

XIII-198-1 (RATINA), LINJA-AUTOASEMAN TONTIN JAKAMINEN, TONTIN ETELÄOSAN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN JA KERROSALAN LISÄÄMINEN, KAAVA NRO 8093.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 30. päivänä huhtikuuta 2012 päivättyä asemakaavaluonnosta nro 8093. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8093>

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee Tampereen ydinkeskustan eteläreunalla, Ratinan alueella Tampereen linja-autoaseman tontilla.

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin XIII:n (Ratina) kaupunginosan korttelin nro 198 tonttia nro 1, jonka pinta-ala on 11 308 m². Kaava-alue rajautuu Hatanpään valtatie, Tampereen valtatie ja Vuolteenkadun katualueisiin. Vuolteenkadun siirtoa linja-autoaseman länsipuolelle ei ole vielä toteutettu.

Kaava-alueella sijaitsee 1938 valmistunut, Bertel Strömmerin ja Jaakko Laaksovirran suunnittelema Tampereen linja-autoasema. Linja-autoasema sekä sen ympäristössä olevat aikanaan liikennetarpeisiin rakennetut funkiskorttelit nro 199 ja 200 ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Kaavoitusprosessin vaiheet

Muutoksen pohjana Tampereen kaupunginhallituksen 11.10.2004 hyväksymä Ratinan yleissuunnitelma ja Ratinan kauppakeskuksen ja stadionin kaava nro 7992, jonka Kaupungin valtuusto on hyväksynyt 21.3.2007.

Kaavamuutoksen laatiminen perustuu Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan ja Tampereen kaupungin kaupunginhallituksen suunnittelujaoston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2011- 2013, jossa kaava-aluetta koskevan asemakaavan muutoksen laadinta on aikataulutettu vuodelle 2011. Dnro TRE: 7811/10.02.01/2011, kirj. 28.09.2011.

Kaavahanke tuli vireille 29.09. 2011, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin ja asetettiin nähtäville 29.09.-19.10. 2011 väliseksi ajaksi.

Asemakaavaluonnos sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 3.5.-24.5.2012 väliseksi ajaksi.

Asemakaavan keskeinen sisältö ja mitoitus

Tampereen linja-autoaseman tontti XIII-198-1 jaetaan sitovalla tonttijaolla nro 8519 kahdeksi tontiksi. Linja-autoaseman tontti on nro 198-2 ja kaava-alueen eteläosaan muodostettava tontti nro 198-3.

Tonttien ja katualueen rajoja täsmennetään. Tontista liitetään katualueeseen 71 m².

Linja-autoaseman tontti nro 198-2 on kooltaan 9020 m². Linja-autoaseman rakennusosalalle on osoitettu 2600 k-m², tehokkuusluvuksi muodostuu e 0,3. Tontilla säilytetään rakennussuojelua ja käyttötarkoitusta osoittavat merkinnät ja määräykset.

Samoin koko korttelialueella säilytetään pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyvät määräykset.

Toimistotornin tontti nro 198-3 on kooltaan 3094 m². Tontin pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue ja tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 13700 k-m², tehokkuusluvuksi muodostuu e 4,3. Tontin kahdelle rakennusosalalle osoitetaan rakennuksen ja rakenteiden ylin korkeusasema, +140 ja +106,4.

Tontin alueella kellarikerroksissa saa olla varsinaisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Ratinan kauppakeskuksen huoltoyhteys on osoitettu kaavassa toimistotornin ja linja-autoaseman tonttien kautta. Kaavaan on osoitettu maanalainen tila, jonka kautta sallitaan huoltoajo naapuritonteille, ma-35(198, 200).

Uudisrakentamisen arkkitehtonisen laadun varmistamiseksi on osoitettu määräys sj-16, Rakennustaiteellisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Alueen ympäristöön suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen kaavan saatua lainvoiman edellyttää tontinkäyttösuunnitelman hyväksymistä. Suunnitelmassa tulee huomioida voimassaoleva kaavatilanne naapuritonteilla ja niihin liittyvät tonttien väliset järjestelyt.

1. HANKKEEN PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin XIII:n (Ratina) kaupunginosan korttelin nro 198 tonttia nro 1, jonka pinta-ala on 11 308 m².

Tontilla XIII-198-1 on voimassa 13.06.2008 hyväksytty tonttijako nro 8196. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.06.2008.

Vireilletulo: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.09.2011,
tark. 30.4.2012

Diaarinumero: TRE: 7811/10.02.01/2011, 28.09.2011.

