

XI (Kyttälä), Tuomiokirkonkatu 22-24, täydennysrakentaminen.

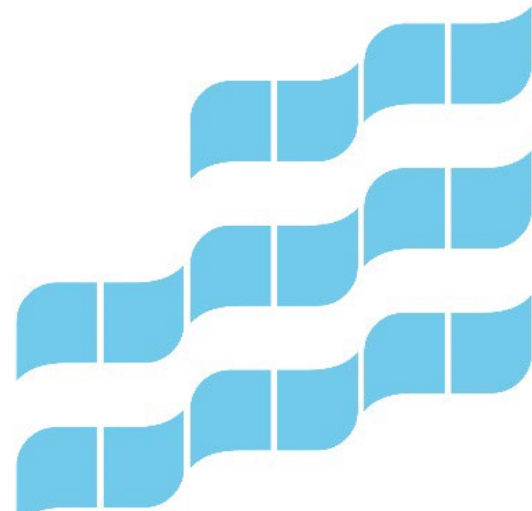
Asemakaavan selostus

21.3.2022, tark. 31.10.2022



Asemakaava nro **8820**

TRE:2163/10.02.01/2020



XI (KYTTÄLÄ), Tuomiokirkonkatu 22-24, täydennysrakentaminen.**ASEMAKAAVA NRO 8820**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21.3.2022 päivättyä ja 31.10.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8820. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Kyttälän XI kaupunginosan korttelin 169 tontteja 22 ja 24.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XI kaupunginosan korttelin 169 tontit 22 ja 24

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola.

Diaarinumero:

TRE:2163/10.02.01/2020, pvm 25.3.2020

Vireille tulo:

13.8.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

XI (Kyttälä), Tuomiokirkonkatu 22-24, täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8820.

TIIVISTELMÄ

Uutta täydennysrakentamista Kyttälään

Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen Kyttälän kaupunginosaan tonteille 169-22 ja 169-24. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on purkaa nykyinen asuinkerrostalo ja korvata se uudella asuinliikerakennuksella tontilla 169-22, joka muodostaisi synergisen kokonaisuuden palvelukeskuksen kanssa. Samalla mahdollistetaan palvelukeskuksen rakennuksen korottaminen tontilla 169-24.

Uutta rakennusoikeutta 4 450 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueen rakennusoikeus on 13 150 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on 4 450 k-m². Tontille 169-22 osoitetaan uutta kerrosalaa yhteensä 3 950 k-m². Asemakaavan muutoksella tontin rakennusoikeudeksi osoitetaan 6 800 k-m². Tontille 169-24 osoitetaan uutta kerrosalaa 500 k-m² rakennuksen korottamista varten. Asemakaavan muutoksella tontin 169-24 rakennusoikeudeksi osoitetaan 6 350 k-m².

Keskustan täydennysrakentaminen

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen Kyttälässä, keskustan ruutukaava-alueella. Asemakaavamuutoksella edistetään keskustan kehittämistä ja tehostetaan maankäyttöä ratikkalinjan vaikutusalueella. Alueella pitää yleiskaavan mukaisesti parantaa myös jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä sekä luoda viihtyisää elinympäristöä.

Uudisrakentaminen tulee osaksi Kyttälänkadun, Tuomiokirkonkadun kävelykadun ja Rongankadun puistokadun näkymiä. Asemakaavassa on asetettu rakennukset kiinni katutilan rajaan, jolla tavoitellaan urbaania katutilaa. Asemakaavamääräyksillä ohjataan myös liike- ja palvelutilojen sijoittumista kadun varteen. Tonttien pysäköinti on tarkoitus toteuttaa yhteisenä järjestelynä pihakannen alla pysäköintihallissa. Tavoitteena on, että kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

Tavoitteena mahdollistaa korttelin osan uudistuminen

Asemakaavamuutosalue rajautuu vireillä olevaan asemakaavamuutosalueeseen nro 8819. Tavoitteena on ratkaista kaava-alueella piha-alueet yhteisesti molempia kaava-alueita palvellen ja sovittaa vierekkäiset rakennukset laadukkaasti yhteen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 13.8.-3.9.2020 ja lähetettiin osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin esittelyvideolla 13.8.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 viranomaiskommenttia sekä 5 mielipidettä (mielipiteistä 4 oli saman henkilön jättämiä). Palaute koski rakennushistoriallisen selvityksen loppuun saattamista, jakeluverkon muuntamon sijoittamista kortteliin, viherkerrointyökulun käyttämistä, rakennusten tuloilman ottoa, Rongankadun bussipysäkkejä ja yhteyksiä Rongankadun pysäkeiltä ratikkapysäkeille, rakentamisen korkeutta, katutilan valaistusta, julkisia oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää, katutasen tilojen avoimuutta kaikille ja naapurikiinteistöjen pysäköinnin helpottamista.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos, oli nähtävillä 24.3. - 14.4.2022. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle esittelyvideolla. Valmisteluaineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia. Osallismielipiteitä ei jätetty. Palaute koski rakentamisen korkeutta ja massiivisuutta, arkkitehtonisten julkisivuratkaisujen soveltumista kaupunkikeskustaan, rakennusten tuloilman ottoa, täydentävää uudisrakentamista purkamisen sijaan, jätetilojen riittävyttä ja rakennuksen yllämpenemisen estämistä ja vaikutusten arviointia. Kaavaselostuksen vaikutustenarviointia on täydennetty. Rakennuksen mittasuhteita ja parvekeratkaisuita on muokattu saadun palautteen perusteella. Julkisivumääräyksiä on tarkennettu.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä. Rakennussuunnitelmat menevät kaupunkikuvatoimikunnan käsiteltäväksi lupavaiheessa.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Uutta täydennysrakentamista Kyttälään	3
Uutta rakennusoikeutta 4 450 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²).....	3
Keskustan täydennysrakentaminen.....	3
Tavoitteena mahdollistaa korttelin osan uudistuminen.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4 Väestö ja palvelut	13
1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin maita	13
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	13
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
2.1 Kaavan rakenne	14
2.1.1 Mitoitus	14
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	14
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	14
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	15
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	15
2.3.1 Korttelialueet.....	15
2.3.2 Muut alueet	16
2.4 Nimistö.....	16
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	16
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	16
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	16
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	16

3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	17
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	17
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	17
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	18
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	18
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	18
3.5.2	Kulttuuriperintö	19
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)	19
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	20
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	20
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	20
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	20
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	21
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	21
4.5.2	Valmisteluvaiheen palaute ja kaavan ehdotusaineiston laatiminen	22
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	25
5.1	Liikenneselvitys	25
5.1.1	Liikenneselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	25
5.2	Piha- ja vihersuunnitelma	26
5.3	Hulevesiselvitys	26
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	27
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	27
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueella	27
6.3	Asemakaava	28
6.4	Kaupungin strategiat	28
6.5	Tonttijako	29
6.6	Pohjakartta.....	29
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29

