

# Tampereen teatterin laajennus

## Asemakaavan selostus

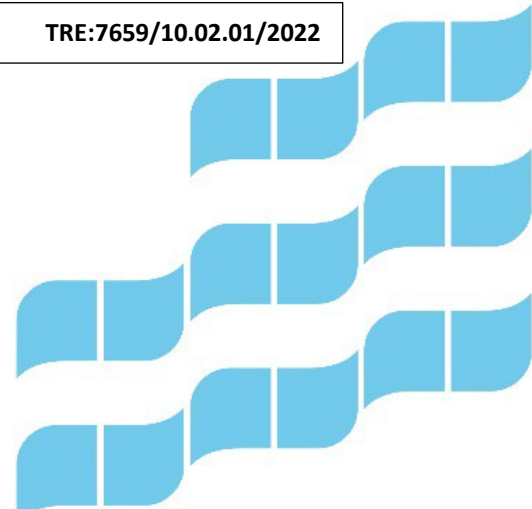
Ehdotus 7.10.2024



*Viistokuva Tampereen teatterista koillisesta Tammerkoskelta päin kuvattuna. Kuva: ©2015 BLOM. Kopiointi kielletty.*

Asemakaava nro **8958**

TRE:7659/10.02.01/2022



**Tampereen teatterin laajennus ASEMAKAAVA****ASEMAKAAVA NRO 8958**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.4.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8958. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin II kaupunginosan (Tammerkoski) korttelin nro 8 olevaa tonttia 8.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin II kaupunginosan kortteli nro 8.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
projektiarkkitehti Tiia Kuisma.

Diaarinumero:

TRE:7659/10.02.01/2022, 15.06.2023

Vireille tulo:

15.06.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

II (Tammerkoski), Tampereen teatterin laajennus, asemakaavamuutos.

Asemakaava numero 8958.

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Asemakaavamuutos Tampereen teatterin laajentamiseksi

Tampereen teatterin asemakaavamuutoksessa tutkitaan teatterin rakennuksen laajentamista tontin pohjoisosassa. Teatterin peruskorjausta valmistellaan parhaillaan ja rakennuksen toimintoja pyritään kehittämään kokonaisuutena ja mm. työntekijöiden työturvallisuutta, työn sujuvuutta sekä esteettömyyttä pyritään parantamaan. Toiminnalle tarvitaan myös lisää tilaa. Suojellussa teatterirakennuksessa ei ole mahdollista toteuttaa kaikkia toiminnan vaatimia muutoksia, tämän vuoksi on päädytty tutkimaan uutta laajennusosaa. Kaavatyön tavoitteena on varmistaa merkittävän kulttuurilaitoksen toimintaedellytykset kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti keskeisessä sijainnissa. Kaavatyössä huomioidaan alueen erittäin merkittävät kulttuuriympäristöarvot ja sijainti kansallismaisemassa sekä suunnittelualueen arkeologinen kulttuuriperintö. Asemakaava-alueella ei muodostu uutta rakennusoikeutta. Nykyinen rakennusoikeuden määrä mahdollistaa uutta rakentamista n. 1000 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>) teatterin laajentamiseksi, josta noin puolet sijoittuu maanpäälle ja puolet maan alle.

Teatteri sijoittuu keskeiselle ja herkälle paikalle kaupunkikuvassa ja Tammerkosken kansallismaisemassa ja on osa Tampereen Hämeenkatu, Hämeensilta ja Keskustori valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Teatteri on yksi Keskustoria reunustavista merkkirakennuksista ja sillä on merkittävä kaupunkikuvallinen asema myös Tammerkosken sekä Hämeenkadun ja Hämeensillan kaupunkinäkymissä.

Kaavatyössä tutkittavalla laajentamisella on paikoitellen merkittäviä vaikutuksia alueen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Laajennus muuttaa kaupunkinäkyviä etenkin pohjoisesta Vanhan kirjaston puistosta päin tarkastellessa sekä lännestä Keskustorilta päin. Näkymäakseli teatterin ja kellotapulien välissä säilyy, mutta muuttuu osittain suljetummaksi. Laajennus on selkeästi matalampi kuin olemassa olevan teatterirakennuksen merkittävimmät rakennusosat ja ei heikennä teatterin ja Vanhan kirkon kellotapulien asemaa. Teatterin rakennusrungon alkuperäinen symmetria heikkenee kuitenkin laajennuksen myötä. Toisaalta teatterin toiminnan kehittäminen mahdollistaa teatterirakennuksen toiminnan jatkumisen alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan. Teatterin toimintojen kehittäminen parantaa osaltaan myös läntisen keskustan elinvoimaa ja kaupungin kulttuuritarjontaa.

## 1.2 Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 15.6.-17.8.2023 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin esittelyvideolla, joka katsottiin 384 kertaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaislausuntoa tai -kommenttia, mielipiteitä ei jätetty yhtään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman viranomaispalautteissa nousi esiin kaava-alueen keskeinen sijainti arvoympäristössä. Laajentaminen nähtiin mahdollisena, mutta jatkosuunnittelussa tulee huomioida olemassa olevan teatterin arvot sekä sovittaa laajennus arvokokonaisuuteen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ohessa ollut viitesuunnitelmaa tulee kehittää. Alueen toiminnallisuuden kehittäminen todettiin myönteiseksi lähtökohdaksi. Olemassa olevan puuston säilymisen turvaaminen ja alueelle voimassa oleva maanalainen asemakaava tulee ottaa suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa huomioon.

Saatu palaute on huomioitu kaavaluonnoksen valmistelussa ja mm. laajennuksen viitesuunnitelmaa on pyritty kehittämään maltillisemmaksi. Kaavaluonnoksessa on huomioitu teatterin suojelumerkinnän päivittämisen tarpeet sekä kaava-alueen sijainti RKY-alueella sekä kansallismaisemassa. Voimassa olevaan maanlaiseen kaavaan liittyvät näkökulmat on esitetty kaavan selostuksessa.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineistot olivat nähtävillä 18.4.-10.5.2024 välisenä aikana. Nähtävillä olon aikana saatiin 3 kommenttia tai lausuntoa sekä yksi mielipide. Maakuntamuseon lausunto saatiin nähtävillä olojan jälkeen. Lisäksi järjestettiin yleisötilaisuus teatterin tiloissa 29.4.2024.

**Pirkanmaan liitto** ei katsonut aiheelliseksi antaa lausuntoa, mutta totesi että liiton asemakaavahankkeen aloitusvaiheessa esittämä palaute on otettu kaavaluonnosta laadittaessa huomioon.

**Pirkanmaan ELY-keskus** kiinnitti lausunnossaan huomiota kaava-alueen merkittäviin kulttuuriympäristöarvoihin ja totesi asian sisältyvän maankäyttö- ja rakennuslain 18 § mukaiseen ELY-keskuksen valvontatehtävään. ELY-keskus näkee, että rakennusta on mahdollista laajentaa, mutta suunnitelmia tulisi vielä tarkistaa uudisrakennuksen massoittelun osalta. ELY-keskus korostaa teatterin asemaa yhtenä Tampereen keskeisistä tunnistettavista maamerkeistä.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kosken itäpuolelta katsottuna laajennusosa on teatterille alisteinen eikä turmele kokonaisuutta, mutta Keskustorin ja Kauppakadun suunnasta katsottuna haasteellinen kohta on räystäslinjan korkeudelle nouseva uudisrakennuksen osa, jonka myötä teatterirakennuksen symmetriaa ja rakennustaiteellisesti kauniita yksityiskohtia häviäisi. Lausunnossa viitataan rakennushistorialliseen selvitykseen, jonka mukaan huolimatta siitä, että rakennusta on laajennettu, se on kuitenkin pääosin säilyttänyt symmetrisen ja autenttisen ilmeensä. ELY-keskuksen näkemyksen PIRELY/6698/2023 ¾ mukaan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kannalta on tärkeää, että rakennuksen oleellinen symmetrinen hahmo säilyy.

**Pirkanmaan maakuntamuseo** toteaa lausunnossaan, että kaavaratkaisu on hyväksyttävissä ja että kaavaluonnos turvaa riittävällä tavalla olemassa olevan teatterirakennuksen arvot. Laajennussuunnitelman todetaan kehittyneen selvästi maltillisemmaksi ja kokonaisuuteen sekä ympäristöönsä sopivammaksi. Vaikutustenarviointia ja hankkeen perusteluja on täydennetty onnistuneesti.

Lausunnossa todetaan, että teatterin laajennuksen kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat melko vähäiset Tammerkosken ja Hämeenkadun suuntaan, mutta etenkin pohjoisesta, Vanhankirjastonpuistosta, sekä lännestä, Keskustorilta tarkastellessa laajennus muuttaa paitsi rakennuksen ulkonäköä myös alueen näkymiä. Laajennus on selvästi kellotornia ja olemassa olevan teatterirakennuksen merkittävimpiä rakennusosia matalampi, eikä siten vaikuttaisi olennaisesti heikentävän niiden asemaa. Laajennus ja hissi heikentävät teatterin alkuperäisen osan symmetriaa, kuten myös aiemmat laajennukset ovat tehneet. Maakuntamuseo katsoo, että kaava-aineiston mukaisille laajennuksen aiheuttamille muutoksille on mm. neuvotteluissa esitetty riittävät perustelut. Maakuntamuseo kiinnittää kuitenkin huomiota suojellun osan kattopinnoille sijoitettuihin lukuisiin ilmanvaihtoon liittyviin laitteisiin ja toteaa, että peruskorjauksen suunnittelussa tulisi pyrkiä vähentämään laitteiden määrää ja kiinnittää niiden sijoitteluun erityistä huomiota.

**Ympäristönsuojelulla** ei ollut kommentoitavaa.

Valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta kaavakartalle tarkistettiin teatterin laajentamiseen liittyviä määräyksiä sekä lisättiin määräykset, jotka huomioivat kokonaisuuteen sijoittuvat tekniset tilat ja laitteet.

### 1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## 2 SISÄLLYS

Asemakaavan selostus .....	1
1 Tiivistelmä.....	3
1.1 Asemakaavamuutos Tampereen teatterin laajentamiseksi.....	3
1.2 Asemakaavaprosessin vaiheet .....	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
2 Sisälllys .....	6
1 LÄHTÖKOHDAT .....	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1 Asemakaava-alue merkittävällä ja keskeisellä paikalla.....	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	10
Rakennettu ympäristö.....	11
1.1.3 Väestö ja palvelut .....	22
1.1.4 Maanomistus.....	23
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	23
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
2.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	24
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	24
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	24
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	24
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset .....	24
2.3.1 Rakennuksen käyttötarkoitus ja laajuus .....	24
2.3.2 Rakennettu kulttuuriympäristö ja suojelumerkinntät .....	25
2.3.3 Piha-alueet, huoltoajo ja pysäköinti .....	26
2.3.4 Ympäristö .....	26
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	27
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	27
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	27
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	27
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	27
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	29
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen .....	29

3.4.1	Vaikutukset liikenteeseen .....	30
3.4.2	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	30
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	30
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....	31
3.5.2	Maanalainen asemakaava.....	39
3.5.3	Kulttuuriperintö.....	40
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	40
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	41
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	41
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	41
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	41
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	41
4.4.1	Kaavaharkintavaihe.....	41
4.4.2	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	42
4.4.3	Valmisteluvaiheen palaute ja palautteen huomioon ottaminen.....	45
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	46
5.1	Viitesuunnitelma .....	47
5.2	Pihasuunnitelma.....	47
5.3	Hulevesisuunnitelma .....	48
5.4	Kunnallistekninen selvitys.....	48
5.5	Tampereen teatterin huoltoliikenteen selvitys.....	49
5.6	Tampereen teatterin rakennushistoriaselvitys .....	49
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	51
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta .....	51
6.2	Keskustan strateginen osayleiskaava .....	52
6.3	Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2021–2025 .....	53
6.4	Asemakaava .....	54
6.5	Tampereen strategia 2030.....	56
6.6	Tampereen arkkitehtuuriohjelma .....	56
6.7	Kansallinen kaupunkipuisto .....	57
6.8	West-visio .....	57
6.9	Pohjakartta.....	57
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	58

7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	58
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	58
7.3	Toteutuksen seuranta.....	58
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	58
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	58



# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alue merkittävällä ja keskeisellä paikalla



*Kuva 1: Tampereen teatteri, Tammerkoskea ja Keskustoria rakennuksineen viistokuvassa kaakosta päin kuvattuna. ©2015 BLOM. Kopiointi kielletty.*

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijoittuu erittäin keskeiselle paikalle kaupunkirakenteessa ja Tammerkosken kansallismaisemassa ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Asemakaavamuutoksen kohteena on Tampereen teatterin tontti nro 8 korttelissa 8 osoitteessa Keskustori 2. Tontin omistaa Tampereen Teatteritalo-säätiö. Tontin laajuus on 3778 m<sup>2</sup> ja se rajautuu pohjoisessa Kulttuuritalo Laikun tonttiin, idässä Kirjastonpuistoon, etelässä Hämeenkatuun ja Hämeensiltaan sekä lännessä Keskustoriin. Tammerkoski sijoittuu tontin itäpuolelle.



*Kuva 2: Teatterin pohjoisjulkisivu ja piha-alue nykytilassa. Taustalla Vanha kirkon Kellotapuli. Suunnittelualueen maasto viettää voimakkaasti itään Tammerkoskea kohti.*

### 1.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisema ja topografia

Kaavamuutosalue on kokonaan ihmisen muokkaamaa kaupunkiympäristöä.

Keskustorin alueen korkein ja matalin kohta sijoittuvat teatterin suunnittelualueen tuntumaan: korkein kohta on Vanhan kirkon pohjoispuolella puistossa (+93.1 mpy) ja alin maaston kohta Hämeensillan pohjoispuolella rannan kävelyreitillä ( 83,2 mpy). Korkeusasema tontilla vaihtelee noin välillä 83–91 mpy ja maasto laskee kohti Tammerkoskea. Korkeuserot ovat jyrkimmillään tontin itäreunalla.

Teatterin tontin itäpuolen pieni viheralue hahmottuu osana laajaa, Tammerkosken rannat kattavaa puistokokonaisuutta.

Vanhankirjastonpuisto, johon kaava-alue rajautuu, sekä Tammerkosken vastarannalla oleva Koskipuisto kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) Tammerkosken teollisuusmaisema. Puistoalueet ovat myös osa Tammerkosken kansallismaisemaa.



*Kuva 3: Suunnittelualue esitetty viitteellisesti keltaisella ympyrällä rinnevarjosteessa. Keskustori on melko tasainen, mutta maasto laskee paikoitellen jyrkästi itään päin kohti Tammerkoskea. Korkeusasema suunnittelualueella vaihtelee välillä 83–91 mpy.*

#### Vesistöt ja vesitalous

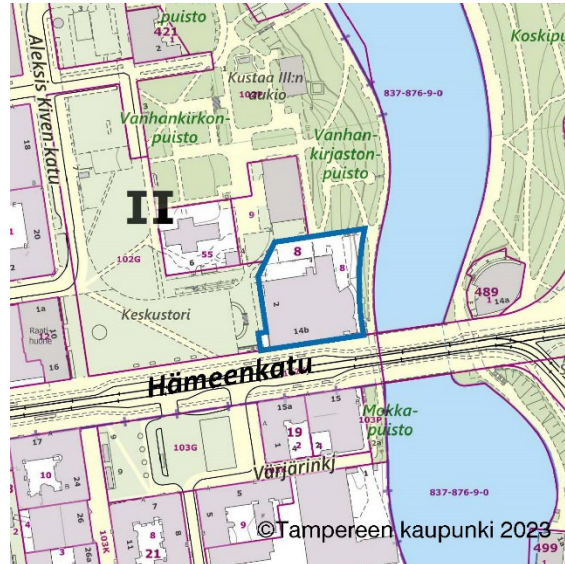
Suunnittelualue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen. Alueen hulevedet johdetaan viemärisssä tai pintavaluntana Tammerkoskeen. Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Alueen maanpinta on suurimmaksi osaksi läpäisemätöntä.

#### Maaperä

Tampereen keskusta-alueen maaperä on kartoittamatonta.

## Rakennettu ympäristö

### Yhdyskuntarakenne



Kuva 4: Virastokarttaote. Suunnittelualue on esitetty sinisellä. Suunnittelualue sijoittuu Tammerkosken länsirannalle Keskustorin itäreunalle ja Hämeenkadun pohjoispuolelle.

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen kaupungin ydinkeskustassa Tammerkosken länsirannalla. Keskustan läpi virtaava koski, joka jakaa keskustan pohjois-eteläsuunnassa, on keskustan erityispiirre.

