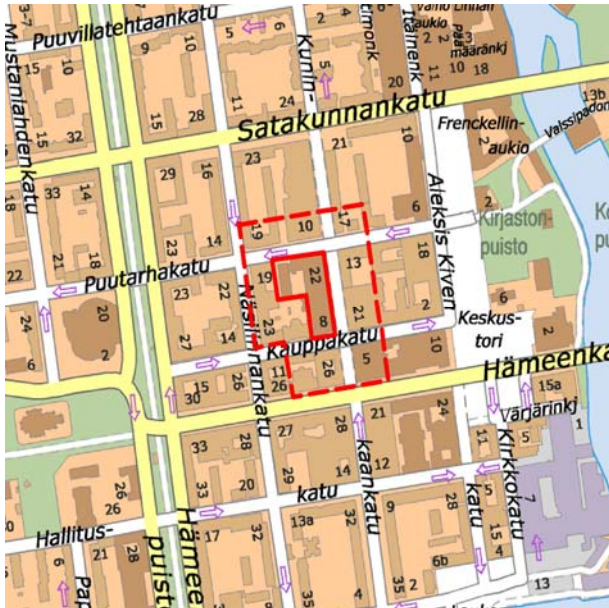




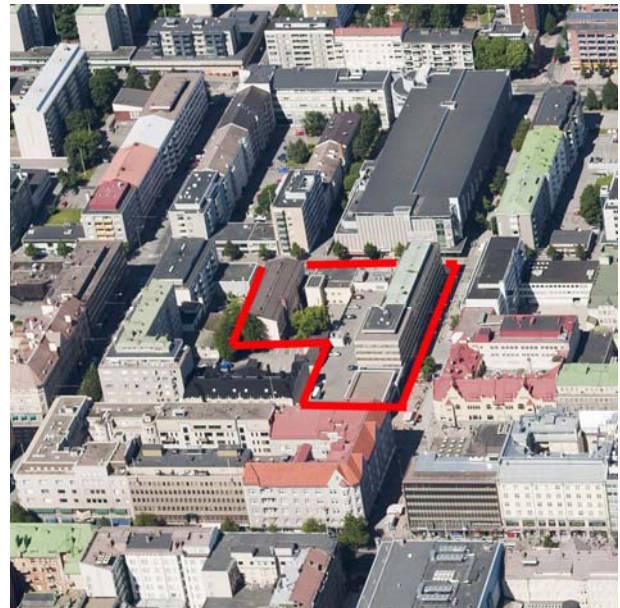
TAMPERE

## Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.6.2013, tark.18.8.2014

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



Kaava-alue lähivaikutusalueineen



Ilmakuva kaava-alueesta v. 2011

### Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

#### Aloitteet:

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tonttien II-13-1 ja 2 omistajan valtakirjalla, Arkkitehtitoimisto Neva Oy.

Dnro: TRE:10082 ja 10083/10.02.01/2011 pvm. 22.12.2011

Aloitteen tontin II-13-3 asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin omistaja Tampereen Vapaakirkkoseurakunta.

Dnro: TRE:4916 /10.02.01/2011 pvm. 30.05.2011

### **Suunnittelualue:**

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa, Tammerkosken kaupunginosassa, osoitteissa Kuninkaankatu 22-24 ja Puutarhakatu 17. Suunnittelualueen kolme tonttia sijoittuvat pohjoisessa Puutarhakatuun, itäpuolella Kuninkaankatuun, eteläpuolella Kauppakatuun rajautuvan korttelin koilliskulmaan. Suunnittelualueen ympäristössä on tiiviisti rakennettuja keskustan asuin- ja liikekortteleita.

### **Tontit II-13-1, 2 ja 3**

Tontin II-13-1 pinta-ala on 1699 m<sup>2</sup>. Tontin II-13-2 pinta-ala on 1576 m<sup>2</sup>.

Tonteilla II-13-1 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.