7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
7.3	Toteutuksen seuranta.....	30
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	30
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	30

1 LÄHTÖKOHDAT

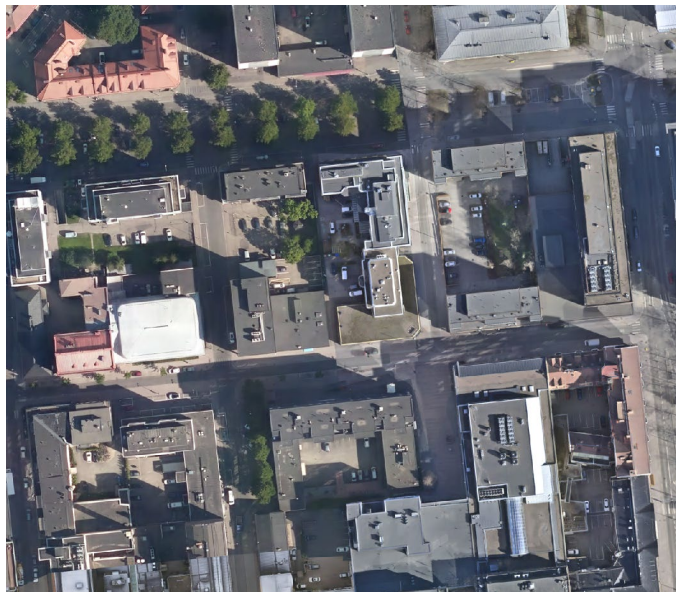
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustassa noin 200 m rautatieasemalta luoteeseen. Asemakaavan muutos koskee korttelin 169 tontteja 22 ja 24, jotka rajautuvat Rongankatuun, Tuomiokirkonkatuun ja Kyttälänkatuun. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2 600 m².

Tontilla 22 on v. 1983 valmistunut kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jonka katutasossa on yksikerroksisia liiketiloja. Tontilla 24 on v. 1983 valmistunut, v. 2014 laajennettu ja v. 2017 peruskorjattu seitsemänkerroksinen palvelukeskus ja ravintola/kahvila.

Asemakaavamuutosalue rajautuu vireillä olevaan asemakaavamuutosalueeseen nro 8819.



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kyttälänkatuun, idässä Tuomiokirkonkatuun ja pohjoisessa Rongankatuun.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Tontilla 24 on istutuksia. Maasto nousee Tuomiokirkonkadulla Rongankadulta Kyttälänkadulle noin 2,6 metriä.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 2. Viistokuva keskustasta. Suunnittelualue kuvassa keskellä.

Kaava-alue kuuluu Kyttälän ruutukaava-alueeseen

Hämeenkatu jakaa Kyttälän Pohjois- ja Etelä-Kyttälään. Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Kyttälän alueella, joka rajautuu pohjoisessa Satakunnankatuun, lännessä Tammerkoskeen ja idässä rautatiehen.

Kyttälän alue rakentui 1800-luvun alusta lähtien nopeasti ilman asemakaavaa tai kaupunkijärjestystä. Alueella asui kosken itärannan tehtaiden työläisiä, torppareita ja käsityöläisiä. Vanha Kyttälä oli ahdas ja sokkeloinen hökkelikylä, joka koostui matalista puurakennuksista.

Kyttälän nykyinen korttelimuoto ja -koko esiintyi ensi kertaa 1889 laaditussa Kyttälän asemakaavakartassa ja koko alue rakennettiin uudelleen 1890-luvulta alkaen. 1960-luvulla Kyttälän kaupunginosaan laadittiin uusia asemakaavoja ajan voimakkaan uudisrakentamisen hengessä. Kortteli 169 on uudistunut 1980-luvulla ja sitä on täydennetty kaava-alueen tontin 24 osalta vuonna 2004.

Rakennettu kulttuuriympäristö – Vanhaa rakennuskantaa ei ole enää jäljellä

Kyttälän kaupunginosan suunnitelmallinen rakentuminen perustuu kaupunginarkkitehti Caloniuksen vuonna 1877 laatimaan, ensimmäiseen ruutukaavasunnitelmaan Kyttälän alueelle, jonka pohjalta laadittiin vuonna 1889 hyväksytty Kyttälän kaupunginosan asemakartta, joka ei huomionnut lainkaan olemassa olevaa rakennuskantaa. Lambert Petterson laati vuonna 1896 päivitetyn asemakartan, jossa Kyttälän alue esitetään samanlaisena kuin aiemmissa suunnitelmissa. Hämeenkadun varteen

rakennettiin kivisiä taloja, mutta heti Kyttälän- ja Verkatehtaankaduilta lähtien tehtiin tavanomaisempia puisia asuinrakennuksia.

Tuomiokirkonkatu oli vielä tuolloin Wiinikankatu, koska kirkkoa ei ollut vielä rakennettu. Alueelle laadittiin 1960-luvun alussa uusi asemakaava uudistamishengessä. Korttelijako säilyi, mutta alueen käyttötarkoitukseksi määriteltiin asuin- ja liiketoiminta ja kerrosluvuksi yleisesti VII-IX kerrosta. Myös rakennusoikeudet määriteltiin tarkemmin.

Asemakaavaa muutettiin 1980-luvun alussa, jonka jälkeen tontit uudisrakennettiin. Kaava-alueella ei ole merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, koska kaikki rakennukset purettiin korttelin uudistamisen yhteydessä 1981.

Tontin 22 nykyinen rakennus toteutui 1982 ja se on Arkkitehtitoimisto Vahtera & Heinon suunnittelema 6-kerroksinen asuinliikerakennus. Rakennus on arkkitehtuuriltaan tavanomainen, ajalleen tyypillinen elementtikerrostalo.

