

## II (Tammerkoski), Hämeenkatu 24

### Asemakaavan selostus

28.5.2018, tark. 11.2.2019 ja 8.11.2021



## II (TAMMERKOSKI), HÄMEENKATU 24, RAKENNUKSEN KOROTTAMINEN ASEMAKAAVA NRO 8666

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28.5.2018 päivättyä sekä 11.2.2019 ja 8.11.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8666. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin II kaupunginosan (Tammerkoski) korttelin  
nro 12 tonttia nro 26

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
projektiarkkitehti Anna Hyyppä ja aloitusvaiheessa suunnittelija Altti Moisala.

Diaarinumero:

TRE:8162/10.02.01/2016, pvm 18.11.2016

Vireille tulo:

29.6.2017

Kaavan nimi ja tarkoitus

II (Tammerkoski), Hämeenkatu 24, rakennuksen korottaminen.  
Asemakaava nro 8666.

## TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Hämeenkadun puoleisen rakennuksen korottaminen sekä 3.–6. kerrosten toimistotilojen muuttaminen takaisin asunnoiksi. Tontti muutetaan liikerakennusten korttelialueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kauppakadun puolen asemakaava päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Tontin 1939 valmistunut asuin- ja liikekerrostalojen kokonaisuus suojellaan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana.

Asemakaavan rakennusoikeus on tonttitehokkuuden  $e=4,0$  mukaan 7680 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus ei muutu.

### Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee Tammerkosen kaupunginosassa (II) Tampereen ydinkeskustassa osoitteessa Hämeenkatu 24 ja Kauppakatu 9.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 12 tonttia nro 26, joka rajautuu etelässä Hämeenkatuun, pohjoisessa Kauppakatuun sekä idässä ja lännessä korttelin muihin tontteihin. Tontin pinta-ala on 1920 m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee vuonna 1939 rakennettu asuin- ja liikekerrostalojen kokonaisuus. Hämeenkadun puolella on kuusikerroksinen liike- ja toimistorakennus, Kauppakadun varressa kuusikerroksinen opiskelija-asuntola ja sisäpihalla yksikerroksinen entinen pankkisali. Pihassa on huolto- ja pysäköintipaikkoja sekä pihakannen alla autohalli- ja kellaritiloja.

### Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijoiden tavoitteena on korottaa Hämeenkadun puoleista rakennusta kahdella asuinkerroksella sekä muuttaa 3.–6. kerrosten toimistotilat asuinkäyttöön.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan.

Täydennysrakentamisen yhteydessä pyritään lisäämään ulko-oleskelutiloja ja niiden viihtyisyyttä. Pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Kadun varren rakennusten ensimmäiset kerrokset säilytetään liike- ja palvelukäytössä. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa.

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloitusvaihe

Asemakaava laaditaan tontin omistajan aloitteesta. Asemakaava tuli vireille 29.6.2017, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 29.6.–10.8.2017. Siitä saatiin viisi viranomaiskommenttia.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan rakennuksella on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa ja ullakkorakentaminen Hämeenkadun varrella vaatii huolellisuutta. Kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu ja hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen. Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan Hämeenkadun rakennuksia ei lähtökohtaisesti koroteta, mutta ullakko voidaan muuntaa asuin- tai toimistokäyttöön, ellei rakennussuojelusta muuta johdu. Käyttötarkoitus voidaan muuttaa ja täydentämistä toteuttaa korttelin sisäosaan. Viranomaisneuvottelu tulee järjestää.

Ympäristönsuojelu kommentoi meluntorjuntaa ja hulevesisuunnittelu kansipihan hulevesitavoitteita. Liikennejärjestelmän suunnittelun mukaan uutta autopaikkavelvoitetta ei synny, koska täydennysrakentaminen on alle 700 k-m<sup>2</sup>. Käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset autopaikkoihin ja pyöräpysäköinti on huomioitava.

Palautteen perusteella asemakaavaa varten laadittiin rakennetun ympäristön selvitys. Rakennuksille merkittiin suojelumääräys ja rakentaminen edellytetään toteutettavaksi alueen arvot huomioiden. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 15.12.2017. Kaava-alueelta laadittiin meluselvitys, jonka pohjalta kaavaan merkittiin meluntorjuntamääräyksiä. Tontilta laadittiin pihatarkastelu, jossa on esitetty pihan laadullista parantamista. Asemakaavan pysäköintimitoitus perustuu Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksiin.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 31.5.–21.6.2018. Siitä saatiin kuusi viranomaisten kommenttia.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan rakennetun ympäristön selvitys on asianmukainen ja kulttuurihistorialliset arvot huomioitu suojelumerkinnöissä. Yhdyspankintalo ja Hämeenkadun kokonaisuus ovat kulttuurihistoriallisten arvojensa osalta herkkiä eikä havainneaineisto vielä osoita, että korottaminen sopeutuisi riittävästi paikan arvoihin. Jatkosuunnittelussa tulee harkita korotusosan maltillistamista.

Pirkanmaan liiton mukaan kaavaluonnoksen ratkaisu on pääpiirteissään maakuntakaavan mukainen. Esitetyt havainnekuvat antavat yksipuolisen kuvan vaikutuksista ja suojelun ja korottamisen kaavamerkinnöissä on päällekkäisyyttä. Korottaminen kaksikerroksisena vähentää kohteen arkkitehtonisia arvoja, mitä ei tulisi tapahtua valtakunnallisesti merkittävällä alueella.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että alueen arvojen turvaamisen tulee olla asemakaavoituksen lähtökohta. Arvot turvaa ratkaisu, jossa nykyinen ullakko otetaan asuinkäyttöön, mutta lisäkerrosta ei rakenneta. Kaava-aineistosta tulisi käydä ilmi, onko luonnonvalon saanti ja ulko-oleskelualueiden määrä riittävää.

Hulevesisuunnittelu totesi, että viitesuunnitelman perusteella velvoite parantaa hulevesihallinnan nykytilannetta täyttyy niukasti.

Ympäristöterveys totesi, että meluselvityksen mukaan tarvittaviin lukemiin päästään. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon ilmanvaihtolaitteiden sijainti. Ympäristönsuojelulla ei ollut kommentoitavaa.

Suunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 5.6.2018. Toimikunta totesi, että korotus on mahdollinen mutta edellyttää huolellista suunnittelua. Kaavan etenemiselle ei ole kaupunkikuvallista estettä.

Palautteen perusteella Hämeenkadun puoleisen korotusosan massoittelua sovitettiin paremmin arvoympäristöön ja ylintä kerrosta koskevia asemakaavamääräyksiä täsmennettiin. Havainneaineistoa täydennettiin ja tontilta laadittiin varjotarkastelu. Maakuntakaavan kuvausta selostuksessa täydennettiin. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen pysäköintipolitiikan päivityksen 29.1.2019. Asemakaavan pysäköintinormit päivitettiin uuden pysäköintipolitiikan mukaisiksi.

#### Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.3.2019 asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 7.–21.3.2019. Ehdotuksesta pyydettiin Pirkanmaan maakuntamuseon, Pirkanmaan liiton ja Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnot. Muistutuksia ei saatu.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan korotusosa on sovitettu paremmin viereisen Kansallispankin talon kattomaailmaan. Korotuksen kaupunkikuvallinen rooli on maltillisempi eikä se heikennä niin voimakkaasti rakennuksen ymmärrettävyyttä. Hanke heikentää valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä sijaitsevan Yhdyspankintalon kulttuurihistoriallisia arvoja. Vaikutukset koko arvoalueeseen eivät kuitenkaan ole niin merkittäviä, että maakuntamuseo vastustaisi kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Pirkanmaan liiton mukaan asemakaavaehdotus on kulttuuriympäristöarvojen kannalta ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Kaava on edennyt parempaan suuntaan, mutta korottaminen vähentää rakennuksen arvoja. Vaihtoehtojen vertailu on tehty lähinnä katutason näkymien perusteella. Suojelumääräyksestä poiketaan heti, mikäli rakennusta korotetaan. Nykyisen ullakon muuttaminen asuinkerrokseksi on paras vaihtoehto ja liitto esittää, että kaavaehdotusta muutetaan tämän suuntaiseksi.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan rakennuksen korottaminen on ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Täydennysrakentaminen tulee toteuttaa nykyisen rakennusmassan puitteissa. Korotus haittaisi Kauppakadun puoleisten rakennusten luonnonvalon saantia. Esitetty jyrkkä harjakatto on tyyllisesti sopimaton funkkisrakennukseen. Laskentatapa, jossa lisärakentamisen tarvitsemia autopaikkoja ei tarvitse osoittaa, on ongelmallinen. Kaavasta on syytä pitää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Palautteen perusteella järjestettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 10.6.2019. Asemakaavaa varten laadittiin laajempi selvitys ullakko- ja korotusrakentamisesta Hämeenkadun länsipään ja Hämeenpuiston kaupunkikuvallisesti keskeisissä kortteleissa. Selvityksessä on tutkittu ullakko- ja korotusrakentamisen mahdollisuuksia pääkatujen varsilla sekä muodostettu hankkeita ohjaavia suosituksia ja periaatteita. Selvityksen perusteella asemakaavaehdotusta tarkistettiin siten, että korotusosa on viistokattoisen sijaan porrastettu ja tasakattoinen, jolloin korotus sopii paremmin rakennuksen arkkitehtuuriin. Ilmanlaatua koskevaa määräystä tarkennettiin.

## Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

# SISÄLLYS

Asemakaavan selostus .....	1
Tiivistelmä .....	3
Asemakaavan keskeinen sisältö.....	3
Kaava-alueen sijainti ja luonne .....	3
Asemakaavan tavoitteet .....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen .....	6
Sisällys .....	7
1 LÄHTÖKOHDAT .....	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	13
1.1.5 Maanomistus .....	13
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
2.1 Kaavan rakenne .....	13
2.1.1 Mitoitus .....	14
2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	14
2.2.1 Korttelialueet.....	14
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	15
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	15
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	15
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	16
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	16
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	16
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	19
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	19
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	19

4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	19
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	20
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	22
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	22
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	22
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	23
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	25
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen .....	27
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	27
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	27
6.1	Maakuntakaava .....	27
6.2	Yleiskaava.....	28
6.3	Asemakaava .....	29
6.4	Poikkeamislupa.....	30
6.5	Tonttijako .....	30
6.6	Pohjakartta.....	30
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	31
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	31
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
7.3	Toteutuksen seuranta.....	31
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	31



# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tammerkosken kaupunginosassa (II) Tampereen ydinkeskustassa osoitteessa Hämeenkatu 24 ja Kauppakatu 9. Asemakaavan muutos koskee korttelin 12 tonttia nro 26, joka rajautuu etelässä Hämeenkatuun, pohjoisessa Kauppakatuun sekä idässä ja lännessä korttelin muihin tontteihin. Tontin pinta-ala on 1920 m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee vuonna 1939 rakennettu asuin- ja liikekerrostalojen kokonaisuus, ns. Yhdyspankintalo.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua, tiivistä korttelialuetta, jossa ei ole luonnonmateriaalia ympäristössä. Tontilla ei ole maanvaraista pihaa. Pihakannen korkeusasema on n. +93,0. Hämeenkadun varren lehmukset korvattiin uusilla puilla raitiotien rakentamisen myötä.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

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



*Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella. Kuva: © 2018 BLOM*

## Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Kaupungin pääkadun Hämeenkadun ja aiemmin pääkatuna toimineen Kauppakadun merkityksestä kertovat monet katujen varsilla ja päätteenä sijaitsevat merkkirakennukset. Lähistön rakennuskanta muodostuu pääosin 1900-luvun liike-, toimisto- ja julkisista rakennuksista. Hämeenkadun länsipää on kaupunkikuvaltaan jugendin ja klassismin sävyttämää ja kadun varressa vallitsee suhteellisen yhtenäinen, vanhojen rakennusjärjestysten määrittelemä julkisivun 23 metrin peruskorkeus. Tontit on rakennettu tiiviisti ja sisäpihatkin monin paikoin kokonaan umpeen.



*Yllä: Korttelin viistokuva etelästä. Kuva: © 2018 BLOM*

*Alla: Yhdyspankintalon Hämeenkadun puolinen julkisivu. Kuva: Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy*

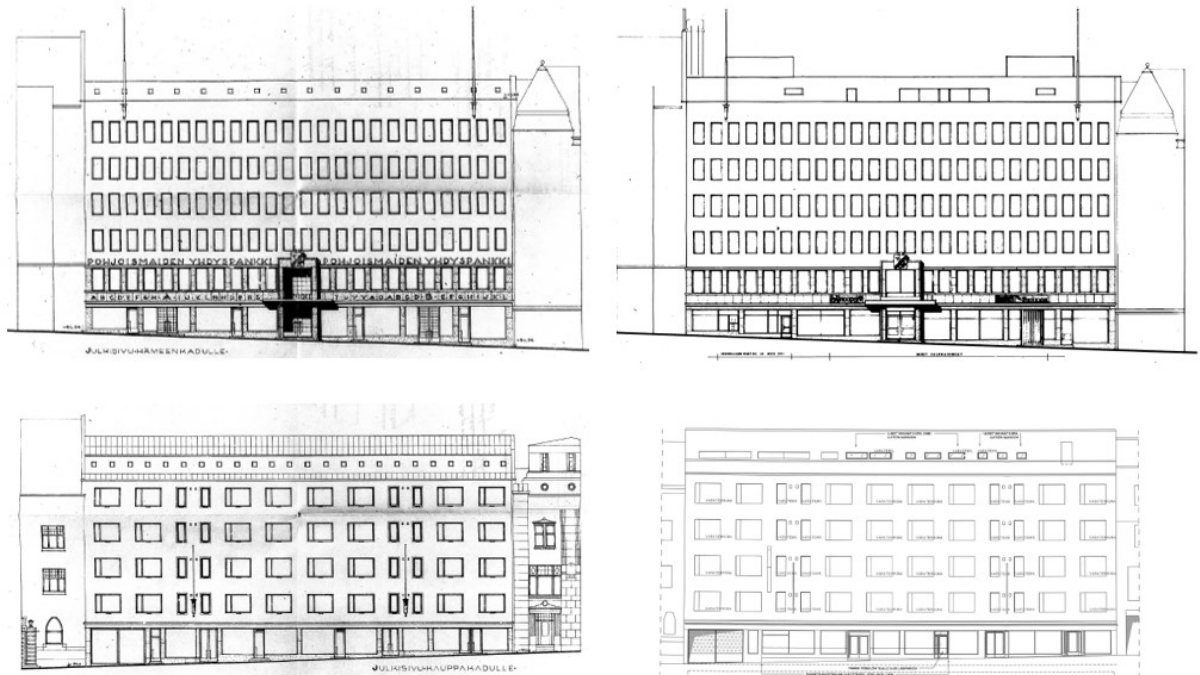
Asemakaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla sijaitsee 1939 rakennettu, Jaakko Tähtisen suunnittelema Yhdyspankintalo. Hämeenkadun puolella on kuusikerroksinen liike- ja toimistorakennus, Kauppakadun varressa kuusikerroksinen opiskelija-asuntola ja sisäpihalla yksikerroksinen entinen pankkisali. Pihassa on huolto- ja pysäköintipaikkoja sekä pihakannen alla autohalli- ja kellaritiloja.

