

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, ITSENÄISYYDENKATU 1-3, MURTOKATU 1-3, KAIVOKATU, NS. RASTIN KORTTELIN KEHITTÄMINEN, XVI 273-12, 273-13 ja 273-14 SEKÄ KATUALUETTA, KAAVA NRO 8429

Asemakaavan selostus, joka koskee 17.8.2012 päivätyä ja 9.9. 2013 ja 2.12.2013 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8429. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.



Näkymä Itsenäisydenkadun ja Murtokadun risteyksestä (BST-Arkkitehdit Oy)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Yleistä

Asemakaavan muutos koskee Tampereen XVI kaupunginosan korttelin 273 tontteja 12, 13 ja 14 sekä osaa Kaivokadun katualueesta.

Alueella sijaitsevat asunto-, hotelli-, ja liikekäytössä olevat rakennukset on tarkoitus korvata uudella, kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella asuin- ja liikerakentamisella. Hankkeen toteutumisella on suuri merkitys alueen kaupunkirakenteeseen ja Itsenäisydenkadun katukuvaan.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella osoitteessa Itsenäisydenkatu 1-3 / Murtokatu 1-3 / Tammelankatu 2. Alue rajautuu etelässä Itsenäisydenkatuun, lännessä Murtokatuun, pohjoisessa Tammelankatuun ja idässä korttelin 273 tontteihin 10 ja 15. Alueen pinta-ala on 3421 m² ja se muodostuu korttelin 273 tonteista 12,13 ja 14 sekä Kaivokadun katualueen osasta.

Alue kuuluu asuinkerrostalovaltaiseen Tammelan kaupunginosaan. Alueen palvelutarjonta, saavutettavuus ja joukkoliikenteen palvelutaso ovat erittäin hyviä. Itsenäisydenkadun eteläpuolella suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden muodostavat Tullikamarin, Pakkahuoneen, Telakan ja Attilan rakennukset sekä Tullintorin liikekeskus ja Tullin työpaikka-alue. Murtokadun ja ratapihan välissä sijaitseva naapuritontti on entinen virkistysalue (Veturipuisto ja koirapuisto), jolla sijaitseva hotellirakennus on valmistunut vuonna 2012. Alueen länsipuolella on vireillä Ratapihankadun jatkeen suunnittelu ja lähiympäristössä useita katusuunnitteluun kytkeytyviä täydennysrakentamishankkeita.

Suunnittelualue on Tampereen kaupunkirakenteen kehittymisen sekä asutus- ja kulttuurihistorian kannalta merkityksellinen: vuosina 1961-1964 rakennettu opiskelija-asuntola Rasti aloitti Puu-Tammelan muutoksen moderniksi

asuinalueeksi, ja lisäksi se on Suomen ensimmäinen kokonaan opiskelijoiden keräämillä varoilla toteutettu opiskelija-asuntola. Paikalla on aiemmin sijainnut myös historiallinen Tammelan torppa.

1.3 Tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, palveluja ja asumista sisältävän uudisrakennushankkeen toteuttaminen.

Ennen asemakaavan vireilletuloa Skanska Talonrakennus Oy on kiinteistön omistajien valtuutuksella järjestänyt suunnittelukilpailun. Kohteen ydinarvoiksi, jotka heijastavat hankkeen sijaintia ja sen luonnetta asuin- ja työtilana, valittiin Skanskan Living Area Design (LAD)-konseptin perusteella muodostetut teemat "Olohuone laajenee kaupungille", "Finnish Design", "Kotiin tulon luksus", "Helppo lähtee – mukava palata" ja "Ekotehokkuus". Arvotutkielman tuloksia noudatetaan läpi hankkeen suunnittelun.

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

Insinöörioppilastalo Oy ja Yhteishotelli Oy ovat hakeneet 25.06.2008 asemakaavan muutosta tonteille XVI-273-12, -13 ja -14. Tonteille on tarkoitus rakentaa hotelli-, liike-, toimisto- ja asuintilaa. Maanomistajat ovat valtuuttaneet Skanska Talonrakennus Oy:n tekemään rakentamista edistäviä toimenpiteitä tonteillaan. (Dno TRE: 792/10.02.01/2012)

Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisen nähtävälle asettamisen yhteydessä 26.1.-16.2.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin neljä viranomaislausuntoa/kommenttia ja seitsemän osallisten laatimaa mielipidettä. Palautteessa esiin nousseita asioita olivat mm. suunnittelualan rakennushistoriallisten ja maisemallisten tekijöiden huomioiminen jatkosuunnittelussa, rakennusten ilmanvaihdon järjestäminen sekä naapurikiinteistöjen asukkaiden huoli uudisrakentamisen vaikutuksista omaan elinympäristöön. Vastineraportti, johon sisältyy tiivistelmä saaduista palautteista sekä niihin laaditut vastineet, on selostuksen liitteenä 5. Osallispalautteiden ja viranomaislausuntojen alkuperäiskopiot ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.

Kaavaluonnos valmistui 20.8.2012, ja se asetettiin julkisesti nähtävälle 23.8.–13.9.2012 väliseksi ajaksi. Avoimessa yleisötilaisuudessa, joka pidettiin 29.8.2012 Tullikamarin Klubilla, oli paikalla noin 20 eri osallisryhmien edustajaa.

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana jätettiin viisi viranomaislausuntoa/kommenttia ja seitsemän osallisten laatimaa mielipidettä. Palautteessa esiin nousseet asiat koskivat pääsääntöisesti viitesuunnitelmaan tehtyjä muutoksia, joita pidettiin kilpailuvaiheen ehdotukseen verrattuna kaupunkikuvallisesti heikotasoisempina. Muilta osin saatu palaute oli pitkälti saman sisältöistä kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Vastineraportti, johon sisältyy tiivistelmä saaduista palautteista sekä niihin laaditut vastineet, on selostuksen liitteenä 5. Osallispalautteiden ja viranomaislausuntojen alkuperäiskopiot ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella laadittiin useita erityisesti julkisivujen käsittelyn ja rakennusten muodon suhteen toisistaan poikkeavia viitesuunnitelmavaihtoehtoja. Vaihtoehtojen arvioinnin tukena käytettiin 2D- ja 3D-havainnemateriaalin ohella pienoismallia, jota päivitettiin jokaista luonnosvaiheen jälkeen laadittua vaihtoehtoa ratkaisua vastaavaksi. Suunnitteluaiaineisto tarkennettiin luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella edelleen alustavaksi kaavaehdotukseksi, josta pyydettiin maaliskuussa 2013 kaupungin rakennusvalvonnan ja Pirkanmaan maakuntamuseon kommentit.

Palautteen, viranomaiskommenttien ja tarkentuneiden viitesuunnitelmien perusteella kaava-asiakirjoihin tehtiin seuraavat muutokset ja täydennykset:

- Torniosan ja 6-kerroksisen väliosien rakennusalojen rajauksia muokattiin siten, että etenkin sisäpuolelta avautuvista näkymistä muodostuisi mahdollisimman avaria (väljä diagonaalikommitelma).
- Torniosan kerrosluvuksi korjattiin 21 (XXI), koska sen alinta, pääasiassa maanpinnan alapuolelle sijoituvaa kerrosta ei oltu luonnosvaiheessa huomioitu kerroksena.
- Torniosan kerroslukuun lisättiin ylimmän kerroksen laajuutta rajoittava kaavamääräys (y70%).
- Asuintilojen sijoittamista koskeva kaavamääräys (esim. as-III-VI) muutettiin rakennusala-kohtaiseksi ja korjattiin tornin osalta vastaamaan rakennuksen todellista kerroslukua.
- Torniosan edessä olevan matalan rakennusmassan kerrosluvuksi korjattiin yksi (I).

- Pysäköintilaitoksen ja tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista ohjanneet kaavamerkinnot (ma-9 ja ma-22/III) yhdistettiin uudeksi kaavamerkinnotiksi (ma-36/IV). Tässä yhteydessä sallittiin myös neljännen maanalaisen kerroksen rakentaminen, koska erityisesti torniosan perustusten ennakoidaan ulottuvan kolmea kerrostasoa syvemmällä olevaan peruskallioon asti.
- Kaavaan lisättiin muuntamotilan rakentamista koskeva uusi kaavamääräys (et-16(30)).
- Muiden paitsi Itsenäisyydenkadun varteen sijoittuvien rakennusalojen rajoilta poistettiin rakennusten sijaintia ja parvekkeiden sisäänvetoa koskevat nuolimerkinnot.
- Ajoneuvoliittymäkieltoa ja rakenteiden ääneneristävyyttä koskevat kaavamerkinnot lisättiin torniosan Tammelankadun puoleiselle sivulle.
- Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrää koskevat kaavamerkinnot siirrettiin kaavan yleismääräyksiin. Autopaikkavaatimus pysytettiin kaavaluonnoksen mukaisena, mutta polkupyöräpaikkojen määrää lisättiin huomattavasti (1pp/60m²:stä 1pp/40 m²:iin).
- Ulko-oleskelualueiden melutasoa koskeva kaavamääräys (me-10) vaihdettiin määräykseen, jossa myös yöajan melutason ohjearvot on huomioitu (me-13).
- Viherkattojen rakentamista koskeva suositus siirrettiin kaavan yleismääräyksistä rakentamistapaohjeeseen, koska kohteessa halutaan sallia myös muut kuin varsinaisena viherrakenteena (multa, turve tmv. kasvualusta) toteutettavat kattopuutarhat ja istutusratkaisut.

Viitesuunnitelmaan tehtyjen muutosten sisältö ja tavoitteiden tarkentuminen on hyväksytty ohjausryhmässä ja kaupunkikuvatoimikunnassa ennen kaavan ehdotusvaiheen asiakirjojen laatimista.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta saatuaan palautteeseen laaditaan tarvittavat vastineet, jonka jälkeen kaavaehdotus viedään yhdyskuntalautakunnan, kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

1.5 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaavan muutos laaditaan tontin haltijan aloitteesta ja siitä peritään taksan mukaiset kulut. Kaavan laatijana toimii Ramboll Finland Oy. Konsultin työtä ohjaa kaupungin taholta projektiarkkitehti Elina Karppinen (Kaupunkiympäristön kehittäminen / Maankäytön suunnittelu) sekä ohjaustyöryhmä, johon kuuluu Tampereen kaupungin, Skanska Talonrakennus Oy:n ja BST-Arkkitehdit Oy:n edustajia.

Hankesuunnittelun yhteydessä on laadittu seuraavat erillisselvitykset:

- rakennusinventointi (Pirkanmaan maakuntamuseo 2010),
- meluselvitys (Ramboll Finland Oy 9/2013),
- ilmanlaatuselvitys (Enwin Oy 3/2012),
- valokulma- ja näkyvyytstarkasteluita (BST-Arkkitehdit 3/2012).

Hanketta on käsitelty Tampereen kaupungin kaupunkikuvatoimikunnan kokouksissa 15.11.2011, 4.12.2012 ja 12.2.2013. Lisäksi hanke on huomioitu kesäkuussa 2012 valmistuneessa Tammelan yleissuunnitelman 1. vaiheessa (Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto 18.6.2012) sekä lokakuussa 2012 valmistuneessa korkean rakentamisen selvityksessä (Arkkitehdit Moisala & Ylä-Anttila).

Hankkeesta vastaavat tahot ovat esitelleet prosessin aikana muokattuja viitesuunnitelmia naapuritalojen asukkaille useaan otteeseen, ja asukastilaisuuksia tullaan järjestämään myös hankkeen seuraavissa vaiheissa. Kaavaehdotuksen pohjana käytetyt viitesuunnitelmat on viimeistelty elo-syyskuussa 2013.

Viitesuunnitelma ja sen mukaisen toteutuksen vertailu korkean rakentamisen hankekriteereihin (hankearviointi) on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 4.

1.6 Asemakaavan rakenne

Asemakaavassa alueelle muodostuu tontti 8547-16 liittämällä yhteen korttelin 8547 tontit 12, 13 ja 14 sekä Kai-vokadun katualueen osa. Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

Tontti 8547-16 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-32). Tontin asuin- ja liiketilojen tilojen kokonaisrakennusoikeus on 16 500 kem², mikä tarkoittaa tonttitehokkuutta e=4,82. Rakennusoikeudesta

tulee vähintään 70% käyttää asuinhuoneistoja varten. Tontille rakennettavasta rakennuksesta tulee varata jake-lumuuntamaa varten enintään 30 m²:n suuruinen tila, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi (et-16(30)).

Tontti 8547-16 osoitetaan kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi korttelialueeksi, jolla julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota, ja jonka rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla (sj-12).

Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa enintään neljä kerrosta käsittävä pysäköinti-laitos ja muita tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja (ma-36/IV). Pääkäyttötarkoitukseen sisältyvän kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja saadaan osoittaa myös tontin ulkopuolelta enintään 300 metrin päähän sijoittuvasta pysäköintilaitoksesta.

Tontille 8547-16 sijoittuu neljä tontin rajoihin ja toisiinsa rajautuvaa rakennusala. Rakennusten suurin sallittu kerros-luku on tontin Murtokadun ja Tammelankadun puoleiseen kulmaan sijoittuvalla torniosalla kaksikymmen-täyksi (XXI), Murtokadun keskivaiheilla yksi (I) ja Itsenäisyydenkadun puoleisella sivulla seitsemän (VII) sekä näiden väliin pohjois-eteläsuuntaisesti sijoittuvalla rakennusallalla kuusi (VI). Torniosan ylimmän kerroksen kerrosala saa olla enintään 70% sen alapuolelle sijoittuvan kerroksen alasta (y70%). Asuintiloja saa sijoittaa torniosan rakennusallalla ainoastaan kerrokseen IV-XXI ja muilla rakennusaloilla kerrokseen III-VI/VII. Rakennusalojen Itsenäisyydenkadun puoleisella sivulla parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä (spa). Kaavassa on annettu lisäksi useita rakennusten sijoittumista, pihatason ja rakennusosien korkeusasemia sekä rakenteiden ääneneristävyyttä koskevia rakennusala- tai osa-aluekohtaisia määräyksiä.

Tontin Murtokadun ja Itsenäisyydenkadun puoleisille sivuille on osoitettu katualueen rajan osat, joiden kohdilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymiä. Tontin sisäpihan puolelle on osoitettu alueen osa, joka on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi (i-16). Melutaso saa olla oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskelu-parvekkeilla päiväaikana enintään 55 dB ja yöaikana enintään 50 dB (me-13).

Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä (rol-8429). Rakentamistapaohjeissa ja kaavan yleismääräyksissä (y-8429) on annettu mm. auto- ja polkupyöräpaikkojen ja ulko-oleskeluun tarkoitettujen tilojen rakentamista, jalankulkuyhteyksien järjestämistä, hulevesien hallintaa, tuulisuuden huomioimista ja ilmanvaihtojärjestelmien toteuttamista sekä rakennusten arkkitehtuuria, toteuttamistapaa ja sijoittelua koskevia määräyksiä.

1.7 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
273-12	1262	2776	2,20
273-13	912	2340	2,57
273-14	888	4730	5,33
katualue	359	0	0,00
yht.	3421	9846	2,88

kaavaehdotus	m ²	rak.oik. kem ²	e=
273-12	3421	16500	4,82

1.8 Viranomaismenettelyt

Hanketta on käsitelty Tampereen kaupungin kaupunkikuvatoimikunnan kokouksissa 15.11.2011, 4.12.2012 ja 12.2.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi keskeisille osallisille ja viranomaisille. Kaavan

luonnosvaiheessa suunnitelmasta pyydettiin keskeisten viranomaisten ja kaupungin ao. hallintokuntien lausunnot. Alustavasta kaavaehdotuksesta pyydettiin rakennusvalvonnan ja museoviranomaisen kommentit. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittaessa myös ELY-keskuksen lausunto. Suunnitelmaa on käsitelty myös mm. ELY-keskuksen ja Tampereen kaupungin asemakaavasuunnittelun työpalaverissa 18.4.2012, jolloin todettiin, että kaavamuutos liittyy tiiviisti Tammelan täydennysalueeseen ja Ratapihankadun suunnitteluun. Viranomaisneuvottelun järjestämistä ei pidetty tarpeellisena, mutta tarvittaessa viranomaisilta voidaan pyytää lausuntoja kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Tampereen XVI kaupunginosan (Tammela) korttelin 273 tontteja 12, 13 ja 14 sekä katualuetta.

Asemakaavalla no 8429 muodostuu: Tampereen XVI kaupunginosan (Tammela) korttelin 273 tontti 16.

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

Kaavan tilaaja: Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen / Maankäytön suunnittelu, projektiarkkitehti Elina Karppinen.

