

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

Asemakaavaluonnoksen selostus, joka koskee 30.5.2016 päivättyä 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. Suunnittelualueen pinta-ala on 8132 m² ja voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus 10150 k-m² (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-m² (lähde: Facta-rekisteri).

Kaava-alue rajautuu lännessä Hämeenpuiston ja pohjoisessa Tammerkosken teollisuusmaisan valtakunnallisesti arvokkaisiin 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 pääteen muodostava Näsilinna.

Vuonna 2011 valmistuneessa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskeneessa selvityksessä (EHYT) suunnittelualue sisältyy Hämeenpuistoon, Puutarhakatuun, 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. Nähtävilläoloaika-
na saatiin neljä viranomaislausuntoa/-kommenttia ja 14 osallisten mielipidettä.

Yhteenveto aloitusvaiheessa saadusta palautteesta:

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 rakennuksissa olevasta muuntamosta syötetään myös muita lähikortteleiden kiinteistöjä ja 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 ominaispiirteinä. 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 sisällöltään ristiriitaista erityisesti uudisrakentamisen mittakaavan suhteen: osassa mielipiteistä alueelle toivottiin nyt esitettyä matalampaa (enintään 3—4 kerrosta), osassa selkeästi korkeampaa ja tehokkaampaa rakentamista (vähintään 12 kerrosta). 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. Suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota mm. vuokrien hinnan noususta aiheutuvaan asukkaiden eriarvoistumiseen, rakentamisen soveltuvuuteen ympäröivään rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan sekä alueen sijaintiin osana kulttuurihistoriallisesti 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.

Aloitusvaiheessa saadun palautteen huomioon ottaminen:

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

Kaavaan liittyvää havainneaineistoa on pyritty täydentämään sekä aloitusvaiheessa saadun palautteen, että valmistelun aikana tarkentuneiden suunnitelmien pohjalta. 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.).

Vaihtoehtoisista toteutustavoista johtuvia muita erityisiä suunnittelukysymyksiä olivat tonttijaon osoittaminen ja asumismuodon vaikutus tarvittavien pysäköintipaikkojen määrään. Luon-

noksessa osoitettu polkupyörä- ja autopaikkojen lukumäärä pohjautuu toukokuussa 2016 yhdyskuntalautakunnassa käsiteltyyn pysäköintipolitiikkaan. Jatkosuunnittelun aikana on tutkittu alustavasti myös uuden muuntamon mahdollisia sijoituspaikkoja. Mahdollisten rakennusaikeisten haittojen aiheuttajia ja esim. naapurikiinteistöjen rakenteiden seurannan tarvetta selvitetään yhdessä naapurikiinteistöjen kanssa asemakaavaa seuraavan varsinaisen rakennussuunnittelun aikana. Rakennus- ja kulttuurihistoriaselvitykseen on lisätty maakuntamuseon lausunnossa pyydetyt tiedot, ja asemakaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota kulttuuriympäristöön ja katukuvaan kohdistuvien vaikutusten tunnistamiseen.

Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville palautteen saamista varten. Osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon päätyttyä asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Valmisteluaineistosta saadusta palautteesta tehdään yhteenveto ja siihen laaditaan tarvittavat vastineet, jotka liitetään kaavaselostukseen.

Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan hyväksyy Tampereen valtuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

Asemakaava

Kaavaluonnoksessa alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja (AK-36). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 18300 k-m² (e=2,25), josta säilyvän rakennuksen osuus on 4400 k-m² ja uudisrakennuksille tarkoitettu kerrosala yhteensä 13900 k-m². Rakennusoikeus jakautuu viiteen erisuuruiseen osaan rakennusalojen / viiden ohjeellisen tontin (nrot 46-50) kesken. Kokonaisrakennusoikeudesta enintään 10% (1830 k-m²) saadaan käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten.

Uudisrakennusten kokoa on rajoitettu runkosyvyyden ja kerrosluvun ohella osoittamalla rakennusaloille räystäslinjan ja vesikaton suurimpia sallittuja korkeusasemia. Alueen eteläisimmillä rakennusaloille enimmäiskorkeudet perustuvat Pikkupalatsin korkeuteen. Alueella säilyvän rakennuksen kerrosluku (IX y85%) mahdollistaa nykyisen ullakon sekä nk. maanpäällisen kellarikerroksen muuttamisen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Korttelin keskiosan rakennusalalla uudisrakennuksen runkosyvyys on rajoitettu 15 metriin, mikä tarkoittaa noin 5...7 metriä kaavan mukaista rakennusalaa kapeampaa rakennusmas-
saa. Uudisrakennusten parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä rakennusten katuihin rajautuvilla sekä tontin 6-45 vastaisilla sivuilla (spa). Nk. valokulmavaatimus täyttyy sekä alueella säilyvän että kaikkien naapurirakennusten osalta.