Hämeenkadun puolella 1.–2. kerroksessa oli alun perin pankin liike- ja toimistotiloja sekä 3.–6. kerroksessa henkilökunnan asuntoja. 1970-luvulla rakennus muutettiin kokonaan liikekäyttöön. 1990-luvulla pankkitoiminta loppui ja rakennus on siitä lähtien toiminut tavallisena liike- ja

toimistotalona. Entinen pankkisali ja muita kolmen alimman kerroksen tiloja muutettiin ravintolaksi 2008. Ullakolle rakennettiin terassillinen saunaosasto 1968 ja sitä laajennettiin edelleen 1980.

Kauppakadun puoleinen rakennus rakennettiin pääasiassa pankin henkilökunnan asuinkäyttöön ja katutasoon tuli liiketiloja. Vuosien varrella asuinhuoneistoja on muutettu useassa vaiheessa toimistotiloiksi. Vuonna 2010 rakennuksen 2.–5. kerrokset sekä ullakko muutettiin opiskelija-asunnoiksi. Katutasossa on ravintola- ja liiketiloja.

Yhdyspankintalo edustaa funktionalismia. Hämeenkadun puoleisen rakennuksen julkisivu on alimmissa kerroksissa Vehmaan punaista graniittia, ylemmissä harmaanruskeaa rappausta ja ullakkokerroksessa on vaaleanruskea peltiverhoilu. Pääjulkisivun aukotus on funktionalismille tyypillinen tasarytmisen pystysuorakaide. Ensimmäisen kerroksen liiketiloissa on suuret näyteikkunat ja katutasossa korostuu pääsisäänkäynti katoksineen. Kauppakadun puolen julkisivumateriaalit ovat samat kuin Yhdyspankintalossa, mutta pihajulkisivu on harmaata lasitettua tiiltä. Ylin kerros on molemmilla katusivuilla vedetty sisään julkisivulinjasta.



*Julkisivupiirustukset, ylhäällä Hämeenkadulle ja alhaalla Kauppakadulle. Vasemmalla alkuperäiset piirustukset (1937), oikealla Hämeenkadun liiketilamuutosten (1996) ja Kauppakadun opiskelija-asuntomuutosten (2010) jälkeen. Kuvat: Tampereen rakennusvalvonnan arkisto*

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Hämeenkadun puoleinen rakennus on osa Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Kauppakadun puoleinen rakennus kuuluu Kauppakadun maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Yhdyspankintalo on inventoitu osana Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998 -selvitystä. Selvityksessä kohde on luokiteltu luokkaan RKM III: rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti luokkaan merkittävä, alkuperäisyysaste suuri. Rakennus on huomioitu myös Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä osana Hämeenkadun ja Kauppakadun arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Yhdyspankintaloa ei ole suojeltu asemakaavalla.

Asemakaavaa varten on laadittu rakennetun ympäristön selvitys (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy 19.1.2018), jossa on kuvattu alueen rakentumisen historiaa, kaupunkikuvallisia erityispiirteitä ja rakennetun ympäristön arvoja.

Selvityksen mukaan Yhdyspankin talo on tyypillinen 1930-luvun funktionalismia edustava rakennus, jossa on tyylisuunnan keskeisiä piirteitä: rapattu julkisivu erilaisella kahdella alimmalla kerroksella, julkisivun tasarytmisen aukotus, pääsisäänkäynnin katoksen kaariaihe ja julkisivulinjasta sisäänvedetty ullakkokerros. Rakennus on vuosien aikana muuntautunut sisätiloiltaan joustavasti eri käyttötarkoituksiin pääjulkisivun ulkoasun merkittävästi muuttumatta. Sisätilojen alkuperäinen arkkitehtuuri on pitkälti kadonnut lukuisten muutosten myötä. Arvokas säilynyt yksityiskohta on porrashuoneiden vihreä mosaiikkibetonilattia roomalaisine kerrosnumerointeineen. Rakennus on rakennusteknisesti ajalleen tyypillinen.

Rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa edustaessaan 1930-luvulle ajanmukaista liiketiloja ja henkilökunnan asuntoja yhdistelevää pankkirakentamista. Yhdyspankin vaiheet ovat merkittävä osa Suomen ja Tampereen pankkialan historiaa.

Yhdyspankintalo on olennainen osa lähiympäristönsä kokonaisuutta ja tärkeä pari vastapäisen, myös funktionalismia edustavan Turvan talon kanssa. Yksittäisenä rakennuksena Yhdyspankintalo on alisteinen jugend-tyylisille Kansallispankintalolle ja kulmittain vastapäätä sijaitseville Kymmenenmiehentalolle ja Otrantalolle.

#### Virkistys

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

#### Liikenne

Hämeenkatu kuuluu kaupungin pääkatuihin. Se on kävelypainotteinen joukkoliikennekatu, jossa kulkee raitiotie. Kaavamuuotosalueen lähellä Tuulensuussa ja Keskustorilla on raitiotiepysäkit. Kauppakatu on yksisuuntainen tonttikatu ja korttelin itäpuolella kulkee Kuninkaankadun kävelykatuosuus. Hämeenkadulla on pyöräilyn aluereitti ja



Kuninkaankadulla pyöräilyn pääreitti. Tontille on ajoneuvoliittymä Kauppakadulta. Tontilla on autopaikkoja kellarissa ja jonkin verran pihakannella.

#### Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavan meluselvityksessä on tutkittu tie- ja raitioliikenteen tuottamia melutasoja kohteen julkisivuille ja piha-alueille. Selvityksen mukaan Hämeenkadun puoleiselle julkisivulle kohdistuva keskiäänitaso on päivällä enimmillään 63 dB ja yöllä 55 dB vuonna 2040. Sisäpihan puolella vastaavat keskiäänitasot ovat 42 dB ja 33 dB. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan typpidioksidin (NO<sub>2</sub>) ja hengitettävien hiukkasten (PM<sub>10</sub>) vuorokausipitoisuus suunnittelualueella on enimmillään yli 60 µg/m<sup>3</sup>.

#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Tampere alueittain -verkkojulkaisun mukaan II kaupunginosassa asuu 2023 asukasta. Väestön keski-ikä on 39,2 vuotta. Alle kouluikäisiä lapsia väestöstä on 3,4 % ja yli 75-vuotiaita 8,8 %. Asuntokunnista yhden hengen talouksia on 59,3 %. Suunnittelualueella Kauppakadun puoleisessa rakennuksessa on 50 asuinhuoneistoa.

Suunnittelualueella on liike-, toimisto-, palvelu- ja ravintolatoimintaa. Kaikki kaupungin keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähimmät koulut ovat Aleksanterin koulu ja Pyyntien koulu n. 300–400 m päässä. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat n. 500 m päässä suunnittelualueelta. II kaupunginosassa on 4386 työpaikkaa.

#### 1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa. Tontin omistavat hallinnanjakosopimuksella Huoneisto Kaksikko Oy ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr (TOAS).

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Hämeenkadun puoleisen rakennuksen korottaminen sekä toimistotilojen muuttaminen asunnoiksi. Tontti muutetaan liikerakennusten korttelialueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Liike- ja toimistotiloja sijoitetaan Hämeenkadun puolella kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja Kauppakadun puolella ensimmäiseen kerrokseen. Tontin 1939 valmistunut asuin- ja

liikekerrostalojen kokonaisuus suojellaan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana. Pysäköinti järjestetään tontin pysäköintikellarissa sekä lähistön pysäköintilaitoksissa.

### 2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen tonttitehokkuus on  $e=4,0$ , joka vastaa rakennusoikeutta 7680 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus ei muutu.

## 2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

### 2.2.1 Korttelialueet

Tontti merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Hämeenkadun puolella kerrosluvut ovat VI, VII ja VIII. Kauppakadun puolella kerrosluvut ovat nykytilanteen mukaisesti V ja VI. Matalammat rakennusalat sijaitsevat katusivuilla ja korkeammat sisäpihan puolella. Sisäpihalla on I-kerroksinen rakennus, jonka katolle sijoitettava leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +120,0.

