

II-13-1, 2, 3 JA 29, KUNINKAANKATU 22–24 JA PUUTARHAKATU 17 ja KAUPPAKATU 10, TONTTIEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS JA RAKENNUSOIKEUDEN TARKISTAMINEN TÄYDENNYSRAKENTAMISTA VARTEN, KAAVA NRO 8418.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18.8.2014 päivättyä ja 16.2. ja 1.6.2015 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8418. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8418>

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa, Tammerkosen kaupunginosassa, joka on keskeisintä ja vanhinta Tampereen keskustan kaupunkimaisemaa, osoitteissa Kuninkaankatu 22–24, Puutarhakatu 17 ja Kauppakatu 10. Kaavamuutoksen kohteena ovat II kaupunginosan korttelin nro 13 tontit nro 1, 2, 3 ja 29.

Suunnittelualueen neljä tonttia sijoittuvat pohjoisessa Puutarhakaatuun, itäpuolella Kuninkaankatuun, eteläpuolella Kauppakatuun rajautuvan korttelin itäreunaan. Kauppakatu on kaupungin alkuperäinen pääkatu, jonka varrella ja päätteenä on useita arvokennuksia. Kauppakatu ja Kuninkaankatu ovat Hämeenkadun ohella merkittäviä kaupallisten palvelujen ja kulttuuri- ym. palvelujen tarjoajia osana ydinkeskustaa. Kuninkaankadun kävelykatuosuus yhdistää Hämeenkadun Satakunnankatuun. Suunnittelualueen ympäristössä on tiiviisti rakennettuja keskustan asuin- ja liikekortteleita.

Tontilla II-13-1 (Kuninkaankatu 24) sijaitsee vuonna 1965 valmistunut kuusikerroksinen liikekerrostalo, jossa on kaksi kellarikerrosta sekä ullakko. Rakennukseen liittyy Kuninkaankadun ja Kauppakadun kulmassa oleva 1990-luvulla laajennettu kaksikerroksinen osa, jossa on liike- ja ravintolatiloja ja kattoterassi sekä pihakannen alla oleva yksikerroksinen liike- ja varasto-osa. Pihakannen pysäköintitalolle ajetaan Kauppakadun puolelta. Kannen alla maantasossa sijaitsee myös liiketiloja. Kerrosalaa on yhteensä 3478 m².

Tontilla 13-2 (Kuninkaankatu 22) sijaitsee vuonna 1962 valmistunut ja vuonna 1989 laajennettu kuusikerroksinen liike- toimisto- ja asuinrakennus, jossa on kellari ja ullakko. Kerrosalaa on yhteensä 4444 m². Koko pihan alueella on vuonna 1989 rakennettu kellari ja maantasokerroksen katolla autokansi. Kannelle ajetaan tontin 13-1 pihakannen kautta. Rakennuksen Puutarhakadun puolella kaksikerroksisessa liikesiivessä on katutasossa liiketiloja ja toisessa kerroksessa IV-konehuone. Asuntoja on kuusikerroksisessa osassa vain kahdessa ylimmässä kerroksessa, muissa kerroksissa on liike- ja toimistotiloja.

Tontilla 13-3 (Puutarhakatu 17) sijaitsee vuonna 1954 rakennettu Tampereen Vapaakirkkoseurakunnan kirkkorakennus, seurakuntatiloja sekä kaksikerroksinen liikeosa Puutarhakadulla, joiden kerrosala on yhteensä 3233 m². Puutarhakadulta on käynti portaikon kautta seurakuntatiloihin ja kirkkosaliin. Maantasokerroksessa on kokoontumis- ja toimistotiloja. Tontin länsireunalla on ajoluiska kellarikerrokseen, jossa on kokoontumis- ja harrastetiloja sekä varastoja ja autotalli. Kirkkorakennuksen eteläpäässä on myös kolme asuntoa. Liikeosan maantasokerros on liikekäytössä ja kellarikerroksessa on varastoja. Toisessa kerroksessa sijaitsee seurakunnan pieni kokoontumistila, Hilden-sali.

Tontilla 13–29 sijaitsee vuonna 1901 rakennettu Gustav Nyströmin Pohjoismaiden Yhdyspankille suunnittelema kolmikerroksinen pankkitalo ja piharakennus. Pankkirakennuksen kerrosala on noin 1680 m² ja piharakennuksen noin 170 m² Tampereen kaupunki osti kiinteistön vuonna 1938 kaupunkivirastoksi ja vuodesta 1967 rakennuksessa on ollut Tampereen Ylioppilaskuntien ravintolatoimintaa. Tontilla on myös muuntamorakennus, jonka kerrosala on 7 m². Tontin toteutunut kerrosala on yhteensä noin 1850 m².

Kaavan tavoitteet:

Tonttien 13-1 ja 2 omistajan tavoitteena on korottaa asuin- liikerrakennuksia ja muuttaa nykyään pääasiassa toimistokäytössä olevat rakennukset asuinkäyttöön. Vapaakirkon tontille 13-3 haetaan muutosta rakennusoikeuden, kerrosluvun ja käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Hakijan tavoitteena on täydentää seurakunnan palvelutarjontaa rakentamalla kirkon yhteyteen mm. asuntoja. Tontin 29 osalta haetaan muutosta ja täsmennystä tontin käyttötarkoituksen osalta, millä mahdollistetaan korttelisuunnitelman mukainen korttelin kehittäminen ja jalankulku korttelialueen läpi. Ylioppilastalon suojelumääräykset säilyvät.

Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijoiden suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella ja mahdollistaa kaavalla täydennysrakennushankkeet. Samalla täsmennetään tonttien kerrosalaa, määritellään korttelialueen maanlaiset pysäköintijärjestelyt, pihajärjestelyt ja rasitteet sekä päivitetään muut kaavamerkinnät ajanmukaisiksi. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja alueen kaupunkikuvallinen luonne, mihin uudisrakentaminen sovitetaan. Asemakaava-alue liittyy kokonaisuutena kehitettävään kortteliin 13. Vuonna 2014 valmistui korttelisuunnitelma K13, keidaskortteli, jonka periaatteita asemakaavassa noudatetaan. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tonttien II-13-1, 2, 3 ja 29 omistajat:

Tonttien II-13-1 ja 2 osalta valtakirjalla Arkkitehtitoimisto Neva Oy.
Dnro: TRE:10082 ja 10083/10.02.01/2011 pvm. 22.12.2011

Tontin II-13-3 Tampereen Vapaakirkkoseurakunta.
Dnro: TRE:4916 /10.02.01/2011, 30.5.2011,

Tontin II-13–29 Tampereen kaupunki; Tilakeskus Liikelaitos ja Kiinteistötoimi. Dnro: TRE:6893/10.02.01/2014, 17.10.2014

Kaavan käsittelyvaiheet

Kaavahanke tuli vireille 20.6.2013, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin ja asetettiin nähtäville 20.6–9.8.2013 väliseksi ajaksi. Hakijat ovat osittain kuulleet naapureitaan ennakkoon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Mielipiteistä toisessa vastustettiin harjakorkeuden korottamista As Oy Hämeenpohjan huoneistojen näkymän heikentymisen vuoksi. Toisessa mielipiteessä taas pidettiin hanketta erittäin kannatettavana suunnitelmana keskustan tiivistämiseksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi lausunnossaan mm. alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät, erityisesti kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot tulee huomioida. Kaava-alueesta tulee laatia rakennuskohtainen asemakaavan tavoitteita vastaava rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jonka perusteella suojelutavoitteet tai hankkeelle asetetut muut reunaehdot voidaan määrittellä. Lisäksi on syytä tarkastella koko korttelia vähintään yleispiirteisellä tasolla määrittäen korttelin kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet.

Tampereen vesi: ei huomautettavaa 19.8.2013

Korttelisuunnitelma

Tampereen kaupunki käynnisti korttelissa 13 korttelisuunnittelun kaavahankkeen valmistelun aikana. Korttelikokonaisuuden suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa mielenkiintoisten ja viihtyisien kaupunkitilojen synty kortteleiden sisäosiin ja jalankulun yhteyksiä korttelin läpi. Suunnittelulla haluttiin mahdollistaa mm. asukkaiden kannalta viihtyisä oleskelupihakokonaisuus ja yhteisiä pysäköinnin ja huollon ratkaisuja korttelissa. Korttelisuunnitelma laadittiin yhteistyössä korttelin 13 kiinteistönomistajien ja yhtiöiden edustajien kanssa. Korttelisuunnitelmassa esitettiin tavoitteet ja suunnittelun periaatteet, joiden pohjalta asemakaavaluonnos valmisteltiin tonteille 13–1,2 ja 3.

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville liiteaineistoinen mielipiteiden saamista varten 21.8.–11.9.2014 ja siitä pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Samat asiakirjat lähetettiin tiedoksi aloitteen tekijöille. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestettiin kaavan esittelytilaisuus yleisölle syyskuussa 2014.

Kaavaluonnoksesta saapui kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Lausunnoista neljässä ei ollut huomauttamista. Kahdessa launnossa otettiin kantaa mm. kaupunkikuvallisiin kysymyksiin, täydennyskaavaratkaisun havainnollistamiseen ja rakentamisen laadun tason määrittelyyn. Kahdessa launnossa kommentoitiin kaavaratkaisun edellyttämiä sopimuksia.

Naapuriyhtiön asukkaat ja hallitus jättivät kaksi samansisältöistä mielipidettä, joissa laajasti argumentoiden mm. arvosteltiin kaavan tavoitteita, otettiin kantaa muuhun kaavan sisältöön ja vastustettiin Kuninkaankadun ja Kauppakadun kulman täydentämistä liian korkealla uudisrakennuksella.

Kolmannessa mielipiteessä vastustettiin myös kulman täydentämistä ja liian raskasta ja korkeaa uudisrakennusmassaa sekä olemassa olevien rakennusosien korottamista. Mielipiteen mukaan tulisi järjestää laajempaa ja avoimempaa keskustelua suunnitteluperiaatteista ja sisällöstä.

Kaavaluonnospalautteen pohjalta on valmisteltu täsmennetty kaavaehdotus. Kaava-alueeseen otettiin mukaan Ylioppilas-talon tontti nro 13- 29. Alustavaa kaavaehdotusta esiteltiin kaava-alueen laajennuttua osallistilaisuudessa joulukuussa 2014. Osallistilaisuuden jälkeen saapui kaksi mielipidettä naapuriyhtiöstä. Kaavaratkaisua täsmennettiin edelleen osallisten ja osallistilaisuuden palautteen perusteella mm. tarkentamalla kaavamääräyksiä ja rakennusala uudisrakennusten ympäristöönsä soveltamiseksi, kaavan selostusta on täydennetty havainnollistamaan kaavaratkaisua sekä Ylioppilastalon kuvausta.

Kaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessaan 3.3.2015 asemakaavaehdotuksen nro 8418 asetettavaksi nähtäville 5.3.-7.4.2015.

Kaavaehdotuksesta saapui ennen kaavan nähtävillä oloa kolme mielipidettä, joissa kaikissa otettiin kantaa pysäköintiluolan sisäänkäynnin mahdollistavaan merkintään, ettei se saa viedä liiketilan paikkaa kadunvarresta.

Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta. **Pirkanmaan maakuntamuseon** launnossa kommentoitiin, että kaavaehdotuksessa on pääosin huomioitu maakuntamuseon kaavan

valmistelun aikaisissa lausunnoissa esille nostamat asiat. Museo esittää vielä Vapaakirkon kirkkorakennuksen sisätilojen ja kirkkosalin suojelemista. Muistutuksissa otettiin kantaa Kuninkaankadun ja Kauppakadun kulman korotukseen ja korttelialueen pihan käyttöön ja järjestyksen pitoon. Lausunto, mielipiteet ja muistutukset kokonaisuudessaan sekä vastineluettelo ovat kaavan liitteinä.

Kaavan yleismääräystä tarkistettiin pysäköintiluolan sisäänkäynnin osalta.