Kulttuuriympäristön vaalimista sekä rakentamisen ympäristöön sovittamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi kaavassa on annettu alueen kaupunkikuvan ja korttelikokonaisuuden huomioimista, ulko-oleskelualueita, istutuksia sekä uudisrakennuksen julkisivuja koskevia kaavamääräyksiä (i-16, sj-9, puurivit, yleismääräykset). Näsilinnankadun ja Puuvillatehtaan-
kadun kulmaan sijoitettavien liike-, toimisto- tai palvelutilojen (er-9) edustalle on varattu julki-
seen kaupunki- ja katutilaan liittyvä torimainen alue (tym).

Asuinrakennusten lisäksi alueelle saadaan rakentaa yksikerroksinen maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintilaitos ja tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja (ma-36/1). Maanalaisen tilan ajoluiska (ma/ajo-2) sijoittuu korttelialueen Näsijärvenkadun puoleiselle sivulle. Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Asemakaavan edellyttämien auto- ja polkupyöräpaikkojen lukumäärä sekä näitä koskevat soveltamisohjeet perustuvat valmisteilla olevaan pysäköintipolitiikkaan.

Korttelialueelta on varattava tila enintään 30 k-m²:n suuruiselle jakelumuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi (et-16(30)). Tontin 6-43 rajaan kiinni ulottuvalta rakennusalan osalla ja ajoluiskalla ei tarvita nk. rajaseinää (rs). Tontilla kertyvät hulevedet on viivytettävä ennen niiden johtamista kaupungin verkostoon (hule-9).

Maanalaisessa rakentamisessa on huomioitava alueella voimassa oleva maanalainen asemakaava nro 8156 ja Rantaväylän tunnelista johtuvat rajoitteet. Kaavassa on esitetty mm. tunnelin suoja- ja selvitysvyöhykkeiden ylin korkeusasema sekä edellytyksiä myös näiden vyöhykkeiden ulkopuolelle sijoittuvan maanalaisen rakentamisen vaikutusten selvitystarpeesta. Rantaväylän tunneliin liittyvät kaavamääräykset perustuvat maanalaisen asemakaavan ohella toteutuneeseen tilanteeseen ja tunnelin toteuttajataholta saatuihin ohjeisiin (kts. selostuksen kohta 2.2.2).

Asemakaavaan liittyvä rakentamistapaohje (rol-8503) on kaavaselostuksen liitteenä.

Viranomaismenettelyt

Asemakaavan valmisteluaineisto on laadittu yhteistyössä kaavamutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Kaavaehdotuksesta liitemateriaaleineen pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin ao. toimialoilta ja muilta viranomaistahoilta. Ehdotuksen nähtävilläolon ja palautteen käsittelyn jälkeen järjestetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

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 kehittäminen,
Maankäytön suunnittelu, 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 5.3.2015, tark. 30.5.2016
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava (luonnos)
- Asemakaavan seurantalomake (luonnos)
- Rakentamistapaohje (luonnos)
- Viitesuunnitelma ja havainneaineisto (Aihio Arkkitehdit Oy 2016)
- Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys (Aihio Arkkitehdit Oy 11.3.2016)
- Hulevesiselvitys (A-Insinöörit Oy 29.4.2016)
- Aloitussvaiheessa saatu palaute (alkuperäiskopiot)

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

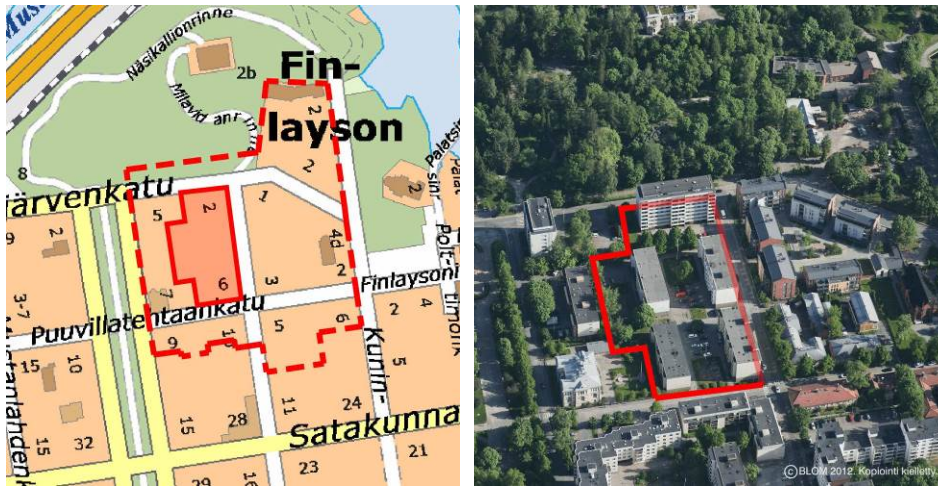
2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue

Asemakaavan suunnittelualueena on Finlaysonin kaupunginosassa Hämeenpuiston, Puuvillatehtaan kadun, Näsilinnankadun ja Näsiljärvenkadun rajaamalla alueella sijaitsevan korttelin 6 tontit 1, 2 ja 42. Alueen pinta-ala on 8132 m² 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 pinta- maakerroksen 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 muunnettuna +70,53 ja +85,53.