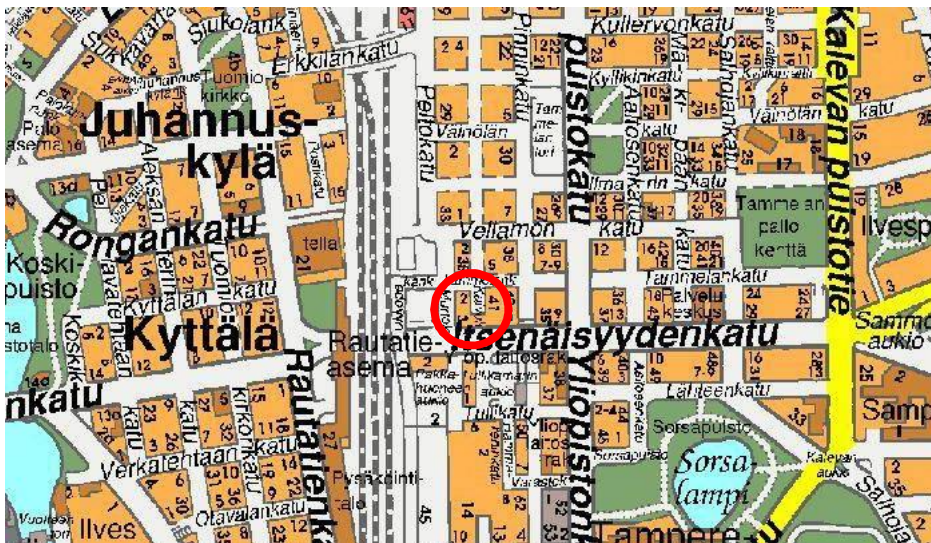
Kaavan laatija: Ramboll Finland Oy, Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere / arkkitehti Marjut Ahponen, YKS-414.

Vireilletulo: 26.1.2012.

Dno TRE: 792/10.02.01/2012

2.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella osoitteessa Itsenäisyydenkatu 1-3 / Murtokatu 1-3 / Tammelankatu 2 / Kaivokatu 46.



Kaavamuutosalueen sijainti

2.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

ASEMAKAAVAN MUUTOS, ITSENÄISYYDENKATU 1-3, MURTOKATU 1-3, KAIVOKATU, NS. RASTIN KORTTELIN KEHITTÄMINEN, XVI 273-12, 273-13 ja 273-14 SEKÄ KATUALUETTA, KAAVA NRO 8429

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosa: XVI (Tammela)

Kortteli nro 273, tontit 12, 13 ja 14 sekä katualuetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kaupunginosa: XVI (Tammela)

Kortteli nro 273, tontti 16

TONTTIJAOLLA MUODOSTUU

Kaupunginosa: XVI (Tammela)

Kortteli nro: 273

Tontti nro: 16

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavakartta- ja määräykset

- 1 Rakentamistapaohje, tontti 273-16 (rol-8429)
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.1.2012 (tark. 20.8.2012)
- 3 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Havainnemateriaali ja korkean rakentamisen hankearviointi, BST-Arkkitehdit Oy 2.9.2013
- 5 Vastineraportti
- 6 Viranomaislausuntojen ja osallispalautteen alkuperäiskopiot
- 7 Meluselvitys, Ramboll Finland Oy 2013
- 8 Ilmanlaatuselvitys, Enwin Oy 2012
- 9 Rastin ja hotelli Victorian talojen rakennusinventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo/Heli Haavisto 2010
- 10 Ratapihankadun kaava-alue (8330), yhteenveto rautatien VAK-onnettomuuksien riskitarkastelusta, Ramboll (21.12.2011)

2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Ratapihankadun yleissuunnitelma välillä Itsenäisyydenkatu - Lapintie, raportti liitteineen, Ramboll Finland Oy ja Tampereen kaupunki, 09/2006

Ratapihankadun tärinäselvitys, Ramboll Finland Oy 23.3.2007 ja 23.8.2011

Tammelan yleissuunnitelman 1. vaihe, Tampereen kaupunki 2012

Korkean rakentamisen selvitys, Arkkitehdit Moisala & Ylä-Anttila 2012

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2030, Pöyry Finland Oy / Tampereen kaupunki 2010

Tampereen keskustan liikenneverkkosuunnitelma, WSP Finland Oy / Tampereen kaupunki 2013

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella osoitteessa Itsenäisyydenkatu 1-3 / Murtokatu 1-3. Alueen pinta-ala on 3421 m² ja se rajautuu etelässä Itsenäisyydenkatuun, lännessä Murtokatuun, pohjoisessa Tammelankatuun ja idässä korttelin 273 tontteihin 10 ja 15.

Tarkastelualue

Tarkastelualue muodostuu kaava-alueesta ja sen lähiympäristöstä. Kaavaratkaisua ja kaavan vaikutuksia arvioidaan tarkastelualueella myös suhteessa lähiympäristöön.



Suunnittelu- ja tarkastelualueiden rajaukset

Suunnittelualue kuuluu asuinkerrostalovaltaiseen Tammelan kaupunginosaan, joka 1960-luvulta lähtien muuttui umpikortteleiden puutaloalueesta modernien betonielementtikerrostalojen hallitsemaksi alueeksi. Kaupunginosan asuinpainotteisuus ja rakennuskanta on 1970-luvun jälkeen säilynyt pääosin entisellään. Pihoille ei ole juuri tehty täydennysrakennuksia, ja niitä hallitsevat usein pysäköintialueet.

Suunnittelualueen palvelutarjonta, saavutettavuus ja joukkoliikenteen palvelutaso ovat erittäin hyviä. Itsenäisyydenkadun eteläpuolella suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden muodostavat Tullikamarin, Pakkahuoneen, Telakan ja Attilan rakennukset sekä Tullintorin liiketuskus ja Tullin työpaikka-alue. Murtokadun ja ratapihan välissä sijaitseva naapuritontti on entinen virkistysalue (Veturipuisto ja koirapuisto), jolla sijaitseva hotellirakennus on valmistunut vuonna 2012. Alueen länsipuolella on vireillä Ratapihankadun jatkkeen suunnittelu sekä useita katusuunnitteluun kytkeytyviä täydennysrakentamishankkeita.

Suunnittelualueen rakennuksista vuonna 1961 Insinöörien opiskelija-asunnoiksi rakennettu kymmenkerroksinen Rastin talo sijoittuu Murtokadun varteen. Rastin taloon liittyy vuonna 1964 valmistunut Murtokadun ja Itsenäisyydenkadun kulmauksessa sijaitseva kolmikerroksinen siipiosa sekä rakennusten välissä sijaitseva toimisto-osa. Pohjois-eteläsuuntaisesti sijoittuva ja Itsenäisyydenkatuun rajautuva Hotelli Victoria valmistui vuonna 1974. Hotelliosa liittyy Rastin rakennuksiin samana vuonna rakennetulla yhdyskäytävällä. Rastin ja Victorian rakennusten väliin jää yhteinen sisäpiha ja pysäköintialuetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonmukaista ympäristöä tai istutettuja viheralueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustan läpi kulkevan Itsenäisyydenkadusta, Hämeenkadusta ja Pirkankadusta muodostuvan itä-länsisuuntaisen pääväylän varrella. Itsenäisyydenkatu on merkittävä kokoojaväylä myös Tammelan pohjoispuolisista kaupunginosista keskustaan saapuvan liikenteen kannalta. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan rautatieaseman merkitys liikenteen solmukohtana ja kaupunkiin tulevien ihmisten tulopaikkana on suuri.



Viistokuva etelästä syksyllä 2011 (kuva: Tampereen kaupunki)

Kaupunki- ja katukuva

Suunnittelualan sijainti rautatieaseman ja kaupungin ydinkeskustan itä-länsi-suuntaisten pääkatujen tuntumassa on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Tammelan länsireunalla on erityinen rooli osana junamatkustajan asemalaitureilta ja junista käsin havaitsemaa Tampereen kaupunkikuvaa.

Tampereen ydinkeskustan alueella katukuvassa hallitsee vanhojen rakennusjärjestyksien (1898-1943) määrittelemä 23 metrin peruskorkeus, joka eri aikakausilla on toteutunut pääsääntöisesti 5-7 -kerroksisina rakennuksina. Rautatieasema ja muut siihen liittyvät rakennukset ovat tätä peruskorkeutta matalampia, jolloin niiden läheisyydessä sijaitsevat korkeat rakennukset (ml. Rastin talo) ovat tulleet kaupunkikuvassa korostetusti esille.

Hämeenkadun ja Itsenäisyydenkadun yhdistävä rautatietunneli rakennettiin vuosina 1933-36. Sitä ennen radan ylitse kulki silta Hämeenkadulta Tammelankadulle. Rautatietunnelin rakentaminen merkitsi liikenteen suuntautumista Hämeenkadulta Itsenäisyydenkadulle (silloinen Puolimatkatkatu), ja Itsenäisyydenkadun muuttumista alueen pääväyläksi.

Suunnittelualan ja Ratapihankadun väliin entisen Veturi puiston paikalle keväällä 2012 valmistunut hotellirakennus vaikutti merkittävästi kaava-alueen kaupunki- ja katukuvaan. Erityisen paljon näkymät lyhenivät suunnittelualan ja Hämeenkadun välisellä alueella, ja Rastin talon asema lähialueen maamerkinä heikentyi voimakkaasti.



Panoraama Itsenäisyydenkadulta kesäkuussa 2012 (kuva: Ramboll/Petteri Laamanen)

Suunnittelualueetta, kuten koko Tammelan kaupunginosaa leimaavat kaupunkikuvan osalta väljyys ja jäsentymättömyys. Korttelin vaihtelevat kerrosluvut katujulkisivussa ja toisaalta eri vuosikymmeninä valmistuneet rakennukset julkisivumuutoksineen tekevät suunnittelualueen kaupunkikuvasta hajanaisen. Kaupunkikuvan kannalta merkittävä näkymä Tullintorin suunnasta suunnittelualueen suuntaan on levoton. Tämän aiheuttaa erityisesti Hotelli Victorian rakennus, jonka pääty ja pihan pysäköintialue rajaavat Itsenäisyydenkatua.

Rastin tornimainen asuinrakennusosa muodostaa Murtokadun toiselle puolelle sijoittuvasta uudesta hotellirakennuksesta huolimatta näyttävän maamerkin itsenäisyydenkadun alkupäähän. Murtokadun puolelle Rastin siipi- ja vastaanottorakennuksen sekä Rastin tornirakennuksen väliin sijoittuva leveä portaikko ja myöhemmin valmistunut katosrakennelma toimivat rakennuksia yhdistävänä, toisaalta katujulkisivua voimakkaasti rikkovana elementtinä. Itsenäisyydenkadun pienet liikehuoneistot elävöittävät katunäkymää, mutta linjattomuus liiketilojen julkisivu- ja mainonnassa heikentää katukuvan laatutasoa.

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueen asukasmäärä on kaavan laadintahetkellä 98 henkilöä (lähde: Facta- rekisteri). Asukkaat sijoittuvat tontille 273-14.

Tammelan kaupunginosan asuntokunnista noin 64 % on yhden hengen talouksia ja 30 % kahden hengen talouksia. Yhden hengen asuntokuntien osuus on lähes 20 % korkeampi kuin Tampereella keskimäärin. Tammelan alueella asuu paljon ikääntyneitä, ja lapsiperheiden osuus on alhainen, vain noin 7%. Valtaosa tammelalaisista, noin 96%, asuu kerrostalossa. Asuntojakauma painottuu yksiöihin ja kaksioihin, joissa asuu noin 70 % tammelalaisista. Asunnoista noin 40 % on omistusasuntoja ja noin 50 % vuokra-asuntoja. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen osuus on Tammelassa suurempi kuin muissa kaupunginosissa.

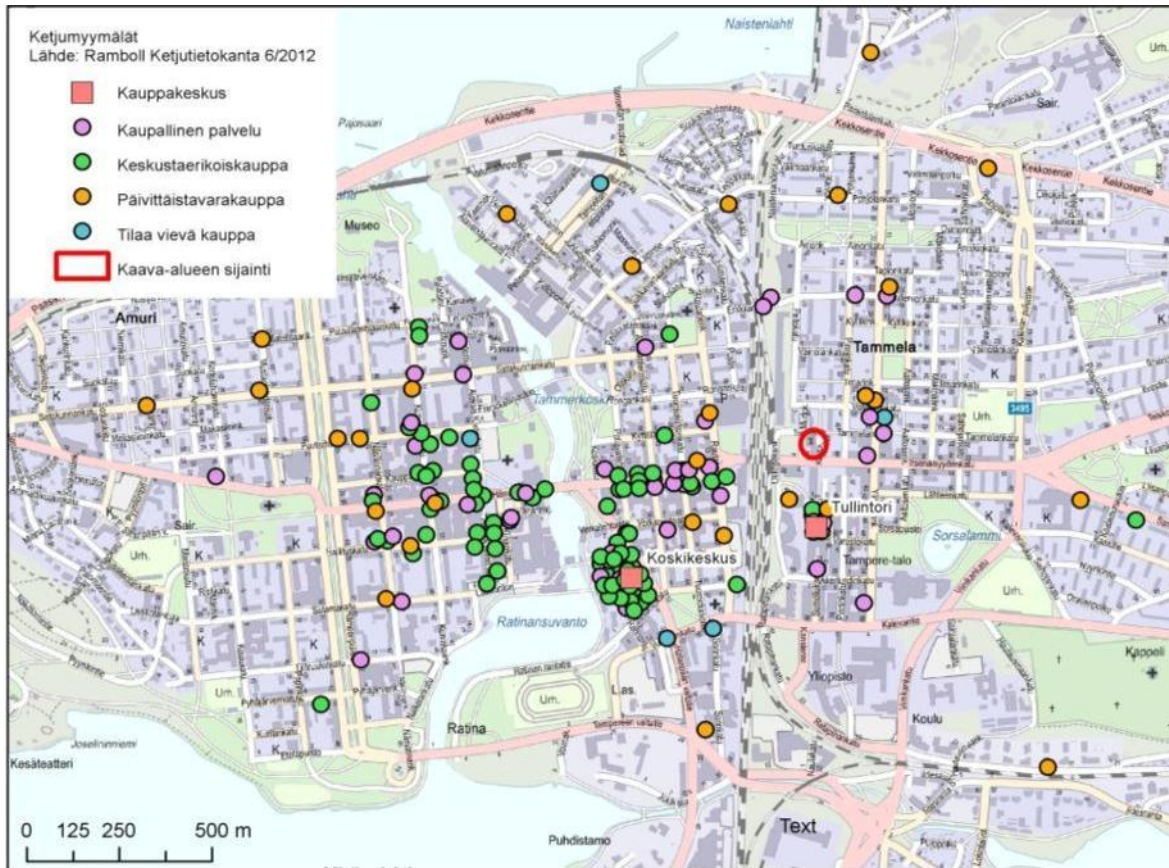
Palvelut

Kaupallisten palveluiden tarjonta kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on monipuolinen ja ydinkeskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut ovat ydinkeskustassa keskittyneet rautatieaseman länsipuolelle Hämeentien varteen ja Koskikeskuksen kauppakeskukseen. Etäisyys kaava-alueelta Hämeentien kaupallisen vyöhykkeen alkuun on vain noin 300 metriä.

Kaava-alueella sijaitsee nykyisin hotellin lisäksi yökerho, pub ja erilaisia kaupallisia palveluita, kuten pesula ja kauneushoitola. Itsenäisyydenkadun varsi on Hämeentiehen verrattuna kaupallisesti toissijaista vyöhykettä, mutta Itsenäisyydenkadun varrelle on sijoittunut erityisesti yksityisiä kaupallisia palveluita, kuten kampaamoja ja kiinteistönvälitystoimistoja, ja ravintolapalveluita.

Rautatieaseman länsipuolella kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Tullintorin kauppakeskus, jonka palvelutarjonta on monipuolinen. Tullintorin kauppakeskuksessa sijaitsee mm. päivittäistavaramyymälä, erikoisliikkeitä, ravintoloita, yksityisiä terveyspalveluita ja muita kaupallisia palveluita. Kaava-alueen ja Tullintorin välisellä alueella sijaitsee lisäksi mm. supermarket-tasoinen päivittäistavaramyymälä sekä kaupallisia palveluita rautatie-tunnelissa ja useita ravintola- ja kulttuuripalveluita Tullikamarin ja Pakkahuoneen kortteleissa.

Tammelan asuinalueen palvelut ovat keskittyneet Itsenäisyydenkadun varren lisäksi Tammelan torin läheisyyteen, missä sijaitsee pienten päivittäistavaramyymälöiden ja kaupallisten palveluiden lisäksi myös joitakin yksityisiä erikoisliikkeitä, kuten kalastustarvikekauppa ja musiikkiliike.



Kaupan ja palveluiden ketjumuymälöiden sijainti keskusta-alueella

Keskeiset julkiset palvelut ovat saavutettavissa hyvin kaava-alueelta. Itsenäisyydenkadulla, kaava-alueesta itään, sijaitsee Tammelakeskuksen terveysasema. Julkisten terveyspalveluiden tarjontaa täydentävät alueella sijaitsevat lukuisat yksityiset terveyspalvelut Tullintorin kauppakeskuksessa ja rautatien länsipuolella Rautatiekadulla sekä Tullintorin työterveysasema. Muita Tammelan asuinalueella toimivia julkisia palveluita ovat useat päiväkodit ja ala-aste. Ylä-aste ja lukio löytyvät keskusta-alueelta rautatien länsipuolelta. Lähin kirjasto on Sampolan kirjasto Kalevassa.

