

## **I (FINLAYSON), PUUVILLATEHTAANKATU 6, NÄSILINNANKATU 2-6 JA NÄSIJÄRVENKATU 3, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN. ASEMAKAAVA NRO 8503.**

Asemakaavan selostus, joka koskee 30.5.2016 päivättyä, 20.2.2017 ja 15.5.2017 tarkastettua asemakaavakarttaa nro 8503. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8503>

### **TIIVISTELMÄ**

#### **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

Kaava-alueeseen kuuluu Finlaysonin kaupunginosassa Hämeenpuiston, Puuvillatehtaankadun, Näsilinnankadun ja Näsijärvenkadun rajaamalla alueella sijaitsevan korttelin 6 tontit 1, 2 ja 42. Suunnittelualan pinta-ala on 8132 m<sup>2</sup> ja voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus 10150 k-m<sup>2</sup> (e=1,25).

Alueella on yhteensä viisi 1970-luvulla valmistunutta 4-8-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennuksissa on yhteensä 168 asuinhuoneistoa ja niiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 10130 k-m<sup>2</sup> (lähde: Facta-rekisteri).

Kaava-alue rajautuu lännessä Hämeenpuiston ja pohjoisessa Tammerkosken teollisuusmaiseman valtakunnallisesti arvokkaihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009). Kaava-alueen läheisyydessä kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta suojeltua rakennuskantaa edustavat mm. Puuvillatehtaankadun varteen sijoittuvat Finlaysonin pikkupalatsi, kirkko ja entiset työväen asuinrakennukset sekä Näsilinnankadun pohjoisen päätteen muodostava Näsilinna.

Vuonna 2011 valmistuneessa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskeneessa selvityksessä (EHYT) suunnittelualue sisältyy Hämeenpuistoon, Puutarhakuun, Näsilinnankatuun ja Näsijärvenkatuun rajautuvaan nykyisen korttelirakenteen täydennysalueeseen.

#### **Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien 6-1 ja 6-2 nykyisen rakennuskannan korvaaminen uusilla asuinkerrostaloilla. Tontin 6-42 rakennus säilytetään ja asemakaavalla sallitaan sen ylimmän kerroksen (ullakon) muuttaminen asuinkäyttöön. Autopaikat sijoitetaan alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan, jonka ajoyhteyden suunnittelussa on huomioitu myös kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvalla tontilla 6-43 mahdollinen täydennysrakentaminen. Suunnittelussa pyritään ottamaan erityisesti huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa sekä vaikutusalueen erityiset kaupunkikuvalliset, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot ja liikenneverkon kehittämistarpeet.

#### **Kaavaprosessin vaiheet**

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet tonttien 6-1, 6-2 ja 6-42 omistajat/haltijat Asunto Oy Tampereen Puuvillatehtaankatu 6, Asunto Oy Tampereen Näsijärvenkatu 3 ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (Dnro: TRE:829/10.02.01/2013, pvm. 23.01.2013).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen kuulutettiin nähtäville 5.-26.3.2015 väliseksi ajaksi ja avoin yleisötilaisuus järjestettiin Galleria Nottbeckissa 10.3.2015. Nähtävilläoloaikana saatiin neljä viranomaislausuntoa/-kommenttia (Tilakeskus, yleiskaavoitus, Tampereen Sähköverkko Oy, Pirkanmaan maakuntamuseo) ja 14

osallisten mielipidettä. Aloitusvaiheessa saatu palaute on julkaistu kaupungin internet-sivuilla ja liitetty kaavaselostukseen.

Aloitusvaiheen viranomaispalautteessa esitettiin mm., että rakennusten ensimmäisiin kerroksiin tulee sijoittaa liike- ja palvelutiloja, ja että rakentamisen suhde ja vaikutukset kulttuuriympäristöön tulee ottaa huomioon. Korttelin nykyinen rakenne tulisi huomioida oman aikansa modernistista kaupunkirakentamista edustavana ja osaksi alueen kaupunkirakennetta vakiintuneena ominaispiirteenä. Rakennus- ja kulttuurihistoriaa käsittelevään selvitykseen oli tarpeen täydentää nykyisten rakennusten historiaa koskevia tietoja. Teknisten verkostojen osalta todettiin, että uuden muuntamon tulee olla käytössä ennen kuin Puuvillatehtaankatu 6:n Näsilinnankadun puoleinen rakennus voidaan purkaa.

Aloitusvaiheessa saaduissa mielipiteissä keskityttiin lähinnä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ohessa nähtävillä olleen havainnemateriaalin kommentointiin. Saatu palaute oli ristiriitaista erityisesti uudisrakentamisen mitoituksen suhteen: osassa mielipiteistä alueelle toivottiin nyt esitettyä matalampaa (enintään 3–4 kerrosta), osassa selkeästi korkeampaa (vähintään 12 kerrosta) ja tehokkaampaa rakentamista. Toisten mielestä kohteeseen sopii parhaiten tiivis umpikorttelirakenne, mutta erityisesti Puuvillatehtaankadun eteläpuolelle sijoittuvien kiinteistöjen taholta toivottiin kadulta sisäpihalle avautuvan avoimen näkymän säilyttävää ratkaisua. Katutasoon toivottiin liiketilaa ja tonteille riittävästi polkupyöräpaikkoja. Lisäksi esitettiin mm. että vuokratason vaikutukset kaupunkikeskustan eriarvoistumiseen tulisi arvioida, ja suunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota ympäröivään rakennuskantaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön. Pikkupalatsin osalta mielipiteissä tuotiin esille huoli mahdollisista rakennusaikaisista haitoista liiketoimintaan ja talon rakenteisiin. Mielipiteissä esitettiin lisäksi useita uudisrakennusten sijaintia, maastoon porrastamista, vesikaton ja julkisivun käsittelyä sekä pihan istutuksia koskevia ehdotuksia.

Aloitusvaiheessa saatu osallispalaute oli sisällöltään ristiriitaista erityisesti uudisrakennuksille esitettyjen kerroslukujen ja tavoiteltavan korttelirakenteen suhteen, eikä selkeää kokonaiskuvaa eri ratkaisujen paremmuudesta voitu muodostaa. Jatkosuunnittelussa palaute oli kuitenkin varsin hyvin huomioon otettavissa mm. rakennusten alimpien ja ylimpien kerrosten käsittelyä, rakennusten ulkoasua ja istutuksia koskeneiden ehdotusten osalta. Uuden muuntamon mahdollisia sijoituspaikkoja tutkittiin, rakennus- ja kulttuurihistoriaselvitykseen lisättiin maakuntamuseon lausunnossa pyydyt tiedot ja kaavan suunnittelussa kiinnitettiin erityistä huomiota kulttuuriympäristöön ja katukuvaan kohdistuvien vaikutusten tunnistamiseen. Lisäksi havainneaineistoa täydennettiin saadun palautteen ja tarkentuneiden suunnitelmien pohjalta.

Asemakaavan valmisteluaineistot kuulutettiin julkisesti nähtäville 2.-23.6.2016 väliseksi ajaksi. Yleisötilaisuus (avoimet ovet) järjestettiin Frenckellin palvelupisteessä 13.6.2016. Aineistojen nähtävilläoloaikana saatiin kuusi viranomaislausuntoa/-kommenttia (Pirkanmaan ELY-keskus, ympäristönsuojelu, Tampereen Vesi, Pirkanmaan maakuntamuseo, kiinteistötoimi, yleisten alueiden suunnittelu/hulevedet) ja viisi mielipidettä (As Oy Puistositka, Kiinteistöyhtymä Pikkupalatsi/Pikkupalatsi Oy, kaksi yksityishenkilöä, As Oy Tampereen Charlotta).

Valmisteluvaiheen viranomaispalautteessa todettiin mm., että alueella voimassa oleva maanlainen asemakaava tulee kaavakartalla esittää erikseen ja maanalaisten tilojen toteuttamisessa on huomioitava maanlainen Näsinkallion eritasoliittymän varaus. Kaupunkikuvan osalta suunnitelmaa tulisi tarkastaa siten, että sisäpihalle avautuva näkymä säilyisi mahdollisimman laajana ja korttelirakenne ilmavana, ja että parvekkeiden sijoittelussa huomioidaan yhtenäisen seinäpinnan syntyminen kadun puolelle. Suunnittelussa on huomioitava lisäksi korttelin keskelle muodostuvan tontin

liitettävyyden vesihuoltoverkostoon. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. ELY-keskukselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen kaavan ehdotusvaiheessa.

Osallisten jättämissä mielipiteissä esitettiin useita rakennusten mittasuhteita, ulkoasua, ja sijaintia, kulttuuriympäristön (erit. Pikkupalatsin) huomioimista, pihan rakentamista ja pysäköinnin järjestämistä koskevia huomautuksia. Rakennusoikeuden määrää pidettiin tarpeettoman suurena, ja uusia rakennusmassoja liian korkeina, pitkinä ja tiiviisti sijoitettuina. Kaavassa tulisi huomioida yhdenvertaisesti korttelin muiden tonttien kehittämismahdollisuudet. Julkisivu- ja kattomateriaalit tulisi määritellä tarkemmin lähiympäristön rakennuksiin ja katunäkymään sopiviksi. Miljööön kulttuuriarvot tulisi säilyttää ja uudisrakennusten tulisi olla Pikkupalatsille alisteisia siten, että Puuvillatehtaankadun puolella kerrosluku olisi enintään neljä ullakkokerros mukaan lukien. Punatiili ei kuulu Puuvillatehtaankadun tai Hämeenpuiston alkuperäiseen katukuvaan, mutta vaalea väri keventäisi ja vähentäisi eroa puutalojen ja korkeiden rakennusten välillä. Alueella tulisi hyödyntää maanalaisia kellarikerroksia ja pihatason muuttaminen asumiskäyttöön soveltuvaksi. Pihatilan muodostamisesta saatiin aloitusvaiheen tapaan keskenään ristiriitaisia kommentteja: osassa palautteista toivottiin suljettua ja osassa avointa pihapiiriä. Lisäksi esitettiin mm. että uudisrakentaminen ei olisi Pirkanmaan maakuntakaavan tavoitteiden mukaista täydennysrakentamista, ja kaavassa tulisi ilmoittaa selvästi auto- ja polkupyöräpaikkojen määrät ja sijainnit.

Valmisteluvaiheen viitesuunnitelmaluonnoksesta pyydettyssä kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa (14.6./2.8.2016) todettiin mm., että suunnitelma näyttää rauhoittavan Puuvillatehtaankadun katunäkymää ja luovan alueelle nykyistä kaupunkimaisempaa ympäristöä. Jatkosuunnittelussa huomioitaviksi yksityiskohdiksi nimettiin arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopivat julkisivu- ja kattomateriaalit, olemassa olevan puuston säilyttäminen ja pihaympäristön kehittäminen.

Valmisteluaineistosta saadun palautteen johdosta korttelin keskiosaan sijoittuva rakennusala jaettiin kahteen osaan. Pitkää yhtenäistä rakennusmassaa ei sallita, jolloin korttelirakenne pysyy ilmavana ja rakennusten välestä voidaan avata mielenkiintoisia näkymiä. Rakennusten suurinta sallittua runkosyvyyttä lisättiin 1,5 metrillä, mutta samalla rakennusaloja kavennettiin siten, että liikkumavara kaavaan merkityn rakennusalan ja todellisen rakennusmassan sijainnin/syvyyden välillä pieneni merkittävästi. Pihan käyttöä suunniteltiin ja visualisoitiin tarkemmin, ja rakennusten väliin jäävä tila (vähintään 8 metriä) voidaan istuttaa tai muulla tavoin hyödyntää joko huoneistokohtaisina tai asukkaiden yhteisinä ulko-oleskelualueina.

Rakennusten ulkoasua koskevia kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjetta tarkennettiin mm. siten, että rakennusten kadunpuoleisilla sivuilla pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään rappausta ja pyritään mahdollisimman yhtenäiseen seinäpintaan. Ympäröiville katu- ja piha-alueille näkyvien vesikaton osien pintamateriaalina on käytettävä tummasävyistä konesaumattua ohutlevyä.

Tonttijaon osalta päädyttiin ratkaisuun, jossa kaavassa alueelle osoitetaan vain kaksi tonttia ohjeellisella merkinnällä. Asemakaavan ja nykyisen tonttijaon välille tulee joka tapauksessa ristiriita, josta johtuva rakennuskielto on voimassa, kunnes uusi tonttijako on laadittu. Rakennusaloihin ja ohjeelliseen tonttijakoon tehtyjen muutosten jälkeen rakennusoikeuden merkintätapa oli tarkoituksenmukaista muuttaa rakennusaloilta tonttikohtaiseksi ohjeellisen tontin 47 osalta.

Maanalaisen kaavan esitystapa korjattiin ja pysäköinnin järjestämistä koskevat kaavamääräykset päivitettiin hyväksytyyn pysäköintipolitiikan mukaisiksi. Maininta viireillä olevasta kaavasta nro 8437 (Kunkun parkki) lisättiin kaavaselostukseen.

Viitesuunnitelma ja havainneaineistot päivitettiin kaavaan tehtyjä muutoksia vastaavaksi. Lisäksi hulevesien viivyttämistä koskeva kaavamääräys vaihdettiin uudempaan versioon.

Valmisteluaineistosta saatu palaute on julkaistu kaupungin internet-sivuilla. Palautteet alkuperäisinä sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Asiakirjat täydennettiin asemakaavaehdotukseksi, jonka yhdyskuntalautakunta hyväksyi 7.3.2017 yleisesti nähtäville asetettavaksi. Aineistot olivat nähtävillä 9.3.-10.4.2017 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi viranomaislausuntoa ja kaksi muistutusta. Lisäksi Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, ettei tarvetta lausunnon antamiseen ole.