Tontille 24 haettiin lupaa kaupunkilähetyksen vanhainkodille vuonna 1982. Rakennussuunnitelmat tekivät Arkkitehtitoimisto Olavi Suvitie ja Taito Uusitalo. Rakennus oli muita korttelin rakennuksia hieman kunnianhimoisempi ja sen arkkitehtuuri oli selvästi enemmän harkittua ja ajanmukaisempaa. Mm. julkisivumateriaalina oleva tiililaatta on muita arvokkaamman oloista. Huoneistoihin sijoitettiin lisäksi ajalleen modernit ulostyöntyvät erkkeri-ikkunat. Rakennukseen on sittemmin tehty Arkkitehtitoimisto Lasse Kosusen suunnittelemana huomattava remontti, jolloin Tuomiokirkonkadun varren ravintolasiipeä laajennettiin.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu Rongankatuun, Tuomiokirkonkatuun ja Kyttälänkatuun. Nykytilanteessa ajoyhteydet tonteille on Rongankadulta, Tuomiokirkonkadulta ja Kyttälänkadulta. Tonttien sisäpihat on lähes kokonaan varattu pysäköinnille ja huoltoliikenteelle. Alueen lähellä, Hämeenkadulla ja Hatanpään valtatiellä, joukkoliikennepainotus vahvistuu mm. raitiotien vuoksi.

Rongankatu on osoitettu keskustan liikennejärjestelmää kuvaavalla kartalla seudulliseksi pyöräilyn pääreitiksi ja tärkeäksi jalankulun reitiksi, sekä Tuomiokirkonkatu urbaaniksi jalankulkuakseliksi Tuomiokirkolta Sorin aukiolle. Rongankatua kehitetään myös seudullisena pyöräilyn pääreitinä, jonka laatua parannetaan parantamalla liittymien turvallisuutta ja sujuvuutta sekä erottelemalla jalankulku ja pyöräily omille väylille. Tampereen yhdyslautakunta päätti 23.3.2021, että Rongankatu tullaan uudistamaan vaihtoehdolla, jossa pyörätie tulee kadun keskellä ja

lehmuskuja säilyy. Lisäksi jalkakäytäviä levennetään kadun molemmilla puolilla. Bussipysäkit sijoitetaan Tuomiokirkonkadun ja Rautatienkadun väliselle osuudelle. Rongankadun katusuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 20.4.2022.

Lähimmälle raitiotiepysäkille on matkaa noin 150 m ja rautatieasemalle 300 m. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Hämeenkadulla noin 150 metrin päässä ja Rongankadulla noin 120 m päässä.

Hämeenkadun alla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen on matkaa noin 100 metriä. Tavoitteena on toteuttaa pysäköinti pääosin tonttien yhteisenä järjestelynä pihakannen alle.

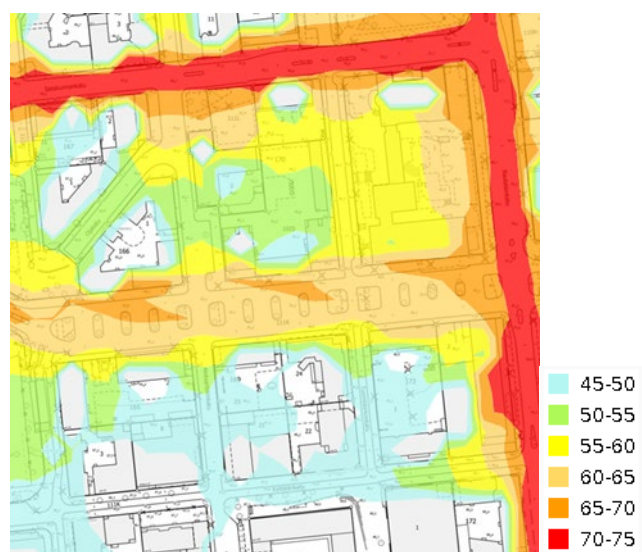
Tekninen huolto

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

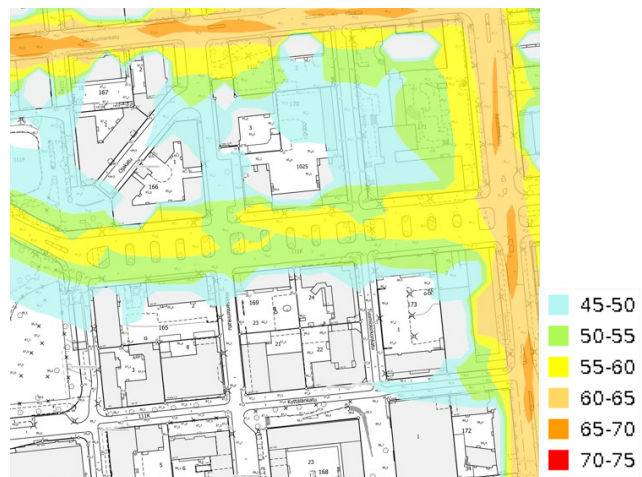
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tontti sijaitsee lähellä Rongankatua, joka toimii myös läpiajokatuna mm. alueen pysäköintilaitoksiin ja se on hälytysajoneuvojen keskeinen ajoreitti keskustassa.

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan tontin ulko-oleskelu-alueella melutaso on päiväaikaan ja yöaikaan alle 45 dB. Vuodelle 2040 laaditun liikenne-ennusteen mukainen melutaso päivällä on osin alle 45 dB, 45–50 dB vain pienellä alueella tontin keskiosassa ja yöllä melutaso on alle 45dB.

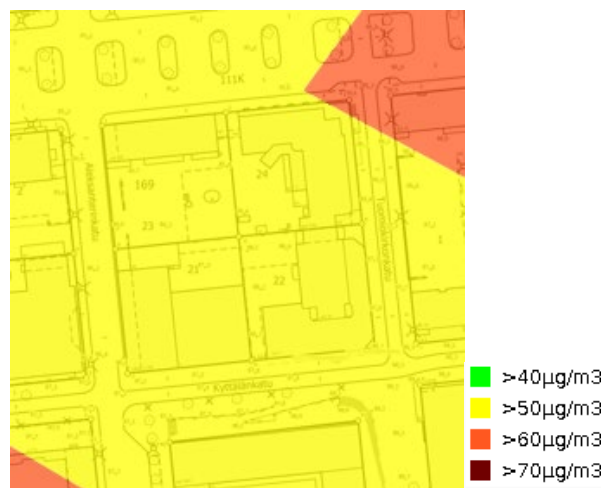


Kuva 3. Melu päivällä, ennustetilanteessa 2040.

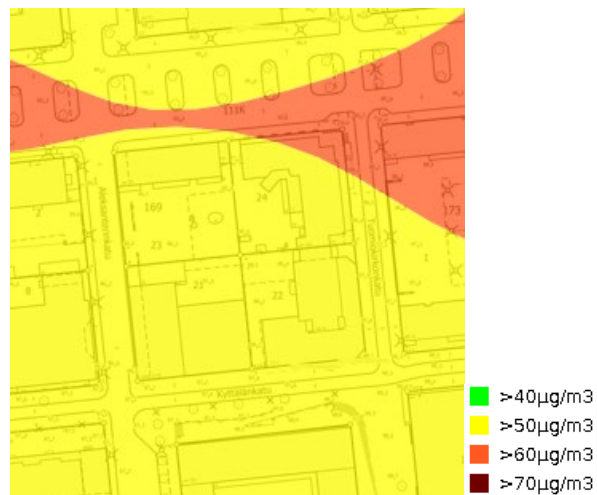


Kuva 4. Melu yöllä, ennustetilanne 2040.