Liikenne

Suunnittelualan eteläpuolella kulkee pääkatuna toimiva Itsenäisyydenkatu, jonka liikennemäärä on noin 16500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Muilta osin aluetta rajaavat asuntokatuina toimivat Murtokatu länsipuolella, Tammelankatu pohjoispuolella sekä kortteleiden pysäköintialueena toimiva Kaivokatu. Katujen nopeusrajoitus on 40 km/h. Kaupungin suunnitelmissa on poistaa henkilöautoliikenne Hämeenkadulta, jolloin Itsenäisyydenkadun liikennemäärä vähenee merkittävästi. Vuoden 2030 liikenne-ennusteen mukaan Itsenäisyydenkadun liikennemäärät Murtokadun länsipuolella on noin 8200 ajon./vrk ja itäpuolella 6300 ajon./vrk. Murtokadulle on ennustettu 2030 vuodelle noin 2500 ajon./vrk.

Suunnitteilla oleva etelä-pohjoissuuntainen Ratapihankatu yhdistää tulevaisuudessa Rantaväylän tunnelin Viinikankatuun. Jatkossa Vellamonkatu toimii Tammelan puistokadun ja Ratapihankadun välisenä pääkokoajakatuna. Murtokadun rooli läpikulkukatuna vahvistuu, mikäli Tammelankadun ja Vellamonkadun välinen katuosuus säilyy nykyisellään.

Tampereelle kaavailtu katuraitiotie on suunniteltu kulkemaan Itsenäisyydenkatua pitkin kohti ydinkeskustaa toisen linjausvaihtoehdon mukaan. Tampereen moderni kaupunkiraitiotie, Hervanta-Keskusta-Lentävänniemi, alustavan yleissuunnitelman (Ramboll 2011) mukaan lähin pysäkki on sijoitettu Itsenäisyydenkadulle Yliopistonkadun molemmin puolin. Alustavan yleissuunnitelman mukaan ajoyhteys Murtokadulta Itsenäisyydenkadulle poistuu katuraitiotien rakentuessa, koska Itsenäisyydenkadun ajorataa joudutaan laskemaan katuraitiotien vuoksi Murtokadun kohdalla. Ajorataa joudutaan laskemaan raitiotien korkeusvaatimusten takia radan alittavan tunnelin kohdalla ja

autoille varatun ajoradan on oltava raitiotien kanssa samassa tasossa. Kaupunkiraitiotien ensimmäinen vaihe on tarkoitus toteuttaa välillä Hervanta-keskusta-Lentävänniemi. Rakentaminen alkaa aikaisintaan 2015.

Nykytilanteessa kääntyminen Murtokadulta Itsenäisyydenkadulle on mahdollista vain keskustan suuntaan. Samoin Murtokadulle voidaan kääntyä Itsenäisyydenkadulta vain idän suunnasta tultaessa. Kaupunkiraitiotien myötä yhteys Murtokadulta Itsenäisyydenkadulle katkeaa kokonaan.

Suunnittelualueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet keskustaan. Itsenäisyydenkadun varrella ovat suunnittelualueen kohdalla yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet kesäisin molemmin puolin katua. Talvella vain kadun pohjoispuolen väylä on pyöräilykäytössä, sekin vain Rautatienkadun ja Tammelan puistotien välisellä osuudella.

Uusi, eroteltu pyöräilyn pääreitti yhdistää Tammelan alueen radan länsipuolelle Rongankadun alikulkutunnelin kautta Vellamonkatua pitkin. Murtokadulla on eroteltu kevyen liikenteen väylä kadun länsipuolella. Tammelassa jalankulkuverkkoa täydentää jalkakäytävien lisäksi kortteleiden välinen kävelyraittiverkosto, jonka reitit kulkevat kerrostalojen väleissä tonteilla rasiiteina ja myös talojen läpi.

Tammelan täydennysrakentamisen yleissuunnitelmassa ja Tullin alueen kehittämissuunnitelmissa on tutkittu mahdollisuutta jalankulun ja pyöräilyn pääyhteydelle Tullin ja Tammelan alueiden välille Pinninkadun kohdalle Itsenäisyydenkadun yli tai ali. Reitti olisi suora jatke Pinninkadun alikulkukäytävälle yliopiston kohdalla. Uuden alikulun suunnittelua on jatkettu vuonna 2013 laatimalla mm. alueen maaperää, kunnallisteknisen verkoston muutostarpeita ja muita teknisiä ratkaisuja koskevia alustavia tarkasteluita.

Suunnittelualue sijaitsee intensiivisellä joukkoliikennevyöhykkeellä, jolla bussien vuorotiheys on ruuhka-aikoina 5 minuuttia. Lähin linja-autopysäkki lännen suuntaan sijaitsee Itsenäisyydenkadulla suunnittelualueen eteläreunassa noin 50 metrin päässä ja idän suuntaan noin 250 metrin päässä. Pysäkin ohi kulkee valtaosa itään ja osa etelään suuntautuvasta kaupunkiliikenteestä sekä Kangasalan seutuliikenteen linja-autot. Rautatieasema sijaitsee noin 200 metrin päässä. Jatkossa Itsenäisyydenkatua kehitetään paikallisliikenteen reittinä, jolla on joukkoliikenteen etuisuuksia. Kadulla on naturaitiotievaraus. Kaukoliikenteen linja-autot kulkevat tulevaisuudessa Ratapihankatua pitkin rautatie- ja linja-autoasemalle.

Korttelin autopaikkavaade on nykytilanteessa 42 autopaikkaa, joista osa on nykyisin sijoitettu naapuritontille rasi-tesopimuksella. Yleistä pysäköintiä on sijoitettu Itsenäisyydenkadun varrelle, jossa on muutama 15 minuutin lyhytaikainen paikka sekä Tammelankadulle, josta löytyy maksullisia pysäköintipaikkoja.



Pysäköintipaikat Hotelli Victorian ja Rastin sisäpihoilla (kuva: Ramboll/Raija Sipilä)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Pirkanmaan maakuntamuseon vuonna 2010 laatimassa rakennusinventoinnissa on selvitetty Insinöörioppilastalo Rastin, Rastin siipirakennuksen ja hotelli Victorian rakennusvaiheet sekä niiden kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.

Selvityksen mukaan Rastin ja siipirakennuksen muodostama kokonaisuus edustaa tasokasta 1960-luvun arkkitehtuuria. Ensimmäisinä tyylilajinsa edustajina nämä rakennukset aloittivat Puu-Tammelan muutoksen nykyisen kaltaiseksi kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Lisäarvoa rakennuskokonaisuudelle tuo myös sen asutushistoriallisesti merkittävä sijainti: koko kaupunginosa on nimetty paikalla 1700-luvulta lähtien sijainneen Tammelan torpan mukaan. 1970-luvun elementtirakentamista edustavan Hotelli Victorian rakennuksella ei merkittävää arkkitehtonista tai paikallishistoriallista arvoa katsota olevan.

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva Tampereen rautatieasema ja siihen liittyvät rakennukset kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009). Rautatieasema on maailmansotien välisen ajan merkittävimpiä asemarakennushankkeita Suomessa. Asema-alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävimpiä rakennuksia ovat Otto Flodin ja Eero Seppälän suunnittelema funktionalistinen asemarakennus ja sen torni vuodelta 1936, sekä radan itäpuolella olevat kaksi veturitallia vuosilta 1874-1930. Punatiilinen asema- ja veturitallirakennusten sarja liittyy itäpuolella olevaan Tullinaukion ja Tullin alueen rakennuskantaan.

Rautatieaseman rakennuksiin liittyvät Rastin lähellä Murtokadun ja Vellamonkadun risteyksessä sijaitsevat B.Granholmin suunnittelemat rautatien tavara-aseman toimistorakennukset vuodelta 1907, Tavara-aseman vieressä oleva rautatieläisten seuratalo Morkku (1907) ja puinen rautatieläisten asuinrakennus (1902). Morkun edustalla Murtokadun varressa on pieni pätkä mukulakivikatua. Edempänä Peltokadun varrella on rautatieläisten asuinrakennus Lompanlinna (1923) ja rautatieläisten poliklinikaksi 1950-luvulla rakennettu puutalo.

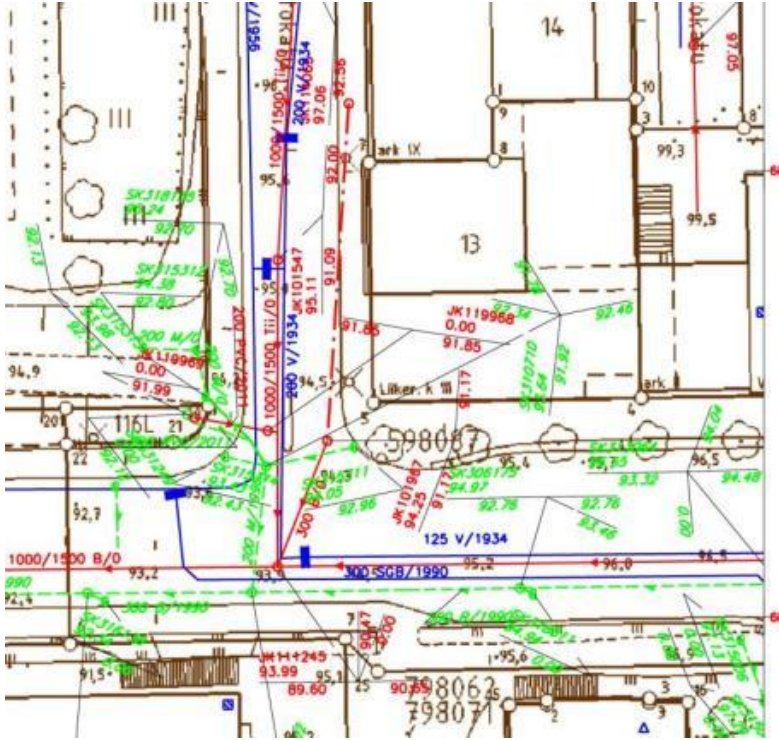
Itsenäisyydenkatu (ent. Puolimatkatkatu) muodostui rautatien itäpuolelle 1800-luvun lopulla ja sai nykyisen nimensä Suomen itsenäistymisen 40-vuotisjuhlavuoden kunniaksi 1958. Itsenäisyydenkadun varressa sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti erittäin merkittäviä rakennuksia ovat suunnittelualueen vastapäätä sijaitsevat Tullikamari ja Pakkahuone (Georg Schreck 1897-1901). Hieman edempänä sijaitsee massiivinen ja näyttävä Attilan kenkätehdas (Heikki Tiitola 1915), joka on nykyään virasto- ja toimistokäytössä. Itsenäisyydenkadun punatiiliarkkitehtuuria jatkaa Bruno Granholmin vuonna 1902 valmistunut rautatieläisten asuinrakennus Toralinnassa osoitteessa Itsenäisyydenkatu 6. Kaikki em. rakennukset on suojeltu asemakaavalla. Itsenäisyydenkadun ja Kalevantien väliin sijoittuva Tullin alue rakennettiin alun perin varastoalueeksi, jolla korttelit ovat kapeita ja katujen ympäröimiä. Alueen muodostuminen alkoi 1800-luvun lopulla, kun ratapihan läheisyyteen oli ryhdytty rakentamaan varasto-, konttori- ja tuotantotiloja. Alueen ensimmäinen, punatiilinen rakennusvaihe päättyi 1920-luvun lopussa. 1930-luvun alussa alkaneen toisen merkittävän rakennusvaiheen rakennuksen edustavat funktionalismia. Nykyisin Tullin alueella sijaitsee Tampereen yliopiston tiloja, työpaikkatoimintoja sekä Tullintorin kauppakeskus, joka rakennettiin alun perin SOK:n varastoksi.

Toinen lähialueen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) on Hämeenkadusta, Hämeensillasta ja Keskustorista muodostuva kokonaisuus. Hämeenkatu on leveä bulevardityyppinen puistokatu, joka periytyy vuoden 1865 palon jälkeisistä asemakaavoista. Hämeenkadun itäisenä päätteensä on rautatieasema ja läntisenä päätteensä Aleksanterin kirkko (1880/1930-luvut). Tammerkosken ylittävä Hämeensilta yhdistää keskustan kaksi puolta ja sillalta avautuu näkymä Tammerkosken kansallismaisemaan. Hämeensillan länsipuolella Hämeenkatu johtaa Keskustorille, joka on nykyisin lähes samalla paikalla kuin Tampereen ensimmäiseen asemakaavaan (1775) merkitty toriaukio (kirkkoaukio).

Suunnittelualueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty alueellisiin vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoihin.



Ote verkostokartasta (Tampereen Vesi Oy)

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ramboll Finland Oy on laatinut vuonna 2012 suunnittelualuetta koskevan meluselvityksen, jonka laskennat perustuvat vuoden 2030 liikenne- ja raideliikenne-ennusteisiin. Selvityksen mukaan alueen päivä- ja yöajan melutasot ylittävät ennustetilanteessa Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot 55/45 dB(A) (päivä/yö) alueen kadunpuoleisilla sivulla, joilla päiväajan keskiäänepainetaso on noin 60-70 dB(A) ja yöajan noin 55-60 dB(A).

Enwin Oy on laatinut vuonna 2012 suunnittelualuetta koskevan ilmanlaatuselvityksen. Selvityksen mukaan vuoden 2030 liikennepäästöjen ennustetilanteessa ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot (NO₂, PM₁₀ ja PM_{2.5}) eivät ylitä katusosassa eivätkä myöskään ylemissä kerroksissa.

Ratapihankadun yleissuunnitelmaa varten vuonna 2011 laaditun vaarallisten aineiden kuljetuksen riskitarkastelun (Ramboll Finland Oy) mukaan onnettomuusskenaariot ovat todennäköisyydeltään epätodennäköisiä. Tampereen rautatieaseman kautta kuljetetaan vaarallisia aineita, mutta alueella ei seisoteta eikä järjestellä vaarallisia aineita kuljettavia junia. Toisaalta mahdollisen onnettomuuden haitta-vaikutukset ulottuisivat nykyisellään merkittävään osaan Tampereen keskustaa ja myös Rastin korttelin alueelle.

Ratapihankadun yleissuunnitelmaa varten laaditun tärinäselvityksen (Ramboll Finland Oy 2011) mukaan tärinän tunnusluvut alittavat yli 20 m etäisyydellä lähimmästä raiteesta värähtelyluokan C rajan $v_w,95 < 0,30$ mm/s), joka on VTT:n laatiman ohjeen suositus uusien rakennusten suunnittelussa.

Sosiaalinen ympäristö

Tammela (XVI) kaupunginosan tilastoalueella oli vuoden 2011 lopussa yhteensä 2311 asukasta. Asujaimistoa luonnehtii ikäjakamana nuorten aikuisten suuri määrä, johon vaikuttavat mm. yliopiston läheisyys, alueella sijaitsevat opiskelija-asuntolat, saavutettavuus julkisella liikenteellä sekä monipuolinen palvelutarjonta. Toisaalta Tammelassa on runsaasti myös alueella pitkään asunutta ikääntynyttä väestöä. Rautatieaseman läheisyydestä johtuen alueella liikkuu asukkaiden lisäksi sekä säännöllisiä että satunnaisia ohikulkijoita.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan omistavat Insinöörioppilastalo Oy ja Yhteishotelli Oy. Kaivokadun katualan omistaa Tampereen kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue sisältyi lisäksi kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk2). Merkinnällä osoitetaan Tampereen valtakunnanosakeskuksen ydinalue, jonka kehittämissuosituksena on kehittää Tampereen keskustaa vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnanosakeskuksena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot.

Pirkanmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaavoissa (turvetuotanto, liikenne ja logistiikka) ei ole osoitettu suunnittelualuetta koskevia aluevarauksia tai toimintoja.

Pirkanmaan uuden kokonaismaakuntakaavan (maakuntakaava 2040) osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.8.-14.9.2012 välisen ajan. Kaavatyöhön liittyi mm. valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventoinnit vuosina 2010-2014 sekä selvitys tuulivoiman tuotantoon soveltuvista alueista Pirkanmaalla.

3.2.1.2 Yleiskaava



Ote Keskustan osayleiskaavasta (suunnittelualue on merkitty kuvaan sinisellä rajauksella)

Keskustan oikeusvaikutuksen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.1.1995. Siinä suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), joka varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistymässä yleiskaavoitusohjelman 2011-2013 mukaisesti, mutta suunnittelun aloituspäätöstä tavoitteiden määrittelyineen ei ole vielä tehty.

Keskustan oikeusvaikutteinen liikenneosayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2009. Kaavassa Itsenäisyydenkatu on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi ja Murtokatu kokoojakaduksi.



Ote Keskustan liikenneosayleiskaavasta. Asemakaava-alue on merkitty kuvaan sinisellä rajauksella.

Tampereen keskustan strategisen osayleiskaavan laatiminen on käynnistynyt vuonna 2012. Strateginen osayleiskaava liittyy kiinteästi keskustan kehittämissuunnitelmaan ja nykyisen kaupunkistrategian (2020) keskustan kehittämistä koskeviin tavoitteisiin. Toukokuussa 2012 laaditun työohjelman mukaan kaava valmistuu vuonna 2014.