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

2.2.3 Pohja- ja pintavedet

Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelman ja valuma-alue selvityksen 2012 mukaan suunnittelualaue kuuluu Tampereen keskustan valuma-alueeseen ja Näsijärven lähivaluma-alueeseen. Alueella ei sijaitse merkittäviä tai vedenhankinnan kannalta tärkeiksi luokiteltuja pohjavesialueita. Puistoja ja viheralueita lukuun ottamatta keskusta on suurimmaksi osaksi vettä läpäisemättömää 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 m², 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 m², ja viivytystilavuutta tarvittaisiin hule-9-kaavamääräyksen perusteella laskettuna yhteensä 42 m³. 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 vihreä ja viihtyisä.

Suunnittelun alueen 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 suunnittelun alueesta sijoittuva Näsinlinna jää kesäaikaan täysin Näsijärvenkadun pohjoispuolella kohoavan Milavidanrinteen ja Näsinpuiston 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 suunnittelun alueen rakennusten ylimpien kerrosten ikkunoita ja hissien konehuoneita.

2.3.2 Rakennuskanta

Suunnittelun alueella 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-m² (lähde: Facta-rekisteri). Rakennusten maanpäällinen kellarikerros huomioiden niiden yhteenlaskettu bruttoala on noin 12 500 m².

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

Suunnittelun alue 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-m²). Asemapiirrosten mukaan tontilla 6-42 säilyvän rakennuksen käytössä ovat kaikki autotallit 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. Tammerkosken 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 asuin- aluetta 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 merkittäväällä 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 ylity. Vuoden 2011 tilanteessa mallinnettu typpioksidin (NO₂) vuorokausiarvon pitoisuusluokka oli >50 µg/m³ ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) >50 µg/m³.

2.6 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Tonttien omistajia/vuokraoikeuden haltijoita ovat Asunto Oy Tampereen Puuvillatehtaankatu 6, Asunto Oy Tampereen Näsijärvenkatu 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 Tammerkosken teollisuusmaisema (akv173).

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

Valmisteilla olevan Pirkanmaan uuden kokonaismaakuntakaavan (maakuntakaava 2040) luonnos sekä täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä 5.3.-10.4.2015. Maakuntakaava 2040 korvaa vahvistuessaan nyt voimassa olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan ja vahvistetut vaihemaakuntakaavat.

Maakuntakaavan 2040 luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämissuositukseen (kk-1), joita koskevia kehittämissuosituksia ovat mm. tiivis ja sekoittunut yhdyskuntarakenne, alueiden saavutettavuuden edistäminen kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä sekä korkean ja laadukkaan rakentamisen edistäminen.

Maakuntakaavaehdotus on parhaillaan lausunnoilla 1.3.2016 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 13 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksen on määrä tulla julkisesti nähtäville loppuvuonna 2016.

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 Tammerkosken 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 pysäköintiverkoston 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 kerrosalasta 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 sijoituivat Hämeenpuistoon.

Valmisteilla olevan Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 tavoitteet hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.11.2015. Kaupungin asukasmäärän kasvu edellyttää mm. maankäytön sekä palvelu- ja liikenneverkon uudelleen jäsentämistä ja tiivistämistä. Keskustaan tavoitellaan täydennysrakentamista niin asumisen, palvelujen kuin työpaikkojenkin osalta. Keskustan saavutettavuutta kaikilla kulkuneuvoilla edistetään ja aivan ydinkeskusta rauhoitetaan hitaan liikkumisen alueeksi.

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 m² asuntoa kohti. Autopaikkoja on rakennettava yksi jokaista vuokra-asunon tilan 150 kerrosneliometriä kohti.

Tonteille 6-1 ja 6-2 on osoitettu kaksi rakennusala, joista Näsilinnankadun puoleisilla rakennusaloilla suurin sallittu kerrosluku on neljä ja rakennusoikeus 1850 k-m². Tonttien sisäpuolella puoleisilla rakennusaloilla suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus 1400 k-m². 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-m². Rakennuksen ullakolle saadaan tehdä sauna tarpeellisine lisätiloineen talon maan käyttöön. Näsilinnankadun 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.

10.10.2011 voimaan tulleessa maanalaisessa asemakaavassa nro 8156 kallion sisään sijoituvan 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 lattiataso on 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 suojavyöhykkeineen (ma-v/k). Alueella on lisäksi voimassa seuraava toimenpiderajoitus: liikennetunnelin tieoikeuden ulottuvuusalueella, yläpuolisella kortteli-, katu- tai virkistysalueella tunnelin kalliokattoon kaivoja 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 ohjeellinen liikennetunnelin luji- tus- ja suojavyöhyke, jolle tienpitäjä saa ulottaa maanalaisia kallioankkureita tai vastaavia luji- tusrakenteita (ma-lt-sv). Tällä vyöhykkeellä ei saa tehdä kallion louhintaa eikä mittavaa maankaivua ilman tienpitoviranomaisen suostumusta. Suunnittelualueen itäpuolelle on osoi- tettu mahdollisen maanalaisen ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

3.1.4 Muut selvitykset ja suunnitelmat

Vuonna 2011 valmistuneessa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskeneessa selvityksessä (EHYT) suunnittelualue sisältyy Hämeenpuistoon, Puutarhakatuun, Näsilinnankatuun ja Näsi- järvenkatuun rajautuvaan nykyisen korttelirakenteen täydennysalueeseen.