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 pysäköintitasolle ajetaan Kauppakadun puolelta. Kannen alla maantasossa sijaitsee myös liiketiloja. Kerrosalaa on yhteensä 3478 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Koko pihan alueella on vuonna 1989 rakennettu kellari ja maantasokerroksen katolla autokansi. Kannelle ajetaan tontin13-1 pihakannen kautta. Rakennuksen Puutarhakadun puolella kaksikerroksisessa liikesiivessä on katusosassa liiketiloja ja toisessa kerroksessa IV-konehuone. Asuntoja on kuusikerroksisessa osassa vain kahdessa ylimmässä kerroksessa, muissa kerroksissa on liike- ja toimistotiloja.

### **Tontti II-13-3**

Tontin II-13-3 pinta-ala on 1976 m<sup>2</sup>.

Tontilla II-13-3 on voimassa tonttijako nro 1580, joka on hyväksytty 5.11.1957, sekä tonttien numeroinnin uudistanut tonttijako nro 4093, joka vahvistettiin 7.3.1977.

Tontilla 13-3 sijaitsee vuonna 1954 rakennettu Tampereen Vapaakirkkoseurakunnan kirkkorakennus, seurakuntatiloja sekä kaksikerroksinen liikeosa Puutarhakadulla, joiden kerrosala on yhteensä 3233 m<sup>2</sup>. 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.

# SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 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 valtakunnanosakeskuksen ydinalue.

## Osayleiskaavat

Keskustan osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.1.1995. Sen mukaan alue on keskustatoimintojen aluetta. Alue varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskusta soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. 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.

Keskustan osayleiskaava vuodelta 1995 ei ole oikeusvaikutteinen. Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistymässä yleiskaavoitusohjelman 2011-2013 mukaisesti.



Otteet Pirkanmaan maakuntakaavasta ja keskustan osayleiskaavasta.

Lisätietoa osoitteessa:

[www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/yleiskaavoitus/voimassaolevatyleiskaavat/keskustanosayleiskaava](http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/yleiskaavoitus/voimassaolevatyleiskaavat/keskustanosayleiskaava)



## Keskustan strateginen osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt yleiskaavoitusohjelman 2012–2014 mukaisesti. Työohjelma on käsitelty Kaupungin hallituksen suunnittelujaostossa 14.5.2012. Yhdyskuntalautakunta teki Keskustan strategisen osayleiskaavan aloituspäätöksen 8.1.2013 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 10.1.–22.2.2013.

Lisätietoa osoitteessa:

[www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/yleiskaavoitus/keskustanstrateginenosayleiskaava](http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/yleiskaavoitus/keskustanstrateginenosayleiskaava)

## Liikenneosayleiskaava

Kaava-alueita koskee kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymä Keskustan liikenneosayleiskaava. Liikenneosayleiskaavassa korttelin 13:sta kohdalla Kuninkaankatu on merkitty kävelykaduksi, Kauppakatu on kaavailtu kävelypainotteiseksi kaduksi ja Puutarhakadun ja sitä pitkin kulkevan kevyen liikenteen reitin kohdalle on suunniteltu kadun suuntaisesti pikaraitiotien tunneli. Lähin pikaraitiotien seisake sijaitsisi korttelin päässä Puutarhakadun ja Aleksis Kiven kadun risteyskohdassa.



Lisätietoa osoitteessa: [www.tampere.fi/ytoteto/liikenne/index](http://www.tampere.fi/ytoteto/liikenne/index)

Tampereen Keskustan liikenneverkkosuunnitelma:

Tampereen keskustan liikenneverkkosuunnitelma on valmistunut huhtikuussa 2013. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkon kartassa alue sijoittuu keskustan kehän sisäpuolelle, jossa liikennöidään kävelypainotteisesti kortteli- ja pihakaduilla. Suunnitelmassa Satakunnankatu ja Hämeenpuisto ovat merkittävänä pääkaduiksi ja Hämeenkatu joukkoliikennekaduksi.