Suunnittelualue rajautuu lännessä Keskustoriin, joka on ympäristöineen Tampereen kaupungin hallinnollinen, kaupunkikuvallinen, toiminnallinen ja historiallinen ydin. Torialuetta rajaavat kaupungin merkittävimmät rakennukset ja puistot. Laaja torialue sijaitsee kaupunkirakenteellisessa solmukohtassa, jossa Tammerkosken vapaamuotoinen, puistomainen alue kohtaa säännöllisen ruutukaava-alueen. Torialueen pohjois-etelä- ja länsiosa rajautuu selkeästi, mutta itäosassa aukiotila jatkuu avoimempana kaupunkitilana puistoon ja kosken rantaan. Tampereen teatteri (1913) ja viereinen Vanha kirjastotalo, nykyinen Kulttuuritalo Laikku sijoittuvat osaksi puistossa olevien arvorakennusten sommitelmaa. Keskustorin eteläosa on nykytilanteessa kaupungin joukkoliikenteen solmukohta.

Hämeenkatu, johon suunnittelualue rajautuu etelässä, on kaupungin keskeinen pääkatu ja raitiotiekatu. Hämeensilta yhdistää itäisen ja läntisen keskustan Tammerkosken yli ja sillalta avautuu avoin maisematila pitkin näkymineen kosken kansallismaisemaan.

Asemakaava-alueen pohjoisosa sijoittuu kaupungin ensimmäisen pääkadun, Kauppakadun, päätteeksi.

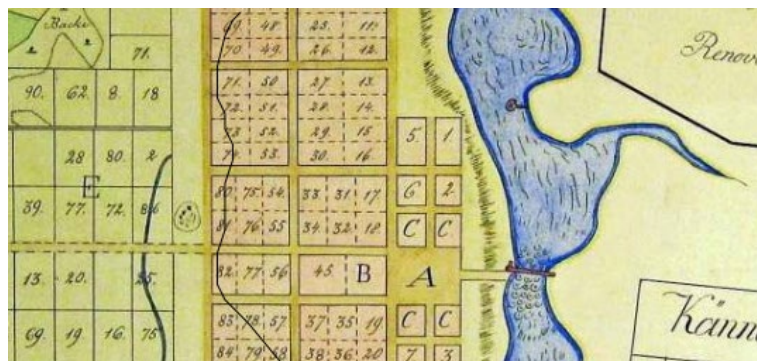
Suunnittelualueelle sijoittuva Tampereen teatteri on ollut teatterikäytössä vuodesta 1913 saakka, jolloin se avautui yleisölle.

Kaava-alue kuuluu kaupungin vanhimpiin kortteleihin

Tammerkosken seudulla on ollut pysyvää asutusta noin 1400 vuotta, ja nykyisen Keskustorin ympäristössä keskiajalta lähtien. Nykyisen Tampereen teatterin tontin kautta on kulkenut historiallinen, viimeistään keskiajalla käytössä ollut Hämeenlinnan ja Satakunnan välinen maantie (ns. Laidetie), josta lännempänä haarautui myös Hämeen- tai Kyrönkankaantie. Kosken länsipuolen kyläasutuksesta muodostettiin 1600-luvulla Tammerkosken kartano, joka sijoittui Tammerkosken länsipuolelle nykyisen Tampereen teatterin lähiympäristöön.



Kuva 5: Isojakokartta vuodelta 1758. Tammerkosken kartano näkyy kartalla kosken länsipuolella vihreällä alueella. Siltayhteys kosken yli sijaitsi nykyistä Hämeensilta pohjoisempana.



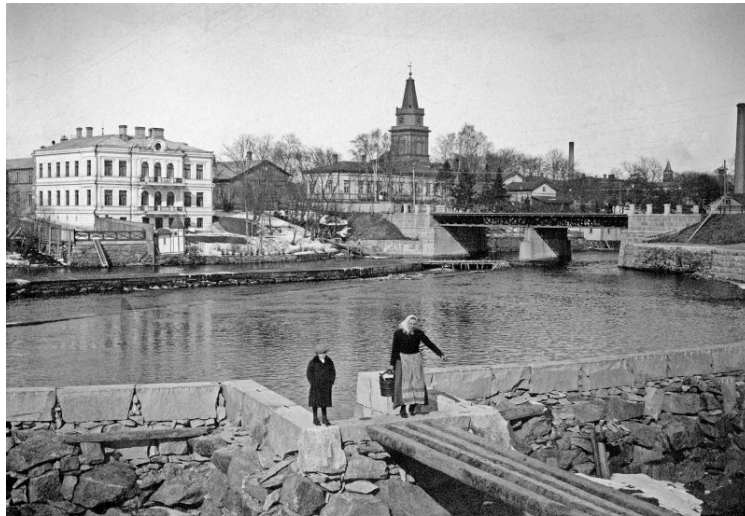
Kuva 6: Tampereen asemakaavakartta vuodelta 1780 (J. Limon).

Tampereen kaupunki perustettiin 1779. Samana vuonna hyväksytyssä asemakaavassa linjattiin nykyisen läntisen keskustan ruutukaavaan pohjautuva rakenne, jossa määriteltiin myös torialueen ja pääkadun sijainti. Kaupungin ensimmäinen tehdas perustettiin nykyiselle Frenckellin alueelle vuonna 1783. Ensimmäinen kirkko, nykyinen Vanha kirkko, vihittiin käyttöön Keskustorilla 1825 ja sen kellotapuli 1829. Tapuli ja kirkko olivat kaupungin korkeimmat rakennukset matalien, pääosin yksikerroksisten vaatimattomien puurakennusten rinnalla.

1800–1900-lukujen vaihteessa kaupunki kehittyi vauhdilla. Myös Frenckellin paperitehtaan toiminta kehittyi ja laajentui voimakkaasti etenkin 1870-luvulla sekä 1900-luvun alussa. Kosken länsipuolen kaupunkiympäristö kehittyi: Raatihuone valmistui 1890 Keskustorin länsilaidalle ja 1900-luvulle tultaessa valmistui torin eteläpuolelle useampi aiempaa korkeampi asuinkerrostalo, jotka mahdollisti vuonna 1898 valmistunut vedenjakelun korkeapaineverkosto. Hämeenkatu muovautui kasvavan kaupungin liikekaduksi.



*Kuva 7: August Ahlbergin signeeraama asemakaava vuodelta 1882. Nykyisen teatterin tontilla sijaisi Bonsdorffin talo. Talon istutukset lisättiin myöhemmin osaksi Kirjastonpuistoa.*



*Kuva 8: Kosken rantaa 1800-luvun lopulla, vastarannalla oikealla näkyvät Tammerkosken ylittävän sillan takana Vanhan kirkon kellotapuli ja sen edustalla vaalea Bonsdorffin talo nykyisen teatterin paikalla. Taaempänä rivi vaaleita puurakennuksia Bonsdorffin talon pihapiirin ja kirkkoon liittyvän puistoalueen rajalla. Etualalla vaalea Sumeliuksen palatsi kosken äärellä, jonka paikalla sijaitsee nykyään Tempon talo. (Richard Thulé 1890–1899, Vapriikin kuva-arkisto)*

1910- ja 1920-luku olivat ensimmäisen maailmansodan vuoksi rakentamisen osalta hiljaisempaa aikaa. Kuitenkin kaksi merkittävää kulttuurirakennusta valmistui näinä vuosikymmeninä Keskustorin itälaidalle: Tampereen teatteri vuonna 1913 ja Kirjastotalo vuonna 1925. 1920-luvulla Frenckellin paperitehtaan toiminta kävi kannattamattomaksi, ja tehdas päätyi kaupungin omistukseen ja Frenckellin tehdasrakennukseen ja konttoriin sijoittui kaupungin virastoja ja hallinto. Hämeensilta sai nykyisen muotonsa ja paikkansa 1929.

Maailman tilanne ja sodat vaikuttivat myös 1930- ja 1940-lukujen kehitykseen. 1930-luvulta alkaen entisen Frenckellin tehdasalueen eteläosaa alettiin kehittää osana Tammerkosken rantapuistoja, ja Kirjastonpuisto ja Koskipuisto uudistettiin yhtenäisemmäksi kokonaisuudeksi 1930-luvun lopulla. Kaupungin kehittyessä vanhempi rakennuskanta alkoi väistyä uudempien rakennusten tieltä, esimerkiksi Tempon talo valmistui 1939 Tampereen teatteria vastapäätä Hämeenkadun eteläpuolelle korvaten Sumeliuksen palatsin.

1950-1960-luvuilla autoilun lisääntyminen muutti kaupunkimaisemaa, kun 1960-luvulla Aleksis Kiven kadun ja Kirkkokadun väliset korttelit muutettiin pysäköintialueiksi. Keskustorin pohjoisreunalla sijaitti myös bensa-asema. Frenckell säilyi virastokäytössä, vaikka vastapäätä Aleksis Kiven kadun varrelle valmistui 1960-luvulla uusi kaupungin keskusvirastotalo.

Seuraavat merkittävät muutokset kaava-alueen ja sen lähiympäristön yhdyskuntarakenteessa tapahtuivat 1900-luvun ja 2000-luvun taitteessa.

1990-luvulta alkaen Keskustorin aluetta on kehitetty myös kävelijöiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta. Vuonna 1996 järjestettiin Keskustorin kehittämisen suunnittelukilpailu, jonka voittajaehdotuksen pohjalta laadittujen suunnitelmien mukaisesti mm. kirkon mäki kohti Keskustoria terassoitiin ja teatterin edustalle sijoitettiin portaat ja istutusaltaita. Teollinen toiminta päättyi myös Finlaysonin alueella ja alue kehittyi palvelujen ja työpaikkojen käyttöön. Muutokset heijastuivat myös Keskustorin ympäristöön. Frenckellin aukion alle rakennettiin pysäköintilaitos, mikä mahdollisti aukion kehittämisen aukiona ja jalankulkualueena.

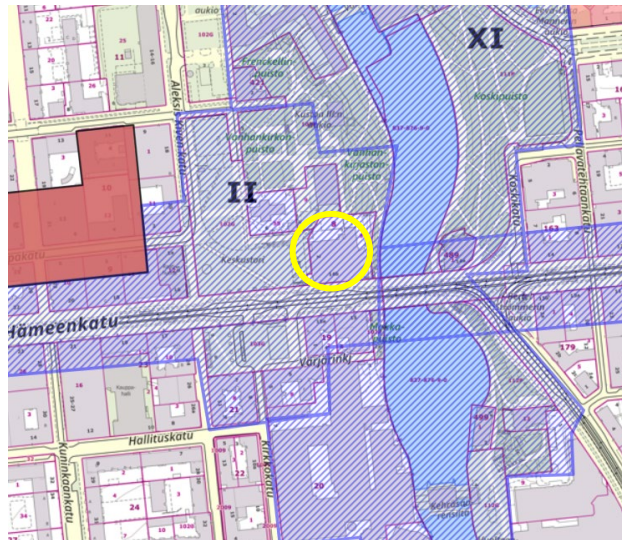
Keskustorin ja keskustan länsipuolen kehittymisen vauhti on hiljentynyt 2010- ja 2020- luvuille tultaessa ja rakentamisen painopiste on siirtynyt keskustan itäpuolelle. Kaupungin keskustan merkittävät valmistuneet tai käynnissä olevat, etenkin korkean rakentamisen suunnitteluhankkeet, muokkaavat kuitenkin myös Keskustorin kaupunkimaisemaa, kun Kansi ja Areena ovat toteutuneet radan päälle ja muun muassa Asemakeskuksen suunnittelu etenee. Lisäksi raitiotien ensimmäisen vaiheen rakentuminen Hämeenkadulle ja liikennöinnin alkaminen elokuussa 2021 on muuttanut myös Keskustorin ympäristöä. Tulevaisuudessa keskustan joukkoliikenneterminaalin siirtyä mahdollisesti muualle. Myös maanalaisen pysäköinnin toteutuessa torialueelta vapautuu tilaa uusille toiminnoille. Tulevina vuosina Keskustoria kehitetään ja uudistetaan mm. Keskustan strategisen osayleiskaavan sekä Keskustan kehittämissuunnitelman viitoittamana.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö, kaupunkikuva ja maisema

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) Tampereen Hämeenkatu, Hämeensilta ja Keskustori. RKY-alueen aluerajauksen sisälle kuuluu Hämeenkadun katualueen ja sitä rajaavien rakennusten lisäksi Keskustorin etelä- ja pohjoisosa lukuun ottamatta Frenckellin aukiota sekä Tampereen teatterin, Kulttuuritalo Laikun ja Vanhan kirkon tontit puistoalueella.

Teatterin tontin itäpuolella on Tammerkosen teollisuusmaiseman käsittävä RKY-alue, joka on maamme ensimmäinen ja tunnetuin teollinen kaupunkimaisema. Tammerkoski on lisäksi yksi Suomen kansallismaisemista. RKY-alueerajaus käsittää Tammerkosen lähiympäristöineen Ratinansuvannolta koskensuun rautatiesillalle saakka. Keskustoria reunustavat kirkko, raatihuone ja teatteri sekä eteläosan jugendrakennukset ja Tammerkosen Frenckellin tehtaat ovat osa maisemaa. Teollisuusrakennukset ovat nykyään pääosin palvelu-, liike-

toimisto- ja virastokäytössä, mutta Takon kartonkitehdas on toiminnassa edelleen.



*Kuva 9 Karttaotteessa on esitetty RKY-alueet sinisellä ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt punaisella. Tampereen teatterin tontti sijoittuu RKY-alueelle Tampereen Hämeenkatu, Hämeensilta ja Keskustori. Lisäksi tontin välittömässä läheisyydessä on Tammerkosken teollisuusmaiseman laaja RKY-alerajaus. Kauppakadun maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö sijaitsee Keskustorin länsipuolella. Suunnittelualue on esitetty viitteellisesti keltaisella ympyrällä.*

Keskustorin länsireunalle päättyvä Kauppakatu, kaupungin entinen pääkatu, on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Teatterin tontti muodostaa idässä Vanhan kirkon kellotapulin kanssa päätteen Kauppakadulle.

## Tampereen teatteri

Tampereen teatteri on valmistunut 1913 ja on toiminut koko käyttöhistoriansa ajan teatterin käytössä. Rakennusta on korjattu ja laajennettu historiansa aikana useasti. Merkittävimmät laajennukset ovat 1945 rakennettu lisäsiipi pohjoispuolelle sekä 1980-luvulla toteutettu laaja peruskojaus ja matala laajennus rakennuksen pohjoispuolelle sekä katettu terassi itäpuolelle. Teatteritoiminnan lisäksi rakennukseen sijoittuu liike- ja ravintolatiloja Hämeenkadun ja Tammerkosken puolelle. Teatterin pääsisäänkäynti sijoittuu Keskustorin puolelle, jonka edustalla on torialueella portaat ja istutuksia. Henkilökunnan sisäänkäynti sekä huollon yhteydet sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle. Lisäksi sinne sijoittuu 8 autopaikkaa. Teatterin ja Laikun kulttuuritalon tontin kautta on huoltoyhteyksiä myös puistoalueen muiden kulttuuri-toimijoiden tonteille.

Tyyliltään klassismia ja myöhäsjugendia yhdistävä rakennus edustaa rakentamisajankohtansa teatteri-ihannetta. Lukuisista muutoksista huolimatta rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeensä. Eri aikoina



toteutetut laajennukset edustavat oman aikansa tyyliä, mutta julkisivuiltaan rakennus on kuitenkin pääosin säilyttänyt alkuperäisen ilmeen. Myös sisätiloissa on toteutettu käytön aikana monia muutoksia. Viimeisin peruskorjaus on 1980-luvulta, jossa sisätiloja pyrittiin palauttamaan lähelle alkuperäistä. Sisätilojen hierarkia ja teatterin tilaratkaisun periaatteet ovat pääosin säilyneet alkuperäisinä. Parhaiten säilyneitä kokonaisuuksia ovat eteistila ja tuulikaapit, sivulämpö, suuri lämpiö, katsomo ja porrashuoneet, jotka ovat alkuperäisillä paikoillaan. Tällä hetkellä suunnitteilla on uusi peruskorjaus.

Tampereen Teatteri on Pirkanmaan rakennetun ympäristön kohde (Tampereen yleiskaavan yhteydessä laadittu kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten kohteiden alustava luettelo), ja se on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Teatterin sijainti on myös maisemallisesti keskeinen.

Teatterille on osoitettu nykyisessä asemakaavassa suojelumerkintä sr-11. Rakennusta ei saa purkaa. Tampereen teatterista on laadittu rakennushistoriaselvitys.



*Kuva 10 Arkistokuva teatterin pohjoispuolelta ennen 1980-luvun muutostöitä ja laajennusta. Tampereen teatteri rakennushistoriaselvitys, s.194.*

## Puistot ja piha-alueet

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja idässä Kirjastonpuistoon, joka muodostaa merkittävän puistokokonaisuuden Tammerkosken vastarannalla olevan Koskipuiston kanssa. Puisto yhtenä kaupungin vanhimpia puistoalueita on kokenut monia muutoksia historiansa aikana, minkä vuoksi kokonaisuus on paikoitellen epäyhtenäinen. Kirjastonpuiston rantaa ei ole juurikaan täytetty, toisin kuin Koskipuiston puolella.



