

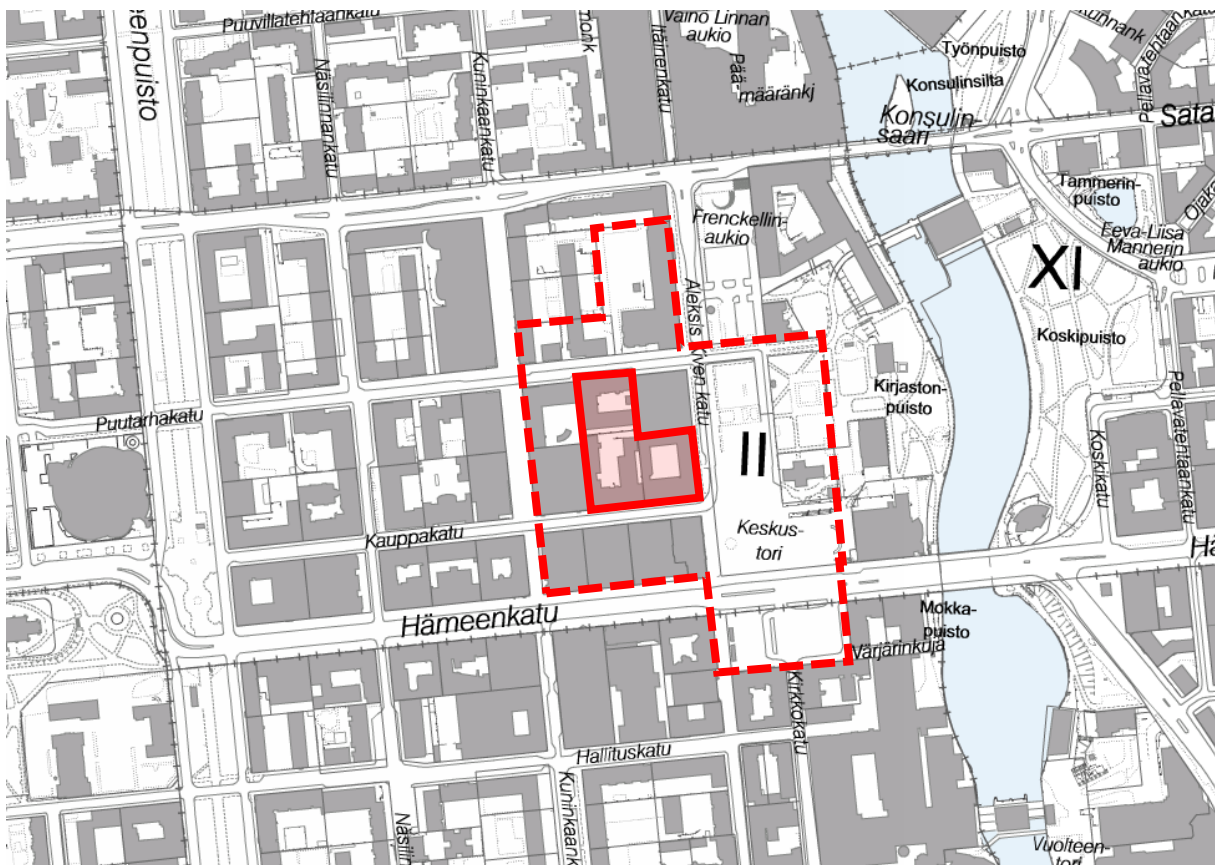


**II (TAMMERKOSKI),  
PUUTARHAKATU 11, KAUPPAKATU 2 JA 4.  
Asemakaava nro 8557**

Diaarinumero: TRE:665/10.02.01/2014

**ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS**

9.1.2017, tark. 15.10.2018 ja 18.3.2019



## II (TAMMERKOSKI), PUUTARHAKATU 11, KAUPPAKATU 2 JA 4 ASEMAKAAVA NRO 8557

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.1.2017 päivättyä sekä 15.10.2018 ja 18.3.2019 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8557. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

### TIIVISTELMÄ

#### Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee II kaupunginosassa (Tammerkoski) Tampereen ydinkeskustassa Keskustorin laidalla. Korttelin nro 10 tontit nro 4, 11 ja 12 käsittävä kaavamuutosalue rajautuu Puutarhakatuun, Aleksis Kiven katuun ja Kauppakatuun.

Keskustori ympäristöineen on Tampereen hallinnollinen, kaupunkikuvallinen, toiminnallinen ja historiallinen ydin, jossa sijaitsevat kaupungin merkittävimmät julkiset rakennukset. Korttelin eteläpuolinen Kauppakatu on kaupungin alkuperäinen pääkatu ja länsipuolella korttelia rajaa Kuninkaankadun kävelykatuosuus.

Pääosin liike- ja toimistokäytössä oleva kortteli 10 on kaupungin vanhimpia kortteleita. Suunnittelualueella sijaitsevat Pantin talo (1908), Sandbergin eli Kekäleen talo (1880–1896) sekä Osuuspankin talo (1905, 1954).

#### Asemakaavan tavoitteet

Tonttien nro 4 ja 12 omistajien tavoitteena on kehittää korttelin elinvoimaisuutta, lisätä asumista ja katutason kaupallista houkuttelevuutta, monipuolistaa tonttien käyttötarkoitusta sekä selvittää mahdollisuudet maankäytön tehostamiseen. Tontin nro 11 omistajan tavoitteena on tontin asemakaavan päivittäminen sekä täydennysrakentaminen osana korttelin kehittämistä.

Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen korttelisuunnitelman periaatteiden mukaisesti alueen kulttuuriympäristöarvot huomioiden. Suunnittelutyön yhteydessä selvitetään hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

#### Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan tonttien omistajien aloitteesta.

##### Aloitusvaihe

Kaavahanke tuli vireille 26.6.2014, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 26.6.–21.8.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävilläolon jälkeen Tampereen Veden kommentti eikä yhtään mielipidettä.

## Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.1.–2.2.2017 ja suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.1.2017. Aineistosta saatiin kuusi viranomaisten lausuntoa ja yksi mielipide.

Hulevesisuunnittelu otti kantaa korttelin hulevesien hallintaan, Tampereen Sähköverkko Oy nykyisten kiinteistömuuntamoiden säilyttämiseen ja terveydensuojelu tulevien toimintojen terveysvaikutuksiin. Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja, hankkeen kaupunkikuvallisia vaikutuksia, Pantin talon pihasiiven purkamista sekä mahdollisia kaupunkiarkeologisia jäännöksiä. Museovirasto otti kantaa Tirkkosen talon kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseen. Ympäristönsuojelulla ei ollut kommentoitavaa. Mielipiteessä toivottiin uusien, Keskustorille näkyvien rakennusten sovittamista vanhojen rakennusten kattomaailmaan.

Saadun palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella viitesuunnitelmassa tarkasteltiin piha-alueiden istutusmahdollisuuksia hulevesien hallintaa varten ja asemakaavassa annetaan määräyksiä pihojen laadusta. Tontilta nro 12 varattiin tila muuntamolle. Asemakaava edellyttää, että rakennusten 1. ja 2. kerrokseen sijoitetaan liike- ja palvelutiloja, jolloin asuminen sijoittuu pääosin rauhallisempiin yläkerroksiin. Sandbergin talon porrashuoneen suojelumääräystä tarkennettiin ja asemakaavaselostukseen lisättiin maininta mahdollisesti löytyvistä kaupunkiarkeologisista jäännöksistä. Uudisrakennusten ylimpiä kerroksia koskevia määräyksiä tarkennettiin.

Suunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 19.12.2017. Toimikunta antoi ohjeita jatkosuunnittelua varten.

Asunto Oy Hämeenpohja (tontti nro 10-3) päätti irtautua asemakaavamuutoksesta 20.2.2017 ja Kiinteistö Oy Tirkkosentalo (tontti nro 10-13) 12.10.2018. Asemakaavan muutos koskee nyt vain tontteja 4, 11 ja 12 ja asemakaava-aineisto päivitettiin tältä osin.

## Ehdotusvaihe

Asiakirjat täydennettiin asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta päätti 30.10.2018 asettaa ehdotuksen yleisesti nähtäville 1.11.–3.12.2018. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Muis-tutuksia ei saatu.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää Pantin talon eteläsiiven purkamista erittäin valitettavana. Asemakaavaehdotus muuttaa kaava-alueen ja Keskustorin kaupunkikuvaa sekä heikentää jossain määrin kaava-alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tämä on huomioitu asianmukaisesti vaikutusten arvioinnissa. Samalla kaava kuitenkin myös suojelee poikkeuksellisen merkittäviä rakennuskulttuurin arvoja, jotka ovat aiemmin olleet osittain vailla suojelua. Kokonaisuutena asemakaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että uudisrakennukset erottuvat selvästi arvorakennuksista erityisesti Keskustorin suunnasta. Tontti- ja

korttelikohtaiset kaavahankkeet, joilla pyritään ympäristöään korkeampaan rakentamiseen, ovat ongelmallisia varsinkin kulttuurihistoriallisessa ympäristössä. Kaupunkikeskustan täydennysrakentaminen tulisi selvittää kokonaisuutena ja uudisrakentamisen tulee olla hierarkkisesti alisteista. Lisärakentaminen lisää liikennettä ja asumisen ulko-oleskelutilat tulee toteuttaa. Arvorakennusten osalta kaavassa on asianmukaiset suojelumerkinnot. Korttelin sisäosien korkea rakentaminen on heikennys kaupunkikuvan kannalta. Historiallisessa keskustassa täydennysrakentaminen tulee olla korkeatasoista ja se tulee sopeuttaa ympäröivään mittakaavaan ja kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin erityisesti valtakunnallisesti merkittävien RKY-alueiden yhteydessä.