3.2.1.3 Asemakaava

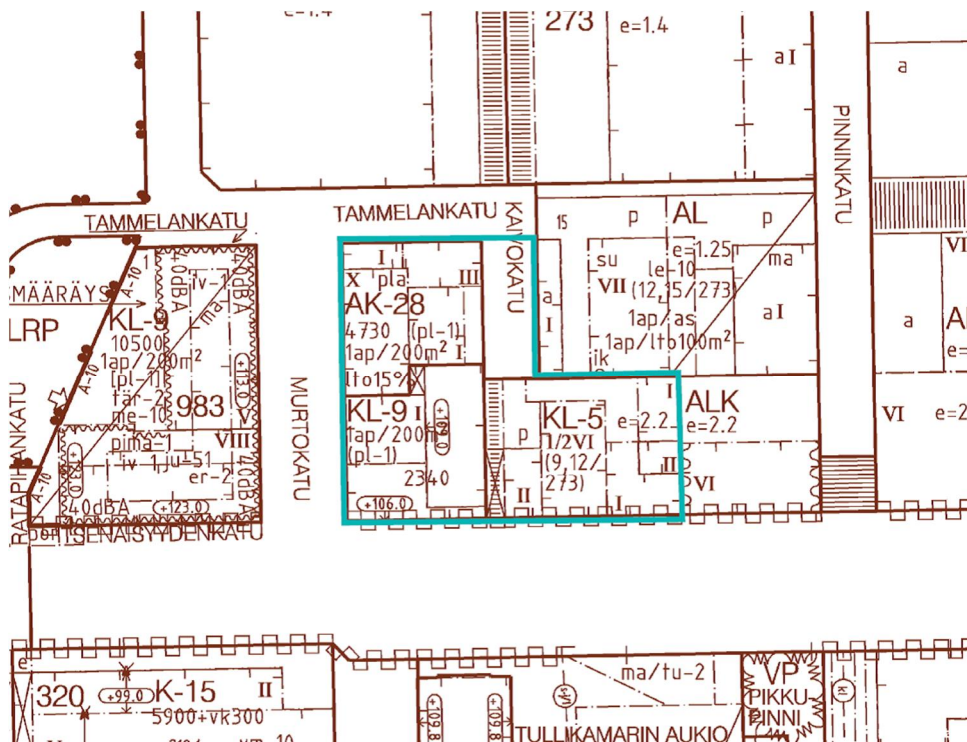
Kaivokadun katualueella on voimassa 27.8.1959 hyväksytty asemakaava nro 1270.

Tontilla 273-12 on voimassa 21.12.1987 hyväksytty asemakaava nro 6641, jonka mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL-5). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuuden $e=2,2$ mukaan 2775 kem². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on

Tontilla 273-13 on voimassa 10.4.1989 hyväksytty asemakaava nro 6789, jonka mukaan tontti on liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialuetta (KL-9). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 2340 kem² ($e=2,56$). Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on osoitettu vain matalalle siipiosalle (I). Muille rakennusaloille osoitetut julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemat +106.0 ja +109.0 viittaavat 6-8-kerroksiseen rakentamiseen.

Tontilla 273-14 on voimassa 22.4.1988 vahvistettu asemakaava nro 6647, jonka mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialue asuntolaa varten (AK-28). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 4730 kem² ($e=5,33$). Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on tontin keskelle sijoittuvalla rakennusalalla $\frac{1}{2}VI$ ja muilla rakennusaloilla I tai II.

Yhteensä suunnittelualueella on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeutta 9845 kem², joka Kaivokadun katualue pöislukien vastaisi tonttitehokkuutta $e=3,22$.



Kaava-alueen rajaus ajantasa-asemakaavakartalla. Asemakaava-alue on merkitty kuvaan sinisellä rajauksella.

3.2.1.4 Muut suunnitelmat

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2030

Tampereen kaupunkiseudun seutuhallituksen 24.3.2010 hyväksymän rakennesuunnitelman tavoitteena on tukea seudullista kaupunkirakenteen kehittämistä ja vastata asukas- ja työpaikkamäärien kasvun haasteisiin tasapainoisesti. Rakennesuunnitelmassa Tampereen keskusta on määritelty valtakunnanosakeskukseksi, jonne tulisi sijoittaa monipuolisesti keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluja, työpaikkoja sekä asumista ja jolla tulisi kehittää kevyen liikenteen käyttöedellytyksiä.

Rakennesuunnitelman mukaan Tampereen keskustan yhdyskuntarakenteeseen sijoittuisi noin 10 000 uutta asukasta sekä 15 000 uutta työpaikkaa vuoteen 2030 mennessä. Lisäksi keskuksen kehittämisen lähtökohdaksi tulisi ottaa sijainti historiallisten vesi- ja maareittien solmukohtassa sekä niihin liittyvät kulttuuriympäristön arvot.

Seutuhallitus päätti kokouksessaan 29.5.2013 käynnistää Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040 laatimisen. Suunnitelman valmistelussa otetaan huomioon samaan aikaan laadittava maakuntakaava 2040. Aikataulun mukaan uusi rakennesuunnitelma valmistuu valtuustojen käsiteltäväksi syksyllä 2014.

Rakennesuunnitelman uudistamisessa keskeistä on seudun väestöennusteen päivittäminen sekä ennusteen vertaaminen yhdyskuntarakenteen kykyyn vastaanottaa kasvua. Yhdyskuntarakenteen kehittämisen rungoksi otetaan joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen tuoret suunnitelmat. Palveluverkon seudullinen tarkastelu liitetään uutena kokonaisuutena rakennesuunnitelmaan.

Kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen MAL-aiesopimus 2013–2015 korostaa uuden rakennesuunnitelman sitovuutta. Sopimuksen mukaan kunnat laativat seudullisesti merkittävistä asioista toteuttamisohjelman ja määrittävät sen pohjalta kunnittaiset toimenpiteet ja kaavoitusohjelmat.

Tammelan yleissuunnitelma

Vuoden 2011 alussa käynnistyneen Tammelan kehittämishankkeen tavoitteena oli koota yhteinen strateginen yleissuunnitelma, joka tulee olemaan pohjana jatkotyönä tehtävälle korttelikehittämiselle. Hankkeen kohdealueena on noin 50 ha:n laajuinen alue, joka koostuu kolmesta pienemmästä kaupunginosasta: XIV Osmonmäestä, XV

Tammela A:sta ja XVI Tammela B:stä. Yleissuunnitelmassa esitetään Tammelan kehittämisalueet ja –vyöhykkeet sekä kehittämisen päälinjat, toimintamallit, strategiset linjaukset, verkostot, teemat ja hankkeet eri mittakaavoissa. Korjaus- ja täydennysrakentamisella tavoitellaan vanhaan rakenteeseen uusia toimintoja, tiloja, puistoja ja aukioita, joilla pyritään lisäämään alueen vetovoimaa ja tonttien kiinnostavuutta. Alueen täydennysrakentamisen ja Tammelatorin ympäristön kehittämisen edellytyksenä on torin alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen toteuttaminen. Myös pääosin omilla tonteillaan sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteko, rahoitusmallit ja yhteistoiminta täydennysrakentamisprosessissa ovat kehitystyön keskiössä ja avain Tammela-hankkeen etenemiseen. Rastin korttelin osalta yleissuunnitelmassa esitetään, että Kaivokadun puistomaiseksi muodostettava kävelykatumainen alue ohjaisi kevyen liikenteen Rastin sisäpihalle ja edelleen Itsenäisyydenkadun kautta Tullin alueelle.



Tammelan yleissuunnitelman havainneaineistoja: oik. ote yleissuunnitelman havainnekuvasta 2 , vas. analyysisosan selitekuva 2 (näkymä Tullin alueelta kohti pohjoista)

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyi yleissuunnitelman 18.6.2012 käytettäväksi alueen täydennysrakentamisen sekä erillishankkeiden jatkokehittämisen pohjana. Yleissuunnitelmaa käytetään myös keskustan strategisen osayleiskaavatyön valmistelussa pohjamateriaalina. Yleissuunnitelman jatkotyössä tutkitaan myös mm. yhteydet Tammelasta Kauppiin ja Tullin alueelle, sekä selvitetään mahdollisuudet ns. Kaupin kannen rakentamiseen.

Tammelan kehittäminen jatkuu yleissuunnitelmassa esitettyjen kaupunkisuunnittelun teemojen mukaisella tarkemmalla suunnittelulla, erillishankkeiden jatkokehittämisellä sekä varsinaisen täydennysrakentamisen pilottiprojektien aloittamiseen tähtäävällä korttelikehittämisprosessilla. Hankkeen toteutumisen vaikutukset ovat laajoja ja kauaskantoisia asukasmäärän ja palveluiden sekä työpaikkojen lisääntymisestä ympäristön ja kaupunkikuvan paranemiseen.

Nk. Ukko-Pekan tontti

Tullikamarin ja Ratapihankadun väliin sijoittuvan nk. Ukko-Pekan tontin nro 320-2 kehittämiselle nähdään olevan painetta. Alueen asemakaavan muuttamiseksi on jätetty hakemus.

Ratapihankadun asemakaava ja yleissuunnitelma

Ratapihankadun asemakaava on vireillä (asemakaava 8330). Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä loppuvuonna 2012, ja kaavaehdotuksen nähtävilläolo ajoittuu huhti-toukokuuhun 2013.

Ratapihankadun yleissuunnitelma välillä Itsenäisyydenkatu – Naistenlahden eritasoliittymä (Ramboll 2011) määrittelee uuden, sujuvan etelä-pohjoissuuntaisen pääkatuyhteyden keskustan läpi. Ratapihankatu toimii myös keskustan kehän osana. Suunnitelma mahdollistaa keskustan ja Tammelan alueen rauhoittamisen läpiajavalta liikenteeltä ja vaikuttaa suunnittelualueen liikenne- ja ratkaisuihin. Ratapihankadun myötä Vellamonkatu muuttuu pääkokoojakaduksi, jolta on yhteys Itsenäisyydenkadulle suunnittelualueelta sivuavan Murtokadun kautta. Murtokadulle ja Vellamonkadulle on yleissuunnitelmassa määritelty kaksi vaihtoehtoa, joista toinen on ns. shared space -ratkaisu ja toinen tavallinen katutila.

Tampereen keskustan liikenneverkko-suunnitelma

Tampereen keskustan liikenneverkko-suunnitelman (Takli) laatiminen aloitettiin syyskuussa 2011. Suunnittelutyössä päivitetään vuonna 2006 hyväksytyn keskustan liikenneosayleiskaavan kuvaus keskustan liikennejärjes-

telmästä ja valmistellaan keskustan liikenteellinen visio mm. keskustan tulevan osayleiskaavatyön ja keskustan kehittämisohjelman avuksi. Alkuvuodesta 2012 alustavista luonnoksista saadun palautekäsittelyn jälkeen suunnittelu etenee kohdetarkasteluilla. Tavoiteaikataulun mukaan Tampereen keskustan liikenneverkkosuunnitelma on valmis ja liikenteellinen visio viimeistelty syksyn 2012 aikana.

Korkean rakentamisen selvitys

Kaava-aluetta tarkasteltiin korkean rakentamisen selvityksessä, joka valmistui syksyllä 2012 (Arkkitehdit Moisala & Ylä-Anttila). Selvitykseen liittyy suosituksia alustavassa hankearvioinnissa ja prosessiohjauksessa käytettävistä strategisten ja hankesuunnittelun kriteereistä, joiden mukaan korkean rakentamisen hankkeilta tullaan edellyttämään tavanomaista perusteellisempia selvityksiä mm. kaupunki- ja maisemakuvaan aiheutuvista vaikutuksista, hankkeen tuottamasta lisäarvosta alueen elinvoimaan, toiminnallisuuteen ja viihtyisyyteen, kohteen liittymisestä liikenneverkkoon (erit. saavutettavuus, julkinen liikenne, jalankulkuun ja polkupyöräilyyn käytettävät yhteydet), kohteen ulko-oleskelualueiden järjestämisestä ja liittymisestä laajempaan viherverkkoon, sekä kestävä kehityksen ympäristöllisistä ratkaisuksista (erit. lähiympäristön pienilmaston hallinta). Korkean rakentamisen selvitys hyväksytään keskustan strategisen yleiskaavan yhteydessä, jonka valmistuu tavoitteena olevan aikataulun mukaan aikaisintaan vuonna 2014. Em. kriteeristön täyttymistä tullaan kuitenkin arvioimaan Rastin hankkeen osalta jo kaavan ehdotusvaiheessa.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Valmisteilla olevassa Tampereen keskustan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä esitetään ja arvotetaan keskustaan sijoittuvat merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Selvityksen pääpaino on laajempien kokonaisuuksien inventoimisessa ja arvottamisessa. Sen lisäksi työssä nostetaan esille modernin rakennuskulttuurin yksittäiskohteita, joita ei ole huomioitu teoksessa ”Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998”. Selvitystä laatii Tampereen kaupungin toimeksiannosta ja ohjauksessa A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

3.3 Tonttijako

Tontin 273-12 tonttijako no 3593 on hyväksytty 6.8.1973, tonttien 273-13 ja 273-14 tonttijako no 4182 on hyväksytty 18.4.1977. Tontit on merkitty tonttirekisteriin.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.9.2000 Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen. Valmisteilla oleva uusi rakennusjärjestys oli luonnoksena nähtävillä 7.2.-11.3.2013 välisenä aikana.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkastettu 19.3.2013.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Insinöörioppilastalo Oy ja Yhteishotelli Oy ovat yhdessä Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa käynnistäneet vuonna 2008 hankkeen, jossa suunnittelualueen olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa ja korvata uusilla liike- ja asuinrakennuksilla. Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

Asemakaavan suunnittelun tarkoituksena on tutkia kaupunkikuvallisesti korkeatasoista, palveluja sekä asumista sisältävää rakentamista Itsenäisyydenkadun varrelle. Hanke tukee Tampereen kaupungin täydennysrakentamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Insinöörioppilastalo Oy ja Yhteishotelli Oy ovat hakeneet asemakaavan muutosta tonteille XVI-273-12, -13 ja -14 25.06.2008 päivätyllä hakemuksella. Kiinteistöjen omistajat ovat valtuuttaneet Skanska Talonrakennus Oy:n tekemään rakentamista edistäviä toimenpiteitä tonteillaan. (Diaarinro TRE: 792/10.02.01/2012)

Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisen nähtäville asettamisen yhteydessä 26.1.2012.

Ennen asemakaavan vireilletuloa Skanska Talonrakennus Oy on kiinteistön omistajien valtuutuksella järjestänyt suunnittelukilpailun, jonka voittanut suunnitelma toimii asemakaavoituksen lähtökohtana. Arkkitehtisuunnittelijana hankkeessa toimii suunnittelukilpailun voittanut BST-Arkkitehdit Oy.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Insinöörioppilastalo Oy ja Yhteishotelli Oy sekä näiden valtuuttamana Skanska Talonrakennus Oy
- Pirkanmaan Liitto
- Pirkanmaan ELY –keskus
- Naapurikiinteistöt
- Lähialueen asukkaat
- Alueella työskentelevät
- Tampereen tammelalaiset ry,
- Kaupungin eri toimialat, mm. kaupunkiympäristön kehittäminen (kaavan tilaaja) viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, kaupunkikehitysryhmä, Tampereen aluepelastuslaitos, joukkoliikenne, hyvinvointipalveluiden liikunta- palvelut ja kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut, tilaajaryhmän kehittämis- ja suunnittelupalvelu, esteettömyysasiamies
- Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, Tampereen Tilakeskus Liikelaitos
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Elinkeinotoiminta: TREDEA OY
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

4.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6§ 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisen nähtäville asettamisen yhteydessä 26.1.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessiin sisältyvien virallisten kuulemisvaiheiden ohella kiinteistöjen omistajat ja Skanska Talonrakennus Oy ovat valmistelleet hanketta yhteistyössä naapuritaloyhtiöiden kanssa jo ennen kaavan vireilletuloa. Naapureiden ja muiden sidosryhmien kanssa on ollut tapaamisia syksyllä 2011 sekä talvella ja keväällä 2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli julkisesti nähtävillä 26.1.–16.2.2012. Suunnitelmasta jätettiin seitsemän osallisten laatimaa mielipidettä, joissa kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin seikkoihin:

- Asuntojen arvo laskee yksityisyyden vähentyessä ja näkymien estyessä Tullintorin suuntaan.
- Uudet rakennukset varjostavat piha-aluetta ja Rastin itäpuolelle sijoittuvaa rakennusta (torniosa liian korkea).
- Uudet rakennukset ovat uhka paloturvallisuudelle ja pelastusteiden riittävyydelle.
- Korttelin kehittäminen on upea jatkumo Kansi- ja Keskusareena -hankkeille
- Alikulikutunneli suotavaa
- Laatu- ja säilyminen korkeana arkkitehtuurin ja materiaalien osalta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana jätettiin lisäksi neljä viranomaislausuntoa tai -kommenttia, joissa kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin seikkoihin:

- Rastin korttelin rakennushistorian sekä kaupunkikuvallisesti merkittävän massoittelemuksen kunnioittaminen ja ideoiden ammentaminen uudisrakennuksissa.
- Itsenäisydenkadun alikulku suunniteltaessa tulee ottaa huomioon kadun alla kulkevat kunnallistekniset verkostot.
- Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimusten sekä rakennusten tuloilman suodattaminen ja otto-kanavan sijainnin selvittäminen.

Palautteeseen laaditut kirjalliset vastineet sisältyvät selostuksen liitteenä 5 olevaan vastineraporttiin. Osallisten mielipiteiden sekä viranomaislausuntojen ja -kommenttien alkuperäiskopiot ovat selostuksen liitteenä 6.