Asemakaava

Asemakaavanmuutos mahdollistaa korttelin 13 täydennysrakentamisen. Maankäytön periaatteet muuttuvat hieman asumisen lisääntyessä korttelin tonteilla 1,2, ja 3.

Kaava mahdollistaa Kuninkaankadun ja Kauppakadun kulmaan uudisrakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle ja vanhojen rakennusosien korottamisen tonteilla 1 ja 2 sekä Vapaakirkon tontille 3 uuden asuinrakennuksen. Ylioppilastalon tontilla 29 kaavamääräykset ajanmukaistetaan. Suojelun periaatteet säilyvät ja kaavalla mahdollistetaan rakennuksen vaipan sisällä olevien tilojen käyttöönotto, kuitenkin siten, ettei muutoksilla saa turmella pääarakennuksen salin, porrashuoneen tai alkuperäisten rakennusosien ja tilajaon taiteellista tai historiallista arvoa. Kaava-alueella tarkistetaan tonttien pääkäyttötarkoitusta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi tonteilla 1 ja 2. Kirkon tontin pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan YKAL-2, Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Ylioppilastalon tontti 13–29 osoitetaan C-7, Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liike-toimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 7380 m². Kaava-alueen tonteille osoitetaan rakennusoikeutta tontille 13-1 8000 k-m² ja tontille 13-2 6000 k-m² ja tontille 13-3 5000 k-m² ja tontille 13–29 2700 k-m² yhteensä 21700 k-m².

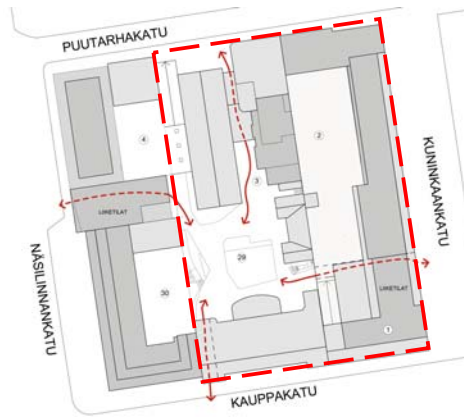
Rakennusoikeus lisääntyy kaavamuuotosalueella:

tontilla 13-1	3040 k-m ²
tontilla 13-2	800 k-m ²
tontilla 13-3	408 k-m ²
tontilla 13–29	0 k-m ²
yhteensä	4248 k-m ²

Asemakaavan toteuttaminen

Ennen kaupungin hallituksen käsittelyä tulevat tehtäväksi maankäytösopimukset. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Kaava-alue rajattuna, ote korttelisuunnitelmasta 13-keidaskortteli Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Tampereen kaupungin II kaupunginosan (Tammerkoski) korttelin nro 13 tontteja nro 1, 2, 3 ja 29.

Kaavan laatija:
Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen,
Maankäytön suunnittelu, projektiarkkitehti Iina Laakkonen

Diaarinumero:

TRE:4916/10.02.01/2011, 30.5.2011
Vireille tulo: 20.6.2012

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Tammerkosken kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa, osoitteessa Kuninkaankatu 22–24, Puutarhakatu 17 ja Kauppakatu 10.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

II-13-1, 2, 3 ja 29 Kuninkaankatu 22–24 ja Puutarhakatu 17, Kauppakatu 10, tonttien käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden tarkistaminen täydennysrakentamista varten, kaava nro 8418.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.6.2013, tark.16.2.2015
- Asemakaavakartta 16.2.2015
- Asemakaavan seurantalomake 16.2.2015
- Kortteli 13 Historiallinen katsaus,
Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy, 5.9.2013
- Korttelisuunnitelma 13-keidaskortteli

- Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy, 26.6.2014
- Kuninkaankatu 22–24, Rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy
 - Tampereen Vapaakirkko, Puutarhakatu 17, Rakennushistoriallinen inventointi, 9.10.2013, Erkki Karvala
 - Kaavan havainneaineistoa, Arkkitehtitoimisto Neva Oy ja Aihio arkkitehdit.

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella (Arkkitehtistudio M&Y 18.9.2013)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Tammerkosken kaupunginosassa ydinkeskustan ruutukaava-alueella. Suunnittelualaue rajautuu Kuninkaankatuun, Puutarhakatuun ja Kauppakatuun sekä korttelin länsireunan asuin- ja liikerakennusten tontteihin. Korttelin itäpuolella kulkeva Kuninkaankatu on yksi kaupungin harvoista kävelykaduista. Kauppakatu on kaupungin alkuperäinen pääkatu, jonka varrella ja päätteenä on useita arvorakennuksia. Kauppakatu ja Kuninkaankatu ovat Hämeenkadun ohella merkittäviä kaupallisten palvelujen ja kulttuurin palvelujen tarjoajia osana ydinkeskustaa. Kuninkaankadun kävelykatuosuus yhdistää Hämeenkadun Satakunnankatuun, joka on vilkasliikenteinen keskustan kehäkatu.

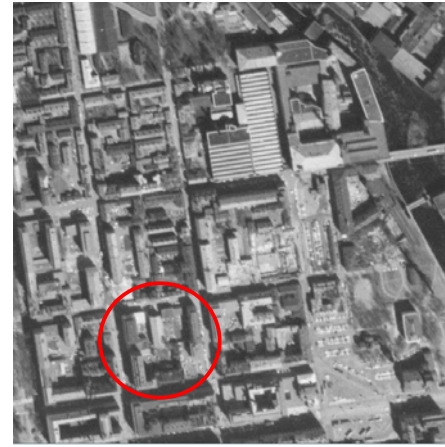
2.1.2 Luonnonympäristö

Koko kaava-alue on rakennettua tonttimaata, luonnonympäristöä ei ole. Maasto nousee loivasti alueen itäreunan +91,8 metrissä länsireunan +92,9 metriin.

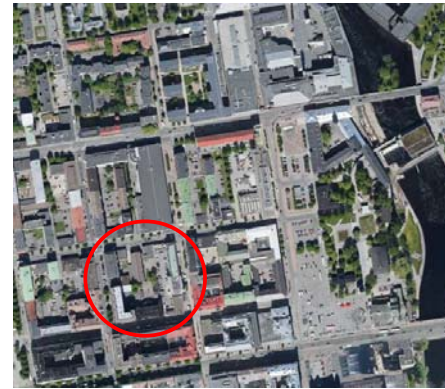
2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan lähiympäristö muodostui vielä 1950-luvulle saakka tiiviistä puutalokortteleista. 1960-luvulla korttelirakenne alkoi väljentyä ja tontilla olleet puurakennukset purettiin. Nykyisellään suunnittelualan ympäristössä on tiiviisti rakennettuja keskustan asuin- ja liikekortteleita. Nykyisen muotonsa kortteli nro 13 sai 1960-luvulla, kun liike- ja toimistorakennukset sekä Vapaakirkon kirkkorakennus valmistuivat.

Vuoden 1946 ilmakuvassa (vas.) ydinkeskusta on vielä matalien puutalokortteleiden muodostamaa. Vuonna 1966 (oik.) puutalot ovat hävinneet väljemmän korttelirakenteen alta ja Vapaakirkon kirkkorakennus on valmistunut vuonna 1954 korttelin 13 tontille 3. Tontilla 1 näkyy vuonna 1962 ja tontilla 2 vuonna 1965 valmistuneet liike- ja toimistorakennukset.



Vuoden 1999 ilmakuvassa (vas.) yläkulmassa on meneillään Finlaysonin alueen lounaiskulman rakennustyöt. (Kaupungin paikkatietoaineisto) Vuoden 2012 ilmakuvassa (oik.) näkyy alue nyky-tilassaan. (© 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.)



Tontilla II-13-1 (Kuninkaankatu 24) sijaitsee vuonna 1965 valmistunut kuusikerroksinen liikekerrostalo, jossa on kaksi kellarikerrosta sekä ullakko. Rakennukseen liittyy Kuninkaankadun ja Kauppakadun kulmassa oleva 1990-luvulla laajennettu kaksikerroksinen osa, jossa on liike- ja ravintolatiloja ja kattoterassi sekä pihakannen alla oleva yksikerroksinen liike- ja varasto-osa. Pihakannen pysäköintitalosolle ajetaan Kauppakadun puolelta. Kannen alla maantasossa sijaitsee myös liiketiloja. Kerrosalaa on yhteensä 3478 m².

Tontilla 13-2 (Kuninkaankatu 22) sijaitsee vuonna 1962 valmistunut ja vuonna 1989 laajennettu kuusikerroksinen liike- toimisto- ja asuinrakennus, jossa on kellari ja ullakko. Kerrosalaa on yhteensä 4444 m². Koko pihan alueella on vuonna 1989 rakennettu kellari ja maantasokerroksen katolla autokansi. Kannelle ajetaan tontin13-1 pihakannen kautta. Rakennuksen Puutarhakadun puolella kaksikerroksisessa liikesiivessä on katutasossa liiketiloja ja toisessa kerroksessa IV-konehuone. Asuntoja on kuusikerroksisessa osassa vain kahdessa ylimmässä kerroksessa, muissa kerroksissa on liike- ja toimistotiloja.

Tontilla 13-3 (Puutarhakatu 17) sijaitsee vuonna 1954 rakennettu Tampereen Vapaakirkkoseurakunnan kirkkorakennus, seurakuntatiloja sekä kaksikerroksinen liikeosa Puutarhakadulla, joiden kerrosala on yhteensä 3233 m². Puutarhakadulta on käynti portaikon kautta seurakuntatiloihin ja kirkkosaliin. Maantasokerroksessa on kokoontumis- ja toimistotiloja. Tontin länsireunalla on ajoluiska kella-

rikerrokseen, jossa on kokoontumis- ja harrastetiloja sekä varastoja ja autotalli. Kirkkorakennuksen eteläpäässä on myös kolme asuntoa. Liikeosan maantasokerros on liikekäytössä ja kellarikerroksessa on varastoja. Toisessa kerroksessa sijaitsee seurakunnan pieni kokoontumistila, Hilden-sali.

Tontilla 13–29 (Kauppakatu 10) sijaitseva nykyisin Ylioppilastalona tunnettu pankkirakennus valmistui kaupungin silloisen pääkadun varteen vuonna 1901 ja tontin koilliskulmaan sijoittuva piharakennus valmistui vuonna 1902.



Pirkanmaan maakuntamuseo,
Heli Haavisto 2013

Rakennuksen kerrosala on noin 1680 m² ja piharakennuksen noin 170 m² Tampereen kaupunki osti kiinteistön vuonna 1938 kaupunkivirastoksi ja vuodesta 1967 talossa on ollut Tampereen Ylioppilaskuntien ravintolatoimintaa. Tontilla on myös muuntamorakennus, jonka kerrosala on 7 m². Tontin toteutunut kerrosala on yhteensä noin 1850 m².

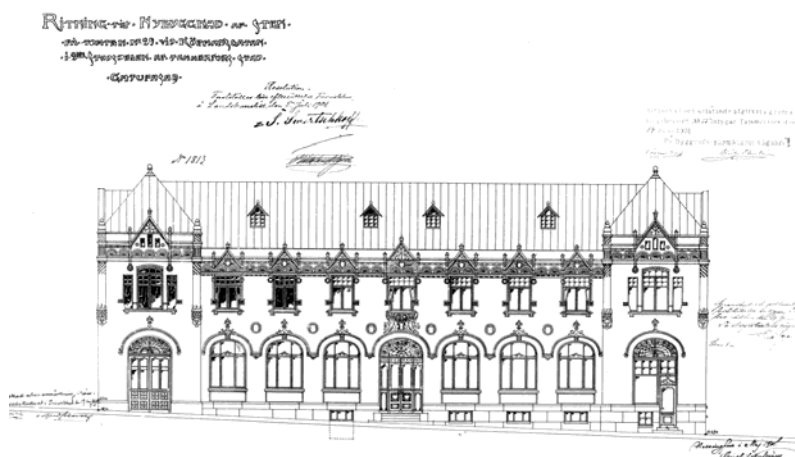
Ylioppilastalo oli alun perin Suomen Yhdyspankin (Pohjoismaiden Yhdyspankin) toimitalo, johon suunniteltiin pankkitilojen lisäksi liikehuoneisto ja kaksi asuinhuoneistoa. Kun pankki siirtyi 1930-luvun lopulla uusiin tiloihin Hämeenkatu 24:ään, Tampereen kaupunki osti kiinteistön kaupunkivirastoksi vuonna 1938.