Kaavan laatija:

Kaupunkiympäristön kehittämisen Maankäytönsuunnittelu,
arkkitehti Iina Laakkonen.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Ratinan kaupunginosassa, Tampereen linja-autoaseman tontilla. Tontti rajautuu vilkkaasti liikennöityjen Hatanpään valtatie, Tampereen valtatie ja Vuolteenkadun katualueisiin. Vuolteenkadun siirtoa linja-autoaseman länsipuolelle ei ole vielä toteutettu.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

XIII-198-1 (RATINA), LINJA-AUTOASEMAN TONTIN JAKAMINEN, TONTIN ETELÄOSAN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN JA KERROSALAN LISÄÄMINEN, KAAVA NRO 8093.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.4.1 Varsinaiset liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.09.2011, tark.30.4.2012
- Asemakaavakartta 30.4.2012
- Havainnepiirros 30.4.2012
- Asemakaavan seurantalomake 30.4.2012

1.4.2 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja selvityksistä

- Keskustan osayleiskaava, Tampereen kaupunki 4.1.1995
- Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998, julkaisuja 2/98
- Ote maakuntakaavasta, Pirkanmaan liitto, vahvistettu valtioneuvostossa 29.3.2007
- Ratinan yleissuunnitelma nro 7990 21.9.2004, kaupunginhallitus 11.10.2004,
- Ote Tampereen Kaupunkikuvatoimikunnan kokouksen pöytäkirjoista 4/2011 ja 5/2011.

3 HANKKEELLE ASETETUT TAVOITTEET

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa Ratinan yleissuunnitelmassa kaava-alueen koskien asetetut keskeiset tavoitteet, osoittaa kaava-alueen pohjoisosa henkilöliikenneterminaalin korttelialueeksi (LHA/rs) ja kaava-alueen eteläosa liike- ja toimistokäyttöön sitovalla tonttijaolla. Linja-autoasemalle osoitettavalla tontilla asemakaavamerkinnot säilyvät ennallaan. Liike- ja toimistokäyttöön

osoitettavalla tontilla muutetaan pääkäyttötarkoitusta ja lisätään tontin kerrosalaa.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa arkkitehtonisesti korkeatasoisen liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen linja-autoaseman eteläpuolelle osoitettavalle tontille linja-autoaseman ja sen lähiympäristön lähtökohdat huomioonottavalla tavalla. Rakennus on tarkoitus liittää luontevalla tavalla linja-autoaseman ja lähiympäristön arvokkaaseen rakennuskantaan sekä Tampereen valtatie varteen rakentuvaan rakennusrintamaan. Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa osoitetaan 13 700 m². Tonttien ja katualueiden rajauksia täsmennetään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

4 KAAVA-ALUEEN YLEISET LÄHTÖKOHDAT

4.1 Kaava-alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Tampereen ydinkeskustan eteläreunalle, Ratinan alueelle, Tampereen linja-autoaseman tontille.

4.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee 1938 valmistunut, Bertel Strömmerin ja Jaakko Laaksovirran suunnittelema Tampereen linja-autoasema. Linja-autoasema sekä sen ympäristössä olevat aikanaan liikennetarpeisiin rakennetut funkiskorttelit nro 199 ja 200 ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Tontilla XIII-198-1 on voimassa 13.06.2008 hyväksytty tonttijako nro 8196. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.06.2008.

Linja-autoasema on rakennettu vuosina 1937- 1938 arkkitehtien Jaakko Laaksovirran ja Bertel Strömmerin suunnitelmien pohjalta. Linja-autoasema on funktionalismia edustava rakennus, joka oli valmistuessaan pohjoismaiden suurin linja-autoasema (2555 k-m²). Asema on osittain kaksikerroksinen, julkisivut ovat rapattuja ja maalattuja. Linja-autojen lähtölaiturit ovat rakennuksen länsipuolella. Rakennus on peruskorjattu hiljattain. Tampereen kaupungin rakennuskulttuuri 1998 julkaisun mukaan linja-autoasema on valtakunnallisesti merkittävä rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen kohde.

Tontin eteläosan länsireunalla osittain sijaitseva vuonna 1984 rakennettu rahtiasema on voimassaolevan kaavan mukaan osoitettu purettavaksi.

Kaava-alueen pohjoispuolella ns. Vuoltsun ja Autotuonnin kortteleiden 199 ja 200 alun perin automyymälä,- liike- ja huoltoasema- käyttöön tehdyt rakennukset muodostavat kokonaisuuden joka on luokiteltu Tampereen kaupungin rakennuskulttuuri 1998 julkaisussa rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäväksi kohteeksi, jonka alkuperäisyysaste on suuri ja joka on suojeltu lailla tai asemakaavalla (RKM I, III).

Linja-autoaseman länsipuolella on korttelin 200 tontti nro 1, joka on osoitettu voimassaolevan kaavan mukaisesti Ratinan kauppakeskukselle. Tontin alue ulottuu Tampereen valtatiestä Suvantokatuun asti, myös Autotuonnin kortteli liittyy kauppakeskukseen. Kaavanmukaisesti toteutuessa Vuolteenkadun mutkaan muodostuu katutasossa Ratinanaukio, jonka alapuolella on liike- ja paikoitustiloja. Liike- ja paikoitustilat jatkuvat myös linja-autoaseman viereen siirrettävän Vuolteenkadun alle. Kauppakeskuksen rakentamisen ajankohta on vielä avoin.