Naapureiden kanssa käytyjen neuvotteluiden sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella kaavan pohjana oleviin viitesuunnitelmiin tehtiin useita muutoksia. Mm. rakennusten sisäpihan julkisivujen väri vaihdettiin alkuperäistä vaaleammaksi, ja tontin keskelle sijoittuvan rakennusmassan kerroslukua pienennettiin. Lisäksi sisäpihan puoleinen tontin osa esitettiin aidattavaksi.

Alustavaa luonnosvaiheen kaava-aineistoa käsiteltiin suunnittelua ohjaavan työryhmän kokouksissa 11.6. ja 4.7.2012 sekä 6.8.2012 rakennusvalvonnan kanssa käydyssä työneuvottelussa. Suunnitteluaineisto täydennettiin edelleen varsinaiseksi kaavaluonnokseksi em. neuvotteluissa saatujen ohjeiden ja kommenttien perusteella.

Kaavaluonnos valmistui 20.8.2012, ja se asetettiin julkisesti nähtäville 23.8.–13.9.2012 väliseksi ajaksi. Avoimessa yleisötilaisuudessa, joka pidettiin 29.8.2012 Tullikamarin Klubilla, oli paikalla noin 20 eri osallisuusryhmien edustajaa. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana jätettiin viisi viranomaislausuntoa/kommenttia ja seitsemän osallisten laatimaa mielipidettä.

Osallisten mielipiteissä kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin seikkoihin:

- Rakennusten massoittelemassa tehdyt muutokset ja mahdollisuus käyttää elementtirakenteisia julkisivuja.
- Korttelin läpikulku mahdollisuuden ja Kaivokadun säilyttäminen.
- Rakennusten korkeus ja rakennusoikeuden määrä.
- Autopaikkojen määrä ja sijoittuminen sekä ajoneuvoliikenteen ohjaaminen.
- Rakentaminen tontin rajan kiinni ja maan alle (tekninen toteutus).
- Kaupunkiraitiotien vaikutus Itsenäisydenkadun tasaukseen.

Positiivisena pidettiin mm. liiketilöiden ja asumisen sekoittumista, jalankulkureittiä Tammelankadulta Itsenäisydenkadulle, tontin leikki-, ulkoilu- ja oleskelualueita ja istutuksia, pysäköinnin sijoittamista rakennuksen sisään, pysäköintiliikenteen ohjausta Murtokadun puolelta ja Itäpuolen julkisivujen vaalentumista.

Viranomaislausunnoissa ja -kommenteissa kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin seikkoihin:

- Tonttikohdasta muuntamoa koskevan kaavamääräyksen puuttuminen.
- Yöaikaisen melun huomioimista koskevan kaavamääräyksen ja VAK-riskitarkastelun puuttuminen.

- Liittyminen muihin tornihankkeisiin ja korkean rakentamisen selvityksen huomioon ottaminen.
- Kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tarkentaminen.

Vastineraportti, johon sisältyy tiivistelmä saaduista palautteista sekä niihin laaditut vastineet, on selostuksen liitteenä 5. Osallisten mielipiteiden sekä viranomaislausuntojen ja -kommenttien alkuperäiskopiot ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.

Hankkeesta vastaavat tahot esittelivät päivitettyjä viitesuunnitelmia naapuritalojen asukkaille jälleen kesäkuussa 2013, ja asukastilaisuuksia tullaan järjestämään myös hankkeen seuraavissa vaiheissa. Kaavaehdotuksen pohjana käytetyt viitesuunnitelmat viimeisteltiin elo-syyskuussa 2013.

Suunnitelmaa tarkennettiin luonnosvaiheessa saadun palautteen ja täydennettyjen viitesuunnitelmien perusteella edelleen kaavaehdotukseksi, jonka yhdyskuntalautakunta hyväksyy julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillöoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditaan tarvittavat vastineet, jonka jälkeen kaavaehdotus viedään yhdyskuntalautakunnan, kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Hanketta käsiteltiin Tampereen kaupungin kaupunkikuvatoimikunnan kokouksessa ensimmäisen kerran 15.11.2011. Kokouksessa esitellystä viitesuunnitelmasta todettiin mm. seuraavaa:

- Toimikunnalle esitetty suunnitelma on perusteellisesti laadittu ja esitetty. Suunnitelmassa on tarkasteltu muun muassa asuintornin korkeutta suhteessa ympäristöön, alueelle syntyviä kevyen liikenteen yhteyksiä sekä rakennusten julkisivumateriaaleja.
- Rakennusten muodonantoa pidettiin mielenkiintoisena, voimakkaana ja raikkaana. Massoitellussa on selkeä muistuma vanhasta Rasti-korttelista, joskin suunnitelman mittakaava on huomattavasti suurempi. Korkeasta tehokkuudesta huolimatta (e=5,1–5,8) massat on kuitenkin saatu näyttämään sopusuhteisilta ja yllättävän keveiltä.
- Itsenäisyydenkadun suuntaisesti sijoittuvan massan sokkeliaihetta pidettiin onnistuneena. Massan kerrosluku kuitenkin herätti keskustelua ja sen toivottiin olevan kerroksen matalampi niin, että katolle muodostuvan terassikerroksen lippa noudattaa kuitenkin Itsenäisyydenkadun varren muiden rakennusten kattolinjaa.
- Tornin sisäänvetoa sekä auki jäävään kulmaan (Itsenäisyydenkatu-Murtokatu) ja rakennusmassojen väliin muodostuvaa uutta aukiota pidettiin tilallisesti mielenkiintoisina lisinä. Myös kauppakuja-ajatusta kannatettiin, sillä kujan voidaan nähdä toimivan uutena Tammelan toria kohti johdattelevana kevyenliikenteen väylänä. Samalla Rastin luonne eräänlaisena Tammelan porttirakennuksena vahvistuu.
- Jatkosuunnitelmissa tulee kiinnittää huomiota korttelin saavutettavuuden parantamiseen sekä erityisesti alueelle tai sen läpi suuntautuvan kevyenliikenteen ratkaisujen tarkastelemiseen. Samalla on syytä tarkastella uudestaan Murtokadun sekä tontille muodostuvan aukion väliin jäävän matalan massan (liiketila) muodonantoa sekä julkisivuissa esiintyvien aiheiden määrää.

Lisäksi kaupunkikuvatoimikunta totesi, että korkeiden rakennusten suunnittelu on lisääntynyt Tampereella viime aikoina ja laajempaa kaupunkipoliittista keskustelua tai kannanottoa aiheesta tarvitaan. Perusteita tornirakennusten rakentamiselle ei tule ratkaista kaupunkikuvatoimikunnassa.

Kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä työpalaverissa 18.4.2012 todettiin, että kaavamuutos liittyy tiiviisti Tammelan täydennysalueeseen ja Ratapihankadun suunnitteluun. Virkistysalueiden riittävyys ja kytkeytyminen Tammelaan ovat keskeisiä kysymyksiä tässä hankkeessa. Viranomaisneuvotteluun ei ole tarvetta, mutta viranomaisille voidaan antaa mahdollisuus lausua luonnosvaiheessa. Luonnosvaiheen aineistossa tulisi olla mukana kokonais-tarkastelu kytkeytymisestä Tammelaan. Käynnistymässä oleva korkean rakentamisen selvitys tulee sisältämään sekä nykyiset että suunnitellut tornit.

Hanketta käsiteltiin toisen kerran kaupunkikuvatoimikunnan kokouksessa 4.12.2012. Kokouksessa esitellystä viitesuunnitelmaversiosta todettiin mm. seuraavaa:

- Suunnitelmat ovat muuttuneet erityisesti torniosan massoitellun ja suuntaamisen sekä julkisivujen käsittelyn (erit. tornin itä-, etelä- ja pohjoissivut) osalta. Torniosan massoitelluun kaivattiin siroutta ja veistok-

sellisuutta. Julkisivut koettiin jonkin verran rauhottomiksi ja niiden toivottiin olevan käsittelyltään pelkistetympiä ja arkaaisempia sekä muistuttavan enemmän toisiaan.

- Jatkosuunnittelussa pyydettiin kiinnittämään huomiota lisäksi ylimpien kerrosten jalostamiseen (lisää näytävyyttä) sekä tornimaisen massan ja lamelliosan välisen liitoskohdan kehittämiseen.
- Itsenäisyydenkadun puoleisen lamellimassan madaltamista samaan kattolinjaan muiden kadunvarren rakennusten kanssa pidettiin hyvänä lähtökohtana.
- Ylikorkean rakennuksen tulisi paitsi täydentää luontevasti ympärillä olevaa kaupunkirakennetta, myös luoda lisäarvoa kaupungin toiminnallisuuteen ja kaupunkikuvaan. Vaikka esitettyä suunnitelmaa voidaan pitää arkkitehtuuriltaan pääosin korkealaatuisena, se ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia kaikilta osin. Ratkaisun hyväksyminen edellyttää, että arkkitehtuurissa tulisi huomioida paremmin rakennuspaikan omaleimaisuus sekä sitä rajaavien kaupunginosien luonne. Lisäksi rakennuksen tulisi kytkeä Tullin ja Tammelan alueet paremmin toisiinsa (arkkitehtuuri, julkisivumateriaalit).

Hanketta käsiteltiin kolmannen kerran kaupunkikuvatoimikunnan kokouksessa 12.2.2013. Kokouksessa esitellystä viitesuunnitelmaversiosta todettiin seuraavaa:

- Toimikunnan edellisillä kerroilla antama palaute on huomioitu suunnitelmassa ansiokkaasti ja hanke on edennyt hyvään suuntaan.
- Torniosaa sisään vetämällä ja sen eri osia kehittämällä (osien yhtenäistäminen ja kattomaiseman rauhoittaminen), julkisivuaiheita ja -väriä pelkistämällä sekä ikkunakenttiä muokkaamalla on aikaansaatu peruskonseptiltaan toimiva, linjakas ja lähes veistoksellinen kokonaisuus, joka perustelee olemassa oloaan.
- Jatkosuunnittelussa veistoksellisuutta voidaan lisätä massan alalinjaa vahvistamalla (alalinjan jatkuminen vahvana läpi rakennuksen, erityisesti tornin alaosassa, jossa nyt kaksi vaakaviivaa), nivelosaa rauhoittamalla sekä julkisivuaiheita edelleen pelkistämällä.

Kaavan aloitus- ja luonnosvaiheessa saatua viranomaispalautetta on käsitelty edellä kaavaselostuksen kohdassa 4.3.3. Viranomaislausuntojen ja –kommenttien alkuperäiskopiot ja tiivistelmät sekä palautteeseen annetut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteissä 5 ja 6.

Rakennusvalvonnan kanssa 12.3.2013 pidetyssä työpalaverissa havaittiin seuraavia rakennusten kerrosluvun ja rakennusoikeuden käyttämisen tulkintaan liittyviä muutos- ja tarkennustarpeita:

- Torniosan kerrosluvuksi tulee korjata 21 (XXI), koska sen alinta, pääasiassa maanpinnan alapuolelle sijoituvaa kerrosta ei oltu luonnosvaiheessa huomioitu kerroksena.
- Rakentamistapaohjeeseen kirjattu torniosan ylimmän kerroksen laajuutta rajoittava ohjeistus muutettiin kaavamääräykseksi (y70%).
- Asuintilojen sijoittamista koskeva kaavamääräys (esim. as-III-VI) muutettiin rakennusalaohjeeksi ja korjattiin tornin osalta vastaamaan rakennuksen todellista kerroslukua.
- Torniosan edessä olevan matalan rakennusmassan kerrosluvuksi korjattiin yksi (I).
- Pysäköintilaitoksen ja tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista ohjanneet kaavamerkinnot (ma-9 ja ma-22/III) yhdistettiin uudeksi kaavamerkinnäksi (ma-36/IV). Tässä yhteydessä sallittiin myös neljännen maanalaisen kerroksen rakentaminen, koska erityisesti torniosan perustusten ennakoidaan ulottuvan kolmea kerrosta syvemmällä olevaan peruskallioon asti.
- Viherkattojen rakentamista koskeva suositus siirrettiin kaavan yleismääräyksistä rakentamistapaohjeeseen, koska kohteessa halutaan sallia myös muut kuin varsinaisena viherrakenteena (multa, turve tmv. kasvualusta) toteutettavat kattopuutarhat ja istutusratkaisut.

Lisäksi todettiin, että aiemmin käytössä olleet muuntamotilojen rakentamista koskevat kaavamääräykset ovat sisällöltään virheellisiä, koska niiden perusteella kerroksessa sijaitsevaa muuntamoaa ei laskettaisi rakennusoikeuteen lainkaan. Kaavalla ei kuitenkaan voida muuttaa kerrosalan laskentasääntöjä, minkä johdosta uusi muuntamon rakentamista koskeva kaavamääräys muotoiltiin nykyisten laskentasääntöjen edellyttämällä tavalla.

Kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten arviointia täydennettiin edelleen Pirkanmaan maakuntamuseolta (Hannele Kuitunen 8.4.2013) saatujen kommenttien perusteella.

Kaavan ehdotusvaiheen nähtävillöoloaikoina pyydetään tarvittavat lausunnot kaupungin ao. hallintokunnilta ja muilta keskeisiltä viranomaisilta. Kaavaehdotuksesta voidaan tarvittaessa pyytää myös ELY-keskuksen lausunto. Saatuun palautteeseen laaditaan kirjalliset vastineet.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on, että alueen nykyiset rakennukset korvataan korkeaa laatutasoa ja keskustamaista, tiivistä rakentamisen tapaa edustavilla uusilla asuin- ja liikerakennuksilla. Tammelan alue on asuntovaltainen ja kaupunginosan reuna rikkonainen erityisesti alueen rautatien puoleisella sivulla. Sekoittuneen kaupunkirakenteen periaatteen edistämiseksi alueelle on tarpeen sijoittaa asumisen ohella myös työpaikkoja ja palveluita.

Rakennuttajan suunnittelijana hankkeeseen on kiinnitetty suunnittelukilpailun voittanut BST-Arkkitehdit Oy. Kilpailuehdotuksessa esitetyn uudisrakentamisen massoitellulla ja sijoittelulla on tavoitteena luoda pienimittakaa-vaista kaupunkitilaa, eheyttää Itsenäisyydenkadun julkisivua ja muodostaa korkea, näköaloja luova maamerkki. Nykyisestä tontinkäyttöratkaisusta uuteen toteutukseen siirrettyjä elementtejä olivat torniosan ohella tontin läpikuljettavuus ja portaikot, sekä useita eri käyttötarkoituksia omaavien tilojen sijoittaminen samaan rakennukseen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kilpailuehdotusta on muokattu edelleen kaavasunnittelun pohjana toimivaksi viitesuunnitelmaksi koko hankkeen valmistelun ajan. Suuri vaikutus kohteen arkkitehtonista laatua ja ulkoasua koskevien tavoitteiden tarkentumiseen on ollut kaupunkikuvatoimikunnan kokouksissa käydyillä keskusteluilla ja jatkosuunnittelua koskevalla ohjeistuksella (kts. kohta 4.3.4, Viranomaisyhteistyö).

Työn aikana esimerkiksi Itsenäisyydenkadun puoleisen julkisivun osalta katutaso sisäänvetojen ja räystäslinjan korkeusasemia on tutkittu useaan otteeseen. Piirustusten ja havainnemateriaalien perusteella voitiin todeta, että kadulle hahmottuva räystäslinja voi olla tosiasiallisen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohella esimerkiksi parvekkeiden kattolinja tai katon ylätasanteen kaide. Tästä johtuen tavoitteeksi asetettiin, että asemakaavassa osoitettavat korkeusasemat sekä alimpien ja ylimpien kerrosten käsittelyä koskevat rakentamistapaohjeet pyritään määrittämään siten, että uudisrakennuksen julkisivulinjat liittyvät ensisijaisesti katukuvassa hallitsevassa asemassa oleviin julkisivulinjoihin.

Ennen kaavan luonnosvaihetta valmistuneessa Tammelan yleissuunnitelmassa esitetään, että Kaivokadun puistomaiseksi muodostettava kävelykatumainen alue ohjaisi kevyen liikenteen kaavan suunnittelualueen kautta Itsenäisyydenkadulle ja edelleen Tullin alueelle. Esitys perustuu ajatukseen Itsenäisyydenkadun liittävasta tunnelista, joka sijoittuisi Tullikamarin ja nk. Ukko-Pekan tontin väliselle alueelle. Teknisistä syistä johtuen em. pisteeseen sijoittuvasta tunnelista on kuitenkin jouduttu luopumaan, ja seuraava mahdollinen alituspaikka voitaisiin sijoittaa vasta Pinninkadun päähän. Tästä johtuen päädyttiin esittämään vaihtoehtoa, jossa kaava-alueelle muodostaan joko rakennusten sisään tai niiden väliin sijoittuva puolijulkinen jalankulkuuyhteys. Avoimen kevyen liikenteen väylän johtaminen korttelin läpi Itsenäisyydenkadulle Pinninkadun ja Murtokadun puoliväliin olisi liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden kannalta huono ratkaisu. Liikennettä ei tulisi muutoinkaan ohjata Kaivokadulta pisteeseen, josta Itsenäisyydenkadun ylitystä tai alitusta ei voida järjestää.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavia vaihtoehtoja oli kaksi: nykytilanteen säilyttäminen (ns. 0-vaihtoehto) ja hankkeen toteuttaminen suunnittelun lähtökohtana olevien tavoitteiden mukaisesti.