Vuodesta 1967 eteenpäin talossa on ollut Tampereen Ylioppilaskuntien ylläpitämää viihde- ja ravintolatoimintaa. Rakennuksen kellarin entisiin pankin kassaholveihin perustettu ravintola Tiiliholvi on aloittanut toimintansa vuonna 1968. Alun perin asuin- ja varastokäyttöön tarkoitettu pieni kivirakenteinen piharakennus muutettiin vuonna 1972 ravintolan henkilökunnan sosiaalityötiloiksi.

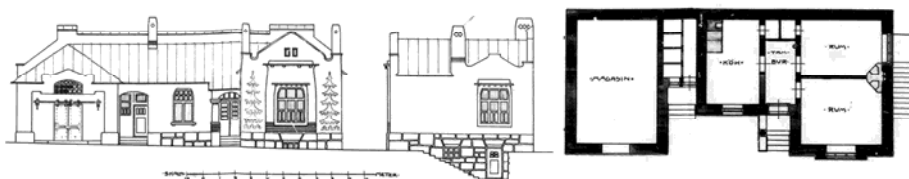
Ylioppilastalo oli ensimmäinen korttelin 13 yli kaksikerroksinen rakennus, joka valmistui vuoden 1865 Tampereen palon jälkeen. Palon kerrotaan alkaneen juuri Ylioppilastalon nykyiseltä tontilta. Ennen vuotta 1902 Kauppakatu 10:ssä on ollut asuin- ja liikerakennuksia, joissa toimivat mm. tontin omistaneen Lundahlin suvun kauppatalo, Suomen Pankin haarakonttori, vaatetusliike ja puhelin-keskus.

Ylioppilastalo edustaa 1900-luvun alun jugendarkkitehtuuria, jossa yhdisteltiin eri suuntauksista saatuja vaikutteita ja erityisesti ns. kertaustyylien muotokieltä. Rakennuksen Kauppakadun puoleinen julkisivu on koristeltu runsailla renessanssiin viittaavilla putto- ja kartussiaiheilla, ja toisen kerroksen pieniruutuiset ikkunat viittaavat varhaiseen wieniläisjugendiin. Rakennukselle ja koko aikakaudelle on tyyppillistä myös mm. puhtaan graniitin, sileäksi rapattujen pintojen, kaariholvien ja punatiilen käyttö.

Ylioppilastalon julkisivupiirustus
vuodelta 1901, Rakennusvalvonnan
kuva-arkisto



Piharakennuksen julkisivu- ja
pohjapiirustukset vuodelta 1902,
Rakennusvalvonnan kuva-arkisto



Rakennuksen katujulkisivuun ei ole tehty merkittäviä muutoksia sen valmistumisen jälkeen. Alkuperäisten piirustusten mukainen läntisin kaariovi Kauppakadun puolella on vaihtunut ulkoasultaan vaatimattomaan suorakaiteenmuotoiseen ikkunaan ja sisäpihalle johtavaan porttikongiin. Myös itäisimpään sisäänkäyntiin on tehty muutoksia: suuren kaari-ikkunan alaosa ja sokkelin pieni ruutuikkuna puuttuvat rakennuksen nykyjulkisivusta. Lisäksi pääoven viereen on rakennettu kellarikerrokseen (Ravintola Tiiliholviin) johtava uusi porras ja sisäänkäynti. Ylioppilastalon ensimmäisessä laajassa peruskorjauksessa 1980-luvun alussa vajoamaan päässeitä perustuksia vahvistettiin ja rakennukseen tehtiin entistämiseen tähtäviä korjauksia.

Rakennuksen sisätiloissa on tehty vuosikymmenten aikana runsaasti toiminnan edellyttämiä muutoksia (mm. tilojen jakaminen väliseinillä, keittiöt, saniteettitilat, talo- ja esitystekniikka). Muutoksista huolimatta joitakin alkuperäisiä rakennusosia, kuten osa sisäkatoista ja lattiapinnoista, on säilynyt joko entisöidyssä tai alkuperäisessä asussaan. Sisätiloista parhaiten säilyneitä ovat eteisportaikko ja eteishalli sekä puolikaaren muotoinen sali, jonka korkeaa keskiosaa reunustavat kipsikoristeiset pylväät. Keskiosaa korkeammalle nousevan asiakastilan takaseinällä puolikaaren muotoisten ikkunoiden välistä nousee stukkokoristein jäsennelty seinäpinta, joka kaartuu koristeelliseksi katoksi. Eteishallissa säilyneitä alkuperäisiä rakennusosia ovat mm. stukkokoristein varustellut ruodeholvikatot, klinkkerilaattalattia ja ovet.



Ylhäällä vasemmalla Ylioppilastalon pihajulkisivu, oikealla piharakennus ja alla salin seinä- ja kattokoristeita. kuvat: Pirkanmaan maakuntamuseo, Heli Haavisto 2013 ja Hannele Kuitunen 2009

Ylioppilastalolla on merkittäviä rakennus- ja kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.

Ylioppilastalo on yksi Tampereen keskustan suhteellisen harvalukuisista rakennuksista, jotka ovat säilyneet 1950-luvulla alkaneesta kaupunkikuvan modernisoitumisesta ja rakennuksen käyttötarkoituksen merkittävistä muutoksista huolimatta. Myös vuonna 1897 vahvistettu ja vuonna 1901 tonttiteksteriin merkitty tonttijako on säilynyt muuttumattomana rakennuksen valmistumisesta alkaen.

Ylioppilastalon ja piharakennuksen suunnittelijana toimi Gustav Nyström, joka oli 1800- ja 1900-lukujen vaihteen merkittävimpiä arkkitehteja Suomessa. Nyström on tunnettu klassisen muotokielen

yhdistämisestä kehittyvään ja ajanmukaiseen rakennustekniikkaan. Muita hänen suunnittelemaansa rakennuksia ovat mm. Helsingin keskustassa sijaitsevat Katajanokan tulli- ja pakkahuone, Suomen Yhdyspankin talo, Valtionarkisto, Säädytalo ja Yliopiston kirjasto Rotunda. Nyströmistä tuli myöhemmin Suomen ensimmäinen arkkitehtuurin professori ja Teknillisen korkeakoulun rehtori.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 6478 (vahv. 28.7.1987) Ylioppilastalo on osoitettu rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy (sr-8).

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuuotosalueen tontit II-13-1 ja 2 omistaa Hannu Isotalo. Tontin II-13-3 omistaa Suomen Vapaakirkkoseurakunta ja tontin II-13-29 Tampereen kaupunki.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen (C) alueeksi. Suunnittelualue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 2), jolla osoitetaan Tampereen valtakunnanosa-alueen ydinalue.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymä oikeusvaikutukseton keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), joka varataan liike-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikatoiminnoille.

Osayleiskaavan kartassa 2, ydinkeskustan kerrosalasuhteet, tontit 1,2 ja 3 on osoitettu merkinnällä C1, koko kerrosala saa olla muuta kuin asuntokerrosalaa. Asemakaavassa sallitaan asumiskäyttö. Osayleiskaavan kartassa 6, kaupunkikuva ja ympäristön parantaminen, Puutarhakadulle on osoitettu istutettavaksi puurivi ja Kuninkaankatu on osoitettu kaupunkikuvallisesti merkittäväksi katutilaksi. Kadun kunnostustoimenpiteissä tulee huomioida ympäröivän alueen luonne ja katuun rajautuva rakennuskanta.

Vasemmalla ote Pirkanmaan maakuntakaavasta (Pirkanmaan liitto) ja oikealla ote Tampereen keskustan osayleiskaavasta (© Tampereen kaupunki).



Lisätietoa osoitteessa:

www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/yleiskaavoitus/voimassaolevatyleiskaavat/keskustanosayleiskaava

Tampereen kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Keskustan liikenneosayleiskaavassa Kuninkaankatu on merkitty kävelykaduksi ja Satakunnankatu pääkaduksi. Lähistöllä on useita pysäköintilaitoksia. Kuninkaankadulla ja Puutarhakadulla kulkee kevyen liikenteen reitti.

Tampereen Keskustan liikenneverkko-suunnitelma

Tampereen keskustan liikenneverkko-suunnitelma on valmistunut huhtikuussa 2013. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkon kartassa alue sijoittuu keskustan kehän sisäpuolelle, jossa liikennöidään kävely-painotteisesti kortteli- ja pihakaduilla. Suunnitelmassa Satakunnankatu ja Hämeenpuisto ovat merkittyinä pääkaduiksi ja Hämeenkatu joukkoliikennekaduksi.

Lisätietoa osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/material/attachments/t/6G7TgrM90/takliraportti290413.pdf>

Keskustan strateginen osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt yleiskaavoitusohjelman 2012–2014 mukaisesti. Keskustan strateginen osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka kumoaa vuoden 1995 keskustan osayleiskaavan ja keskustan liikenneosayleiskaavan. Keskustan yleiskaavan luonnosvaihtoehdot, maltillinen Malttius ja vahvemman kehittämisen Valttius, olivat nähtävillä 3.4.–28.5.2014 välisen ajan. Kaupunginhallitus päätti 27.10.2014, että keskustan strategista osayleiskaavaa jatketaan vaihtoehdon Valttius pohjalta.

Suunnittelualue on osayleiskaavan maankäyttöluonnoksen Valttius -vaihtoehdossa keskustatoimintojen aluetta. Kortteli kuuluu myös kaupunkikehittämisen alueeseen, jossa tulee parantaa ydin-keskustamaisen liiketoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Alueella on tarjottava mahdollisuuksia ennakoimattomaan kohtaamiseen ja tapahtumien järjestämiseen. Kortteleita kehitetään koko korttelia koskevien suunnitelmien avulla.

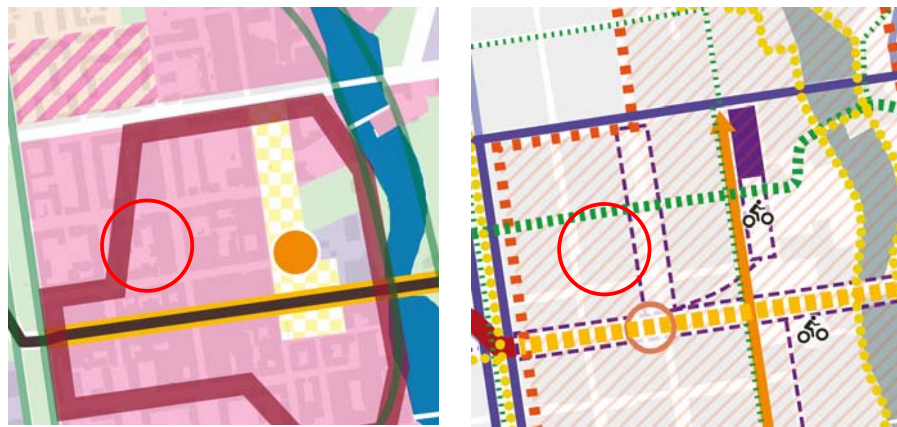
Sisäpihojen liikekäytön lisääminen on sovitettava yhteen asumisen kanssa. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä ja korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan. Korttelisuunnitelmien yhteydessä on tutkittava asumisen lisäämistä ja toteutettava asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat.

Täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä julkiseen oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää. Alueen autopysäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti laitoksissa. Kävelykeskustan toteutuksen tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia.

