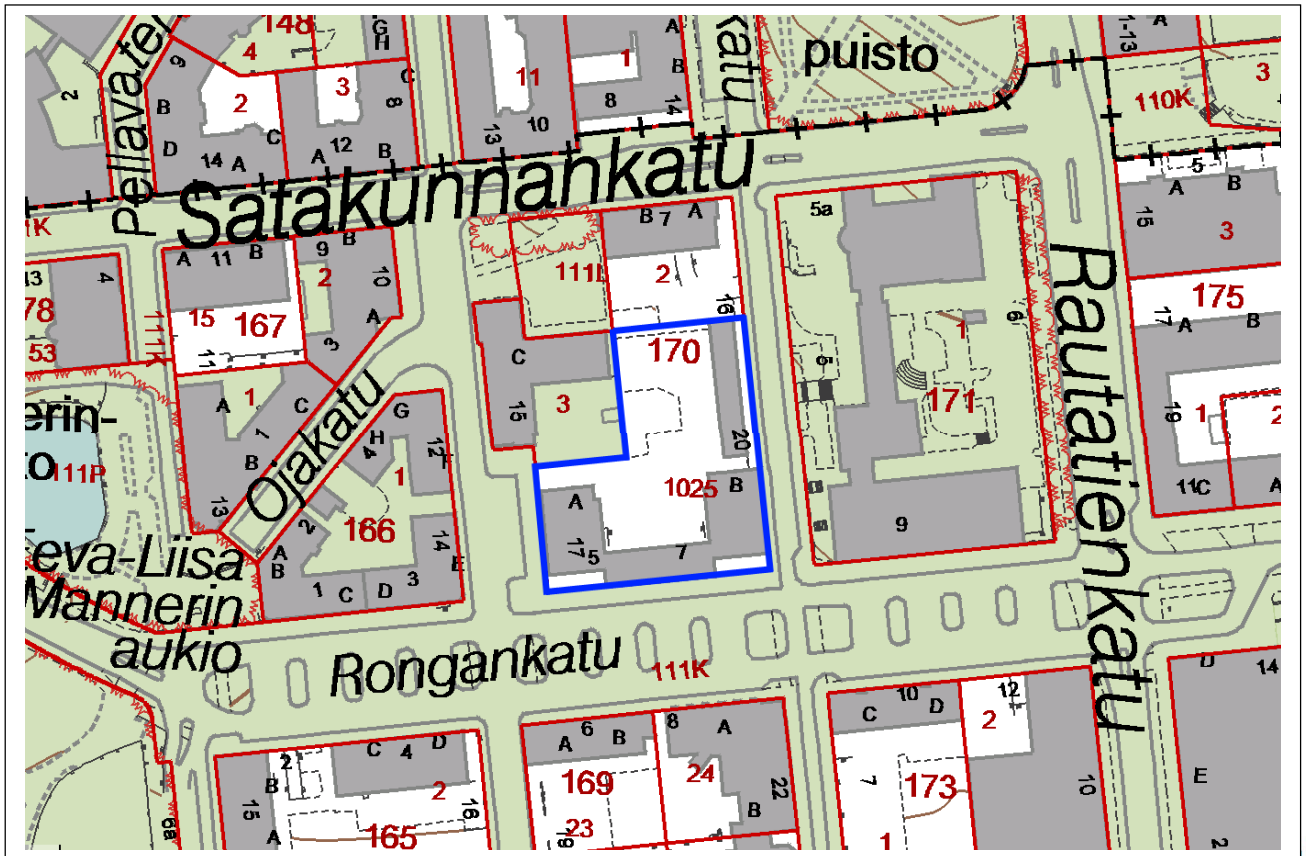


XI (Kyttälä), Tuomiokirkonkatu 20, lisärakentaminen

Asemakaavan selostus

11.11.2019, tarkistettu 9.11.2020 ja 8.3.2022 (tekn.)



XI (Kyttälä), Tuomiokirkonkatu 20, lisärakentaminen

ASEMAKAAVA NRO 8762

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11.11.2019 päivättyä ja 9.11.2020 sekä 8.3.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8762. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen rakentaminen keskustakortteliin. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XI (Kyttälän) kaupunginosan korttelin 170 tonttia nro 1

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XI (Kyttälän) kaupunginosan korttelin 170 tontti nro 1

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Altti Moisala

Diaarinumero:

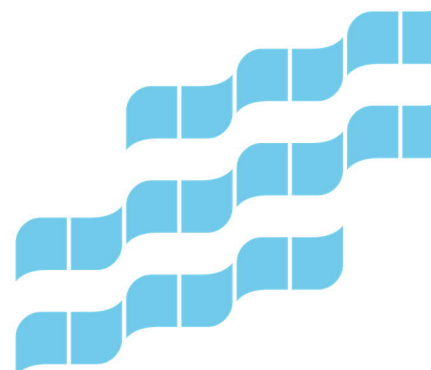
TRE:7409/10.02.01/2018, pvm 12.11.2018

Vireille tulo:

14.3.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

XI (Kyttälä), Tuomiokirkonkatu 20, lisärakentaminen. Asemakaavamuutos, asemakaava numero 8762.



TIIVISTELMÄ

Uusi asuinkerrostalo Kyttälään

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuintalon rakentaminen Kyttälän kaupunginosan pohjoisosaan, tontille 170-1. Tontilla sijaitsee nyt kahdesta tornista koostuva asuinrakennuskokonaisuus, joka suojellaan. Uuden kerrostalon massaa on säädetty sopimaan arvokkaaseen ympäristöön.

Uutta rakennusoikeutta 4000 k-m²

Tontilla on voimassaolevan asemakaavan mukaisesti liike- ja asuinrakentamisen rakennusoikeutta 8250 k-m². Tontille osoitetaan uusi rakennusala ja sille 3950 k-m² kerrosalaa. Tästä 100 k-m² tulee käyttää liike-, toimisto- ja työtiloiksi. Pihakanen ja uudisrakennuksen alle voi rakentaa pysäköintitilaa.

Juhannuskylän kulttuuriympäristöä

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen Kyttälässä, keskustan ruutukaava-alueella. Alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Juhannuskylän rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella pitää yleiskaavan mukaisesti parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä sekä luoda viihtyisää ja vehreää elinympäristöä.