Lisätietoa osoitteessa:

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

## Asemakaavat

### Asemakaava nro 6896

Suunnittelualan 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 m<sup>2</sup> kohti ja yksi liike- ja toimistotilan 120 m<sup>2</sup> kohti. Yksikerroksisen rakennuksen katolle saadaan sijoittaa pysäköimispaikkoja. Rakennusoikeutta on osoitettu 4960 k-m<sup>2</sup>, josta 1615 m<sup>2</sup> saadaan käyttää maanalaisten liike- ja työtilojen rakentamiseen mikäli kyseiset tilat liittyvät ensimmäisen kerroksen liiketilaan. Tontin koko on 1699 m<sup>2</sup>.

Kerrosluvuiksi kaavassa on merkitty I, II ja VI. Kauppakadun ja Kuninkaankadun kulmassa sijaitsevasta rakennusosalasta, jonka kerrosluku 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.

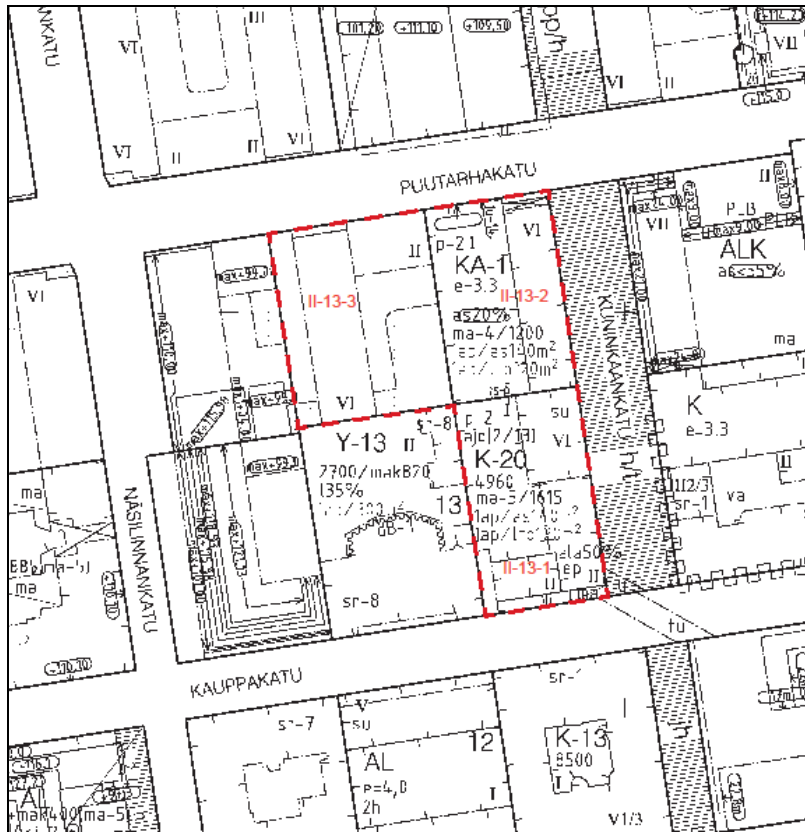
**Tontti 13-2** on voimassaolevassa kaavassa liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialuetta, jonka kokonaiskerrosalasta tulee vähintään 20 % käyttää asuintiloiksi. Tontin pinta-ala on 1576 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvulla e=3,3, josta saadaan 5200 k-m<sup>2</sup>, josta 1200 m<sup>2</sup> 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

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

### Selvitykset

Tonttien kiinteistöistä on tekeillä inventointiraportit ja muita selvityksiä laaditaan tarvittaessa.



Ote ajantasakaavasta

## Kaavan tavoitteet

Tontille II-13-1 haetaan kaavamuutosta rakennusoikeuden, kerrosluvun ja käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Hakijan tavoitteena on täydentää tonttia uudisrakennuksella nykyisen kaksikerroksisen rakennusosan paikalla sekä korottaa nykyistä kuusikerroksista rakennusosaa ja muuttaa toimistorakennus asuinrakennukseksi. Katutasoon ja uudisosan kahteen alimpaan kerrokseen on tarkoitus sijoittaa liiketiloja.