Valtius-vaihtoehdon liikenneluonnoksessa suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen. Puutarhakadulla kulkee seudullinen pyöräilyn pääreitti. Aleksis Kiven kadulla on urbaani jalankulkuakseli sekä keskustan pyöräilyn pääreitti. Kuninkaankatu ja korttelin itäpuolinen tori on maanalaisen pyysäköintiverkon laajenemisaluetta, luonnosvaihtoehto 2:ssa myös Puutarhakatu. Keskustorille on merkitty keskitettyä pyöräpysäköintiä.

Yleiskaavan liikenteellisinä pohjamateriaaleina toimivat keskustan liikenneverkko-suunnitelma ja keskustan maanalaisen huollon ja pyysäköinnin yleissuunnitelma (WSP Finland Oy 2013).

Vasemmalla ote keskustan osayleiskaavan maankäytön luonnosvaihtoehto 1:stä. Suunnittelualue ympyröity kuvaan punaisella Oikealla ote keskustan osayleiskaavan liikenteen luonnosvaihtoehto 1:stä. Suunnittelualue ympyröity kuvaan punaisella(© Tampereen kaupunki).



2.2.2 Asemakaavat

Asemakaava nro 6896

Suunnittelualueen tonteilla 13-1 ja 2 on voimassa 19.2.1990 vahvistettu asemakaava nro 6896.

Tontti 13-1 on osoitettu kaavassa merkinnällä K-20 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontille saa rakentaa myös asuntoja. Tontille on varattava autopaikkoja yksi autopaikka asuintilan 140 m² kohti ja yksi liike- ja toimistotilan 120 m² kohti. Yksikerroksisen rakennuksen katolle saadaan sijoittaa pysäköimispaikkoja. Rakennusoikeutta on osoitettu 4960 k-m², josta 1615 m² saadaan käyttää maanalaisten liike- ja työtilojen rakentamiseen mikäli kyseiset tilat liittyvät ensimmäisen kerroksen liiketilaan. Tontin koko on 1699 m².

Kerrosluvuiksi kaavassa on merkitty I, II ja VI. Kauppakadun ja Kuninkaankadun kulmassa sijaitsevasta rakennusosalasta, jonka kerros-luku on II, saadaan rakentamiseen käyttää enintään 50 %. Koska tontit 13-1 ja 2 muodostavat yhtenäisen liikekeskuksen, jossa liikutaan sisäkäytävien välityksellä liikkeestä toiseen, on tonttien välisellä rajalla osoitettu se rajan osa, missä aukkojen tekeminen tiettyjen tasojen väliselle osalle on mahdollista. Kuninkaankadun puoleisella aukiolla on pysäköinti kielletty.

Tontti 13-2 on voimassaolevassa kaavassa liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialuetta, jonka kokonaiskerrosalasta tulee vähintään 20 % käyttää asuintiloiksi. Tontin pinta-ala on 1576 m² ja rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvulla e=3,3, josta saadaan 5200 k-m², josta 1200 m² saa rakentaa sellaisiksi maanalaisiksi liike- ja työtiloiksi, jotka liittyvät ensimmäisen kerroksen liiketilaan. Rakennusaloille on osoitettu kerrosluvut I ja VI. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka 140 asuineliötä kohti ja yksi autopaikka 120 liike- ja toimistotilaneliötä kohti. Pysäköintialue on pihan 1-kerroksisen rakennusosan katolla. Puutarhakadun puoleisen rakennuksen julkisivun yläreuna on ehdottomasti rakennettava tasolle +99.0 ja julkisivun tulee olla lasia ja rappausta. Rappauksen saa korvata karkeata rappausta vastaavalla pintakäsittelyllä. Rappauksen värityksen tulee olla vaalea.

Asemakaava nro 658

Suunnittelualueen tontilla 13-3 on voimassa 25.6.1956 vahvistettu asemakaava nro 658. Kaavassa tontille on osoitettu kaksi rakennus-alaa ainakin paloluokkaan B kuuluvaa asuin- ja liikerakennusta varten. Puutarhakadun leventämiseksi laaditun kaavan ratkaisun yleisperiaatteena on sallia rakentaa kuusikerroksisten etupäässä asuntoja varten tarkoitetut rakennusosat kohtisuoraan katua vastaan ja kadun suuntaisesti pääasiassa liike- ja toimistohuoneita varten rakennettavat rakennusosat on yleensä osoitettu kaksikerroksisina.

Tontin pinta-ala on 1976 m² ja kaava mahdollistaa rakennusoikeutta 4592 k-m².

Asemakaava nro 6478

Suunnittelualueen tontilla 13-29 on voimassa 28.7.1987 vahvistettu asemakaava nro 6478. Kaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tontille sallitusta rakennusoikeudesta saadaan enintään 35 % käyttää liiketiloja varten. Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap / 300 m². Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 2700 kem², josta ainoastaan maanalaisiksi liike- ja työtiloiksi 820 kem². Rakennusaloille on osoitettu kerros-luku II. Olemassa oleville rakennuksille on osoitettu suojelumääräys sr-8 eli rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ra-

kennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Yo- talon pihanpuoleiselle julkisivulle on osoitettu desibelimääräys dB-1, rakennuksessa olevien laitteiden aiheuttama äänitaso saa olla enintään 45 dB mitattuna naapurirakennuksen ikkunoiden alapuolelta.

Tontin pinta-ala on 2129 m² ja kaava mahdollistaa rakennusoikeutta 2700 k-m².

2.2.1.3 Tonttijako

Korttelin 13 tonteilla 1 ja 2 on voimassa tonttijako nro 1889, joka on hyväksytty 21.12.1959, sekä tonttien numeroinnin uudistanut tonttijako nro 4093, joka vahvistettiin 7.3.1977. Tontin II-13-1 pinta-ala on 1699 m². Tontin II-13-2 pinta-ala on 1576 m².

Korttelin 13 tontilla nro 3 on voimassa tonttijako nro 1580, joka on hyväksytty 5.11.1957, sekä tonttien numeroinnin uudistanut tonttijako nro 4093, joka vahvistettiin 7.3.1977. Tontin II-13-3 pinta-ala on 1976 m².

Korttelin 13 tontilla nro 29 on voimassa 2.12.1897 hyväksytty, mutta osittain kumottu tonttijako nro -162.

2.2.1.4 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2015.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan tonttien nro 13-1, 2, 3 ja 29 omistajien tai heidän valtuuttamiensa aloitteista.

Arkkitehtitoimisto Neva Oy esittää tonttien omistajan valtuuttamana 22.12.2011 kirjatussa hakemuksessa kaavamuuutosta rakennusoikeuden, kerrosluvun ja käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Hakijan tavoitteena on täydentää tonttejaan uudis- ja täydennysrakennusosilla.

Tontin II-13-3 omistajan Tampereen Vapaakirkkoseurakunnan 30.5.2012 kirjatussa hakemuksessa tontille 13-3 haetaan muutosta rakennusoikeuden, kerrosluvun ja käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Hakijan tavoitteena on täydentää seurakunnan palvelutarjontaa rakentamalla kirkon yhteyteen mm. asuntoja.

Aloitteen tontin II-13- 29 asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin omistaja Tampereen kaupunki; Tilakeskus Liikelaitoksen ja Kiin-

teistötoimen 17.10.2014 kirjatussa hakemuksessa haetaan muutosta ja täsmennystä tontin käyttötarkoituksen osalta, jolla mahdollistetaan korttelisuunnitelman mukainen korttelin kehittäminen ja jalankulku korttelialueen läpi.

Asemakaavamuutoksesta peritään taksan mukaiset kulut.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

- Muutoksen hakija
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, mm. kaupunkiympäristön kehittäminen vi-
ranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Tampereen aluepelastus-
laitos
- Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen
Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille 20.6.2013, jolloin osallistumis- ja arviointi-
suunnitelma kuulutettiin ja asetettiin nähtäville 20.6–9.8.2013 vä-
liseksi ajaksi. Hakijat olivat osittain kuulleet naapureitaan
ennakkoon.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.6–9.8.2013 vä-
lisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin sen näh-
tävillä olon aikana tiedoksi edellä mainituille osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kaksi mielipidettä ja
kaksi lausuntoa.

Mielipide, Viitanen 26.6.2013 huomautti korttelinumeron virheestä
ja kommentoi, että hanke on erittäin kannatettava suunnitelma kes-
kustan tiivistämiseksi.

Mielipide, As. Oy Hämeenpohja 6.8.2013 (Kuninkaankatu 19) vas-
tustaa tonttien 13-1 ja 2 harjakorkeuden korottamista As. Oy Hä-
meenpohjan huoneistojen näkymien heikentymisen vuoksi.

Tampereen vesi 19.8.2013: ei huomautettavaa

Pirkanmaan maakuntamuseo 14.8.2013 kommentoi lausunnos-
saan mm.: Hankealue sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävään
paikkaan Kuninkaankadun ja Puutarhakadun kulmaan. Alueella on
myös rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä arvoja, mm.

Vapaakirkkoseurakunnan kirkkorakennus siihen liittyvine liikeosineen. Kuninkaankadun varren 1960-luvun asuinliiketalot omaavat niin ikään vähintäänkin kaupunkikuvallista arvoa osana katuvarren varsin yhtenäiseksi rakentunutta kokonaisuutta. Rakennusten rakennushistoriallinen arvo ja mahdolliset suojelutavoitteet tulee selvittää tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Kaavan tavoitteiden sovittaminen em. kuvattuihin arvoihin tulee olemaan haasteellista, erityisesti Puutarhakadun varressa Vapaakirkon kaupunkikuvallisen erityisaseman vuoksi. Kaava-alueesta tulee laatia rakennuskohtainen asemakaavan tavoitteita vastaava rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jonka perusteella suojelutavoitteet tai hankkeelle asetetut muut reunaehdot voidaan määritellä. Lisäksi on syytä tarkastella koko korttelia vähintään yleispiirteisellä tasolla määrittäen korttelin kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet.

Kaavoituksen vastine:

Tampereen keskustarakennetta täydentävä kaavamuutos on Tampereen kaupunkistrategian ja täydennysrakentamistavoitteiden mukainen hanke. Olemassa olevaa rakennetta täydentävä hanke pyritään sovittamaan viereisiin kortteleihin ja suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuva. Täydennysrakentamista on tutkittu kokonaisuutena koko korttelin osalta korttelisuunnitelmassa ja kaava mahdollistaa uudisrakennusten korottamisen korttelialueen räystäslinjojen mukaisesti, kehystäen Yo-talon ja kirkkorakennusten matalampia rakennuksia, huomioiden kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet. Korttelialueen keskelle on mahdollistettu uuden asuinrakennuksen rakennusala.

3.2.4 Korttelisuunnitelma

Kaavahankkeen valmistelun aikana kaupunki käynnisti korttelisuunnitelman laatimisen kortteliin 13. Kaupunki tutkii keskeisiä ydinkeskustan liikekortteleita ja teettää korttelin yleissuunnitelmia, jotta kortteleista voitaisiin kehittää elinvoimaisempia, vetovoimaisempia ja viihtyisämpiä. Tästä korttelista 13 on valmistunut kehittämissuunnitelma, jossa tarkastellaan mm. korttelin täydennysrakentamispotentiaalia ja mahdollisuuksia muuttaa sisäpihoja paremmin liiketoimintaa ja asukkaita palveleviksi. Tavoitteena on mahdollistaa mielenkiintoisten ja viihtyisien kaupunkitilojen ja piha-alueiden synty kortteleiden sisäosiin ja jalankulun yhteyksiä korttelin läpi. Kokonaisvaltaisemmalla kehittämissuunnitelmalla tavoitellaan keskustan palveluiden käyttäjien, kiinteistönomistajien, yrittäjien ja asukkaiden kannalta pitkällä aikavälillä toiminnallisesti, laadullisesti ja taloudellisesti parempia ratkaisuja kuin, mitä hanke kerrallaan suunniteltuna voitaisiin saavuttaa.