Viranomaislausunnoissa (Tampereen Sähköverkko Oy ja Pirkanmaan maakuntamuseo) ei ollut huomautettavaa. Muistutuksissa alueelle osoitetun rakentamisen määrää pidettiin liian suurena ja uudisrakennuksia liian korkeina. Kaavan toteutumisen katsottiin heikentävän kulttuuriympäristön arvoja ja Pikkupalatsin kaupunkikuvallista asemaa. Rakentamistapaohjeen merkitys kyseenalaistettiin, ja kaavan ohjausvaikutusta pidettiin rakennusten korkeuden, vesikatton ja julkisivujen käsittelyn sekä autopaikkojen osalta riittämättömänä tai epäyhtenäisenä. Kaavaan esitettiin lisättäväksi julkisivujen väriä, kadunpuoleisten seinäpintojen eheyttä ja vesikattoa koskevia määräyksiä. Lisäksi toisessa muistutuksessa esitettiin useita kaavaselostuksen sisältöä koskevia huomautuksia. Suunnitelman mm. nähtiin olevan maankäyttö- ja rakennuslain vastainen, ja kaavaprosessin aikana saadusta palautteesta ja suunnitelman sisällöstä katsottiin annetun virheellisiä tietoja. Lisäksi esitettiin mm., että kulttuuriperintöön kohdistuvien vaikutusten vuoksi kaava ei olisi hyväksyttävissä, ja että alueen mahdollinen vaiheittainen rakentuminen vaarantaa laadullisten tavoitteiden toteutumisen.

Palautteen johdosta kaavakartalle lisättiin määräys, joka edellyttää, että rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita (ju-23). Kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan päivitettiin kaavaprosessin vaiheen sekä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 suunnittelutilanteen kuvaukset.

Kaavamääräyksiin tehty lisäys perustui kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen, eivätkä muut aineistoon tehdyt täydennykset olleet merkitykseltään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n tarkoittamalla tavalla olennaisia muutoksia.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute on julkaistu kaupungin internet-sivuilla. Palautteet alkuperäisinä sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

### **Asemakaava**

Asemakaavassa alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja (AK-36). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 18300 k-m<sup>2</sup> (e=2,25). Rakennusoikeus jakautuu kahdelle ohjeellisille tontille (nrot 46 ja 47) siten, että säilyvän rakennuksen osuus kerrosalasta on 4400 k-m<sup>2</sup> ja uudisrakennusten osuus yhteensä 13900 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 10% (yht. 1830 k-m<sup>2</sup>) saadaan käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten.

Uudisrakennuksille on osoitettu viisi toisistaan erillistä rakennusalaa. Rakennusten kokoa on rajoitettu rakennusalojen rajauksen, kerrosluvun (V y85% ja VI y85%) ja

rakennusten suurimman sallitun runkosyvyyden lisäksi räystäslinjan ja vesikaton suurimmilla sallituilla korkeusasemilla. Alueen eteläisimmillä rakennusaloilla enimmäiskorkeudet perustuvat Pikkupalatsin korkeuteen. Nk. valokulmavaatimus täyttyy sekä alueella säilyvän että kaikkien naapurirakennusten osalta. Alueella säilyvän rakennuksen kerrosluku (IX y85%) mahdollistaa nykyisen ullakon sekä rakennuksen alimman kerroksen muuttamisen asuin- tai liiketilaksi.

Kulttuuriympäristön vaalimista sekä uudisrakentamisen ympäristöön sovittamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi kaavassa on annettu tarvittavia alueen kaupunkikuvan ja korttelikokonaisuuden huomioimista, julkisivujen käsittelyä, pihan rakentamista, teknisiä verkostoja ja hulevesien hallintaa koskevia kaavamääräyksiä (sj-9, ju-23, harjan suunta, i-16, puurivit, et-16(30), hule-43(1), y-8503). Uudisrakennusten parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä rakennusten katuihin rajautuvilla sekä tontin 6-45 vastaisilla sivuilla (spa). Näsilinnankadun ja Puuvillatehtaankadun kulmaan sijoitettavien liike-, toimisto- tai palvelutilojen (er-9) edustalle on varattu julkiseen kaupunki- ja katutilaan liittyvä torimainen alue (tym).

Asuinrakennusten lisäksi korttelialueelle saadaan rakentaa yksikerroksinen maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa pysäköintilaitos ja tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja (ma-36/I). Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja. Maanalaisen tilan ajoluiska (ma/ajo-2) sijoittuu korttelialueen Näsiljärvenkadun puoleiselle sivulle. Pysäköinnin järjestämistä koskevat kaavamääräykset perustuvat vuonna 2016 hyväksytyyn pysäköintipolitiikan mitoitus- ja soveltamisohjeisiin.

Maanalaisessa rakentamisessa on huomioitava alueella voimassa oleva maanalainen asemakaava nro 8156 ja Rantaväylän tunnelista johtuvat rajoitteet. Kaavan yleismääräyksissä (y-8503) on esitetty tunnelin suoja- ja selvitysvyöhykkeitä sekä maanalaisen rakentamisen vaikutusten selvitystarvetta koskevia määräyksiä, jotka perustuvat maanalaisen asemakaavan ohella toteutuneeseen tilanteeseen (kts. selostuksen kohta 2.2.2).

Asemakaavaan liittyvä rakentamistapaohje (rol-8503) on kaavaselostuksen liitteenä. Rakentamistapaohjeessa on annettu mm. kaavamääräyksiä täydentäviä rakennusten julkisivujen käsittelyä sekä pihan ja alimpien kerrosten toimintoja koskevia määräyksiä.

### **Viranomaismenettelyt**

Asemakaava on laadittu yhteistyössä kaavamuutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa ja suunnitelmista on pyydetty tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon ja palautteen käsittelyn jälkeen järjestetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

### **Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman. Asemakaavan suunnittelun pohjana on käytetty kaavaselostuksen liitteenä olevaa viitesuunnitelmaluonnosta, jossa alueen toteuttamistapaa ja kaava-alueen ympäristössä tapahtuvia muutoksia on alustavasti havainnollistettu. Toteuttamisen vaiheistusta tutkitaan tarkemmin kaavaa seuraavan rakennussuunnittelun yhteydessä.

## **1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1. Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin I kaupunginosan (Finlayson) korttelin nro 6 tontteja nrot 1, 2 ja 42.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa Tampereen kaupungin I kaupunginosan (Finlayson) korttelista nro 6

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue, Kaupunkisuunnittelu, Asemakaavoitus, projektiarkkitehti Marjut Ahponen.

Diaarinumero: TRE:829/10.02.01/2013, pvm. 23.01.2013

Vireilletulo: 5.3.2015

### **1.2. Kaava-alueen sijainti**

Kaava-alue sijaitsee Finlaysonin kaupunginosassa Tampereen keskustassa osoitteissa Puuvillatehtaankatu 6, Näsilinnankatu 2-6 ja Näsijärvenkatu 3.

### **1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus**

I (Finlayson), Puuvillatehtaankatu 6, Näsilinnankatu 2-6 ja Näsijärvenkatu 3, täydennysrakentaminen ja pysäköintijärjestelyt. Asemakaava nro 8503.

### **1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje
- Vastineraportti
- Aloitus- ja valmisteluvaiheessa saatu palaute (alkuperäiskopiot)
- Viitesuunnitelma ja havainneaineisto (Aihio Arkkitehdit Oy 2016)
- Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys (Aihio Arkkitehdit Oy 11.3.2016)
- Hulevesiselvitys (A-Insinöörit Oy 29.4.2016)

### **1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista**

- Rantatunnelin rajoitteet maankäytölle, piirustus ver. R17/2.12.2015 (VT12 Rantaväylän Allianssi)
- Rantaväylän tunnelin maanalainen asemakaava nro 8156 (hyv. 10.10.2011)
- Rantaväylän yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki ja Pirkanmaan ELY-keskus 2010)
- EHYT Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella (Tampereen kaupunki 2011)
- Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella (Arkkitehtistudio M&Y 2013)
- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012
- Hämeenpuiston puistohistoriallinen selvitys (maisemasuunnittelu Hemgård 2015)
- Tampereen ilmanlaatuselvitys 2013
- Tampereen meluselvitys 2012

## 2. LÄHTÖKOHDAT

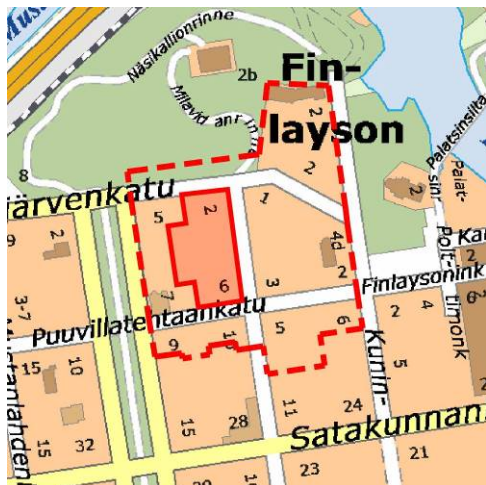
### 2.1. Alueen yleiskuvaus

#### *Suunnittelualue*

Asemakaavan suunnittelualueena on Finlaysonin kaupunginosassa Hämeenpuiston, Puuvillatehtaankadun, Näsilinnankadun ja Näsiljärvenkadun rajaamalla alueella sijaitsevan korttelin 6 tontit 1, 2 ja 42. Alueen pinta-ala on 8132 m<sup>2</sup> ja sillä on yhteensä viisi 1970-luvulla valmistunutta 4-8-kerroksista asuinkerrostaloa. Alue rajautuu lännessä korttelin 6 muihin tontteihin ja muilta sivuiltaan katualueisiin.

#### *Tarkastelualue*

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



Suunnittelu- ja tarkastelualueiden rajaukset



### 2.2. Luonnonympäristö

#### 2.2.1. Kasvillisuus

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnontilaista kasvillisuutta. Rakennusten väleissä ja korttelin sisäosissa on jonkin verran hoidettuja nurmikkoalueita sekä lehtipuu-, pensas- ja kukkaistutuksia.

#### 2.2.2. Maaperä ja topografia

Maanpinta nousee loivasti kohti pohjoista. Alueen eteläreunalla maanpinnan korkeusasema on noin +97,1 ja keski- ja pohjoisosissa noin +99,9 mmpy (N2000). Alueella on tehty pohjatutkimuksia vuonna 2011 sekä aiemmin 1970- ja 1990-luvuilla. Kairausten mukaan pintamaakerroksen alla on savi-/silttikerros, jonka alla on moreenia. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen moreeniin, kiveen, lohkarreeseen tai kallioon alueen eteläosassa noin 0,7...7 metrin ja pohjoisosassa noin 6,5...7 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Alueen pohjoisosan kallioperää on tutkittu myös Rantaväylän tunnelin suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Maanalaisessa asemakaavassa nro 8156 on määritelty tunnelin maanalaisen tilan lattia- ja kattotasojen likimääräiset korkeusasemat, jotka ovat nykyään käytössä olevaan N2000-korkeusjärjestelmään muunnettuina +70,53 ja +85,53.

Rantaväylän Allianssi kokosi joulukuussa 2015 tiedot tunnelin toteutuneen rakentamisen mukaisista lattia- ja kattotasojen korkeusasemista, ja määritteli samalla

maanalaisen tilojen nk. suoja- ja selvitysvyöhykkeet (Rantatunnelin rajoitteet maankäytölle, piirustus ver. R17/2.12.2015). Korttelin 6 pohjoisosan kohdalla tunnelin lattia- ja kattotasojen tarkastetut korkeusasemat ovat noin +64,40 ja +80,90. Suojavyöhyke, jota ei saa louhia tai rakentaa suoraan sen yläpuolelle ilman tunnelin hallinnoijan lupaa, ulottuu tasolle noin +83,40. Selvitysvyöhyke, jonka kalliomekaanisia kuormitusolosuhteita muutettaessa tulee aina selvittää mahdolliset vaikutukset Rantaväylän tunneliin, ulottuu tasolle noin +93,70.

Maanalaisen rakentamisen vaikutukset tulee selvittää myös em. vyöhykkeiden ulkopuolelle sijoittuvien suurten kalliotilojen (jänneväli >20m tai korkeus > 10m) tai syvien kaivantojen (kaivannon pohja <10m tunnelin holvitasosta) osalta. Selvitysalueen laajuus on näissä tapauksissa kolme kertaa suunnitellun kalliotilan jänneväli, korkeus tai kaivannon syvyys. Lisäksi on huomioitava Rantaväylän tunnelin rakenteiden värinäräjoitukset.

### 2.2.3. Pohja- ja pintavedet

Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelman ja valuma-alue selvityksen 2012 mukaan suunnittelualue kuuluu Tampereen keskustan valuma-alueeseen ja Näsijärven lähivaluma-alueeseen. Alueella ei sijaitse merkittäviä tai vedenhankinnan kannalta tärkeitä luokiteltuja pohjavesialueita. Puistoja ja viheralueita lukuun ottamatta keskusta on suurimmaksi osaksi vettä läpäisemätöntä pintaa. Alue on viemäroity eikä luontaisia valuntareittejä ole. Hulevesiohjelman mukaan keskustan alueella sekaviemärointiä ei lisätä ja alueen uusilla kiinteistöillä tulee tehdä hulevesien määrällisiä ja laadullisia hallintatoimenpiteitä. Rakennettaessa uusia rakennuksia tai yhdyskuntatekniikkaa hulevedet ensisijaisesti viivytetään, selkeytetään ja imeytetään.

Kaavaselostuksen liitteenä olevan hulevesiselvityksen (A-Insinöörit Oy 29.4.2016) mukaan alueella muodostuvat hulevedet johdetaan Näsilinnankadun ja Puuvillatehtaankadun hulevesiviemäriin. Katualueilta pintavedet valuvat kohti etelää. Selvityksessä on laskettu mitoitusvirtaamat sekä nykyiseen että tulevaan maankäyttöön perustuen. Laskelmassa hulevesijärjestelmä on mitoitettu kerran viidessä vuodessa toistuvalla kymmenen minuutin rankkasateella (160 l/s\*ha, 10 mm).