Rakennukset merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeiksi. 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. Tontti merkitään rakennustaiteellisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi alueeksi, jonne suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioiden.

Hämeenkadun puolella tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja rakennusten kaduntasokerrokseen ja sitä seuraavaan kerrokseen, Kauppakadun puolella ja sisäpihalla kaduntasokerrokseen. Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja. Kerroksissa olevien ilmanvaihtokonehuoneiden osalta saadaan ylittää tontilla sallittu kerrosala.

Sisäpihalla on maanalainen tila. Tontin rakennusalalle saa sijoittaa kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja sekä rakentaa kaksi kellarikerrosta. Kauppakadun puolella on rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Tontille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja.

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vehreä 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., vehreän ilmeen varmistamiseksi. Ulko-oleskelualueiden suunnittelussa tulee huomioida, että toteutettavat viherrakenteet edesauttavat myös hulevesien hallintaa sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja.

Eri asumisen muodoille sekä liike- ja toimistotiloille tulee varata auto- ja polkupyöräpaikkoja asemakaavan yleismääräyksen mukaisesti. Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia alempi, mikäli määräyksen mukaiset pysäköinnin tehostamiskeinot toteutuvat. Autopaikkoja saa sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen. Alle 1200 k-m<sup>2</sup> täydennys- ja ullakkorakentamishankkeessa ei muodostu pysäköintipaikkavelvoitetta. Rakennuksen käyttötarkoituksen palautuessa asumiskäyttöön ei edellytetä autopaikkainormin mukaisten autopaikkojen toteuttamista, mikäli niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakentamisaikana.

Parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla on melun alitettava valtioneuvoston antamat melun ohjearvot. Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Tuloilman sisäänotto on järjestettävä suodatettuna rakennusten katolta tai sisäpihan puolelta liikenteen hiukkaspäästöjen vuoksi.

### 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tontin sisäpiha muuttuu viihtyisämmäksi uuden pienen ulko-oleskelualueen ja istutusten myötä. Yhdyspankintalon korottaminen vähentää jonkin verran Kauppakadun rakennuksen pihanpuoleisten asuntojen valoisuutta. Asemakaava edellyttää liikennemelun ja ilman epäpuhtauksien huomioimista suunnittelussa.

Asumisen lisääminen monipuolistaa tontin käyttöä ja elävöittää aluetta myös toimistojen ja liikkeiden aukioloaikojen ulkopuolella. Alimmat kerrokset säilyvät liikekäytössä ja asuminen sijoittuu rauhallisempiin yläkerroksiin. Tontin Kauppakadun puoleinen rakennus on jo asuinkäytössä.

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

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon. Tontilla on jo nyt koko tontin laajuinen kellarikerros, joten maanvaraisen pihan osuus ei muutu.

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

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

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

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Ydinkeskustassa sijaitseva jo rakentuneen korttelialueen osa säilyy rakennettuna. Alueen käyttötarkoitus on yleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva. Rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ulko-oleskelualueen laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä. Suunnittelualueen tehokkuus ei muutu asemakaavamuutoksella. Asemakaava mahdollistaa asuintilojen palauttamisen myös tontin Hämeenkadun puoleiseen rakennukseen.

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Pysäköinti järjestetään tontin pysäköintikellarissa sekä lähistön pysäköintilaitoksissa. Laajuudeltaan pienellä asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikennemääriin. Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla mahdollistaa liikkumisen ilman henkilöautoa.

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

Asemakaava mahdollistaa Hämeenkadun puoleisen rakennuksen korottamisen kahdella kerroksella. Toinen näistä korvaa nykyisen ullakon, joten rakennus nousee yhden kerroksen nykyistä korkeammaksi. Hämeenkadun puolella rakennuksen 7. kerros noudattaa nykyisen ullakkokerroksen julkisivulinjaa ja 8. kerroksen seinä on sisäänvedetty alemman julkisivun linjasta. Koska korotuskerrokset ovat sisäänvedettyjä, Hämeenkadun räystäslinja ei muutu nykyisestä. Korotus poikkeaa Hämeenkadun varren yhtenäisestä rakennuskorkeudesta ja muuttaa vähäisesti Hämeenkadun kaupunkikuvaa, mutta on väistävää ja taustalle jäävä uusi rakennusosa.

Korotusratkaisu noudattaa aikakauden rakennus- ja kattotyypeille jo ennestään sovellettuja ullakko- ja kattorakentamisen vähäeleisiä ja



sopeutuvia ratkaisuja. Sisäänvedetty korotusosa seuraa rakennuksen funktionalistista muotokieltä.

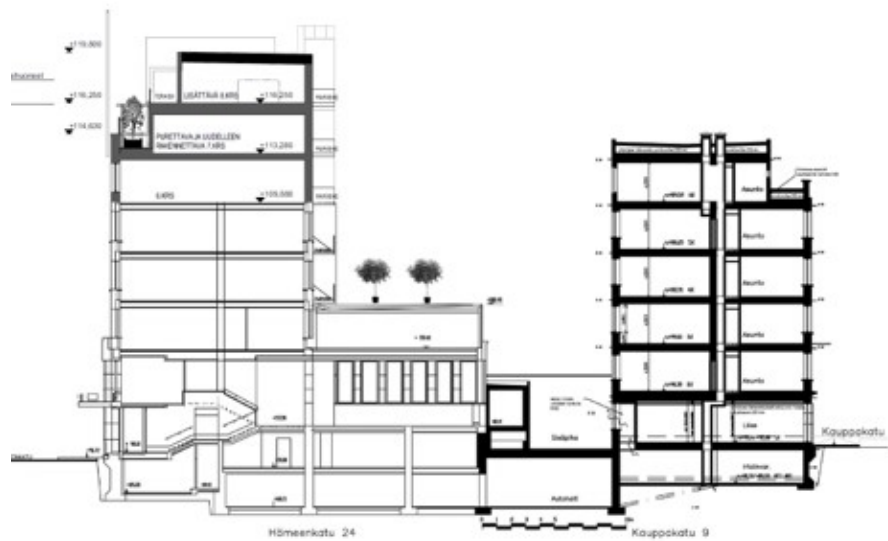
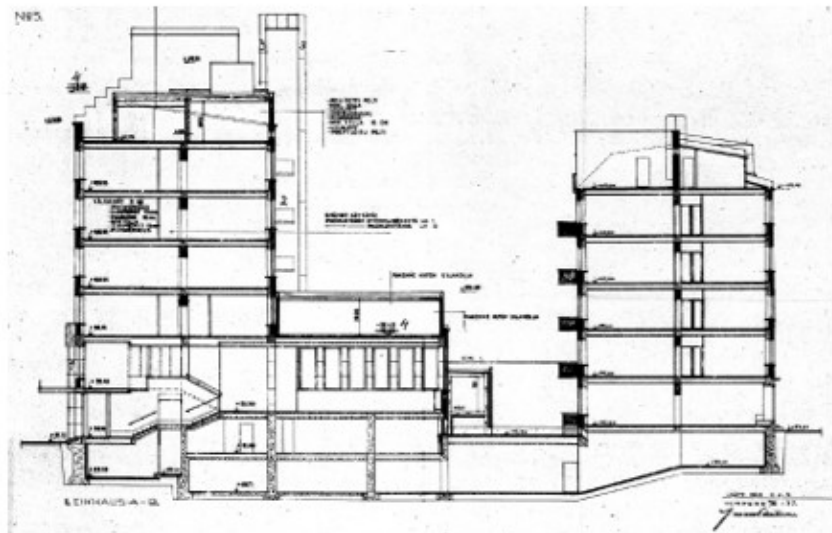
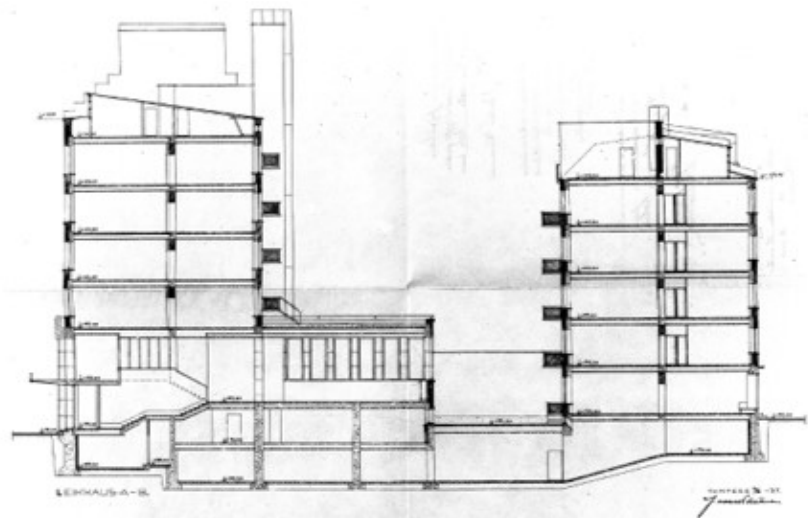
Asemakaavalla mahdollistetaan Hämeenkadun puoleisen rakennuksen palauttaminen lähemmäs alkuperäistä käyttöä, jolloin Yhdyspankintalon neljä ylintä kerrosta olivat asuntolina. Rakennuksen ikkuna-aukotus ja pääjulkisivumateriaalit pysyvät alkuperäisinä. Suurin muutos julkisivuissa koskee kattokerrosta, jota on muutettu jo aiemmin alkuperäisestä. Rakennuksen alkuperäisyysaste vähenee, kun sisäänvedetty ullakkokerros muuttuu kaksikerroksiseksi korotusosaksi poiketen alkuperäisestä massoittelevasta.