Kaupunkikuvan huomiointi ja viihtyisyys

Asemakaavassa on asetettu rakennusmassan koolle selkeät rajat, joiden tarkoituksena on sovittaa rakennusta nykyiseen rakennuskantaan ja turvata Rongantornien hallitseva asema kaupunkikuvassa ja lähimaisemassa. Asemakaavamääräykset edellyttävät arvokkaan ympäristön huomiointia sekä myös liike- ja palvelutilojen sijoittamista kadun varteen ja vehreän oleskelupihan rakentamista kannen päälle.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 14.3.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.3.-4.4.2019 ja lähetettiin osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja viitesuunnitelmasta saatiin nähtävilläoloaikana 6 kommenttia viranomaisilta ja 2 mielipidettä. Palaute koski sovittamista arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön sekä vaikutusta lähiseudun asukkaiden maisemiin ja rakennuksiin.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 14.11.-5.12.2019. Asemakaavasta pidettiin yleisötilaisuus tiistaina 26.11.

Valmisteluaineistosta annettiin kahdeksan viranomaislausuntoa ja kaksi mielipidettä. Palautteen perusteella kaavamääräyksiä on tarkennettu: uudisrakennusten ulkomuoto tulee sovittaa arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusmassaa on madallettu yhdellä kerroksella. Selostusta on täydennetty vaihtoehtotarkasteluilla ja vaikutusten arvioinnilla.

Ehdotusvaihe

Palautteessa kritisoitiin massan kokoa ja varjostusta, vaadittiin kaavan käsittelyä valtuustossa sekä tarkempia kaavamääräyksiä pihan yhteiskäyttöisyydestä, ajoliikenteen järjestämisestä sekä pysäköintihallin ilmanvaihdosta, sekä moitittiin rakentamisen kokoa ja varjostusvaikutusta. Kritiikkiä annettiin myös aiemman palautteen vähäisestä vaikutuksesta ratkaisuun. Ehdotusvaiheen jälkeen kaavakarttaan korjattiin vain muuntamotilaa koskeva merkintä.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Sisälllys

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Uusi asuinkerrostalo Kyttälään	3
Uutta rakennusoikeutta 4000 k-m ²	3
Juhannuskylän kulttuuriympäristöä	3
Kaupunkikuvan huomiointi ja viihtyisyys	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	3
Asemakaavan toteuttaminen	4
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
1.1.1 Asemakaava-alue on keskustan kulttuuriympäristöä	7
1.1.2 Luonnonympäristö	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö	8
1.1.4 Väestö ja palvelut	10
1.1.5 Maanomistus	10
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	10
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
2.1 Kaavan rakenne	10
2.1.1 Mitoitus	11
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	11
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	11
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	11
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	11
2.3.1 Tontti	11
2.3.2 Nykyiset rakennukset	12
2.3.3 Uudisrakennus	12
2.3.4 Piha-alueet	12
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	12
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	12
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	12
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	13
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	13
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	13
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	13
3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	13

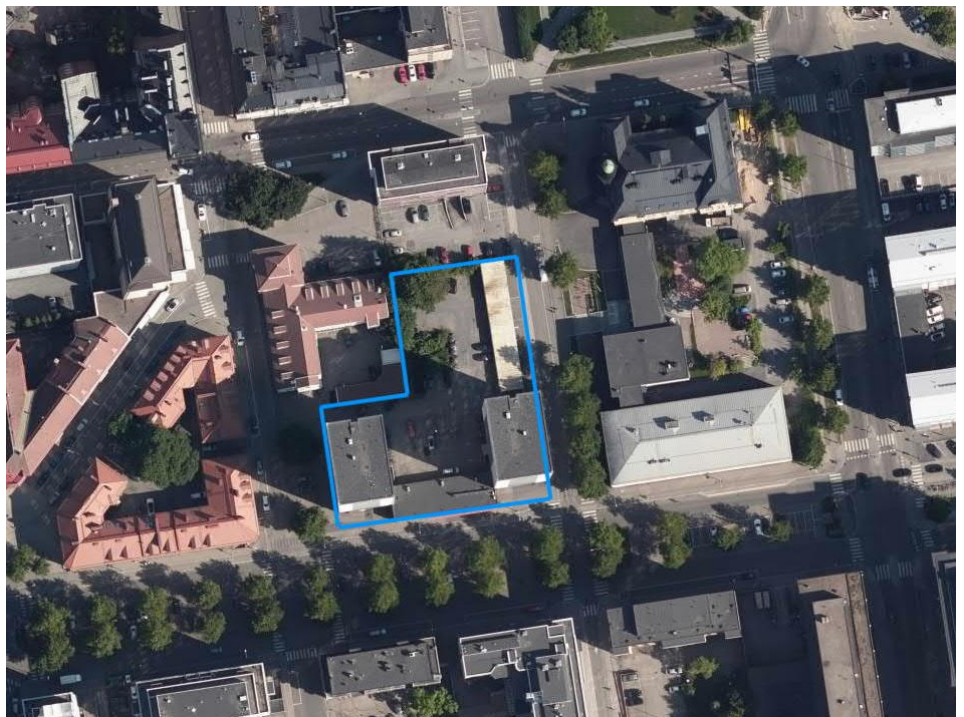
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	13
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	13
3.5.2	Kulttuuriperintö	14
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	14
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	14
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	15
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	15
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	15
4.4.1	Tutkittuja vaihtoehtoja	15
4.4.2	Aloituskäytön palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	16
4.4.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	17
4.4.4	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	18
4.4.5	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	18
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	18
5.1	Viharkerrointyökaluun liittyvä piha-, viher- ja hulevesisuunnittelu.....	19
5.1.1	Viherkertoimen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	19
5.2	Rakennetun ympäristön selvitys	19
5.3	Meluseelvitys	19
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	19
6.1.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.....	19
6.1.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	20
6.1.3	Asemakaava.....	21
6.1.4	Kaupungin strategiat.....	21
6.1.5	Tonttijako	21
6.1.6	Pohjakartta	21
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
7.3	Toteutuksen seuranta.....	22
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	22
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	22

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on keskustan kulttuuriympäristöä

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustassa, kosken itäpuolella. Asemakaavan muutos koskee korttelin 170 tonttia 1, joka rajautuu etelässä Rongankatuun, idässä Tuomiokirkonkatuun, lännessä Aleksanterinkatuun ja pohjoisessa muihin tontteihin. Tontin pinta-ala on 3363m². Tontilla on voimassa asemakaava numero 1568.