0-vaihtoehdossa kaava-alueen käyttötarkoitus ja tonttijako säilyvät nykyisellään. Alueella jatketaan voimassa olevan asemakaavan mukaista liike-, asuntola- ja hotellitoimintaa joko nykyisissä rakennuksissa tai kaavan mukaisesti toteutetuissa uudisrakennuksissa. Rakennukset säilyttävässä vaihtoehdossa niiden peruskorjaukset toteutetaan uudisrakentamiseen verrattavassa laajuudessa. Mahdollisen uudisrakentamisen yhteydessä tontille 12 voitaisiin toteuttaa nykyisen rakentamisen laajuutta vastaava liikerakennus ja tontille 14 nykyistä vastaava asuntolarakennus. Tontilla 13 voimassa oleva kaava sallisi myös nykyisestä ratkaisusta huomattavasti poikkeavan, jopa 6-8-kerroksisen liike- ja majoituspalvelurakennuksen toteuttamisen. Uudisrakentamisen yhteydessä ongelmia saattaisivat kuitenkin aiheuttaa mm. voimassa olevien asemakaavojen riittämätön ohjausvaikutus (esim. kaupunkikuva, rakennusten ulkoarkkitehtuuri ja korkeus/kerrosluvut), sekä tonteille ajon ja pysäköinnin järjestäminen. Suorien rakennuslupien kautta toteutettavien hankkeiden yhteydessä ympäristövaikutusten arvioiminen sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuitenkin merkittävästi kaavaprosessia suppeampaa, jolloin

vaarana olisi, että esimerkiksi alueen merkitys kaupunkikuvassa tai naapurikiinteistöjen asukkaiden mielipiteet eivät tulisi huomioiduiksi riittävällä tavalla.

Vaihtoehto, jossa hanke toteutetaan suunnittelun lähtökohtana olevien tavoitteiden mukaisesti, edellyttää asemakaavan muutoksen laatimista. Kaavaprosessin yhteydessä hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja riittävän osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä laajuudessa.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa vaihtoehdossa alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisen hankkeen toteuttamisen.

Olemassa olevien rakennusten purkamista voidaan pitää perusteltuna niiden huonon teknisen kunnon ja laajuudeltaan uudisrakentamiseen verrattavissa olevan peruskorjaustarpeen vuoksi. Kiinteistöjen omistajat eivät ole jatkamassa rakennuksissa harjoitettavaa asuntola- ja hotellitoimintaa. Kaava-alueen käyttö on nykytilanteessa tehotonta, ja nykyiset rakennukset paikan keskeiseen sijaintiin nähden kaupunkikuvallisesti heikkotasoisia. Hotellitoiminnan säilyttämistä ei voida myöskään perustella keskustan majoituskapasiteetin riittävyyden näkökulmasta, sillä uutta hotellirakentamista on viime vuosina merkittävässä määrin toteutettu (ja tullaan jatkossakin toteuttamaan) muille rautatieaseman ja radan viereisille tonteille. Alueelle sijoittuvan rakentamisen volyymin kasvattaminen on myös kaupunkirakenteen tiivistämisen kannalta tavoiteltava vaihtoehto.

Kaavan aloitus- ja luonnosvaiheissa saadun palautteen perusteella laadittiin useita erityisesti julkisivujen käsittelyn ja rakennusten muodon suhteen toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja. Vaihtoehtojen arvioinnin tukena käytettiin 2D- ja 3D-havainnemateriaalin ohella myös pienoismallia, jota päivitettiin jokaista luonnosvaiheen jälkeen laadittua vaihtoehtoista ratkaisua vastaavaksi. Luonnosvaiheen jälkeen tehtyjen muutosten sisältö ja tavoitteiden tarkentuminen on hyväksytetty ohjausryhmässä ja kaupunkikuvatoimikunnassa ennen kaavan ehdotusvaiheen asiakirjojen laatimista.

Kaavaehdotus perustuu ratkaisuun, jossa tornia on siirretty aiempia vaihtoehtoja etäämmäksi Tammelankadusta. Lisäksi tornin sisäpihan puoleinen sivu on linjattu viistoksi, mikä on tuonut kaivattua väljyyttä lähiympäristöön. Rakennuksen kokonaismuoto on tehty veistoksellisemmaksi ja yksiaineisemmaksi, ja aggressiivisia teräviä kulmia on poistettu. Itsenäisyydenkadun varteen sijoittuvan lamellin ja tornin välinen nivelosa on muotoiltu uudelleen ja liitoskohta tuotu selkeästi näkyviin. Tornin ylimpiin kerroksiin on tuotu lisää näyttävyttä ja rakennuksen muotoa on korostettu kerroksia porrastamalla. Kohteen jalankulkusaavutettavuutta on parannettu avaamalla yhteys alimmista kerroksista Murtokadulle ja Tammelankadulle, ja suunnitelmassa on huomioitu myös lähestyminen uuden Ratapihankadun alueen suunnasta. Kilpailuvaiheessa esitetystä Itsenäisyydenkadun alittavasta tunnelista on luovuttu, koska alikulun sijoittaminen Pinninkadun kohdalle todettiin muita vaihtoehtoja paremmaksi sekä hankkeen teknisen toteuttamiskelpoisuuden, kevyen liikenteen pääkulkusuuntien että Tammelan ja Tullin alueiden kehittämisen näkökulmasta tarkasteltuna.

Rakennuksen pääväri on valkoinen/vaaleasävyinen. Väritys tukeutuu naapuritonttien olemassa olevaan rakennuskantaan ja laajemmassa tarkastelussa myös mm. Tullin alueen rakennuksiin. Myös vinot kattomuodot ja julkisivuaiheet liittyvät rakennuksen hienovaraisesti Tullintorin suuriin vinoihin katosaiheisiin. Rakennuksen aukotuksessa on tarvittavaa eloa, jotta asunnot tuntuisivat uniikeilta (vrt. tamperelaisiin jugend-taloihin, joissa voimakkaita aksentteja eri huoneistoissa). Porrashuoneista avautuvia näkymiä on parannettu ja myös maisemahissi on mahdollista toteuttaa. Asuntopohjat ovat joustavia ja mahdollistavat monimuotoisia ratkaisuja; ylimmissä kerroksissa asunnot voivat olla myös kaksikerroksisia.

Riittävän yleispiirteisyyden saavuttamiseksi kaavan tulee sallia myös viitesuunnitelmasta jossain määrin poikkeavien ratkaisujen toteuttaminen. Esimerkiksi rakennusalojen rajausten ja rakennusten sijoittelun suhteen toteutustapaa ei ole tarpeettomasti sidottu viitesuunnitelman diagonaalisommitelmiin, ja muut paitsi Itsenäisyydenkadun varteen sijoittuvat rakennukset voidaan toteuttaa viitesuunnitelmassa esitettyä matalampinakin. Tontin kautta kulkeva jalankulkyhteys on mahdollista sijoittaa joko ulko- tai sisätiloihin. Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun kulmauksen aukio voidaan rakentaa viitesuunnitelmasta poikkeavan muotoisena ja kokoisena.

Koska hyväksyttävissä olevia vaihtoehtoisia toteutustapoja on useita, merkittävä osa mm. eri toimintojen keskinäistä sijoittelua ja rakennusten arkkitehtuuria koskevasta ohjeistuksesta on katsottu tarkoituksenmukaiseksi antaa kaavaa täydentävässä rakentamistapaohjeessa, jossa erilaiset ratkaisut voidaan huomioida kaavamääräyksiä joustavammalla ja eri vaihtoehdot paremmin huomioivalla tavalla.



Viitesuunnitelmien kehitys kaavaprosessin aikana. Vasemmalla ylhäällä kilpailuvaiheen suunnitelma, oikealla alhaalla kaavaehdotuksen suunnittelun pohjana toiminut viitesuunnitelma.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa alueelle muodostetaan yksi tontti liittämällä tontit 273-12, -13 ja -14 sekä kaava-alueeseen sisältyvä Kaivokadun katualueen tontiksi 273-16. Tontti 273-16 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (AL-32).

5.1.1 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. kem ²	e=
273-12	1262	2776	2,20
273-13	912	2340	2,57
273-14	888	4730	5,33
katualue	359	0	0,00
yht.	3421	9846	2,88

kaavaehdotus	m ²	rak.oik. kem ²	e=
273-12	3421	16500	4,82

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle sijoittuvien liike- ja toimistotilojen kerrosala voi olla alueen kokonaisrakennusoikeuden (16500 kem²) ja asuintilojen vähimmäismäärää (as väh 70%) koskevan kaavamääräyksen perusteella laskettuna enintään noin 5000 kem². Pääosa liiketiloista sijoittuu katutasoon Itsenäisyydenkadun varteeseen sekä rakennuksen II-III kerroksiin tontin keskiosan ns. yläaukion ympärille. Tiloihin sijoitettavan toiminnan sisältöä tai sijaintia ei ole kaavassa määriteltä tätä tarkemmin, mutta alustavasti tiloihin on ajateltu sijoittuvan toimisto-, myymälä- ja ravintola-tyyppistä toimintaa sekä yksityisiä terveystaluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle on asetettu seuraavat tavoitteet: kaava-alueen lounaiskulmasta Itsenäisyydenkadulta tulee muodostaa jalankulkuysteys kohti Tammelankatua ja edelleen kohti Tammelan toria; kortteli säilyy kaupunkikuvaliisen maamerkkirakennuksen sijaintipaikkana; ja korttelin rakentamisen tulee olla kaupunkikuvaliisesti ja arkkitehtonisesti korkealaatuisia. Viitesuunnitelman mukaisen toteutuksen vertailu em. tavoitteisiin ja korkean rakentamisen hankekriteereihin (hankearviointi) on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 4.

Kaava-alueen rakentamisessa on noudatettava asemakaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjetta, joiden mukainen toteutus tukee edellä esitettyjen tavoitteiden saavuttamista. Asemakaavan ja rakentamistapaohjeen ohella kaava-alueen rakentamista ohjataan myös lainsäädännön ja kaupungin omien rakentamismääräysten (rakennusjärjestys) avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita käsitellään myös kohdan 5.4.1, Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Tontti 8547-16 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-32). Tontin asuin- ja liiketilöiden kokonaisrakennusoikeus on 16 500 kem², mikä tarkoittaa tonttitehokkuutta e=4,82. Rakennusoikeudesta tulee vähintään 70% käyttää asuinhuoneistoja varten. Korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tar-

koituksenmukaisesta paikasta tila enintään 30 kerrosneliömetrin suuruiselle jakelumuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan(et-16(30)).

Tontille voidaan rakentaa maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa enintään neljä kerrosta käsittävä pysäköintilaitos ja muita tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja (ma-36/IV). Pääkäyttötarkoitukseen sisältyvän kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja saadaan osoittaa myös tontin ulkopuolelta enintään 300 metrin päähän sijoittuvasta pysäköintilaitoksesta.

Tontille 8547-16 sijoittuu neljä tontin rajoihin ja toisiinsa rajautuvaa rakennusala. Rakennusten suurin sallittu kerros-luku on tontin Murtokadun ja Tammelankadun puoleiseen kulmaan sijoittuvalla torniosalla kaksikymmentä yksi (XXI), Murtokadun keskivaiheilla yksi (I) ja Itsenäisyydenkadun puoleisella sivulla seitsemän (VII) sekä näiden väliin pohjois-eteläsuuntaisesti sijoittuvalla rakennusallalla kuusi (VI). Torniosan ylimmän kerroksen kerrosala saa olla enintään 70% sen alapuolelle sijoittuvan kerroksen alasta (y70%). Asuintiloja saa sijoittaa torniosan rakennusallalla ainoastaan kerrokseen IV-XXI ja muilla rakennusaloilla kerrokseen III-VI/VII.

Torniosan vesikaton suurin sallittu korkeusasema on +166.00. Itsenäisyydenkatuun rajautuvalla rakennusallalla vesikaton suurin sallittu korkeusasema on +119.60 ja julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ehdottomasti käytettävä korkeusasema +116.60. Pihatasojen likimääräiset korkeusasemat ovat Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun kulmauksessa +95.30 ja tontin sisäpihalla +99.50.

Tontti 8547-16 osoitetaan kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi korttelialueeksi, jolla julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota, ja jonka rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla (sj-12). Rakennuksen Itsenäisyydenkadun puoleinen julkisivu on rakennettava sisäänvedettynä korkeusaseman +102.20 alapuolella. Rakennusalojen Itsenäisyydenkadun puoleisella sivulla parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä (spa).

Rakennusalojen kadunpuoleisille sivuille on osoitettu ulkoseinien ja ikkunoiden ääneneristävyyden (äänitasoeron) vähimmäisvaatimukseksi 32 dBA. Melutaso saa olla oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana enintään 55 dB ja yöaikana enintään 50 dB (me-13).

Tontin sisäpihan puolelle on osoitettu alueen osa, joka on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi (i-16). Tontin Murtokadun ja Itsenäisyydenkadun puoleisille sivuille on osoitettu katualueen rajan osia, joiden kohdilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymiä.

Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä (rol-8429).

Kaavan yleismääräysten (y-8429) mukaan autopaikkoja on rakennettava yksi jokaista asuin-, liike- ja toimistotilan 150 kerrosneliometriä kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi jokaista asuin-, liike- ja toimistotilan 40 kerrosneliometriä kohti. Korttelialueelle tulee järjestää rakennusten sisään tai niiden väliin sijoittuva jalankulkuyhteys, joka on käytettävissä liike- ja toimistotilojen aukioloaikoina. Tontilla on osoitettava vähintään 5 m² ulko-oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti. Korttelin oleskelu- ja leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatoille. Parvekkeiden ja muiden maantason yläpuolelle sijoittuvien ulko-oleskelutilojen toteutuksessa on otettava huomioon korkean rakentamisen vaikutus alueen tuuliolosuhteisiin. Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Maanalaisten huolto- ja liikennetilojen sekä yleisten pysäköintilaitosten poistoilma- ja raitisilmahormit on sijoitettava muu rakentaminen huomioiden. Ilmanvaihtohormien aiheuttama melu saa asuntojen ulkopuolella olla enintään 45 dB(A). Etäisyys asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen saa olla pienempi kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, kuitenkin vähintään 10 metriä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei ole merkittäviä alueen yhdyskuntarakennetta muuttavia vaikutuksia. Keskustan ruutukaava-alueella sijaitseva jo rakentuneen korttelialueen osa säilyy rakennettuna, eikä sen käyttö muutu kaupunkirakenteen näkö-

kulmasta merkittäväällä tavalla. Toiminnallisesti ja sosiaalisen ympäristön näkökulmasta alueen käyttö muuttuu luonteeltaan tilapäisestä ja lyhytaikaisesta asumisesta pysyväksi asumiseksi, kun nykyiset hotelli- ja asuntolatilat korvataan omistusasunnoilla.

Kaava edistää Tampereen keskusta-alueita ja Tammelan kaupunginosaa koskevia täydennysrakentamisen sekä kaupunkirakenteen eheyttämistä ja sekoittumista koskevien tavoitteiden toteutumista. Asemakaavassa alueelle osoitettu uusi käyttötarkoitus on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna merkittävästi (noin 68% / 6650 kerrosneliometriä) mutta lisäksi on perusteltu paikkaan sopivaksi ja uudisrakentamisen tehokkuus on kaupungin ydinkeskustaan hyvin soveltuva.

Kaupunki- ja katukuva

Kaavan toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset ovat toisaalta katukuvaa eheyttäviä ja nykyisiä ratkaisuja säilyttäviä, ja toisaalta ne tuovat alueelle joitakin uusia kaupunkikuvallisia elementtejä. Paikan halutaan jatkossakin olevan maamerkinä toimivan rakennuksen sijaintipaikka. Katukuvan ja -tilan kannalta erityisen tärkeitä ovat Itsenäisyydenkatuun rajautuvan julkisivun ja sekä Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun kulmauksen käsittely.

Kaavan toteutuessa kaupunkikuvan ja korttelin toiminnallisen luonteen kannalta olennaisia tekijöitä ovat muista tontin ja lähialueen rakennuksista erottuva torniosa, tontin lounaiskulmaan muodostuva julkisluonteinen aukiotila, liiketilat Itsenäisyydenkadun varrella ja em. aukion katutasossa, sekä julkisivun alimpien kerrosten sisäänvedot erityisesti Itsenäisyydenkatuun rajautuvissa rakennuksissa.

Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun puolella katunäkymä eheytyy ja katutilan rajaus muuttuu selkeästi keskustamaisemmaksi. Itsenäisyydenkadun varteen sijoittuva uusi rakennusmassa liitetään visuaalisesti kadun pohjoisreunan muihin rakennuksiin muodostamalla kadulta hahmottuva yhtenäinen räystäslinja, joka voi varsinaisen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohella tarkoittaa myös muuta naapurirakennusten julkisivua hallitsevaa linjaa. Tämän ohella kaava sallii myös muiden visuaalisten liittymiskeinojen (esim. aukotukset, väri- ja materiaalivaihtelut) hyödyntämisen katujulkisivujen jäsentelyssä. Sisäpihan puolella rakennusten sijoittelulla ja korkeatasoisella ympäristörakentamisella pyritään lisäksi vaikuttamaan positiivisesti korttelin 273 muiden tonttien pihatilojen muodostumiseen ja viihtyisyyteen.