Kauppakadun puolen rakennus on palautettu asuinkäyttöön jo aiemmin. Asemakaava ei aiheuta muutoksia Kauppakadun puoleiseen kaupunkikuvaan.

Aiemmin ilman asemakaavallista suojelua oleville rakennuksille annetaan suojelumääräys. Asemakaava edellyttää tontille suunniteltavien rakennusten ja rakennelmien toteuttamista alueen arvot huomioiden.



*Havainnekuvat asemakaavamuutoksen vaikutuksesta Hämeenkadun maisemaan. Ylärivissä nykytilanne, alarivissä tilanne korotuksen jälkeen. Kuvat: Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy*



Rakennuksen eri vaiheita leikkauspiirustuksissa. Ylhäällä alkuperäinen tilanne (1937), keskellä ullakkosaunan laajennus (1980) ja alhaalla asemakaavan viitesuunnitelma (2020). Viitesuunnitelmassa on esitetty Hämeenkatu 24:n korotus ja vuonna 2010 toteutettu Kauppakatu 9:n muutos. Kuvat: Tampereen rakennusvalvonnan arkisto ja Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy

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

Yhden tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta elinkeinoelämään ja keskustan yritystoimintaan. Kaava mahdollistaa tontille sekä asumista että liike-, toimisto- ja muuta työpaikkatoimintaa. Asuntojen lisääminen tuo alueelle lisää asiakkaita, mutta tilojen muutos alkuperäiseen asuinkäyttöön vähentää nykyisiä liike- ja toimistotiloja.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan tontin omistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoshakemuksen on jättänyt tontin omistaja Huoneisto Kaksikko Oy 18.11.2016. Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 29.6.2017.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korottaa Hämeenkadun puoleista rakennusta kahdella asuinkerroksella sekä muuttaa 3.–6. kerrosten toimistotilat asuinkäyttöön.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan. Täydennysrakentamisen yhteydessä pyritään lisäämään ulko-oleskelutiloja ja niiden viihtyisyyttä. Pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Kadun varren rakennusten ensimmäiset kerrokset säilytetään liike- ja palvelukäytössä. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa.

#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Rakennuksen suojelutavoitteet tarkentuivat rakennetun ympäristön selvityksen pohjalta. Asemakaavan meluntorjuntavaatimukset muodostuivat meluseelvityksen pohjalta.

Valmisteluvaiheen palautteen perusteella tavoitteeksi nousi korotusosan tarkempi sovittaminen arvoympäristöön.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen pysäköintipolitiikan päivityksen 29.1.2019. Päivityksessä mm. lisättiin autopaikkojen mitoitustaulukkaan oma mitoitusarvo kohteille, jotka sijaitsevat lähellä raitiotiepysäkkiä. Asemakaavan pysäköintinormit päivitettiin uuden pysäköintipolitiikan mukaisiksi.

### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan lähtökohtana oli Hämeenkadun puoleisen rakennuksen korottaminen ja muuttaminen asuinkäyttöön.

Vaihtoehtona kaavaratkaisulle olisi ns. **0-vaihtoehto** eli tilanteen säilyminen ennallaan. Vaihtoehto ei olisi tontin omistajien eikä kaupungin tavoitteiden mukainen.

**Vaihtoehto 0+** olisi nykyisen ullakon muuttaminen asuinkäyttöön. Se olisi kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta parempi vaihtoehto, mutta ei tontin omistajien kannalta toteuttamiskelpoinen.

Valmisteluvaiheen jälkeen tutkittiin tarkemmin korotusosan sovittamista Hämeenkadun arvoympäristöön ja lähistön kattomaisemaan:

**Vaihtoehto 1:** Asemakaavan valmisteluvaiheen mukaisessa suunnitelmassa korotusosan ulkoseinä on samassa linjassa kuin nykyinen ullakkokerroksen seinä.

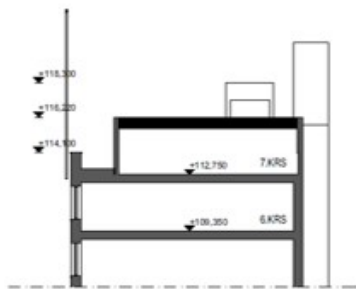
**Vaihtoehto 2:** 7. kerroksen ulkoseinä on samassa linjassa kuin nykyinen ullakon seinä. Ylimmän kerroksen ulkoseinä on viisto Kansallispankintalon (Hämeenkatu 22) katon mukaisesti.

**Vaihtoehto 3:** Korotusosa on porrastettu siten, että 7. kerroksen seinä on samassa kohdassa kuin nykyinen ullakon ulkoseinä ja 8. kerroksen seinä on 2 m sisempänä.

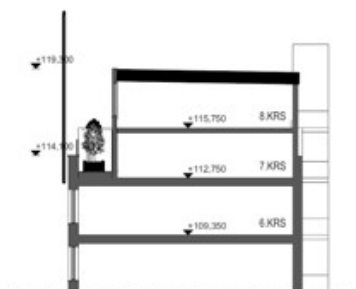
Näistä vaihtoehdot 2 ja 3 ovat kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan vähäisemmät. Korotus jää melko huomaamattomaksi ja sopeutuu kattomaisemaan myös Kansallispankintalon suunnasta. Porrastettu vaihtoehto 3 soveltuu parhaiten rakennuksen funkistyyliin. Vaihtoehdolla 1 on suurimmat vaikutukset kaupunkikuvaan ja se on siten kulttuuriympäristön kannalta heikoin.

Seuraavalla sivulla on havainnollistettu korotusvaihtoehtojen vaikutusta Hämeenkadun kaupunkikuvaan.