Kaava-alueesta itään, Hatanpään valtatie vastakkaisella puolella on kortteli nro 193. Korttelin pohjoispäässä tontilla nro 51 sijaitsee asunto Oy Hatanpään valtatie 12, joka oli valmistuessaan vuonna 1928 Tampereen suurin asuinrakennus ja ensimmäinen, josta edes osa kohosi seitsemään kerrokseen. Tiilipintaisen rakennuksen on suunnitellut Arvo Eränen.

Tontilla nro 193-53 on kaksi vuonna 1929 valmistunutta rapattua 4-kerroksista asuinrakennusta.

Korttelin 193 tontilla 4 sijaitsee vuonna 1993 laajennettu Tampereen poliisitalo. Tontilla 5 sijaitsee vuonna 1978 rakennettu entinen Tampereen oikeustalo, joka on muutettu toimistokäyttöön vuonna 1996.

Korttelin 193 eteläkulmassa on vuonna 2000 rakennettu viisikerroksinen toimistorakennus, jonka pohjakerroksessa on huoltoasema- ja liiketiloja. Rakennus kaartuu voimakkaasti Tampereen valtatie reunan mukaan.

Kaava-alueen eteläpuolella Hatanpään ja Tampereen valtateiden risteyksessä korttelissa 195 sijaitsee vuonna 2001 valmistunut toimistorakennus. Vaaleasävyinen toimistorakennus on Tampereen valtatie puolella viisikerroksinen ja Hatanpään valtatie puolella nelikerroksinen. Katuja seuraavat rakennussiivet korostavat kaupunkikuvallisesti tärkeän kulman tontin pohjoispäässä.

Kaava-alueella rajaavat Tampereen ja Hatanpään valtatie, jotka ovat keskustakehään kuuluvia vilkasliikenteisiä pääkatuja ja Ratinan kauppakeskuksen rakentamisen myötä siirtyvä Vuolteenkatu. Koko kaava-alue on asfaltoitu. Hatanpään valtatie länsipuolella on kevyenliikenteen pääreitti.

4.3 Tekninen huolto

Koska kyse on keskusta-alueesta, kaikki kuntatekniset valmiudet rakentamiselle ovat olemassa. Alueella on runsaasti kunnallistekniikkaa. Eniten on sähkökaapeleita, kaava-alueen eteläreunalla on 110 kV:n ja 20 kV:n kaapelit, 20kVN kaapeli. Pienjännitejohtoja on Hatanpään valtatie länsireunalla. Teleyhtiöiden kaapeleita on kaikilla kaduilla. Soneran ja Elisan kaapeleita kulkee myös tontin eteläosan poikki.

Linja-autoasema liittyy kaukolämpöverkkoon tontin pohjoisosasta. Tällä hetkellä toimistotornin tontin läheisyydessä ei ole yhteyttä

kaukolämpöverkkoon. Ratinan kauppakeskuksen rakentuessa ennen toimistotornia vaihtoehtoja tulee lisää sekä kaukolämmön että kaukojäähdytykseen verkkoihin liittymiseen.

Jätevesiviemäri kulkee Hatanpään valtatiellä. Sadevesiviemäreiden putkia on Tampereen valtatiellä ja keskellä linja-autoaseman tonttia. Vesijohtoja on vedetty Hatanpään valtatie runkojohdosta tontin eteläosan kautta linja-autoasemalla ja Ratinan alueelle länteen.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Ratinan alue on vilkkaasti liikennöityjen pääreittien keskellä. Liikenne aiheuttaa melu- ja ilmanlaatuhäiriöitä kaava-alueella.

Tampereen kantakaupunkialueelle tehdyn liikennemeluselvityksen mukaan vuonna 2012 ja ennusteessa vuodelle 2030 kaava-alue kuuluu mukaan yli 65 dB:n meluvyöhykkeeseen. Valtioneuvoston päätöksen mukaan liike- ja toimistuhuoneissa melun keskiäänitaso ei saa ylittää 45 dB.

Meluhaittojen torjumiseksi kaikilla rakennuksen julkisivuilla annetaan ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden vaatimukseksi 28 dBA.

Maaperän pilaantuneisuutta selvitetään parhaillaan. Alustavien tuloksien perusteella maa-aines ei ole pilaantunutta. Kaavassa osoitetaan pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyvä määräys.

4.5 Luonnonympäristö

Kaava-alue on kauttaaltaan kestopäällystetty, eikä kaava-alueelle sijoitu luonnontilaista kasvillisuutta. Katujen varsilla on istutettuja puurivejä.

4.6 Maanomistus

Tontin nro XIII-198-1 omistaa Tampereen kaupunki.

5 KAAVA-ALUEEN SUUNNITTELUTILANNE

5.1 Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.03.2007 vahvistamassa Pirkanmaan maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kaava-alueelle sijoittuva Tampereen linja-autoasema ympäristöineen on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (akv177). Merkintä on alueen päämaankäyttöä täydentävä, usein eri aluevarauksia ja maankäyttömuotoja sisältävä alue tai kohde. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yksityis-kohtaisemmassa

kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuri-ympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa kunkin alueen kulttuuriperintöön ja ominaislaatuun.