*Kuva 11 Tampereen Teatteri kuvattuna Koskipuiston puolelta kesäkuussa 2022. Kuva: Sanna Kuusikari, Pirkanmaan maakuntamuseo.*



*Kuva 12 Vasemmalla teatteri, keskellä tapuli ja oikealla Kulttuuritalo Laikku. Etualalla Kirjastonpuistoa.*

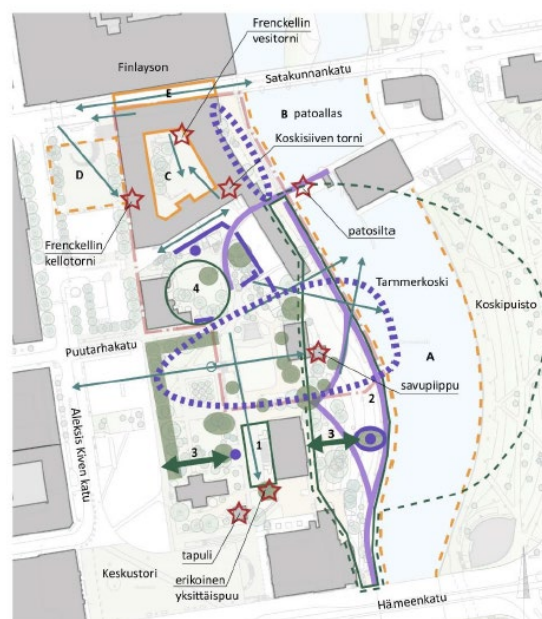
Puisto muodostuu eri aikakausina rakennetuista osista, joista kirkon ympäristö on yksi vanhimmista. Kirkon tontille perustettiin jo 1830-luvulla yleinen kävelypaikka ja siihen liitettiin myöhemmin paikalla sijainneiden Apteekkarin talon ja teatterin tontilla sijainneen Bonsdorffin talon puutarhat. Varsinainen Kirjastonpuisto perustettiin 1920-luvulla kirjastotalon valmistumisen jälkeen, jolloin puistoon liitettiin myös kosken ranta-alueita.

Puistoalue pitää sisällään maisemallisten, kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi virkistykseen ja biodiversiteettiin liittyviä arvoja. Kirjastonpuisto on suojeltu merkinnällä sj-11: Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeä alue. Aluetta koskevien

muutos- ja rakennustoimenpiteiden sopeutumiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Frenckellin alueen kaavatyön yhteydessä on laadittu suunnittelualueita koskeva puistohistoriallinen selvitys, jossa on kuvattu alueen historiaa, nykytilaa, maisemaa, kaupunkikuvaa ja alueen arvoja sekä annettu suosituksia alueen kehittämiseksi kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot huomioiden.

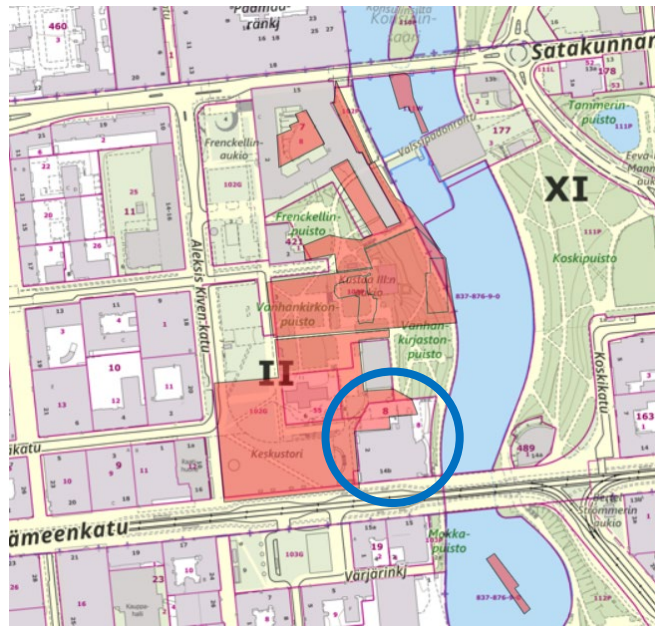
Vanhankirkon kellotapuli on yksi puistoalueen keskeinen maamerkki.



*Kuva 13 Frenckellin puistohistoriallisen selvityksen arvokartta. Teatterin tontti on rajattu selvitysalueen ulkopuolelle. Teatteri on osa Vanhan kirjastotalon, nyk. Kulttuuritalo Laikun edustaa ja kokonaisuutta puistoalueella Tammerkoskelta päin tarkasteltuna. Teatterin läheltä on osoitettu kaksi arvokasta maamerkkiä: Vanhan kirkon kellotapuli sekä erikoinen yksittäispuu Kulttuuritalo Laikun tontilla. Lisäksi teatterin tontin itäosan puusto on osa Vanhankirjastonpuiston 1930-luvun puistoaluetta, joka muodostaa kokonaisuuden Koskipuiston kanssa.*

#### Arkeologiset kohteet ja muinaisjäännökset

Teatterin tontin pohjoisosa sijoittuu arkeologisen kulttuuriperintökohteen, Tammerkosken (Kosken) historiallisen kylän-, kartanon- ja markkinapaikan alueelle (mj-tunnus 1000047131). Tammerkosken (Kosken) arkeologisen kohteen alue on rajattu alustavasti Tampereen keskustan osayleiskaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2014). Inventoinnissa ja kohteelle on esitetty s-kaavamerkintää alueen arkeologisen potentiaalın perusteella.



*Kuva 14 Karttaotteessa lähiympäristön tunnetut arkeologiset kohteet ja muinaisjäänökset. Suunnittelualue esitetty viitteellisesti sinisellä ympyrällä.*

## Liikenne

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaupungin ydinkeskustassa. Suunnittelualue rajautuu etelässä kaupungin merkittävimpään katutilaan, joukkoliikennekatu Hämeenkatuun, jolle sijoittuu myös raitiotie. Hämeenkatu on myös pyöräliikenteen pääreitti sekä vilkas kävely-ympäristö.

Keskustorin eteläosa on joukkoliikenteen solmukohta, jonne sijoittuu joukkoliikenneterminaali. Hämeenkadun raitiotiepysäkit ovat n. 200 metrin päässä suunnittelualueesta ja rautatieasemalle on kävellen matkaa noin puoli kilometriä. Frenckellinaukio Keskustorin pohjoispuolella on osittain pysäköintialuetta. Keskustan liikennejärjestelmän suunnittelu on parhaillaan käynnissä ja kaupunki tarkastelee mm. vaihtoehtoja keskustan joukkoliikenneterminaalien sijainnille.

Kirjastopuistossa risteilee useita kävelyteitä sekä etelä-pohjoissuunnassa että itä-länsisuunnassa. Keskeisin yhteys Kirkkopuistossa on Puutarhakadun, Kirkkopuiston ja Patosillan kautta kulkeva seudullinen pyöräilyn pääreitti ja kävelytie.

Teatterin pääsisäänkäynti avautuu Keskustorille rakennuksen länsipuolelle. Liiketiloihin sijoittuu eteläpuolelle Hämeenkadun katutasoon. Lisäksi rakennuksessa on henkilökunnan ja huollon sisäänkäyntejä pohjois- ja itäsiivillä.

Suunnittelualue rajautuu vain eteläsivultaan katualueeseen, muilta sivuiltaan alue rajautuu tori- ja puistoalueisiin. Huollon ajoyhteys teatterille on Keskustorin läpi Aleksis Kiven kadulta ja samaa yhteyttä hyödyntävät myös muut aukion laidalle ja puistoon sijoittuvat toimijat: Kulttuuritalo Laikku, entisessä pannuhuoneessa toimiva G-Livelab sekä Laikun lava.

Tontin pohjoisreunalta on kävely-yhteys Keskustorilta puistoon ja Tammerkosken rantaan, jonne johtaa porras tontin koillisreunalta.

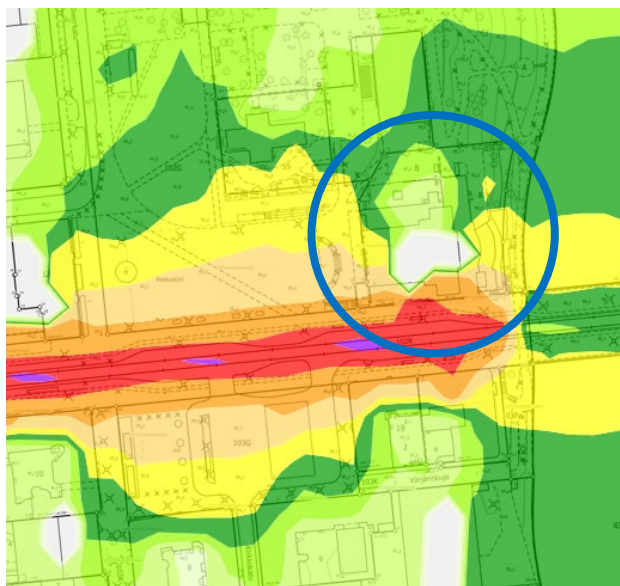
#### Maanalaisen pysäköintilaitoksen mahdollistava asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 8437, joka mahdollistaa uuden kalliopysäköintilaitoksen (Kunkun parkki) toteuttamisen ydinkeskustaan Tammerkosken länsipuolelle. Alustavassa hankesuunnitelmassa, joka laadittiin asemakaavan suunnittelun pohjaksi, on sijoitettu pysäköintihallit ja ajotunnelit pääosin Kuninkaankadun, Hämeenkadun ja Keskustorin alapuolelle. Tampereen teatterin tontille on esitetty alustava tilavaraus maanalaisen pysäköintilaitoksen pystynousuille.

#### Tekninen huolto

Alueella sijaitsee paljon johtoja ja putkia. Kaava-alueen rakennus on liitetty vesihuolto- ja sähköverkkoon.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt



*Kuva 15 Tampereen kantakaupungin meluselvityksen (2022) kartalla on esitetty päiväaikainen melutaso. Suunnittelualue on esitetty viitteellisesti sinisellä ympyrällä.*

Tampereen kantakaupungin meluselvityksen (2022) mukaan Hämeenkadun liikennemelu on suunnittelualueen eteläosassa päiväaikaan suurimmillaan 65-70dB ja lievenee pohjoista kohti 45-50dB. Ennustetilanteessa (2040) päiväajan melu hieman heikkenee nykyajankohdan arvoista.

Ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan alueella ei ole ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta.

Kunkun parkin ilmanlaatuselvityksessä (Enwin, 2020) mallinnettiin valmiin Kunkun parkin ilmanvaihdon ilmanlaatuvaikutukset. Johtopäätöksenä todetaan pysäköintihallien poistoilmakuilujen läheisyydessä mahdollisia pistemäisiä ilmanlaadun heikennyksiä. Muutokset hiukkaspitoisuuksissa ovat kuitenkin pieniä suhteessa hiukkasille annettuihin ilmanlaadun ohje- ja raja-arvoihin. Lisäksi todetaan, että kattotasoilla kuilujen poistoilman laimeneminen on tehokkaampaa. Tampereen teatterin tontille on esitetty alustava tilavaraus pysäköintihallin pystynousuille.

Hämeenkadulle sijoittuvan raitiotien tärinän ja runkomelun riskivyohyke (2022) ei ulotu suunnittelualueelle saakka.

Tampereen kantakaupungin lämpösaarekeselvityksessä on todettu keskustan kaikkein kuumimmaksi alueeksi Keskustori. Vaikutusta voimistaa torin vähäinen tuulisuus. Lisäksi torialueella on varjoisia paikkoja hyvin vähän.

### 1.1.3 Väestö ja palvelut

Kaava-alue sijoittuu Tampereen ydinkeskustaan ja alueella sijaitsevassa rakennuksessa toimii teatteri. Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista. Keskustorin ympäristö on hallinnon ja palvelujen aluetta ja sen äärelle sijoittuu vain vähän asumista.

Pohjoisessa kaava-alueen vieressä on Kulttuuritalo Laikku ja Vanha kirkko sekä kellotapuli. Frencellin entinen tehdasalue kehittyä tulevaisuudessa kaupungin virastotoiminnoista majoitus-, palvelu-, liike-, kulttuuri-, työskentely ja tapahtumapalveluiden keskittymäksi ja kaupungin virastot siirtyvät parhaillaan remontissa ja rakenteilla olevaan Keskusvirastotaloon Frencellin aukion länsilaidalle. Idässä Tammerkoski rajaa keskusta-alueita ja yhteys kosken yli on kaava-alueen eteläpuolelta Hämeensiltaa pitkin. Etelässä Keskustorin äärellä Hämeenkadun toisella puolella on ravintola- ja kahvilapalvelujen keskittymä. Keskustorilla suunnittelualueen länsipuolella järjestetään ympäri vuoden erilaisia tapahtumia ja toreja, joista osa rakennelmiseen sijoittuu paikalle useamman viikon ajaksi. Keskustoria rajaa lännessä kaupungin Raatihuone.

### 1.1.4 Maanomistus

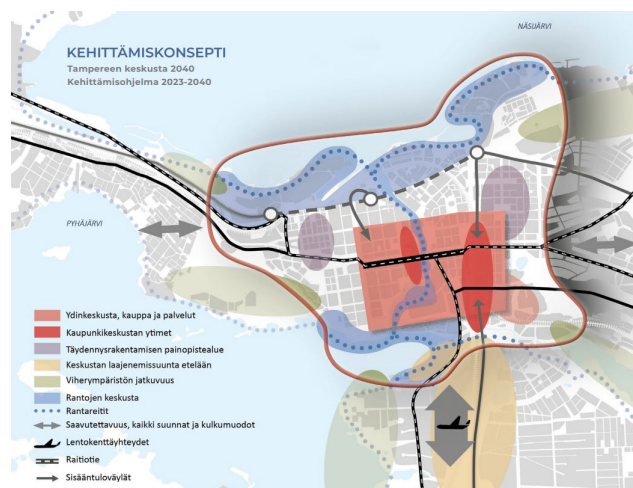
Kyseessä olevan tontin omistaa Tampereen Teatteritalo-säätiö.

## 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Kaavatyön aikana on laadittu teatterin laajennuksen viitesuunnitelma. Viitesuunnitelmassa on esitetty laajennuksen tilaohjelma, joka koostuu pääosin teatterin toimintaan liittyvistä aputiloista. Huollon ja lastauksen vaatimat tilavaraukset muodostavat keskeisen osan laajennuksen mitoitusta. Laajennukseen sijoittuu myös henkilökunnan työ- ja taukutiloja. Uusi henkilöhissi sekä tavarahissi sijoitetaan laajennukseen olemassa olevan teatterirakennuksen rakennusrungon ulkopuolelle. Suurempi tavarahissi säilyy nykyisellä paikallaan. Laajennukseen ei juurikaan sijoitu yleisötiloja. Viitesuunnitelman lisäksi on laadittu pihasuunnitelma.

Asemakaava on yleiskaavan ja keskustan strategisen osayleiskaavan mukainen. Tampereen läntisestä keskustasta on laadittu visiotyö vuonna 2022, jossa esitettiin ideoita mm. Keskustorin ympäristön kehittämiseksi, kuten siltayhteyttä kosken yli Kirjastonpuistosta Koskipuistoon.

Teatteri ja sen ympäristö kuuluvat Tampereen keskusta 2040 -kehittämishjelmaan, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 29.05.2023. Kehittämishjelman visiona on, että Vuonna 2040 Tampere erottuu edistyksellisen, elämyksellisen ja omaleimaisen keskustan ansiosta.



*Kuva 16 Kaavio Tampereen keskustan kehittämiskonseptista. Tampereen teatterin tontti sijoittuu ydinkeskustaan punaisella esitetyle läntisen kaupunkikeskustan ydinalueelle. Tammerkosken rannoilla on esitetty rantareitit.*

Lisäksi rakentamisen laatua ohjaa yleisesti kaupunginhallituksen 12.06.2023 hyväksymä Tampereen arkkitehtuuriohjelma.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutoksella on tutkittu teatterin maanpäällistä sekä maanalaista laajentamista nykyisen teatterirakennuksen pohjoispuolelle. Asemakaavamuutoksessa huomioidaan alueen merkittävät kulttuurihistorialliset arvot. Teatterirakennuksen suojelumääräys on päivitetty, jotta määräys turvaa paremmin teatterin julkisivujen ja sisätilojen arvot. Myös alueen käyttötarkoitusta on päivitetty. Kaavamääräyksissä on huomioitu suunnittelualueen sijainti RKY-alueella sekä osana kansallismaisemaa, jotka osaltaan edellyttävät laadukasta ja kokonaisuuteen sovittautuvaa uudisrakentamista. Lisäksi teatterin taajennuksen toteuttamiseen liittyen on osoitettu laatumääräyksiä. Tontin rajoihin ei tule muutoksia.

Rakennusoikeus säilyy nykyisen voimassa olevan (vahv. 1986) asemakaavan mukaisena. Suunnittelualueelle on mahdollista sijoittaa uutta rakentamista yhteensä noin 1000 k-m<sup>2</sup>, josta maanpäällisen laajennuksen osuus on noin puolet 500 k-m<sup>2</sup>.