Lausuntojen perusteella korttelin ylin kerrosluku madallettiin yhdeksästä kahdeksaan. Asemakaavan pysäköintinormit päivitettiin 29.1.2019 hyväksytyyn pysäköintipolitiikan mukaisiksi.

### Viranomaisyhteistyö

Viranomaiset ja kaupungin ao. toimialat ovat osallistuneet suunniteltuun asemakaavatyön aikana. Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty seuraavia erillisneuvotteluja eri viranomaisten kanssa:

- Tirkkoson talon suojelukysymyksiä käsiteltiin työpalaverissa Museoviraston kanssa 23.11.2015 sekä Museoviraston ja Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa 22.6.2016, 11.11.2016 ja 29.9.2017.
- Aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö järjestettiin 14.3.2017.

### **Asemakaava**

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen ja päivitetään korttelin arvorakennusten suojelumääräykset. Korttelin käyttötarkoitus muuttuu monipuolisemmaksi merkinnällä C-8: Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin sisäosiin ja pysäköinti maan alle. Rakennusten alimpiin kerroksiin sijoittuu pääsääntöisesti liike- ja palvelutiloja. Kortteliin mahdollistetaan uusien jalankulkuyhteyksien avaaminen ja tonttien yhteisiä huolto- ja pysäköintijärjestelyjä.

Tontilla nro 4 (Puutarhakatu 11) muutetaan nykyisiä liike- ja toimistotiloja asunnoiksi ja korvataan vanha pihasiipi 3–8-kerroksisella uudisrakennuksella. Tontilla nro 11 (Kauppakatu 2) korvataan matala piharakennus 7-kerroksisella uudisrakennuksella. Tontilla nro 12 (Kauppakatu 4) puretaan pihan länsisiipi ja osa itäsiipeä sekä rakennetaan tilalle 2–8-kerroksinen uudisrakennus.

### **Rakennusoikeuden muutos**

Suunnittelualan kokonaiskerrosala on 21 000 k-m<sup>2</sup> ja alueen tehokkuus e=2,96. Rakennusoikeus kasvaa voimassa oleviin asemakaavoihin verrattuna n. 5900 k-m<sup>2</sup> ja toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna n. 6350 k-m<sup>2</sup>.

## **Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Pysäköinnin ja huollon yhteisjärjestelyt sekä pihan ja jalankulkuyhteyksien kehittäminen edellyttävät koko korttelin kiinteistöjen yhteistyötä ja keskinäisiä sopimuksia.

Mikäli pihojen maansiirtotöiden yhteydessä havaitaan vanhoja kivi- tai puurakenteita, esimerkiksi kiviperustuksia, tulee niistä ilmoittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon havaintojen merkityksen arvioimiseksi ja jäännösten dokumentoinnin mahdollistamiseksi.

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:  
Tampereen kaupungin II kaupunginosan (Tammerkoski) korttelin  
nro 10 tontteja nro 4, 11 ja 12.

Kaavan laatija:  
Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaa-  
voitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero:  
TRE:665/10.02.01/2014, pvm 22.1.2014

Vireille tulo:  
26.6.2014

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammerkosken kaupunginosassa Tampe-  
reen ydinkeskustassa osoitteessa Puutarhakatu 11 sekä Kauppa-  
katu 2 ja 4.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

II (Tammerkoski), Puutarhakatu 11, Kauppakatu 2 ja 4. Korttelin täy-  
dennysrakentaminen. Asemakaava nro 8557.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.6.2014, tark. 15.10.2018
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 9.1.2017, tark.  
15.10.2018 ja 18.3.2019
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma (BST-Arkkitehdit Oy 20.2.2019)
- Korttelisuunnitelma (Eriksson Arkkitehdit Oy, 23.11.2012)
- Kymppikorttelin kulttuuriympäristöselvitys (Arkkitehtitoimisto Seija  
Hirvikallio 2014)
- Vanha Osuuspankin talo, rakennushistoriallinen selvitys (Arkki-  
tehtitoimisto Seija Hirvikallio 2014)
- Pantin talo, rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto  
Seija Hirvikallio 2014)
- Sandbergin eli Kekäleen talo, rakennushistoriaselvitys (Arkkitehti-  
toimisto Lasse Kosunen Oy 30.8.2014)
- Sandbergin talo, A-rapun porrashuoneen dokumentointi (Pirkan-  
maan maakuntamuseo 2014)
- Viranomaisneuvottelun muistio 14.3.2017
- Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 19.12.2017

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee II kaupunginosassa (Tammerkoski) Tampereen ydinkeskustassa Keskustorin laidalla. Korttelin nro 10 tontit nro 4, 11 ja 12 käsittävä kaavamuutosalue rajautuu Puutarhakatuun, Aleksis Kiven katuun ja Kauppakatuun.

Pääosin liike- ja toimistokäytössä oleva kortteli 10 on kaupungin vanhimpia kortteleita. Keskustori ympäristöineen on Tampereen hallinnollinen, kaupunkikuvallinen, toiminnallinen ja historiallinen ydin, jossa sijaitsevat kaupungin merkittävimmät julkiset rakennukset. Korttelin eteläpuolinen Kauppakatu on kaupungin alkuperäinen pääkatu ja länsipuolella korttelia rajaa Kuninkaankadun kävelykatu-osuus.

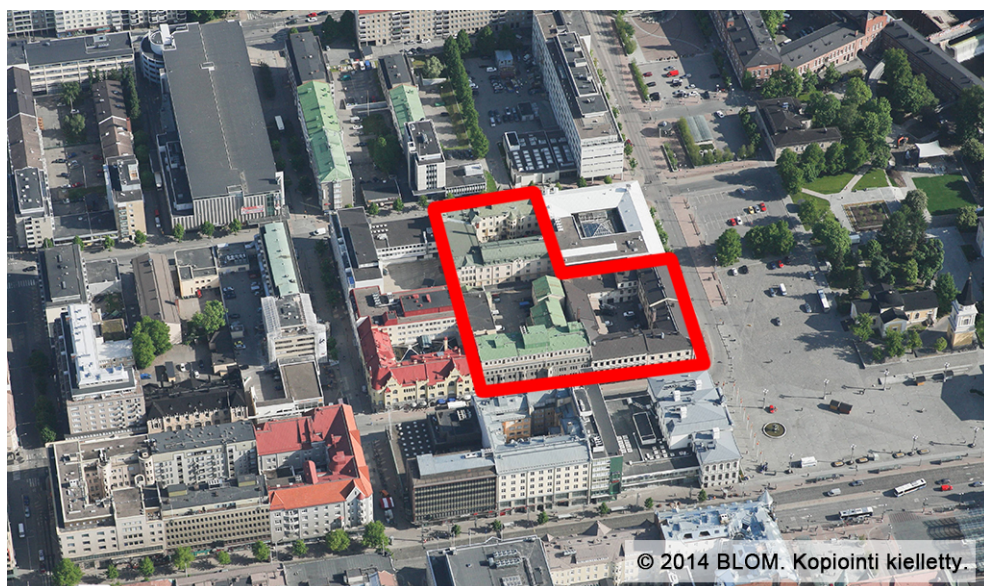
#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua korttelialuetta, jossa ei ole luonnontilaista ympäristöä. Tonttien sisäpihat on katettu tai asfaltoitu. Pihojen korkeusasemat vaihtelevat +89,5 metristä (tontti nro 11) +92,0 metriin (tontti nro 4).

#### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

##### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristö on ydinkeskustan tiivistä ruutu-kaava-alueetta, jossa on asuin-, liike-, toimisto- ja julkisia rakennuksia. Ydinkeskustan kaikki palvelut ja julkisen liikenteen vaihtoehdot ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.



*Viistokuva suunnittelualueen lähiympäristöstä. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.*

Kuva: © 2014 BLOM

© 2014 BLOM. Kopiointi kielletty.

## Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Alun perin 1700-luvulla rakentunut kortteli 10 esiintyy jo kaupungin ensimmäisissä asemakaavakartoissa. Korttelin alkuperäiset puutalot on purettu ja nykyiset rakennukset ovat 1880–1990-luvuilta. Korttelin rakentumisen painopistealue on ollut Kauppakadulla, joka oli kaupungin pääkatu aina 1900-luvun alkupuolelle asti. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat yhdestä seitsemään. Korttelin muiden sivujen julkisivukorkeudet vaihtelevat, mutta Aleksis Kiven kadun puoleinen katujulkisivu on ollut 1880-luvulta asti kolmikerroksinen. Tonttien sisäpihat ovat pääosin pysäköinti- ja huoltokäytössä, Tirkkosen talon ja Kelan sisäpihat on katettu.