Maakuntakaavan suunnittelusuosituksen mukaan valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.

5.2 Tampereen keskustan osayleiskaava

Tampereen kaupunginvaltuuston 04.01.1995 hyväksymässä, oikeusvaikutuksettomassa Tampereen keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu liikennealueeksi (L). Osayleiskaavan maankäyttö vastaa Ratinan sen hetkistä tilannetta.



Otteet Pirkanmaan maakuntakaavasta ja keskustan osayleiskaavasta

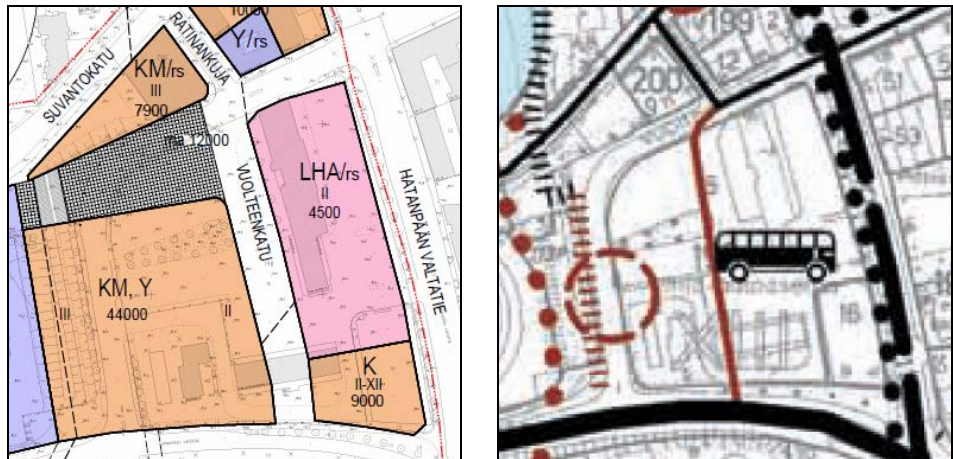
5.3 Ratinan yleissuunnitelma, kartta nro 7990

Tampereen kaupunginhallituksen 11.10.2004 hyväksymä Ratinan yleissuunnitelma tarkentaa ylemmillä kaavatasoilla Ratinanniemen osalle asetettuja tavoitteita. Yleissuunnitelmassa kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu henkilöliikenneterminaalin korttelialueeksi, jolla on rakennussuojelullista arvoa (LHA/rs) ja eteläosa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Henkilö-liikenneterminaalin korttelialueen kerrosalaksi on osoitettu 4 500 m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kerrosalaksi on osoitettu 9 000 m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II-XII. Linja-autoaseman länsipuolelle on osoitettu Vuolteenkadun uutta linjausta vastaava katualue.

5.4 Keskustan liikenneosayleiskaava

Tampereen kaupunginvaltuuston 18.01. 2006 hyväksymässä, oikeusvaikutteisessa Keskustan liikenneosayleiskaavassa on osoitettu asemakaavan muutosta koskevalle kaava-alueelle sijoittuva linja-autoasema/julkisen liikenteen vaihtopaikka ja kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva Vuolteenkadun uusi linjaus. Osayleiskaavassa Tampereen valtatie on osoitettu keskustan kehän pääkatuluokkaan kuuluvaksi osaksi, Hatanpään valtatie joukkoliikenne-painotteiseksi kaduksi ja Vuolteenkatu kokoojakaduksi. Keskustan

liikenneosayleiskaavan ratkaisut perustuvat Ratinan yleissuunnitelmaan. <http://www.tampere.fi/ytoteto/liikenne/index.htm>



Otteet Ratinan yleissuunnitelmakartasta nro 7990 ja Keskustan liikenneosayleiskaavan kartasta 2.

5.5 Asemakaava

5.5.1 Kaava-alueella on voimassa kaava numero 7992

Tampereen kaupunginvaltuuston 21.3.2007 hyväksymässä asemakaavassa nro 7992 kaava-alue on osoitettu henkilöliikenneterminaalin korttelialueeksi (LHA).

Kaava-alueena olevan tontin koilliskulmaan on osoitettu rakennusala Tampereen linja-autoasemaa varten. Linja-autoasema on määritelty rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-8). Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusalan kerrosalaksi on osoitettu 2 600 m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvaksi II. Rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloina enintään 35% (I35%).