Mitoituslaskelman mukaan viitesuunnitelman mukainen rakentaminen laskisi alueen pintavaluntakerrointa ja virtaamaa noin 5%. Uutta kattopintaa tulisi nykytilanteeseen verrattuna noin 900 m<sup>2</sup>, mutta vettä läpäisemättömän (asfaltoidun) piha-alueen osuuden oletetaan vähenevän ja läpäisevän piha-alueen kasvavan. Vettä läpäisemättömien pintojen yhteenlaskettu määrä tonteilla 6-1 ja 6-2 olisi noin 4900 m<sup>2</sup>, ja viivytystilavuutta tarvittaisiin kaavamääräyksen perusteella laskettuna yhteensä 42 m<sup>3</sup>. Selvityksen mukaan laskelmia on kuitenkin syytä tarkentaa, kun tontin lopullinen maankäyttö on selvillä ja tarkempaa suunnittelua tehdään.

Hulevesien hallintaratkaisuksi selvityksessä ehdotetaan maanalaisia viivytysrakenteita, joita voidaan sijoittaa rakennusten väliin ja alueen länsiosaan. Hulevesien laadun oletetaan parantuvan, kun maanpäällinen pysäköinti muuttuu maanalaiseksi. Luonnollisen pintavalunnan ja tulvareitin suunta on topografian mukaisesti pohjoisesta etelään. Maankäytön muutosten ei katsota lisäävän tulvimisriskiä, mikäli vettä viivästyttävien pintamateriaalien pinta-ala säilyy nykyisellään tai sitä kasvatetaan.

## 2.3. Rakennettu ympäristö

### 2.3.1. Kaupunkirakenne ja katukuva

Alue sijoittuu ydinkeskustan ruutukaava-alueen asuntopainotteiselle pohjoislaidalle. Alueen rakennuskanta on kerrostalovaltaista ja muiden kuin asuinkäytössä olevien rakennusten määrä vähäinen. Suurin osa rakennuksista sijoittuu vähintään yhdeltä sivultaan tonttien kadun puoleiseen rajaan kiinni.



Kaupunkikuvalle tunnusomaisia piirteitä ovat toisaalta rakennuskannan epäyhtenäisyys, toisaalta katutilan selkeä rajautuminen ja korttelien sisäosien väljyys. Lähivaikutusalueelle sijoittuvien rakennusten kerrosluvut vaihtelevat yhdestä kuuteen ja rakennusten ikä yli sadasta vuodesta alle 20 vuoteen. Erityisesti korttelissa 6 rakennusten mittakaavaerot ja vaihteleva sijoittelu sekä Pikkupalatsin kontrasti muuhun rakennuskantaan nähden tekevät kaupunkikuvasta visuaalisesti sekavan. Katujen varsille ja tonttien sisäosiin sijoittuvan puuston ansiosta alueen yleiskuva on kuitenkin varsin vehreä ja viihtyisä.

Suunnittelualueen rakennuksista suurin, tontille 6-42 sijoittuva Näsijärvenkatu 3, muodostaa yhdessä muiden Näsijärvenkadun varren kerrostalojen kanssa ruutukaava-alueen pohjoisen reunan. Rakennus näkyy kaikille aluetta ympäröiville kaduille sekä paikoin myös Hämeenpuistoon. Aluetta etelän suunnalta lähestyttäessä Näsilinnankadun varren rakennukset porrastuvat kohti pohjoista maaston muotoa seurailleen. Noin 100-200 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta sijoittuva Näsinsiina jää kesäaikaan täysin Näsijärvenkadun pohjoispuolella kohoavan Milavidanrinteen ja Näsipuiston puuston peittämäksi.

Idästä Finlaysonin suunnalta tarkasteltuna Puuvillatehtaankadun näkymässä korostuu Hämeenpuisto 8:n rakennuksen kaakkoiskulma. Idästä Finlaysonin kirkon yli ja muiden korttelin 3 rakennusten välistä pilkottaa paikoin suunnittelualueen rakennusten ylimpien kerrosten ikkunoita ja hissien konehuoneita.

### 2.3.2. Rakennuskanta

Suunnittelualueella on yhteensä viisi vuosina 1973-1976 valmistunutta elementtirakenteista, asuinkerrostaloa. Tonteilla 6-1 ja 6-2 on kummallakin kaksi rakennusta, joista toisessa on kolme ja toisessa neljä asuinkerrosta sekä molemmissa nk. maanpäällinen kellarikerros. Tontin 6-42 rakennuksessa on seitsemän asuinkerrosta, nk. maanpäällinen kellarikerros ja yhteistiloiksi rakennettu ullakko.

Rakennuksissa on yhteensä 168 asuinhuoneistoa ja niiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 10130 k-m<sup>2</sup> (lähde: Facta-rekisteri). Rakennusten maanpäällinen kellarikerros huomioiden niiden yhteenlaskettu bruttoala on noin 12 500 m<sup>2</sup>. Tontin 6-42 rakennuksen on suunnitellut Taito Uusitalo, tontin 6-1 rakennukset Arkkitehtitoimisto Vahtera & Heino ja tontin 6-2 rakennukset Olavi Suvitie.

### 2.3.3. Liikenne

Suunnittelualue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Aluetta ympäröivät kadut johtavat nk. keskustan kehän läntisen osuuden muodostavan Hämeenpuiston kautta sekä keskustan sisäisille pääkaduille että seudullisille pääväylille. Alueen eteläpuolinen Satakunnankatu on yksi keskustan tärkeimmistä itä-länsisuuntaisista kokoojakaduista.

Alueella on myös kattavat jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydet. Pyöräilyn pääreitteinä toimivan Hämeenpuiston lisäksi aluetta sivuavat Näsijärvenkadun ja Puuvillatehtaankadun aluereitit. Joukkoliikenteen reittejä ovat Hämeenkadun ohella myös mm. Hämeenpuisto ja Satakunnankatu. Keskustorin paikallisliikenteen vaihtopysäkeille on matkaa noin 500 metriä, rautatieasemalle noin 1 km ja kaukoliikenteen linja-autoasemalle noin 1,5 km.

Alueen nykyiset tonttiliittymät sijoittuvat korttelin 6 Näsilinnankadun puoleiselle sivulle. Autopaikkoja alueella on yhteensä 66 kpl, joista maanpäällisiä 60 kpl ja autotalleja 6 kpl (noin 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>). Asemapiirrosten mukaan tontilla 6-42 säilyvän rakennuksen käytössä ovat kaikki autotalit sekä maanpäällisistä paikoista 14 kpl.

### 2.3.4. Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue rajautuu lännessä Hämeenpuistoon ja pohjoisessa Tammerkosken teollisuusmaisemaan, jotka ovat Museoviraston vuoden 2009 päivittämän inventoinnin

mukaisia valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY 2009). Hämeenpuisto on 1830-luvun kaupunkisuunnitteluun liittyvä pisin yhtenäinen puistokäytävä Pohjoismaissa, joka sitä reunustavine rakennuksineen muodostaa historiallisesti kerroksellisen ja mittakaavaltaan yhtenäisen kaupunkitilan. Tammerkosen teollisuusmaisema on yksi Suomen kansallismaisemista ja maamme ensimmäinen teollinen kaupunkimaisema. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevaa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta suojeltua rakennuskantaa edustavat mm. Näsilinna sekä Finlaysonin pikkupalatsi, kirkko ja entiset työväen asuinrakennukset Puuvillatehtaankadun varrella.

Kohteesta on laadittu erillinen rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys (Aihio Arkkitehdit Oy 11.3.2016), joka on selostuksen liitteenä.

Selvityksessä todetaan mm., että kortteli 6 on aiemmin ollut osa Finlaysonin tehtaan asuinalueetta ja se on esiintynyt asemakaavakartoissa 1830-luvulta lähtien. Kun alueen vanha, pääosin puinen rakennuskanta purettiin ja korvattiin 1960- ja 1970-luvuilla teollisilla elementtikerrostaloilla, alueen kaupunkikuva ja korttelirakenne muuttuivat merkittävällä tavalla. Korttelin 6 alkuperäisistä rakennuksista on jäljellä enää asemakaavalla suojeltu Finlaysonin Pikkupalatsi. Korttelin muihin rakennuksiin ei kohdistu erityisiä kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia tai maisemallisia arvoja.

Myös alueen tonttijako on muuttunut useampaan otteeseen. Muutoksista merkittävin lienee vuoden 1965 asemakaava (nro 2317), jolloin korttelin kahdeksasta tontista seitsemän yhdistettiin uudeksi suurontiksi. Tuolloin tavoitteena oli, että korttelin muut rakennukset paitsi Pikkupalatsi puretaan ja korttelin keskiosaan rakennetaan 9-kerroksisia asuinrakennuksia. Maanalaista pysäköintitilaa oli sijoitettu rakennusten Hämeenpuiston ja Pikkupalatsin vastaisille sivuille, ja tontti 6-42 oli varattu maanpäälliseksi pysäköintialueeksi. Ko. asemakaava ja 1900-luvun alun tonttijako ovat edelleen voimassa tontilla 6-43. Myös tontti 6-42 on vanhan tonttijaon mukainen. Pikkupalatsin tonttia on laajennettu pohjoisen suuntaan vuonna 1989.

#### **2.4. Palvelut**

Palvelutarjonta kaava-alueen läheisyydessä on monipuolinen ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Keskeiset julkiset ja kaupalliset palvelut ovat keskittyneet noin 200-500 metrin etäisyydelle sijoittuvien Satakunnankadun, Hämeenpuiston, Hämeenkadun ja keskustorin tuntumaan.

#### **2.5. Ympäristöhäiriöt**

Tampereen meluselvityksen 2012 mukaan alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot vuoden 2030 ennustetilanteessa (45-50 dB) eivät ylitä Valtioneuvoston päätöksen (Vnp 993/92) mukaisia ohjearvoja.

Tampereen ilmanlaatuselvityksen 2013 mukaan suunnittelualueen alueellinen ilmanlaatuindeksi (90. prosenttipiste) on tyydyttävä, eivätkä ilman epäpuhtauksille asetetut ohje- ja raja-arvopitoisuudet ylitä. Vuoden 2011 tilanteessa mallinnettu typpioksidin (NO<sub>2</sub>) vuorokausiarvon pitoisuusluokka oli >50 µg/m<sup>3</sup> ja hengitettävien hiukkasten (PM<sub>10</sub>) >50 µg/m<sup>3</sup>.

#### **2.6. Maanomistus**

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Tonttien omistajia/vuokraoikeuden haltijoita ovat Asunto Oy Tampereen Puuvillatehtaankatu 6, Asunto Oy Tampereen Näsiljärvenkatu 3 ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma.

### 3. SUUNNITTELUTILANNE

#### 3.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### 3.1.1. Maakuntakaava

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 ja sille voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue kuuluu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk2). Suunnittelualuetta sivuavat maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi osoitetut Hämeenpuisto (akv169) ja Tammerkosen teollisuusmaisema (akv173).

Voimassa olevissa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavoissa 1 (turvetuotanto) ja 2 (liikenne ja logistiikka) ei ole osoitettu suunnittelualueelle sijoittuvia toimintoja tai aluevarauksia.

Pirkanmaan uuden kokonismaakuntakaavan ehdotus (maakuntakaava 2040) hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota koskevia suunnittelumääräyksiä ja kehittämissuosituksia ovat mm. hyvin saavutettava ja monipuolinen yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alue sekä alueen saavutettavuuden edistäminen kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Maakuntakaava 2040 korvaa vahvistuessaan nyt voimassa olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan ja vahvistetut vaihemaakuntakaavat.

##### 3.1.2. Yleiskaava

Keskustan strategisen osayleiskaavan ehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016. Osayleiskaavaehdotuksen maankäyttökartalla suunnittelualue on merkitty asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi. Alue sivuaa lännessä ja idässä valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (Hämeenpuisto ja Tammerkosen teollisuusmaisema). Liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen, jonka liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Alueen pohjoisosaan sijoittuu pääväylän maanalainen osa (Rantaväylän tunneli) sekä maanalainen eritasoliittymä, jolta voidaan toteuttaa yhteydet keskustan maanalaiseen pysäköintiverkostoon ja katuverkkoon. Puuvillatehtaankatu on merkitty tärkeäksi jalankulun reitiksi ja keskustan pyöräilyn pääreitiksi.

Strateginen osayleiskaava korvaa voimaan tullessaan keskustan oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan (kv hyv. 4.1.1995) ja oikeusvaikutteisen keskustan liikenneosayleiskaavan (kv hyv. 18.1.2006). Keskustan yleiskaavassa suunnittelualue oli osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), jonka kerrostalasta pääosa on sijoitettava kerrostaloihin. Liikenneosayleiskaavassa suunnittelualueen pohjoispuolelle oli osoitettu uusi valtatie liikennetunneli sekä uusi tai muuttuva kevyen liikenteen pääreitti. Lähimmät liikenneosayleiskaavan mukaiset nykyiset pääkadut ja kevyen liikenteen reitit sijoittuivat Hämeenpuistoon.

Kaava-alue sisältyi vuonna 2014 vireille tulleen Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 aloitus- ja valmisteluvaiheiden suunnittelualueisiin. Helmikuussa 2017 valmistuneesta kantakaupungin yleiskaavaehdotuksesta keskusta kuitenkin rajattiin pois, koska alueen kehittämistä ohjaa edellä kuvattu keskustan strateginen osayleiskaava.

Kantakaupungin yleiskaavan 2040 valmisteluaineistoon voi tutustua kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleiskaavoitus/kantakaupungin-yleiskaava-2040/aineistot.html>

### 3.1.3. Asemakaava

11.10.1985 vahvistetussa asemakaavassa nro 6282 suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-17).