1.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee etelään viettävän rinteiden alareunassa. Lähiympäristössä on sekä hoidettua että hoitamatonta, puistomaista ja urbaaniin ympäristöön sopeutunutta kasvillisuutta. Rongankadun alla kulkee maanalaiseen putkeen ohjattu Ronganoja, joka laskee Tammerkoskeen. Alue on rankkasateilla herkkä tulvimaan sadevesien valuessa rinteitä Rongankadulle ja täyttäessä hulevesiputket.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kaava-alue kuuluu Kytälän ruutukaava-alueeseen

Kytälän nykyinen korttelimuoto ja -koko esiintyi ensi kertaa 1889 laaditussa Kytälän asemakaavakartassa ja koko alue rakennettiin uudelleen 1890-luvulta alkaen. Ruutukaavan säännönmukaisuutta purettiin vinokaduilla vuoden 1907 uudessa kaavassa Tuomiokirkon ympäristössä Juhannuskylässä ja Ojakadulla.

Rakentunut puutalokaupunki tuhoutui pahoin sota-aikana. 1920-luvulta Kytälässä on jäljellä muutamia vanhaa kaavaa noudattavia kivitaloja. 1960-luvulla XI-kaupunginosaan laadittiin uusia asemakaavoja ajan voimakkaan uudisrakentamisen hengessä. Korttelijako säilyi entisellään, mutta tonttien käyttötarkoitus ja rakennusoikeus määriteltiin tarkemmin. Kaavassa rakennukset eivät enää muodostaneet umpikortteleita, vaan seisoivat tonteilla itsenäisinä rakennusmassoina kuten Rongantornit.

1980-luvulla korttelissa yksi 1920-luvun rakennus korvautui uudella, joka noudatti puretun rakennuksen matalaa massoittehua.

Juhannuskylän kulttuuriympäristö - arvokohteita eri vuosikymmeniltä

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Juhannuskylän rakennettuun kulttuuriympäristöön. Viereisissä kortteleissa on Tampereen Klassillinen Lyseo vuodelta 1907 ja Ojakadun korttelin kokonaisuus 1920-luvulta. Lähistöllä on myös Lars Sonckin suunnittelema, 1907 valmistunut Tampereen Tuomiokirkko. Tontilla sijaitseva Rongantornit on Tampereen modernin rakennusperinnön arvokohde. Tornimaiset rakennukset erottuvat muodollaan ja korkeudellaan muusta rakennusympäristöstä, muodostaen maisemallisen dominantin.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee keskustan hitaan liikkumisen vyöhykkeellä. Tontin eteläpuolitse kulkee pyöräilyn seudullinen pääreitti Rongankatua pitkin. Tontin itäpuolelta kulkeva Tuomiokirkonkatu on keskustan pohjois-eteläsuuntainen jalankulkuakseli. Korttelin pohjoispuolelta kulkee Satakunnankatu, joka on osa keskustan kehäkatua.

Suunnittelualueelta on erittäin hyvät kulkuyhteydet, lähimmälle raitiotiepysäkille 300 m ja rautatieasemalle 350 m. Lähimmät linja-autopysäkit ovat alle 150 metrin päässä Tuomiokirkonkadulla ja Rongankadulla.

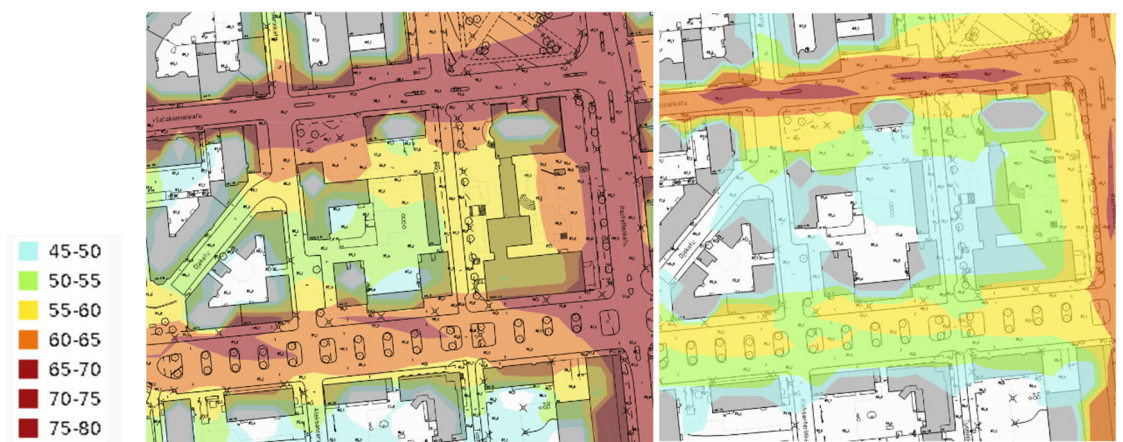
Hämeenkadun alla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen on matkaa 300 m. Alueen kadunvarsipaikat tulevat vähenemään huomattavasti Rongankadun yleissuunnitelman toteutumisen myötä.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon ja kaukolämpöön. Lähijäähdytys on saatavissa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tontti sijaitsee keskusta-alueella lähellä keskustan kehäkatua, vilkaasti liikennöityjä Satakunnankatua ja Rautatienkatua. Viereinen Rongankatu toimii myös läpiajokatuna mm. alueen pysäköintilaitoksiin. Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan tontin piha-alueen melu on päiväaikaan 45-60 dB ja yöaikaan alle 50 dB. Vuodelle 2040 laaditun ennusteen meluarvot ovat 45-60 dB (päivä) ja alle 50 dB (yö). Tontin korkeimmat meluarvot ovat Rongankadun varressa olevilla jalkakäytävään liittyvillä aukenemilla.



Melu päivällä. Ennuste 2040.

Melu yöllä. Ennuste 2040.

Ilmanlaatu, vuoden 2011 ilmanlaatumallinnuksen vrk-ohjearvo



Suunnittelualue sijaitsee kemikaalilaitoksen konsultaatiovyöhykkeellä. Asemakaavamuutoksesta pyydetään lausunto TUKESilta ja pelastusviranomaiselta.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Lähin päiväkoti sijaitsee Juhannuskylässä 250 metrin päässä ja lähin peruskoulu 300 metrin päässä tontista. Tuomiokirkonkadun toisella puolella on lukio.