Tontille II-13-2 haetaan kaavamuutosta rakennusoikeuden, kerrosluvun ja käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Hakijan tavoitteena on täydentää tonttia uudisrakennuksella Puutarhakadun varressa sekä korottaa kuusikerroksista toimistorakennusta Kuninkaankadun puolella ja muuttaa se asuinkäyttöön. Katutasoon 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. Samalla täsmennetään tonttien kerrosalaa, tutkitaan tonttien pysäköintijärjestelyt ja päivitetään kaavamerkinnot ajanmukaisiksi. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti ydinkeskustan kaupunkirakenteessa ja sen kaupunkikuvallinen luonne.

Kaupunki tutkii keskeisiä ydinkeskustan liikekortteleita ja teettää yleissuunnitelmia, jotta kortteleista voitaisiin kehittää elinvoimaisempia, vetovoimaisempia ja viihtyisämpiä. Tästä korttelista 13 on tekeillä kehittämissuunnitelma, jossa tarkastellaan mm. korttelin täydennysrakentamispotentiaalia ja mahdollisuuksia muuttaa sisäpihoja paremmin liike-toimintaa ja asukkaita palveleviksi. 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.

#### **Osalliset:**

Muutoksen hakija

Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)

Kaupungin eri toimialat, mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Tampereen aluepelastuslaitos

Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos

Pirkanmaan ELY-keskus

Pirkanmaan maakuntamuseo

Muut ilmoituksensa mukaan

#### **Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävilläoloista julkaistaan kuulutukset kaupungin ilmoituslehdessä (Aamulehti). Kaava-aineisto on nähtävillä kaavan eri vaiheissa nähtävilläoloaikoina Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 B, missä palvelupisteen neuvojilta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen Internet-sivuilla osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset.html>

Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläolon aikoina kirjaamoon.

Kirjaamon postiosoite: Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Kirjaamon käyntiosoite: Puutarhakatu 6

Kirjaamon sähköpostiosoite: [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

Saaduista mielipiteistä ja lausunnoista laaditaan kooste asemakaavan selostukseen.

#### **Aloitus:**

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin sen nähtävilläoloaikana tiedoksi edellä mainituille osallisille. Nähtäville asetettavaan aineistoon liittyen sai jättää aloitusvaiheessa mielipiteitä.

#### **Valmisteluvaihe:**

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestettiin neuvotteluja. Kaavahankkeen valmistelun aikana kaupunki käynnisti korttelisuunnitelman laatimisen kortteliin 13. Kokonaissuunnittelun tavoitteena on mahdollistaa mielenkiintoisten ja viihtyisien kaupunkitilojen synty kortteleiden sisäosiin ja jalankulun yhteyksiä korttelin läpi. Pysäköinnin ja huollon yhteisratkaisuilla vapautetaan tilaa asukkaiden käyttöön ja mahdollistetaan viihtyisä yhteinen piha-alue. Täydentämällä ja kehittämällä liike- ja asuintiloja voidaan kauttaaltaan nostaa korttelin arvoa ja elävyyttä.

Korttelisuunnitelmassa esitetään tavoitteet ja suunnittelun periaatteet, joiden pohjalta asemakaavamuutos ko. korttelissa valmistellaan.

Korttelisuunnitelman ja hakijoiden viitesuunnitelmien luonnosmateriaali kehitettiin kaavaluonnokseksi, jonka selostuksessa kerrotaan, miten aloitusvaiheen palaute on vaikuttanut kaavaluonnokseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin kaavaluonnosvaiheessa. Kaavaluonnos liiteaineistoinen ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 3.7.-21.8.2014 väliseksi ajaksi

Laaditusta asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Samat asiakirjat lähetetään tiedoksi aloitteen tekijöille. Luonnos muokataan kaavaehdotukseksi saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Selostuksessa selvitetään eri vaiheissa tehdyt muutokset.