Kaavamääräysten mukaan tontilta on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Autopaikkoja on rakennettava yksi jokaista vuokra-asuntotilan 150 kerrosneliömetriä kohti. Tonteille 6-1 ja 6-2 on osoitettu kaksi rakennusaloaa, joista Näsilinnankadun puoleisilla rakennusaloilla suurin sallittu kerrosluku on neljä ja rakennusoikeus 1850 k-m<sup>2</sup>. Tonttien sisäpihan puoleisilla rakennusaloilla suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus 1400 k-m<sup>2</sup>. Rakennusaloille on osoitettu julkisivujen osat, joilla ikkunoiden alareunan tulee olla vähintään 180 cm:n korkeudella huoneen lattiatasosta. Tontilla 6-42 rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on seitsemän ja rakennusoikeus 3650 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen ullakolle saadaan tehdä sauna tarpeellisine lisätiloineen talon maan käyttöön. Näsiljärvenkadun ja Näsilinnankadun kulmassa rakennukseen on kaavamerkinnän mukaan jätettävä kulkuaukko. Kaikille tonteille on asemakaavassa osoitettu lisäksi pysäköimispaikoiksi (p) sekä leikki- ja oleskelualueiksi (le) varattuja alueen osia.

Aluetta koskevassa, 10.10.2011 voimaan tulleessa maanalaisessa asemakaavassa nro 8156 kallion sisään sijoittuvan maantien tunnelin alue (ma-LT-2, Rantatunneli) ulottuu tontille 6-42 ja tontin 6-2 pohjoisosaan. Tieoikeus ulottuu sivusuunnassa alueen rajalle ja pystysuunnassa alueen yläpuolisen kallion pintaan. Tunnelin maanalaisen tilan lattiataason likimääräinen korkeusasema on suunnittelualueen kohdalla noin +70,00 ja kattotason noin +85,00.

Tunnelin korkeusasemia koskevat kaavamääräykset on annettu vuonna 2011 käytöstä poistuneessa Tampereen kaupungin koordinaatti- ja korkeusjärjestelmässä. Nyt käytössä olevassa N2000-korkeusjärjestelmässä vastaavat tasot ovat +70,53 ja +85,53.

Tontin 6-42 pohjoisosassa ma-LT-2- alueelle on osoitettu ohjeellinen maanalaisen tunnelin likimääräinen asema (ma-tunn) sekä ohjeellinen maantien liikennetunnelille, kadulle ja niiden aputiloille valtion ja kaupungin tarpeisiin varattu maanalainen tila suojavaöhykkeineen (ma-v/k). Alueella on lisäksi voimassa seuraava toimenpiderajoitus: liikennetunnelin tieoikeuden ulottuvuusalueella, yläpuolisella kortteli-, katu- tai virkistysalueella tunnelin kalliokattoon kajoavia toimenpiteitä, kuten porakaivoja tai maalämpöjärjestelmiä, ei saa tehdä ilman tienpitoviranomaisen suostumusta (ma-lt-tr).

Tontin 6-42 eteläosaa ja tontin 6-2 pohjoisosaan on osoitettu lisäksi ohjeellinen liikennetunnelin lujitus- ja suojavaöhyke, jolle tienpitäjä saa ulottaa maanalaisia kallioankkureita tai vastaavia lujitusrakenteita (ma-lt-sv). Tällä vyöhykkeellä ei saa tehdä kallion louhintaa eikä mittavaa maankaivua ilman tienpitoviranomaisen suostumusta. Suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu mahdollisen maanalaisen ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Osa kaava-alueesta sisältyy valmisteilla olevan maanalaisen asemakaavan nro 8437 (Kunkun parkki) suunnittelualueeseen, joka rajautuu pohjoisessa voimassa olevaan Rantaväylän maanalaiseen asemakaavaan nro 8156. Vuonna 2016 nähtävillä olleeseen valmisteluaineistoon sisältyneessä kaavakartan luonnoksessa esitettiin Kunkun parkin vaihtoehto "VE Laaja + S". Kaavaluonnoksessa korttelin 6 alueelle oli

osoitettu maanalaisia tiloja, joihin saadaan sijoittaa mm. maanalaiseen pysäköintiverkostoon liittyviä kulkuyhteyksiä ja teknisiä tiloja, rakennusten katutasoon johtavia porras- ja hissiyhteyksiä sekä maanalaisten tilojen lujitusrakenteita.



Ote maanalaisen asemakaavan nro 8437 vuoden 2016 valmisteluaineistosta. Ortokuvassa suunnittelualan rajausta sekä sisäänajojen, poistumistie- ja hissinousujen rakennusalojen sijainnit.

#### 3.1.4. Muut selvitykset ja suunnitelmat

Vuonna 2011 valmistuneessa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskeneessa selvityksessä (EHYT) suunnitteluala sisältyy Hämeenpuistoon, Puutarhakatuun, Näsilinnankatuun ja Näsijärvenkatuun rajautuvaan nykyisen korttelirakenteen täydennysalueeseen.

Tampereen kaupunkistrategiassa 2013 sekä kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa 2013 esitetyt tavoitteet ja toimenpide-ehdotukset ovat mm. asuntojen ja asuinympäristöjen korkeatasoinen, houkutteleva ja innovatiivinen toteutus sekä Eteläpuisto-Hämeenpuisto-Näsilinna-Särkänniemi- akselin kehittäminen.

Tampereen Infra on laatinut vuonna 2014 Puuvillatehtaankatua välillä Näsilinnankatu-Hämeenpuisto koskevia yleissuunnitelmaluonnoksia, joissa keskitytään erityisesti pyöräilyn ja jalankulun yhteyksien parantamiseen.

Vuonna 2010 laaditussa Rantaväylän yleissuunnitelmassa esitetyn Näsinkallion maanalaisen eritasoliittymän mahdolliseen myöhempään toteuttamiseen on varauduttu hankesuunnitelmassa ja alueella voimassa olevassa maanalaisessa asemakaavassa.

Asemakaavan suunnittelun pohjana käytetään Aihio Arkkitehdit Oy:n laatimia viitesuunnitelmaluonnoksia ja havainnemateriaalia. Asemakaavan suunnittelun aikana laaditaan lisäksi vaikutusalueen kaupunkikuvaa ja rakennus- ja kulttuurihistoriaa sekä hulevesien hallintaa koskevat selvitykset ja kaavaan liittyvä rakentamistapaohje.

Muita erillisselvityksiä tai –suunnitelmia laaditaan tarvittaessa asemakaavan valmistelun yhteydessä. Selvitysten keskeiset tulokset raportoidaan osana kaavaselostusta.

### **3.2. Maankäyttösopimus**

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

### **3.3. Tonttijako**

Tonteilla 6-1 ja 6-2 on voimassa tonttijako nro 3500 (18.12.1972) ja ne on merkitty tonttirekisteriin 11.4.1973. Tontilla 6-42 on voimassa tonttijako nro -162 (2.12.1897) ja se on merkitty tonttirekisteriin 19.11.1909. Rekisteritietojen mukaan tontille 6-42 on hyväksytty myös tonttijaot nro 2692/4.2.1966 sekä 3500/18.12.1972, jonka mukainen tontti 6-42 nykytilanteessa on.

### **3.4. Pohjakartta**

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2016.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet tonttien 6-1, 6-2 ja 6-42 omistajat/haltijat Asunto Oy Tampereen Puuvillatehtaankatu 6, Asunto Oy Tampereen Näsijärvenkatu 3 ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (Dnro: TRE:829/10.02.01/2013 pvm. 23.01.2013).

Hakijoiden tavoitteena olevan hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Asemakaavamuutoksen laatimisesta peritään taksan mukaiset kulut.

Korttelin 6 pohjoiskulmaan sijoittuvan tontin 43 omistava As Oy Hämeenpuisto 1 jätti kaavamuutoshakemuksen samaan aikaan tonttien 6-1, 6-2 ja 6-42 omistajien/haltijoiden kanssa (dnro TRE:828/10.02.01/2013 pvm. 23.01.2013). Tontin 43 osalta suunnittelu kuitenkin keskeytettiin ja As Oy Hämeenpuisto 1 vetäytyi hankkeesta ennen kaavan vireilletuloa.

### 4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1. Osalliset

Osallisia tässä hankkeessa ovat mm.:

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat, asukkaat ja työntekijät
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Tampereen Sähkölaitos Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos)
- Liikennevirasto
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.2.2. Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 5.3.2015.

#### 4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### *Vireilletuloa edeltänyt naapureiden kuuleminen*

Hakija on kuullut naapureita ennakkoon kaavamuutoshakemuksen yhteydessä. Kuulemisessa käytetty maankäyttöluonnos todettiin asemakaavan aloitusvaiheessa keskustelun pohjaksi soveltuvaksi, mutta sitä tuli täsmentää naapureiden palaute huomioiden.

##### *Aloituskvaihe*

Asemakaavan aloituskokous, jossa käytiin läpi mm. kaavan suunnittelun lähtökohdat sekä kaavaprosessin kulku, järjestettiin 15.5.2013. Kokoukseen osallistui kaupunkiympäristön kehittämisen ja hakijoiden lisäksi Tampereen Infran, rakennusvalvonnan, Pirkanmaan maakuntamuseon, As Oy Hämeenpuisto 1:n, Pelastuslaitoksen ja Aihio Arkkitehdit Oy:n sekä suunnittelukonsulttina toimineen Ramboll Finland Oy:n edustajia. Aloituskokouksessa todettiin mm., että tuolloin neljästä tontista muodostunutta aluetta on tarkoituksenmukaista suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Koska kaavamuutoksen hakijoina oli useampia eri osapuolia, hankkeesta oli tarpeen laatia kaavoituksen käynnistämissopimus. Sopimuksen

tekeminen tuli kuitenkin tarpeettomaksi sen jälkeen, kun As Oy Hämeenpuisto 1 vetäytyi hankkeesta.

Kaavan suunnittelu käynnistettiin uudelleen vuoden 2015 alussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen kuulutettiin nähtäville 5.-26.3.2015 väliseksi ajaksi ja avoin yleisötilaisuus järjestettiin Galleria Nottbeckissa 10.3.2015. Nähtävilläoloaikana saatiin neljä viranomaislausuntoa/-kommenttia ja 14 osallisten mielipidettä.

Tilakeskuksella ei ollut huomautettavaa. Yleiskaavoituksen lausunnossa todettiin, että keskustaa laajentavilla sekoittuneilla alueilla rakennusten ensimmäisiin kerroksiin tulee sijoittaa liike- ja palvelutiloja, ja että rakentamisen suhde valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön tulee ottaa huomioon. Tampereen Sähköverkko Oy huomautti, että Puuvillatehtaankatu 6:n Näsilinnankadun puoleiseen rakennukseen sijoituvasta muuntamosta syötetään myös muita lähikortteleiden kiinteistöjä. Uuden muuntamon tulee olla käytössä, ennen kuin ko. rakennus voidaan purkaa.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa todettiin, että korttelin nykyinen rakenne tulisi huomioida jatkosuunnittelussa oman aikansa modernistista kaupunkirakentamista edustavana ja osaksi alueen kaupunkirakennetta vakiintuneena ominaispiirteenä. Rakennus- ja kulttuurihistoriaa käsittelevään selvitykseen on tarpeen täydentää nykyisten rakennusten historiaa koskevia tietoja. Kaavan vaikutuksia tulee arvioida kulttuuriympäristön arvoihin nähden ja tarkastella erityisesti millä tavoin Finlaysonin pikkupalatsin, Finlaysonin kirkon sekä Näsilinnan kaupunkikuvallinen asema muuttuu. Havainnemateriaalissa on syytä havainnollistaa vaikutuksia myös Hämeenpuiston suuntaan, ja lisäksi tulee esittää miten mahdollisia haitallisia vaikutuksia vähennetään. Luonnos tulee lähettää lausunnoille maakuntamuseoon.

Osallisten jättämissä mielipiteissä keskityttiin lähinnä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ohessa nähtävillä olleen havainnemateriaalin kommentointiin. Saatu palaute oli ristiriitaista erityisesti uudisrakentamisen mitoituksen suhteen: osassa mielipiteistä alueelle toivottiin nyt esitettyä matalampaa (enintään 3—4 kerrosta), osassa selkeästi korkeampaa (vähintään 12 kerrosta) ja tehokkaampaa rakentamista. Toisten mielestä kohteeseen sopii parhaiten tiivis umpikorttelirakenne, mutta erityisesti Puuvillatehtaankadun eteläpuolelle sijoittuvien kiinteistöjen taholta toivottiin kadulta sisäpihalle avautuvan avoimen näkymän säilyttävää ratkaisua. Katutasoon toivottiin liiketilaa ja tonteille riittävästi polkupyöräpaikkoja. Vuokrien hinnannousun vaikutukset kaupunkikeskustan eriarvoistumiseen tulisi arvioida. Suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota rakentamisen soveltuvuuteen ympäröivään rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan, sekä alueen sijaintiin osana kulttuurihistoriallisestikin arvokasta Finlaysonin aluetta. Pikkupalatsin osalta mielipiteissä tuotiin esille huoli mahdollisista rakennusaikaisista haitoista liiketoimintaan ja talon rakenteisiin. Palautteissa esitettiin lisäksi useita rakennusten sijaintia, maastoon porrastamista, vesikaton ja julkisivun käsittelyä sekä pihan istutuksia koskevia ehdotuksia.

Aloituvaiheessa saatu palaute on julkaistu kaupungin internet-sivuilla ja liitetty kaavaselostukseen.

Palautteen huomioon ottaminen:

Aloituvaiheessa saatu palaute oli sisällöltään ristiriitaista erityisesti uudisrakennuksille esitettyjen kerroslukujen ja tavoiteltavan korttelirakenteen suhteen, eikä selkeää kokonaiskuvaakaan eri ratkaisujen paremmuudesta voitu muodostaa. Jatkosuunnittelussa palaute oli kuitenkin otettavissa varsin hyvin huomioon mm. rakennusten alimpien ja ylimpien kerrosten käsittelyä, rakennusten ulkoasua ja istutuksia koskeneiden ehdotusten osalta.