3.2.5 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville liiteaineistoinen mielipi-

teiden saamista varten 21.8.–11.9.2014. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestettiin kaavan esittelytilaisuus yleisölle.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot kaupungin asianomaisilta toimialoilta ja viranomaistahoilta. Samat asiakirjat lähetettiin tiedoksi aloitteen tekijöille.

Kaavaluonnospalaute, Kaavaluonnoksesta saapui kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä sekä kaksi mielipidettä osallistilaisuuden jälkeen tammikuussa 2015. Palaute on koottu selostukseen tiivistetysti, mutta on kokonaisuudessaan kaavan liitteenä.

Lausunnoissa neljässä ei ollut huomauttamista. Kahdessa otettiin kantaa mm. kaupunkikuvallisiin kysymyksiin, täydennyskaavaratkaisun havainnollistamiseen ja rakentamisen laadun tason määrittelyyn. Kahdessa lausunnossa kommentoitiin kaavaratkaisun edellyttämiä sopimuksia. Mielipiteissä vastustettiin Kuninkaankadun ja Kauppakadun kulman täydentämistä.

1. Kaupunkikuvatoimikunta kommentoi 8.9.2014, että korttelirakenteen tiivistyminen ja korottaminen on mahdollista korttelissa 13. Täydennysrakentamisen tulisi erottua ilmeeltään vanhasta, esitettyä rohkeammin, mutta uudisosien tulee liittyä luontevasti vanhaan rakenteeseen ja uudis- ja laajennusosien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan erityisen korkealaatuisia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää olemassa olevan ja uuden rakentamisen hienovaraiseen yhteensovittamiseen ja tonttien rajojen tulisi olla pääteltävissä julkisivuista. Kuninkaankadun ja Kauppakadun kulmaan ei saa sijoittaa ajoneuvoliittymää. Korttelialueen sisäosiin johtavien sisäänkäyntien houkuttelevuuteen ja näkyvyyteen ja edelleen pelastus- ja huoltoyhteysien toimivuuteen ja rakenteiden mitoittamiseen tulee myös kiinnittää huomiota. Korttelin keskelle esitettyä uudisrakennusta pidettiin mielenkiintoisena sen mahdollistaessa uudenlaisia asuintyyppisiä ja asumisen ratkaisuja kortteliin.

***Vastine:** Korttelialueen sisäosien houkuttelevuutta ja jalankulkuala-
eiden kehittämistä on edistetty ottamalla Ylioppilas-talon tontti 13–29
kaava-alueeseen mukaan. Uudisrakentamisen laatua ja rakennus-
osien sovittamista on ohjattu kaavamääräyksin. Tontin 1 uudisra-
kennuksen osalta lisättiin yleismääräykseen: julkisivut tulee rakentaa
erityisen laadukasta rakennustapaa noudattaen. Julkisivujen ja kort-
telin sisäänkäyntien suunnittelu tarkentuu rakennuslupavaiheessa.*

2. Maakuntamuseo kommentoi 10.10.2014 mm. että sisäpihojen kehittäminen ja alueen täydennysrakentaminen on lähtökohtaisesti hyväksyttävissä, mutta paikka asettaa laatuvaatimuksia rakentamiselle. Suunnittelun alueen rakennuskanta kuvastaa Tampereen kaupunkikuvan modernisoitumista 1900-luvun puolivälin jälkeisinä vuosikymmeninä. Vuosisadan vaihteen puu- ja kivitalojen tilalle on rakennettu 1960-luvun puolivälissä askeettisen vankkaa modernismia edustavat asuin- ja liiketalot. Rakennukset ovat säilyttäneet ark-

kitehtoniset piirteensä em. katujen kulmassa olevan yksikerroksisen osan korottamista lukuun ottamatta varsin hyvin. Vapaakirkko ja siihen liittyvä liikeosa on sisätilojen muutoksista huolimatta kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.

Kortteliin 13 laadittuun yleissuunnitelmaan pohjautuva asemakaava mahdollistaa Kuninkaankadun varren rakennusten korottamisen ja uudisrakennuksen Kuninkaankadun sekä Kauppakadun kulmaan. Sisäpihojen kehittäminen ja alueen täydennysrakentaminen on lähtökohtaisesti hyväksyttävissä, mutta paikka asettaa erityisiä laatutavoitteita rakentamiselle. Kirkko ja siihen liittyvä liikehuoneisto-osa ovat arkkitehtoninen kokonaisuus, erityisesti kaupunkikuvallisesti Puutarhakadun varressa. Maakuntamuseo esittää myös kaksikerroksista liikeosaa merkittäväksi suojelukohteeksi, läpikulku on mahdollista osoittaa ko. rakennusten väliin suojelumerkinnöistä huolimatta. Myös Kauppakadun poikkeuksellinen luonne pankkien ja liikerakennusten katuna tulisi huomioida rakentamista ohjaavissa merkinnöissä. Rakentamisen tapaa tulisi ohjata laadukkaan lopputuloksen aikaansaamiseksi esim. sitovilla rakennustapaohjeilla. Vapaakirkon ja Ylioppilastalon sekä uudisrakennusten liittymäkohtia tulee havainnollistaa.

Vastine:

Asemakaavalla määritellään rakentamisen laajuus ja mahdollistetaan täydennysrakennushanke kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöön. Kaavaratkaisua on havainnollistettu valokuvin ja leikkauksin kaavaselostukseen. Rakennustapaohjeiden sijaan kaavaan on osoitettu yleismääräys, joka ohjaa mm. rakentamisen korkeaa laatua, rakennusosien yhteen sovittamista ja korttelisuunnitelman periaatteiden toteutumista kaavassa. Ylioppilas-talon tontin rakennusala täsmennettiin päärakennuksen mukaiseksi ja kaavamääräyksiä on muutettu pääkäyttötarkoituksen ja vanhentuneiden määräysten osalta, esimerkiksi suojelun periaatteet säilyvät ennallaan ja laajentuvat sisätiloihin. Kaavalla mahdollistetaan rakennuksen vaipan sisällä olevien tilojen käyttöönotto. Muutoksilla ei saa turmella päärakennuksen salin, porrashuoneen tai alkuperäisten rakennusosien ja tilajaon taiteellista tai historiallista arvoa. Kaava mahdollistaa Yo-talon nykyisen toiminnan ja pihan aktivoinnin osaksi korttelikokonaisuutta. Uudisrakentamisen laatua ja rakennusosien sovittamista on ohjattu kaavamääräyksiin. Tontin 1 uudisrakennuksen osalta lisättiin yleismääräykseen: julkisivut tulee rakentaa erityisen laadukasta rakennustapaa noudattaen. Julkisivujen ja korttelin sisäänkäyntien suunnittelu tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Vapaakirkon liikeosalle osoitettiin suojelumääräys sr-3, kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kirkkorakennuksen rakennusala

ja suojelumääräys laajennettiin myös kaupunkikuvallisesti merkittävään portaikkoon.

3. Kiinteistötoimi kommentoi 16.9.2014

Ennen kaupunginhallituksen käsittelyä tulee tehtäväksi maankäyttösopimukset.

Vastine: Maankäyttösopimuksien laatiminen kirjattiin kaavaselostukseen.

4. Tampereen vesi kommentoi 8.9.2014 päivätyssä lausunnossaan, että korttelin tonteilla 1-3 ei ole yleisiä vesihuollon putkia tai laitteita. Tonttijohtojen tiedot ja niiden muutokset kuuluvat kiinteistöille. Sprinklerisopimukset päivitetään olosuhteiden muuttuessa tonteilla. Rakentajille tiedoksi, että vesihuollon liittymismaksu veloitetaan rakennuksista joista niitä ei ole vielä maksettu tai jonka kerrosala laajennettaessa lisääntyy yli 100 k-m².

Vastine: Vesihuollon kommentit kirjattiin kaavaselostukseen.

5. As. Oy Ainanlinnan asukkaat 11.9.2013

ja 6. As. Oy Ainanlinnan hallitus 9.9.2013 kommentoivat samansäältöisissä kommentteissaan mm.:

Mielipiteessä kommentoitiin asemakaavamuutoksen tavoitteita ja niiden oikeutusta sekä kaupunkikuvallisia kysymyksiä ja pysäköintiä. Mielipiteen mukaan kaavaluonnos on laadittu täysin tonttien omistajien tavoitteiden mukaisesti, eikä kaupunkilais- tai korttelin asukkaiden näkökulmaa, kaupunkikuvallista tai toiminnallista laatua ole huomioitu. Mielipiteessä huomautetaan, ettei Yo-talo ole kaavassa mukana ja tavoitteiden mukainen viihtyisä korttelipiha ei voi täten toteutua. Pihan viihtyisyyden esteenä mielipiteen mukaan on liian suuri rakennuskorkeus, joka estää auringon valon pääsyn korttelin pihalle ja toivotaan varjotutkielmaa. Mielipiteessä huomautetaan että kaavamuutoksessa ei ole paneuduttu Kuninkaankadun kävelykadun viihtyisyyden ja toiminnallisuuden säilyttämiseen tai kehittämiseen. Kauppakadun ja Kuninkaankadun aktiivinen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kohokohta menetetään kulman rakennusosan korottamisen myötä, kaksikerroksinen liikerakennusosa tulee säilyttää. Ylioppilastalon päädyn kauniin päätyprofiiliin toivotaan jäävän näkyviin tontin 1 rajalla, kuten rakennuksen länsipäädystä Ainanlinnan tontin rajalla ja se toteutuisi enintään nykyisen liikerakennuksen korkeisella rakennusosalla.

Mielipiteessä otetaan myös kantaa tonttien 1-2 autopaikkamääriin ja arvellaan liian pienen määrän vaikuttavan asujaimiston yksipuulistumiseen. Ainanlinnan yhtiön asukkaiden mukaan uudisrakennuksilta tulee edellyttää omien autopaikkojen rakentamista ja paikkoja tulee olla vähintään 1/asunto. Hyvät pysäköintimahdollisuudet ja katuverkon säilyttäminen ajoneuvoliikenteellä ovat kivijalkakaupan elinehto.

Mielipiteessä otettiin kantaa myös korttelialueen tonttitehokkuuksiin ja todettiin, etteivät ne ole koko korttelissa yhtenevät. As. Oy Ainanlinnan asukkaat vaativat, että yhtiönsä tontin 13–30 tehokkuusluku $e=3,79$ (tontti 13–30 rakennettu tehokkuudella $e= 3,9$) nostetaan samalle tasolle naapurien kanssa.

Vastine:

Kaavamuutos on laadittu tontinomistajien aloitteista. Tonttien 1 ja 2 hakemuksen liitteenä oli viitesuunnitelma, jota on ohjattu maankäytönsuunnittelun kaavaharkinnassa ennen kaavatyötä. Kaavahanke toteuttaa Tampereen kaupunkistrategiaa, jolla tavoitellaan kestävästä yhdyskuntaa. Suunnitelma on kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteiden mukainen, jonka perustana on tiivis, vihreä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne, jossa kaupungin kasvu suunnataan nykyisen rakenteen sisään.

Kaupunkilaisnäkökulmaa on haettu, kaavaa on valmisteltu osallistuen naapurustoa. Maakuntamuseo kommentoi Oas-lausunnossaan, että on syytä tarkastella koko korttelia vähintään yleispiirteisellä tasolla määrittäen korttelin kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet. Korttelisuunnittelua tehtiin yhteistyössä korttelin 13 kiinteistöjen edustajien kanssa ja asukastilaisuuksia oli useita. As. Oy Ainanlinnan yhtiössä kutsut on toimitettu kiinteistörekisteriin ilmoitetulle isännöitsijälle, mutta tieto ei ollut kulkenut asukkaille ja tämän vuoksi yhtiö ei osallistunut korttelisuunnitteluun.

As. Oy Ainanlinnan yhtiön asukkaille on järjestetty sittemmin erikseen tapaaminen kaavoituksessa korttelisuunnitelmaan ja kaava-aineistoon tutustumiseen ja keskusteluun. Kaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 21.8.–11.9.2014 ja nähtävillä olon aikana järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus osallisille 3.9.2014. Korttelisuunnitelma oli nähtävillä kaavaluonnosaineiston kanssa. Kaavaehdotus on valmisteltu palautteen pohjalta ja myös alustavaa kaavaehdotusta on esitelty osallisille joulukuussa 2014.