### 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

#### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on tutkia ja varmistaa Tampereen teatterin toiminnan edellytykset keskeisessä sijainnissa sekä huomioida ja turvata alueen erittäin merkittävä kulttuuriympäristökokonaisuus ja sen arvot. Lisäksi huomioidaan suunnittelualueen arkeologinen kulttuuriperintö. Alueella voimassa oleva maanalainen asemakaava huomioidaan suunnittelussa.

#### 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Monipuolinen ja laadukas palvelutarjonta lisää alueen vetovoimaa.

### 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset on esitetty täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

#### 2.3.1 Rakennuksen käyttötarkoitus ja laajuus

Kaava-alue osoitetaan kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueen sijainti osana kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta kokonaisuutta on



huomioitava alueen kehittämisessä. Alue ja rakennus säilyvät nykyisessä teatterikäytössä. Teatterirakennusta on mahdollista laajentaa maan päälle sekä maan alle. Kokonaislaajuus on maan päällä 8500 k-m<sup>2</sup> ja maan alla 1600 k-m<sup>2</sup>. Teatteritoiminnan lisäksi kaava mahdollistaa olemassa olevat liiketilat, joiden laajuus on 20% teatterille osoitetusta rakennusalaista.

Uudelle laajennukselle on osoitettu rakennusala ra-12-merkinnällä pääkäyttötarkoituksen mukaista laajennusta varten. Laajennuksen ja olemassa olevan rakennuksen rajaseiniin saadaan tehdä aukkoja. Rakennuksen laajentaminen tulee tehdä olemassa olevan rakennuksen rakennustaiteelliset arvot tunnistaen. Laajennuksen uudet rakennusosat tulee sovittaa ympäristöön, alkuperäiseen rakennustapaan, materiaaleihin ja detaljeihin. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Laajennuksen julkisivujen pääasiallisena pintakäsittelynä tulee käyttää rappautusta. Laajennuksen suunnitelmat tulee hyväksyttää museoviranomaisella. Lisäksi laajennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemille on määritelty kaavassa.

Lisäksi maanalaisille tiloille on osoitettu rakennusalat ja merkinnät ma-6 sekä ma-40. Suojeltavalle arkeologiselle kulttuuriperintökohteelle teatterin pohjoispuolella on osoitettu merkintä s-36, joka edellyttää, että aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Maanalaisten tilojen rakentamista sekä sijoittamista ohjataan myös yleismääräyksellä.

### 2.3.2 Rakennettu kulttuuriympäristö ja suojelumerkinnät

Kaava-alueen teatterirakennus, piha-alue sekä näkymät ovat arvokas osa kansallismaisemaksi luokiteltua rakennettua ympäristöä, jonka säilyminen tulee turvata. Toimintojen sijoittaminen ja rakennuksen muutokset tulee tehdä hienovaraisesti ja vaalien rakennetun ympäristön, maisema- ja puistokokonaisuuden arvoja, huomioiden ulkotilojen julkinen luonne ja alueen elävöittäminen.

Teatterirakennus suojellaan merkinnällä sr-65: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, kiinteän sisustuksen tai julkisivujen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja. Sisätilojen korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä tilojen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.

Suojelumerkintää täydennetään yleismääräyksellä, jossa todetaan että rakennuksen sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia,

mutta tilanjakoa ei saa oleellisesti muuttaa. Erityisen arvokkaita säilytettäviä sisätiloja ovat katsomo, suuri lämпиö, sivulämпиöt, eteishalli ja tuulikaapit sekä portaikot ja porrashuoneet.

### 2.3.3 Piha-alueet, huoltoajo ja pysäköinti

Kaavamuutoksen mahdollistamat kehittämistoimenpiteet sijoittuvat nykyisen teatterirakennuksen pohjoispuolelle. Olemassa oleva suojeltu teatterirakennus täyttää tontin suurimmilta osin. Tontin itärajalla on muutamia puita, jotka on tarkoitus säilyttää. Teatterin pohjoispuolelle on osoitettu aukiomainen tila, jonka laatua ohjataan tym-8 määräyksellä: Aukiomainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen. Alueen läpi tulee järjestää laadukas jalankulkuyhteys. Lisäksi ulkotiloihin liittyy yleismääräys, joka edellyttää, että pohjoispuolisen aukiomaisen alueen osan rakenteet, varusteet ja ulkokalusteet tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Suunnittelussa tulee huomioida jalankulkuympäristön viihtyisyys, valaistus ja turvallisuus. Tavara- ja jätehuollon järjestelyt tulee sovittaa ja suojata rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan hyvin sopivalla tavalla. Ennen rakennuslupan hakemista on laadittava tontinkäyttösuunnitelma.

Suunnittelualueelle ei muodostu asemakaavamuutoksessa autopaikkavelvoitetta ja nykyiset pysäköintipaikat poistuvat teatterin tontilta. Suunnittelualue täyttää Tampereen kaupungin pysäköintinormissa autottomalle tontille esitetyt vaatimukset: se sijoittuu ydinkeskustan kävelyvyöhykkeelle sekä RKY-alueelle, on erinomaisen palvelutarjonnan sekä joukkoliikenteen äärellä ja lisäksi lähelle sijoittuu useita pysäköintilaitoksia sekä myös lyhyempiaikaisen pysäköinnin mahdollistavia autopaikkoja. Kun nykyiset pysäköintipaikat poistuvat, vapautuu lisää tilaa teatterin huoltoliikenteen sekä alueen läpi kulkevan muun huoltoliikenteen järjestämiselle. Kaavamuutoksessa edellytetään laadukkaan pyöräpysäköinnin toteuttamista.

### 2.3.4 Ympäristö

Yleismääräys edellyttää, että rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä.

#### Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

### 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

##### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä kielteisiä vaikutuksia terveyteen. Teatterin pohjoispuolen kehittäminen parantaa alueen toiminnallisuutta, mikä lisää alueen luonnollista valvontaa ja koettua turvallisuutta alueella. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen liikennemelun tai ilmanlaadun olosuhteisiin. Hämeenkadun liikennemelulla ei ole vaikutusta teatterin toimintaan. Teatterin läheisyyteen ei sijoitu asumista, ja mahdolliset teatterin ulkopuolella olevat tapahtumat eivät aiheuta merkittävää meluhaittaa.

##### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavamuutos mahdollistaa Tampereen teatterin toiminnan jatkumisen ja kehittämisen keskeisellä paikalla kaupungin keskustassa. Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus säilyy. Teatterin toiminnan kehittäminen turvaa ja parantaa osaltaan myös kaupungin kulttuuritarjontaa sekä ylläpitää läntisen keskustan vetovoimaa.

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

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon. Suunnittelualue on pinta-alaltaan pieni ja sijoittuu herkkään arvoympäristöön. Asemakaavamuutos mahdollistaa teatterin toiminnan kehittämisen keskeisessä sijainnissa ja teatteri on erinomaisesti saavutettavissa julkisella liikenteellä, sekä jalan ja pyöräillen. Laajentaminen sekä peruskorjaus tukevat olemassa olevan rakennuksen säilymistä nykyisessä teatterikäytössä. Keskustori kuuluu vaiheosayleiskaavassa esitetylle kaupunkivihreän kehittämisvyöhykkeelle. Olemassa oleva puusto sekä tontilla että tontin lähiympäristössä säilytetään, mutta viheralaa ei piha-alueen pienen koon vuoksi pystytä juurikaan lisäämään.

Teatterin laajentaminen ja piha-alueen kehittäminen lisää suunnittelualueen hulevesien määrää vähäisesti.

#### Päästölaskenta

Teatterin peruskorjauksen ja laajentamisen päästöjä on arvioitu uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect-työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla.

Vertailussa verrattiin uuden kaavan mukaisen ratkaisun päästöjä siihen, jos maankäyttö ei muutu nykyisestä. Mukaan laskelmaan sisällytettiin peruskorjattavat tilat ja uudisrakentamisena laajennusosa kellareineen sekä maan alle mahdollistettu uusi kellarin laajennusoptio.

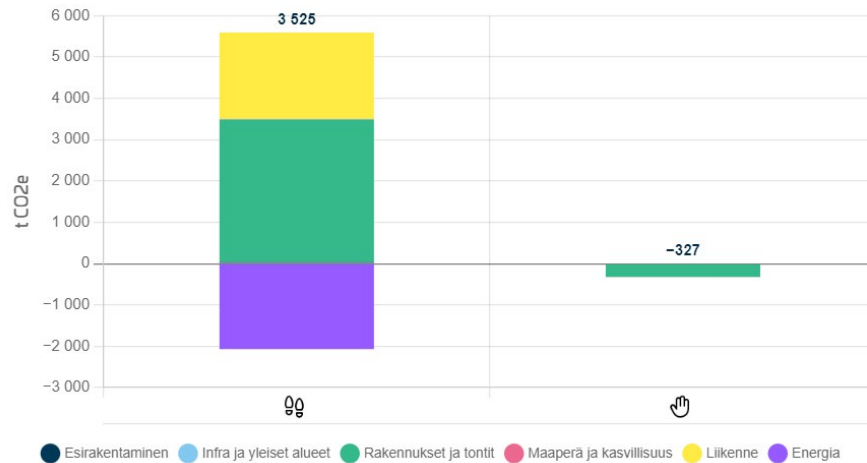
Planect-työkalulla arvioitiin rakennuksen ja tontin päästöiksi (huomioiden sekä peruskorjaus että mahdollistettu lisärakentaminen) noin 3450 tCO<sub>2</sub>e, liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla noin 2090 tCO<sub>2</sub>e ja päästöjen voivan vähentyä energiatehokkuuden paranemisen johdosta tarkastelujaksolla noin 2070 tCO<sub>2</sub>e. Liikenteen päästöjen kasvu liittyy arviossa siihen, että laskennassa oletetaan rakennuksen koon kasvaessa myös sen käyttöön liittyvän liikenteen määrällisesti kasvavan. Lisäksi laskelmassa huomioitiin esirakentamiseen sekä maaperän ja kasvillisuuden muutoksiin liittyen hiilijalanjälkeä yhteensä noin 50 tCO<sub>2</sub>e.

Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 3530 tCO<sub>2</sub>e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 11,1 kg CO<sub>2</sub>e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan sekä peruskorjattavat että kaavaratkaisun myötä rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt. Työkalulla laskettiin myös samaan kokonaisuuteen liittyvä hiilikädenjälki, jossa huomioitiin mahdollinen uudelleenkäyttö ja materiaaliikierrätys, hiilivarastovaikutus, karbonatisoitumiskehitys sekä energiana hyödyntäminen. Hiilikädenjäljeksi arvioitiin -327 tCO<sub>2</sub>e.

Päästöjä koskevat arviot on tehty rajallisten lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Rakennuksen suojeluun liittyvät näkökohdat voivat vaikuttaa siihen, mitä energiatehokkuuden parantamistoimia käytännössä pystyy toteuttamaan. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen toteumaan. Rakennusten pitkien käyttöikien edistäminen on kiertotaloutta, mitä peruskorjaus osaltaan tukee. Päästöjä on mahdollista vähentää mm. energiatehokkuuteen

liittyvin ratkaisuin sekä hyödyntämällä vähäpäästöisempiä materiaaleja kuin mitä muuten käytettäisiin.

Tulosten yhteenveto



Kuva 17 Kuvassa ote Planect-työkalulla tehdystä hiilijalanjälkilaskennasta, joka sisältää sekä peruskorjauksen että laajentamisen maan päällä ja alla. Vihreällä on esitetty rakentamisen ja violetilla energian osuus päästöistä. Keltainen väri kuvaa liikenteen päästöjä, jotka ovat lähinnä käytön aikaisia päästöjä, jotka syntyisivät joka tapauksessa, koska palvelu on säilyvä toiminto alueella.

### 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on pääosin rakennettua kaupunkiympäristöä eikä sillä ole erityisiä luontoarvoja. Tontin olemassa olevat puut pyritään säilyttämään. Pihasuunnitelmassa on myös esitetty pienimuotoisia uusia istutuksia ja kaavamääräyksillä ohjataan uusien istutusten sopimista arvokkaaseen ympäristöön. Lisäksi turvataan kaava-alueen lähiympäristön puuston säilyminen. Kaavaratkaisua on tarkasteltu viherkerrointyökalun avulla, mutta kaavassa ei esitetä viherkerroinvaatimusta alueen kulttuuriympäristöarvojen vuoksi.

### 3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen tai yhdyskuntarakenteeseen, ja alueella on jo olemassa oleva kattava kunnallistekniikan verkosto.

### 3.4.1 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ajoneuvoliikenteeseen ovat vähäiset. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ympäröivään katuverkkoon. Alueella on hyvät kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen yhteydet. Pyöräilyä tuetaan osoittamalla asemakaavassa riittävä pyöräpysäköinnin mitoitus. Asemakaavamuutoksessa ei muodostu teatterin tontille autopaikkavelvoitetta ja nykyiset autopaikat poistuvat tontilta, mikä osaltaan selkiyttää alueen liikennejärjestelyjä.

Suunnittelualueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 8437, joka mahdollistaa keskeisen ja suurimman suunnitteilla olevan maanalaisen pysäköintilaitoksen keskusta-alueella. Laitos sijoittuu keskustan alueelle Hämeenkadun ja Kuninkaankadun alle kaava-alueen välittömään läheisyyteen. Teatterin toimintaan liittyvässä teknisen huollon suunnittelussa ei voida tässä vaiheessa tukeutua maanalaisen yhteyksien käyttöön, mutta mahdollisesti tulevaisuudessa myös teatterin toiminta voi hyötyä uusista maanalaisista yhteyksistä.

### 3.4.2 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueella on kattava kunnallistekniikan verkosto. Teatterin tontti on tarkoitus liittää kehitettävään kaukojäähdytyksen verkostoon.

## 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Tampereen Hämeenkatu, Hämeensilta ja Keskustori (RKY 2009). Lisäksi sen välittömässä läheisyydessä on Tammerkosken teollisuusmaiseman RKY-alue. Lisäksi Tammerkoski on yksi ympäristöministeriön vuonna 1995 määrittämistä kansallismaisemista. Kansallismaisemia ei ole virallisesti rajattu. Tammerkosken kansallismaiseman ytimenä on Tammerkosken teollinen ympäristö, joka on maamme ensimmäinen ja tunnetuin teollinen kaupunkimaisema. Hämeensillan ja teatterin lähiympäristö on kaupunkikuvallisesti arvokasta ja herkkä muutoksille. Teatterirakennus sijaitsee keskeisellä paikalla tässä arvoympäristössä. Rakennus on keskeinen muiden Keskustoria rajaavien arvorakennusten joukossa ja se on Vanhan kirkon kellotapulin ohella yksi kaupunki- puisto- ja koskimaiseman tunnistettavimmista maamerkeistä. Teatterin ja kellotapulin välissä on nykytilassa merkittävä näkymäakseli Keskustorilta itään päin Tammerkoskelle ja vastarannalta Koskipuistosta länteen Keskustorille.

Tampereen teatteri on säilynyt alkuperäisessä käytössään. Rakennuksen alkuperäisilme on säilynyt ja se on ajoitettavissa rakennusajankohtaansa, vaikka rakennusta on laajennettu ja korjattu historiansa aikana useaan kertaan. Laajennukset sijoittuvat rakennuksen pohjois- ja itäpuolelle.

Asemakaavamuutoksen myötä teatteriin on mahdollista toteuttaa uusi laajennusosa teatterin pohjoispuolelle. Laajennuksella pyritään parantamaan teatterin toimintaa, kuten esteettömyyttä ja työturvallisuutta. Kaavatyössä on tutkittu, miten laajennus voidaan sijoittaa arvokkaan kulttuuriympäristön reunaehtojen mukaisesti siten, että myös teatterin toiminnan kehittäminen on mahdollista. Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään teatterin rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Rakennusta ei saa purkaa. Toiminnot tulee sijoittaa ja rakennusten muutokset tulee tehdä hienovaraisesti ja vaalien rakennetun ympäristön, maisema- ja puistokokonaisuuden arvoja, huomioiden ulkotilojen julkinen luonne ja alueen elävöittäminen. Teatterin kiinteistön rakennussuunnitelmat, sekä suojellun rakennuksen peruskorjaus- että uuden laajennuksen suunnitelmat, tulee hyväksyttää museoviranomaisella. Rakennusoikeus säilyy 1980-luvulla vahvistetun kaavan mukaisena.

Kaavan valmistelun aikana on tarkasteltu laajennuksesta erilaisia vaihtoehtoja, joissa on tutkittu rakennuksen massoittelua, julkisivujen materiaalia sekä aukotusta. Viitesuunnitelman pohjalta on laadittu kaupunkikuvallinen tarkastelu vaikutusten arvioinnin tueksi, jossa on esitetty nykytila-viitesuunnitelmakuvapareilla kaavamuutoksen vaikutusta kaupunkikuvaan ja maisemaan.

### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksen mahdollistavalla maanpäällisellä laajennuksella on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan teatterin muutoksille herkässä lähiympäristössä sekä lähinäkymissä etenkin pohjoisesta Vanhankirjastonpuiston puolelta ja lännestä Keskustorilta päin tarkastellessa. Vaikutus on vähäisempi, kun laajennuksen asemaa tarkastelee laajemmin Tampereen Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin sekä Tammerkosken teollisuusmaiseman RKY-alueiden ympäristössä ja osana kansallismaisemaa. Laajennus heikentää maamerkkirakennuksen arkkitehtuurille ja julkisivuille keskeistä symmetriaa, mutta toisaalta myös osittain turvaa teatterin alkuperäisen käytön jatkumisen ja sisätilojen arvojen säilymisen.



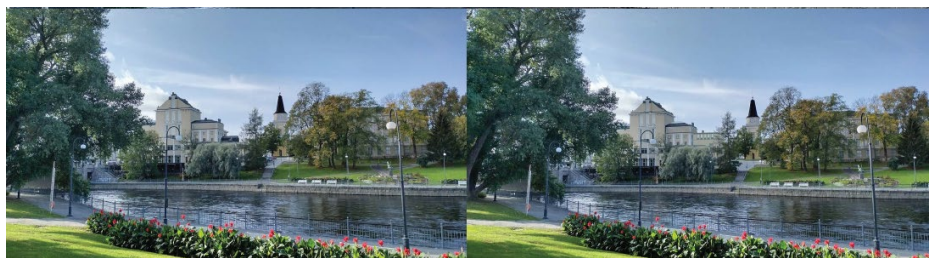
*Kuva 18 Viistokuvissa on esitetty teatteri ja viitesuunnitelma. Alla vasemalla nykytila, alla oikealla ja yllä suurenoksessa viitesuunnitelman mukainen uusi laajennus nykyisen teatterin pohjoispuolella. Kuvissa teatterin vasemmalla puolella Vanhan Kirkon kellotapuli ja Vanha kirjastotalo, nyk. kulttuuritalo Laikku. Laajennuksen edessä Keskustorin puolella on terassitilaa. Viistokuva ©2015 BLOM. Kopiointi kielletty. Viitesuunnitelma Arkkitehtitoimisto Forssi Oy 2024.*

Keskustorilta, Kauppakadulta ja Vanhankirjastonpuistosta päin tarkastellessa laajennus on alisteinen sekä teatterille että Vanhan kirkon kellotapulille, mutta muuttaa selkeästi näitä keskeisiä kaupunkinäkymiä. Kellotapulin asema Keskustorin laidalla ja Kauppakadun päätteenä säilyy. Laajennus erottuu Hämeenkadulle ja Hämeensillalle, mutta jää osittain olemassa olevan teatterin taakse. Myös Koskipuistosta tarkastellessa laajennus hahmottuu alisteisena teatterille. Vaikutukset Tammerkosken teollisuusmaiseman RKY-alueeseen ja kansallismaisemaan ovat vähäiset.

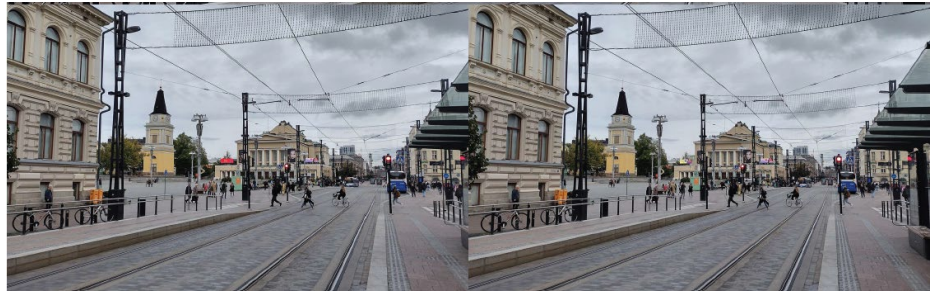




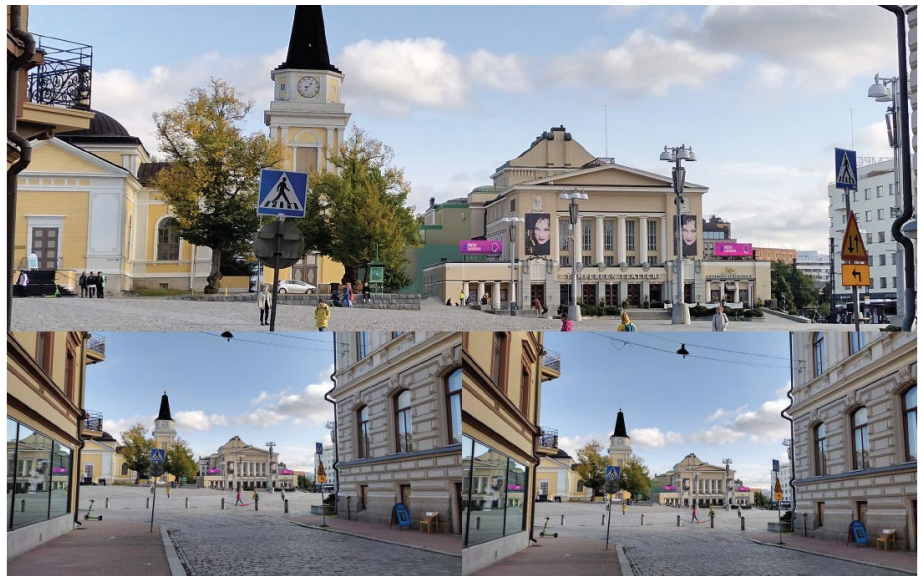
*Kuva 19 Yllä Tampereen teatteri ja laajennus viitesuunnitelman mukaisesti kuvattuna Hämeensillalta päin. Alla kuvaparissa vasemmalla nykytila ja oikealla viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, kevät 2024. Hämeensillalta tarkastellessa laajennus peittyy osittain olemassa olevan teatterin ja puuston taakse.*



*Kuva 20 Yllä Tampereen teatteri ja laajennus viitesuunnitelman mukaisesti Koskipuiston puolelta kuvattuna. Alla kuvaparissa vasemmalla nykytila ja oikealla viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 2024. Vain laajennuksen ylin osa näkyy Tammerkoskelle päin. Puusto peittää osan laajennuksesta ja puiden lehdettömänä aikana laajennus näkyykin koskelle päin enemmän. Laajennus on uusi lisäys maisemassa ja muuttaa näkymiä koski- ja puistomaisemassa.*



*Kuva 21 Yllä Tampereen teatteri ja laajennus viitesuunnitelman mukaisesti Hämeenkadulta. Alla kuvaparissa vasemmalla nykytila ja oikealla viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 2024. Hämeenkadulta lännestä päin tarkastellessa laajennus ei juurikaan erotu vaan jää teatterin matalan siipiosan taakse.*



*Kuva 22 Näkymä Kauppakadulta itään. Yllä Tampereen teatteri ja laajennus viitesuunnitelman mukaisesti. Alla kuvaparissa vasemmalla nykytila ja oikealla viitesuunnitelma. Laajennus erottuu uutena kappaleena teatterin ja kirkon kellotapulin välissä.*



*Kuva 23 Näkymä Keskustorilta Raatihuoneen edestä teatterille. Laajennus sijoittuu teatterin pohjoispuolelle ja näkyy kuvassa vasemmalla. Uusi laajennus muuttaa teatterin alkuperäistä symmetriaa. Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 2024.*



*Kuva 24 Teatteri kellotapulin vierestä kuvattuna, vasemmalla nykytila ja oikealla viitesuunnitelma. Näkymäyhteys Tammerkoskelle päin säilyy avoimena. Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 2024.*



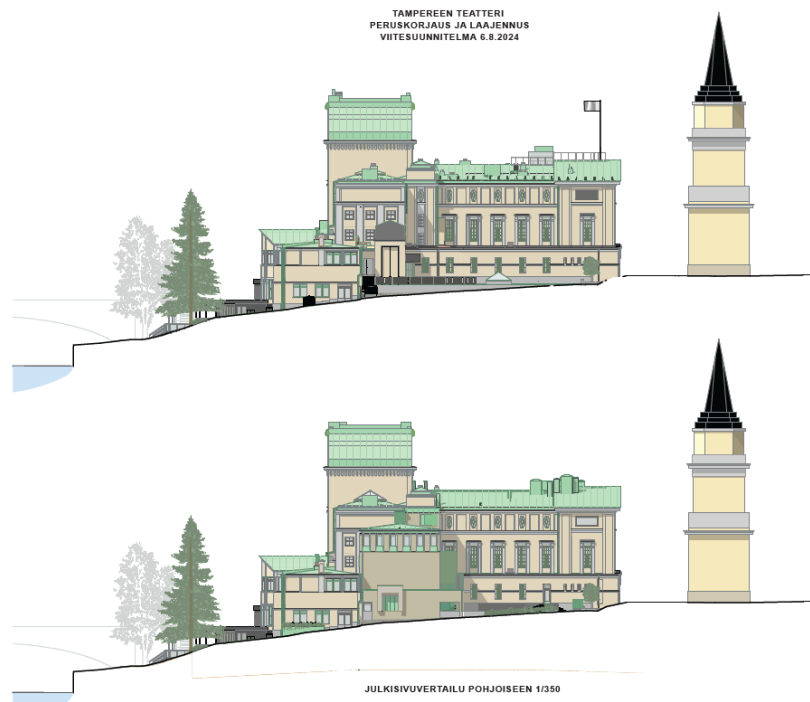
*Kuva 25 Kaksi kuvaparia teatterin laajennuksesta kuvattuna puiston puolelta. Vasemmalla valokuva nykytilasta ja oikealla viitesuunnitelman visualisointi. Laajennus muuttaa teatterin pohjoisjulkisivua merkittävästi. Nykyinen tavarahissi jää laajennuksen sisäpuolelle. Piha-alue selkiytyy ja siistiytyy, kun jätehuolto järjestellään uudelleen ja nykyiset autojen pysäköintipaikat poistuvat. Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 2024.*

Suojeltuun teatterirakennukseen asemakaavamuutos vaikuttaa kaksijakoisesti. Toisaalta sekä teatterin että ympäristön olemassa olevat arvot turvataan kaavan päivittämisen myötä kattavammin kuin 1980-luvulla vahvistetussa nykyisessä asemakaavassa, toisaalta kaavassa tutkittu ja mahdollistettu laajennusosa myös osittain heikentää kokonaisuuden arvoja, muun muassa julkisivujen symmetrian osalta.

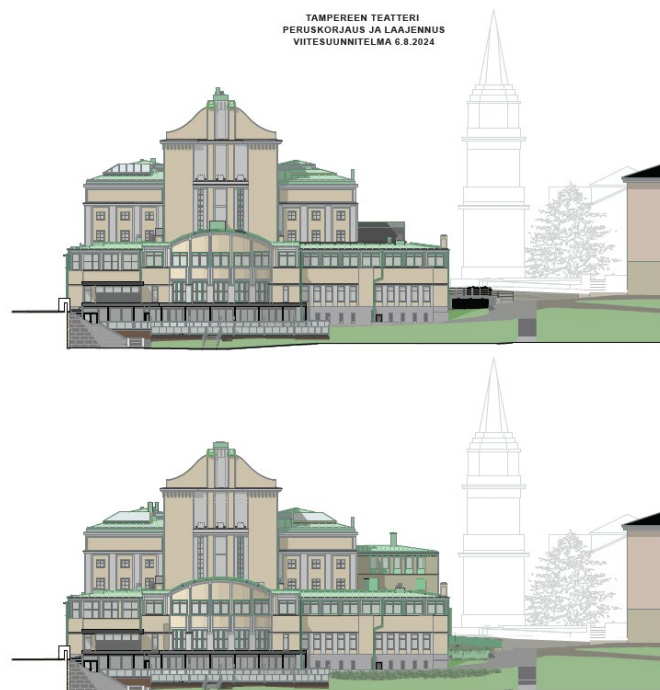
Mahdollisuus rakennuksen laajentamiseen tukee alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisen teatteritoiminnan jatkumista ja kehittymistä suojellussa rakennuksessa, mikä mahdollistaa kokonaisuuden arvojen säilymistä. Lisäksi laajennukseen voidaan sijoittaa uusia toimintoja, kuten uusi hissiyhteys, joiden sovittaminen suojellun rakennuskokonaisuuden sisälle olisi haastavaa teatterin arvojen säilymisen kannalta. 1980-luvulla toteutettua laajennusosaa joudutaan osittain purkamaan uuden laajennuksen rakennusalan kohdalta.

Teatterin arkkitehtuurissa keskeistä on vahva symmetrisyys, joka on heikentynyt etenkin vuonna 1939 kosken puolelle toteutetun laajennusosan myötä. Uusi laajennus poikkeaa pystysuuntaisena vanhemmista vaakasuuntaisemmista laajennuksista ja on hissiyhteysien vuoksi varsin korkea. Teatterin alkuperäinen symmetria heikkenee suurikokoisen laajennuksen myötä, mikä hahmottuu etenkin Keskustorin puoleista länsijulkisivua tarkastellessa. Laajennus on kuitenkin selkeästi matalampi ja alisteinen teatterin merkittävimmälle osalle, jonne sijoittuvat teatterin päätilat. Nykyinen tavarahissi sijoittuu uuden laajennuksen sisäpuolelle, mikä selkiyttää länsijulkisivun kokonaisuutta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Hämeenkadun katujulkisivuun, sillä se jää olemassa olevan teatterirakennuksen taakse. Toiminnallisesti uusi laajennus on myös alisteinen nykyisen teatterin tilaratkaisulle: laajennuksen tilaohjelma käsittää pääasiassa henkilökunnan ja huollon tiloja, ja teatterin päätilat ja tilojen hierarkia säilyvät alkuperäisen mukaisena.

Laajennusosa sijoittuu teatterin pohjoiselle julkisivulle, jonne on toteutettu laajennuksia myös aiemmin ja jossa muutoksilla on vähiten vaikutusta koko rakennuksen arvoja tarkasteltaessa. Merkittävimpien eteläisen ja läntisen julkisivun arvojen säilyminen turvataan. Laajennusosa luo teatterirakennukseen uuden ajallisen kerroksen ja mahdollistaa teatterin toiminnan kehittymisen.



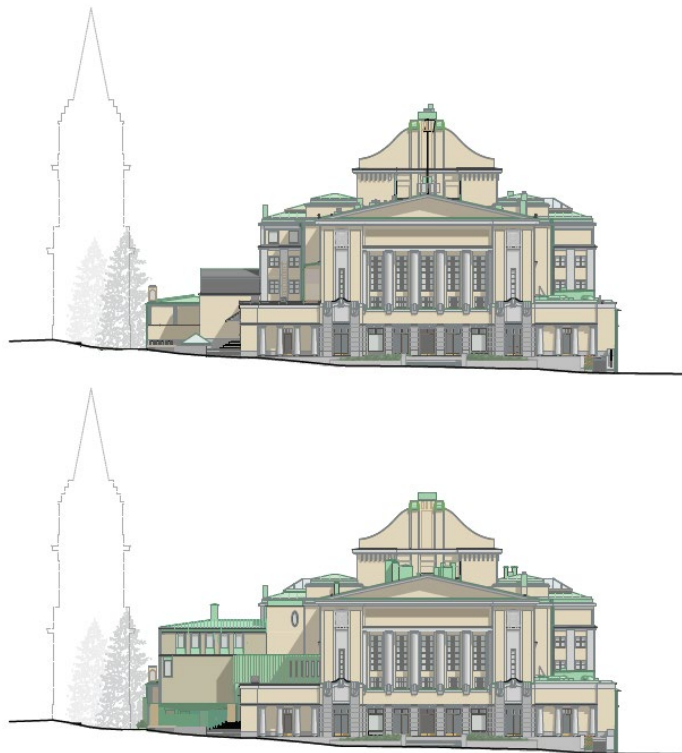
*Kuva 26 Teatterin julkisivu pohjoiseen, yllä nykytila ja alla viitesuunnitelman mukainen ratkaisu. Oikealla kellotapuli ja vasemmalla Tammerkoski. Uusi laajennus sijoittuu teatterin pohjoisjulkisivulle, johon liittyvät myös 1930- ja 1980-luvun laajennukset. Aiempien vuosikymmenten laajennukset ovat selkeästi matalampia kuin teatterin vanhin osa. Uusi laajennus peittää osan julkisivusta. Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 2024.*



*Kuva 27 Julkisivu itään Tammerkoskelle päin, yllä nykytila ja alla viitesuunnitelman mukainen ratkaisu. Oikealla on kuvattu Kulttuuritalo Laikku ja taustalla vaalealla viivalla kellotapuli. 1939-luvun laajennus on teatterin päämassasta oikealla. Teatterin uusi laajennus erottuu koski- ja puistomaisemassa, mutta jää osittain olemassa olevan puuston taakse kauempaa tarkasteltuna. Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 2024.*