#### **Ehdotusvaihe:**

Yhdyskuntalautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Ehdotuksen selostuksesta selviää, miten jätetyt mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun. Ehdotusta vastaan on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädetystä järjestyksessä.

#### **Vaikutusten arviointi:**

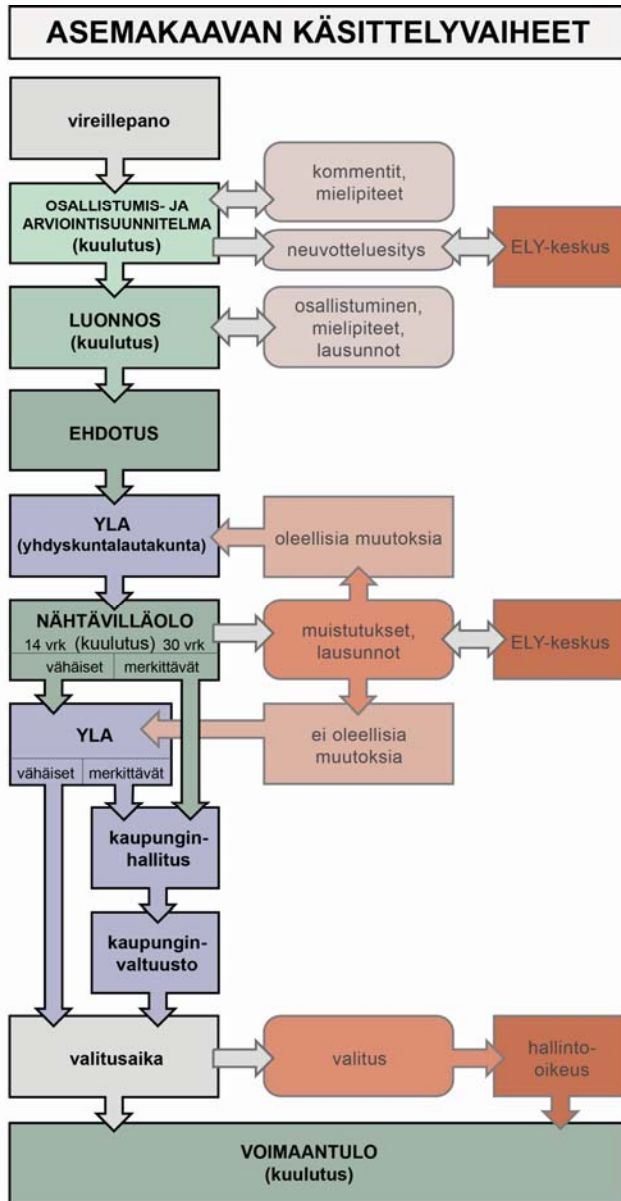
Asemakaavan vaikutusten arviointi tehdään kaavan laatimisen yhteydessä. Suunnitelmasta arvioidaan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) yhdyskuntarakenteeseen;
- 3) kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön



## Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

Asiasta päättäminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan. Oheisena kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää, miten osallistumismahdollisuus jatkuu yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.



### Yhteystiedot:

#### Kaavoitusviranomainen:

Tampereen kaupunki  
Kaupunkiympäristön kehittäminen  
Maankäytön suunnittelu  
Asemakaavapäällikkö  
Elina Karppinen  
puh. 040 800 4908

#### Kaavan laatija:

Kaupunkiympäristön kehittäminen  
Maankäytön suunnittelu

#### Asiaa hoitaa:

Projektiarkkitehti Iina Laakkonen  
puh. 040 806 3080

#### Aineiston esittely:

Asiakaspalvelu  
Palvelupiste Frenckell  
Frenckellinaukio 2 B  
puh. (03) 5656 4400

#### Mielipiteiden vastaanotto:

Tampereen kaupunki,  
kirjaamo,  
PL 487, Tampere 33101  
käyntiosoite Puutarhakatu 6  
[kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)