Yo-talon tontti on otettu kaavahankkeeseen mukaan ja Korttelisuunnitelman mukainen viihtyisä laadukas korttelipiha ja jalankulun yhteydet korttelialueen läpi on ohjattu kaavalla.

Kaavahankkeen rakennuksista on tehty varjoanalyysi ja se osoittaa, että Kuninkaankadun korotetut rakennukset tontilla 1 ja 2 varjostavat korttelipihaa aamulla, mutta päivällä ja illalla piha on valoisa, erityisesti kesällä. Kaupakadun varren rakennukset (myös Ainanlinna) varjostavat pihaa päivällä ja illalla. Kadut ja pihat varjostuvat tiiviissä keskustarakenteessa. Korttelialueen keskelle muodostuu kuitenkin valoisa paikka päivällä ja se on osoitettu kaavassa korttelin yhteisenä ulko-oleskelualueena. (Katso kaavaselostuksen liitteenä oleva varjoanalyysi.)

Alueen modernit liikerakennukset ovat säilyttäneet maakuntamuseon mukaan arkkitehtoniset piirteensä varsin hyvin Kauppakadun ja Kuninkaankadun kulmauksen myöhemmin korotettua osaa lukuun ottamatta. Kaupunkikuvatoimikunta otti kantaa kaavaluonnokseen ja totesi mm. että tiivistäminen ja korottaminen on mahdollista ja uudis- ja laajennusosien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja laadultaan korkeatasoista ja täydennysrakentamisen tulisi erottua ilmeeltään vanhasta esitettyä rohkeammin. Kulman kaupunkikuvallinen merkitys on suuri ja sitä on korostettu uudisosan massoittelulla vanhojen pankkirakennusten tapaan. Uudisosalla on muodostettu pari Kauppakadun vastakkaisella puolella olevalle rakennukselle ja korttelin kulma nousee kahdeksankerroksiseksi.

Periaateleikkaus ja havainnekuva tontilta 1 Kauppakadulla. Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2014



Ylioppilastalon tonttiin liittyvä rakennusala on viisikerroksinen ja sen räystäskorko on sidottu Ylioppilastalon räystäääseen. Rakennusalaan tehtiin palautteen vuoksi myös sisäänveto, jotta tonttien rajalla Ylioppilastalon julkisivuaiheet jäivät näkyviin. Kuninkaankadun varrella rakennusten räystäslinjat säilyvät kulmaa lukuun ottamatta ennallaan ja täydennysrakentaminen nousee ullakon tapaan nykyisen rakennuksen katolle.

Naapurirakennuksien liittyminen Ylioppilastaloon, valokuva As.oy Ainanlinnan kohdalla, IL 2015 ja havainnekuva kaavaratkaisusta tontin 1 kohdalla, Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2015



Kaavamutoksessa ei ole mukana katualuetta, mutta jalankulun yhteyksien avaamisen korttelin läpi on nimenomaan ajateltu aktivoivan alueen liike-elämää ja erityisesti jalankulkuympäristöä. Kaava-alue on ydinkeskustaa ja on liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavissa ja välimatkat ovat lyhyitä ja palvelut lähellä. Hämeenkadulla kulkee kaupungin laajin joukkoliikenteen tarjonta ja kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat erinomaiset. Nämä vähentävät autopaikkojen tarvetta ja pysäköintinormia on väljennetty. Tampereen pysäköintipolitiikka on tekeillä ja luonnos on parhaillaan lausunnoilla. Pysäköintiratkaisu kaavassa on tekeillä olevan pysäköintipolitiikan periaatteiden mukainen. Kaavalla mahdollistetaan pysäköinnin ja huollon yhteisratkaisuja korttelialueella ja piha-alueet varataan asukkaille. Kaavan edellyttämät pysäköintipaikat pystytään kuitenkin järjestämään korttelissa.



Läntisen keskustan osan tonttien tehokkuuslukuja,
(© Tampereen kaupunki).

Tehokkuusluku kuvaa tontin rakentamisen suhdetta tontin kokoon. Lähialueen tehokkuusluvut vaihtelevat $e=2$ $e=5,24$.

Tontin 13-1 tehokkuusluku $e=2,92$ nousee $e=4,7:n$.
Tontin 13-2 tehokkuusluku $e=3,3$ nousee $e=3,8:n$
Tontin 13-3 tehokkuusluku $e=2,32$ nousee $e=2,5:n$
Tontin 13-29 tehokkuusluku $e=1,27$ säilyy

Kaavassa esitetyt tehokkuusluvut vastaavat näin ollen keskustan alueen tehokkuuslukuja ja täydentäminen on myös kaupunkikuvallisesti perusteltu. As. Oy Ainanlinnan tontin rakennusoikeuden lisääminen ja mahdollinen täydennysrakentaminen rakennuksen ullakolle edellyttää kaavamuuuosta, mutta tontti ei ole tässä kaavamuuuoksessa mukana.

7. M. Jääskeläinen kommentoi 17.9.2013 päivätyssä mielipiteessään mm.

Mielipiteessä vastustetaan ympäröiviin arvorakennuksiin nähden liian raskasta ja korkeaa rakennusmassaa matalan liiketilan paikalle sekä nykyisten 6-kerroksisten rakennusten korottamista. Mikäli rakennuksia korotettaisiin, räystäskorkeuksien tulisi olla yhtenäisiä ja sopusoinnussa Tirkkosentalon ja muiden lähellä olevien rakennusten kanssa. Mielipiteen mukaan Kauppakadun ja Kuninkaankadun risteys on kaupungin historiallinen keskipiste, joka tulisi säilyttää avarana ja avoimena. Uusi rakennuskanta tulee sovittaa nykyiseen arvokkaaseen rakennuskantaan ilman liian suuria korkeuseroja ja vanhojen rakennusten dominantin asema turvattaisiin järjestämällä arkkitehtuurikilpailu, joka toisi useampia näkökulmia ja innovaatioita kokonaisvaltaiseen arkkitehtuurin kehittämiseen.

Mielipiteessä pidetään tärkeänä, että alueen kehittämisessä huomioidaisiin myös ostovoimaiset asukkaat, jotta keskustan elinvoimaisuus olisi turvattu. Mielipiteessä toivotaan myös avointa keskustelua suunnitteluperiaatteista ja sisällöstä sekä yleisötilaisuuden järjestämistä, jotta kaupunkikuvallisesti ja laadullisesti kestävämmät tavoitteet voitaisiin määritellä yhdessä museotoimen ja Tampereen seudun arkkitehtien kanssa.

Vastine: katso myös edelliset vastineet. Kaavalla mahdollistetaan tonteille 1 ja 3 laadukkaat uudisrakennukset, sekä tonteille 1 ja 2 nykyisten korottaminen, jotka vastaavat täydennysrakentamisen tavoitteisiin. Toisaalta uudisrakennus tontilla 1 yhdistää eri-ikäiset rakennusmassat toisiinsa sopeuttaen ja toisaalta rakennus luo kaupunkikuvallisesti merkittävään paikkaan uuden täydennyskerrostan samoista laadukkaista vanhojen pankkirakennusten 'aineksista.' Kaavaa on valmisteltu ja osallistaen korttelin ja lähialueen asukkaita. Lisäksi kaavaa valmistellessa on käyty neuvotteluja kaupungin eri toimialojen kanssa, myös maakuntamuseon kanssa ja kaava-aineistoa on käsitelty kaupunkikuvalautakunnassa. Kaupungin omalla maalla pyritään laadukkaaseen suunnittelun ja toteutuksen varmistamiseksi järjestämään arkkitehtuurikilpailuja. Asemakaavan pohjalta on mahdollista järjestää suunnittelukilpailu, jonka järjestäminen on kiinteistönomistajan ratkaistavissa. Rakentamisen laatua on kaavassa ohjattu yleismääräyksellä ja julkisivumääräyksin. Koko kaava-alueella uudisrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.

3.2.6 Osallistilaisuus, alustava asemakaavaehdotus 8.12.2014

Kaavan osallisille järjestettiin tilaisuus, jossa esiteltiin kaavamutoksen taustoja, korttelisuunnitelmaa ja kaavaluonnospalautteen pohjalta valmisteltua tekeillä olevaa kaavaehdotusta. Kaava-alueeseen on otettu mukaan Yo-talon tontti 13–29. Paikalla oli Kiinteistöjen edustajia miltei kaikilta korttelin 13 tonteilta, asukkaita, Ylioppilastalon toimijoita ja kaupungin edustusta Kiinteistötoimesta, Kaavoituksesta ja Tilakeskuksesta.

Tilaisuudessa keskusteltiin mm. kaava-aineistosta, katualueen ja pysäköintipaikkojen kehittämisestä ja kuinka se mahdollistaa täydennysrakentamista. Palatsiteatterin sijoittumisesta Ylioppilas-taloon puhuttiin ja naapureilla on huoli pihan käytöstä ja sen mukanaan tuomasta mahdollisesta meluhaitasta.

Vastine:

Tilaisuuden jälkeen keskustelimme rakennusvalvonnan ja ympäristönvalvonnan kanssa tontin 29 pihankäytön edellytyksistä ja lupakysymyksistä ja todettiin, että tapahtumiin haetaan lupaa poliisilta ja pihalle tehtävät rakenteet ovat luvanvaraisia. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennusaloja tontille 29. Melumääräys Ylioppilastalon pihanpuoleisella julkisivulla poistetaan vanhentuneena, dB-1, rakennuksessa olevien laitteiden aiheuttama äänitaso saa olla enintään 45 dB mitattuna naapurirakennuksen ikkunoiden alapuolelta. Määräys on vanhentunut ja rakentamismääräyskokoelman C1 osa velvoittaa huolehtimaan rakennuksen laitteiden meluntorjunnasta tontilla vanhentuneen määräyksen tapaan. Mahdolliset häiriöt on pyritty poistamaan osoittamalla tontille 13–29 kaavassa uusi pääkäyttötarkoitus, C-7, keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

8. Mielipide A. Ylinen, 14.1.2015

9. Mielipide As. Oy Ainanlinnan hallitus, 22.1.2015

Osallistilaisuuden jälkeen saapui As. Oy Ainanlinnan asukkaan mielipide jonka mukaan mm. oleellisesti laajentunut ja nyt yhtiön tonttiin rajautuva kaavamutosalue muuttaa asumisolosuhteita yhtiön tontilla. Ylioppilastalon rakennuksen vuokralainen on näyttävästi uutisoinut tulevan kesän kesäteatteriohjelmistoaan. Mielipiteen mukaan olosuhteiden muututtua on asemakaavamuutosluonnos syytä kulluttaa nähtäville. Voimassaolevan kaavan Yo-talon melumääräys on syytä ulottaa koskemaan myös piha-aluetta. Mielipiteessä epäillään teatteritoiminnan estävän houkuttelevan jalankulkuyhteyden ja viihtyisän yhteispihan toteutumisen. Todetaan myös, ettei suunnitelma tue strategisen osayleiskaavaluonnoksen tavoitteita tukea lapsiperheiden hakeutumista keskustaan mm. parantamalla ulko- oleskelualueiden turvallisuutta. Mielipiteessä kommentoidaan myös tontin 1 rakennusala ja rakennusoikeutta, joka on kaavaluonnoksesta noussut 300 m², tehokkuusluku on korttelin muita tontteja suurempi. Alustavassa kaavaehdotuksessa tontin 1 kulmaosan kerrosaluku on

noussut kahdeksaan. Mielenpitemukan tontin 1 kerrosluku on liian korkea ja sitä korottaa edelleen jyrkkä harjakatto. Korttelipiha ja kaualue ovat varjossa illalla ja iltapäivällä, jolloin kaupunkilaiset etsivät auringonpaisteisia oleskelupaikkoja. Mielenpitemukan Ainanlinnan luonnosvaiheen kommenttia Yo-talon korostamisesta katukuvassa ei ole huomioitu ja Kauppakadun varren rakennusala on liian korkea eikä anna arvoa Ylioppilastalon julkisivulle.