Ilmanlaatuselvityksen (2011) mukaan typpidioksidin ja PM10-hiukkasten pitoisuuksien vuorokausiohjearvot ylittävät $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$.



Kuva 5. Ilmanlaatu, NO_2 vrk ohjearvo.



Kuva 6. Ilmanlaatu, PM10, vrk ohjearvo.

Suunnittelualue sijaitsee suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan laitoksen konsultaatiovyöhykkeellä, joten asemakaavamuutoksesta on pyydetty lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Tontilla on vanhusten- ja erityisryhmien palveluasumista, ravintola- ja hoiva-/hyvinvointipalveluita.

Lähin päiväkotij sijaitsee Juhannuskylässä noin 300 metrin päässä ja lähin peruskoulu noin 350 metrin päässä tontista. Tampereen Klassillinen lukio sijaitsee noin 100 metrin päässä Rongankadun toisella puolella.

1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin maita

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaavamuutos on keskustan strategisen yleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pohjautuu BST-Arkkitehtien laatimaan viitesuunnitelmaan sekä siitä viranomaisten antamaan palautteeseen ja asemakaavoituksen ohjaukseen. Tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä. Rakentaminen sijoittuu lisäksi keskustaan osaksi Tuomiokirkonkadun kävelykadun päätenäkymää. Asemakaavassa määritetään uudisrakennuksen rakennusala ja osoitetaan määräyksiä rakentamisen ja ympäristön laadun varmistamiseksi.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 13 150 k-m², josta uutta rakennusoikeutta muodostuu 4 450 k-m². Asemakaava-alueella on nyt rakennettua kerrosalaa 8 680 k-m², josta tullaan purkamaan 2 850 k-m².

Tontille 169-22 osoitetaan rakennusoikeutta 6 800 k-m². Asuntokerrosalan sallittu määrä on 6 050 k-m² ja lisäksi on sallittu ainoastaan liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloiksi rakennettavan 750 k-m². Tontin 169-22 tehokkuusluvaksi muodostuu e=5,26.

Tontille 169-24 osoitetaan rakennusoikeutta 6 350 k-m², josta vähintään 360 k-m² on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Tontin 169-24 tehokkuusluvaksi muodostuu e=4,91.

Lisäksi edellytetään, että asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2 % toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yhta2%).

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on purkaa nykyinen asuinkerrostalo ja korvata se uudella asuinliikerakennuksella, joka muodostaisi synergisen kokonaisuuden palvelukeskuksen kanssa. Tavoitteena on ratkaista kaava-alueella pysäköinti ja ajoyhteydet yhteisesti molempia tontteja palvellin. Tavoitteena on ratkaista kaava-alueen pihajärjestelyt yhteisesti korttelin 169 tontin 21 kanssa. Rakennusten kaksi ensimmäistä kerrosta on tarkoitus osoittaa pääasiassa toimisto-, liike- ja palvelukäyttöön sekä yhteistiloiksi. Lisäksi tontilla 169-22 on tarkoitus sijoittaa kattokerrokseen yhteistiloja.

Tontin 24 osalta on kyse täydennysrakentamisen mahdollistamisesta rakennusta korottamalla.

Asemakaavoituksen tavoitteena on korttelin täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Viihtyisyys

Tonttien pysäköinti toteutetaan pihakannen alle. Pihakannelle on tarkoitus toteuttaa viihtyisä oleskelupiha asukkaille laaditun vihersuunnitelman mukaisesti. Tontille 169-22 uudisrakennuksen ylimpään kerrokseen on suunniteltu yhteistiloja ja ulko-oleskelualue asukkaiden käyttöön.

Tuomiokirkonkadulla vastapäätä olevan tontin täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi tontilla 22 on porrastettu rakennusmassaa valokulmien huomioimiseksi.

Kaupunkikuvallinen laatu

Viitesuunnitelmassa on kiinnitetty erityistä huomiota kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen rakentamiseen ja oleelliset määräykset tuotu asemakaavaan. Liike-, toimisto- tai työtilojen toteuttaminen kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja Kyttälänkadulle avautuvan kaupunkitaskun toteuttaminen elävöittävät kaupunkikuvaa ja lisäävät toiminnallista monimuotoisuutta.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelialueet

Tontit 169-22 ja 169-24 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-36), jolle saa rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Kerrosluku vaihtelee ollen VII-X kerrosta. Lisämerkintä mahdollistaa lisäksi palveluasumisen sijoittamisen tonteille (palas-3). Ylimpään kerrokseen saa sijoittaa ainoastaan kattopihaan liittyviä asukkaiden yhteistiloja, niiden vaatiman porrashuoneen sekä teknisiä tiloja enintään 50% ylimpään kerrokseen sijoittuvien yhteistilojen pinta-alasta. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. Asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloja tulee toteuttaa vähintään 2 % asumisen kerrosalasta. Katutasoon edellytetään sijoitettavan liike-, toimisto- ja palvelutiloja (er-9). Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja yli puolet katujulkisivusta tulee olla lämmintä julkisivupintaa (spa-1).

Yleismääräyksissä on säädetty pihoista ja kulkuyhteyksistä, viherkertoimesta, hulevesistä, rakennuksista sekä pysäköinnistä. Autojen ja polkupyörien pysäköintimääräys on Tampereen kaupungin vuonna 2019 päivitetyn pysäköintipolitiikan mukainen. Tonttien pysäköinti on osoitettu pihakannen alle enintään kahteen kerrokseen. Pihalle saa osoittaa paikkoja ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle. Korttelialueelle tulee sijoittaa jakelumuuntamo.

2.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla ei osoiteta muita alueita.

2.4 Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Katualueisiin rajautuvat rakennusmassat suojaavat sisäpihan ulko-oleskelualueilta liikennemelulta.

Kaavamääräyksellä ohjataan järjestämään tuloilman sisäänotto suodatettuna rakennusten katolta tai sisäpihan puolelta liikenteen hiukkaspäästöjen vuoksi.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää asukasmäärää alueella suhteessa nykytilanteeseen.