Kaavan toteuttaminen liittyy muihin lähialueella vireillä oleviin tornirakennushankkeisiin, jotka muodostavat radan varteen uuden kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Hankkeiden yhteisvaikutuksia on tarkasteltu korkean rakentamisen selvityksessä, johon liittyvät strategisen ja hankesuunnittelun kriteerit sekä kaava-alueita koskeva hankearviointi ovat kaavaselostuksen liitteenä 11.

Kaavan toteutumisella on suuri merkitys kaukomaisemaan ja kaupungin silhuettiin, ja täydessä laajuudessaan toteutettuna torniosa tulee näkymään kaupunkikuvassa huomattavasti nykyistä rakennusta etäämmälle. Kaukomaisemassa selkeästi tunnistettavia ydinkeskustan maamerkkejä ovat Näsinneulan ohella mm. Tammerkosken teollisuusrakennusten piiput, Hotelli Ilves ja yliopiston mäelle sijoittuvat rakennukset (Pinni, Technopolis) sekä rakenteilla oleva uusi ns. tornihotelli, jonka näkyvyys keskustan silhuetissa on pitkälti samanlainen kuin Rastin torniosalla tulee olemaan. Kaupungin päälähestymissuunnista laaja-alaisin ja yhtenäisin näkymä, jossa radanvarren korkea rakentaminen tulee selkeästi nousemaan esille, avautuu etelästä Helsingin suunnasta tullessa. Erityisen hyvin torniosa näkyy myös keskustaa ympäröivien järvien ylitse tarkasteltuna. Idän suunnasta lähestyttäessä torniosan näkyminen keskittyy lidesjärven itäpäähän sekä Kalevanharjun-Teiskontien väliselle alueelle. Länneä saavuttaessa näkymiä kaava-alueen suuntaan avautuu lähinnä Pispalan- ja Pyynikinharjujen pohjois- ja itäpuolisilta rinteiltä. Yhdessä tornihotellin ja Keskusareena-hankkeen kanssa torniosa tulee muodostamaan kaupungin silhuetissa paitsi kävijöiden orientoitumisen, myös kaupunkiympäristön täysin uuden kehityssuunnan esille tuomisen kannalta merkityksellisen ja hyvin moniulotteisen kokonaisuuden.

Torniosa voimistaa kaupunkitalan rajautumista kaikista suunnista, joista se on havaittavissa. Vaikutus on merkittävä erityisesti lännestä ja pohjoisesta ratapihan yli avautuvassa avoimessa lähimaisemassa. Muusta rakentamisesta ja maaston muotojen estevaikutuksesta johtuen kaava-alueen välittömässä läheisyydessä tornia ei kuitenkaan voi havaita muutoin kuin suhteellisen kapeilta ja rajatuilta näkymäsektoreilta. Hämeenkadun ja Rautatienkadun risteyksestä sekä radan vartta ja ratapihan yli katsottuna näkymät ovat melko avoimia, koska olemassa oleva rakennuskanta on muuta ympäristöä matalampaa. Pakkahuoneenaukion suunnasta rakennusmassa muodostaa aukiolle visuaalisesti rauhallisen ja yhtenäisen taustan. Koko ydinkeskustan maiseman kannalta muutos on voimakas kaava-alueelle suuntautuvia katuja (Peltokatu, Murtokatu, Tullikatu, Kaivokatu ja Tammelankatu, paikoitellen myös Kyttälänkatu ja Hämeenkatu) pitkin. Torniosa on havaittavissa koko keskustan alueella pääsääntöisesti

7.-8. kerroksen tasosta alkaen, tornin alemmat kerrokset ja Itsenäisyydenkadun varren rakennusmassa vain paikoitellen lähinnä Tammelan ja Tullin alueita.

Naapurikiinteistöjen osalta näkymät ja kaupunkikuva muuttuvat. Vaikutukset naapurirakennuksista avautuviin näkyymiin ovat voimakkaimmat tontilla 273-15 sijaitsevan asuinkerrostalon osalta, kun sen neljästä ylimmästä kerroksesta lounaaseen Tullin alueen suuntaan avautuva näkymä katkeaa. Toisaalta korttelin sisäiset näkymät muuttuvat merkittävästi nykyistä väljemmiksi, kun itä-länsisuuntaisen sisäpihanäkymän katkaiseva hotellin Victorian rakennus korvataan uudella kadun suuntaisella rakennusmassalla. Muutoksen johdosta tontin 273-15 rakennuksen eteläpäädyn ja sitä vastapäätä sijoittuvien rakennusten välinen etäisyys kasvaa nykyisestä noin viidestä metristä yli 14 metriin. Uusien näkymien avautuminen on mahdollista myös torniosan diagonaalialueiden vaikutuksesta. Muilla tonteilla kaavan toteuttamisesta aiheutuvat katu- tai pihanäkymiä rajoittavat vaikutukset ovat vähäisempiä ja keskittyvät naapurirakennusten päädyissä oleviin ikkunoihin, joista saattaa nykytilanteessa avautua näkymä Rastin nykyisen matalan liikerakennusosan ylitse lounaaseen tai etelään.

Naapurikiinteistöjen sisäpihojen kaupunkikuvaan ja viihtyisyyteen kaavan toteutuminen vaikuttaa positiivisesti, kun laadullisesti heikotasoisesta ja epäyhtenäisestä kolmen kiinteistön "takapihasta" muodostuu yksi yhtenäinen piha-alue, jolla ympäristörakentamiselle asetetut laatuvaatimukset ovat huomattavasti nykytilannetta korkeammat. Kaavan toteutuessa esimerkiksi pysäköinti sisäpihalla poistuu lähes kokonaan, nykyiset asfaltoidut pinnat on toteutettava kivettyinä ja alueelle tuodaan nykyisestä toteutuksesta kokonaan puuttuvia istutuksia.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon kaupunkikuvatoimikunnalta saadut kommentit ja ohjeistus (kts. kohta 4.3.4, Viranomaisyhteistyö), jonka mukaisen toteutuksen kaava mahdollistaa.

Nykyisestä tontinkäyttöratkaisusta uuteen toteutukseen siirtyvät torniosan ohella tontin läpikuljettavuus ja portaikot, sekä useita eri käyttötarkoituksia omaavien tilojen sijoittaminen samaan rakennukseen. Itsenäisyydenkadun puolella liiketilojen näkyvyys, käytettävyys ja viihtyisyys sekä katutilan toiminnallisuus paranevat alimpien kerrosten sisäänvedon vaikutuksesta. Kaupunkiraitiotie- hankkeen toteutuessa Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun liittymä tullaan todennäköisesti sulkemaan ajoneuvoliikenteeltä, mikä mahdollistaa tontin eteläkulmaan jäävän aukion toiminnallisen ja visuaalisen laajentamisen myös nykyiselle Murtokadun katualueelle.

Asuminen

Kaavan toteutuessa alueelle sijoittuvan asuntorakentamisen määrä voi vaihdella kaavan vähimmäisvaatimuksen ja kokonaisrakennusoikeuden puitteissa välillä 11.550 - 16.500 kem², mikä vastaa huoneistokoosta riippuen noin 130-220 uutta asuntoa. Viitesuunnitelmien mukainen asuntojen määrä olisi noin 160 kappaletta. Asuntojakauman painottuessa pienasuntoihin (yksiöt, kaksiöt) alueelle voidaan arvioida sijoittuvan noin 200-300 uutta asukasta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Koko Tampereen keskusta-alueen mittakaavassa kaava-alueelle suunnitteilla oleva liiketilan määrä on vähäinen. Alueen myymälä- ja muut kaupallisille palveluille ja ravintoloille varatut liiketilat eivät muuta kaupan painopistettä tarkastelualueella, eikä kaavan toteutumisella ole merkittäviä vaikutuksia keskusta-alueen muiden palveluiden kehittymiseen. Hankkeen keskeisin vaikutus onkin alueen palvelutarjonnan laatutason paraneminen ja kaupallisen toiminnan elävöittäminen.

Kaava-alueelle suunnitteilla olevat uudet asunnot parantavat osaltaan kaava-alueen ja muiden lähiympäristössä sijaitsevien palveluiden toimintaedellytyksiä, kun alueen asukaspora vahvistuu. Kaava-alueelle suunnitteilla olevilla palveluilla on myös todennäköisesti myönteinen vaikutus kaava-alueen tulevien asukkaiden arkielämään: oman talon alakerrassa sijaitsevat palvelut lisäävät yleensä elämänlaatua. Tämä kuitenkin riippuu osin palvelujen lopullisesta sisällöstä ja edellyttää, että suunnittelulla ja laadukkaalla rakentamisella voidaan estää esimerkiksi ravintolapalveluiden asukkaille aiheuttamat meluhaitat

Liikenne

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä alueen liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia. Kaava-alueeseen sisältyvä Kaivokadun katualueen osa muuttuu korttelialueeksi ja sille nykyisin sijoittuvat pysäköintipaikat poistuvat. Myös naapuritonttia koskeva autopaikkarasite puretaan. Kaavassa osoitettu autopaikkojen vähimmäismäärä on Tammelan yleissuunnitelmaan liittyvän vyöhyketarkastelun mukainen. Uudet pysäköintipaikat (enimmäismitoituksella noin 110 kappaletta) sijoitetaan pääasiassa maanalaiseen pysäköintihalliin, jonne ajo tapahtuu Murtokadun kautta. Mahdollisille sisäpihan pysäköintipaikoille ajetaan Tammelankadun kautta.

Kaavan mukaisen rakentamisen arvioidaan toteutuessaan lisäävän alueen liikennetuotosta noin 200 ajon./vrk, mikä kasvattaa Murtokadun vuorokausiliikennemäärää noin 8 % vuoden 2030 ennustetilanteessa. Tammelan alueen täydennysrakentamisen vaikutusta liikenneverkon toimivuuteen on tutkittu toimivuustarkasteluilla (WSP 2012), joissa todettiin, että Vellamonkadulla syntyy viivytyksiä Ratapihankadun ja Pinninkadun liittymiin vuoden 2030 tilanteessa, kun otetaan huomioon täydennysrakentamisen aiheuttama liikenteen lisääntyminen. Näiden liittymien palvelutasoluokaksi muodostuu erittäin huono. Toimivuustarkastelun laatimisen jälkeen suunnitellun täydennysrakentamisen määrää on lisätty, mistä johtuen toimivuustarkasteluja tullaan päivittämään mm. Ratapihankadun suunnittelun aikana.

Katutasoon sijoittuvien liiketilöiden osalta painotetaan jalankulkijoiden näkökulmaa ja jalankulkusaavutettavuutta. Kaava-alueen läpi ja edelleen Tammelankadulta pohjoiseen Tammelantorin suuntaan jatkuva jalankulkuyhteys täydentää alueen kevyen liikenteen verkostoa. Tammelankadulta on yhteys myös Ratapihankadulle suunnitellulle jalankulku- ja pyörätielle, sekä Murtokadua pitkin Vellamonkadun pyöräilyn pääreittiin. Jalankulkuyhteys Murtokadulta Pinninkadulle Tammelankadua pitkin on olemassa jo tälläkin hetkellä. Aluetta koskeneessa arkkitehtuurikilpailussa sekä kaavan aloitusvaiheen aikana esitetystä Itsenäisyydenkadun alittavasta tunnelista luovuttiin jo suunnittelun alkuvaiheessa, koska alikulun sijoittaminen Pinninkadun kohdalle todettiin muita vaihtoehtoja paremmaksi sekä hankkeen teknisen toteuttamiskelpoisuuden, kevyen liikenteen pääkulkusuuntien että Tammelan ja Tullin alueiden kehittämisen näkökulmasta tarkasteltuna. Mikäli Pinninkadulle toteutetaan Itsenäisyydenkadun alitai ylikulkuyhteys, voidaan reitti avata myös pyöräilylle. Kaava mahdollistaa laadukkaiden pyöräpysäköintijärjestelyjen toteuttamisen (rakenteellisten ratkaisujen ohella) tontin lounaiskulman sisääntuloaukiolle sekä Itsenäisyydenkadun varteen liiketilöiden edustalle.

Kaupunkiraitiotie- hankkeen toteutuessa Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun liittymä tullaan todennäköisesti sulkemaan ajoneuvoliikenteeltä, mikä mahdollistaa Murtokadun muuttamisen jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi kaduksi. Liittymän sulkeminen parantaa erityisesti jalankulkijoiden liikenneturvallisuutta ja selkeyttää alueen liikennejärjestelyitä, kun pysäköintihalleihin suuntautuva ajoneuvoliikenne keskittyy selkeästi Ratapihankadun ja Tammelankadun kautta kulkevalle reitille.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä suunnittelu- tai sen lähialueella sijaitsevien rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden tai rakennetun ympäristön kokonaisuusien arvoja heikentäviä tai niiden suojelua tai säilyttämistä koskevien tavoitteiden toteutumiseen kohdistuvia vaikutuksia.

Valmisteilla olevan Tampereen keskustan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (A-Insinöörit Suunnittelu Oy) tausta-aineistossa kaava-alue on luokiteltu miljöotyypiltään muutoksia kestäväksi asumisen alueeksi, jonka kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö on pirstaloitunutta tai kaupunkikuva kehittämistä kaipaava. Kaavan mahdollistamalla täydennysrakentamisella muodostuu yhtenäinen ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus, joka edistää sekä kaupunkitilan ja rakennetun kulttuuriympäristön eheyttämiseen, että sen monimuotoisuuden säilyttämiseen liittyvien tavoitteiden toteutumista.

Rastin opiskelija-asuntola omaa jonkin verran asutus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta rakennuksen huono tekninen kunto ja kaupunkikuvalliset tavoitteet huomioiden rakennuksen säilyttämistä ei pidetä kulttuuriperinnön vaalimisen näkökulmasta välttämättömänä. Kaavan suunnittelun lähtökohtana olevien viitesuunnitelmien mukaisen toteutuksen voidaan myös katsoa muodostavan kulttuuriperinnöllisen jatkumon, joka ammentaa lähtökohtansa Rastin arkkitehtuurista ja kaupunkikuvallisesti merkittävästä massoittelusta.

Kaavassa on huomioitu erityisesti Itsenäisyydenkadun varteen muodostuva kokonaisuus sekä rakennusten sijainti kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Suunnittelussa on keskitytty korkeatasoisen arkkitehtuurin mahdollisuuksien tutkimiseen ja paikan kaupunkikuvallisen aseman säilyttämiseen. Uudisrakennusten ulkoasun kytkeytyminen kulttuuriympäristöön on pyritty tuomaan selkeästi esille: esimerkiksi suuret kaksikerroksiset parvekkeet sekä kytketyt ikkuna-aiheet pohjautuvat Attilan ja Tullin alueen teollisuus- ja varastorakennuksiin. Julkisivujen käsitelystä on viittauksia myös Itsenäisyydenkadun itäpäässä sijaitsevaan Sampolaan. Jatkuvuutta tuovat lisäksi mm. jalankulkureittien huomioiminen, kohteen toiminnallinen monimuotoisuus ja katutasoa elävöittävän liiketoiminnan mahdollistaminen.

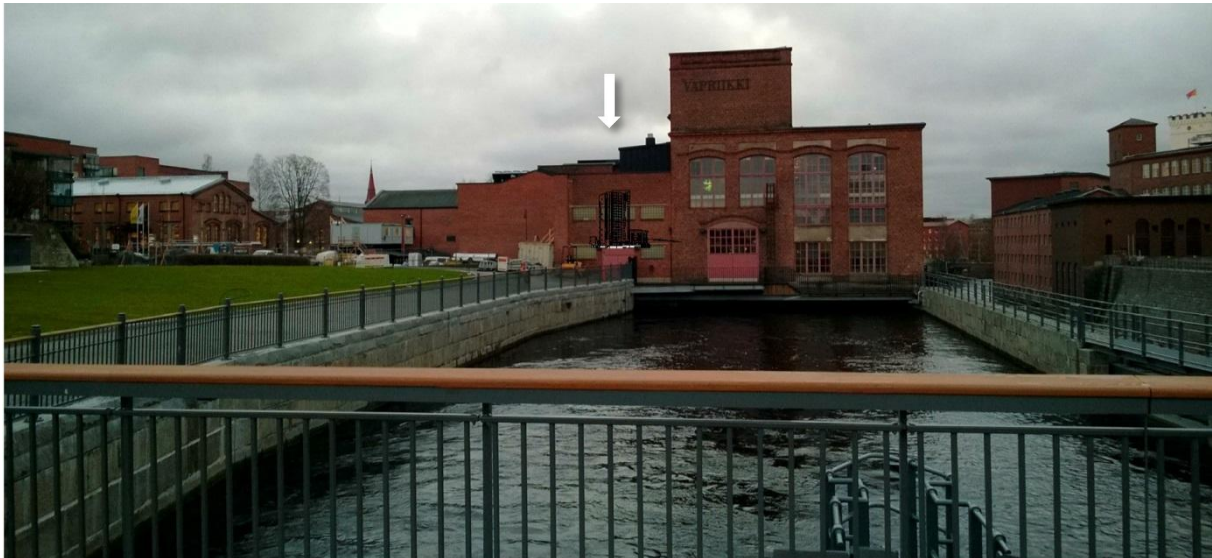
Kaavan toteuttamisella ei ole sen lähiympäristöön sijoittuvien RKY- tai muiden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden kaupunkikuvallista asemaa tai arvoja heikentäviä vaikutuksia. Korkean rakentamisen selvitykseen sisältyvissä vaikutusalue-tarkasteluissa rajattiin lähtökohtaisesti pois valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, viher- ja ranta-alueet sekä +105.0 korkeuskäyrän yläpuoliset alueet. Tarkaste-

lun lopputuloksena voidaan todeta, että kaava-alue sijoittuu toisaalta ympäristöön, jolla on korkeaa rakentamista tukevia tekijöitä kuten raitiotiekäytävä ja rautatieasema, mutta toisaalta alueelle, johon kohdistuu myös rajoittavia tekijöitä kuten rautatieaseman valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Kaava-alue on sivussa Tammerkoskesta ja sen arvokkaasta teollisuusympäristöstä, eikä kosken rannoilta avaudu juuri lainkaan avoimia näkymiä kaava-alueen suuntaan. Torniosan ylimmät kerrokset näkyvät Tammerkosken maiseman taustalla lähinnä kosken länsirannan työväältä (vanhan kirjastotalon puisto), Satakunnankadun länsipäästä sekä rantaan sijoittuvien rakennusten ylimmistä kerroksista katsottuna. Tammerkosken kansallismaisema on kokonaisuutena varsin hyvin hahmotettavissa torniosan ylimmistä kerroksista, mikä voi positiivisella tavalla lisätä kansallismaiseman tunnettavuutta ja arvostusta.