### Tontti nro 4 (Puutarhakatu 11)

Tontilla sijaitsee Heikki Tiitolan suunnittelema, 1908–10 rakennettu **Pantin talo**. Jugendtyylisen rakennuksen katu- ja länsisiipi ovat kolmikerroksisia, pihanpuolinen eteläsiipi nelikerroksinen. Alun perin Tampereen Suomalaisen Klubin käyttöön rakennetussa talossa on nykyään ravintola-, kahvila-, liike- ja toimistotilaa sekä panttilainaamo. Sisäpihan asuntosiipi korotettiin ja muutettiin toimistotiloiksi 2002.

*Vasemmalla: Pantin talon pääjulkisivu Puutarhakadulta.*

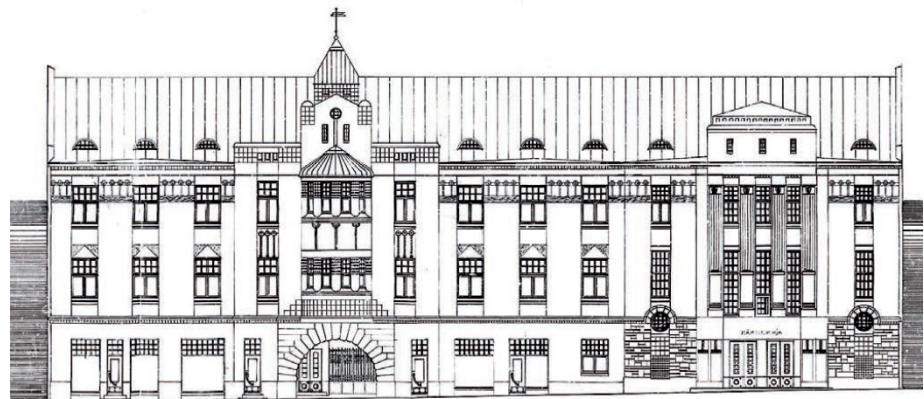
*Oikealla: Pantin talon eteläisen siipi Osuuspankin tontilta kuvattuna.*

*Kuvat: Seija Hirvikallio*



*Pantin talon pääjulkisivupiirustus vuodelta 1909.*

*Kuva: Tampereen rakennusvalvonnan arkisto*



### Tontti nro 11 (Kauppakatu 2)

Tontilla sijaitsee F. L. Caloniuksen suunnittelema, kolmessa vaiheessa vuosina 1880–1897 rakennettu **Sandbergin talo**. Kauppakaatuun ja Aleksis Kiven katuun rajautuva uusrenessanssia edustava päärakennus on kolmikerroksinen ja sisäpihan piharakennus on kaksikerroksinen. Sandbergin talo on korttelin vanhin rakennus ja myös korttelin sisäpihojen rakennuksista vanhimmat ovat Sandbergin talon pihalla. Talossa on ollut liiketoimintaa koko olemassaolonsa ajan ja nykyään siinä toimii Kekäleen vaatemyymälä. Keskustorin siiven



pohjoisessa päädyssä on poikkeuksellisen alkuperäisessä asussa säilynyt porrashuone maalauksineen.

Vasemmalla: Sandbergin talo Keskustorilta päin.

Oikealla: Sandbergin talon piharakennuksia.



Sandbergin talon julkisivu Keskustorille, nykytila.

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy



#### Tontti nro 12 (Kauppakatu 4)

Kauppakadun varressa sijaitsee Vilho Penttilän suunnittelema, 1907 valmistunut **Osuuspankin talo**. Kansallisromanttista tyyliä edustanut pankkitalo vaurioitui talvisodan pommituksissa ja korotettiin kolmikerroksisesta viisikerroksiseksi 1954 Bertel Strömmerin suunnittelemana. Rakennus on liike- ja toimistokäytössä. Pysäköintikäytössä olevaa sisäpihaa rajaavat itä- ja länsireunoilla 1–3-kerroksiset siipirakennukset. Länsisiipi on rakenteellisesti huonossa kunnossa ja sille on myönnetty purkulupa 2012.

Vasemmalla: Osuuspankin pääjulkisivu Kauppakadulle.

Oikealla: Osuuspankin sisäpiha Pantin talon tontilta kuvattuna.

Kuvat: Seija Hirvikallio



Bertel Strömmerin suunnittelema Osuuspankin korotus 1954, Kauppakadun puoli.

Kuva: Tampereen rakennusvalvonnan arkisto



## Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologiset kohteet

Tontti nro 11 kuuluu Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-alue).

Kauppakatu on todettu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n selvityksessä maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Korttelin historiallisesti tärkeimmät katuosuudet ovat Kauppakatu ja osa Aleksis Kiven kadusta, joille sijoittuvat korttelin vanhimmat päärakennukset. Korttelin julkisivu Keskustorille on kaupungin tärkeimpiä kaupunkikuvallisia näkymiä. Korttelin rakennushistorialliset kohdat ovat vanhimmat kadunvarsirakennukset Sandbergin talo, Tirkkosen talo, Osuuspankin talo ja Pantin talo. Niiden ulkoarkkitehtuurin alkuperäisyysaste on korkea. Myös Sandbergin talon ja Pantin talon sisäpiharakennusten ulkoarkkitehtuurin alkuperäisyysaste on korkea. Osuuspankin sisäpihan rakennuksissa on useita ajallisia kerrostumia 1880–1960-luvuilta.

Korttelissa kolme rakennusta on suojeltu asemakaavalla: Pantin talo kadun- ja lännenpuoleisilta osiltaan, Osuuspankin kadunpuoleinen osa sekä Tirkkosen talo. Tirkkosen talon vanhimman osan julkisivut on suojeltu myös kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain nojalla. Sandbergin taloa ei ole suojeltu.

Korttelista on laadittu kulttuuriympäristöselvitys, korttelin arvorakennuksista erilliset rakennushistoriaselvitykset ja Sandbergin talosta A-rapun porrashuoneen dokumentointi. Selvitykset ovat asemakaavan liitteinä.

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Kortteli kuuluu kuitenkin kaupungin vanhimpaan osaan, jonka sisäpiha-alueilla on voinut säilyä satunnaisia 1700-luvun lopun tai 1800-luvun kaupunkiarkeologisia jäännöksiä.

### Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita, mutta alueelta on hyvät yhteydet kaupungin virkistysalueille ja -reiteille.

### Liikenne

Kuninkaankatu on kävelykatu välillä Hämeenkatu–Satakunnankatu. Puutarhakatu ja Kauppakatu ovat yksisuuntaisia tonttikatuja. Puutarhakadun pohjoisreunalla kulkee pyöräilyn laatukäytävä, ja Kuninkaankadulla ja Aleksis Kiven kadulla on pyöräilyn pääreitti. Korttelin sisäpihoille on kulku kaduilta johtavien porttikäytävien kautta. Tonteilla nro 1, 3 ja 13 on maanalaiset pysäköintihallit ja tonteilla nro 3, 4, 11 ja 12 on pysäköintiä sisäpihalla. Hämeenkadun kattavat joukkoliikenneyhteydet sijaitsevat n. 100 metrin päässä korttelista.

### Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan lähistön korkeimmat melutasot ovat Aleksis Kiven kadulla: päivämelun keskiäänitaso on alle 50 dB ja yömelun alle 45 dB vuonna 2040.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan typpidioksidin (NO<sub>2</sub>) vuorokausipitoisuus on alueella yli 60 µg/m<sup>3</sup> ja hengitettävien hiukkasten (PM<sub>10</sub>) vuorokausipitoisuus yli 40 µg/m<sup>3</sup>.

### 2.1.4 Väestö ja palvelut

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

II kaupunginosassa asuu 1820 henkilöä. Alueen väestö on viimeisen viiden vuoden aikana kasvanut 194 henkilöllä ja viimeisen 10 vuoden aikana 205 henkilöllä. Alle kouluikäisiä lapsia väestöstä on 3,4 % ja yli 74-vuotiaita 7,7 %. Väestön keski-ikä on 39,6 vuotta.

#### Asuminen, palvelut ja työpaikat

Korttelissa on asumista As. Oy Hämeenpohjan tontilla nro 3.

II kaupunginosan asuntokunnista yhden hengen talouksia on 58,3 % ja lapsiperheitä 6,1 %. Vuokra-asuntoja on 48,5 %.

Pääosin liike- ja toimistokäytössä olevassa korttelissa on mm. muoti- ja erikoiskauppaa, kahvila- ja ravintolatiloja sekä palvelu- ja toimistotiloja. Kaikki kaupungin ydinkeskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähimmät koulut ovat Aleksanterin koulu ja Pyyntikin koulu n. 500 m päässä ja lähimmät päiväkodit ovat n. 700 m päässä suunnittelualueelta. II kaupunginosassa on 4552 työpaikkaa.