Tampereen kaupunkistrategiassa 2013 sekä kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa 2013 esitettyjä tavoitteita ja toimenpide-ehdotuksia 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 hankesuunnitel- massa ja alueella voimassa olevassa maanalaisessa asemakaavassa.

Asemakaavan suunnittelun pohjana käytetään Aihio Arkkitehdit Oy:n laatimia viitesuunnitel- maluonnoksia 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 yh- teydessä. Selvitysten keskeiset tulokset raportoidaan osana kaavaselostusta.

3.1.5 Maankäytösopimus

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

3.1.6 Tonttijako

Tonteilla 6-1 ja 6-2 on voimassa tonttijako nro 3500 (18.12.1972) ja ne on merkitty tonttirekis- teriin 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 tontti- jaot nro 2692/4.2.1966 sekä 3500/18.12.1972, jonka mukainen tontti 6-42 nykytilanteessa on.

3.1.7 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 kaavamutoshakemuksen 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.:

- Kaavamutoksen 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 kaavamutoshakemuksen yhteydessä. Kuulemisessa käytetty maankäyttöluonnos todettiin asemakaavan aloitusvaiheessa keskustelun pohjaksi soveltuvaksi, mutta sitä tuli täsmentää naapureiden palaute huomioiden.

Aloitusvaihe

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 kaavamutoksen 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. Aloitusvaiheessa saatu palaute on selostuksen liitteenä.

Yhteenveto aloitusvaiheessa saadusta palautteesta:

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 rakennuksissa olevasta muuntamosta syötetään myös muita lähikortteleiden kiinteistöjä ja 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 jättämässä 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 soveltavuuteen 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.

Aloitusvaiheessa saadun palautteen huomioon ottaminen:

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

Kaavaan liittyvää havainneaineistoa on pyritty täydentämään sekä aloitusvaiheessa saadun palautteen, että valmistelun aikana tarkentuneiden suunnitelmien pohjalta. 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, värit, aukotus jne.).

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 on tutkittu alustavasti myös uuden muuntamon mahdollisia sijoituspaikkoja.

Rakennus- ja kulttuurihistoriaselvitykseen on lisätty maakuntamuseon lausunnossa pyydyt tiedot, ja asemakaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota kulttuuriympäristöön ja katukuvaan kohdistuvien vaikutusten tunnistamiseen. Mahdollisten rakennusaikaisten haittojen aiheuttajia ja esim. naapurikiinteistöjen rakenteiden seurannan tarvetta selvitetään yhdessä naapurikiinteistöjen kanssa asemakaavaa seuraavan varsinaisen rakennussuunnittelun aikana.

Luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta on tehty yhteenveto, joka sisältyy kaavaselostukseen. Asemakaavan valmisteluaineisto on laadittu yhteistyössä kaavamuu-
toksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa.

Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville palautteen saamista varten. Osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken.

Ehdotusvaihe

Valmisteluaineistosta saadusta palautteesta tehdään yhteenveto ja siihen laaditaan tarvittavat vastineet, jotka liitetään kaavaselostukseen.

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kaavaselostukseen. Ennen hyväksymiskäsittelyä kaavaehdotukseen voidaan tehdä myös muita muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, kaavaehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan hyväksyy Tampereen valtuusto 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 valtuuston 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-ehyettaminen/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 vaihtoehtoiskustannukset (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

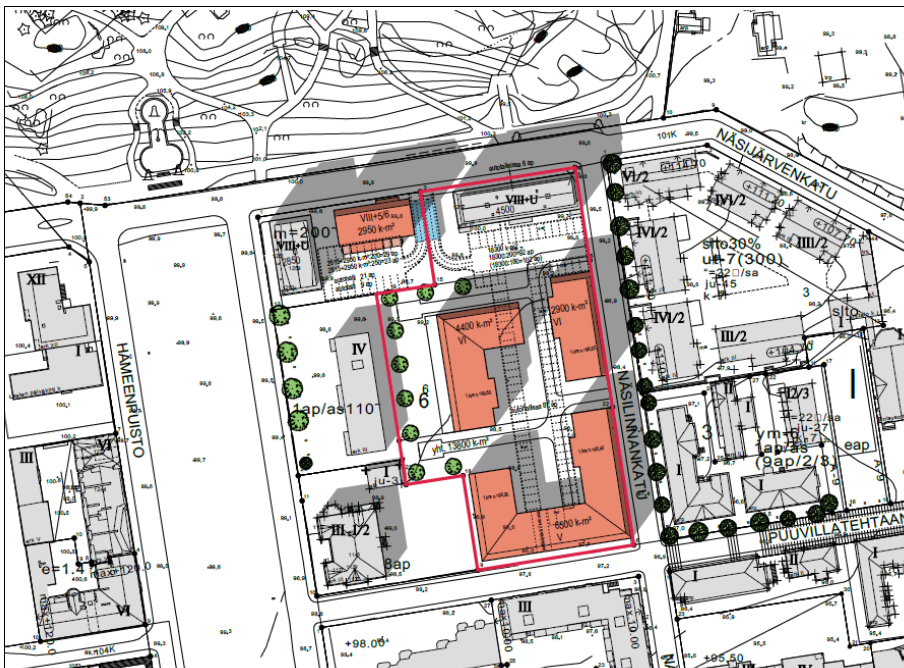
Alustavia vaihtoehtoja oli kaksi: nykytilanteen säilyttäminen (ns. 0-vaihtoehto) ja asemakaavan muuttaminen hakijan tavoitteena olevan hankkeen mahdollistamiseksi.