Autopaikkojen toteuttaminen pihakannen alle lisää elinympäristön viihtyisyyttä ja nykytilanteeseen verrattuna vapauttaa pihatilaa vehreän oleskelupihan rakentamiseen, jolla voi olla yhteisöllisyyttä lisäävä vaikutus.

Tontin 22 uudisrakennuksen massaa on porrastettu, jotta rakennus ei varjostaisi Tuomiokirkonkadun vastapäiselle tontille mahdollisesti toteutettavaa uudisrakennusta. Ratkaisu mahdollistaa vastapäiselle tontille asuintilojen sijoittamisen kolmannesta kerroksesta ylöspäin vastaavasti kuin tontilla 22 on tarkoitus toteuttaa.

Tontin 22 uudisrakentamisella on mahdollista muodostaa toiminnallisesti monimuotoinen palvelujen, palveluasumisen ja toimitilojen kokonaisuus yhdessä olemassa olevan palvelutalon kanssa. Erityisesti erityisryhmien näkökulmasta palvelut sijaitsevat tällöin lähellä asuntoa.

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

Rakentaminen muokkaa maaperää. Suunnittelussa pyritään siihen, että rakenteet eivät ulottuisi pohjavesipinnan alapuolelle.

Alue on jo nykyisellään pääosin rakennettua ympäristöä. Viherkertoimen toteutuminen tontilla lisää hulevesien hallinnan mahdollisuuksia niiden syntypaikalla.

Rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen aiheuttavat merkittäviä laskennallisia hiilidioksidipäästöjä. Rakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan kompensoida valitsemalla hiiltä sitovia rakennusmateriaaleja ja huolehtimalla rakennuksen energiatehokkuudesta.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen lähellä palveluita joukkoliikennevyöhykkeellä voi vähentää liikenteen ilmastopäästöjä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueelta ei ole todettu luonnonympäristön arvokohteita tai -alueita. Tonteilla on vain vähän kasvillisuutta. Kasvillisuuden määrä lisääntyy, kun piha-alueet toteutetaan viherkertoimen mukaisesti. Laaditun vihersuunnitelman mukaisesti toteutettuna saavutetaan viherkertoimen tavoitetaso 0,6 molemmilla tonteilla. Edellytykset luonnon monimuotoisuudelle paranevat.

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

Asemakaavalla mahdollistetaan tontin 22 uudisrakentaminen nykyistä tehokkaammin ja tontilla 24 rakennuksen korottaminen. Liike-, toimisto- ja palvelutilojen määrä kasvaa suhteessa nykytilanteeseen, mikä lisää toiminnallista monimuotoisuutta alueella.

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa noin 90–100 uutta asukasta (40–45 k-m²/asukas, asumiseen käytettävä uusi rakennusoikeus n. 4 000 k-m²). Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää lähiympäristössä.

Tonteille liikennöidään nykyisten liittymien kautta Rongankadulta ja Tuomiokirkonkadulta. Rongankadun liittymä on ainoa tontin 24 liittymä ja se tulee säilyttää. Tällä on vaikutusta Rongankadun katutilan suunnitteluun. Pysäköinti toteutetaan korttelialueella pysäköintinormien mukaisesti ja tarvittaessa hankitaan velvoitepaikkoja yleisistä pysäköintilaitoksista. Tontin 24 tehostetun palveluasumisen autopaikkatarve on viitesuunnitelman mukaisella ratkaisulla 6,4 autopaikkaa ja tontin 22 uudisrakennuksen autopaikkatarve on 42,6 autopaikkaa, yhteensä 49 autopaikkaa. Jos uudisrakennuksessa on osittain senioriasumista, autopaikkatarve on yhteensä 47 autopaikkaa. Paikat on suunniteltu toteutettavaksi nimeämättöminä, jolloin autopaikkatarvetta voidaan pienentää 20 % ja vaadittu paikkamäärä on 39 / 38 autopaikkaa. Viitesuunnitelmassa on esitetty 27 autopaikan pysäköintihalli, 3 ap lyhytaikaiseen pysäköintiin huoltopihalla (olemassa olevat autopaikat) ja 9 / 8 ap velvoitepaikkoina P-Hämppiin. Autopaikkamäärään vaikuttaa senioriasumisen määrä uudisrakennuksessa. Viitesuunnitelmassa on esitetty 160 polkupyöräpaikkaa, joista 130 sijoittuu kellaritilojen ulkoiluvälinevarastoihin ja 30 maantason ulkoiluvälinevarastoon.

Keskusta-asuminen mahdollistaa autottoman elämäntavan. Vaikutus alueen liikenteeseen ja energiankulutukseen on suhteellisen vähäinen. Uudisrakennus on energiataloudeltaan olemassa olevaa rakennusta tehokkaampi.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamisen olemassa olevien sähkö-, vesi- ja kaukolämpöverkostojen piirissä. Sähkötehon riittävyttä turvataan osoittamalla mahdollisuus jakelumuuntamon sijoittamiseen kaava-alueelle. Tällä varaudutaan myös mahdollisiin sähköautojen latauspisteisiin.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Viitesuunnitelma on sovitettu 3D-kaupunkimalliin ja sitä on tarkasteltu eri kulmista sekä läheltä että kaukaa. Viitesuunnitelmassa on esitetty myös laajat alueleikkaukset pohjois-eteläsuunnassa ja itä-länsisuunnassa. Uudisrakentaminen ei nouse keskustan silhuetissa muun rakentamisen yläpuolelle, joten rakentamisen vaikutukset kaukomaisemaan arvioidaan vähäisiksi.

Kyttälänkadun katutila tulee muuttumaan merkittävästi, kun yksikerroksisen liikerakennuksen tilalle toteutetaan kymmenen kerroksinen

uudisrakennus, jonka ylimmät kerrokset (VIII-X) toteutetaan sisäänvedettyinä. Vaikutuksia katutilaan on lievennetty rakennusmassaa porrastamalla siten, että seitsemännen kerroksen yläpuolelle muodostuu visuaalinen räystäslinja. Uudisrakennus sijoittuu Kyttälänkadun ja Tuomiokirkonkadun kulmaan kävelykadun päätteeksi kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle. Nykyisessä rakennuksessa kulmassa oleva viiste poistuu ja uudisrakentaminen seuraa katulinjaa. Laadukkaaseen kaupunkikuvaan ja aktiiviseen kaupunkitilaan pyritään laadukkailla materiaaleilla, kaupunkitaskulla, avoimilla maantason julkisivuilla ja katutason liike-, toimisto- ja palvelurakentamisella. Kaupunkikuvalliseksi kohokohdaksi on suunniteltu kahden kerroksen korkuista kaupunkitaskua, josta on sisäänkäynnit liike-/palvelutiloihin ja porrashuoneeseen.