### 2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa. Omistajat:

tontti 10-4: Tampereen Palvelukiinteistöt Oy

tontti 10-11: Yksityishenkilö

tontti 10-12: Kiinteistö Oy City Garden, Kiinteistö Oy Kauppakatu 4

## **2.2 Suunnittelutilanne**

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

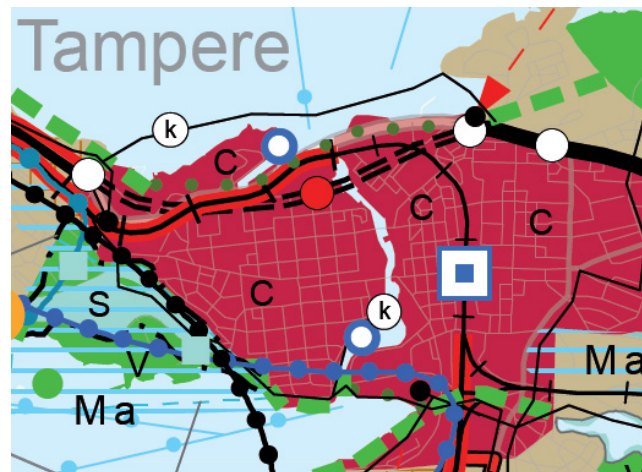
#### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntahallitus on päättänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavasta on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Ote maakuntakaavasta 2040.

### Yleiskaava

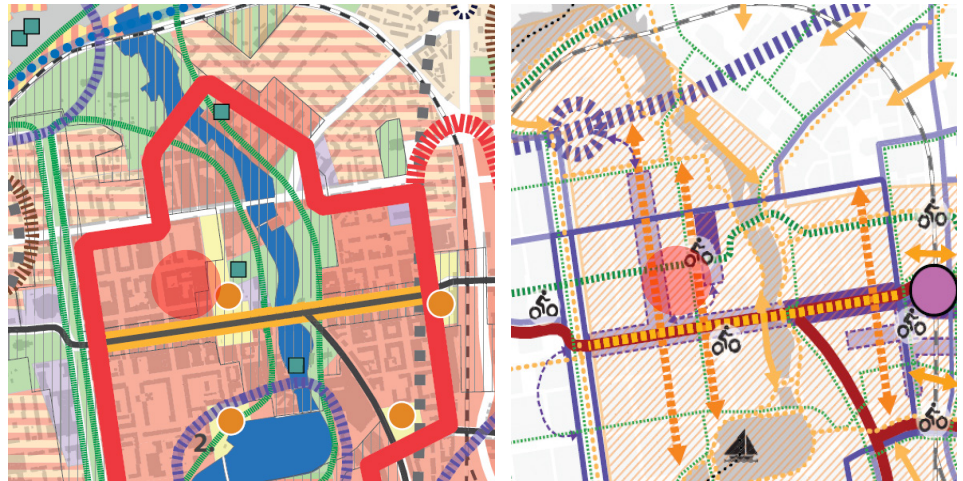
Keskustan strateginen osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja kuulutettiin voimaan 16.1.2019.

Osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle. Alueella tulee parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Alueella on tarjottava mahdollisuuksia ennakoimattomaan kohtaamiseen ja tapahtumien järjestämiseen. Tontteja kehitetään koko korttelia koskevien suunnitelmien avulla. Suunnitelmien tulee edistää monipuolisten liiketilojen tarjontaa lisärakentamisen ja sisäpihojen kehittämisen avulla. Toteutuksen tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia varaamalla katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön. Sisäpihojen liikekäytön lisääminen on sovitettava yhteen asumisen kanssa. Suunnitelmien yhteydessä on tutkittava asumisen lisäämistä ja toteutettava asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat. Täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä julkiseen oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä ja korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan. Suunnitelmissa tulee esittää korttelin kytkeytyminen ympäröivään jalankulkuverkkoon. Sisäpihat tulee osoittaa ensisijaisesti

muuhun käyttöön kuin pysäköintiin ja alueen autopysäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti rakenteellisena tai keskitetyissä pysäköintilaitoksissa.

Osayleiskaavan liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen. Kuninkaankadulla ja Aleksis Kiven kadulla on urbaani jalankulkuakseli. Puutarhakadulla on seudullinen pyöräilyn pääreitti ja Aleksis Kiven kadulla keskustan pyöräilyn pääreitti. Keskustorin tuntumaan on merkitty keskitettyä pyöräpysäköintiä. Keskustorin ja Kuninkaankadun alla on maanalainen pysäköintilaitosverkosto ja sen laajenemisalueet.

Vasemmalla ote keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttökartasta ja oikealla ote liikennekartasta.



Kaava-alue sisältyi Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 aloitus- ja valmisteluvaiheiden suunnittelualueeseen. Helmikuussa 2017 valmistuneesta yleiskaavaehdotuksesta keskusta kuitenkin rajattiin pois, koska alueen kehittämistä ohjaa edellä kuvattu keskustan strateginen osayleiskaava.

### Asemakaava

Tonteilla nro 4 ja 12 on voimassa 7.1.1993 vahvistunut asemakaava nro 7153. Tontit ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonne saadaan rakentaa myös asuntoja. Tonteille on varattava yksi autopaikka 140 k-m<sup>2</sup> kohti. Autopaikkoja saadaan osoittaa enintään 300 metrin päässä olevasta pysäköintilaitoksesta (K-20). Tonttien läpi on merkitty ohjeellinen jalankulkureitti (jk-piha). Samassa asemakaavassa viereiselle tontille nro 10-1 on merkitty ajoyhteys, jonka kautta on sallittu ajo tonteille nro 4, 11 ja 12.

Tontilla nro 4 on rakennusoikeutta 6400 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvut ovat I, III ja IV. Pantin talo Puutarhakadun puoleinen osa on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia arvoja. Kerrosalaan kuulumattomia tiloja sekä ullakko- ja kellarikerroksen tiloja saa muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi. Lisärakentamisella ei saa muuttaa rakennuksen kadunpuoleista räystäskorkeutta tai kattomuotoa (sr-29). Rakennuksen läntinen osa on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja

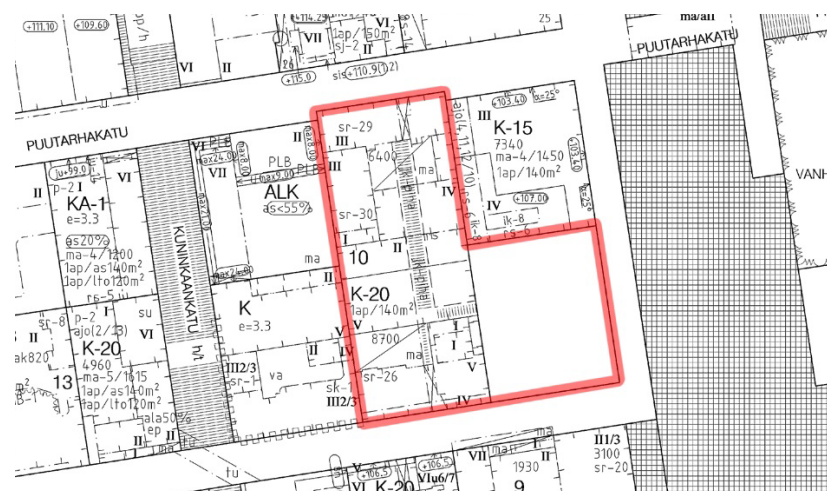
kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta. Kellarikerroksessa olevia tiloja saa muuttaa kerrosalaan laskehtaviksi tiloiksi (sr-30).

Tontilla nro 12 on rakennusoikeutta 8700 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvut ovat I, II, IV ja V. Osuuspankin talo on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen julkisivujen tai rakennuksessa sijaitsevan pankkialin rakennustaiteellisia arvoja (sr-26).

Tontilla nro 11 on voimassa 10.6.1936 vahvistunut asemakaava nro -182, jossa tontille ei varhaisten asemakaavojen tapaan ole osoitettu asemakaavamerkintöjä.

Tonttien nro 4 ja 12 (Pantin talo ja Osuuspankin talo) asemakaavat eivät ole toteutuneet tonttien sisäosien uudisrakentamisen osalta.

Suunnittelualue sisältyy vireillä olevan Kunkun parkin maanalaisen asemakaavan suunnittelualueeseen (kaava nro 8437).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella.

### Korttelisuunnitelma

Kaupunki haluaa edistää keskustan vahvistamista ja teettää tarpeen mukaan ydinkeskustan liikekortteleista korttelikohtaisia kehittämissuunnitelmia. Korttelisuunnitelmissa tarkastellaan mm. korttelin täydennysrakentamispotentiaalia, keskitetyn pysäköinnin ja huollon edellytyksiä, sisäisten ja kortteleiden välisten yhteyksien parantamista sekä mahdollisuuksia muuttaa sisäpihoja liiketoimintaa ja asukkaita palveleviksi. Ensimmäinen korttelisuunnitelma valmistui tämän asemakaavamuutoksen pohjaksi (Eriksson Arkkitehdit Oy 2012). Korttelisuunnitelmassa on osoitettu maltillisesti uutta asuin- ja liikerakentamista pääosin Hämeenpohjan ja Osuuspankin tontille sekä korotusrakentamista Pantin tontille. Korttelin keskelle muodostuu aukio ja korttelin läpi uusia kulkuyhteyksiä.