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 viireilletuloa. 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.

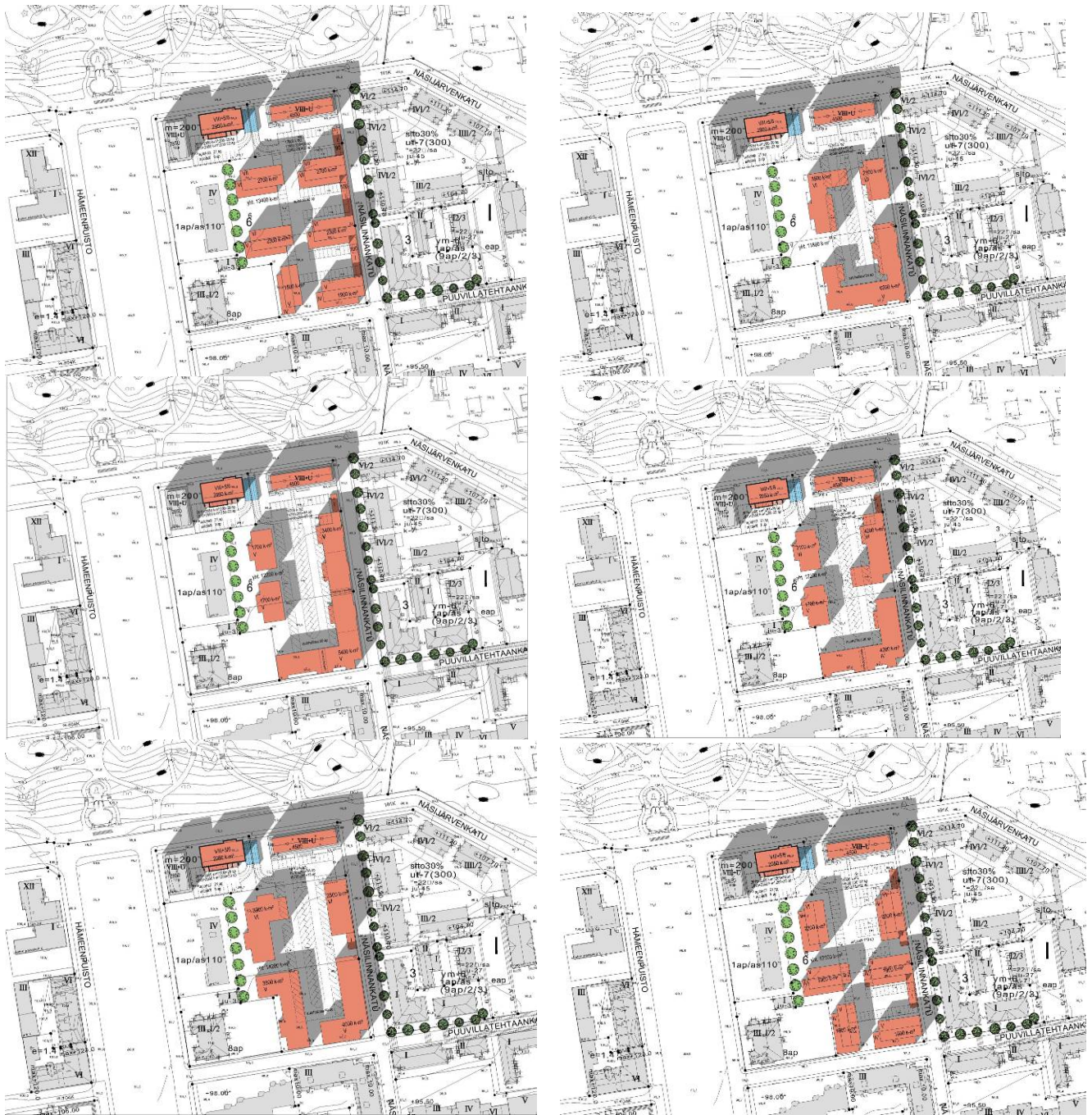
Alustavien vaihtoehtotarkasteluiden pohjalta kehitettiin edelleen kaavamuutoshakemukseen ja naapureiden kuulemiseen liittynyt viitesuunnitelmaluonnos. Kaupunkimaisessa ratkaisussa otetaan huomioon suojaisten pihatilojen muodostuminen ja rakennusmassat laskevat pohjoisesta etelään päin mentäessä. Tämä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



Kaavamuutoshakemukseen ja naapureiden kuulemiseen liitetty maankäyttöluonnos (Aihio Arkkitehdit Oy 22.11.2012)



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



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

Alueella voimassa olevan 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.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa vaihtoehdossa alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja kaavaprosessin aikana jatkokehittelyyn viitesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamisen. Kaavaprosessin aikana hankkeen 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 aikaan 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 kiinnitettävä 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 on vaikea määritellä. Alue kuitenkin sijoittuu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen liitoskohtaan, jolloin kehittämistoimet on sovittava huolellisesti yhteen kulttuuriympäristön arvokkaiden ominaispiirteiden kanssa.