Aloitusvaiheessa nähtävillä olleen havainnemateriaalin tarkoituksena oli konkretisoida hakijan tavoitteena olevan rakentamisen laajuutta. Aineisto oli visuaalisesti vielä hyvin karkeaa, eikä siinä otettu kantaa esimerkiksi julkisivujen käsittelyyn (materiaalit, väritys, aukotus jne.). Havainneaineistoa täydennettiin saadun palautteen ja valmistelun aikana tarkentuneiden suunnitelmien pohjalta.

Vaihtoehtoisista toteutustavoista johtuvia muita erityisiä suunnittelukysymyksiä olivat tonttijaon osoittaminen ja asumismuodon vaikutus tarvittavien pysäköintipaikkojen määrään. Luonnoksessa osoitettu polkupyörä- ja autopaikkojen lukumäärä pohjautuu toukokuussa 2016 yhdyskuntalautakunnassa käsiteltyyn pysäköintipolitiikkaan. Jatkosuunnittelun aikana tutkittiin alustavasti myös uuden muuntamon mahdollisia sijoituspaikkoja.

Rakennus- ja kulttuurihistoriaselvitykseen lisättiin maakuntamuseon lausunnossa pyydetty tiedot, ja suunnittelussa kiinnitettiin erityistä huomiota kulttuuriympäristöön ja katukuvaan kohdistuvien vaikutusten tunnistamiseen. Mahdollisten rakennusaikaisten haittojen aiheuttajia ja esim. naapurikiinteistöjen rakenteiden seurannan tarvetta hankkeen toteuttaja selvittää yhdessä naapurikiinteistöjen kanssa asemakaavaa seuraavan varsinaisen rakennussuunnittelun aikana.

#### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavan valmisteluaineistot kuulutettiin julkisesti nähtäville 2.-23.6.2016 väliseksi ajaksi. Yleisötilaisuus (avoimet ovet) järjestettiin Frenckellin palvelupisteessä 13.6.2016. Aineistojen nähtävilläoloaikana saatiin kuusi viranomaislausuntoa/-kommenttia (Pirkanmaan ELY-keskus, ympäristönsuojelu, Tampereen Vesi, Pirkanmaan maakuntamuseo, kiinteistötoimi, yleisten alueiden suunnittelu/hulevedet) ja viisi mielipidettä (As Oy Puistositka, Kiinteistöyhtymä Pikkupalatsi/Pikkupalatsi Oy, kaksi yksityishenkilöä, As Oy Tampereen Charlotta).

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että alueella voimassa oleva maanlainen asemakaava tulee kaavakartalla esittää erikseen, ei maanpäällisen kaavan yhteydessä. Etenkin maanalaisten tilojen toteuttamisessa on huomioitava maanalainen Näsinkallion eritasoliittymävaraus. ELY-keskukselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen kaavan ehdotusvaiheessa.

Ympäristönsuojelulla ja kiinteistötoimella ei ollut huomautettavaa. Yleisten alueiden suunnittelu totesi, että hulevesiselvitys on laadittu. Tampereen Vesi huomautti, että vesihuollon osalta tulee huomioitavaksi korttelin keskelle muodostuvan tontin 47 liitettävyyden vesihuoltoon. Maanalaiset tilat sijoittuvat mahdollisesti sen nykyisten tonttijohtojen kohdalle.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa todettiin, että asemakaava antaa mahdollisuuden laadukkaalle ja ympäristöönsä sopeutettavissa olevalle rakentamiselle. Suunnitelmaa tulisi kuitenkin tarkastaa siten, että sisäpihalle avautuva näkymä säilyisi mahdollisimman laajana ja korttelirakenne ilmavana. Lisäksi rakentamistapaohjeeseen on syytä vielä lisätä maininta, että mahdolliset kadun puolelle sijoitettavat parvekkeet tulee sijoittaa siten, että syntyy yhtenäinen seinäpinta.

Osallisten jättämissä mielipiteissä esitettiin useita rakennusten mittasuhteita, ulkoasua, ja sijaintia, kulttuuriympäristön (erit. Pikkupalatsin) huomioimista, pihan rakentamista ja pysäköinnin järjestämistä koskevia huomautuksia. Rakennusoikeuden määrää pidettiin tarpeettoman suurena, ja uusia rakennusmassoja liian korkeina, pitkinä ja tiiviisti sijoitettuna. Kaavassa tulisi huomioida yhdenvertaisesti korttelin muiden tonttien kehittämismahdollisuudet. Julkisivu- ja kattomateriaalit tulisi määritellä tarkemmin lähiympäristön rakennuksiin ja katunäkymään sopiviksi. Miljööön kulttuuriarvot tulisi

säilyttää ja uudisrakennusten tulisi olla Pikkupalatsille alisteisia siten, että Puuvillatehtaankadun puolella kerrosluku olisi enintään neljä ullakkokerros mukaan lukien. Punatiili ei kuulu Puuvillatehtaankadun tai Hämeenpuiston alkupään katukuvaan, mutta vaalea värytys keventäisi ja vähentäisi eroa puutalojen ja korkeiden rakennusten välillä. Alueella tulisi hyödyntää maanalaisia kellarikerroksia ja pihataso muuttaa asumiskäyttöön soveltuvaksi. Pihatilan muodostamisesta saatiin aloitusvaiheen tapaan keskenään ristiriitaisia kommentteja: osassa palautteista toivottiin suljettua ja osassa avointa pihapiiriä. Lisäksi esitettiin mm. että uudisrakentaminen ei olisi Pirkanmaan maakuntakaavan tavoitteiden mukaista täydennysrakentamista, ja kaavassa tulisi ilmoittaa selvästi auto- ja polkupyöräpaikkojen määrät ja sijainnit.

Valmisteluvaiheen viitesuunnitelmaluonnoksesta pyydettyssä kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa (14.6./2.8.2016) todettiin mm., että suunnitelma näyttää rauhoittavan Puuvillatehtaankadun katunäkymää ja luovan alueelle nykyistä kaupunkimaisempaa ympäristöä. Jatkosuunnittelussa huomioitaviksi yksityiskohdiksi nimettiin arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopivat julkisivu- ja kattomateriaalit, olemassa olevan puuston säilyttäminen ja pihaympäristön kehittäminen.

Palautteen huomioon ottaminen:

Valmisteluaineistosta saadun palautteen johdosta korttelin keskiosaan sijoittuva rakennusala jaettiin kahteen osaan. Pitkää yhtenäistä rakennusmassaa ei sallita, jolloin korttelirakenne pysyy ilmavana ja rakennusten väleistä voidaan avata mielenkiintoisia näkymiä. Rakennusten suurinta sallittua runkosyvyyttä lisättiin 1,5 metrillä, mutta samalla rakennusaloja kavennettiin siten, että liikkumavara kaavaan merkityn rakennusalan ja todellisen rakennusmassan sijainnin/syvyyden välillä pieneni merkittävästi. Rakennusten väliin jäävä tila (vähintään 8 metriä) voidaan istuttaa tai muulla tavoin hyödyntää joko huoneistokohtaisina tai asukkaiden yhteisinä ulko-oleskelualueina.

Rakennusten ulkoasua koskevia kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjetta tarkennettiin mm. siten, että rakennusten kadunpuoleisilla sivuilla pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään rappausta ja pyritään mahdollisimman yhtenäiseen seinäpintaan. Sisäpihan puolella sekä pohjoisimpien rakennusten katujulkisivujen osissa voidaan rappauksen rinnalla käyttää myös muuta pintamateriaalia. Ympäröiville katu- ja piha-alueille näkyvien vesikaton osien pintamateriaalina on käytettävä tummasävyistä konesaumattua ohutlevyä.

Tonttijaon osalta päädyttiin ratkaisuun, jossa kaavassa alueelle osoitetaan vain kaksi tonttia ohjeellisella merkinnällä. Asemakaavan ja nykyisen tonttijaon välille tulee joka tapauksessa ristiriita, josta johtuva rakennuskielto on voimassa, kunnes uusi tonttijako on laadittu. Rakennusaloihin ja ohjeelliseen tonttijakoon tehtyjen muutosten jälkeen rakennusoikeuden merkintätapa oli tarkoituksenmukaista muuttaa rakennusaloikohtaisesta tonttikohtaiseksi ohjeellisen tontin 47 osalta

Maanalaisen kaavan esitystapa korjattiin ja pysäköinnin järjestämistä koskevat kaavamääräykset päivitettiin hyväksytyyn pysäköintipolitiikan mukaisiksi. Maininta vireillä olevasta kaavasta nro 8437 (Kunkun parkki) lisättiin kaavaselostukseen. Viitesuunnitelma ja havainneaineistot päivitettiin kaavaan tehtyjä muutoksia vastaavaksi. Lisäksi pihan käyttöä suunniteltiin ja visualisoitiin tarkemmin.

Valmisteluaineistosta saatu palaute on julkaistu kaupungin internet-sivuilla. Palautteet alkuperäisinä sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

### *Ehdotusvaihe*

Asiakirjat täydennettiin asemakaavaehdotukseksi, jonka yhdyskuntalautakunta hyväksyi 7.3.2017 yleisesti nähtäville asetettavaksi. Aineistot olivat nähtävillä 9.3.-10.4.2017 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi viranomaislausuntoa ja kaksi muistutusta. Lisäksi Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, ettei tarvetta lausunnon antamiseen ole.

Viranomaislausunnoissa (Tampereen Sähköverkko Oy ja Pirkanmaan maakuntamuseo) ei ollut huomautettavaa. Muistutuksissa alueelle osoitetun rakentamisen määrää pidettiin liian suurena ja uudisrakennuksia liian korkeina. Kaavan toteutumisen katsottiin heikentävän kulttuuriympäristön arvoja ja Pikkupalatsin kaupunkikuvallista asemaa. Rakentamistapaohjeen merkitys kyseenalaistettiin, ja kaavan ohjausvaikutusta pidettiin rakennusten korkeuden, vesikatkon ja julkisivujen käsittelyn sekä autopaikkojen osalta riittämättömänä tai epäyhtenäisenä. Kaavaan esitettiin lisättäväksi julkisivujen väriä, kadunpuoleisten seinäpintojen eheyttä ja vesikattoa koskevia määräyksiä. Lisäksi toisessa muistutuksessa esitettiin useita kaavaselostuksen sisältöä koskevia huomautuksia. Suunnitelman mm. nähtiin olevan maankäyttö- ja rakennuslain vastainen, ja kaavaprosessin aikana saadusta palautteesta ja suunnitelman sisällöstä katsottiin annetun virheellisiä tietoja. Lisäksi esitettiin mm., että kulttuuriperintöön kohdistuvien vaikutusten vuoksi kaava ei olisi hyväksyttävissä, ja että alueen mahdollinen vaiheittainen rakentuminen vaarantaa laadullisten tavoitteiden toteutumisen.

Palautteen huomioon ottaminen:

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta kaavakartalle lisättiin määräys, joka edellyttää, että rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita (ju-23). Kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan päivitettiin kaavaprosessin vaiheen sekä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 suunnittelutilanteen kuvaukset. Asiakirjoihin ei ollut tarpeen tehdä muita muutoksia.

Muistutuksista annetuissa vastineissa todetaan mm. että huomautus palautetta koskevan virheellisen kuvan antamisesta lienee ollut tulkinta kaavaselostuksen tiivistelmän sisällöstä. Koko päätöksenteon tukena ollut aineisto huomioiden virheellisen kuvan muodostumisen ei kuitenkaan pitäisi olla mahdollista. Kaavan merkittäviksi arvioituja vaikutuksia kuvaillaan kaavaselostuksessa ja sen liitteenä olevissa aineistoissa. Kaava-asiakirjoissa on kuvailtu mm. alueelle osoitetun rakentamisen määrää sekä sanallisesti, numeraalisesti että havainnepiirroksin.

Rakennettua kulttuuriympäristöä koskevan selvityksen laatimisen tarve oli huomioitu jo vireilletulovaiheessa. Selvitys on laadittu maakuntamuseon ohjauksessa, ja museoviranomainen on hyväksynyt sen laatijat ennen työn aloittamista. Kaavan toteutuminen ei muuta muistutuksessa mainittujen rakennusten suojelun perusteita tai heikennä niiden säilymisen edellytyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei sisällä erityisiä säännöksiä rakentamistapaohjeiden laadinnasta tai käsittelystä. Rakennusten korkeutta ja ulkoasua ohjaava sisältö on määritelty tässä kaavassa varsin yksityiskohtaisesti ja kirjattu määräävään muotoon. Lupaharkinnassa on huomioitava lisäksi asemakaavaa huomattavasti yksityiskohtaisempi rakentamisen ohjaus, kuten Suomen rakentamismääräyskokoelman ja rakennusjärjestyksen määräykset.

Asemakaavalla ei voida ratkaista suunnittelualueen ulkopuolelle jäävän kiinteistön mahdollisia tulevaisuuden muutoksia, tai sitovasti määrätä alueen rakennuttajasta tai rakennusten ja maapohjan omistussuhteista. Liiketilojen ja autopaikkojen rakentamista ohjaavat kaavamääräykset koskevat koko suunnittelualueetta ja ovat yhtenäisiä muutoin paitsi Näsilinnankadun ja Puuvillatehtaankadun kulmaan sijoittuvalle rakennusalueelle osoitetun liiketilan osalta. Korttelin 6 muilla tonteilla mahdollisten liiketilojen rakentamisen ohjaaminen ja autopaikkojen lukumäärä perustuvat voimassa oleviin rakennuslupiin ja asemakaavoihin.