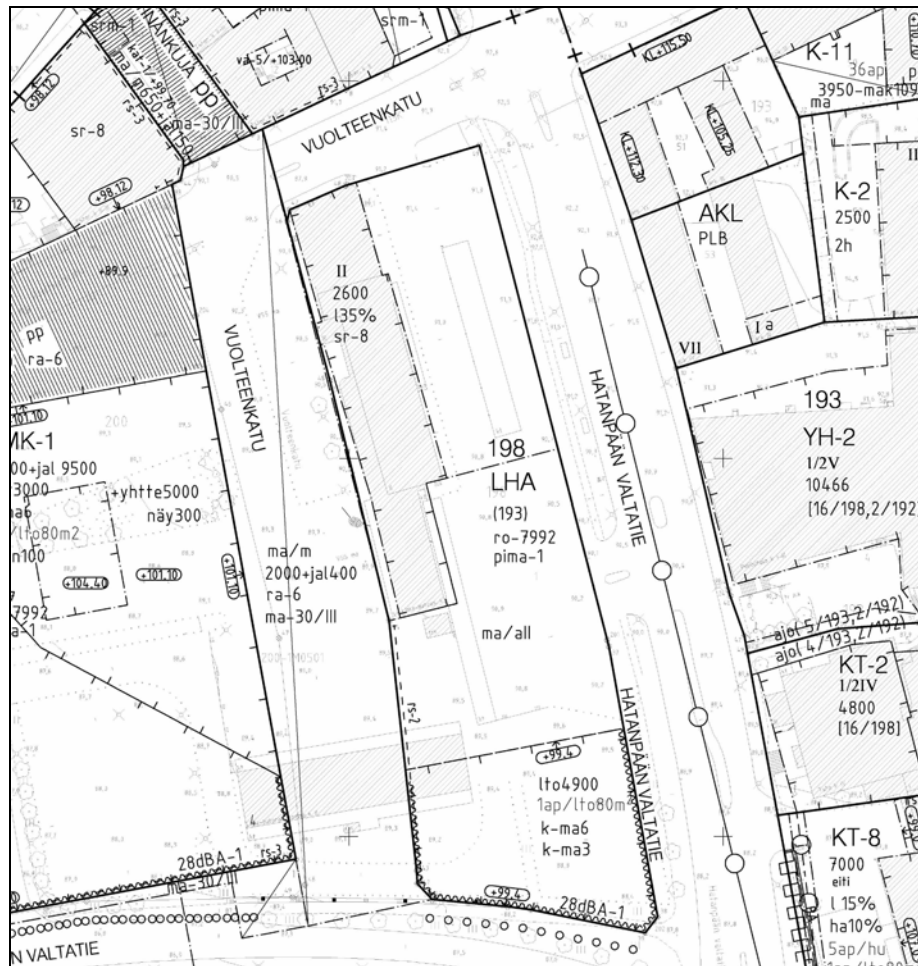
Kaava-alueena olevan tontin eteläpähän on osoitettu rakennusala liike- ja toimistotilojen rakentamista varten (Ito 4900). Rakennusalan kerrosalaksi on osoitettu 4 900 m². Rakennusalan suurinta sallittua kerroslukua ei ole esitetty. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +99,4. Autopaikkojen mitoitusperusteena on käytetty tontille rakennettavien, liike- ja toimistotilojen kerrosalaa, jonka jokaista 80 m²:iä kohti tulee rakentaa yksi autopaikka (1ap/Ito80m²).

Rakennusalan itä-, etelä- ja länsirajoille sijoittuvien rakennusten toimisto- ja liiketilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dBA (28dBA-1). Liike- ja toimitiloille osoitetulle rakennusosalalle saadaan rakentaa kolme kellarikerrosta (k-ma3), joista kahdella saa olla varsinaisen käyttötarkoituksen mukaisia liike- ja työtiloja (k-ma6).

Linja-autoasemalle ja liike- ja toimistorakennukselle osoitettujen rakennusalojen väliin jäävällä rakennusallalla sallitaan maanalaisten pysäköintitasojen rakentaminen kahteen kerrokseen (ma/all). Kaava-alueen maanalaista rakentamista ohjaavilla määräyksillä mahdollistetaan huoltoyhteys kaava-alueen länsipuolelle rakennettavaan Ratinan kauppakeskukseen.

5.5.2 Kaava numero 8204

Kaava-alueen länsipuolella on voimassa Ratinan kauppakeskuksen kaava numero 8204



Ote Ratinan alueen ajantasa-asemakaavasta, 2012

5.6 Vireillä olevat suunnitelmat

5.6.1 Tampereen Keskustan liikenneverkkosuunnitelma

Tampereen keskustan tavoitteellisesta liikenneverkosta on valmistunut alustava luonnos. 27.1.2012. Tampereen keskustan liikenneverkkoluonnos on esitetty kolmena erillisenä suunnitelmana, jotka koskevat autoliikennettä, joukkoliikennettä ja pyöräilyä.

Ajoneuvoverkon ja joukkoliikenteen verkon kartoissa Hatanpään valtatie on osoitettu pääkaduksi, jolta on liikenteen pääyhteys keskustaan. Se on osa katukehää, josta on yhteys pysäköintilaitoksiin. Hatanpään valtatie on osoitettu myös joukkoliikenteen etuisuuksilla varustetuksi kaduksi ja katuosuudelle

on osoitettu raitiotievaraus. Tampereen valtatie ja Vuolteenkatu on osoitettu pääkaduiksi.