Myös Tuomiokirkonkadun katutilan muutos on merkittävä, kun nykyisen yksikerroksisen ja sen päälle toteutetun kuusikerroksisen rakennusmassan tilalle tulee nykyistä korkeammat rakennusmassat. Vaikutuksia katutilaan on lievennetty rakennusmassojen porrastuksella seitsemännestä kerroksesta ylöspäin.

Koskikodin korottamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia katutilaan, koska lisäkerros toteutetaan räystäslinjasta sisäänvedettynä.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei sijaitse suojeltavaa kulttuuriperintöä.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uudisrakentaminen työllistää rakentajia. Asukasmäärän kasvu lisää keskustan elinvoimaa ja palvelujen kysyntää keskustassa.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Yhdessä viereisen tontin uudisrakentamisen kanssa kaavan toteutuksella on positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katutason elävöitymiseen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 13.8.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on purkaa nykyinen asuinkerrostalo ja korvata se uudella asuinliikerakennuksella, joka muodostaisi synergisen kokonaisuuden palvelukeskuksen kanssa. Tavoitteena on ratkaista kaavamuutosalueella mm. pysäköinti, ajoyhteydet ja piha-alueet yhteisesti molempia tontteja palvellen. Uudisrakennuksen kaksi ensimmäistä kerrosta on tarkoitus osoittaa toimisto-, liike- ja palvelukäyttöön.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan. Täydennysrakentamisella pyritään nykytilanteen parantamiseen kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja ulko-oleskelutilojen osalta.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Viherkerrointyökalun käyttäminen lisää kaupunkivihreän määrää ja parantaa asuinympäristön viihtyisyyttä ja hulevesien hallintaa syntypaikallaan.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaprosessin aikana viitesuunnitelmilla tutkittiin mahdollisuutta toteuttaa pysäköinti- ja huoltojärjestelyt yhteisesti koko korttelissa 169.

Asemakaavaratkaisusta ei tutkittu useita vaihtoehtoja, mutta kaavaratkaisua on muokattu siitä saadun palautteen perusteella.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 13.8.-3.9.2020.

Asemakaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheissa aineistoja esiteltiin yleisölle esittelyvideoilla.

Asemakaavaa on valmisteltu yhteistyössä kaavan nro 8819 suunnitteluryhmän kanssa ja suunnitelmia on sovitettu yhteen kaikissa vaiheissa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaehdotus pohjautuu alueesta laadittuun viitesuunnitelmaan, liikenneselvitykseen ja pihasuunnitelmaan sekä viherkerroinlaskelmaan.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seitsemän viranomaislausuntoa ja viisi mielipidettä (mielipiteistä 4 oli saman henkilön jättämiä).

Pirkanmaan ELY-keskus on ilmoittanut sähköpostilla, ettei ELY-keskus tässä vaiheessa jätä lausuntoa, mutta asemakaavaluonnos tulee lähettää lausunnonle.

Pirkanmaan liitto on ilmoittanut sähköpostilla, ettei anna lausuntoa.

Pirkanmaan maakuntamuseo on kehottanut saattamaan valmiiksi Kytälänkonnun tekeillä olevan rakennushistoriallisen selvityksen, jossa on käsitelty myös kaava-alueen 8820 rakennettua ympäristöä, ja huomioimaan sen lähtötietoaineistona. Maakuntamuseo katsoo, että hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan lausunnonle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Tampereen Sähkölaitos on pyytänyt varustamaan korttelin ET-merkinnällä, joka mahdollistaa jakeluverkon muuntamon sijoittamisen kortteliin uudisrakentamisen yhteydessä tehon riittävyyden varmistamiseksi ja sähköautojen latauspisteisiin varautumiseksi.

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla ei ole kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin.

Tampereen kaupunki, Ympäristönsuojelu: hankkeeseen tulee käyttää viherkerrointyökäluä (piha- ja hulevesisuunnitelma). Viereisen hankkeen 8819 kanssa suositellaan yhteistä pihasuunnitelmaa, jolloin voidaan saada synergiaetua. Tuloilmanottoon tulee valita ilmanlaadullisesti paras paikka, Rongankadun puolelle tontille 24 kohdistuu lievästi ilmanlaatuun vaikuttavia pitoisuuksia. Melu- ja ilmanlaatuun vaikuttavat olosuhteet paranevat, kun Rongankadun katusuunnitelma toteutuu.

Tampereen kaupunki, Viheralueet ja hulevedet: OAS OK.

Mielipiteet

Rongankadulle toivottiin laadukkaita bussipysäkkejä ja laadukasta kevyen liikenteen yhteyttä Rongankadun pysäkiltä Rautatieaseman ja Hämeenkadun ratikkapysäkeille. Kortteliin toivottiin vähintään 12-kerroksista uudisrakentamista keskeiseen sijaintiin ja Rongantornien läheisyyteen perustuen. Kyttälänkadun valaistukseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota massiivisen rakentamisen johdosta.

Täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä julkiseen oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää, Kyttälänkadun ja Tuomiokirkonkadun kulmassa rakennuksen viisto kulma olisi säilytettävä ja kadulle avautuvat tilat olisivat kaikille aina avoimia julkisia tiloja. Olisi hyvä selvittää, voiko naapurikiinteistöjen pysäköintiin tehdä helpotusta nyt toteutettavilla paikoitustiloilla.

Vastine palautteisiin

Kyttälänkonnun rakennushistoriallinen selvitys on lisätty kaavaluonnoksen liitteeksi. Kaavaluonnoksessa on huomioitu muuntamon sijoittamisen mahdollisuus kortteliin, laskettu viherkerroin ja laadittu pihasuunnitelma sekä määrätty yleismääräyksellä tuloilmanotosta.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5.2 Valmisteluvaiheen palaute ja kaavan ehdotusaineiston laatiminen

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, oli nähtävillä 24.3. - 14.4.2022. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle esittelyvideolla. Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia. Osallismielipiteitä ei jätetty.

Tampereen kaupungin terveydensuojelu: Kohteen suunnittelussa on huomioitava rakennuksen yllämpenemisen estäminen.

Tampereen kaupungin hulevesien hallinta: Hulevesiselvitys ja -suunnitelmatyö aloitettu.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu: Asemakaavaan tulee antaa selkeämpi määräys kohtaan Ympäristöhäiriöt: tuloilman sisäänotto on järjestettävä suodatettuna rakennusten katolta tai sisäpihan puolelta liikenteen hiukkaspäästöjen vuoksi.