Kaavamääräykseen tehty lisäys perustui kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen, eivätkä muut aineistoon tehdyt täydennykset olleet merkitykseltään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n tarkoittamalla tavalla olennaisia muutoksia.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute on julkaistu kaupungin internet-sivuilla. Palautteet alkuperäisinä sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

#### *Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo*

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta kaupunginvaltuuston päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

### **4.3. Asemakaavan tavoitteet**

#### 4.3.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on mahdollistaa tonttien 6-1 ja 6-2 nykyisen rakennuskannan korvaaminen uusilla asuinkerrostaloilla. Tontin 6-42 rakennus säilytetään ja sen ylin kerros otetaan asuinkäyttöön. Autopaikat sijoitetaan alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan, jonka ajoyhteyden suunnittelussa on huomioitu myös kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvalla tontilla 6-43 mahdollinen täydennysrakentaminen.

Kaupungin tavoitteena on selvittää hakijan suunnitelmien mukaisen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja siitä aiheutuvat merkittävät ympäristövaikutukset. Suunnittelussa pyritään ottamaan erityisesti huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa sekä vaikutusalueen erityiset kaupunkikuvalliset, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot ja liikenneverkon kehittämistarpeet.

Suunnitelma edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden toteutumista. Vuonna 2011 valmistuneessa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskeneessa selvityksessä (EHYT) suunnittelualue sisältyy Hämeenpuistoon, Puutarhakatuun, Näsilinnankatuun ja Näsijärvenkatuun rajautuvaan nykyisen korttelirakenteen täydennysalueeseen.

Täydennysrakentamisen hyödyistä ja kannustimista on lisätietoa kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleissuunnittelu-ja-selvitykset/yhdyskuntarakenteen-eheyttaminen/taydennysrakentaminen-hankkeena.html>

#### 4.3.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Hakijan tarkoituksena on rakentaa kohteeseen vapaarahoitteista vuokra-asumista ja mahdollisesti myös omistusasumista, jonka rakennusoikeus myytäisiin jollekin muulle toteuttajalle. Uudisrakentamisen tulee olla taloudellisesti perusteltavissa huomioiden mm. nykyisten rakennusten jäännösarvo, purku- tai vaihtoehtokustannukset (nykyisten rakennusten korjaamiskustannukset) sekä uudisrakentamisen edellyttämän rakenteellisen pysäköinnin kustannukset. Kaavan salliman rakennusoikeuden tulee olla aidosti toteuttamiskelpoista ja johtaa alueen pääkäyttötarkoitukseen (asuminen) huomioon ottaen hyvään lopputulokseen.

Tontilla 6-42 säilyvän rakennuksen osalta ei ole tehty vielä varsinaisia kuntotutkimuksia tai korjaussuunnitelmaa. Tulevassa peruskorjauksessa muutoksia/uudistuksia on tarkoitus tehdä mm. rakennuksen julkisivuihin ja sisätiloihin (ml. ullakko ja alin kerros), mikä on huomioitava myös nyt laadittavan asemakaavan suunnittelussa.

#### 4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

##### 4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

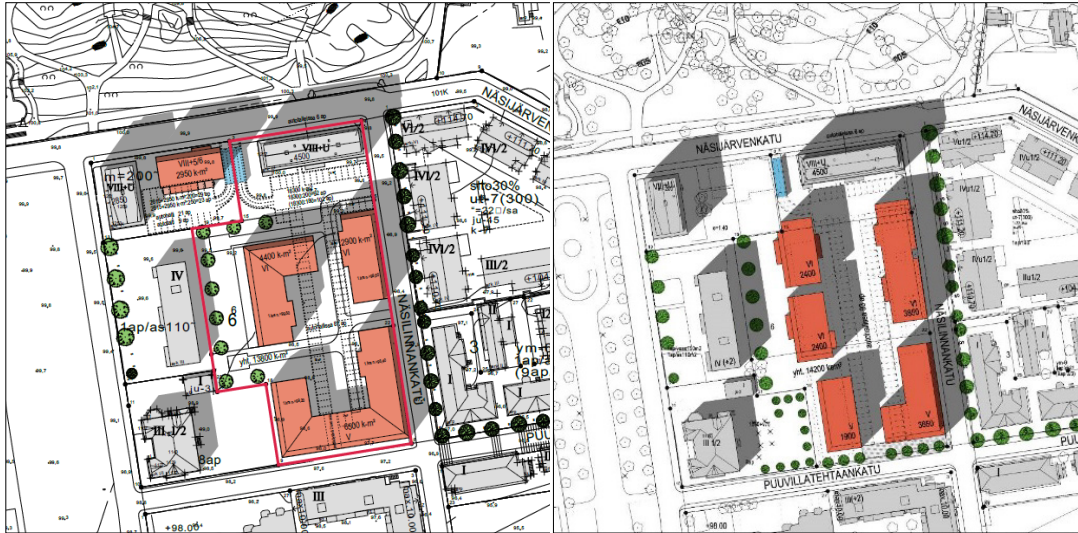
Alustavia vaihtoehtoja oli kaksi: nykytilanteen säilyttäminen (ns. 0-vaihtoehto) ja asemakaavan muuttaminen hakijan tavoitteena olevan hankkeen mahdollistamiseksi.

0-vaihtoehdossa rakennusten ja alueen käyttötarkoitukset ja tonttijako säilyvät nykyisellään. Alueen nykyiset rakennukset peruskorjataan uudisrakentamiseen verrattavassa laajuudessa tai ne korvataan kaavan mukaisilla uudisrakennuksilla.

Vaihtoehtoa, jossa asemakaavaa muutetaan, tutkittiin ennen alustavasti jo ennen kaavan vireilletuloa. Suunnittelussa oli tuolloin mukana myös As Oy Hämeenpuisto 1 (tontti 6-43).

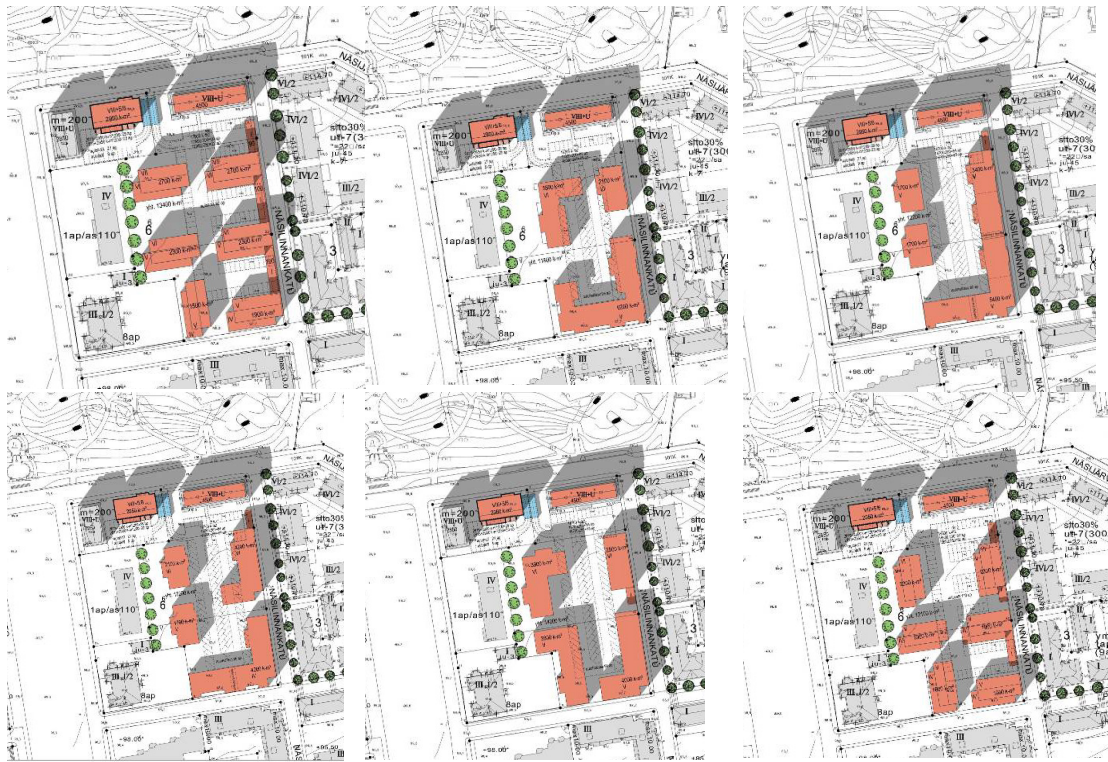
Alustavien maankäyttöluonnosten pohjalta uudisrakennusten sijoittelussa päätettiin tukeutua alueen aiempaa rakentumisvaihetta ja ruutukaavaa korostavaan, nykyistä suljetumpaan korttelirakenteeseen. Korttelin keski- ja pohjoisosaan katsottiin mahdolliseksi sovittaa nykyistä korkeampia rakennusmassoja, mutta Puuvillatehtaankadun ja Näsilinnankadun puolella rakentamisen tulee olla maltillisempaa.

Alustavien vaihtoehtotarkasteluiden pohjalta kehitettiin edelleen kaavamuutoshakemukseen ja naapureiden kuulemiseen liittynyt viitesuunnitelmaluonnos. Kaupunkimaisessa ratkaisussa pyrittiin ottamaan huomioon mm. suojaisten pihatilojen muodostuminen. Rakennusmassat laskevat pohjoisesta etelään päin mentäessä. Tämä vaihtoehto todettiin keskustelun pohjaksi soveltuvaksi, mutta suunnitelmaa tuli täsmentää myös naapurien palaute huomioiden. Aineistoon tehtiinkin mm. rakennusten kokoa, muotoa ja sijoittelua sekä alueen historian ja Pikkupalatsin huomioimista koskevia täsmennyksiä jo ennen kaavan vireilletuloa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillepanoa.



**Kaavamutoshakemukseen ja naapureiden kuulemiseen liitetty luonnos (Aihio Arkkitehdit Oy 22.11.2012).**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä nähtävillä ollut luonnos (Aihio Arkkitehdit Oy 19.2.2015).**



**Ennen kaavan vireilletuloa laadittuja maankäyttöluonnoksia, vaihtoehdot 6b sekä 8, 9, 10 11 ja 12. (Aihio Arkkitehdit Oy 2012)**

#### 4.4.2. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa vaihtoehdossa alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja kaavaprosessin aikana jatkokehitellyn viitesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamisen.

Alueella voimassa oleva asemakaava on sisällöltään vanhentunut ja ohjausvaikutukseltaan puutteellinen, eikä kaupungin strategisten tavoitteiden mukainen kaupunkirakenteen tiivistäminen ei ole sen puitteissa mahdollista. Lisäksi

ympäristövaikutusten arviointi sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen olisi suorien rakennuslupien kautta toteutettuna merkittävästi asemakaavaprosessia suppeampaa, jolloin vaarana olisi, että alueen merkitys kaupunkikuvassa tai osallisten mielipiteet eivät tulisi huomioiduiksi riittävällä tavalla. Kaavaprosessin aikana merkittävät ympäristövaikutukset on mahdollista selvittää ja riittävän osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä laajuudessa.

Suunnitelmalla pyritään nykyistä katu- ja kaupunkikuvaa eheyttävään, laadukkaaseen ja aikaa kestävään lopputulokseen. Uudisrakentamisella tavoitellaan yksinkertaista, rauhallista ja selkeää korttelikokonaisuutta. Nykyinen lähiömäinen korttelirakenne on uutta umpikorttelimaista ratkaisua ”hengittävämpi” ja näkymä Puuvillatehtaankadulta sisäpihalle on omalla tavallaan vaikuttava, vaikkakin kyseiselle alueelle jokseenkin epätyypillinen ja vieras. Erityistä huomiota on kiinnitetty alueelle muodostuvaan jalankulkuympäristöön sekä rakennusten katu-/pihatason julkisivujen käsittelyyn ja toimintoihin (aukotus, liike- ja yhteistilat, polkupyörien säilytys ym.).

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa, mutta kyseessä ei ole erityisen näkyvä tai kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävä kohde. Ympäristön rakennuskannan kirjavuudesta johtuen selkeitä suuntaviivoja kohteen arkkitehtonisen ilmeen lähtökohdiksi oli vaikea määrittellä. Alue kuitenkin sijoittuu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen liitoskohtaan, jolloin kehittämistoimet sovitetaan huolellisesti yhteen kulttuuriympäristön arvokkaiden ominaispiirteiden kanssa.

Alueella säilyvän rakennuksen osalta on selvitetty nykyisen rakennuksen kerrosala voimassa olevien laskentasääntöjen mukaisesti sekä lisärakennusoikeuden tarve, joka voi syntyä rakennuksen alimman ja ylimmän kerroksen tilojen käyttötarkoituksen muutoksista. Sekä alueella säilyvien rakennusten että uudisrakentamisen osalta on tutkittu lisäksi mm. tonttiliittymien sijainti ja mitoitus, tonttien sisäisten ajoyhteyksien ja pelastusteiden järjestäminen sekä ulko-oleskeluun, leikkiin ja pysäköintiin varattujen alueiden sijoittelumahdollisuudet ja riittävyys.

Riittävän yleispiirteisyyden saavuttamiseksi kaavan tulee sallia myös havainnemateriaalista jossain määrin poikkeavien ratkaisujen toteuttaminen. Hyväksyttävissä olevia vaihtoehtoisia toteutustapoja on useita, ja esimerkiksi rakennusmassojen muodonannon suhteen toteutusta ei sidota tarpeettoman tiukasti viitesuunnitelman mukaiseen ratkaisuun. Myös osa eri toimintojen keskinäistä sijoittelua ja rakennusten ulkoarkkitehtuuria koskevasta ohjeistuksesta on katsottu tarkoituksenmukaiseksi antaa kaavaa täydentävässä rakentamistapaohjeessa, jossa erilaiset ratkaisut voidaan huomioida kaavamääräyksiä joustavammalla ja eri vaihtoehdot paremmin huomioivalla tavalla. Rakennusten purkamisen ja uudisrakentamisen vaiheittain toteuttamisesta ei ole katsottu tarpeelliseksi määrätä asemakaavassa.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa alueelle muodostuu asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä. Asemakaavassa esitetyn ohjeellisen tonttijaon mukaan alue jaetaan kahdeksi tontiksi.