Pyöräverkon kartassa on osoitettu seudullinen pääreitti Hatanpään valtatielle.

<http://www.tampere.fi/liikennejakadut/liikennesuunnittelu/keskustanliikenneverkko/selvityksetjaraportit.html>

5.7 Tonttijako

Tampereen kaupungin XIII:n (Ratina) kaupunginosan korttelin nro 198 tontilla nro 1, jonka pinta-ala on 11 308 m² on voimassa 13.06.2008 hyväksytty tonttijako nro 8196. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.06. 2008.

5.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2012.

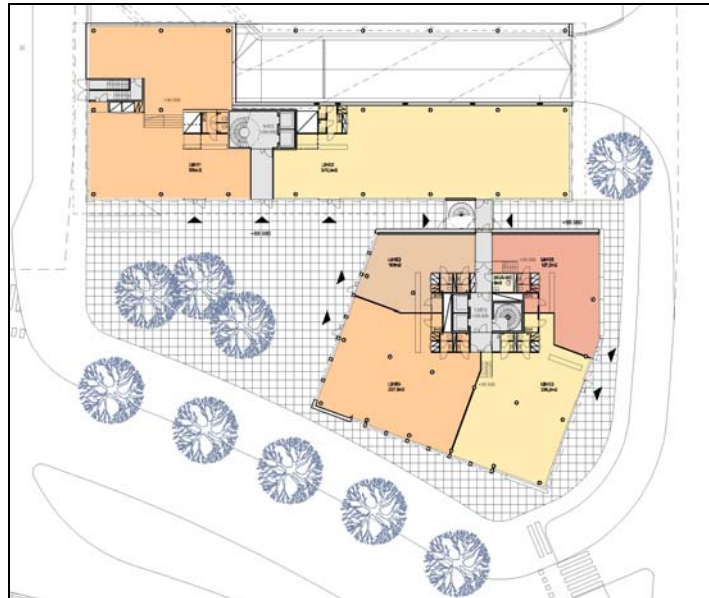
6 HANKKEESEEN LIITTYVÄ SELVITYSAINEISTO

Hankkeessa hyödynnetään Tampereen kaupungin aiemmin tuotettua selvitys- ja suunnitteluaineistoa.

Sponda Oyj on antanut Tampereen kaupungille ostotarjouksen linja-autoaseman tontin eteläpähän muodostettavasta tontista. Sponda Oyj on teettänyt Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy:llä luonnosvaihtoehtoja ja havainnekuvia, joiden pohjalta asemakaavamuutos on laadittu.



Näkymä etelästä, Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy. Valmisteluvaiheen luonnoksia, joiden pohjalta on laadittu asemakaavan luonnos.



Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy

7 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen

Muutoksen pohjana ovat Ratinan yleissuunnitelma nro 7990 ja Ratinan kauppakeskuksen ja stadionin kaava nro 7992.

Kaavamuutoksen laatiminen perustuu Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan ja Tampereen kaupungin kaupunginhallituksen suunnittelujaoston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2011- 2013, jossa kaava-alueetta koskevan asemakaavan muutoksen laadinta on aikataulutettu vuodelle 2011. Dnro TRE: 7811/10.02.01/2011, kirj. 28.09.2011.

7.2 Osallistuminen ja yhteistyö

7.2.1 Hankkeen osallisuutteluun on merkitty seuraavat tahot:

- Kiinteistö Oy Ratinan Kauppakeskus, Sponda Oyj
- Asunto Oy Hatapäänvaltatie 12
- Asunto Oy Sorinmäki
- Suomen valtio, Senaatti-kiinteistöt
- Mandatum Henkivakuutus Oy
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
- Neste Markkinointi Oy
- Kiinteistö Oy Tampereen Hatapään valtatie 11
- OP-Eläkekassa ja OP-Eläkesäätiö
- Kiinteistö Oy Dynamo
- Asunto Oy Hatapään valtatie 12
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- kaupungin eri toimialat: Kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, tilakeskus, aluepelastuslaitos

- kaupungin liikelaitokset: Tampereen Sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi
- kaava-alueella toimivat yhteisöt ja yritykset
- kaava-alueen lähivaikutusalueen asukkaat

Osallisuusluetteloa täydennetään hankkeen aikana tulleiden ilmoitusten mukaan.

7.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 29.09.2011, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin ja asetettiin nähtäville 29.09.-19.10.2011 väliseksi ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kaksi palautetta, Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pirkanmaan maakuntamuseo ilmoitti olevansa osallisena hankkeessa ja totesi, että selvitysaineisto on riittävä, mutta hankkeen edetessä tulee kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kaupunkikuvallisten vaikutusten huomioimiseen.

Asemakaavaluonnos sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 3.5.-24.5.2012 väliseksi ajaksi.

7.3 Viranomaisyhteistyö

Hankkeen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin on kiinnitetty erityistä huomiota kaavahankkeen valmisteluvaiheessa. Tampereen kaupunkikuvatoimikunta on tutustunut toimistotornisuunnitelmiin 1.3 ja 15.3.2011 pidetyissä kokouksissa.