Tontilla on mm. ravintola- ja parturipalveluita. Tampereen keskustan palvelut ovat lyhyen matkan päässä.

1.1.5 Maanomistus

Tontin omistaa As Oy Rongantornit.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Alueella on voimassa Keskustan strateginen osayleiskaava, joka noudattaa Pirkanmaan maakuntakaavaa. Uusi asemakaava on laadittu täyttämään ylempien kaavatasojen vaatimukset.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pohjautuu arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasen laatimaan viite-suunnitelmaan ja siitä viranomaisten antamaan palautteeseen. Lähtökohtana on tontin nykyisten arvokennusten säilyminen ja lisärakentamisen sovittaminen kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä. Asemakaavassa määritetään uudisrakennuksen rakennusala ja osoitetaan määräyksiä rakentamisen ja ympäristön laadun varmistamiseksi.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueella on nyt asumisen ja liikerakentamisen rakennusoikeutta 8250 k-m², josta rakennettua on 7411 k-m². Asumista on tontilla 6560 k-m² ja liiketiloja 650 k-m², autotalleja 250 k-m². Asemakaava lisää tontin rakennusoikeutta 3950 k-m². Liike-, toimisto ja työtilaa tulee olla 100 k-m². Uudessa asemakaavassa kerrosalaksi muodostuu 11160 k-m², eli se lisääntyy 35%. Tontin tehokkuusluvuksi e muodostuu 3,32.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentaminen tontilla siten, että alueen kaupunkivallinen laatu ja viihtyisyys paranevat. Ulko-oleskelutiloja lisätään ja pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Katutilan elävyyttä lisätään tuomalla liiketiloja kadun varteen. Juhannuskylän maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö huomioidaan asemakaavan määräyksillä.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Viihtyvyys

Nykyinen pihapysäköinti tontilla siirretään kansipihan alle ja kansipihalle tuodaan pihasuunnitelman mukaisesti vihreyttä ja asukkaita hyödyttävää oleilutilaa.

Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Rongantornit tunnustetaan arvokohteeksi osoittamalla rakennuksille suojelumääräys. Lisärakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa. Rakennuksen korkeus ja sijoittelu on ratkaistu kaavassa siten, että uudisrakennus jää Rongantorneihin näiden matalammaksi, alisteiseen asemaan.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Tontti

Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonne saa rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Koko tonttia koskevissa määräyksissä on säädetty hulevesisuunnitelmasta, pysäköintipaikoista ja viherkertoimen käytöstä. Autojen ja polkupyörien pysäköintimääräys on Tampereen kaupungin vuonna 2019 päivitetyn pysäköintipolitiikan mukainen ja määrää tontin pysäköinnin pihakanen alle yleiskaavan mukaisesti. Pihalle saa osoittaa paikkoja ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle. Tontille tulee sijoittaa korttelimuuntamo, jonka vaatimaa alaa ei lasketa käytettyyn kerrosalaan. Uudisrakentamisen tulee sopeutua arvokkaaseen ympäristöön.

2.3.2 Nykyiset rakennukset

Nykyisille rakennuksille on annettu rakennusalat, joissa on vähän väljyyttä mahdollisia julkisivurakenteiden uudistuksia varten. Kaupunkikuvallisesti tärkeille torneille on osoitettu suojelumääräys. Yksikerroksinen liikesiipi on osoitettu liiketilaksi ja maantasokerrosten katujen puoleisille sivuille tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja.

2.3.3 Uudisrakennus

Uudisrakennuksen massaa rajataan Rongantornien kaupunkikuvallisen aseman säilyttämiseksi ja riittävän pihatilan luomiseksi. Tuomiokirkonkadun puolella rakennusmassaa vedetään puolitoista metriä sisään katulinjasta ylimmässä kerroksessa, ja rakennuksen kokonaiskorkeus jää kolme kerrosta matalammaksi kuin Rongantornit. Vesikaton ylin korkeusasema (merenpinnasta) on +111,5m ja räystään korkeusasema kadun puolella enintään +108,5m. Pihan puolella on 2m leveä parvekevyöhyke.

Uudisrakennuksen kerrosala on enintään 3950 k-m², josta 100 k-m² on osoitettava liike-, toimisto-, tai työtilakäyttöön. Liike-, toimisto- ja palvelutiloja tulee sijoittaa Tuomiokirkonkadun puoleisen julkisivun kaduntasokerrokseen.

Julkisivujen pitää olla pääosin paikalla rakennettuja tai niissä ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tuomiokirkonkadun puolelle saa rakentaa vain sisäänvedettyjä parvekkeita.

2.3.4 Piha-alueet

Pihan alle varataan tilaa yksikerroksista pysäköintilaitosta varten. Tontin sisäpihalle pihakannelle tulee rakentaa laadukas, vireä ja viihtyisä oleskelupiha. Sitä varten on laadittava pihasuunnitelma, joka täyttää viherkerrointyökalun tavoitearvon 8,0. Kansirakenteiden suunnittelussa tulee huomioida pihan viherrakenteiden paino. Pysäköintilaitoksen poistoilmanvaihdon sijoittamisesta määrätään, jotta se ei haittaisi asumisen ja pihan laatua.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen rakentaminen kaupunkialueelle. Uuden asuintalon sijainti on suhteellisen vähämeluinen. Ilmanlaatu on tyydyttävä, mikä tulee huomioida asuntojen ilmanotossa. Uusille asukkaille muodostuu terveellinen ja turvallinen asuinympäristö.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asukasmäärän kasvu keskusta-alueella lisää mahdollisuuksia kaupunkimaiseen elämäntapaan ja lisää ihmisten määrää ja kohtaamisia keskusta-alueella. Lisärakentamisella tuotetun asumisen laatu on korkea. Paikka on keskeisellä sijainnilla ja kaavamääräyksillä saadaan asukkaille tarvittavat asumisen palvelut ja laadukas piha-alue.