Lisäksi jätetilojen riittävä tilavaraus tulee varmistaa, että kaikille jätejakeille on riittävästi tiloja. Tällöin astioiden tyhjennysväli on sopiva. Tampereella vähintään 5 huoneiston taloyhtiöillä lasipakkauksille, pienmetallille ja biojätteelle on oltava lajitteluastia viimeistään 1.9.2021 ja kartonki- ja muovipakkauksille viimeistään 1.9.2022.

Telia Finland Oyj: Teliällä kulkee kaapeleita nykyiseen rakennukseen, ja jos rakennus puretaan, siitä on ehdottomasti ilmoitettava Telialle hyvissä ajoin ennen purkutöiden aloitusta.

Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa nyt nähtäville asetetusta kaava-aineistosta. Kaavaselostuksen kappaletta 3.2 Vaikutukset ilmastoon olisi kuitenkin hyvä täydentää tonttia 22 koskevan purkavan täydennysrakentamisen hiilijalanjälkivaikutusten osalta.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että huomioiden tämän asemakaavahankkeen tavoitteet, Kyttälänkonnun rakennetun ympäristön selvitys soveltuu hankkeen lähtötietoaineistoksi kulttuuriympäristön osalta.

Hankkeen merkittävimmät kaupunkikuvalliset vaikutukset liittyvät matalan liikeosan ja katulinjasta sisäänvedetyn asuinkerrostalon korvaamiseen korkealla, katulinjaan rajautuvalla uudisrakennuksella. Rakennusta on pyritty sopeuttamaan alueen kaupunkikuvaan. Hankkeen kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia on tarkasteltu riittävällä tavalla. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Pirkanmaan ELY-keskus: Pirkanmaan ELY-keskus ei nähnyt tarpeellisena antaa kaavasta lausuntoa, mutta kommentoi mm. täydentävän uudisrakentamisen olevan ilmastomyönteisempi ratkaisu purkamisen sijaan, josta on onnistunut esimerkki samassa korttelissa. Lisäksi ELY-keskus kommentoi rakennuksen kokoa ja varjostavuutta. ELY-keskus kuitenkin totesi, ettei kaavamuutoksessa purettaviksi esitetyillä rakennuksilla kuitenkaan ole sellaisia rakennuskulttuurillisia suojeluarvoja, jotka suoraan estäisivät rakennusten purkamisen. Lisäksi ELY-keskus nosti esille positiivisia yksityiskohtia kuten kadunvarren liiketilat, kaupunkitasku, julkisivuja, parvekkeita, oleskelupihoja ja yhteistiloja koskevat määräykset. Piha-alueen merkittävyyttä korostaa se, että korttelissa asuu tavanomaista enemmän ikäihmisiä, joiden elinpiiri voi olla liikkumisrajoitteiden vuoksi pieni.

Vastine kommentteihin

Kommentit merkitään tiedoksi. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty purkavan täydennysrakentamisen hiilijalanjälkivaikutusten osalta. Rakennuksen mittasuhteita ja parvekeratkaisuja on muokattu saadun palautteen perusteella. Kadun puoleista julkisivua on kehitetty, jolloin parvekkeet ovat selkeästi sisäänvedettyjä. Julkisivumääräyksiä on tarkennettu.

Kaupunkikuvatoimikunta

Asemakaavan valmisteluaineistoa ja kaavaluonnosta esiteltiin Kaupunkikuvatoimikunnassa 5.4.2022.

Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että luonnoksessa esitetty kerrosluku ja rakennusoikeuden määrä ovat massiivisia. Haasteena on valtavan massan sovittaminen tontille ja kaupunkikuvaan. Pitkän julkisivun jakamista eri osiin pidettiin toimivana ratkaisuna. Kaupunkikuvatoimikunnan mukaan muita hankkeessa kehitettäviä asioita olivat: parvekeratkaisut, kivijalkakerros, julkisivumateriaalit sekä taideaihe.

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto on otettu huomioon kaavaehdotuksen ratkaisua laadittaessa.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Kyttälänkontu, Rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2018)
- Liikenneselvitys (Ramboll Oy, 9.12.2021)
- Viitesuunnitelma (BST-arkkitehdit 5.10.2022)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Sitowise 12.10.2022)
- Hulevesiselvitys (Sol-Air Oy, 29.9.2022)

5.1 Liikenneselvitys

Aleksanterinkatu 21 ja Kyttälänkatu 7 asemakaavojen pohjaksi toteutettiin liikenneselvitys (Ramboll 2021). Selvityksessä on tarkasteltu korttelin asemakaavamuutoksen vaikutuksia katuverkkoon ja liikenneturvallisuuteen.

Selvityksessä on tutkittu ajoyhteyksiä ja niiden näkemähaasteita koko korttelissa jokaiselle kadulle erikseen, jyrkän ajoluiskan vaikutuksia, huoltopisteen sijaintia jäteauton lataustoimintaan nähden, ambulanssin tai muun huoltoajoneuvon pysäköintiä sisäpihalla ja pysäköintimitoitusta. Tonttien sisäisiin järjestelyihin pihakannella tai pysäköintilaitoksessa selvityksessä ei ole otettu kantaa, sillä suunnitelmat ovat vielä keskeneräiset. Liikenneselvityksessä on tutkittu, että huoltoajo ja ambulanssi on mahdollista pysäköidä sisäpihalle estämättä pysäköintitasolle ajoa.

Tampereen kaupunki uudistaa Rongankatua lähitulevaisuudessa, jonka tavoitteena on kehittää jalankulun ja pyöräilyn asemaa keskustassa. Suunnitelmia käsiteltiin YLA:ssa 23.3.2021, jossa päätettiin toteutettava ratkaisu. Kahdesta vaihtoehdosta valittiin ratkaisu, jossa säilyy kadun nykyinen luonne ja sen keskellä olevat suuret puut. Pyöräiliikenne sijoittuu ratkaisussa puiden ja katutilan keskelle. Rongankadun katusuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 20.4.2022.

5.1.1 Liikenneselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Tuomiokirkonkadulta on osoitettu ajoyhteys tontille 22 ja Rongankadulta tontille 24. Tuomiokirkonkadun liittymä ei vaadi muutoksia katujärjestelyihin. Rongankadun liittymä on huomioitava rakennusluvan mukaisena ajoyhteytenä Rongankadun uudistamisessa.

5.2 Piha- ja vihersuunnitelma

Asemakaavaa varten on laadittu piha- ja vihersuunnitelma yhdessä naapurikaavan 8819 kanssa (Sitowise 2022). Tonteille on lisäksi laadittu viherkertoimen laskelma ja hulevesimääräarvio.