#### 5.1.1. Mitoitus

Poistettava kaava			
käyttötarkoitus	pinta-ala m <sup>2</sup>	rak.oik. k-m <sup>2</sup>	e=
AK-17	8 132	10 150	1,25
Kaavaehdotus			
käyttötarkoitus	pinta-ala m <sup>2</sup>	rak.oik. k-m <sup>2</sup>	e=
AK-36	8 132	18 300	2,25
<i>rakennusoikeuden jakautuminen ohjeellisille tonteille:</i>			
<i>tontti 46</i>	<i>1 324</i>	<i>4 400</i>	<i>3,32</i>
<i>tontti 47</i>	<i>6 808</i>	<i>13 900</i>	<i>2,04</i>

### 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. toteutuksen korkea laatutaso, alueen yhdistäminen visuaalisesti ympäröiviin rakennuksiin ja korttelialueisiin sekä yleisen ympäristökuvan ja piha- ja katutilojen laadun kehittyminen.

Kaava-alueen rakentamisessa on noudatettava asemakaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjetta, joiden mukainen toteutus tukee näiden 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 6.1, Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhteydessä.

### 5.3. Aluevaraukset

Asemakaavassa alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja (AK-36). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 18300 k-m<sup>2</sup> (e=2,25). Rakennusoikeus jakautuu kahdelle ohjeellisille tontille (nrot 46 ja 47) siten, että säilyvän rakennuksen osuus kerrosalasta on 4400 k-m<sup>2</sup> ja uudisrakennusten osuus yhteensä 13900 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 10% (yht. 1830 k-m<sup>2</sup>) saadaan käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten.

Uudisrakennuksille on osoitettu viisi toisistaan erillistä rakennusala, joilla suurimmat sallitut kerrosluvut ovat viisi ja kuusi (V y85% ja VI y85%). Rakennusten ylimpien kerrosten tasolla voidaan enintään 85% alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ylimmän kerroksen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa, ja ilmanvaihtokonehuone on sijoitettava rakennuksen ylimpään kerrokseen.



(y-8503). Ilmanvaihtokonehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Alueella säilyvän rakennuksen kerrosluku (IX y85%) mahdollistaa nykyisen ullakon sekä rakennuksen alimman kerroksen muuttamisen asuin- tai liiketilaksi.

Korttelin keskiosan rakennusosalalla uudisrakennuksen runkosyvyys on rajoitettu 16,5 metriin (ru16,5m), mikä tarkoittaa noin 2,5 metriä kaavaan merkittyä rakennusala kapeampaa rakennusmassaa. Rakennusten kokoa on rajoitettu rakennusalojen rajauksen, kerrosluvun ja rakennusten suurimman sallitun runkosyvyyden lisäksi räystäslinjan ja vesikaton suurimmilla sallituilla korkeusasemilla (+114,60,+110,40, +114,30-2). Alueen eteläisimmillä rakennusaloille määritellyt enimmäiskorkeudet perustuvat viereisen tontin 6-45 kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen (Pikkupalatsin) korkeuteen. Rakennusten ylin kerros käsitellään ullakkomaisen vaikutelman muodostavana, kokonaan tai osittain vesikaton sisään jäävänä rakennuksen osana (y-8503).

Kulttuuriympäristön vaalimista sekä uudisrakentamisen ympäristöön sovittamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi kaavassa on annettu lisäksi erityisiä kaupunkikuvan ja korttelikokonaisuuden huomioimista, julkisivujen käsittelyä ja pihan rakentamista koskevia kaavamääräyksiä. Kohde on kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue, jonka rakentamattomat osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys. Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (sj-9). Rakentamattomana säilyvät jäävät pihan osat on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi (i-16). Rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita (ju-23). Uudisrakennusten kadun puoleisilla sivuilla käytetään pääasiallisena julkisivumateriaalina rappausta (y-8503). Uudisrakennusten parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä rakennusten katuihin rajautuvilla sekä tontin 6-45 vastaisilla sivuilla (spa).

Näsilinnankadun ja Puuvillatehtaankadun kulmaan sijoitettavien liike-, toimisto- tai palvelutilojen (er-9) edustalle on varattu julkiseen kaupunki- ja katutilaan liittyvä torimainen alue (tym). Korttelialueelta on varattava tila enintään 30 k-m2:n suuruiselle jakelumuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan (et-16(30)). Tontin 6-43 raja on kiinni ulottuvalla rakennusalan osalla ja ajoluiskalla ei tarvita nk. rajaseinää (rs).

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoituslajuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyntyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto (hule-43(1)).

Asuinrakennusten lisäksi alueelle saadaan rakentaa yksikerroksinen maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintilaitos ja tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja (ma-36/l). Maanalaisen tilan ajoluiska (ma/ajo-2) sijoittuu korttelialueen Näsiljärvenkadun puoleiselle sivulle. Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.

Kaavan yleismääräysten (y-8503) mukaan pihalle tai pihakannelle saadaan sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan tontille rakennettavaan tai enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

Asuminen 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

Opiskelija-asuminen 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>

Palveluasuminen/senioriasuminen 1 ap/180 k-m<sup>2</sup>

Kaupungin oma tai ARA vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 ap/180 k-m<sup>2</sup>

Liike- ja toimistotilat 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa käytetään keskitettyä rakenteellista pysäköintiä tai paikat ovat vuoroittaiskäytössä ja nimeämättömiä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

Asuminen 1pp/40 k-m<sup>2</sup>

Opiskelija-asuminen 1pp/35 k-m<sup>2</sup>

Kaupungin oma vuokratuotanto ja

ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) 1pp/35 k-m<sup>2</sup>

Liike- ja toimistotilat 1pp/100 k-m<sup>2</sup>

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

Maanalaisessa rakentamisessa on huomioitava alueella voimassa oleva maanalainen asemakaava nro 8156 (Rantaväylä), johon liittyvät kaavamääräykset perustuvat maanalaisen asemakaavan ohella toteutuneeseen tilanteeseen sekä tunnelin toteuttajataholta saatuihin ohjeisiin (kts. selostuksen kohta 2.2.2).

Suojavyöhyke, jota ei saa louhia tai rakentaa suoraan sen yläpuolelle ilman tunnelin hallinnoijan suostumusta, ulottuu tasolle +83,4. Selvitysvyöhyke, jonka kalliomekaanisia kuormitusolosuhteita muutettaessa tulee aina selvittää vaikutukset tunneliin, ulottuu tasolle +93,7. Sivusuunnassa ja tunnelin alapuolella suoja- ja selvitysvyöhykkeiden laajuus on selvittävä tapauskohtaisesti.

Rantatunnelin suoja- ja selvitysvyöhykkeiden ulkopuolella maanalaisen rakentamisen vaikutukset Rantaväylän tunneliin tulee selvittää suurten kalliotilojen (jänneväli >20m tai korkeus > 10m) tai syvien kaivantojen (kaivannon pohja <10m Rantatunnelin holvitasosta) suunnittelun yhteydessä. Selvitysalueen laajuus on kolme kertaa suunnitellun kalliotilan jänneväli, korkeus tai kaivannon syvyys. Lisäksi on huomioitava Rantaväylän tunnelin rakenteiden tärinärajoitukset.

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

#### **5.4. Rakentamistapaohjeet**

Kaavaselostuksen liitteenä on rakentamistapaohje (rol-8503), joka täydentää asemakaavassa annettuja määräyksiä ja ohjaa toteutuksen laatutasoa. Alueella pyritään korkeatasoiseen kaupunkikuvaan sekä luomaan houkuttelevaa, toimivaa ja laadukasta keskustaympäristöä. Rakentamistapaohje osoittaa esimerkkien tavoin laatutason, johon toteutussuunnitelmassa tulee pyrkiä. Ohje ei ole este paremman laatutason tavoittelemiselle, ja myös esitetyt suositukset ovat lähtökohtia lupatarkastelussa. Rakentamistapaohjeen noudattamista valvoo rakennusvalvontaviranomainen.

#### **5.5. Kaavamerkinnot- ja määräykset**

Kaavamerkinnot on käsitelty kohdassa 5.3. ja ne on esitetty täydellisenä kaavakartan yhteydessä.

## 6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on arvioitava sen toteuttamisesta aiheutuvat merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, ilmastoon, luonnon monimuotoisuuteen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen sekä kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön.

Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen. Arviointiin sisältyy tarvittaessa myös kaupungin strategisen suunnittelun kannalta merkittäviin kehittämistavoitteisiin liittyvien erityisten vaikutusten arviointia (esim. yritysvaikutukset).

### 6.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### 6.1.1. Yhdyskunta- ja kaupunkirakenne

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä yhdyskunta- tai kaupunkirakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia. Keskustan ruutukaava-alueella sijaitseva jo rakentuneen korttelialueen osa säilyy rakennettuna. Keskustan strategisen osayleiskaavan ehdotuksessa kohde sijoittuu kävelypainotteisena kehitettävän hitaan liikkumisen alueelle. Kaupunkirakenteen tiivistäminen, autopaikkojen poistuminen sisäpihalta ja ulko-oleskelualueen laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä.

Poistuvaan asemakaavaan verrattuna alueelle osoitetun rakennusoikeuden määrä kasvaa nykytilanteeseen verrattuna merkittävästi, mutta tehokkuusluku ( $e=2,25$ ) jää alueen sijainti huomioiden melko alhaiseksi. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrää pidetään olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja kulttuuriympäristöön hyvin soveltuvana. Kaavassa on huomioitu viereisillä tonteilla mahdollinen täydennysrakentaminen, eikä kaavan toteutuminen ei aseta nykytilanteesta poikkeavia rajoituksia muiden EHYT-selvityksen mukaiseen täydennysrakentamisalueeseen sisältyvien kohteiden suunnittelulle.

#### 6.1.2. Kaupunki- ja katukuva

Kaavan toteutumisella on lähialueen kaupunki- ja katukuvaa muuttavia vaikutuksia.

Alueen suunnittelulta ja toteutukselta edellytetään korkeaa laatutasoa ja keskustamaista, tiivistä rakentamisen tapaa. Kaupunki- ja katukuvan ja korttelin toiminnallisen luonteen kannalta positiivisia muutoksia tuovat mm. rakennusten nk. maanpäällisen kellarikerroksen sekä pihan autopaikkojen poistuminen, Puuvillatehtaankadun ja Näsilinnankadun kulmukseen muodostuva luonteeltaan julkinen tontin osa (pieni aukio), sekä rakennusten sijoittuminen nykyistä etäämmälle Puuvillatehtaankadusta.

Kaavan toteutuessa uudisrakennukset muodostavat jatkumon selkeästi rajautuville kaupunkitiloille, joille tunnusomaista on rakennusten sijoittuminen kiinni katujen reunoihin. Kaavan mahdollistamat uudisrakennukset ovat runkosyvyydeltään noin 2-3 metriä nykyisiä rakennuksia suurempia ja 1-2 kerrosta / noin 3,5...8 metriä nykyisiä rakennuksia korkeampia. Uudisrakennukset porrastuvat pohjoiseen päin mentäessä sekä fyysisesti (kerrosluku) että visuaalisesti (kattomuoto, räystäslinja). Mittakaavaero lähiympäristön vanhimpaan rakennuskantaan nähden on suuri, mutta perusteltu. Aiempaa korkeammat rakennukset korostavat ruutukaava-alueen pohjoista reunaa ja Näsiljärvenkadun kohdalla kaupunkirakenteessa tapahtuvaa muutosta.

Alueella säilyvän rakennuksen osalta kaava vahvistaa toteutuneen nykytilanteen. Lisäksi sallitaan nykyisen ullakon ja nk. maanpäällisen kellarikerroksen muuttaminen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaava-alueen sisällä Näsijärvenkatu 3 ja Puuvillatehtaankatua idän suunnalta avautuvassa näkyvässä katukuvaa hallitseva Hämeenpuisto 8 säilyttävät nykyisen asemansa. Alueen eteläosassa uudisrakennukset sijoittuvat samaan linjaan Puuvillatehtaankadun pohjoisreunan puutalojen kanssa. Alueen Puuvillatehtaankadun puoleiselle reunalle on osoitettu Kuninkaankadun ja Näsilinnankadun välisen katuosuuden istutuksia jatkava katupuiden rivi, joka yhdistyy lännessä Hämeenpuistoon ja idässä Finlaysonin alueen puistoihin.

Kaavassa ja rakentamistapaohjeessa on annettu rakennusten alimpien kerrosten toimintoja ja julkisivujen käsittelyä koskevia määräyksiä, joiden tarkoituksena on edistää erityisesti jalankulkuympäristön laadullista kehittymistä. Muutokset toisaalta eheyttävät ja tiivistävät, toisaalta väljentävät ja elävöittävät nykyistä katutilaa.

Kaavan toteutuessa osa naapurikiinteistöjen asunnoista avautuvista näkymistä muuttuu nykyistä rajoitetummaksi. Muutoksen vaikutusta Puuvillatehtaankadun puolella vähentävät uudisrakennusten sijoittuminen nykyistä etäämmälle katualueen rajasta ja muilla suunnilla rakennusten väliin jäävät aukot. Korttelin sisällä näkyvät muuttuvat osin nykyistä vehreimmiksi ja viihtyisimmiksi, kun nykyiset pysäköintikentät vapautuvat asukkaiden ulko-oleskelu- ja istutusalueiksi.

#### 6.1.3. Asuminen ja väestö

Kaava lisää alueen asuntotarjontaa olemassa olevaan miljööseen soveltuvalla, kaupunkikuvallisesti korkealaatuisella tavalla. Viitesuunnitelman mukaisessa hankkeessa uudisrakennuksiin sijoittuvien asuntojen määrä voisi kasvaa nykytilanteeseen (98 asuntoa) verrattuna noin kaksinkertaiseksi (noin 200 asuntoa). Alueella säilyvä rakennus (70 asuntoa) huomioiden alueelle voisi sijoittua yhteensä arviolta 400-500 asukasta. Asuntojen lukumäärä voi kasvaa myös alueella säilyvän rakennuksen ullakon tasolla, joka on mahdollista muuttaa asuinkerrokseksi. Asemakaava ei sido toteutusta tiettyyn asuntojakaumaan tai asumismuotoon, ja lopullinen uusien asuntojen lukumäärä selviää vasta kohteen toteutussuunnittelun yhteydessä.