Kaavahanke on esitelty maankäytönsuunnittelun ja Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen työpöytäkokouksissa 18.4.2012.

7.4 Asemakaavan tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa Ratinan yleissuunnitelmassa kaava-alueella koskien asetetut keskeiset tavoitteet, säilyttää kaava-alueen pohjoisosa henkilöliikenneterminaalin korttelialueena, säilyttää linja-autoaseman suojelumerkinnät ja osoittaa kaava-alueen eteläosa liike- ja toimistokäyttöön sitovalla tonttijaolla. Linja-autoaseman tontilla asemakaavamerkinnot säilyvät ennallaan. Liike- ja toimistokäyttöön osoitettavalla tontilla muutetaan pääkäyttötarkoitusta ja lisätään kerrosalaa.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa arkkitehtonisesti korkeatasoisen liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen linja-autoaseman eteläpuolelle osoitettavalle tontille. Rakennus on tarkoitettu liittävä luontevalla tavalla linja-autoaseman ja lähiympäristön arvokkaaseen rakennuskantaan, sekä Tampereen valtatie varteen rakentuvaan rakennusrintamaan. Toimistorakennukselle osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa n.13 700 m². Valmisteluvaiheen luonnoksissa tontti on ratkaistu kahdella

rakennusosalla, matala siipiosa tontin pohjoisosassa ja n.13 kerroksinen torni tontin eteläkulmassa. Tonttien ja katualueiden rajauksiin tehdään asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkennuksia.

8 ASEMAKAAVARATKAISU JA PERUSTELUT

Hankkeen lähtötietojen ja tavoitteiden pohjalta on laadittu asemakaavan muutos, joka säilyttää kaava-alueen pohjoisosassa linja-autoaseman tilanteen ennallaan ja mahdollistaa kaava-alueen eteläosaan liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen.

9 ASEMAKAAVAN KUVAUS

9.1 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Tampereen linja-autoaseman tontti XIII-198-1 jaetaan kaavan yhteydessä sitovalla tonttijaolla nro 8519 kahdeksi tontiksi. Linja-autoaseman tontti on nro 198- 2 ja kaava-alueen eteläosaan muodostettava tontti nro 198-3.

Tonttien ja katualueen rajoja täsmennetään. Alkuperäisestä linja-autoaseman tontista liitetään katualueeseen 71 m².

9.1.1 Toimistotornin tontti XIII-198-3

Kaava-alueen eteläosaan muodostettava toimistotornin tontti nro 198-3 on kooltaan 3093 m². Tontin pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue ja tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 13700 k-m², tehokkuusluvaksi muodostuu e 4,4. Tontin kahdelle rakennusosalalle osoitetaan ylimmät korkeusasemat. Torniosan rakennusosalalla rakennuksen ja rakenteiden ylin korkeusasema on +140. Linja-autoaseman puoleisen matalamman rakennusalan ylin korkeusasema on +106,4.

Tontille saa rakentaa kaksi kellarikerrosta, joissa saa olla varsinaisen käyttötarkoituksen mukaisia liike- ja työtiloja (k-ma6).

Tontin lounaisosaan osoitetaan yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Ajoluiskaan liittyy tonttien rajaseinän osa, jolle tulee järjestää maanalainen ajoyhteys (rs-13).

Autopaikkojen mitoitusperusteena on käytetty tontille rakennettavien, liike- ja toimistotilojen kerrosalaa, jonka jokaista 80 m²:iä kohti tulee rakentaa yksi autopaikka (1ap/lto80m2). Autopaikat saadaan osoittaa viereisen korttelin kauppakeskuksen korttelista XIII-200.

Ratinan kauppakeskuksen huoltoyhteys on osoitettu kaavassa toimistotornin tontin kautta. Kaavaan on osoitettu maanalainen tila, jonka kautta sallitaan huoltoajo naapuritonteille (ma-35(198, 200)).

Meluhaittojen torjumiseksi Hatanpään valtatie ja Tampereen valtatie puoleisilla julkisivuilla toimisto- ja liiketilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28-dBA.

Uudisrakentamisen arkkitehtonisen laadun varmistamiseksi on osoitettu määräys sj-16, Rakennustaiteellisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Alueen ympäristöön suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla.

Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelma. Suunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontavirastossa. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma on kaupungin tonttien osalta tontinluovutusehtona.

9.1.2 Linja-autoaseman tontti XIII-198-2

Linja-autoaseman tontti nro 198:2 on kooltaan 9019 m². Tontin rakennusalueelle on osoitettu 2600 k-m², tehokkuusluvaksi muodostuu e 0,3. Tontilla säilytetään rakennussuojelua ja käyttötarkoitusta sekä rakennusaloja osoittavat merkinnät (sr-8, rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus; LHA, henkilöliikenneterminaalin korttelialue).

Samoin säilytetään pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyvä määräys, pima-1 (Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista).