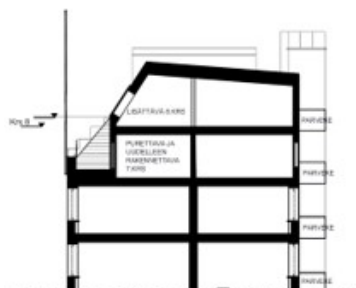




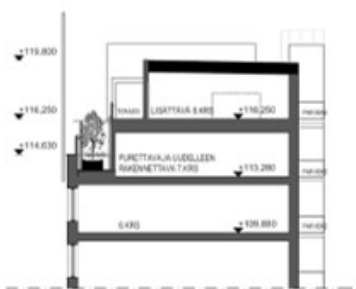
Nykytila



Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 3



Vasemmalla leikkauspiirustus, keskellä havainnekuva idästä ja oikealla havainnekuva lännestä.  
Kuvat: Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy

## 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 29.6.–10.8.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia.

Valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 31.5.–21.6.2018 palautteen saamista varten. Siitä saatiin kuusi viranomaisten kommenttia. Suunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 5.6.2018.

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.3.2019 asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 7.–21.3.2019. Siitä saatiin kolme viranomaislausuntoa eikä yhtään muistutusta.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 15.12.2017 ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 10.6.2019.

Tiivistelmä saaduista palautteista kootaan selostuksen kappaleeseen 4.5. Alkuperäiset palautteet toimitetaan tiedoksi päätöksentekijöille.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaisten kommenttia. Mielenpitoja ei saatu.

**Pirkanmaan maakuntamuseo:** Yhdyspankin talona tunnetulla kiinteistöllä on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Hämeenkadun varrella ullakko- ja kattorakentaminen vaatii erityistä huolellisuutta ja korkeaa laatutasoa. Kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu kaavahankkeessa asianmukaisesti ja hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen. Maakuntamuseo ottaa hankkeeseen tarkemmin kantaa rakennetun ympäristön selvityksen valmistuttua ja pyytää toimittamaan kaavaluonnoksen lausunnolle.

**Pirkanmaan ELY-keskus:** Kaava-alue kuuluu Hämeenkadun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joten kaavasta tulee järjestää MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu. Lähtökohtaisesti Hämeenkadun rakennuksia ei koroteta, mutta ullakkokerros voidaan muuntaa asuin- tai toimistokäyttöön, ellei rakennussuojelullisista syistä muuta johdu. Käyttötarkoitus voidaan muuttaa ja täydennysrakentamista toteuttaa korttelin sisäosaan, mikäli voidaan varmistaa riittävät ulko-oleskelu- ja leikkialueet sekä luonnonvalo.

**Ympäristönsuojelu:** Kaavassa on tarpeen arvioida liikenteen aiheuttamia meluvaikutuksia ja tarvittaessa annettava meluntorjuntaa koskevia kaavamääräyksiä.

**Hulevesisuunnittelu:** Asemakaavoissa, joissa on lähes vain kansipihaa, nykytilaa pitää parantaa. Pihasta tulee esittää nykyinen ja tuleva tilanne

sekä miten vihreää/läpäisevää saadaan lisää. Jos maanvaraista tilaa jää, laaditaan hulevesiselvitys ja sen mukaiset hulevesimääräykset. Pihasuunnittelussa on huomioitava em. linjauksen täyttyminen. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö osallistuu kaavatyöhön ja antaa lausunnon, joka vastaa tässä hankkeessa hulevesiselvitystä.

**Liikennejärjestelmän suunnittelu:** Täydennysrakentamisen voidaan tulkita jäävän alle 700 k-m<sup>2</sup>, jolloin ei synny uutta autopaikkavelvoitetta. Käyttötarkoituksen muutoksen osalta tulee tarkastella vaikutukset normiin ja autopaikkamäärään. Pyöräpysäköintinormi on otettava mukaan kaavamääräyksiin.

Palautteen perustella asemakaavaa varten laadittiin rakennetun ympäristön selvitys, jossa kuvataan alueen rakentumisen historiaa, kaupunkikuvallisia erityispiirteitä ja rakennetun ympäristön arvoja. Tontin rakennuksille merkittiin suojelumääräys ja tontille suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat edellytetään toteutettavaksi alueen arvot huomioiden. Asemakaavasta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.12.2017 ja asemakaavan valmisteluaineistosta pyydettiin Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon ja Pirkanmaan liiton lausunnot.

Kaava-alueelta laadittiin meluselvitys, jonka pohjalta kaavaan merkittiin meluntorjuntamääräyksiä. Tontilta laadittiin pihatarkastelu, jossa on esitetty pihan laadullista parantamista. Asemakaavan pysäköintimitoitus perustuu Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksiin.

#### 4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia. Mielenpitoja ei saatu.

**Pirkanmaan maakuntamuseo:** Rakennetun ympäristön selvitys on asianmukainen ja kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu suojelumerkinnöissä. Yhdyspankintalon arkkitehtoniseksi arvoksi on todettu mm. funktionalististen piirteiden hyvä säilyneisyys. Kohteen ympäristöarvot kytkeytyvät arvokkaaseen sijaintiin, rooliin osana lähiympäristönsä kokonaisuutta ja alisteisuutena läheisille jugendrakennuksille. Havainneaineistot vaikuttavat kuvaavan erilaisia ratkaisuja ja niiden yhteneväisyys kaavaluonnokseen jää epäselväksi ylimmän kerroksen päälle sijoitettavien tilojen osalta. Yhdyspankintalo ja Hämeenkadun varren kokonaisuus ovat kulttuurihistoriallisten arvojensa osalta herkkiä eikä havainneaineisto vielä osoita, että korottaminen 8-kerroksiseksi sopeutuisi riittävästi mm. Yhdyspankintalon arkkitehtuurin ja KOP:n talon kattomaiseman arvoihin. Jatkosuunnittelussa tulee harkita korotusosan maltillistamista. Kaavaehdotus tulee toimittaa lausunnotteille maakuntamuseoon.

**Pirkanmaan liitto:** Kommentissa käydään läpi mm. ylempien kaavatasojen asettamia suunnittelun lähtökohtia. Asemakaavaluonnoksen ratkaisu on pääpiirteissään maakuntakaavan mukainen. Esitetyt havainnekuvat katutasolta antavat yksipuolisen kuvan kaavan vaikutuksista. Rakennus on havaittavissa muualtakin kuin kadulta. Kaavamerkinnoissa on päällekkäisyyttä, jota ei voitane rakennuslupavaiheessa ratkaista: sr-17 - määräys ei todennäköisesti voi toteutua, mikäli rakennusta korotetaan esitetyllä tavalla. Korottaminen kaksikerroksisena vähentää kohteen arkkitehtonisia arvoja, mitä ei tulisi tapahtua valtakunnallisesti merkittävällä alueella. Kaavaselostukseen tulee lisätä, että se on valtakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristön alueella. Alueelle on annettu maakuntakaavassa määräys.

**Pirkanmaan ELY-keskus:** Hämeenkadun valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaamisen tulee olla asemakaavoituksen lähtökohta. Kulttuuriympäristön arvot turvaa ratkaisu, jossa nykyinen ullakotila otetaan asuinkäyttöön, mutta lisäkerrosta ei rakenneta. Kaava-aineistosta tulisi käydä ilmi, miten lisäkerros muuttaa Kauppakadun puoleisen rakennuksen tilojen ja pihan luonnonvalon saantia. Selostuksessa tulisi esittää arvio, onko luonnonvalon saanti riittävää. Asiakirjojen perusteella tulisi saada varmuus siitä, että kaavassa on järjestetty riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Yksin laadullisella parantamisella ei voi korvata ulko-oleskelualueiden riittämätöntä pinta-alaa. ELY-keskus lausuu kaavaehdotuksesta.

**Hulevesisuunnittelu:** Kaavamuutoksen hakijan pitää esittää nykytila ja tuleva tilanne sekä miten vihreää/läpäisevää pintaa lisätään uusista kattopinnoista ja piha-alueesta. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö antaa lausunnon huleveden hallinnasta.

**Ympäristöterveys:** Meluselvityksen mukaan tarvittaviin lukemiin päästään. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon ilmanvaihtolaitteiden sijainti siten, että siitä ei aiheudu meluhaittaa olemassa oleville tai uusille asuinnoille.