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

Rakentaminen muokkaa nykyistä maaperää. Pysäköintikannen rakentaminen vähentää avoimen maanpinnan määrää kaupunkialueella, mikä mm. vähentää sadeveden imeytymismahdollisuuksia. Tätä pyritään kompensoimaan hulevesien käsittelyllä. Rakentamisesta aiheutuu hiilipäästöjä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tehokkaan joukkoliikenteen alueella voi vähentää liikenteen ilmastopäästöjä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaupungin keskusta-alueella ei ole todettu uhanalaisia tai vaarantuneita kasvi- ja eläinlajeja. Tontin nykyinen kasvillisuus poistuu, kun pihakansi rakennetaan, mikä vähentää korttelin vehreyttä ja ekologista monimuotoisuutta. Tätä vaikutusta pyritään kompensoimaan viherkerroinmääräyksellä ja pihan istutuksilla.

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

Lisärakentaminen tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Vaikutus alueen liikenteeseen ja energiankulutukseen on suhteellisen vähäinen. Keskusta-asuminen mahdollistaa autottoman elämäntavan.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Uudisrakennus tukeutuu olemassa olevaan vesi-, sähkö- ja kaukolämmön verkostoon. Asemakaavalla mahdollistetaan korttelitason sähkönsyötön uudistaminen.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Uudisrakennus muuttaa kaupunkimaisemaa merkittävästi luomalla itä-länsisuuntaisen näkymäesteen nykyisin yksikerroksisen autotallirakennuksen paikalle ja kaivantamalla Rongantornien ympärillä olevaa tilaa.

Uudisrakentamista pyritään sovittamaan kaupunkikuvaan rajoittamalla massan ja räystään korkeutta sekä rakennuksen muotoa, leveyttä ja runkosyvyyttä. Laadusta kaupunkikuvaa pyritään luomaan edellyttämällä elementtisaumatonta ja maantasossa avoimen vaikutelman antavaa julkisivua sekä liike- tai toimistotilaa katutasolle. Uudisrakennusten tulee sopeutua arvokkaaseen ympäristöön.

Rongantornien kaupunkikuvallinen asema alueen dominanttina turvataan niitä selvästi matalammalla lisärakentamisella. Kadunvarren sisäänveto uudisrakennuksen massassa antaa Rongantorneille väljyyttä ympärilleen.

Viereisessä korttelissa olevan Klassillisen lyseon asema kaupunkikuvassa ei merkittävästi vaarannu lähelle, mutta kuitenkin toiseen kortteliin tulevasta uudisrakentamisesta. Uudisrakentaminen heijastaa omaa aikaansa ja siten korostaa historiallista rakennusta, samoin kuin Klassilliseen lyseoon aiemmin rakennettu lisäsiipi.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alue sijaitsee maakunnallisesti merkittäväällä Juhannuskylän rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Paikalta purettavalla autotallirakennuksella ei ole todettu kulttuuriperintöarvoja. Uuden ikäkerroksen tuominen Juhannuskylään ei itsessään muuta alueen luonnetta. Kaupunkikuvalliset arvot pyritään turvaamaan edellisessä kohdassa mainituilla asemakaavamääräyksillä. Arkkitehtonisesti merkittävät Rongantornit määrätään suojeltaviksi.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Uudisrakentaminen työllistää rakentajia. Uusien asukkaiden saaminen keskustaan lisää keskustan elinvoimaa ja lisää keskusta-alueella tarjottujen palvelujen ja vähittäiskaupan kilpailukykyä. Katukerrokseen määrättävä liiketila lisää liiketilöiden tarjontaa kävelypainotteisella keskusta-alueella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 14.3.2019.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan. 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 huomioidaan suunnittelussa.

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen uudisrakennuksella Tuomiokirkonkadun varteen.

Asemakaavoituksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat. Asemakaavamuutoksen yhteydessä koekäytetään Tampereen viherkerroin-työkalua. Työkalun tavoitteena on lisätä kaupunkivihreää sekä parantaa asukkaiden lähiympäristön

laatua ja hulevesien käsittelyä lisärakentamisen yhteydessä, kohdekohtaisesti muutuen.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

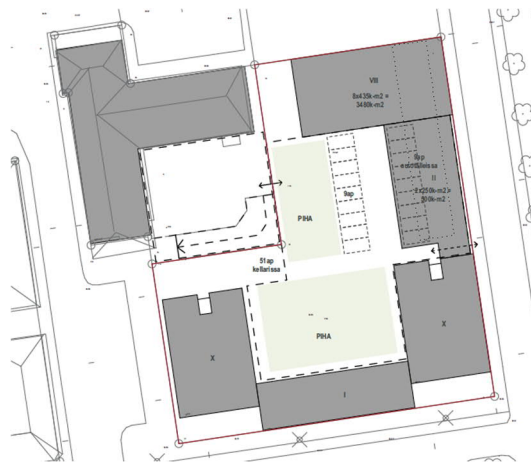
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.3.-4.4.2019.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.4.1 Tutkittuja vaihtoehtoja

Kaavaprosessin ja sen valmistelun yhteydessä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja uudisrakentamiselle.

Nykyisen tilanteen säilyttäminen pitäisi korttelin eteläosan alkuperäisen suunnitelman mukaisena. Pihan vihreys ja maanvaraisuus säilyisivät. Toisaalta piha nykytilassaan ei ole kovin laadukas eikä Tuomiokirkonkadun varren autotalleilla ole säilytettäviä arvoja. Kaupungin täydentämiselle tontin tyhjä alue tarjoaa hyvän paikan. Juhannuskylän alueelle on tyyppillistä rakennusten voimakas ajallinen kerroksellisuus ja aikakausien kirjon täydentyminen sopii hyvin alueen piirteisiin.



Korttelin keskelle sijoittuva rakennusmassa antaa väljemmän tilan Rongantornien ympärille, mikä korostaa niiden kaupunkikuvallista asemaa. Näkemäyhteydet itälänsi –suunnassa säilyvät osittain. Toisaalta se rikkoo avoimen sisäpihan ja varjottaa huomattavasti pohjoispuolen tontin piha-alueita. Tuomiokirkonkadun puoleinen katutila olisi mahdollista jäsenellä matalammalla rakennusmassalla, mutta se pienentäisi pihaa entisestään. Maanvaraisen ja laadukkaan piha-alueen saaminen ahtaalle pihalle on vaikeaa.



Vaihtoehtoisissa tarkasteluissa on ollut matalampi, mutta massaltaan yhtenäisempi rakennus. Ratkaisu tekee vaikutelmasta raskaamman ja etäisyys Rongan-torneihin jää liian pieneksi.