Alueella sallitaan esitetyn rakennusoikeuden lisäksi maanalaisten ja kansialueen alapuolisten pysäköinti-, säilytys-, teknisten- ja huoltotilojen sekä huoltoyhteyksien rakentaminen (ma/kah).

Linja-autoaseman tonteille saa sijoittaa korttelin 198 autopaikkoja.

Ratikan kauppakeskuksen huoltoyhteyden osa on osoitettu tontin kautta.

Tontille osoitetaan rajan osa Rajan osa, jossa rajaseinään saadaan tehdä aukkoja katutason alapuolelle (rs-3).

10 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

10.1 Asemakaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin

Asemakaavan vaikutuksia ihmisten elinoloihin voidaan pitää vähäisinä. Kaava-alueena oleva tontti on rakennettu Tampereen Linja-autoasemaksi jo vuonna 1938, eikä tilanne aseman kannalta muutu. Kaava-alue kokonaisuudessaan on ollut kestopäällystetty ja tontin eteläosa on ollut pysäköintikäytössä eikä alueella ole kasvillisuutta. Pysäköintikäyttö voi jatkua linja-autoaseman tontilla. Toimistorakennus tontin eteläpäässä ei tule varjostamaan olemassa olevia asuinrakennuksia.

10.2 Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Tontin rakentaminen parantaa tällä hetkellä jäsentymätöntä ympäristöä ja on osa käynnissä olevaa Ratinan alueen kehittämistä. Uusi toimistorakennus vaikuttaa merkittävästi alueen kaupunkikuvaan, rakentamaton tontti muuttuu toimistotorniksi. Tontti on tärkeiden väylien risteyksessä ja muodostaa kaupunkirakenteellisen solmukohtan Ratinan etelärannan ja kauppakeskuksen, Linja-autoaseman ja Hatanpään valtatievarren muuhun rakennuskantaan nähden. Torni muodostaa näkyvän aksentin lähestyttäessä kaikista suunnista, erityisesti etelästä.



Havainnekuva Tampereen valtatieltä lännestä, Arkkitehtitsto Tuomo Siitonen Oy

10.3 Yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Kaavanmukainen rakentaminen sijoittuu Koskikeskuksen ja rakentuvan Ratinan liikekeskustaan ja tukeutuu olemassa oleviin teknisiin järjestelmiin. Kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen palvelut ovat erittäin hyvin saavutettavissa. Hanke lisää jonkin verran henkilöajoneuvoliikennettä ja pysäköinti tukeutuu Ratinan kauppakeskuksen paikoitustiloihin. Kauppakeskuksen huolto ohjataan toimistotornin tontin kautta Hatanpään valtatielle.

10.4 Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Hankkeen tuomat uudet toimistotilat keskeisellä paikalla parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

11. Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain 54.4 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on otettava huomioon 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Tampereen keskustan osayleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 4.1.1995. Se on oikeusvaikutukseton, joten sen alueella on tehtävä yleiskaavallinen tarkastelu, jossa suunnitelmaa verrataan maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan sisältötavoitteisiin.

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; Kaavanmukainen täydennysrakentaminen keskustan tyhjälle tontille on toiminnallisesti, taloudellisesti ja ekologisesti perusteltua.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; Rakentaminen tapahtuu olemassa oleviin järjestelmiin tukeutuen.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; Rakentaminen lisää keskustan palveluja.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; Hanke sijoittuu Tampereen keskustakehille, liikenteellisesti edullisesti. Joukkoliikenteen palvelut ovat aivan vierellä ja kevyenliikenteen yhteydet erinomaiset. Energia- vesijärjestelmät voidaan liittää olemassa olevaan tai hankkeen toteutusvaiheessa valmiina olevaan verkkoon. Jätehuolto järjestetään hankkeen rakentamisen yhteydessä.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; Toimistotornin tontin maaperä puhdistetaan. Toimistotilojen melusuojaus sekä sisäilman laatu varmistetaan rakenteellisin keinoin.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; Uudet toimistotilat keskeisellä paikalla parantavat elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen; hankkeen sijainti keskeisellä paikalla linja-autoreittien vierellä ja lähellä rautatieasemaa kannustaa ajoneuvoliikenteen sijaan käyttämään julkisia kulkuneuvoja ja liikkumaan jalan tai pyörällä. Tämä osaltaan vähentää liikenteen ympäristöhaittoja.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; kaavassa on huomioitu valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, linja-autoasema ja sen eteläpuoliset funkiskorttelit. Alueen ympäristöön suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen

rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys; Kaava ei lisää asutusta keskustaan joten sillä ei ole vaikutusta virkistysalueiden riittävyyteen.

12 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa esitetään yksi vaihtoehto kaavan toteuttamiseksi.

13 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen kaavan saatua lainvoiman edellyttää tontinkäyttösuunnitelman hyväksymistä. Suunnitelmassa tulee huomioida voimassaoleva kaavatilanne naapuritonteilla ja niihin liittyvät tonttien väliset järjestelyt.