Rastin näkyvyyttä Tammerkosken suunnasta on havainnollistettu alla olevilla kuvasovitteilla, joihin kaava-alueen sijainti on merkitty vaalealla nuolella. Uudisrakennukset näkyvät kuvissa tummana "kehikkona" silloin, kun ne jäävät kokonaan olemassa oleva rakennuskannan taakse.







Kuvasovitteita Mältinrannasta, Palatsinraitin sillalta, Satakunnasillalta, Vanhan kirjastotalon puistosta ja Hämeensillalta. Rastin sijainti on merkitty kuvaan vaalealla nuolella. Uudisrakennukset näkyvät kuvissa tummana "kehikkona" silloin, kun ne jäävät kokonaan olemassa oleva rakennuskannan taakse. (Kuvassovitteet: BST-Arkitehdit Oy 11/2013)

Hämeenkadun päätenäkymässä torniosa muodostaa rautatieaseman tornin ja Rautatieläisten talon väliin jäävää aukkoa täydentävän elementin. Hämeenkadulta katsottuna torniosan voi käytännössä havaita selvästi vain Tuomiokirkonkadun ja Rautatienkadun välisellä katuosuudella, jolla torni sijoittuu katselukulmasta johtuen selvästi rautatieaseman tornin vasemmalle puolelle ja on korkeudeltaan selvästi sille alisteinen.

Tullikamarin ja Pakkahuoneen eteläpuolelta katsottuna torniosasta muodostuu Murtokadun varteen nykyistä korkeampi sivuttais-/päätenäkymä, mutta rakennus ei kuitenkaan muuta tai rajoita nykyistä visuaalista yhteyttä Tullin alueen sekä Murtokadun ja Peltokadun varteen sijoittuvien rautatieläisten rakennusten välillä. Kaavan toteuttaminen ei heikennä Seuraintalo Morkun, siihen liittyvän asuinrakennuksen ja Lompanlinnan sekä tavara-aseman merkitystä rautatieliikenteeseen ja ratapihan toimintaan liittyvinä alueen kulttuurihistoriasta kertovina rakennuksina.

Alueen kokonaisrakenteessa rautatieläisten rakennusten suhde lähiympäristöönsä muuttuu kaavan toteutuessa jonkin verran, mutta ns. horisontaalisella vaikutusalueella (läh. katutaso ja kadun käyttäjille avautuvat näkymät) muutokset eivät ole voimakkaita. Kaukaa Erkkilänsillalta sekä Armonkallion ja Tammelan pohjoisosan suunnasta katsottuna torniosa muodostaa rautatieläisten rakennuksille uutta taustamaisemaa, mutta lähemmäksi tultaessa vaikutus vähenee ja rakennusten vierustoilta tarkasteltuna jopa häviää. Kaupunkikuvassa rautatieläisten rakennusten ja radan toiminnallinen yhteys on nykyäänkin varsin heikko, ja se voi heiketä edelleen Ratapihankadun jatkeen toteuttamisen myötä. Ratapihankadun pohjoisosaa koskevan asemakaavan valmistelu on kesken, eikä se mikä tai mitkä rautatieläisten rakennuksista tulee jatkossa säilymään, ole vielä selvillä. Kokonaisuutena alueen kehityshistoriaa ja rakennusten yhteyttä ratapihaan voidaan kuitenkin tuoda esille alueen toteuttamisen yhteydessä esimerkiksi ympäristörakentamisen keinoin.

Tekninen huolto

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä olemassa olevaan tekniseen verkostoon kohdistuvia vaikutuksia. Kohteessa hyödynnetään jo olemassa olevia vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoja, eikä uusien verkostojen rakentamiselle tai olemassa olevan verkoston kapasiteetin kasvattamiselle arvioida olevan tarvetta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle ei sijoitu ympäristön suojelun tarvetta synnyttävää tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Ilmanlaatuselvityksen mukaan terveysperusteiset ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot (NO₂, PM₁₀ ja PM_{2.5}) eivät ylitä vuoden 2030 liikenteen päästöjen ja viitesuunnitelmien mukaisen rakentamisen perusteella arvioituina. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia alueen melutasoon, tärinään ja muihin kohteessa huomioitaviin ympäristöhäiriöihin on käsitelty kohdassa 5.5, Ympäristön häiriötekijät.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteutumisen myötä alueelle sijoittuvan asumisen luonne muuttuu. Nykyinen lyhytaikaiseksi ja tilapäiseksi luonnehdittavissa oleva opiskelija- ja hotelliasuminen korvautuu pysyvällä omistusasumisella. Todennäköistä on, että muutos tuo alueelle pidempiaikaisia asukkaita, jolloin sillä on elinympäristöä rauhoittavia ja turvallisuutta parantavia vaikutuksia. Asumisen luonteen ohella myös asukkaiden ikäjakauma tulee muuttumaan merkittäväällä tavalla: oletuksena on, että uusi asukaskunta edustaa alueelle tyypillistä väestörakennetta, jossa nuorten aikuisten ja yli 65-vuotiaiden osuudet painottuvat. Lapsiperheiden ja yli kolmen hengen talouksien määrän oletetaan jäävän pieneksi.

Kaavaprosessin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyiden yhteydessä saadun palautteen aiheet kuvastavat hankkeesta aiheutuvaa huolta ja epävarmuutta, joka on osa sosiaalisia vaikutuksia. Kaavan toteutuessa lähialueen kaupunkikuva ja erityisesti lähimpien asuinalueiden elinympäristö muuttuu. Osa asukkaista kokee muutoksen kielteisenä ja merkittävänä. Yleisiä huolenaiheita olivat mm. asukkaiden yksityisyyden väheneminen ja uudisrakennuksen teknisiin yksityiskohtiin liittyvät ratkaisut. Lisäksi uuden rakennuksen aiheuttaman varjostuksen pelätään vaikuttavan kielteisesti parvekkeilla oleiluun ja asuntojen viihtyisyyteen. Viihtyvyshaitan lisäksi muutoksen pelätään heikentävän myös asuntojen jälleenmyyntiarvoa.

Kaavan toteuttamisella on myös selkeästi positiivisia vaikutuksia alueen asukkaiden elinympäristöön. Kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen uudisrakennushankkeen toteutuminen kannustaa myös lähiympäristön kiinteistöjä investoimaan ympäristörakentamiseen omalla tontillaan, jolloin hankkeella voi olla laajemmallekin alueelle ulottuvia elinympäristön laatua ja kaupunkikuvaa kohentavia välillisiä vaikutuksia. Kun kaava-alueen yleinen ympäristökuvaa siistiytyy ja viihtyisyys kasvaa, saattaa kaavan toteuttamisella olla jopa suoria lähialueen kiinteistöjen arvoa nostavia vaikutuksia. Alueelle sijoittuu lisäksi uusia yksityisiä palveluita, joiden saavutettavuus on erinomainen. Julkisten palveluiden näkökulmasta asukasmäärän lisäys on suhteellisen pieni, eikä kaavan toteuttamisella arvioida olevan vaikutusta keskusta-alueen julkisten palveluiden tarjontaan tai saatavuuteen.

Osa lähialueen asukkaita huolestuttavista aiheista tulee tutkituksi vasta kaavaa toteuttavan rakennussuunnittelun yhteydessä. Esimerkiksi tontin kautta järjestettävän jalankulkuyhteyden turvallisuuteen ja turvallisenä kokemiseen tulee toteutussuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota. Tilan tulisi olla turvallinen kulkuväylä, eikä se saisi muodostua turvattomana koetuksi "joutotilaksi" tai muodostua ei-toivotuksi kokoontumispaikaksi.

Tontin nykyisten rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen tulevat aiheuttamaan naapurikiinteistöjen asukkailla tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä. Purku- ja rakennustöistä aiheutuvia huolia ja haittoja voidaan

kuitenkin ehkäistä ja lieventää esimerkiksi asukkaat huomioivalla työmaan aikataulutuksella ja liikennejärjestelyjen suunnittelulla, sekä kattavalla, selkeällä ja oikea-aikaisella tiedotuksella.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä tai istutettuja viheralueita, eikä kaavan toteuttamisesta aiheudu luontoon tai luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Viitesuunnitelmissa esitettyyn rakennusten massoitteeluun ja vuoden 2030 liikenne-ennusteisiin perustuvan meluselvityksen mukaan päivä- ja yöajan melutasot ylittävät Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot kaava-alueen Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun puoleisilla sivuilla. Laskennan perusteella viitesuunnitelmassa esitetty rakentaminen ei vaikuta alueen meluolosuhteisiin: päiväajan keskiäänenpainetasoksi tulee tontin Murtokadun ja Itsenäisyydenkadun puoleisilla sivuilla noin 60-70 dB(A) ja yöajan keskiäänenpainetaso noin 55-60 dB(A). Sisäpihan puolella melun ohjearvot eivät ylity.

Melun suojausten tarpeesta johtuen kaavassa on osoitettu ne rakennusalojen sivut, joilla ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys tulee olla vähintään 32 dBA. Lisäksi parvekkeet ja ulko-oleskelualueet tulee toteuttaa siten, että melutaso on päiväaikaan korkeintaan 55 dBA ja yöaikaan korkeintaan 50 dBA. Käytännössä katujulkisivuille suunniteltavat parvekkeet vaativat lasittamista. Myös kattoterassille tulee laittaa umpinaista ääntä eristävää kaidetta siltä osin kun on tarvetta osoittaa kattoterassille käyttöpohjaa.

Ympäristöään selvästi korkeammat rakennukset voivat ohjata korkealla esiintyviä kovia tuulenpuuskia katutasoon. Eryteisesti rakennuksen kulman kiertävä virtaus voi olla voimakas. Katutason jalkakäytävät ja sisäänkäynnit tulee tarvittaessa suojata voimakkailta alaspäin suuntautuvilta virtauksilta käyttämällä julkisivuissa tuulta ohjaavia arkkitehtonisia ratkaisuja ja rakenteita.

Vaarallisten aineiden kuljetuksen (VAK) riskitarkastelun mukaan ratapihan onnettomuusskenaariot ovat todennäköisyydeltään epätodennäköisiä. Tampereen rautatieaseman kautta kuljetetaan vaarallisia aineita, mutta alueella ei seisoteta eikä järjestellä vaarallisia aineita kuljettavia junia. Onnettomuuden sattuessa mahdolliset haittavaikutukset ulottuisivat todennäköisesti hyvin laajalle alueelle, jolloin kyseisellä kaava-alueella ei voida katsoa olevan muuta keskusta-aluetta korkeampaa riskiä.

Ratapihankadun yleissuunnitelmaan liittyvän tärinäselvityksen mukaan tärinän tunnusluvut alittavat kaava-alueella värähtelyluokan C rajan, joka on VTT:n laatiman ohjeen suositus uusien rakennusten suunnittelussa (Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi, VTT tiedotteita 2425). Tällä alueella ihmiset voivat havaita rautatieliikenteestä aiheutuvat värähtelyt, mutta ne eivät ole häiritseviä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

AL-32

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä. Tontin autopaikkoja saadaan osoittaa enintään 300 m päässä olevasta pysäköintilaitoksesta.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



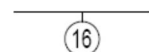
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

XVI

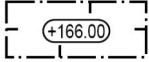
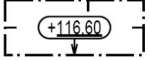
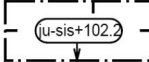



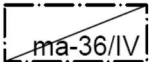
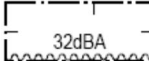
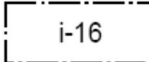
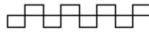
Kaupunginosan numero.

273

Korttelin numero.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

- 16500** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- as väh 70%** Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta tulee vähintään käyttää asuinhuoneistoja varten.
- XXI** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- as-IV-XXI** Asuintiloja saadaan sijoittaa ainoastaan merkinnän osoittamiin kerroksiin.
- y70%** Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
- piha +99.50** Pihatason likimääräinen korkeusasema.
-  Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
-  Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ehdottomasti käytettävä korkeusasema.
-  Korkeusasema, jonka alapuolella rakennuksen julkisivun tulee olla sisäänvedetty. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jota merkintä koskee.
- et-16(30)** Korttelialueelta on varattava sähköjaketun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään suluissa osoitetun kerrosneliömetrimäärän suuruiselle jakelumuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan.
-  Rakennusala.
-  Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.
-  Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
-  Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintilaitos ja tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja. Roomalainen numero osoittaa maanalaisten kerrosten suurimman sallitun lukumäärän.
-  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennuslalla osoitetun dBA-luvun mukainen.
-  Alueen osa, joka on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- sj-12** Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla.
- me-13** Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 50 dB.
- rol-8429** Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
- y-8429** Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Autopaikat:

1 ap/150 k-m² asuintilaa

1 ap/150 k-m² liike- ja toimistotilaa

Polkupyöräpaikat:

1 pp/40 k-m² asuintilaa

1 pp/40 k-m² liike- ja toimistotilaa

Korttelialueelle tulee järjestää rakennusten sisään tai niiden väliin sijoittuva jalankulkuyhteys, joka on käytettävissä liike- ja toimistotilojen aukioloaikoina.

Tontilla on osoitettava vähintään 5 m² ulko-oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti.

Parvekkeiden ja muiden maantason yläpuolelle sijoittuvien ulko-oleskelutilojen toteutuksessa on otettava huomioon korkean rakentamisen vaikutus alueen tuuliolosuhteisiin.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Maanalaisten huolto- ja liikennetilojen sekä yleisten pysäköintilaitosten poistoilma- ja raitisilmahormit on sijoitettava muu rakentaminen huomioiden. Ilmanvaihtohormien aiheuttama melu saa asuntojen ulkopuolella olla enintään 45 dB(A).

Etäisyys asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen saa olla pienempi kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, kuitenkin vähintään 10 metriä.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

5.8 Rakentamistapaohjeet

Kaavaselostuksen liitteenä 1 on rakentamistapaohje, joka täydentää asemakaavassa annettuja määräyksiä ja ohjaa toteutuksen laatutasoa.

Alueella pyritään korkeatasoiseen kaupunkikuvaan sekä luomaan houkuttelevaa, toimivaa ja laadukasta keskustaympäristöä. Rakentamistapaohjeen avulla voidaan edesauttaa rakennussuunnitelmien kaupunkikuvallista ja

tekniistä yhteensopivuutta. Rakentamistapaohje osoittaa esimerkkien tavoin laatutason, johon toteutussuunnitelmassa tulee pyrkiä. Ohje ei ole este paremman laatutason tavoittelemiselle.

Rakentamistapaohjeiden suositukset ovat lähtökohtia lupatarkastelussa. Rakentamistapaohjeen noudattamista valvoo paikallinen rakennusvalvontaviranomainen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman. Asemakaavan suunnittelun pohjana on käytetty kaavaselostuksen liitteenä 4 olevaa viitesuunnitelmaa, joka havainnollistaa alueen toteuttamistapaa ja kaava-alueen ympäristössä tapahtuvia muutoksia.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	22.07.2014
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8429, XVI-273		
Hyväksymispvm	12.05.2014	Ehdotuspvm	24.09.2013
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	26.01.2012
Hyväksymispykälä	77	Kunnan kaavatunnus	837-8429
Generoitu kaavatunnus	837V120514A77		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3421	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3421	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3421

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3421	100,0			0,0000	6654
A yhteensä	0,3421	100,0			0,2159	13724
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1800	-7070
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0359	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3421	100,0	13684	0,3421	13684

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3421	100,0			0,0000	6654
A yhteensä	0,3421	100,0			0,2159	13724
AK-28					-0,1262	-2776
AL-32	0,3421	100,0			0,3421	16500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1800	-7070
KL-5					-0,0888	-4730
KL-9					-0,0912	-2340
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0359	
Kadut					-0,0359	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3421	100,0	13684	0,3421	13684
ma-36/IV	0,3421	100,0	13684	0,3421	13684