Viistetyllä kattomuodolla rakennusta voisi sopeuttaa vastakkaisella puolella olevaan Klassilliseen lyseoon. Modernista rakennuskannasta koostuvassa korttelissa muotokieli kuitenkin näyttää vieraalta.

Rakennusmassan kokoa on kaavaprosessin aikana pyritty pienentämään, mutta uudisrakentamisen taloudellinen toteutettavuus riippuu massan koosta. Rakennusta madaltamalla ollaan saatu uudisrakennusta selvästi muuta korttelin rakennuskantaa alisteisemmaksi. Korttelin piha-alueen pitäminen avarana tuottaa asumiselle parempaa laatua sekä piha-alueella että asunnoissa.

4.4.2 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja viitesuunnitelmasta saatiin nähtävillä-oloaikana 6 kommenttia ja 2 mielipidettä.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että lähiympäristön arvot on tunnistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asianmukaisesti ja pyytää lisäämään Maakuntamuseon hankkeen osalliseksi ja toimittamaan kaavaluonnoksen lausunnolle.

ELY-keskus pitää hyvinä tavoitteina lisätä asumista ilman rakennusten purkua sekä ulko-oleskelutilojen ja niiden viihtyisyyden lisäämistä. Suunnittelussa on huomioitava kaupunkikuva ja sopeutuminen ympäristön rakennuskantaan. ELY-keskus lausuu asemakaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta.

Ympäristönsuojelulla ei ollut kommentoitavaa.

Viheralueet ja hulevedet totesi asianmukaiseksi, että hulevesiselvitys laaditaan.

Tampereen sähköverkko Oy kommentoi, että korttelissa sijaitseva muuntamo vaatisi saneeraamista ja ehdottaa muuntamon sijoittamista kaavan ET-merkinällä.

Pirkanmaan liitto puoltaa asemakaavan jatkovalmistelua, mutta ei pidä viitesuunnitelmassa olevaa massoittelevaa ratkaisuna. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan pitää lisätä maininta maakuntakaavan merkinnästä, joka koskee maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, sekä kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeestä. Kaavamuutoksen hakijasta pitää lisätä yksiselitteinen tieto.

Asunto Oy Kyttälänportin puheenjohtaja kommentoi mielipiteessään kaavoitusprosessia, viitesuunnitelmassa esitetyn massan kokoa ja sen vaikutusta Kyttälänportin parvekenäkymiin, kaupunkikuvaan ja kortteliin. Suunnittelussa pitää huomioida mahdolliset Kyttälänportin lisärakennushankkeet. Tonttien pihoja tulisi suunnitella kokonaisuutena ja laatia hulevesisuunnitelma.

Asunto Oy Koskipuisto ja Avoin isännöinti Oy on huolissaan alueen matalampien rakennusten näköaloista ja uudisrakentamisen aiheuttamasta varjostuksesta, rakentamisen vaikutuksesta vanhoihin perustuksiin ja alueen yhtenäisyyteen.

Saatu palaute on huomioitu asemakaavaluonnoksessa siten, että massaan on säädetty sisäänveto Tuomiokirkonkadun puolelle, räystäskorkeutta on säädetty viitesuunnitelmasta matalammaksi ja etäisyyttä Rongantorneihin on kasvatettu. Lisärakentaminen As Oy Kyttälänportin tontilla on mahdollista.

4.4.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 14.11.-5.12.2019. Asemakaavasta pidettiin yleisötilaisuus tiistaina 26.11. viereisen Klassillisen lyseon tiloissa.

Yleisötilaisuudessa oli 35 osallistujaa. Tilaisuudesta on laadittu erillinen muistio.

Valmisteluaineistosta annettiin kahdeksan viranomaislausuntoa ja kaksi mielipidettä. Palautteesta ja sen huomioimisesta on kerrottu tarkemmin erillisessä palaute- ja vastineraportissa.

Valmisteluaineistosta annetussa palautteessa kommentoitiin muun muassa suunnitellun rakennusmassan kokoa ja vaikutusta naapurustoon: varjostusvaikutusta, vaikutusta maisemiin ja pohjavesioloihin. Viranomaiset toivoivat vaihtoehtoisten ratkaisujen tarkastelua sekä tarkempaa vaikutusten arviointia. Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Juhannuskylä) sekä rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset tulee huomioida.

Palautteen perusteella kaavamääräyksiä on tarkennettu: uudisrakennusten ulkomuoto tulee sovittaa arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusmassaa on madallettu yhdellä kerroksella. Samalla rakennusalaa on kasvatettu. Selostusta on täydennetty vaihtoehtojen tarkastelulla ja vaikutusten arviointia syvennetty.

4.4.4 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 26.11. – 28.12.2020. Ehdotuksesta tuli yksi viiranomaislausunto ja neljä muistutusta.

Lausunnot:

Nyssen suunnittelu esitti, että kaavassa tulisi huomioida Rongankadulle suunnitellut bussipysäkit sekä Rongankadun kevyen liikenteen väylä. Vastineessa todetaan, ettei kaava vaikuta suoraan Rongankadun katutilaan, ja sitä koskevat ratkaisut tarkastellaan rakennuslupavaiheessa. Rongankadun katusuunnitelmaa ei ole vielä päätetty.

Muistutukset:

Muistutuksissa pidettiin suunniteltua rakennusmassaa liian suurena ja varjostavana. Kaavaa vaadittiin päätettäväksi kaupunginvaltuustossa. Vaadittiin myös tarkempia määräyksiä pihan yhteiskäyttöisyydestä, pysäköintihallin ilmastoinnista, pintamateriaaleista ja väreistä ja tontin ajoliittymän sijainnista. Palautteessa kritisoitiin myös sitä, ettei aiemmin annetulla palautteella ole ollut riittävästi vaikutusta ja massoittelemuutos on muuttunut epäedulliseen suuntaan.