As. Oy Ainanlinnan hallitus esitti melumääräystä Yo-talon pihalle.

Vastine: katso edelliset vastineet. As. Oy Ainanlinnan yhtiötä on kuultu kaavaehdotusta valmisteltaessa. MRL:n 62 §:n mukaan vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa tulee järjestää;

”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedotetaan niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielenpitemukan asiasta.”

Ainanlinnan yhtiötä on kuultu osallistilaisuudessa ja tilaisuuden jälkeen jätetty A. Ylisen mielipide ja As. Oy Ainanlinnan hallituksen mielipide on huomioitu. Tontti 13–30 on otettu mukaan kaava-alueeseen Ainanlinnan yhtiön palautteen vuoksi ja jotta korttelipiha voi toteutua. Kaava-alueen laajentuminen ei muuta Ainanlinnan tontin tilannetta olennaisesti, sillä Ylioppilastalon tontille ei tule muutoksia rakennusaloihin tms. Ainanlinnan asukkaiden huoli liittyy Ylioppilastalon nykyisen vuokralaisen toimintaan ja tiedottamiseen. Tilakeskus on vuokrannut tiloja rakennuksesta YO Talo Oy:lle, joka tiedottaa toiminnastaan myös Palatsiteatterin nimissä. Kaupunki voi antaa suostumuksensa viranomaisten hyväksymän yksittäisen tapahtuman järjestämiseen esim. sisäpihalla, jos sille on pihan muiden vuokralaisten ja ympäristön hyväksyntä. Tapahtumille tulee hakea ao. luvat. Toistaiseksi piha on pysäköintikäytössä, tältä osin teatterin tiedottaminen on virheellistä.

Osallistilaisuuden jälkeen keskustelimme rakennusvalvonnan ja ympäristönvalvonnan kanssa tontin 29 pihankäytön edellytyksistä ja lupa-kysymyksistä ja todettiin, että tapahtumat ja pihalle tehtävät rakenteet ovat luvanvaraisia. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennusaloja tontille 29. Ylioppilastalon pihanpuoleisella julkisivulla on vanhassa kaavassa melumääräys, (dB-1, rakennuksessa olevien laitteiden aiheuttama äänitaso saa olla enintään 45 dB mitattuna naapurirakennuksen ikkunoiden alapuolelta) joka on vanhentunut ja rakentamismääräyskokoelman C1 osa velvoittaa huolehtimaan rakennuksen laitteiden meluntorjunnasta tontilla vanhentuneen määräyksen tapaan. Ylioppilastalon tontille osoitetaan kaavassa uusi pääkäyttötarkoitus, C-7, keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri-, liike-, palvelu- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista

tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Kaava-alueen tonteille on osoitettu alueet, jolle tulee järjestää jalankulku korttelialueen läpi. Lisäksi koko korttelin viihtyisyyden kehittämisen vuoksi tontille 13- 29 on osoitettu ohjeellinen alueen osa, joka rakennettava ja istutettava viihtyisäksi korttelin yhteiseksi oleskelualueeksi.

Rakennusalojen kerrosluku on VIII tonteilla 1 ja 2. Mielipiteessä mainittu jyrkkä katto-osa ei nouse kerrosluvun yli. Kaksi uutta ullakkomaista kerrosta nykyisen kuusikerroksisen rakennuksen katolla sisältyvät kerroslukuun. Tampereen ullakkorakentamisselvityksen mukaan suunnittelualue on kattorakentamisen kehitysalueella ja kattorakentaminen on sekä huomattava mahdollisuus keskustan täydennysrakentamiselle että positiivinen kehitysmahdollisuus kaupunkikuvalle. Tonttien 1 ja 2 tehokkuutta osaltaan nostaa myös maantasokerros, joka on kokonaan rakennettu. Kauppakadun ja Kuninkaankadun kulmaosaa on korostettu kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ja mm. Kaupunkikuvatoimikunnan mukaan täydennysrakentamisen tulisi erottua ilmeeltään vanhasta ja luonnosvaiheessa esitettyä rohkeammin. Ylioppilastalon vierellä rakennusalaan on tehty sisäänveto, kuten palautteessa on toivottu, jotta päädyn koristeaiheet säilyvät. Muilta osin, mm. tonttien tehokkuuksista ja Kauppakadun kulman rakennusalojen perusteluista on vastattu mielipiteiden 5 ja 6 vastineessa.

Kadut ja pihat varjostuvat tiiviissä keskustarakenteessa. Varjoanalyysin mukaan päivällä ja illalla tonttien 1 ja 2 piha on valoisa Kauppakadun varren rakennukset varjostavat pihaa keskipäivällä. Illalla korttelin pihaa varjostaa lähinnä Ainanlinnan yhtiön rakennus. (katso mielipiteiden 5 ja 6 vastine sekä varjotarkastelu). Korttelialueen keskelle muodostuu kuitenkin valoisa paikka päivällä ja se on osoitettu kaavassa korttelin yhteisenä piha-alueena, tästä hyötyy myös Ainanlinnan yhtiö. Kaava-alueen pihaille tulee järjestää laadukas ja viihtyisä oleskelupiha eikä pihaille saa sijoittaa autopaikkoja. Autoista vapaa ja istutettu piha-alue vastaa nimenomaan osayleiskaavan luonnoksen tavoitteisiin turvallisesta ja viihtyisästä lapsiperheillekin soveltuvasta piha-alueesta.

3.2.7 Kaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessaan 3.3.2015 asema-kaavaehdotuksen nro 8418 asetettavaksi nähtäville 5.3.-7.4.2015.

Kaavaehdotuksesta saapui ennen kaavan nähtävillä oloa kolme mielipidettä, joissa kaikissa otettiin kantaa pysäköintiluolan sisäänkäynnin mahdollistavaan merkintään, ettei se saa viedä liiketilan paikkaa kadunvarresta.

Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta. **Pirkanmaan maakuntamuseon** lausunnossa kommentoitiin, että kaavaehdotuksessa on pääosin huomioitu maakuntamuseon kaavan

valmistelun aikaisissa lausunnoissa esille nostamat asiat. Museo esittää vielä Vapaakirkon kirkkorakennuksen sisätilojen ja kirkkosalin suojelemista. Muistutuksissa otettiin kantaa Kuninkaankadun ja Kauppakadun kulman korotukseen ja korttelialueen pihan käyttöön ja järjestyksen pitoon. Lausunto, mielipiteet ja muistutukset kokonaisuudessaan sekä vastineluettelo ovat kaavan liitteinä.

Kaavan yleismääräystä tarkistettiin pysäköintiluolan sisäänkäynnin osalta.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Tontille II-13-1 ja 2 haetaan kaavamuutosta rakennusoikeuden, kerrosluvun ja käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

Hakijan tavoitteena on täydentää tontteja nykyisen kaksikerroksisen rakennusosan paikalla sekä korottaa nykyisiä kuusikerroksisia rakennusosia. Hakijan tavoite on muuttaa toimistorakennus asuinrakennukseksi. Katutasoon ja uudisosan kahteen alimpaan kerrokseen on tarkoitus sijoittaa liiketiloja.

Tontille II-13-3 haetaan muutosta rakennusoikeuden, kerrosluvun ja käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Hakijan tavoitteena on täydentää seurakunnan palvelutarjontaa rakentamalla kirkon yhteyteen mm. asuntoja.

Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijoiden suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella ja mahdollistaa kaavalla täydennysrakennushankkeet ja viihtyisien kaupunkitilojen ja piha-alueiden synty kortteleiden sisäosiin. Samalla täsmennetään tonttien kerrosalaa, tutkitaan tonttien pysäköintijärjestelyt, jalankulun yhteydet ja päivitetään kaavamerkinnät ajanmukaisiksi. Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti ydinkeskustan kaupunkirakenteessa ja alueen kaupunkikuvallinen luonne. Uudisrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntojen rakentamisen, korttelin täydentämisen uudisrakentamisella ja vanhojen rakennusten korottamisella. Vapaakirkon tontilla säilyy kirkkorakennus ja se suojellaan, Ylioppilastalon tontilla pääkäyttötarkoitus muuttuu, mutta suojelutilanne säilyy.

Tonttien rakennusoikeudeksi osoitetaan yhteensä 21700 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy kaava-alueella yhteensä 4248 k-m².

Tonttien mitoitus:

Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Lisäys	Tehokkuus
13-1	1699 m ²	8000 k-m ²	3040 k-m ²	e=4,7
13-2	1576 m ²	6000 k-m ²	800 k-m ²	e=3,8
13-3	1976 m ²	5000 k-m ²	408 k-m ²	e=2,5
13-29	2129 m ²	2700 k-m ²	0 k-m ²	e=1,27
yht.	7380 m ²	21700 k-m ²	4248 k-m ²	e=3.1

4.2 Aluevaraukset Korttelialueet

Tontti nro 13-1

Tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL. Rakennusoikeutta osoitetaan tontille 8000 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi merkitään VIII. Kadun varren rakennusaloille osoitetaan osa, jolle tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen ja sitä seuraavaan kerrokseen (er-6). Tontin rakennusosalalle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta (k-ma2). Tontin rakennusaloille saadaan sijoittaa kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja, mikäli kyseiset tilat liittyvät ensimmäisen kerroksen liiketilaan tai niihin on välitön yhteys kadulta tai korttelin sisäiseltä jalankulku-alueelta (ma-11). Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja. Kerroksissa olevaa ilmanvaihtokonehuonetta ei lueta rakennus-oikeuteen (eiti).

Tontti nro 13-2

Tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL. Rakennusoikeutta osoitetaan 6000 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi merkitään VIII. Kadun varren rakennusaloille osoitetaan osa, jolle tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen ja sitä seuraavaan kerrokseen (er-6). Tontin rakennusaloille saadaan sijoittaa kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja, mikäli kyseiset tilat liittyvät ensimmäisen kerroksen liiketilaan tai niihin on välitön yhteys kadulta tai korttelin sisäiseltä jalankulku-alueelta (ma-11). Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja. Kerroksissa olevaa ilmanvaihtokonehuonetta ei lueta rakennus-oikeuteen (eiti).

Tontti nro 13-3

Tontti 3 osoitetaan määräyksellä YKAL-2, Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta osoitetaan 5000 k-m² ja asuinrakennuksen rakennusosalalle (as) osoitetaan kerrosluvut VII ja VI, kirkkorakennuksen rakennusosalalle III ja seurakuntatilojen osalle II. Puutarhakadun puolella tontin13- 3 kadun puoleisen julkisivun osalle tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen, er-9. Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa

rakentaa tiloja. Kerroksissa olevaa ilmanvaihtokonehuonetta ei lueta rakennus-oikeuteen (eiti). Kirkkorakennukselle osoitetaan suojelumerkitä sr-7, kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Liikeosalle kadun varrella osoitetaan merkintä sr-3, kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Tontti nro 13–29

Tontti 29 osoitetaan määräyksellä C-7, keskustatoimintojen kortteli-alueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Tontille on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jota tulee käyttää korttelin yhteisenä oleskelualueena.

Rakennusoikeutta osoitetaan 2700 k-m² ja merkinnällä säi olemassa olevissa rakennuksissa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta.

sr-8 Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Koko kaava-alue

Koko kaava-alueella uudisrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä ym-12. Koko kaava-alueella (jk-kortteli) määräyksellä tonteille osoitetaan alueen osa, jolle tulee järjestää kulkuyhteys joka mahdollistaa jalankulun kortteli-alueen läpi.

Korttelialueella ei tonttien välisille rajoille tarvitse maanalaisiin tiloihin rakentaa rajaseinää (rs-11).