## Rakennuskiellot

Tontilla nro 11 on 20.2.2020 saakka voimassa yhdyskuntalautakunnan 20.2.2018 määräämä maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:ään perustuva rakennuskielto.

## Tirkkosen talon suojelupäätös

Tontilla 10-13 sijaitseva Tirkkosen talo kuului asemakaavan suunnittelualueeseen aloitus- ja valmisteluvaiheessa. Tirkkosen talon vanhimman osan julkisivut on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 12.6.1975 kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain nojalla. Rakennuksen kokonaisuus ja erittäin arvokkaat sisätilat jäivät vuoden 1975 päätöksessä huomiotta.

Suojelun päivittäminen tuli ajankohtaiseksi asemakaavamuutoksen myötä. Nykyiset suojelumääräykset estävät kiinteistön omistajan tavoitteena olleen kattoikkunoiden teon ja ullakon käyttöönoton. Museoviraston mukaan asemakaavamääräyksillä ei voida varmistaa sisätilojen riittävää suojelua. Museovirasto teki esityksen rakennussuojelupäätöksen uudistamisesta Pirkanmaan ELY-keskukselle 1.9.2017.

Kiinteistö Oy Tirkkosentalo peruutti asemakaavan muutoshakemuksen 12.10.2018.

## Tonttijako

- Tontti nro 4: Tonttijako (tunnus 6883) on hyväksytty 3.11.1993 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 14.8.1998.
- Tontti nro 11: Tonttijako (tunnus -162) on hyväksytty 2.12.1897 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 30.11.1799. Tontti ei ole voimassaolevan tonttijaon mukainen.
- Tontti nro 12: Tonttijako (tunnus -187) on hyväksytty 9.11.1908 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 21.4.1938.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2018.

### 2.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Tätä asemakaavaa varten on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Korttelisuunnitelma (Eriksson Arkkitehdit Oy, 23.11.2012)
- Kymppikorttelin kulttuuriympäristöselvitys (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2014)
- Vanha Osuuspankin talo, rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2014)
- Pantin talo, rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2014)
- Sandbergin eli Kekäleen talo, rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy 30.8.2014)
- Sandbergin talo, A-rapun porrashuoneen dokumentointi (Pirkanmaan maakuntamuseo 2014)
- Viitesuunnitelma (BST-Arkkitehdit Oy 20.2.2019)

Keskustan strategista osayleiskaavaa varten laadituista selvityksistä suunnittelualueita käsittelevät mm. seuraavat selvitykset:

- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö (A-Insinöörit 2012)
- Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella (Arkkitehtistudio M&Y 2013)

Muita korttelia koskevia selvityksiä:

- Tirkkosen talon rakennushistoriallinen selvitys (Aihio Arkkitehdit Oy 5.10.2016)
- Keskustorin rakennetun ympäristön historia ja nykytila (Arkkitehdit MY 2017)

### **3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Asemakaavamuutoksen tarve**

Asemakaavan muutos laaditaan tonttien omistajien aloitteesta. Tonttien omistajien tavoitteena on korttelin kehittäminen ja täydennysrakentaminen.

#### **3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen**

Asemakaavan muutoshakemukset päivämäärineen:

- Tontti nro 4: Tampereen Palvelukiinteistöt Oy, 17.3.2014
- Tontti nro 11: Kekäle Oy, 22.1.2014. Tontin omistaja vaihtui 23.3.2018 ja uusi omistaja jatkaa kaavaprosessia.
- Tontti nro 12: Peab Invest Oy, 22.1.2014

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 26.6.2014.

Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa mukana olivat myös korttelin tontit nro 3 ja 13.

Tontin nro 3 omistaja Asunto Oy Hämeenpohja haki asemakaavan muutosta 19.6.2014 ja päätti perua hakemuksen 20.2.2017.

Tontin nro 13 omistaja Kiinteistö Oy Tirkkosentalo haki asemakaavan muutosta 21.3.2014 ja perui hakemuksen 12.10.2018.

#### **3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 26.6.–21.8.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävilläolon jälkeen Tampereen Veden kommentti eikä yhtään mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 12.1.–2.2.2017 ja suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.1.2017. Aineistosta saatiin kuusi viranomaisten lausuntoa ja yksi mielipide.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 14.3.2017. Tirkkosen talon suojelukysymyksiä on käsitelty asemakaavatyön aikana työpalaverissa Museoviraston kanssa 23.11.2015



sekä Museoviraston ja Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa 22.6.2016, 11.11.2016 ja 29.9.2017.

Suunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 19.12.2017.

Yhdyskuntalautakunta päätti 30.10.2018 asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 1.11.–3.12.2018. Asemakaavaehdotuksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot. Muistutuksia ei saatu.

### 3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tonttien nro 4 ja 12 omistajien tavoitteena on kehittää korttelin elinvoimaisuutta yhdessä naapuritonttien kanssa, lisätä katutason kaupallista houkuttelevuutta, lisätä asumista ydinkeskustaan, monipuolistaa tonttien käyttötarkoitusta sekä selvittää mahdollisuudet maankäytön tehostamiseen. Tontin nro 11 omistajan tavoitteena on tontin asemakaavan päivittäminen sekä täydennysrakentaminen osana korttelin kehittämistä.

Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen korttelisuunnitelman periaatteiden mukaisesti alueen kulttuuriympäristöarvot huomioiden. Suunnittelutyön yhteydessä selvitetään hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

#### 3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Asemakaavatyön aikana korttelin suunnittelua jatkettiin tonttien omistajien ja kaupungin tavoitteita yhteen sovittaen. Lisäksi tutkittiin tarkemmin tonttien yhteisiä, maanalaisia huolto- ja pysäköintijärjestelyjä. Tavoitteena on edelleen järjestää jalankulkuyhteyksiä korttelin läpi sekä uusi aukio korttelin keskelle.

Asunto Oy Hämeenpohja (tontti nro 3) päätti perua kaavamuutoshakemuksen 20.2.2017 ja Kiinteistö Oy Tirkkosentalo (tontti nro 13) 12.10.2018, joten asemakaavan muutos koskee nyt vain tontteja 4, 11 ja 12. Asemakaava-aineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin vastaamaan uutta suunnittelualueen rajausta.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen pysäköintipolitiikan päivityksen 29.1.2019. Asemakaavan pysäköintinormit päivitettiin uuden pysäköintipolitiikan mukaisiksi.

### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan lähtökohtana oli korttelisuunnitelma (Eriksson Arkkitehdit Oy, 2012). Korttelisuunnitelmaan verrattuna uudisrakentamisen määrä on kasvanut. Korttelisuunnitelmassa uudisrakentamista oli n. 5700 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvut ovat I–VIII. Asemakaavaluonnoksessa viidellä tontilla uudisrakentamista oli n. 11 900 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvut olivat I–IX.

Asemakaavaluonnos mahdollisti kortteliin enemmän uutta asumista ja liiketilaa, kun taas korttelisuunnitelmassa esitetty rakentaminen oli

maltillisempaa. Korttelisuunnitelma huomioi paremmin korttelin kulttuuriympäristöarvot ja mittakaavan. Molemmissa suunnitelmissa uudisrakentaminen on osoitettu korttelin sisäosiin, joten vaikutukset ympäröivään kaupunkikuvaan ovat molemmissa samankaltaiset. Asemakaavaluonnos vastasi paremmin hakijoiden tavoitteita ja on toteuttamiskelpoisempi.

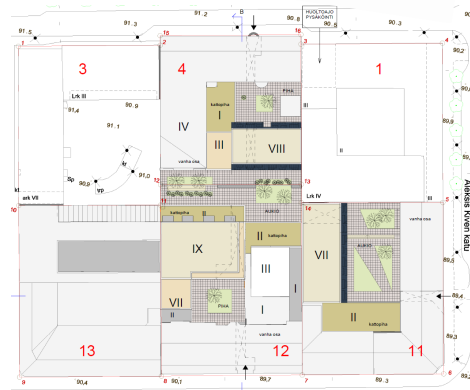
*Korttelisuunnitelma 2012.  
Vasemmalla asemapiirros,  
oikealla havainnekuva  
lounaasta.*

*Kuvat: Eriksson Arkkitehdit Oy*



*Viitesuunnitelma 2018.  
Vasemmalla asemapiirros,  
oikealla havainnekuva  
kaakosta.*

*Kuvat: BST-Arkkitehdit Oy*



### 3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

#### 3.6.1 Aloitus- ja valmisteluvaiheen palautteet ja niiden huomioon ottaminen

##### Aloitusvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävilläolon jälkeen yksi kommentti eikä yhtään mielipidettä.