*Kuva 28 Julkisivu etelään Hämeenkadulle päin, yllä nykytila ja alla viitesuunnitelman mukainen ratkaisu. Etelän suunnalta kohtisuoraan Hämeenkadulta tarkasteltaessa uusi laajennus jää olemassa olevan teatterirakennuksen taakse. Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 2024.*

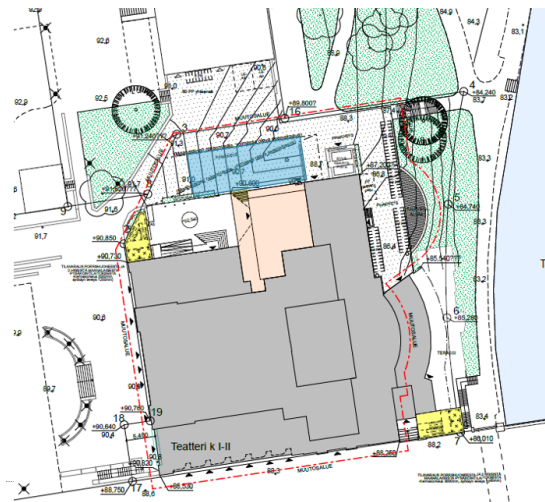


*Kuva 29 Julkisivu länteen Keskustorille päin, yllä nykytila ja alla viitesuunnitelman mukainen ratkaisu. Vasemmalla on esitetty kellotapuli himmeällä viivalla. Uusi laajennus on pääosin selkeästi matalampi kuin olemassa oleva teatterirakennus, mutta hissiyhteyden vuoksi osa laajennuksesta on korkeampi. Korkeamman osan räystäslinja asettuu teatterin päätykolmion alareunan tasolle. Laajennuksen edustalla on terassi. Olemassa oleva tavarahissi jää laajennuksen sisälle. Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 2024.*

### 3.5.2 Maanalainen asemakaava

Kunkun parkin maanalaisen asemakaavan yhteydessä on esitetty alustavat sijainnit ja alustavat suunnitelmat pysäköintilaitoksen tarvitsemille maanpäällisille yhteyksille. Tampereen teatterin ja Kulttuuritalo Laikun väliin teatterin pohjoispuolelle on esitetty mahdollista sisäänkäyntiä ja tekniikka- ja poistumistiekuilua, joka on esitetty myös Kunkun parkin yhdeksi mahdolliseksi pääkulkuyhteydeksi. Lisäksi on esitetty mahdollisuus sijoittaa hissiyhteys teatterin nurkalle Hämeensillan yhteyteen. Pysäköintiin liittyvän hissi- ja porrasyhteyden sekä teknisten tilavarausten vaatima tilatarve on varsin suuri.

Kunkun parkin vaikutustenarvioinnissa todetaan, että Hämeensillan ja teatterin lähiympäristö on kaupunkikuvallisesti arvokasta ja herkkää. Lähtökohtaisesti rakenteiden sijoittamista Tammerkosken ääreen olisi hyvä välttää. Mahdollisesti alueelle sijoittuvien rakenteiden laatuun ja näkyvyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Yhtä Kunkun parkin pystynousua on suunniteltu Keskustorin eteläosaan ns. Jugendtorille. Alue on myös ominaisuuksiltaan herkkää, mutta alue on avoimempi ja laajempi ja arvioitu muutoksensietokyvyltään paremmaksi kuin esimerkiksi teatterin ja Laikun kulttuuritalon välinen aukiotila.



*Kuva 30 Teatterin laajennus ja pystynousujen tarkastelu. Piirroksessa on esitetty harmaalla nykyinen teatterirakennus ja vaaleanruskealla teatterin uusi laajennus. Sinisellä värillä on kuvattu maanalaisen kaavan 8437 aineistoissa esitetty mahdollinen nousujen sijoitusalue. Lisäksi keltaisella on esitetty teatterin viitesuunnitelman yhteydessä tutkitut vaihtoehdot pystynousujen sijainnit.*

Teatterin uusi laajennusosa sijoittuu esitetyn yhteystarpeen tilavarausten kohdalle teatterin tontilla, minkä vuoksi teatterin asemakaavan suunnittelun yhteydessä on tarkasteltu Kunkun parkin pystynousujen tilavarausten vaihtoehtoisia sijoittumispaikkoja tontilla. Tilavarausten sijoittaminen olemassa olevan teatterirakennuksen sisälle tai

laajennusosaan olisi kaupunkikuvallisesti sopeutuvin ratkaisu, mutta pystynousujen vaatima tilatarve sekä tekniset ratkaisut voivat olla erittäin haastavia toteuttaa teatterin arvot turvaavalla tavalla. Lisäksi tarkasteltiin pystynousuille sijoituspaikkoja teatterirakennuksen ulkopuolella, joilla olisi merkittävä vaikutus herkässä arvoympäristössä. Maanalaisen asemakaavan mahdollistaman Kunkun parkin suunnittelu ei etene samaa tahtia teatterin tontin kaavamuutoksen kanssa ja suunnitelmia ei ole tämän vuoksi mahdollista sovittaa tässä vaiheessa yhteen. Teatterin tontin suunnitelmia tarkennetaan tarpeen mukaan ehdotusvaiheessa voimassa olevan maanalaisen asemakaavan osalta.

### 3.5.3 Kulttuuriperintö

Tampereen teatteri on asemakaavalla suojeltu rakennus ja osa RKY-alueetta Tampereen Hämeenkatu, Hämeensilta ja Keskustori. Kaavaratkaisu tukee rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisten, kaupunkikuvallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä. Tontin puusto pyritään säilyttämään nykytilassaan. Asemakaavalla on vaikutuksia Tammerkosken arvokkaaseen kansallismaisemaan.

Voimassa olevassa kaavassa teatterin rakennuskokonaisuus on merkitty suojelluksi. Asemakaavan suojelumääräyksillä varmistetaan arvorakennuksen säilyminen myös jatkossa. Kaava-alueen luonne ja sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön ja kansallismaisemaan edellyttää rakennetun kulttuuriympäristön huomioimista sekä yksittäisten rakennusten että laajempiin, alueeseen liittyvien arvojen osalta. Teatterin kiinteistön rakennussuunnitelmat tulee hyväksyttävä museoviranomaisella. Kaavaratkaisun mahdollistamat muutokset on suunniteltu siten, että vaikutukset kulttuuriperintöön ovat hallittuja ja turvaavat rakennuksen alkuperäisen käytön jatkumista.

Muinaisjäännökset on huomioitu kaavaratkaisussa ja kaavamuutos tukee arkeologisten arvojen säilymistä alueella. Muun kulttuuriperintökohteen alueella kaivutyöt saattavat vaatia arkeologista valvontaa.

## 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia. Asemakaava turvaa teatteritoiminnan säilymistä arvorakennuksessa, keskeisellä paikalla kaupungin keskustassa. Teatterin toiminnan kehittyminen tukee kaupungin kulttuurielämää ja ylläpitää läntisen keskustan vetovoimaa.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 15.06.2023.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tontin omistajan Tampereen Teatteritalo-säätiön tavoitteena on kehittää teatterin toimintaa laajentamalla. Asemakaavamuutoksessa tutkitaan, miten teatteria voidaan laajentaa olemassa olevan teatterirakennuksen pohjoispuolelle siten, että huomioidaan ja turvataan alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot.

### 4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.6.-17.8.2023 välisenä aikana ja siitä saatiin yhteensä viisi viranomaisten lausuntoa ja kommenttia. Lisäksi julkaistiin esittelyvideo, jota katseltiin 384 kertaa. Nähtävilläoloaikana saatu palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu kaava-aineiston yhteydessä olevaan palauteraporttiin. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin joulukuussa 2023. Lisäksi järjestettiin yleisötilaisuus teatterin tiloissa 29.4.2024., jossa kävi muutama vierailija tutustumassa kaavan aineistoihin.

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

### 4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

#### 4.4.1 Kaavaharkintavaihe

Ennen asemakaavamuutoksen vireilletuloa teatterin laajennuksen viitesuunnitelman vaihtoehtoja käsiteltiin kaavaharkinnassa. Kaavaharkinnassa esitetyn aineiston myötä todettiin, että olemassa olevaa teatterirakennusta on mahdollista laajentaa, mutta maanpäällinen laajennuksen osa on liian massiivinen arvoympäristöön ja teatterirakennukseen nähden ja suunnitelmia tulee kehittää. Viitesuunnitelmaa kehitettiin kaavaharkinnan ohjauksen perusteella eteenpäin.



*Kuva 31 Teatterin laajennuksen viitesuunnitelmantarkasteluja kaavaharkintavaiheessa ennen kaavamutoksen vireilletuloa.*

#### 4.4.2 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheessa nähtävillä olleessa viitesuunnitelmaluonnoksessa teatterin uusi henkilöhissiyhteys oli sijoitettu teatterirakennuksen sisälle porrashuoneen paikalle, jotta laajennus voitaisiin toteuttaa matalampana.

**Maakuntamuseo** totesi lausunnossaan teatterin säilyttäneen lukuisista muutoksista huolimatta erinomaisesti alkuperäisen, vahvasti symmetriaan perustuvan arkkitehtonisen ilmeensä. Teatteri sijoittuu kaupunkikuvallisesti erittäin keskeiselle paikalle kansallismaisemassa ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Nykyisen kaavan uudistaminen suhtaudutaan myönteisesti ja kaavan tavoitteet vaikuttavat lähtökohtaisesti mahdollisilta. Teatterin laajennus tulee sovittaa olemassa olevan teatterirakennuksen ominaispiirteisiin sekä kaupunkikuvaan. Kaavamuutoksessa tulee turvata seuraavien kaupunkikuvallisten keskeisten seikkojen säilyminen: teatterin asema Keskustorin laidalla ja koskimaisemassa, Vanhan kirkon kellotapulin asema Kauppakadun pääteaiheena sekä näkymäakseli teatterin ja kellotornin välistä. Olemassa olevan teatterin keskeisimmät säilytettävät ominaispiirteet tulee huomioida ja osoittaa rakennukselle suojelumerkintä, joka turvaa niin julkisivujen kuin sisätilojen arvojen säilymisen. Viitesuunnitelmassa esitetty laajennus nähtiin suurikokoisena ja poikkeavan melko voimakkaasti teatterin vanhemmista osista. Suunnitelmaa toivottiin kehitettävän maltilliseksi. Muutoksilla tulee olla vahvat perustelut. Lisäksi todetaan, että teatteriksi rakennetun rakennuksen säilyminen rakennustyyppille tunnistettavana ja alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan myös tulevaisuudessa olisi eduksi rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiselle. Teatterirakennuksen pohjoispuoleinen kaava-alueen osa sijoittuu arkeologisen kulttuuriperintökohteen, Tammerkosken (Kosken) historiallisen kylän-, kartanon- ja markkinapaikan alueelle ja suunnittelualueen pohjois- ja koillisosaan on osoitettava asianmukainen kaavamääräys.

Myös **Ely-keskus** kommentoi, että viiteaineiston perusteella rakennusta on mahdollista laajentaa, mutta edellytyksenä on rakennuksen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan huomioiminen. Alueen toiminnallisuuden kehittäminen nähdään positiivisena. Alueella voimassa olevan maanalaisen kaavan ja maan päällä valmisteltavan kaavan yhteisvaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sekä vaikutus maanalaisen kaavan toteutettavuuteen on huomioitava kaavan valmistelussa.

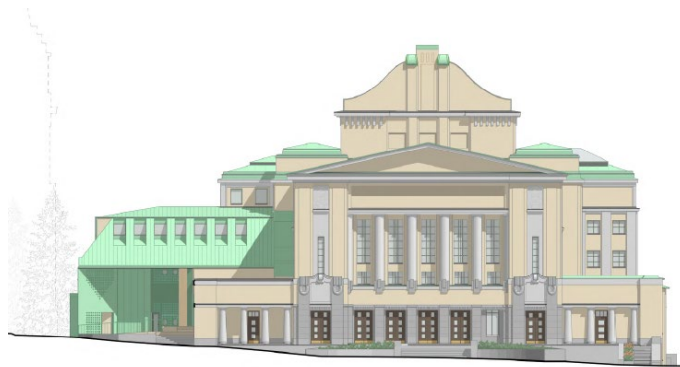
**Pirkanmaan liitto** nosti kommentissaan esiin, että kestävän kaavaratkaisun löytämiseksi tulee tarkastella erilaisia suunnitelmavaihtoehtoja. RKY 2009-alueen asemakaavamääräyksillä tulisi edistää korkean laatutason toteutumista täydennysrakentamisessa.

**Ympäristönsuojelu** korosti puiden säilymistä suunnittelualueella ja että viherala tulee asettaa tavoitteeksi. Lisäksi tulee pyrkiä lisäämään puustoa sekä suojata olemassa oleva puusto.

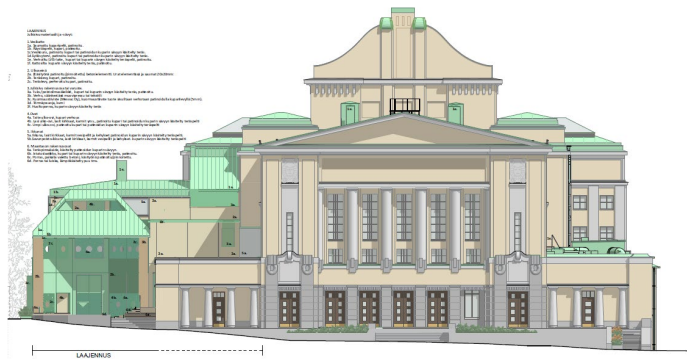
**Huleveden hallinnan** osalta todettiin, että laadittava kuntatekninen selvitys sisältää tarvittavat huleveden hallinnan selvitykset.

Saatu palaute on huomioitu kaavaluonnoksen valmistelussa. Laajennuksen viitesuunnitelmassa esitettyä ratkaisua on pyritty kehittämään maltillisemmaksi. Uusi henkilöhisseyhteys sijoitettiin aloitusvaiheen ratkaisusta poiketen laajennukseen, jotta voitiin paremmin turvata olemassa olevan suojellun teatterin arvot säilyttämällä nykyinen porrashuone sellaisenaan. Laajennuksen julkisivuista on tutkittu monia erilaisia vaihtoehtoja.

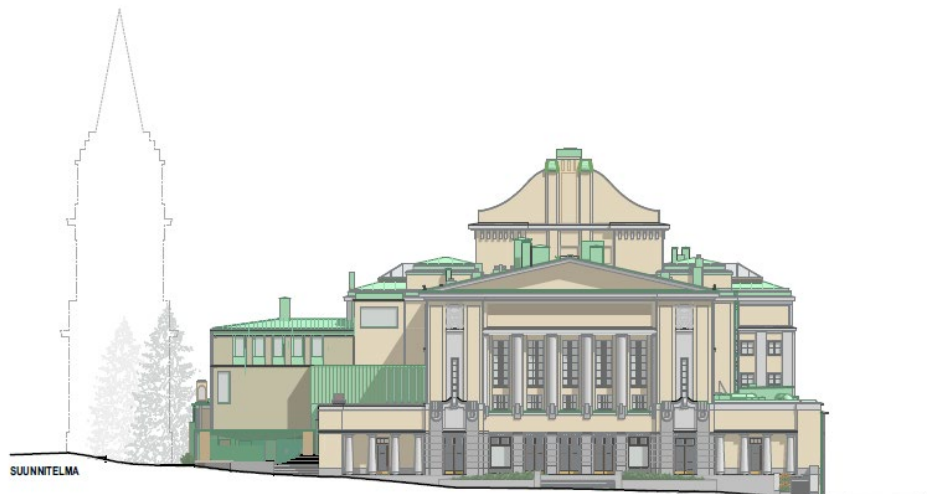
Kaavaluonnoksessa on huomioitu teatterin suojelumerkinnän päivittämisen tarpeet sekä kaava-alueen sijainti RKY-alueella sekä kansallismaisemassa. Voimassa olevaan maanalaiseen kaavaan liittyvät näkökulmat on esitetty kaavan selostuksessa.



*Kuva 32 Teatterin julkisivukuvassa länteen Keskustorille päin on kuvattu aloitusvaiheessa nähtävillä ollut laajennuksen viitesuunnitelma. Laajennus sijoittuu teatterin pohjoispuolelle ja on kuvassa vasemmalla. Hissiyhteys on sijoitettu teatterirakennuksen sisälle porrashuoneeseen.*



*Kuva 33 Teatterin julkisivukuva länteen Keskustorille päin valmisteluvaiheen viitesuunnitelmaluonnoksessa. Laajennus sijoittuu teatterin pohjoispuolelle ja on kuvassa vasemmalla. Hissiyhteys on sijoitettu teatterirakennuksen ulkopuolelle, minkä vuoksi laajennusosa on korkeampi kuin aloitusvaiheessa nähtävillä olleessa aineistossa oli esitetty.*



*Kuva 34 Teatterin julkisivukuva länteen Keskustorille päin valmisteluvaiheen nähtävillä olevassa viitesuunnitelmassa. Laajennus sijoittuu teatterin pohjoispuolelle ja on kuvassa vasemmalla.*

#### 4.4.3 Valmisteluvaiheen palaute ja palautteen huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheen palautteesta on laadittu palaute- ja vastineraportti.