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.

Alueella säilyvän rakennuksen osalta selvitetään 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 tutkitaan lisäksi mm. tonttiliittymien sijainti ja mitoitus, tonttien sisäisten ajoyhteyksien ja pelastusteiden järjestäminen sekä ulko-oleskeluun, leikkiin ja pysäköintiin varattujen alueiden sijoittelumahdollisuudet ja riittävyys. Tarvittaessa myös rakennusten purkamisen ja uudisrakentamisen vaiheittain toteuttamisesta voidaan määrätä asemakaavassa tai rakentamistapaohjeessa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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

5.1.1 Mitoitus

Poistettava kaava			
käyttötarkoitus	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
AK-17	8132	10 150	1,25
Kaavaluonnos			
käyttötarkoitus	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
AK-36	8132	18 300	2,25
<i>rakennusoikeuden jakautuminen ohjeellisille tonteille:</i>			
<i>tontti 46 (säilyvä rakennus)</i>	<i>1324</i>	<i>4400</i>	<i>3,32</i>
<i>tontti 47</i>	<i>2745</i>	<i>4750</i>	<i>1,73</i>
<i>tontti 48</i>	<i>1638</i>	<i>4040</i>	<i>2,47</i>
<i>tontti 49</i>	<i>1115</i>	<i>1860</i>	<i>1,67</i>
<i>tontti 50</i>	<i>1310</i>	<i>3250</i>	<i>2,48</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

5.3.1 Korttelialueet

Kaava-alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja (AK-36). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 18300 k-m² (e=2,25), josta säilyvän rakennuksen osuus on 4400 k-m² ja uudisrakennuksille tarkoitettu kerrosala yhteensä 13900 k-m². Rakennusoikeus jakautuu viiteen erisuuruiseen osaan rakennusalojen / viiden ohjeellisen tontin (nrot 46-50) kesken. Kokonaisrakennusoikeudesta enintään 10% (1830 k-m²) saadaan käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten.

Uudisrakennusten 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). Ilmanvaihtokonehuoneeseen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Alueella säilyvän rakennuksen kerrosluku (IX y85%) mahdollistaa nykyisen ullakon sekä nk. maanpäällisen kellari-kerroksen muuttamisen tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Uudisrakennusten kokoa on rajoitettu kerrosluvun ohella osoittamalla rakennusaloille räystäslinjan ja vesikaton suurimpia sallittuja korkeusasemia. Alueen eteläisimmillä rakennusaloille määritellyt enimmäiskorkeudet perustuvat viereisen tontin 6-45 kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen (Pikkupalatsin) korkeuteen.

Korttelin keskiosaan rakennusosalalla uudisrakennuksen runkosyvyys on rajoitettu 15 metriin, mikä tarkoittaa noin 5...7 metriä kaavan mukaista rakennusalaan kapeampaa rakennusmas-
saa. Kaupunkikuvallisista syistä johtuen uudisrakennusten parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä rakennusten katuihin rajautuvilla sekä tontin 6-45 vastaisilla sivuilla (spa). Nk. valokulmavaatimus täyttyy sekä alueella säilyvän että kaikkien naapurirakennusten osalta.

Tonttien kadunpuoleisilla sivuilla rakennukset sijoitetaan vanhaa umpikortteliperiaatetta mukaillen kiinni rakennusalojen kadunpuoleisiin sivuihin. Korttelin keskiosassa rakennusten sijoittelu voi olla väljempää, mutta erityistä huomiota on kiinnitettävä yleisten reunaehtojen (mm. valokulmavaatimukset ja paloturvallisuus) lisäksi uudisrakennusten vaikutukseen naapuritonttien ulko-oleskeluun käytettävän pihan yksityisyyteen sekä alimpien kerrosten asuinhuoneistojen edustalle sijoittuvien toimintojen laatuun.

Kulttuuriympäristön vaalimista sekä rakentamisen ympäristöön sovittamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi kaavassa on annettu alueen kaupunkikuvan ja korttelikokonaisuuden huomioimista, ulko-oleskelualueita, istutuksia sekä uudisrakennuksen julkisivuja koskevia kaavamääräyksiä (i-16, sj-9, puurivit, yleismääräykset). Näsilinnankadun ja Puuvillatehtaan-
kadun kulmaan sijoitettavien liike-, toimisto- tai palvelutilojen (er-9) edustalle on varattu julki-
seen 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 rajaan kiinni ulottuvalla rakennusalan osalla ja ajoluiskalla ei tarvita nk. rajaseinää (rs). Tontilla ker-
tyvät hulevedet on viivytettävä ennen niiden johtamista kaupungin verkostoon (hule-9).