**Ympäristönsuojelu:** Ei kommentoitavaa.

Suunnitelmia käsiteltiin **kaupunkikuvatoimikunnassa** 5.6.2018. Toimikunta totesi, että korotus kahdella kerroksella sisäänvedettynä on mahdollinen. Se kuitenkin edellyttää huolellista suunnittelua vanhaa rakennusta kunnioittaen ja katunäkymiä vaalien. Yksityiskohtainen muotoilu ja materiaalivalinnat tehdään rakennuslupavaiheessa, jolloin hanke tulee tuoda riittävän aikaisin kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyyn. Hankkeen kaavoituksen etenemiselle ei ole kaupunkikuvallista estettä.

Nähtävillöön jälkeen viheralueet ja hulevedet -yksikkö antoi viitesuunnitelman pohjalta hulevesien hallintaa koskevan lausunnon, jonka



mukaan kaupungin hulevesilinjauksessa esitetty velvoite parantaa nykytilannetta täyttyä.

Palautteen perusteella Hämeenkadun puoleisen korotusosan massoittelua sovitettiin paremmin arvoympäristöön ja ylintä kerrosta koskevia asemakaavamääräyksiä täsmennettiin. Havainneaineistoa täydennettiin ja tontilta laadittiin varjotarkastelu.

Maakuntakaavan kuvausta selostuksen kohdassa 2.2.1 täydennettiin Pirkanmaan liiton kommentin pohjalta. Maininta Hämeenkadun valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä oli kirjattu jo aiemmin kohtaan 2.1.3, Rakennettu kulttuuriympäristö.

Asemakaavamuutoksella palautetaan rakennukset asuinkäyttöön. Ydinkeskustan tiiviissä korttelissa, täyteen rakennetulla tontilla ja suojeltavissa rakennuksissa ei ole mahdollista toteuttaa laajoja ulko-oleskelualueita. Koska toisaalta tavoitellaan asumisen lisäämistä kaupungin keskustaan raitiotien varteen, ulko-oleskelualueiden järjestämisessä joudutaan tyytymään nykytilan laadulliseen ja vähäiseen määrälliseen parantamiseen.

#### 4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme viranomaislausuntoa. Muistutuksia ei saatu.

**Pirkanmaan maakuntamuseo:** Korotusosa on sovitettu paremmin viereisen Kansallispankin talon monimuotoiseen kattomaailmaan. Korotuksen kaupunkikuvallinen rooli on maltillisempi ja se erottuu selkeästi Yhdyspankintalon alkuperäisestä arkkitehtuurista eikä heikennä niin voimakkaasti rakennuksen ymmärrettävyyttä. Uusi ajallinen kerrostuma kuitenkin vähentää rakennuksen alkuperäisyyttä, säilyneisyyttä ja arkkitehtonista arvoa. Hanke heikentää valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä sijaitsevan Yhdyspankintalon kulttuurihistoriallisia arvoja. Vaikutukset koko arvoalueeseen eivät kuitenkaan ole niin merkittäviä, että maakuntamuseo vastustaisi asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

**Pirkanmaan liitto:** Asemakaavaehdotus ei oleellisesti poikkea valmisteluvaiheesta. Asuntorakentamisen lisääminen keskustatoimintojen alueella edistää maakuntakaavan toteutumista, mutta kulttuuriympäristöarvojen säilymisen kannalta ehdotus on ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Kaavaratkaisu on edennyt parempaan suuntaan, mutta olennaiset kysymykset eivät ole muuttuneet. Rakennuksen korottaminen kahdella kerroksella vähentää sen arkkitehtonisia arvoja. Vaihtoehtojen vertailu on tehty lähinnä katutason näkymien perusteella. Suojelumääräyksestä poiketaan, mikäli rakennusta korotetaan esitetyllä

tavalla. Ullakkokerroksen muuttaminen asuinkerrokseksi on paras vaihtoehto ja liitto esittää, että kaavaehdotusta muutetaan tämän vaihtoehdon suuntaiseksi.

**Pirkanmaan ELY-keskus:** Hämeenkatu on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuksen korottaminen kahdella asuinkerroksella on ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Täydennysrakentaminen tulee toteuttaa nykyisen rakennusmassan puitteissa ja ullakkokerros voidaan ottaa asuinkäyttöön. Korotus haittaisi merkittävästi Kauppakadun luonnonvalon saantia. Jyrkkä harjakatto on tyyllisesti sopimaton funkkisrakennukseen ja oikea tapa olisi käyttää yhtä sisäänvedettyä ullakkokerrosta. Laskentatapa, jossa lisärakentamisen tarvitsemia autopaikkoja ei tarvitse osoittaa, on ongelmallinen. Keskustassa tulee noudattaa yhtenäistä pysäköintimitoitusta. Kaavaselostuksesta ei täysin käy ilmi liikenteelliset vaikutukset. Ongelma koskee laajemmin keskustaa, jossa hankkeiden yhteisvaikutuksia ei ole selvitetty. Kaavasta on syytä pitää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Palautteen perusteella järjestettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 10.6.2019. Asemakaavaa varten laadittiin laajempi selvitys ullakko- ja korotusrakentamisesta Hämeenkadun länsipään ja Hämeenpuiston kaupunkikuvallisesti keskeisissä kortteleissa. Selvitys täydentää vuonna 2013 laadittua keskustan ullakkorakentamisselvitystä. Selvityksessä on tutkittu ullakko- ja korotusrakentamisen mahdollisuuksia pääkatujen varsilla sekä muodostettu hankkeita ohjaavia suosituksia ja periaatteita. Läntisellä Hämeenkadulla on suositeltavaa tähdätä olemassa oleviin rakennuksiin sopeutuvaan ullakko- ja kattorakentamiseen. Korotusratkaisuissa on suositeltavaa noudattaa eri aikakauden rakennus- ja kattotyypeille jo ennestään sovellettuja ullakko- ja kattorakentamisen vähäeleisiä ja sopeutuvia ratkaisuja. Esimerkiksi funkkistyyllisissä rakennuksissa toteutusmallina voi olla yhden tai useamman kerroksen sisäänvedetty ratkaisu, jossa korotus seuraa muun rakennuksen arkkitehtuurin mittasuhteita ja tyyliä. Korttelissa 12 korotusrakentaminen on mahdollista tasakattoisissa rakennuksissa, mutta huomioiden rakennusten funktionalistinen tyyli ja siihen sopiva arkkitehtoninen muotokieli.

Selvityksen perusteella asemakaavaehdotusta tarkistettiin siten, että korotusosa on viistokattoisen sijaan porrastettu ja tasakattoinen, jolloin korotus sopii paremmin rakennuksen arkkitehtuuriin. Asemakaava edellyttää, että rakentaminen toteutetaan alueen rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla.

Tampereen keskustan liikenteellisiä ratkaisuja on selvitetty, suunniteltu ja arvioitu laajasti mm. keskustan strategisessa osayleiskaavassa, keskustan liikenneverkkosuunnitelmassa, keskustan maanalaisen huollon ja

pysäköinnin yleissuunnitelmassa sekä Tampereen pysäköintipolitiikassa. Tämän asemakaavan liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset eikä sillä ratkaista laajempia keskustan pysäköintikysymyksiä. Asemakaavan pysäköintinormit ovat Tampereen pysäköintipolitiikan mukaiset.

#### 4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavakarttaa tarkistettiin siten, että korotusosa on viistokattoisen sijaan porrastettu ja tasakattoinen. Ilmanlaatumääräystä tarkistettiin. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä muutoksia, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy 3.3.2020)
- Rakennetun ympäristön selvitys (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy 19.1.2018)
- Meluselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy 7.5.2018)
- Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella, läntinen Hämeenkatu ja Hämeenpuisto (Arkkitehdit MY 2020)

Keskustan strategista osayleiskaavaa varten on laadittu mm. seuraavat selvitykset, jotka koskevat suunnittelualuetta:

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

## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

### 6.1 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa 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 kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Suunnittelualue kuuluu Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, jota koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys.