#### 6.1.4. Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava mahdollistaa lähipalveluiden tarjonnan lisääntymisen ja uusien työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Koko keskustan mittakaavassa näiden määrä jää kuitenkin vähäiseksi.

Liike-, toimisto- tai palvelutilan varattavaa kerrosalaa saadaan rakentaa enintään 10% kokonaisrakennusoikeudesta (koko alue yhteensä noin 1830 k-m<sup>2</sup>). Liike-, toimisto- tai palvelutilaa on rakennettava vähintään Puuvillatehtaankadun ja Näsilinnankadun kulmaan sijoittuvan rakennusalan eteläsivulle. Muilta osin näille toiminnoille varattavien tilojen määrä ja sijainti ratkaistaan toteutussuunnittelun yhteydessä.

#### 6.1.5. Liikenne

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia.

Tonttiliittymiä saa rakentaa muille paitsi liittymäkielto- merkinnällä osoitetuille tonttien rajoille. Kaava-alueen Näsijärvenkadun puoleiselle sivulle sijoittuva ajoaukko ja – luiskat on suunniteltava siten, että ne on mahdollista yhdistää tontille 6-43 mahdollisesti myöhemmin rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Alueen sijainnista johtuen ensisijaisena liikkumismuotona pidetään jalankulkua ja pyöräilyä. Tonttien jalankulku- ja pyöräily-yhteydet on mahdollista järjestää suoraan nykyisiltä kevyen liikenteen reiteiltä. Puuvillatehtaankadun ja Näsilinnankadun kulmaan muodostuvaa pientä aukiota kiertää jalankulun ja pyöräilyn pääreitti. Näsilinnankadun ja Näsjärvenkadun puoleiset jalkakäytävät tulee huomioida tonttiliittymien järjestelyissä ja suoraan katuun rajautuvien rakennusten katutason käsittelyssä.

Viitesuunnitelman perusteella arvioidun asukasmäärän synnyttämä laskennallinen liikennetuotos olisi noin 480-600 ajoneuvoa vuorokaudessa (1,2 matkaa / asukas). Alue on kuitenkin hyvän palvelutason joukkoliikennevyöhykkeellä, eikä yksityisautoilun määrän odoteta asukasmäärän kasvusta huolimatta merkittävästi lisääntyvän. Myös maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuvien autopaikkojen lukumäärän (85 kpl) perusteella laskettuna liikennetuotos on huomattavasti asukasmäärän mukaista laskelmaa pienempi. Pihalle tai pihakannelle voidaan rakentaa autopaikkoja vain huolto- ja saattoliikennettä varten. Muut autopaikat sijoitetaan alueelle rakennettavaan tai enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevaan muuhun pysäköintilaitokseen.

Kaavan edellyttämien auto- ja polkupyöräpaikkojen lukumäärä perustuu vuonna 2016 hyväksytyssä pysäköintipolitiikassa esitettyyn vyöhyketarkasteluun ja soveltamisohjeisiin. Kokonaisrakennusoikeuteen perustuvalla laskennallisella enimmäismitoituksella autopaikkatarve olisi koko kaava-alueella yhteensä noin 120 ja polkupyöräpaikkojen määrä olisi noin 500 kappaletta. Todellisuudessa auto- ja polkupyöräpaikkojen lukumäärä tulee olemaan tätä alhaisempi, koska laskennassa huomioidaan vain korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala. Toisaalta toteutuva kerrosala voi jäädä kaavan sallimaa alhaisemmaksi, jos tarvittavaa määrää autopaikkoja ei voida toteuttaa.

Alueella säilyvän rakennuksen osalta sovelletaan lähtökohtaisesti jo toteutuneen tilanteen perusteena ollutta rakennuslupaa sekä MRL156 §:ää. Rakennuksella autopaikkoja on nykytilanteessa 20 kpl. MRL:n mukaan autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve.

#### 6.1.6. Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueelle ei sijoitu rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaita rakennuksia, eikä kaavan toteutumisella ole merkittäviä lähialueen kulttuuriympäristökohteiden tai -alueiden arvoja heikentäviä vaikutuksia.

Kaavan toteutuessa alueen eteläosan rakennusten korkeus kasvaa, mutta ne siirtyvät nykyistä etäämmälle Pikkupalatsista ja Puuvillatehtaankadun pohjoisreunasta. Katunäkymässä Pikkupalatsin eteläpääty tulee etenkin lehdettömään aikaan nykyistä korostetummin esille. Uudisrakennukset sijoittuvat lähialueen muiden arvorakennusten kannalta tärkeimpien näkymien ulkopuolelle. Lähimaisemaa hallitsevat edelleen Näsjärvenkadun varteen sijoittuvat korttelien 6 ja 3 muuta rakennuskantaa korkeammat asuinkerrostalot. Kuninkaankadun pohjoispäästä tarkasteltuna uudisrakennusten ylin kerros ja vesikatto näkyvät Finlaysonin kirkon taustamaisemassa.

Kadun varren uusi puurivi täydentää visuaalisesti Hämeenpuistosta Pikkupalatsin ja Finlaysonin kirkon kautta edelleen Finlaysonin puistoon ja Näsinpuistoon ulottuvaa vehreää miljöötä. Jos Näsinpuiston puustoa tulevaisuudessa harvennettisiin voimakkaasti, uudisrakennukset rajaisivat lännessä Näsilinnankatua pitkin kohti pohjoista ja Näsilinnaa avautuvaa katunäkymää.

Kaavan salliman uudisrakentamisen mittakaavaero on lähialueen vanhimpaan rakennuskantaan nähden suuri, mutta harkittu. Uudisrakentamisen hallittua soveltamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ohjataan mm. rakennusten räystäs- ja kokonaiskorkeutta sekä julkisivujen ja piha-alueiden käsittelyä koskevilla kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla.

#### 6.1.7. Tekninen huolto

Alueella hyödynnetään jo olemassa olevia vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoja, Uudisrakentaminen edellyttää purettavaksi tarkoitettuihin rakennuksiin sijoittuvan jakelumuuntamon siirtämistä toiseen paikkaan, mikä tulee huomioida rakentamisen vaiheistuksessa. Tonttijohtoja lukuun ottamatta muiden verkostojen muutoksille ei ole tiedossa olevaa tarvetta.

Asemakaavassa on annettu tarvittavat hulevesien hallintaa koskevat määräykset. Aluetta koskevan hulevesiselvityksen (A-Insinöörit Oy 29.4.2016) mukaan viitesuunnitelman mukainen täydennysrakentaminen lisää alueen pintavaluntakerrointa ja virtaamaa noin 5%. Hulevesien laadun oletetaan parantuvan, kun maanpäällinen pysäköinti muuttuu maanalaiseksi. Maankäytön muutosten ei katsota lisäävän tulvimisriskiä, mikäli vettä viivästyttävien pintamateriaalien pinta-ala säilyy nykyisellään tai sitä kasvatetaan. Hulevesiä viivytetään tonteilla maanalaisilla viivytysrakenteilla, joita voidaan sijoittaa rakennusten väliin ja alueen länsiosaan.

Kaavaa täydentäviä hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä on annettu kaupungin rakennusjärjestyksessä ja MRL 103 §:ssä.

#### 6.1.8. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle ei sijoitu ympäristönsuojelun tarvetta synnyttävää tai ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) mukaiset melun ohjearvot tai terveysperusteiset ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot eivät ylitä kaava-alueella vuoden 2030 liikenteen perusteella arvioituina. Asuntojen sisäilman laatu varmistetaan tarvittaessa teknisin ratkaisuin.

Nykyisten rakennusten purku tulee tehdä lajittelevana purkuna, jossa erityyppiset jättejakeet eivät sekoitu. Purettavista materiaaleista suositellaan tehtäväksi haitta-ainekartoitukset ennen purkutöiden aloittamista.

#### 6.1.9. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uudisrakentamisen myötä alue kehittyy osana jo olemassa olevaa asuinympäristöä. Alueen nykyisten rakennusten purkaminen ja sitä seuraava uudisrakentaminen tulevat aiheuttamaan naapurikiinteistöjen asukkaille tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä. Uusien asukkaiden ikärakenteen odotetaan olevan nykyistä väestöä vastaava. Alueen tiivistyminen ja asukasmäärän kasvu voidaan kokea naapureiden kannalta ei-toivottuna kehityksenä. Positiivisena vaikutuksena esille nousee mahdollisuus lähipalveluiden lisääntymiseen sekä asuntotarjonnan monipuolistuminen ja alueen yleisen ympäristökuvan koheneminen.

### 6.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole eläimistöä tai luonnontilaista kasvillisuutta, eikä kaavan toteuttamisella ole merkittäviä lähialueen luonnonympäristön tilaa muuttavia vaikutuksia. Uudisrakentamisen myötä maanvaraisen piha-alueen pinta-ala pienenee ja alueen pohjoisosan nykyinen puusto poistuu. Alueen länsireunalla / korttelin sisäosassa nykyinen puusto pyritään kuitenkin säilyttämään. Poistuvaa kasvillisuutta voidaan korvata kansipihalle sijoitettavin istutuksin. Alueen Puuvillatehtaankadun vastaisella sivulla katukuva muuttuu nykyistä vehreämmäksi tontin rajalle sijoittuvan katupuurivin myötä.

Kaava mahdollistaa maanalaisten tilojen rakentamisen lähes koko alueella. Alueella tehtyjen kairausten perusteella kalliopintaan kajoaminen voi olla tarpeen vähäisessä määrin lähinnä maanalaisten tilan pohjoispäässä. Alueella voimassa olevan Rantaväylän tunnelin maanalaisten asemakaavan (nro 8156) määräyksiä on täydennetty tässä asemakaavassa siten, että kallio- ja maanrakentamisen rajoitteet tulevat huomioituksi toteutuneen tilanteen mukaisina.

### **6.3. Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin ja voimassa olevaan keskustan osayleiskaavaan**

Maankäyttö- ja rakennuslain 54.4 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on otettava huomioon 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Tämä suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen asemakaavan suunnittelualueen osalta.

#### *MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*

Suunniteltu rakentaminen tukeutuu valmiiseen kaupunkirakenteeseen ja on kaupungin ja kaupunkiseudun kehittämislinjausten mukaista. Sijainniltaan alue on houkutteleva ja helposti saavutettava asumisen paikka. Vanhaa keskustarakennetta tiivistävä täydennysrakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu.

#### *MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*

Alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja se on liitetty jo toteutuneisiin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

#### *MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*

Lähialueella on runsaasti asumista tukevia julkisia ja yksityisiä palveluita. Palveluiden tarjonta ja saavutettavuus ovat erittäin hyviä.

#### *MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla*

Alue sijoittuu kaupungin ydinkeskustaan ja on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueella on hyvä joukkoliikennetarjonta sekä kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Kohteessa hyödynnetään olemassa olevia energia-, vesi- ja jätehuollon verkostoja.

#### *MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*

Keskustan hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta mahdollistavat tasa-arvoisen ja helposti eri väestöryhmien saavutettavissa olevan asuinympäristön. Alueella on turvalliset ja esteettömät kulkuyhteydet. Melun ohjearvot alittuvat ja asuntojen sisäilman laatu varmistetaan tarvittaessa teknisillä ratkaisuilla.

#### *MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten tai –mahdollisuuksien kannalta merkittävien toimintojen määrä tai laatu ei muutu.

#### *MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen*

Melun ohjearvot alittuvat ja asuntojen sisäilman laatu varmistetaan tarvittaessa teknisillä ratkaisuilla. Alueen pääkäyttötarkoitus (asuminen) ei ole ympäristöhäiriöitä tuottavaa toimintaa.

*MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen*  
Alueen suunnittelussa on tunnistettu ja huomioitu lähialueelle sijoittuvat arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteet- ja alueet. Kaava koskee jo rakennettua ydinkeskustan korttelia, jolla ei ole arvokkaita luontokohteita tai muutoin luonnonympäristön tai –maiseman kannalta merkityksellisiä ominaisuuksia.

*MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*  
Kaava-alueella ei ole virkistysalueita tai –yhteyksiä. Kohteen sijainti huomioiden on sen välittömässä läheisyydessä suhteellisen runsaasti helposti saavutettavia virkistystoimintoja ja viheralueita. Kaava-alueen asukasmäärän kasvusta johtuva lisäys keskustan virkistysalueiden käyttäjämäärissä on kokonaisuus huomioon ottaen vähäinen.

*Johtopäätökset:*

Yleiskaavallisen tarkastelun perusteella asemakaavan tavoitteena oleva täydennysrakentaminen on mahdollista. Lisäksi muutos on yhtenevä hyväksytyyn keskustan strategisen osayleiskaavan ratkaisujen kanssa.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman.

Asemakaavan suunnittelun pohjana on käytetty kaavaselostuksen liitteenä olevaa viitesuunnitelmaluonnosta, jossa alueen toteuttamistapaa ja kaava-alueen ympäristössä tapahtuvia muutoksia on alustavasti havainnollistettu.

Tarvittavista teknisten verkostojen muutoksista johtuen alueen nykyisten rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen edellyttää hankkeen toteuttamista useassa vaiheessa. Sitova erillinen tonttijako voidaan laatia, kun hanke on edennyt toteutusvaiheeseen ja kiinteistöjen tulevat yhteisjärjestelyt ovat tiedossa. Toteuttamisen vaiheistusta tutkitaan tarkemmin kaavaa seuraavan rakennussuunnittelun yhteydessä.