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineistot olivat nähtävillä 18.4.-10.5.2024 välisenä aikana. Nähtävillä olon aikana saatiin 3 kommenttia tai lausuntoa viranomaisilta sekä yksi mielipide. Maakuntamuseon lausunto saatiin nähtävillä oloajan jälkeen. Lisäksi järjestettiin yleisötilaisuus teatterin tiloissa 29.4.2024. Yleisötilaisuudessa kävi muutama henkilö tutustumassa kaavan aineistoihin sekä keskustelemassa asemakaavan luonnoksen sisällöstä sekä viitesuunnitelman ratkaisuista. Teatterin laajentamiseen suhtauduttiin tilaisuudessa lähtökohtaisesti positiivisesti.

**Pirkanmaan liitto** ei katsonut aiheelliseksi antaa lausuntoa, mutta totesi että liiton asemakaavahankkeen aloitusvaiheessa esittämä palaute on otettu kaavaluonnosta laadittaessa huomioon.

**Pirkanmaan ELY-keskus** kiinnitti lausunnossaan huomiota kaava-alueen merkittäviin kulttuuriympäristöarvoihin ja totesi asian sisältyvän maankäyttö- ja rakennuslain 18 § mukaiseen ELY-keskuksen valvontatehtävään. ELY-keskus näkee, että rakennusta on mahdollista laajentaa, mutta suunnitelmia tulisi vielä tarkistaa uudisrakennuksen massoittelun osalta. ELY-keskus korostaa teatterin asemaa yhtenä Tampereen keskeisistä tunnistettavista maamerkeistä.

Lausunnossa todetaan, että kaava-aineistoon sisältyy kaupunkikuvallinen tarkastelu, jossa on esitelty visualisointikuvia laajennuksesta eri suunnista. ELY-keskus näkee, että kosken itäpuolelta katsottuna laajennusosa on teatterille alisteinen eikä turmele kokonaisuutta. Lausunnossa nostetaan esiin, että Keskustorin ja Kauppakadun suunnasta katsottuna haasteellinen kohta on räystäslinjan korkeudelle nouseva uudisrakennuksen osa, jonka myötä teatterirakennuksen symmetriaa ja rakennustaiteellisesti kauniita yksityiskohtia häviäisi.

Lausunnossa viitataan rakennushistorialliseen selvitykseen, jonka mukaan huolimatta siitä, että rakennusta on laajennettu, se on kuitenkin pääosin säilyttänyt symmetrisen ja autenttisen ilmeensä. ELY-keskuksen näkemyksen PIRELY/6698/2023 3/4 mukaan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kannalta on tärkeitä, että rakennuksen oleellinen symmetrinen hahmo säilyy.

**Pirkanmaan maakuntamuseo** toteaa lausunnossaan, että kaavaratkaisu on hyväksyttävissä ja että kaavaluonnos turvaa riittävällä tavalla olemassa olevan teatterirakennuksen arvot. Laajennussuunnitelman todetaan kehittyneen selvästi maltillisemmaksi ja kokonaisuuteen sekä

ympäristöönsä sopivammaksi. Vaikutustenarviointia ja hankkeen perusteluja on täydennetty onnistuneesti.

Teatterin laajennuksen kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat melko vähäiset Tammerkosken ja Hämeenkadun suuntaan, mutta etenkin pohjoisesta, Vanhankirjastonpuistosta, sekä lännestä, Keskustorilta tarkastellessa laajennus muuttaa paitsi rakennuksen ulkonäköä myös alueen näkymiä. Teatterin ja vanhan kirkon kellotapulin välinen tärkeä näkymäakseli säilyy, vaikkakin kapenee ja muuttuu osittain suljetummaksi. Laajennus on selvästi kellotornia ja olemassa olevan teatterirakennuksen merkittävimpiä rakennusosia matalampi, eikä siten vaikuttaisi olennaisesti heikentävän niiden asemaa. Laajennus ja hissi heikentävät teatterin alkuperäisen osan symmetriaa, kuten myös aiemmat laajennukset ovat tehneet. Maakuntamuseo katsoo, että kaava-aineiston mukaisille laajennuksen aiheuttamille muutoksille on mm. neuvotteluissa esitetty riittävät perustelut. Maakuntamuseo kiinnittää kuitenkin huomiota suojellun osan kattopinnoille sijoitettuihin lukuisiin ilmanvaihtoon liittyviin laitteisiin ja toteaa, että peruskorjauksen suunnittelussa tulisi pyrkiä vähentämään laitteiden määrää ja kiinnittää niiden sijoitteluun erityistä huomiota.

**Ympäristönsuojelulla** ei ollut kommentoitavaa.

Valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta kaavakartalle täydennettiin teatterin laajentamiseen liittyviä määräyksiä sekä lisättiin määräykset, jotka huomioivat kokonaisuuteen sijoittuvat tekniset tilat ja laitteet. Lisäksi lisättiin määräys mainosten sijoittamiseen liittyen.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 21.8.2024
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu, Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 21.8.2024
- Pihasuunnitelma, Sitowise, 11.3.2023
- Hulevesisuunnitelma, Sitowise, 11.3.2024
- Kunnallistekninen selvitys, 11.12.2023
- Tampereen teatterin huoltoliikenteen selvitys, Destia, 27.09.2023
- Tampereen teatterin rakennushistoriaselvitys, Pirkanmaan maakuntamuseo 2022

Selvitykset ovat kokonaisuudessaan asemakaava-aineiston liitteinä.

Lisäksi on hyödynnetty aiemmin laadittuja selvityksiä:

- Frenckellin asemakaavamuutoksen 8776 puistohistoriallinen selvitys, FCG, 2021
- Tampereen Keskustori – Rakennetun ympäristön historia ja nykytila, Arkkitehdit MY, 2017
- Keskustan osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2014
- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, A-Insinöörit, 2021
- Tampereen keskusta 2040 -kehittämishjelma, Tampereen kaupunki, 2023
- Kunkun parkin asemakaavan kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnin päivitys (kaava 8437), WSP Oy, 2020
- Kunkun parkin asemakaavan ympäristövaikutusten arviointi, (kaava 8437), Sitowise Oy, 2020
- Kunkun parkin ilmanlaatuselvitys (kaava 8437), Enwin Oy, 2020
- Tampereen läntisen keskustan visio West+, työryhmä Tampereen kaupunki, Raitiotieallianssi, D-Kulma, EQ, Finnpark, Lahtiset Yhtymä, Metsä Group/TAKO, POK/Sokos, Särkänniemi, Sponda, Varma, VTS-Kodit, 2020
- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö / Arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2012, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Tampereen kaupunki, 2012
- Tammerkosken ylittävien siltojen selvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2023

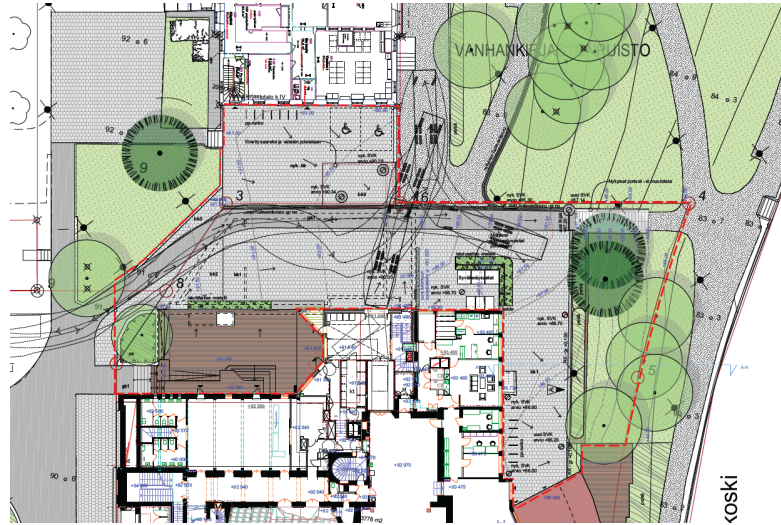
## 5.1 Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelmassa on esitetty teatterin peruskorjauksen suunnitelma sekä uusi laajennus. Lisäksi on laadittu kaupunkikuvallinen tarkastelu viitesuunnitelman pohjalta. Teatterin peruskorjaus pyritään aloittamaan ennen asemakaavamuutoksen valmistumista ja hyväksymistä.

## 5.2 Pihasuunnitelma

Pihasuunnitelmassa on esitetty teatterin tontin pohjoispuolen piha-alueen järjestelyt ja huomioitu huoltoliikenteen tilavaraukset. Uutta puustoa tai viheralueita ei ole juurikaan pystytty lisäämään tontille maanalaisten tilojen tai niiden tilavarausten sekä huoltoliikenteen järjestelyiden vuoksi. Pihasuunnitelman yhteydessä tarkasteltiin viherkerroinlaskelmat alueen nykytilan sekä suunnitelman osalta. Nykytilanteen viherkertoimen arvoksi saatiin 0,48 ja alueen kehittämisen myötä arvo on 0,44 tavoitetason ollessa

0,7. Viherkerroinvaatimusta ei esitetä kaavaratkaisussa alueen merkittävien kulttuuriympäristöarvojen vuoksi.



Kuva 35 Ote pihasuunnitelmasta, Sitowise 11.3.2024. Pihasuunnitelmassa on esitetty teatterin piha-alueen järjestelyt sekä ajoneuvojen ajouratarkastelu ja tilavaraukset.

### 5.3 Hulevesisuunnitelma

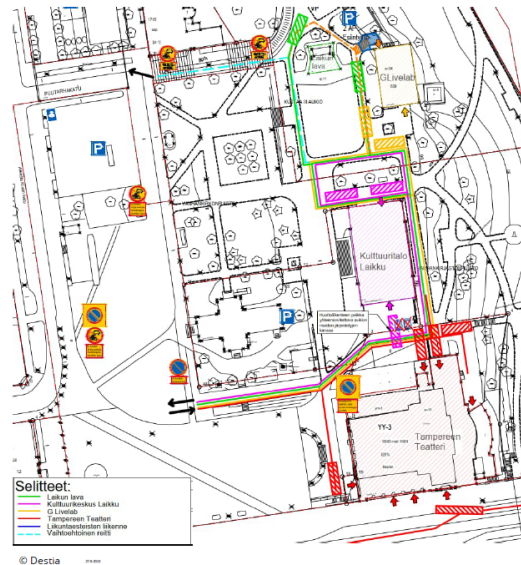
Hulevesisuunnitelmassa on tarkasteltu teatterin tontin hulevesiratkaisuja. Kaavamuutos lisää hulevesien määrää vähäisesti. Hulevedet voidaan johtaa suoraan vastaanottavaan hulevesiviemäriin ja kiinteistön hulevedet kulkevat suoraan puiston läpi Tammerkoskeen. Kiinteistöllä ei ole tarvetta toteuttaa erillisiä hulevesienhallintarakenteita. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan hulevesijärjestelmien mitoitus, tarkastellaan tulvareittien jatkuvuus, huomioidaan järjestelmien ylläpito ja seuranta sekä kartoitetaan teatterin nykyinen hulevesijärjestelmä kattovesien osalta.

### 5.4 Kunnallistekninen selvitys

Kunnallisteknisessä selvityksessä tarkastellaan suunnittelualueen kunnallistekniikkaa koskevat lähtökohdat ja reunaehdot asema-kaavamuutoksen laadinnan tueksi ja huomioidaan riittävät aluevaraukset tekniikalle. Kaava-alueella on kattava kunnallistekninen verkosto ja liittymät säilyvät pääosin nykyisellään. Tontti on tarkoitus liittää kehitettävään kaukojäähdytysverkkoon.



## 5.5 Tampereen teatterin huoltoliikenteen selvitys



Kuva 36 Kaavio Tampereen teatterin ja puistoalueen huoltoliikenteen tavoitetilasta. Destia, 2023. Huoltoliikenteen reitit on esitetty eri väreillä. Teatterin ja Laikun kulttuuritalon tonttien kautta on huoltoyhteyden tarve teatterin ja Laikun kulttuuritalon lisäksi G Livelabilla ja Laikunlavalla.

Tampereen teatterin huoltoliikenteen selvityksessä tarkasteltiin Tampereen teatterin ja Vanhankirjastonpuiston alueen huoltoliikenteen järjestelyjä huoltoliikenteen toimivuuden varmistamiseksi. Selvityksessä on esitetty huollon vaatimia tilatarpeita ja kulkureittejä Tampereen teatterin, Kulttuuritalo Laikun, G Livelab:in sekä Laikunlavan osalta. Hankkeessa selvitettiin eri kiinteistöjen ja toimintojen huollon nykytila tarpeet huollettavien kohteiden, huoltotiheyden sekä käytettävän kaluston osalta asemakaavamuutosta varten. Tavoitteena on ohjata huoltoliikenne käyttämään ensisijaisesti

Tampereen teatterin ja Laikun välistä ajoyhteyttä, jolloin Puutarhakatu voisi jäädä vaihtoehtoiseksi reitiksi. Puutarhakadulla voidaan mahdollisuuksien mukaan ohjata huoltoliikenne erotellulla jalankulun ja pyöräliikenteen väylällä pyöräliikenteen väylän puolelta Raportin liitteenä on reittikaaviot alueen eri toimijoiden huoltoliikenteen nykytilasta ja kehitysehdotuksista. Alueen huoltokuljetukset suoritetaan kuorma- ja pakettiautokalustolla, minkä pohjalta laadittiin ajouratarkastelut.

## 5.6 Tampereen teatterin rakennushistoriaselvitys

Tampereen teatterin rakennushistoriaselvityksessä on kuvattu rakennuksen syntyvaiheet, keskeiset muutokset sekä rakennuksen ominaispiirteet, säilyneisyys sekä toimenpidesuosituksiset. Toimenpidesuosituksiset ovat keskeisiä teatterin kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen kannalta.

Tampereen teatteri valmistui 1912 ja otettiin käyttöön 1913. Suunnittelijoina toimivat Kauno S. Kallio ja Oiva Kallio. Teatterirakennuksen itäpuolen matalampaa osaa on korotettu 1931. Lisäksi on laajennettu 1939 ja 1945 rakennuksen itäpuolelle sekä 1988-1989 rakennuksen pohjoispuolelle, jolloin rakennus myös edellisen kerran peruskorjattiin. Laajennuksien suunnittelijoina toimivat arkkitehdit Bertel Strömmer (1930-l. laajennukset), Harry W. Schreck (1945) ja Lasse Kosunen (1980-l.). Teatteri on rungoltaan muurattua tiiltä ja julkisivut ovat vaaleaksi rapatut. Ikkunat ovat puuikkunoita.

Tampereen teatteri sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle Keskustorin reunalle ja kaupungin pääkadun Hämeenkadun varteen. Teatteri on osa keskeisiä kaupunkinäkymiä sekä monen pitkän näkymän päätteenä. Rakennus on yksi Keskustoria reunustavista kaupungin keskeisistä maamerkeistä ja on olennainen osa Keskustorin rakennettua ympäristöä. Teatteri muodostaa arkkitehtonisen kokonaisuuden Kulttuuritalo Laikun ja Vanhan kirkon ja kellotapulin kanssa.

Rakennus on kulttuurikäyttöön suunniteltu rakennus, joka on säilynyt alkuperäiskäytössään. Teatteria on korjattu ja muutettu useaan kertaan, mutta on muutoksista hallittu ja eheä kokonaisuus ja alkuperäinen arkkitehtoninen ajatus ja ilme ovat hyvin säilyneet. Alkuperäinen rakennusrunko on säilynyt pääpiirteittäin, mutta rakennuksen symmetria on heikentynyt vuoden 1945 laajennuksen myötä. Rakennuksen muutosajankohdan tyyli tulee säilyttää, jotta muutosten ajankohta on hahmotettavissa.

Julkisivut ovat säilyneet hyvin muutoksista huolimatta ja aukotuksia ei tule muuttaa. Erityisesti Keskustorin puolella rakennuksen sisäänkäynnit ovat säilyneet hyvin. Sisätilojen hierarkia on pääosin säilynyt ja päätiloista etenkin eteishalli ja lämpiöt ovat säilyneet hyvin. Keskeiset tilat, kuten näyttämö, katsomo, pääsisäänkäynti ja asiakastilat, kuten lämpiöt, tulee säilyttää. 1980-luvun peruskorjauksen yhteydessä tehdyt muutokset ovat kuitenkin tunnistettavissa uudisosiksi. Sisätiloissa on säilynyt muutoksista huolimatta myös paljon alkuperäisiä rakennusosia.