1. Tampereen Vesi: Tonteilla ei ole yleisiä vesihuollon putkia tai laitteita. Tonttijohtojen tiedot ja niiden muutostyöt kuuluvat kiinteistöille. Lisäksi tuodaan esiin sprinklerisopimuksiin ja liittymismaksuihin liittyviä asioita.

Kommentti on annettu tiedoksi kaavamutoksen hakijoille.

##### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin kuusi viranomaisten lausuntoa ja yksi mielipide.

1. Hulevesisuunnittelu: Hulevesivirtaamien kasvua tulee rajoittaa. Tiivistä rakennetussa kohteessa hulevesien hallinta edellyttää vettä läpäisevän pinnan kasvattamista mahdollisimman suureksi tai huleveden viivyttämistä.

2. Tampereen Sähköverkko Oy: Kiinteistömuuntamot osoitteissa Kuninkaankatu 21 ja Kauppakatu 4 on tarpeen säilyttää nykyisillä paikoillaan.
3. Terveysturvajärjestelmä: Tuleeko korttelin sisäpihoille ravintoloita tai muuta toimintaa, josta voi aiheutua mm. melua? Mitä aikaisemmassa vaiheessa pystytään arvioimaan erilaisten toimintojen terveysvaikutuksia, sitä parempi lopputulos voidaan saada.
4. Ympäristönsuojelu: Ei kommentoitavaa.
5. Pirkanmaan maakuntamuseo: Maakuntamuseo toi aiemmassa ennakkolausunnossaan esiin kaava-alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä otti kantaa hankkeen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin ja Pantin talon pihasiiven purkamiseen. Korttelin ulkoreunoja kiertävien rakennusmassojen tulee jatkossakin olla Keskustorin ja Kauppakadun näkymissä määräävinä ja ensisijaisina, ja sisäpihalta kaupunkikuvaan näkyvien rakenteiden paikkaan ja sen arvoihin sovitettuja. Tältä osin kaavaratkaisu on kehittynyt maakuntamuseon esittämään suuntaan. Pantin sisäpihan rakennukset tulisi nähdä sisäpihalle ja korttelin kokonaisuudelle luonteen antavina, historiallista jatkumoa arvokkaasti luovina mahdollisuuksina. Maakuntamuseo ei pidä Pantin talon siipiosan purkamista oikeana ratkaisuna korttelin kehittämiseksi. Tältä osin suunnitelmat eivät ole muuttuneet maakuntamuseon esittämään suuntaan. Maakuntamuseo pitää tätä erittäin valitettavana, koska korotuksesta huolimatta asuinsiiven julkisivut ovat pääosin säilyttäneet alkuperäiset piirteensä. Asemakaavaluonnoksessa pyritään huomioimaan kaava-alueen ja sen rakennetun ympäristön erityispiirteet vanhojen, katutilaan rajautuvien rakennusten sekä Pantin talon läntisen siiven osalta monipuolisin kaavamerkinnoin. Näiltä osin merkinnät ovat asianmukaisia. Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänneksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Kortteli kuuluu kuitenkin kaupungin vanhimpaan osaan, jonka sisäpiha-alueilla on voinut säilyä satunnaisia 1700-luvun lopun tai 1800-luvun kaupunkiarkeologisia jäännöksiä. Kaavaselostuksessa on syytä mainita, että mikäli pihojen maansiirtotöiden yhteydessä havaitaan vanhoja kivi- tai puurakenteita, tulee niistä ilmoittaa maakuntamuseoon havaintojen merkityksen arvioimiseksi ja jäännösten dokumentoinnin mahdollistamiseksi. Kaavahdotus tulee lähettää lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.
6. Museovirasto: Museovirasto ottaa kaavaan kantaa Tirkkosen talon osalta. Museovirasto toteaa, että kaavan yleismääräys on josain määrin ristiriitainen Tirkkosen talon sr-53-määräyksen ja rakennussuojelulain mukaisen suojelun kanssa ja sitä tulee tarkistaa. Tirkkosen talon ullakkorakentamista tulee ohjata tarkemmin, myös sisätilojen ja rakennusrungon arvot tiedostaen. Mm. hissin sijoittelu, ilmanvaihto ja palo-osastointi tulee toteuttaa siten, että rakennuksen keskeiset arvot säilyvät. Kadun puolelle ei ole mahdollista tehdä uusia kattoikkunoita. Museovirasto pitää tarpeellisenä Tirkkosen talon kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamista

rakennusperintölain nojalla ja tarkoituksena on käsitellä suojelu-esitys kevään kuluessa. Asemakaavaehdotus tulisi asettaa nähtäville vasta, kun Museovirasto on tehnyt suojeluesityksen, jolloin suojelun tarvetta ja kohdentumista sekä rakennusperintölain ja asemakaavan keinoja rakennuksen kohtuullisen käytön turvaamisessa voidaan analysoida rinta rinnan. Näin asemakaavan yhtenä lähtökohtana voidaan huomioida rakennusperintölain mukaisen suojelun sisältö. Voimassa olevaan rakennussuojelulain mukaiseen suojeluun liittyen tulee myös huomioida, että ullakkoasuntojen valonsaantia ei nykytilanteessa ole mahdollista järjestää pihan puolelta ilman, että suojelusta haetaan poikkeamista ELY-keskukselta. Pihan puolelle ullakkoasuntoihin liittyvät pienet julkisivumuutokset ovat mahdollisia, mikäli ne on mahdollista toteuttaa rakennuksen ominaispiirteiden ehdoilla.

1. Mielipide: Uusien Keskustorille ja Frenckellinaukiolle näkyvien rakennusten massoitteluun ja kattorakenteisiin tulisi kiinnittää jatkosuunnittelussa riittävästi huomiota, jotta ne istuisivat hyvin vanhojen rakennusten monimuotoiseen kattomaailmaan.

Asemakaavan viranomaisneuvottelussa 14.3.2017 keskusteltiin mm. Tirkkosen talon suojelupäätöksestä, uudisrakennusten korkeudesta, sisäpiharakennusten purkamisesta sekä sisäpihoille sijoitettavien toimintojen yhdistämisestä asumiseen. Tirkkosen talon suojelukysymyksiä on käsitelty tarkemmin useissa työpalavereissa Museoviraston ja Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa. Tirkkosen talo jättäytyi pois kaavamuutoksesta, joten sen suojelumääräyksiä ei muuteta asemakaavassa.

Suunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 19.12.2017. Toimikunta piti suunnitelmaa mielenkiintoisena ja uutta kaupunkitilaa luovana. Arkkitehtuurin moninaisuus näyttäisi toimivan korttelin sisällä, mutta ulkoa päin tarkasteltuna ylimpien kerrosten ilme on rauhaton. Jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota mm. porttikonkien ilmeeseen ja korttelin läpikulkevien reitistöjen aktivoimiseen.

Saadun palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella viitesuunnitelmassa tarkasteltiin piha-alueiden istutusmahdollisuuksia hulevesien hallintaa varten ja asemakaavassa annetaan määräyksiä pihojen laadusta. Asemakaava edellyttää, että rakennusten 1. ja 2. kerrokseen sijoitetaan liike- ja palvelutiloja, jolloin asuminen sijoittuu pääosin rauhallisempiin yläkerroksiin. Tontilta nro 12 varataan tila muuntamolle merkinnällä et-16. Uudisrakennusten ylimpiä kerroksia koskevia määräyksiä tarkennettiin.

Sandbergin talon porrashuoneen suojelumääräystä tarkennettiin. Asemakaavaselostuksen kohtiin 2.1.3 Rakennettu ympäristö sekä 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus lisättiin maininta mahdollisesti löytyvistä kaupunkiarkeologisista jäännöksistä.

Uudisrakennusten vaikutuksia ympäröivään kaupunkikuvaan on havainnollistettu viitesuunnitelman julkisivu-, leikkaus- ja havainnekuville. Asemakaava edellyttää, että uudisrakennusten suunnittelussa

kiinnitetään erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (määräys ym-12).