Asemakaavaan liittyvä rakentamistapaohje (rol-8503) on kaavaselostuksen liitteenä.

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

Kaavan yleismääräysten (y-8503) mukaan pihalle tai pihakannelle saadaan sijoittaa ainoas-
taan 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-m²

Opiskelija-asuminen 1 ap/250 k-m²

Palveluasuminen/senioriasuminen 1 ap/180 k-m²

Kaupungin oma tai ARA vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 ap/180 k-m²

Liike- ja toimistotilat 1 ap/120 k-m²

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa käytetään keskitettyä rakenteellista pysäköintiä tai paikat ovat vuoroittaiskäytössä ja nimeämättömiä. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennysten kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

Asuminen 1pp/40 k-m²

Opiskelija-asuminen 1pp/35 k-m²

Kaupungin oma vuokratuotanto ja

ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) 1pp/35 k-m²

Liike- ja toimistotilat 1pp/100 k-m²

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 ja Rantaväylän tunnelista johtuvat rajoitteet. Kaavassa on esitetty mm. tunnelin suoja- ja selvitysvyöhykkeiden ylin korkeusasema sekä edellytyksiä myös näiden vyöhykkeiden ulkopuolelle sijoittuvan maanalaisen rakentamisen vaikutusten selvitystarpeesta. Rantaväylän tunneliin liittyvät kaavamääräykset perustuvat maanalaisen asemakaavan ohella toteutuneeseen tilanteeseen ja tunnelin toteuttajataholta saatuihin ohjeisiin (kts. kohta 2.2.2).

5.4 Nimistö

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

5.5 Rakentamistapaohjeet

Kaavaselostuksen liitteenä on rakentamistapaohje, 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.

Rakentamistapaohjeiden suositukset ovat lähtökohtia lupatarkastelussa. Rakentamistapaohjeen noudattamista valvoo rakennusvalvontaviranomainen.

5.6 Kaavamerkinnät- ja määräykset

AK-36

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

—————

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Osa-alueen raja.

—|—|—|—|

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

|

Kaupunginosan numero.

6

Korttelin numero.

50

Ohjeellisen tontin numero.

1860

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

lto,y10%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten.

VI

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

y85%

Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

+114,30-2

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tämän luvun osoittaman korkeusaseman yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja tai laitetiloja.

+114,60

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

er-9

Rakennusala.

et-16(30)

Korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään suluissa osoitetun kerrosneliömetrimäärän suuruiselle jakelumuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaa

er-9

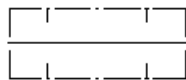
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiselle julkisivun osalle tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen.

ma-36/l

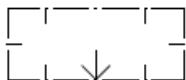
Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintilaitos ja tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja. Roomalainen numero osoittaa maanalaisten kerrosten suurimman sallitun lukumäärän.



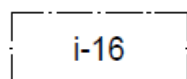
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



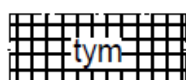
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Alueen osa, joka on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi.



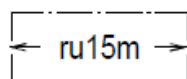
Istutettava puurivi.



Torimainen alueen osa, jolla tasoerot ja portaat on sovittava ympäristöön ja toteutettava korkealaatuisesti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Merkintä osoittaa rakennuksen suurimman sallitun pääasiallisen runkosyvyyden metreissä.



Rajan osa, jossa ei tarvita rajaseinää.

hule-9

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

sj-9

Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Rakentamattomat korttelialueen 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.

rol-8503

Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

y-8503

Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

YLEISMÄÄRÄYKSET: Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappausta. Rakennusten ylin kerros käsitellään ullakkomaisen vaikutelman muodostavana, kokonaan tai osittain vesikatkon sisään jäävänä rakennuksen osana.

AK-korttelialueilla ilmanvaihtokonehuone on rakennettava kiinteäksi osaksi ylintä kerrosta. Ilmanvaihtokonehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

<u>Autopaikat</u>	ap/k-m ²
Asuminen	1/150
Opiskelija-asuminen	1/250
Palveluasuminen/senioriasuminen	1/180
Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde)	1/180
Liike- ja toimistotilat	1/120

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa käytetään keskitettyä rakenteellista pysäköintiä tai paikat ovat vuoroittaiskäytössä ja nimeämättömiä. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennysten kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Pihalle tai pihakannelle saa sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan korttelialueelle rakennettavaan tai enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.

<u>Polkupyöräpaikat</u>	pp/k-m ²
Asuminen	1/40
Opiskelija-asuminen	1/35
Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde)	1/35
Liike- ja toimistotilat	1/100

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).

Alueen rakentamisessa on huomioitava Rantaväylän tunnelista johtuvat rajoitteet. 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 selvitetävä tapauskohtaisesti.

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 värinäräjoitukset.