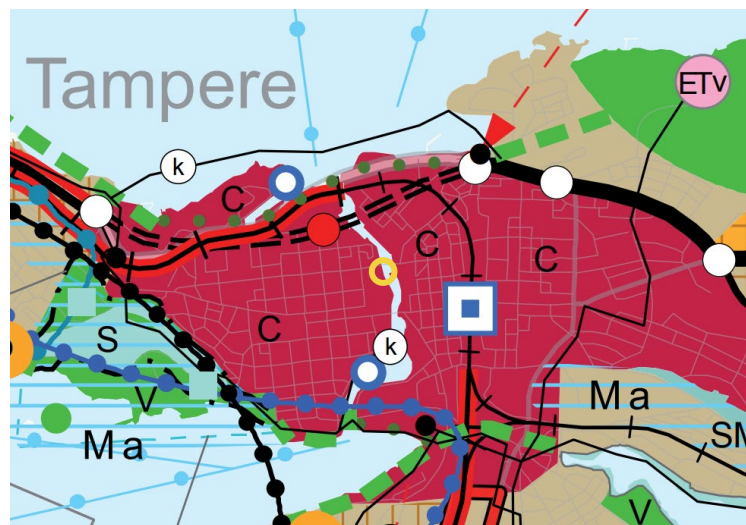
Kun teatterin toimintoja kehitetään ja muun muassa esteettömyyttä pyritään parantamaan, tulee ratkaisut sovittaa osaksi rakennusta vähäeleisesti ja ne eivät saa muuttaa suuresti tilajärjestelyjä. Lisäksi muutokset on suunniteltava yksityiskohtaisesti ja alkuperäisosa tulee kunnioittaa sekä tarpeen mukaan korjata eheyttäen.

## 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.



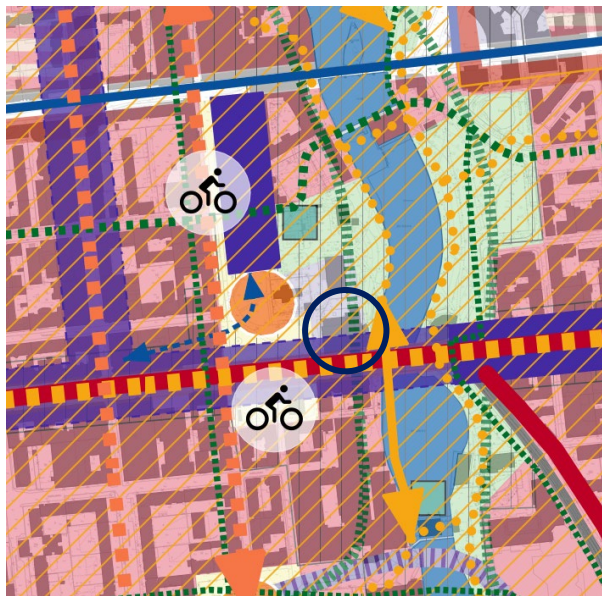
Kuva 37 Karttaote maakuntakaavasta, missä suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella ympyrällä.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä on osoitettu valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelumääräyksessä ohjataan ottamaan huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Lisäksi on ohjattu muun muassa kaupan mitoitus.

Suunnittelualue sisältyy myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisyöhykkeeseen. Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin

saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä sekä seudullisesti merkittävänä liikenteellisinä solmukohtina. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

## 6.2 Keskustan strateginen osayleiskaava



*Kuva 38: Karttaotteessa on kuvattu keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttö- ja liikennemerkinnot. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu tummansinisellä ympyrällä.*

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kaupunginvaltuuston 18.1.2016 hyväksymä ja kuulutettu voimaan 2.6.2017. Osayleiskaavan maankäyttökartalla alue kuuluu ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle ja on osoitettu hallinnon ja palvelujen alueeksi. Tampereen keskustaa kehitetään Pirkanmaan maakuntakeskuksena ja viihtyisänä järvenrantakaupunkina, ja yritysten ja kaupan toimintamahdollisuuksia on parannettava.

Kehittäminen tukeutuu olemassa olevaan kulttuuriympäristöön, jonka kulttuuriarvoja vahvistetaan. Myös maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologiset kulttuuriperintökohteet tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) ohella. Etenkin teollisen Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja Tampereen maisemallisiin erityispiirteisiin on kiinnitettävä huomiota.

Keskustori on osoitettu kaupallisesti ja/tai kaupunki-rakenteellisesti merkittäväksi toriksi ja aukioksi sekä kehitettäväksi torialueeksi. Keskustorilla sijaitsee arkeologinen kulttuuriperintökohde Koski (Tammerkoski).

Liikenteellisesti alue sijoittuu kävelykeskustana kehitettävälle hitaan liikkumisen alueelle. Puistoalue on osa kehitettävää viher- ja virkistysvyöhykettä, jolle on osoitettu tärkeä jalankulun reitti. Lisäksi Keskustorille on osoitettu maanalaisten pysäköintilaitosten Frenckellinparkin ja Kunkunparkin yhteystarve.

### 6.3 Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2021–2025

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022.

#### Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

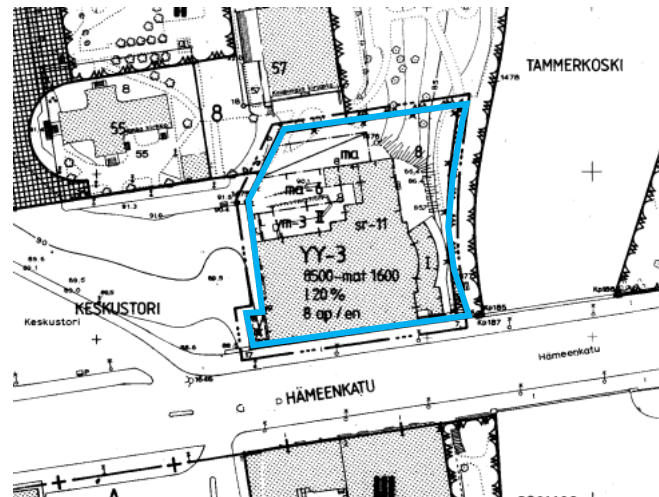
Vaiheyleiskaavassa on osoitettu merkinnällä maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja näiden alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Lisäksi uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Teollisen Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja maisemallisiin erityispiirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista. Lisäksi todetaan, että myös ympäröivien alueiden maankäyttö saattaa vaikuttaa kulttuuriympäristöjen arvojen säilymiseen ja vaikutuksia arvojen säilymiseen tulee arvioida myös maankäytön muutoksissa arvoalueiden välittömässä läheisyydessä.

#### Kaupunkivihreän kehittämisalue

Asemakaavamuutosalue sijoittuu vaiheyleiskaavassa osoitetulle kaupunkivihreän kehittämisalueelle, jossa on lisättävä puuston latvuspeitteisyyden, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää. Hulevesiratkaisujen osalta on määrätty, että ne tulee toteuttaa ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuin kuten viherkatuina ja kasvikatoina. Lisäksi tontteja ja kortteleita suunniteltaessa tulee kartoittaa suunnittelualan latvuspeitteisyys, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän pinnan määrä ja osoittaa että suunnitelma lisää näitä. Kehittämisalueet on rajattu vaiheyleiskaavaan lämpösaarekilmiöselvityksen (2022), maanpeiteaineiston ja kaavatilanteen pohjalta.

## 6.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 6389, joka on vahvistettu 23.04.1986 sekä 14.06.2021 hyväksytty maanalainen asemakaava nro 8437.



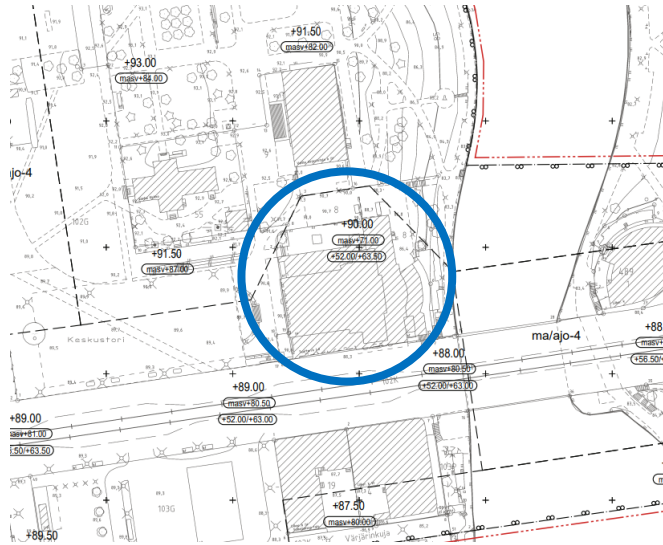
Kuva 39 Karttaotteessa asemakaava nro 6389, suunnittelualue on esitetty sinisellä viivalla.

Asemakaava on vahvistettu vuonna 1986 ja on ajalta ennen nykyistä maankäyttöä ja rakennuslakia. Tontti on kaavassa osoitettu merkinnällä YY-3: kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue teatteria varten. Tontin kokonaiskerrosalasta saadaan enintään prosenttiluvun (120%) osoittama määrä käyttöä liiketiloina.

Teatterikokonaisuus on suojeltu merkinnällä sr-11: Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Myös rakennuksen ullakko- ja kellarikerroksessa saadaan muuttaa tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi rakennuslupaviranomaisen luvalla. Lisärakentamisella ei saa muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta eikä kattomuotoa eikä aiheuttaa muutakaan oleellista muutosta rakennuksen julkisivuun.

Tontille saadaan sijoittaa autopaikkoja enintään merkinnän osoittama määrä. Lisäksi kaavassa määrätään enimmäiskerrosala neliömetreinä sekä siihen sallittavien maanalaisten työtilojen enimmäismäärä (500-mat1600).

80-luvulla toteutuneelle laajennusosalle osoitetun rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on 2 (II). Autopaikkamääräksi on osoitettu 8ap.



Kuva 40 Ote Tampereen teatterin tontin kohdalta maanalaisesta asemakaavasta nro 8437. Teatterin tontti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

Alueella voimassa olevassa maanalaisessa asemakaavassa nro 8437 teatterin tontti sijoittuu yleistä pysäköintiä, liikennettä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan maanalaisen rakentamisen alueen suojavyöhykkeelle, joka on varattu kaupungin tarpeisiin. Alueelle saa rakentaa maanalaisia pysäköintilaitoksia, kulkuyhteyksiä ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja, näihin liittyviä teknisiä ja varastotiloja sekä maanalaisista tiloista maan pinnalle ja rakennuksiin johtavia tekniikkakuiluja, porras- ja hissiyhteyksiä (ma/sv-LPY). Lisäksi tontti sijoittuu ohjeellisen maanalaisen osa-alueen rajauksen sisälle (ma/py). Teatterin tontille on osoitettu maanalaisen rakentamisen suojavyöhykkeen likimääräinen ylin korkeusasema +71.00, sekä maanalaisen tilan lattiataason / kattotason likimääräiset korkeusasemat +52.00/+63.50.

Yleismääräyksissä todetaan muun muassa seuraavaa: ”Maanalaisen rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota yläpuoliselle alueelle sijoittuvasta muusta rakentamisesta, arvokkaasta kulttuuriympäristöstä tai arkeologisista kohteista johtuviin laatuvaatimuksiin, selvitystarpeisiin ja rajoituksiin.” Lisäksi edellytetään ”maanpäällisen alueen merkittävä kuormittaminen sekä maa- tai kallioperään kajoavat toimenpiteet, kuten louhinta tai mittava maankaivuu, edellyttävät maanalaisiin tiloihin, rakenteisiin tai laitteisiin kohdistuvien vaikutusten selvittämistä sekä näiden omistajan/haltijan kuulemista.” Myös ”uusien maalämpöjärjestelmien tai suojavyöhykkeille ulottuvien maanalaisen tilojen rakentaminen voidaan kallioteknisiin selvityksiin perustuen sallia sen jälkeen, kun maanalaiset tilat ja tunnelit on

rakennettu, tai kun näiden sijainti ja tekniset ratkaisut on esitetty hyväksytyissä rakennussuunnitelmissa. Toimenpiteiden edellytykset on selvitettävä tapauskohtaisesti kaavan sallimat laajennusvaraukset huomioon ottaen.”

Maanalaisen asemakaavan yhteydessä on esitetty alustavat sijainnit ja alustavat suunnitelmat pysäköintilaitoksen tarvitsemille maanpäällisille yhteyksille. Tampereen teatterin ja Kulttuuritalo Laikun väliin teatterin pohjoispuolelle on esitetty mahdollista sisäänkäyntiä ja tekniikka- ja poistumistiekuilua, joka on esitetty myös Kunkun parkin yhdeksi mahdolliseksi pääkulkuyhteydeksi. Lisäksi on esitetty mahdollisuus sijoittaa hissiyhteys teatterin nurkalle Hämeensillan yhteyteen.

## 6.5 Tampereen strategia 2030

Tampereen strategia 2030 -Tekemisen kaupunki - on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä valtuustokauden tavoitteina. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Strategia hyväksyttiin valtuustossa 15.11.2021 ja päivitettiin 24.4.2023. Strategiassa esitetään muun muassa Tampere kansainvälisen tason tapahtumien ja kulttuurin keskittymänä ja kulttuuritarjonnan monipuolisuudesta.

## 6.6 Tampereen arkkitehtuuriohjelma

Tampereen arkkitehtuuriohjelman valmistui vuonna 2023 ja kaupunginhallitus hyväksyi sen 12.6.2023. Arkkitehtuuriohjelman tavoitteet on esitelty teemoittain: pääteemoiksi on määritelty Tampereen identiteetti sekä kestävä arkkitehtuuri, ja muiksi teemoiksi kaupunkiympäristö, historiallinen jatkuvuus, uudis- ja täydennysrakentaminen sekä vuorovaikutus- ja koulutus. Historiallisen jatkuvuuden osalta todetaan muun muassa, että arvokkaiksi tunnustetut kaupunkitilan hierarkiat ja yksilöllinen mittakaava voidaan tulkita nykyarkkitehtuurin keinoin, jolloin muodostuu kulttuurisesti ja ajallisesti kestävää kerroksellisuutta. Hämeenkadun ja Tammerkosken risteämäl alueen mittakaava tulee tunnustaa. Tampereen luonnonmaiseman ominaispiirteet, kuten koski, ovat kaupunkikuvan vetovoimatekijöitä ja muodostavat keskeisen osan identiteettiä. Pitkiä näkymiä luovat akselit ovat merkittäviä jäsentäjiä kaupunkikuvassa. Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (RKY-alueiden) herkkyys tulee erityisesti tunnustaa.

Kaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen toteuttaa monilta osin ohjelman teemoissa esitettyjä tavoitteita. Kaavaratkaisu



toteuttaa muun muassa tavoitteita historiallisesta kerroksellisuudesta ja alueen ominaispiirteiden arvostamisesta sekä pyrkii huomioimaan olemassa olevan kulttuuriympäristön arvot. Lisäksi edellytetään korkeatasoista toteutusta laajenuksen ja pihan osalta.

## 6.7 Kansallinen kaupunkipuisto

Tampereen kaupunki on jättänyt hakemuksen Kansallisen kaupunkipuiston perustamisesta Tampereelle alkuvuodesta 2021. Teatterin tontti sisältyy Kansallisen kaupunkipuiston aluerajaukseen. Tampereen kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaluonnos oli nähtävillä ja kommentoitavana 4.-17.10.2021.

## 6.8 West-visio



*Kuva 41 Visiosuunnitelman kuvituskuva Kauppatorilta.*

Tampereen läntisen keskustan kehittämistä on tarkasteltu Tampereen läntisen keskustan visio WEST+-hankkeessa, jossa on ideoitu Keskustorin alueelle mm. uusi talvipuutarha, liikumiskeskus, uusia kävelysiltoja ja innostavia tapahtumia. Yhtenä keskeisenä ajatuksena on luoda Keskustorin ympärille ”kulttuurisilmukka”, joka yhdistäisi läntisen keskustan kulttuurikohteet toisiinsa. Lisäksi hankkeessa on tarkasteltu puistojen ja viheralueiden elävöittämistä sekä pysäköinnin kehitysmahdollisuuksia.

## 6.9 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Viitesuunnitelma, kaupunkikuvallinen tarkastelu ja pihasuunnitelma kuvaavat kaavaratkaisun yhtä mahdollista toteuttamistapaa. Lopulliset toteutussuunnitelmat laaditaan rakennuslupavaiheessa.

### 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 15.04.2024
- Asemakaavakartta 22.10.2024
- OAS- ja luonnosvaiheen palauteraportti, 15.08.2024
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 22.12.2023

### 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 21.8.2024
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu, Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, 21.8.2024
- Pihasuunnitelma, Sitowise, 11.3.2023
- Hulevesisuunnitelma, Sitowise, 11.3.2024
- Kunnallistekninen selvitys, 11.12.2023
- Tampereen teatterin huoltoliikenteen selvitys, Destia, 27.09.2023
- Tampereen teatterin rakennushistoriaselvitys, Pirkanmaan maakuntamuseo 2022