Tontilla 22 viherkerroin on 0,83, kun tavoitetaso on 0,60. Hulevesien viivytystilavuustarpeen on laskettu olevan 9,0 m³. Tontin läpäisemättömän pinnan osuus tontin pinta-alasta on 59 %. Viherkertoimeen on sisällytetty säilytettävää kasvillisuutta, istutettavaa kasvillisuutta, pinnoitteita, hulevesien hallintarakenteita sekä bonuselementtejä. Viherkertoimeen sisällytetyistä elementeistä istutettavaa kasvillisuutta ja bonuselementtejä on esitetty eniten.

Tontilla 24 viherkerroin on 0,72, kun tavoitetaso on 0,60. Hulevesien laskennallinen viivytystilavuustarve tontilla on 9,8 m³ ja läpäisemättömän pinnan osuus tontin pinta-alasta on 51 %. Viherkertoimeen on sisällytetty säilytettävää kasvillisuutta, istutettavaa kasvillisuutta, pinnoitteita, hulevesien hallintarakenteita sekä bonuselementtejä. Hulevesien hallintarakenteiden, bonuselementtien ja istutettavan kasvillisuuden osuudet ovat suurimmat viherkertoimeen sisällytetyistä elementeistä.

Korttelin pihasuunnitelmassa tonteille 21 ja 22 on osoitettu yhteistä oleskelupihaa ja tontille 21 leikkialue. Tontti 24 on suurimmaksi osaksi huoltopihaa. Tontin 22 rakennuksen katolle on osoitettu viherkattoja, istutettavia perennoja ja puita sekä oleskelualueita. Tontin 24 rakennuksen katolle on osoitettu maksaruohoviherkattoa.

5.3 Hulevesiselvitys

Asemakaavaan on laadittu hulevesiselvitys (Sol-Air Oy, 2022). Sadevesien viivästysrakenteet on mitoitettu viherkertoimen mukaisesti.

Yhteispihan piiriin kuuluvien yhtiöiden kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan mm. hulevesien hallinnasta tulvatilanteissa. Tulvatilanteissa hulevesiä voidaan johtaa toisen tontin kautta pois kiinteistöltä.

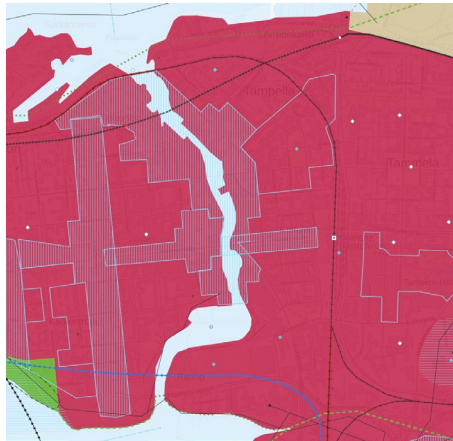
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 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 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.



Kuva 7. Ote maakuntakaavasta 2040.

6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueella

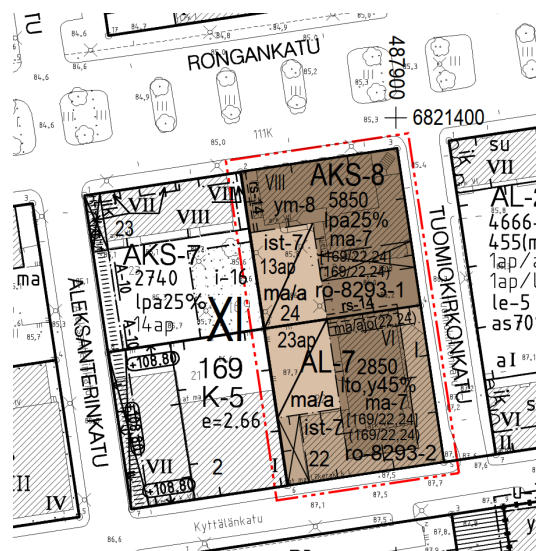
Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Kortteli sijaitsee keskustatoimintojen alueella ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeellä. Rongankatu on osoitettu liikennejärjestelmää kuvaavalla kartalla seudulliseksi pyöräilyn pääreitiksi ja tärkeäksi jalankulun reitiksi sekä Tuomiokirkonkatu urbaaniksi jalankulkuakseliksi Tuomiokirkolta Sorin aukiolle.



Kuva 8. Ote keskustan strategisesta osayleiskaavasta.

6.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 8293 (12.09.2011). Asemakaavassa tontti 22 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-7) ja tontti 24 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi vanhusten ja erityisryhmien asuntoja varten (AKS-8). Kaavan määrittelemä rakennusoikeus on yhteensä 8 700 k-m².



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen uusi strategia Tekemisen kaupunki hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.11.2021. Strategia kuvaa kaupunginvaltuuston tulevaisuuden tahtotilaa ja siihen on tiivistetty linjaukset, joiden mukaan kaupunkia kehitetään tulevina vuosina.

Tampereen strategiassa vuodelle 2030 on painopisteenä Yhdenvertaiset yksilöt, Tekevät yhteisöt, Hiilineutraaleja tekoja ja Tulevaisuuden edelläkävijyyttä.

Strategiassa kaupunkisuunnitteluun liittyviksi tavoitteiksi on nostettu mm.:

- eriarvoisuuden, syrjinnän ja turvattomuuden vähentäminen
- asuntokannan monipuolisuus
- kohtuuhintaisten asuntojen määrä ja koko
- turvallisuus katuympäristössä
- yhteisöllisyyden ja osallisuuden tukeminen
- elämystalouden ja luovien alojen tukeminen
- kasvua keskimäärin 3000 asukkaalla vuodessa
- kasvun keskittäminen joukkoliikennevyöhykkeille ja asutuskeskuksiin sekä työpaikkojen sijoittuminen samoille vyöhykkeille
- ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen
- kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu
- luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kaupunkiympäristössä

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa 2.12.1897 hyväksytty tonttijako nro 162.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2022.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma (BST-Arkkitehdit 5.10.2022).

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, hulevesiselvitys sekä liikenneselvitys. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

Rakennussuunnitelmat menevät kaupunkikuvatoimikunnan käsiteltäväksi lupavaiheessa.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.8.2020, tark. 1.3.2022
- Asemakaavakartta 21.3.2022, tark. 31.10.2022
- Asemakaavan seurantalomake 6.9.2022
- Viitesuunnitelma (BST-arkkitehdit, 5.10.2022)

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Kyttälänkontu, Rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2018)
- Liikenneselvitys (Ramboll 9.12.2021)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Sitowise, 12.10.2022)
- Hulevesiselvitys (Sol-Air Oy, 29.9.2022)