Vastineissa todetaan, että pihan yhteiskäyttöisyydestä ja pysäköintihallin ilmanvaihdosta on jo kaavamääräykset ja täydennysrakentamisesta seuraa väistämättä maisema- ja varjostusvaikutuksia. Julkisivut, niiden materiaalit, värit ja ikkunoiden sijainti voidaan tarkastella rakennuslupavaiheessa sellaisiksi, että rakennus sopeutuu ympäristöönsä. Pohjoisseinän ikkuna-aukotuksesta ei ole määrystä, vaan se voidaan ratkaista rakennuslupavaiheessa huomioiden kaupunkikuva ja naapurin täydennysrakentaminen. Rakennuksen korkeutta on pyritty saadun palautteen perusteella madaltamaan, mikä on osin johtanut rakennuksen laajentumiseen muualta.

Palautteessa annetut liikennejärjestelyjä ja katutilaa koskevat ehdotukset on toimitettu asianomaisille virkamiehille. Kaavan oheismateriaalissa on erillinen palaute- ja vastineraportti.

4.4.5 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Muuntamotilaa koskeva määräys muutettiin muotoon, jossa sen kerrosala periaatteessa luetaan rakennuksen kerrosalaan. Koska muuntamotila on suunniteltu toteutettavaksi kellaritilaan, se ei vähennä rakennukseen käytettävissä olevaa kerrosalaa.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

5.1 Viherkerrointyökaluun liittyvä piha-, viher- ja hulevesisuunnittelu

Yhdyskuntalautakunnan (11.12.2018, §279) hyväksymässä palvelujen ja rakentamisen vuosisuunnitelmassa vuodelle 2019 on kirjattu viherkertoimen käyttöön ottaminen asuinalueiden suunnittelussa. Rongantornien lisärakentamishanke valittiin yhdeksi pilottikohteeksi, jossa pihasuunnittelu kytketään osaksi asemakaavan suunnittelua. Viherkerroin on exceltaulukkopohjainen laskentatyökalu, jonka lähtötietoina on kohteeseen suunniteltujen viher-, hulevesi- ja viihtyisyyslementtien lukumääriä ja pinta-aloja ja lopputulemana lukuarvo. Luvulle on annettu tavoitearvot tontin käyttötarkoituksesta riippuen.

Pihasuunnitelma tilattiin Sitowiselta. Pihasuunnitelmaan on yhdistetty viher- ja hulevesisuunnittelua, kuten viherkerrointyökalun käyttö käytännössä edellyttää. Pihasuunnitelmassa on huomioitu näiden lisäksi pelastustiet nykyisille asuinrakennuksille ja uudisrakennukselle, kulkutiet ja polkupyöräpaikkavaatimukset. Pihalle on osoitettu tilaa lasten leikille, pelaamiselle, kolmelle lyhytaikaiselle autopaikalle, sekä oleilulle. Pihasuunnitelmassa on maanvaraisia ja kannen päälle istutettavia puita, istutuslaatikoita ja pergolan kattamia oleilupaikkoja. Pysäköintikannen pinta on katettu muun muassa kiveyksellä, vihersaumakiveyksellä, nurmella ja kivituhkalla. Parkkihalliin vievällä luiskalla on viherkatto. Näillä toimilla on saatu viherkerroinlaskelmaan arvo 0,82.

5.1.1 Viherkertoimen huomioiminen asemakaavavartekaisussa

Asemakaavaan on lisätty määräys, jossa asetetaan lasketun viherkertoimen vähimmäisarvo.

5.2 Rakennetun ympäristön selvitys

Kohteesta on tehty arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasen toimesta rakennushistoriallinen selvitys. Rakennushistoriallisen selvityksen perusteella uudisrakennuksen paikalta purettavalla autotalirivillä ei ole erityisiä rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Rongantornit ovat rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita.

5.3 Meluselvitys

Kohteesta on laadittu meluselvitys. Meluselvityksen perusteella suunnittelualueella ei ole tarvetta meluntorjuntatoimiin ulkoalueilla tai sisätiloilla koskien.

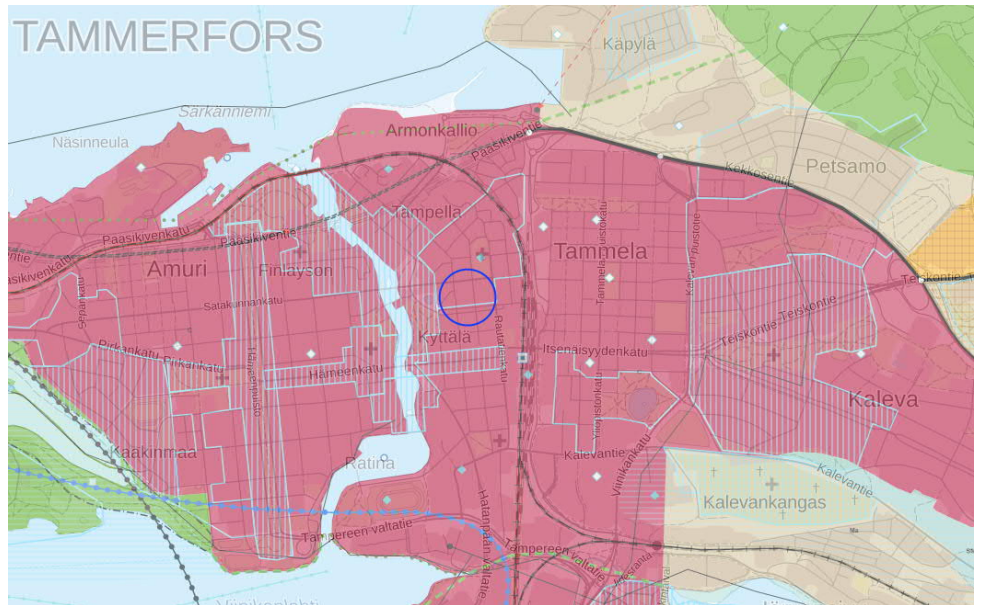
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