### 3.6.2 Ehdotusvaiheen palautteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa eikä yhtään muistutusta.

1. Pirkanmaan maakuntamuseo: Aiemmissä lausunnoissaan maakuntamuseo toi esiin alueen merkittävät kulttuurihistorialliset arvot sekä piti Pantin talon eteläsiiven purkamista erittäin valitettavana. Pantin säilyttäminen kokonaisuudessaan olisi tuonut korttelin sisäpihoille ajallista kerroksellisuutta, joka kaavaehdotuksen mukaisella ratkaisulla menetetään. Asemakaavaehdotus muuttaa kaava-alueen ja Keskustorin rakennettua ympäristöä ja kaupunkikuvaa sekä heikentää jossain määrin kaava-alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tämä on huomioitu asianmukaisesti kaavan vaikutusten arvioinnissa. Samalla kaava kuitenkin myös suojelee alueen poikkeuksellisen merkittäviä rakennuskulttuurin arvoja, jotka ovat aiemmin olleet osittain vailla suojelua. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa. Kokonaisuutena asemakaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.
2. Pirkanmaan ELY-keskus: Korttelissa sijaitsee rakennushistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ja se on merkittävä osa keskustan arvokasta kaupunkikuvaa. Uudisrakennukset erottuvat selvästi katusivujen arvorakennuksista erityisesti Keskustorin suunnasta. Keskustan tontti- ja korttelikohtaiset kaavahankkeet, joilla pyritään ympäristöään selvästi korkeampaan rakentamiseen, ovat ongelmallisia kaupunkikuvan kannalta varsinkin kulttuurihistoriallisessa ympäristössä. Kaupunkikeskustan täydennysrakentaminen tulisi selvittää kokonaisuutena lähtien siitä, mitä arvokas ympäristö kestää. Tällaisessa ympäristössä uudisrakentaminen tulee olla hierarkkisesti alisteista. Lisärakentaminen lisää myös liikennettä keskustan nykyisinkin ruuhkaisella katuverkolla. Asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat tulee toteuttaa. Arvorakennusten osalta kaavassa on asianmukaiset suojelumerkinnot. Korttelien sisäosien korkea rakentaminen on kuitenkin heikennys kaupunkikuvan kannalta. Tampereen historiallisessa keskustassa täydennysrakentaminen tulee olla korkeatasoista ja se tulee sopeuttaa ympäröivään mittakaavaan ja alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin erityisesti valtakunnallisesti merkittävien RKY-alueiden yhteydessä. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät RKY-arvojen turvaamista.

Lausuntojen perusteella korttelin ylin kerrosluku madallettiin yhdeksästä kahdeksaan. Tällöin uudisrakennukset saadaan sovitettua ympäristöön paremmin, kun ne vastaavat mittakaavaltaan lähiympäristön rakennuksia. Rakennusten korkeudet ovat samaa luokkaa kuin mm. pohjois- ja eteläpuoleisten kortteleiden ylimmät korot ja uudistuvan 13-korttelin uudisrakennukset sekä ovat lähempänä tontin nro 10-3 Hämeenpohjan rakennusta. Uudisrakentaminen erottuu omana uutena kerrostumanaan, mutta arvorakennukset ovat Keskustorin

maisemassa ensisijaisia ja uudisrakennukset jäävät niiden taustalle. Asemakaava edellyttää, että uudisrakennusten suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennusten sijaan historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.

Keskustan strategisessa osayleiskaavassa ja korttelisuunnitelmissa on selvitetty keskustan täydennysrakentamisen periaatteita laajempaan kokonaisuutena, ja asemakaavassa on tutkittu tarkemmin tontikohtaiset täydennysrakentamisen reunaehdot ja vaikutukset.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen ja toimintojen monipuolistuminen sekä päivitetään korttelin arvorakennusten suojelumääräykset. Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin sisäosiin ja pysäköinti maan alle. Kortteliin mahdollistetaan uusien jalankulkuyhteyksien avaaminen sekä tonttien yhteisiä huolto- ja pysäköintijärjestelyjä.

#### 4.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 21 000 k-m<sup>2</sup> ja alueen tehokkuus  $e=2,96$ . Rakennusoikeus kasvaa voimassa oleviin asemakaavoihin verrattuna n. 5900 k-m<sup>2</sup> ja toteutuneeseen verrattuna n. 6350 k-m<sup>2</sup>.

Tontti nro	Pinta-ala	Varsinainen rakennusoikeus	Muutos (verrattuna asemakaavaan)	Muutos (verrattuna toteutuneeseen)	Tontti-tehokkuus
4	2060 m <sup>2</sup>	5850 k-m <sup>2</sup>	-550 k-m <sup>2</sup>	+1270 k-m <sup>2</sup>	$e=2,84$
11	2385 m <sup>2</sup>	6230 k-m <sup>2</sup>	+6230 k-m <sup>2</sup>	+1830 k-m <sup>2</sup>	$e=2,61$
12	2642 m <sup>2</sup>	8900 k-m <sup>2</sup>	+200 k-m <sup>2</sup>	+3247 k-m <sup>2</sup>	$e=3,37$

### 4.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

#### 4.2.1 Korttelialueet

##### Kaikki tontit

Tontit merkitään keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa (C-8).

Kortteliin voidaan rakentaa maanalaisista pysäköintitilaa (ma/a). Tontteille saadaan sijoittaa kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Kyseisten tilojen tulee liittyä ensimmäisen kerroksen liiketilaan tai niihin on oltava välitön yhteys kadulta tai korttelin sisäiseltä jalankulkualueelta (ma-39).

Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12).

Uudisrakennusten varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja. Kerroksissa olevien ilmanvaihtokonehuoneiden osalta saadaan ylittää tontilla sallittu kerrosala (eiti-1).

Rakennuksiin jätettävien kulkuaukkojen ja sisäpihojen kautta tulee järjestää kulkuyhteys, joka mahdollistaa jalankulun korttelialueen läpi (jk-kortteli).

Pihat ja kulkuyhteydet:

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vihreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita maantasossa tai kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana.

Kansi- ja kattopihan tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Kattopihoille tulee suunnitella ja toteuttaa sopivia istutusratkaisuja, kuten istutusaltaita, säleikköjä, ruukkuja tms., vihreän ilmeen varmistamiseksi. Ulko-oleskelualueiden viherrakenteiden tulee viivyttää hulevesiä sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja.

Rakennusten ja piha-alueiden kautta tulee järjestää Kauppakadun, Aleksis Kiven kadun ja Puutarhakadun väliset jalankulkuyhteydet, jotka ovat käytettävissä liike- ja toimistotilojen aukioloaikoina.

Korttelin tonttien välille saa järjestää tarvittavia maanalaisia ajo- ja huoltoyhteyksiä. Kortteliin saadaan rakentaa korttelin ulkopuolisesta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta maantasoon johtavia porras- ja hissirakennelmia sekä muita pysäköintilaitokseen liittyviä teknisiä tiloja.

Rakennukset:

Rakennusten 1. ja 2. kerrokseen tulee sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Sisäpihan rakennusten 2. kerrokseen voi sijoittaa myös asuntoja.

Tontilla nro 12 uudisrakennuksen ylin kerros ja tonteilla nro 4 ja 11 uudisrakennusten kaksi ylintä kerrosta tulee toteuttaa osin muusta julkisivupinnasta sisäänvedettynä tai viistottuna.

Olemassa olevissa suojelluissa rakennuksissa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta. Lisärakentamisella ei saa muuttaa suojeltujen rakennusten räystäskorkeutta tai kadunpuoleista kattomuotoa. Suojeltuja rakennuksia koskevista merkittävistä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Pysäköinti:

Kaavan pysäköintimääräykset koskevat uudisrakennuksia. Suojeltuja rakennuksia varten ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen 1 ap/170 k-m<sup>2</sup>
- Opiskelija-asuminen 1 ap/350 k-m<sup>2</sup>
- Palveluasuminen 1 ap/600 k-m<sup>2</sup>
- Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen 1 ap/220 k-m<sup>2</sup>
- Liike- ja toimistotilat 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuoroittaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Korttelin maanalaisiin pysäköintitiloihin saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Korttelin autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen. Tonteille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen 1 pp/40 k-m<sup>2</sup>
- Opiskelija-asuminen 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>
- Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen 1 pp/35 k-m<sup>2</sup>
- Liike- ja toimistotilat 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>
- Palveluasuminen 0,25 pp x työntekijä

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

#### Tontti nro 10-4

Pantin talon suojelumääräykset päivitetään siten, että määräysten sisältö on muilta osin nykytilannetta vastaava, mutta ullakko- ja kellaritilojen muuttamista kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi ohjataan kaavan yleismääräyksellä.

Pantin talon Puutarhakadun puoleinen rakennus merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja (sr-17).

Rakennuksen länsisiipi merkitään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy (sr-51).



Tontin eteläosaan merkitään uudisrakennuksen rakennusala. Uudisrakennuksen kerrosluvut ovat III ja VIII siten, että se liittyy vanhaan rakennukseen III-kerroksisella osalla. Säilyvän rakennuksen kerrosluvut ovat III ja IV. Sisäpihalle merkitään I-kerroksiset rakennusalat.

Tontin etelälaidassa on tonttiin nro 12 liittyvä ohjeellinen alueen osa, joka on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi korttelin yhteiseksi oleskelualueeksi (i-17).

#### Tontti nro 10-11

Sandbergin talon kadunpuoleiset osat merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja (sr-17). Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen pohjoiskulmassa sijaitsevan porrashuoneen rakennustaiteellisia arvoja (sr-por-1).

Sisäpihalle tontin länsireunaan merkitään VII-kerroksinen uudisrakennuksen rakennusala. Sisäpihalle vanhan rakennuksen kylkeen merkitään II-kerroksinen rakennusala laajentamista varten. Säilyvän rakennuksen kerrosluku on III.

Tontin sisäpihalla on ohjeellinen alue, joka on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi korttelin yhteiseksi oleskelualueeksi (i-17).