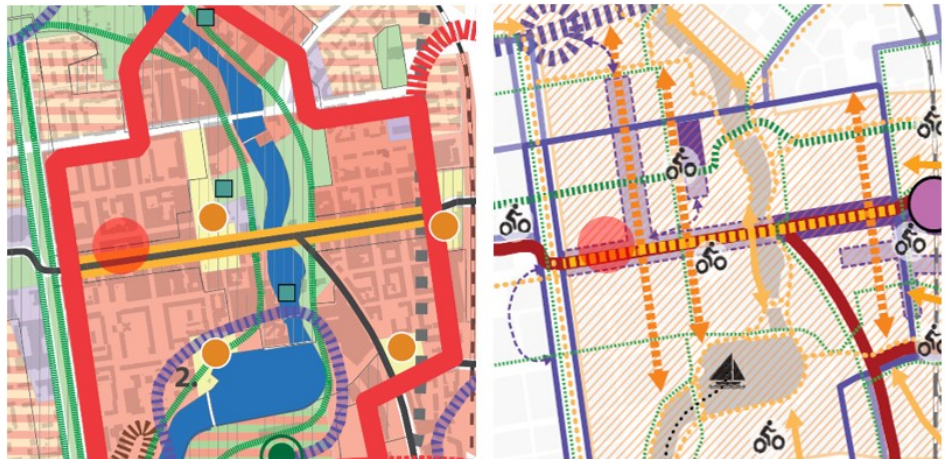
## 6.2 Yleiskaava

Keskustan strategisen osayleiskaavan (kuulutettu voimaan 16.1.2019) maankäyttökartalla suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle. Alueella tulee mm. parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä sekä edistää monipuolisten liiketilojen tarjontaa lisärakentamisen ja sisäpihojen kehittämisen avulla. Katuihin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset on varattava 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. Sisäpihat tulee osoittaa ensisijaisesti muuhun kuin pysäköintiin ja autopysäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti rakenteellisena tai keskitetyissä pysäköintilaitoksissa.

Hämeenkatu on kaupungin merkittävin katutila, jota on kehitettävä aktiivisena, monipuolisena, viihtyisänä ja laadukkaana ympäristönä turvaamalla kulttuurihistorialliset arvot ja liike-elämän toimintaedellytykset. Hämeenkadun RKY-alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin.

Keskustan kehittäminen tukeutuu olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja kulttuuriarvoja vahvistetaan. Valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen ja muinaisjäännösten lisäksi tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologiset kulttuuriperintökohteet. Erityistä huomiota on kiinnitettävä teollisen Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja Tampereen maisemallisiin erityispiirteisiin.

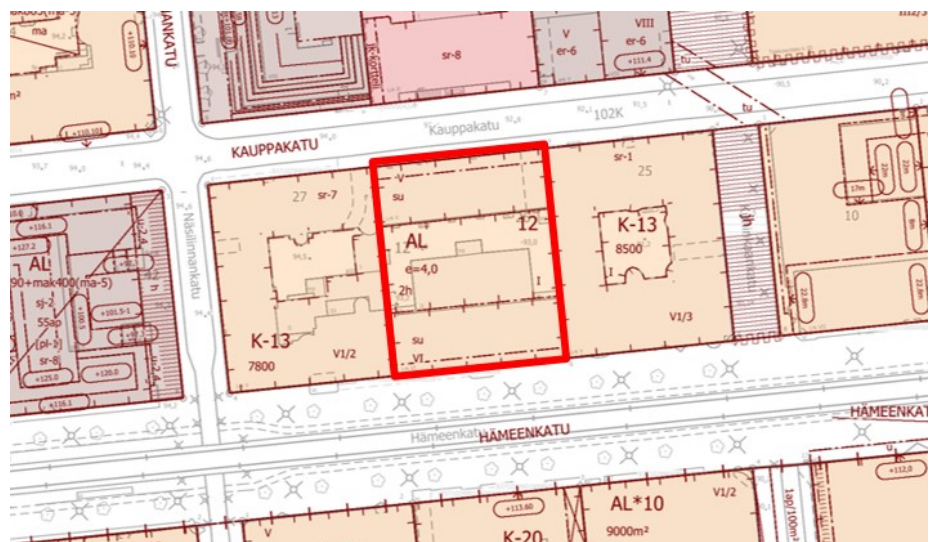
Osayleiskaavan liikennekartalla alue on kävelykeskustana kehitettävää hitaan liikkumisen aluetta, jonka liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Hämeenkadulla kulkee joukkoliikenteen laatukäytävä. Hämeenkatu on jalankululle ja joukkoliikenteelle varattu katu, jolla pyöräily on mahdollista ja Kuninkaankatu on urbaani jalankulkuakseli. Hämeenkadun ja Kuninkaankadun alle on osoitettu maanalaisen pysäköintilaitoksen laajenemisalue.



Vasemmalla ote keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttökartasta ja oikealla ote liikennekartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

### 6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 19.11.1976 vahvistettu asemakaava nro 5036, jossa tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL).  
Tonttitehokkuusluku on 4,0, joka vastaa kerrosalaa 7680 k-m<sup>2</sup>. Tontille on osoitettu viisikerroksinen rakennusala Kauppakadun varteen ja kuusikerroksinen rakennusala Hämeenkadun varteen. Sisäpihalla on yksikerroksinen rakennusala. Asuinhuoneistoja saa olla kaksi ja ullakolle saa rakentaa sauna- ja pesutiloja. Autopaikkoja on varattava yksi/asuinhuoneisto sekä toimistoille ja liiketoille yksi/100 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat saa osoittaa 300 m päässä olevasta pysäköintitalosta.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella.

Tontin itäosassa on voimassa 3.8.2021 voimaan tullut Kunkun parkin maanalainen asemakaava nro 8437. Siinä tontin alla on yleistä pysäköintiä, liikennettä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan maanalaisen rakentamisen alue suojavyöhykkeineen. Alue 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. Tontin kohdalla on ohjeellinen yleiselle pysäköintilaitokselle varattu maanalaisen alueen osa. Tontin eteläpuolelle Hämeenkadulle on määritelty seuraavat likimääräiset korkeusasemat: maanpinta +93,50, maanalaisen rakentamisen suojavyöhyke +79,00, maanalaisen tilan lattiataso +50,50 ja kattotaso +61,50.



*Ote maanalaisesta ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella.*

## 6.4 Poikkeamislupa

Yhdyskuntalautakunta myönsi 8.9.2009 Kiinteistö Oy Hämeenkatu 24:lle poikkeamisluvan Kauppakadun 2.–5. kerroksen ja ullakon toimistotilojen muuttamiseksi opiskelija-asuntolaksi sekä Hämeenkadun 7. kerroksen saunatilojen muuttamiseksi toimistoiksi. Hankkeessa poikettiin asemakaavan käyttötarkoituksesta, autopaikkavelvoitteesta sekä oleskelu- ja leikkialueista omassa pihassa. Kauppakadun puoleinen muutos on toteutettu, mutta Hämeenkadun saunatilojen muutosta ei.

## 6.5 Tonttijako

Tonttijako (tunnus -162) on hyväksytty 2.12.1897 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 5.4.1911.

## 6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2021.



## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.6.2017
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 28.5.2018, tark. 11.2.2019 ja 8.11.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy 3.3.2020)
- Rakennetun ympäristön selvitys (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy 19.1.2018)
- Meluseelvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy 7.5.2018)
- Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella, läntinen Hämeenkatu ja Hämeenpuisto (Arkkitehdit MY 2020)
- Viranomaisneuvottelujen muistiot 15.12.2017 ja 10.6.2019