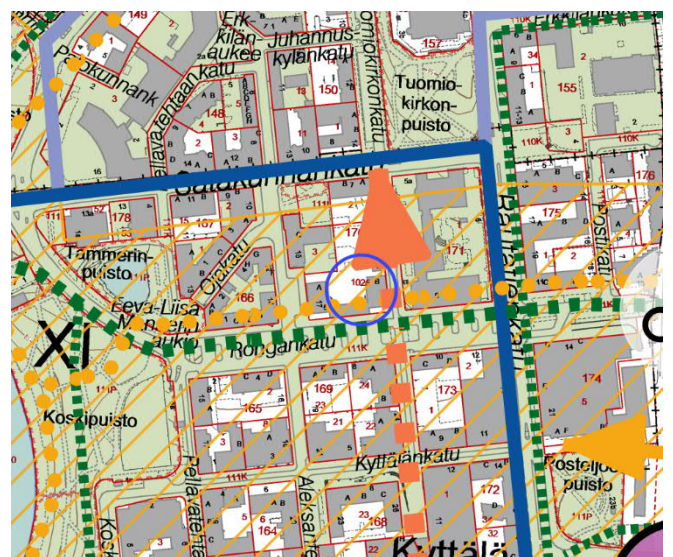
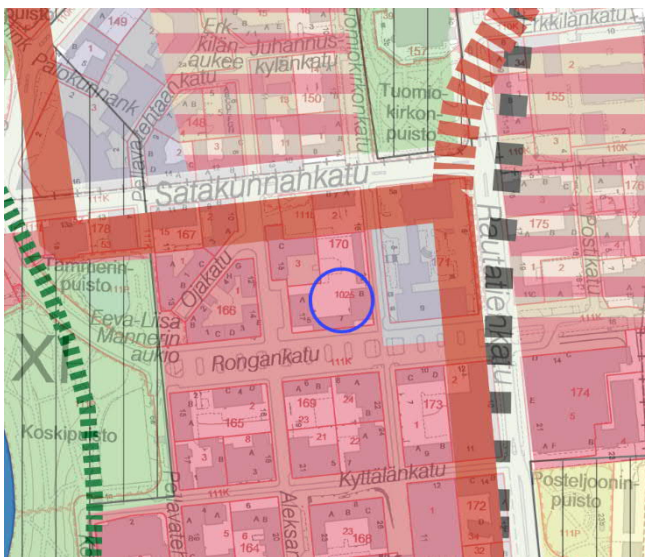
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeksi. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Juhannuskylä).



6.1.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta


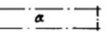
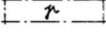
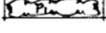

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Tontti kuuluu keskustatoimintojen alueeseen ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeeseen. Merkintä mahdollistaa monipuolisesti kauppaan, muihin palveluihin, työpaikkoihin ja keskustamaiseen asumiseen liittyvät toiminnot. Alueella tulee parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä.

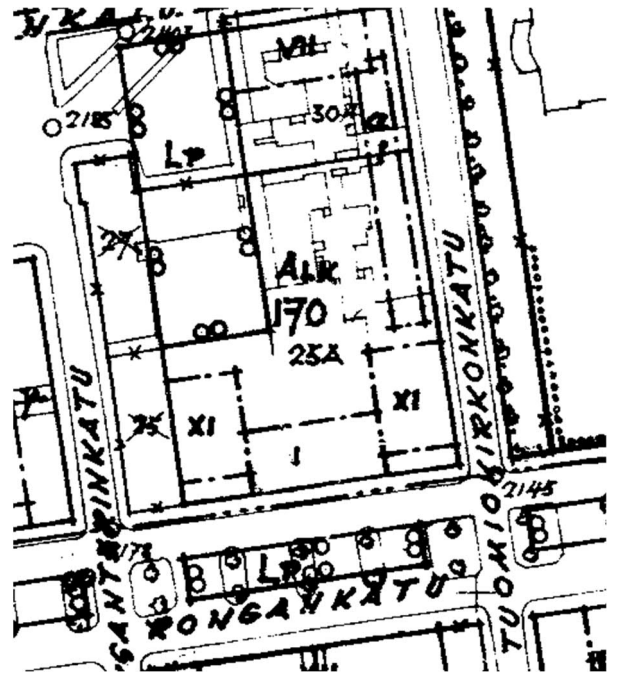


Keskustana kehitettävän hitaan liikkumisen alueella on parannettava jalankulkijoiden olosuhteita. Korttelin vieritse Tuomiokirkonkatua kulkee urbaani jalankulku-akseli. Toteutuksen tulee edistää kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia. Rongankadulla kulkee tärkeä jalankulun reitti ja seudullinen pyöräilyn pääreitti.

6.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 1568, joka on vahvistettu 9.8.1961. Asemakaavassa tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta ja siihen on merkitty rakennusalat kahdelle 11-kerroksiselle rakennukselle ja niitä yhdistävälle 1-kerroksiselle rakennusmassalle Rongankadun varrella.

XI	KAUPUNGIN OSA-NUMERO
167	KORTTELIN NUMERO
25A	TONTIN NUMERO
SATAKUNNAN	KADEN TAI PUOSTON NIMI
40%	LUKU, JOKA OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSA ALUESTA SAA KÄYTTÄÄ RAKENTAMISEEN
II	KOODILAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUSSEN TAI SEN OSA SUURIMMAN SALLITUN KERSIMILISEN KENNOSELUVON.
	RAKENNUSALA  AUTOSÄILYTYSPAIKAN RAKENNUSALA
	PYSÄKÖINTI-PAIKKA
X	RISTI MERKINNÄN TÄLLÄ OSOITTAA MERKINNÄN TOISTAMISTA
AL	LIIKKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE
ALK	YHDISTETTYJEN LIIKE- JA ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE
Y0	OPETUSTOIMINTAA PALVELUVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE
YK	KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE
	ISTUTETTAVAT PUUSTALOKSET
	PYSÄKÖINTIALUE



6.1.4 Kaupungin strategiat

Tampereen kaupungin strategia tähtää yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen.

6.1.5 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako nro 4158, hyväksytty 4.4.1977. Tontti ei ole voimassaolevan tonttijaon ja asemakaavan mukainen.

6.1.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2019.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan laadinnan pohjana käytetty viitesuunnitelma on arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasen tekemä. Viherkertoimen pilotointia varten kohteeseen on teetetty piha- ja hulevesisuunnitelma Sitowise Oy:ssä. Suunnitelmat ovat asema-kaavan 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 14.3.2019, tarkistettu 11.11.2019
- Asemakaavakartta 11.11.2010, tarkistettu 9.11.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma, arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 2020

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Rakennushistoriaselvitys, arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 2019
- Piha- ja hulevesisuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Sitowise Oy 2020
- Meluselvitys, Ramboll 2019
- Yleisötilaisuuden muistio 2019
- Palaute- ja vastineraportti kaavan valmisteluvaiheesta 2020
- Viranomaisten kommentit valmisteluvaiheesta