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 (noin 80%), mutta tonttitehokkuus on alueen sijainti huomioiden kuitenkin melko maltillinen ($e=2,25$). Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrää pidetään olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja kulttuuriympäristöön hyvin soveltuvana. Kaavassa on huomioitu tontilla 6-43 mahdollinen täydennysrakentaminen eikä kaavan toteutuminen ei aseta nykytilanteesta poikkeavia rajoituksia muiden EHYT-selvityksen mukaiseen täydennysrakentamisalueeseen sisältyvien tonttien 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 kulmaukseen muodostuva luonteeltaan julkinen tontin osa (pieni aukio), sekä
- rakennusten sijoittuminen nykyistä etäämmälle Puuvillatehtaankadusta.

Kaavan toteutuessa uudisrakennukset muodostavat jatkumon selkeästi rajautuville kaupunkituloille, 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 lähialueen vanhimpaan rakennuskantaan nähden on suuri, mutta perusteltu. Aiempaa korkeammat rakennukset korostavat ruutukaa-

va-alueen pohjoista reunaa ja Näsijärvenkadun kohdalla kaupunkirakenteessa tapahtuvaa muutosta.

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

Kaava-alueen sisällä Näsijärvenkatu 3 ja Puuvillatehtaankatua idän suunnalta avautuvassa näkymässä Hämeenpuisto 8 säilyttävät nykyisen katukuvaa hallitsevan asemansa. Alueen eteläosassa uudisrakennukset sijoittuvat samaan linjaan Puuvillatehtaankadun pohjoispuolisten 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 näkymät 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. Viiteseurannan 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 asuin-kerrokseksi. 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 (yhteensä noin 1830 k-m²). 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.

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 Näsijärvenkadun 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.

Kaavan edellyttämien auto- ja polkupyöräpaikkojen lukumäärä pohjautuu Tampereen pysäköintipoliittikkaluonnoksessa (3/2016) esitettyyn vyöhyketarkasteluun ja soveltamisohjeisiin. Pihalle tai pihakannelle voidaan rakentaa autopaikkoja vain huolto- ja saattoliikennettä varten. Muut autopaikat sijoitetaan alueelle rakennettavaan tai enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitsevaan muuhun pysäköintilaitokseen.

Kokonaisrakennusoikeuteen perustuvalla laskennallisella enimmäismitoituksella autopaikka- tarve olisi koko kaava-alueella yhteensä noin 120 ja polkupyöräpaikkojen määrä olisi noin 500 kappaletta. Todellisuudessa auto- ja polkupyöräpaikkojen lukumäärä tulee olemaan tätä alhaisempi, koska lopullisessa laskennassa huomioitaneen vain 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.

Tonttiliittymiä saa rakentaa muille paitsi liittymäkielto- merkinnällä osoitetuille tonttien rajoille. Kaava-alueen Näsijärvenkadun puoleisella sivulla sallitaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavan ajoyhteyden rakentaminen. Ajoaukko ja –luiskat on suunniteltava siten, että ne on mahdollista yhdistää tontille 6-43 mahdollisesti myöhemmin rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

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 arvoraakennusten kannalta tärkeimpien näkymien ulkopuolelle. Lähimaisemaa hallitsevat edelleen Näsijärvenkadun 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 vihreää miljöötä. Jos Näsinpuiston puustoa tulevaisuudessa harvennetaisiin voimakkaasti, uudisrakennukset rajaisivat lännessä Näsilinnankatua pitkin kohti pohjoista ja Näsilinnaa avautuvaa katuäkymää.

Kaavan salliman uudisrakentamisen mittakaavaero on lähialueen vanhimpaan rakennuskantaan nähden suuri, mutta harkittu. Uudisrakentamisen hallittua sovittamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ohjataan mm. rakennusten räystääs- 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 jakelu- ja muuntamon siirtämistä toiseen paikkaan, mikä tulee huomioida rakentamisen vaiheistuksessa. 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 viivytyksrakenteilla, 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 ympäristöhäiriöitä 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 jätejakeet 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 asuin ympäristöä. 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

6.2.1 Kasvillisuus ja eläimistö

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.

6.2.2 Maaperä

Kaava mahdollistaa maanalaisten tilojen rakentamisen lähes koko alueella. Alueella tehtyjen kairausten perusteella kalliopintaan kajoaminen voi olla tarpeen 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 huomioiduksi toteutuneen tilanteen mukaisina.

6.3 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen 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 kehittämissuunnitelmien 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 esteet-

tömät kulkuyhteydet. Melun ohjearvot alittuvat ja asuntojen sisäilman laatu varmistetaan tarvittaessa teknisin ratkaisuin.

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 teknisin ratkaisuin. 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 kortteliä, 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.

7. 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 energiahuoltoverkostojen muutoksista johtuen alueen nykyisten rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen edellyttää hankkeen toteuttamista useassa vaiheessa. Toteuttamisen vaiheistusta tutkitaan tarkemmin kaavaa seuraavan rakennussuunnittelun yhteydessä. Lisäksi selostuksen liitteenä olevassa hulevesiselvityksessä esitettyjä laskelmia on tarpeen tarkentaa toteutuvan tilanteen mukaisiksi.