#### Tontti nro 10-12

Osuuspankin talon kadunpuoleinen osa ja sisäpihan pankkisalisiipi merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen julkisivujen tai rakennuksessa sijaitsevan pankkialin rakennustaiteellisia arvoja (sr-26). Rakennuksen kerrosluvut ovat I, III, IV ja V. Sisäpihalle merkitään II-, VII- ja VIII-kerroksisen uudisrakennuksen rakennusala.

Tontin pohjoislaidassa on tonttiin nro 4 liittyvä ohjeellinen alueen osa, joka on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi korttelin yhteiseksi oleskelualueeksi (i-17).

Korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruiselle jakelumunntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan (et-16).

### **4.3 Asemakaavan suhde yleiskaavaan**

Asemakaavatyön aikana suunnittelualueella on tullut voimaan oikeusvaikutteinen keskustan strateginen osayleiskaava. Valmisteluvaiheen selostuksessa esitetty yleiskaavallinen tarkastelu on soveltuvin osin sisällytetty kaavan vaikutusten arviointiin.

## 4.4 Kaavan vaikutukset

### 4.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Asemakaavamuutos tuo kortteliin lisää asukkaita ja palveluiden käyttäjiä. Korttelin sisäosat avautuvat kaupunkilaisten käyttöön ja kaavalla mahdollistetaan uusien korttelin läpi kulkevien kävely-yhteyksien syntyminen.

Pihojen kunnostaminen, uuden korttelipihan rakentaminen ja pysäköinnin sijoittaminen maan alle parantavat sisäpihojen viihtyisyyttä. Kaava edellyttää oleskelualueiden järjestämistä uudisrakennusten katoille sekä korttelin keskelle. Kaava-alueelta on hyvät yhteydet kaupungin ulkoilualueille ja -reiteille.

Korttelin sisäosiin sijoittuvat uudisrakennukset muuttavat lähinnä korttelin sisäisiä valaistusoloja ja näkymiä, eivät niinkään ympäröivien alueiden oloja.

Asumisen nostaminen ylempiin kerroksiin muodostaa rauhallista asuinympäristöä. Uudisrakentamisen sisäilman laatu ja liikennemellun torjunta varmistetaan teknisin ratkaisuin. Alueelle ei osoiteta ympäristön turvallisuuteen tai terveyteen vaikuttavia toimintoja.

### 4.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon. Lämpäisevän pinnan määrä korttelissa ei muutu eikä pihojen korkeusasemia muuteta.

### 4.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja.

### 4.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Keskustan ruutukaava-alueella sijaitseva jo rakennettu korttelialueen osa säilyy rakennettuna. Alueen käyttötarkoitus on yleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva. Asemakaava-alueen tehokkuus nousee 2,13:sta 2,96:een. Rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen, auto-paikkojen poistuminen sisäpihalta ja ulko-oleskelualueen laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä.

Asemakaavan käyttötarkoitusmerkintä C-8 mahdollistaa kortteliin monenlaista toimintaa, mikä tukee keskustan monipuolistumista sekä keskustan länsiosan kehittymistä. Asemakaava lisää ja monipuolistaa keskustan asunto- ja palvelutarjontaa, mahdollistaa uusien palveluiden syntyminen sekä tukee nykyisten palveluiden säilymistä. Asemakaavan viitesuunnitelmissa tonteille on esitetty uutta asumista n. 8200 k-m<sup>2</sup> osin uudisrakentamisella ja osin nykyisten liike- ja toimistotilojen muuttamisella asuintiloiksi.

Energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon.

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Korttelissa hyödynnetään tonttien yhteisiä pysäköinti- ja huoltoajoratkaisuja. Pysäköinti järjestetään korttelin kellarikerroksessa sekä lähistön pysäköintilaitoksissa. Uusien asukkaiden myötä liikenne lisääntyy hieman. Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla mahdollistaa liikkumisen ilman henkilöautoa. Asemakaava mahdollistaa liittymisen korttelista tulevaan Kunkun parkin pysäköintilaitokseen, mikä tukee lähiympäristön katuverkoston jalankulukupainotteisuuden kehittämistä.

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

Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin sisäosiin. Korttelin katusivuilla sijaitsevat arvorakennukset säilyvät ja korttelin viereisten katujen katu kuva pysyy pääosin ennallaan. Korttelin nykyistä rakennuskantaa korkeammat uudisrakennukset näkyvät Keskustorin laitaan sekä kaukomaisemaan muutamista katselukulmista.

*Havainnekuva Keskustorin suunnasta. Uudisrakentaminen näkyy torille Sandbergin talon takaa.*

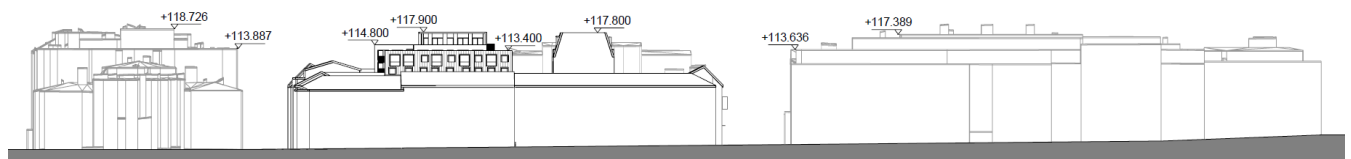


*Havainnekuva Frenckellin suunnasta. Tähän suuntaan näkyvät lähinnä Pantin ja Osuuspankin tonttien uudisrakennukset.*



#### *Aluejulkisivu Keskustorille.*

*Kuvat: BST-Arkitehdit Oy*



Korttelin sisäosissa uusi rakentaminen erottuu vanhasta. Uudisrakennusten ylimpien kerrosten sisäänvedot keventävät rakennusmassoja. Uudisrakentaminen, ensimmäisten kerrosten liiketilat, korttelin keskelle sijoittuva aukio sekä uudet jalankulkuyhteydet synnyttävät korttelin sisäosiin uudenlaisen raittimiljöön.

Asemakaavan suojelumääräyksillä varmistetaan nykyisten kaavalla suojeltujen arvorakennusten säilyminen jatkossakin. Myös aiemmin ilman suojelumääräystä ollut Sandbergin talo saa asemakaavassa suojelustatuksen. Asemakaava mahdollistaa nykyisten rakennusten sisätilojen käyttötarkoituksen muuttamisen rakennusten arvot huomioiden.

*Vasemmalla: Havainnekuva korttelin sisäosan uudisrakentamisesta sekä Osuuspankin ja Pantin tonttien välisestä aukiosta.*

*Oikealla: Osuuspankin ja Pantin nykyisiä sisäpiharakennuksia sekä tonttien välinen raja-aita.*



*Vasemmalla: Havainnekuva Sandbergin talon sisäpihan uudisrakentamisesta.*

*Oikealla: Sandbergin sisäpihan nykyisiä rakennuksia.*

*Kuvat: BST-Arkkitehdit Oy ja Seija Hirvikallio*



Asemakaava mahdollistaa Pantin talon eteläsiiven, Sandbergin talon matalien piharakennusten sekä Osuuspankin talon huonokuntoisen matalan länsisiiven ja itäsiiven pohjoisosan purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksilla. Sisäpihojen rakennusten osittainen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla vähentää korttelin sisäosien alkuperäisyyttä.

*Kartaan on merkitty punaisella korttelin sisäosien rakennukset, jotka joudutaan purkamaan asemakaavan mahdollistaman uudisrakentamisen alta.*

*Kuva: Tampereen kaupunki*



Keskustan ullakkorakentamisselvityksessä (Arkkitehtistudio M&Y 18.9.2013) on nostettu esiin kaupunkitiloja, jotka ovat kaupunkikuvallisesti keskeisessä asemassa ja joihin korotusrakentamisella voi olla merkittäviä vaikutuksia. Tällaisia ovat mm. Keskustorin kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio korttelin itäpuolella sekä Kauppakadun kaupunkikuvallisesti merkittävä katutila eteläpuolella. Kaavamuutuskorttelin luoteiskulma sen sijaan sijoittuu kattorakentamisen kehitysalueeseen, jossa kattorakentamisen katsotaan olevan helpompi toteuttaa kuin kaupunkikuvallisesti keskeisillä alueilla.

#### 4.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta elinkeinoelämään. Kaava mahdollistaa korttelin monipuolisen kehittämisen asuminen lisäksi liike-, toimisto- ja muuhun työpaikkatoimintaan. Täydennysrakentamisella on vähäisiä mutta positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan. Kaava mahdollistaa uusien liiketilojen sijoittumisen kortteliin, uusien työpaikkojen syntyminen sekä nykyisten yritysten toiminnan kehittämisen. Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo alueelle lisää asiakkaita.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Pysäköinnin ja huollon yhteisjärjestelyt sekä pihan ja jalankulkuyhteyksien kehittäminen edellyttävät koko korttelin kiinteistöjen yhteistyötä ja keskinäisiä sopimuksia.

Mikäli pihojen maansiirtotöiden yhteydessä havaitaan vanhoja kivi- tai puurakenteita, esimerkiksi kiviperustuksia, tulee niistä ilmoittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon havaintojen merkityksen arvioimiseksi ja jäännösten dokumentoinnin mahdollistamiseksi.

### 5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.