Koko kaava-alueelle on osoitettu yleismääräys y-8418

Korttelialueesta on laadittu Korttelisuunnitelma 13 Keidaskortteli, jonka periaatteiden mukaisia tonttien rakennussuunnitelmien tulee olla. Korttelialueella on esitettävä pihasuunnitelma rakennuslu-paprosessin yhteydessä. Asukkaille tulee järjestää laadukas ja viih-

tyisiä oleskelupiha, sekä tonttien yhteisiä pysäköinnin- ja huollon ratkaisuja. Korttelialueelle tulee järjestää jalankulkuyhteyksiä korttelin läpi. Rakentamattomat tonttien osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina on istutettava. Istutettaviksi alueiksi lasketaan myös kannella tai altaassa sijaitsevat istutukset.

Tontin 13-3 asuinrakennuksen rakennusalalle tulee sijoittaa pääsääntöisesti liike- ja palvelutiloja 1. ja 2. kerrokseen ja asuntojen ulko-oleskelutila katolle.

Tontin 13-1 rakennusalalle saadaan rakentaa maanalaisesta pysäköintilaitoksesta maantasoon johtavia porras- ja hissirakennelmia sekä ilmastointikuilun ja teknisiä tiloja siten, että kadun puolen julkisivun osalla on liiketilaa. Tontin 13-1 uudisrakennusosien julkisivut tulee rakentaa erityisen laadukasta rakennustapaa noudattaen. V-kerroksisen rakennusalan räystäskorko tulee sitoa tontin 13–29 suojellun rakennuksen räystäskorkeuteen.

Tontilla 13–29 olemassa olevissa suojelluissa rakennuksissa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä tiloja pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusalalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta. Korjaus- ja muutostyöt sisätiloissa eivät saa turmella päärakennuksen salin, porrashuoneen tai alkuperäisten rakennusosien ja tilajaon taiteellista tai historiallista arvoa.

Auto- ja polkupyöräpaikat:

1ap / 200 asuin-, liike- ja toimistotilan k-m² kohden tonteilla 13-1 ja 2
10 ap tontilla 13-3 sekä 13–29
1pp / 50 asuintilan neliometriä kohden.

Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi. Pihakannelle tai pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Autopaikat voidaan osoittaa myös enintään 300 m päässä olevasta pysäköintilaitoksesta.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen ja voimassa olevaan keskustan osayleiskaavaan

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.1.1995. Tampereen keskustan osayleiskaavan, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54.4 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on otettava huomioon 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Tämä suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen keskustan osayleiskaavassa kaavan nro 8418 suunnitelman osalta.

Yleiskaavallinen tarkastelu

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; Kaavan mukainen täydennysrakentaminen ydinkeskustan tontille tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu valmiiseen ja tiivistämällä kehitettävään kaupunkirakenteeseen ja hanke on kaupungin ja kaupunkiseudun kehittämislinjausten mukaista.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan palveluverkoston ja kunnallistekniikkaan.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; Kaavan mukainen rakentaminen lisää asumista ydinkeskustaan, jossa on monipuolinen palvelutarjonta. Kaava mahdollistaa myös korttelin katutasoon sijoittuvaa liike- ja palvelutilaa.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon taroituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla; Hanke sijoittuu Tampereen ydinkeskustaan ja on liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavissa. Korttelin päässä Hämeenkadulla kulkee kaupungin laajin joukkoliikenteen tarjonta. Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat erinomaiset. Kunnankaadun kävelykatu kulkee tontin itäpuolella ja korttelin pohjoispuolella Puutarhakadulla on pyöräilyn pääreitti. Energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon ja kaava ohjaa pysäköinnin ja huollon yhteisratkaisuihin korttelialueella sekä mahdollistaa vehreän korttelipihan läpikuljettavine jalankulun yhteyksineen.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; Ydinkeskustan hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta mahdollistavat tasa-arvoisen elinympäristön eri väestöryhmille. Kaava mahdollistaa olemassa olevan ympäristön muuttamisen ja täydentämisen uusilla asunnoilla. Uudet asunnot, autoista vapaa piha-alue sekä kaavan edellyttämä pihasuunnitelma mahdollistavat tasa-arvoisen viihtyisän elinympäristön uusille ja vanhoille asukkaille.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo myös lisää asiakkaita ja tukee siten omalta osaltaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kortteliin voidaan sijoittaa myös liiketilaa.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen; Sijainti keskeisellä paikalla palvelujen ja linja-autoreittien vierellä kannustaa ajoneuvoliikenteen sijaan käyttämään julkisia kulkuneuvoja ja liikkumaan jalan tai pyörällä. Tämä osaltaan vähentää liikenteen ympäris-

töuhaittoja. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen muodostaa melulta suojatun korttelipiha-alueen. Asuntojen melusuojaus sekä siäilman laatu varmistetaan rakenteellisoin keinooin.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; Kaava-alueella sijaitsee rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä Ylioppilastalo. Myös Vapaakirkon kirkkorakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa sekä kaupunkikuvallista arvoa kuin myös tonttien 1-2 1960-luvun liikerakennuksilla osana yhtenäiseksi rakentunutta kaupunkikuvaa. Kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot turvataan asemakaavamääräyksillä.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys; Kaava-alueella ei ole julkisia viheralueita. Kaavan mahdollistama asumisen lisäyksellä ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään. Kaava-alueelta on hyvät yhteydet kaupungin ulkoilualueille ja -reiteille.

4.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
Suunniteltu rakentaminen muuttaa tonttien 1-2 pääkäyttötarkoitukseksi asumisen ja lisää kortteliin asukkaita tonteilla 1-3. Rakennusten korottaminen ja uudisrakennus kirkon tontilla muuttavat korttelin valaistusoloja ja näkymiä jonkin verran. Korttelin sisäpihan viihtyisyys parantuu, kun pihat kunnostetaan ja tonttien pysäköinti siirretään kaava-alueen tonteilta pysäköintilaitoksiin. Kaavalla mahdollistetaan kävely- yhteys korttelialueen läpi ja piha- alueen muuttaminen vähitellen korttelisuunnitelman mukaiseksi 'keitaaksi'. Tämä edellyttää koko korttelin asukkaiden ja kiinteistöjen hyvää yhteistyötä ja keskinäisiä sopimuksia, kuinka pihaa ja jalankulkuyhteyksiä kehitetään ja käytetään.



Havainnekuva korttelin pihalta
Korttelisuunnitelma K13,
Keidaskortteli, Tengbom Eriksson
arkkitehdit Oy



Havainnekuva Puutarhakadulta
Aihio arkkitehdit Oy 2015

4.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan mahdollistama uudis- ja täydennysrakentaminen toteuttaa yleiskaavan tavoitteita yhdyskuntarakenteen eheydestä ja kanta-kaupungin täydennysrakentamisesta. Rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Korttelin käyttötarkoitus muuttuu asemakaavan muutoksella tonteilla 1, 3 ja 29. Tontilla 1 liikekiinteistössä ja kirkon tontilla 3 mahdollistetaan myös asuminen. Tontilla 29 pääkäyttötarkoitus mahdollistaa entisen ylioppilastalon monipuolisemman käytön.

Tonttien rakennusoikeudeksi osoitetaan yhteensä 21700 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy kaava-alueella yhteensä 4248 k-m², tehokkuusluvun kasvaessa e=2.8:sta e=3,1.

Kaavalla mahdollistetaan uudis- ja täydennysrakentaminen sekä uusien asuntojen rakentaminen kaava-alueen tonteille 1-3 aivan kaupungin ydinkeskustaan hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen lähelle. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu valmiiseen kaupunkirakenteeseen sitä täydentäen.

Ilmahavainnekuva etelästä korttelipihalle, Korttelisuunnitelma K13, keidaskortteli, Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy



4.3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueetta täydennetään sekä korottamalla nykyisiä rakennuksia että rakentamalla uudisrakennukset korttelin keskelle ja Kauppakadun kulmaan. Kauppakadun kulmassa uudisrakennus korvaa 1990-luvulla laajennetun kaksikerroksisen osan. Kulman kaupunkikuvallinen merkitys on suuri ja sitä on korostettu kulman massoittelulla vanhojen pankkirakennusten tapaan. Uudisosalla on muodostettu pari Kauppakadun vastakkaisella puolella olevalle rakennukselle ja kulma nousee kahdeksankerroksiseksi.

Räystäslistat noudattelevat pääosin nykyisiä rakennuksia ja kaava mahdollistaa Kuninkaankadun varrella nykyisiin rakennuksiin kahden kerroksen lisäyksen, joka viitesuunnitelmassa on esitetty ullakkomaisena kevytrakenteisena ratkaisuna. Nykyisellään melko vaihteleva kattomaailma kestää muutoksia. Uudisrakentamista ohjataan kaavamääräyksin. Puutarhakadun puolella tontilla 2 vanha osa säilyy. Hankkeen viitesuunnitelman ja korttelisuunnitelman mukaisesti rakentuessaan Kuninkaankadun varren tontit täydentyvät liike- ja asuinrakennuksella, joka sopeutuu ympäröivien arvorakennusten kaupunkikuvaan ja kokoaa eri-ikäiset rakennukset kaupunkikuvallisesti ehjäksi kokonaisuudeksi.

4.3.5 Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavan mahdollistamalla uudis- ja täydennysrakentamisella on vähäisiä, mutta positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan. Kaava mahdollistaa liiketiloja katutasoon ja avaa korttelin pihan puolen rakennusosia myös yrityskäyttöön. Kaava monipuolistaa palvelutarjontaa ja tuo lisää asiakkaita keskustaan.

Asemakaavan viitesuunnitelmien kuvasovitus kaakosta katsoen, Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2015



Kuninkaankadun ja Kauppakadun kulma eheyttää katukuvaa ja luo uuden kaupunkitalo- kerrostuman arvokkaiden asuin- ja liiketalojen seuraan. Uudisrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä. Täydentäminen sovitetaan naapurirakennusten räystäslinjoihin ja korttelin arvorakennuksiin ja toteutus tulee tehdä laadukkaasti.

Korttelin sisällä Vapaakirkon tontilla kaava mahdollistaa uuden asuinrakennuksen, joka muuttaa korttelin sisäosien näkymiä. Korttelisuunnitelmassa tutkittiin uudisrakennuksen massoittelemia kirkon tontilla. Uudisrakennuksen sijoittelulla on huomioitu kirkkorakennuksen omaleimainen asema Puutarhakadun katukuvassa. Vastaavasti eteläpäädyn porrastamisella uudisrakennus sovitetaan Yo-talon tontin piharakennukseen ja korttelikokonaisuuteen. Korttelialueen pihat muuttuvat autojen säilytyspaikasta viihtyisiksi oleskelupihoiksi, joiden kautta muodostuu jalankulkuyhteyksiä korttelin läpi.

Havainnekuva YO-talon pihalta, tontin 13-1 uudisrakennus näkyy kirkon päädyn takaa. Korttelisuunnitelma K13, keidaskortteli, Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy



4.4 Ympäristön häiriötekijät

Korttelin pohjois- ja eteläpuolella olevien katujen aiheuttama liikennemelu ei aiheuta rakenteellisen melusuojauksen tarvetta. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Korttelisuunnitelmassa K-13 on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi tonteilla. Korttelisuunnitelma on kaavan liitteenä. Kaavaratkaisua kuvaavaa viitesuunnitelmien havainneaineistoa on kaavan liitteenä.

Tonttijohtojen tiedot ja niiden muutokset kuuluvat kiinteistöille. Sprinklerisopimukset päivitetään olosuhteiden muuttuessa tonteilla. Rakentajille tiedoksi, että vesihuollon liittymismaksu veloitetaan rakennuksista joista niitä ei ole vielä maksettu tai jonka kerrosala laajennettaessa lisääntyy yli 100 k-m².

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen kaupungin hallituksen käsittelyä tulee tehtäväksi maankäytösopimukset. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.



Asemakaavan viitesuunnitelmien kuvasovitus koillisesta katsoen, Aihio arkkitehdit 2015