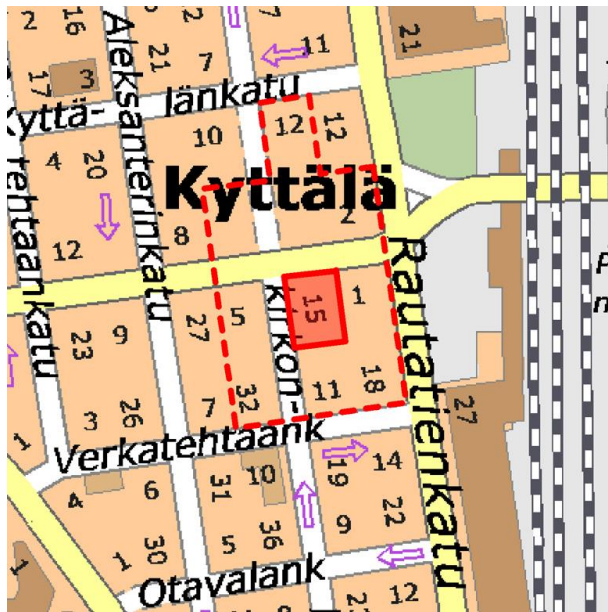




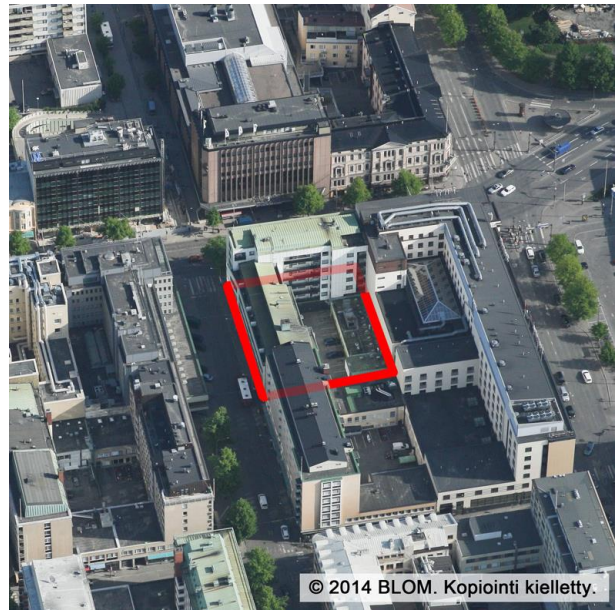
TAMPERE

## Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.5.2014, tark. 23.3.2015

XII (KYTTÄLÄ) -187-34, HÄMEENKATU 3, RAKENNUKSEN KOROTTAMINEN,  
ASEMAKAAVA NRO 8546.



Kaava-alue lähivaikutusalueineen.



Viistokuva kaava-alueesta.

### Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

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

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

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

### Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin nro 187-34 omistaja Asunto Oy Hämeenkatu 3 21.2.2014.  
Dno: TRE:1662/10.02.01/2014, pvm 28.2.2014

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa Kyttälän kaupunginosassa Hämeenkadun itäpäässä. Kaavamuutoksen kohteena on korttelin nro 187 tontti nro 34, joka rajautuu pohjoisessa Hämeenkatuun, lännessä Tuomiokirkonkatuun ja itä- ja eteläpuolella asuin- ja liikerakennusten tontteihin. Suunnittelualue kuuluu Hämeenkadun,

Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Hämeenkatu on määritelty arvokkaaksi ympäristöksi myös Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998 -julkaisussa sekä Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä.

Tontilla nro 187-34 sijaitsee 1957 valmistunut Keijo Strömin ja Olavi Tuomiston suunnittelema asuin- ja liikekerrostalo "Lumilinna". Rakennus on Hämeenkadun puolella seitsemänkerroksinen ja Tuomiokirkonkadulla kuusikerroksinen. Sisäpihalla on yksikerroksinen, alun perin pankkisaliksi rakennettu liikesiipi. Rakennuksessa on asuin-, toimisto- ja liiketilaa sekä laajat kellaritilat ja käyttöullakot. Julkisivumateriaalina on pääosin valkoinen julkisivulasi. Rakennuksessa on vuosien varrella tehty useita tilamuutoksia, kuten muutettu asuntoja liikehuoneistoiksi ja remontoitu pankkisaliksi ravintolatiloiksi. Rakennus on kuitenkin säilyttänyt 1950-luvun ilmeensä hyvin. Rakennuksen kerrosala on n. 7000 k-m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala on 1727 m<sup>2</sup>. Tontin sisäpihalla on autopaikkoja.

## Suunnittelun lähtökohdat ja tehtävät selvitykset

### Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä on osoitettu palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista ja vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 2), eli Tampereen valtakunnanosakeskuksen ydinalueeseen. Aluetta tulee kehittää vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnanosakeskuksena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot.

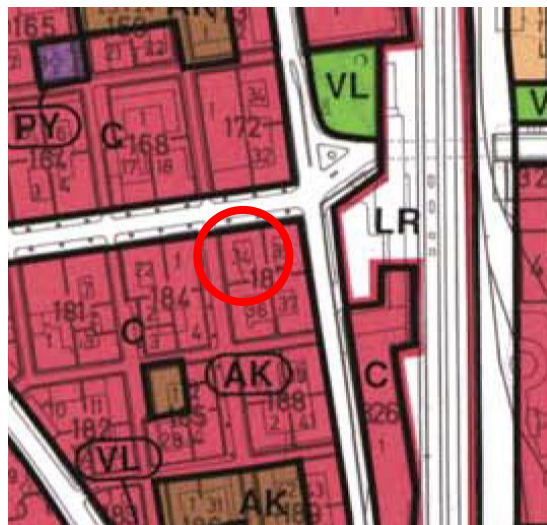
### Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymä oikeusvaikutuksen keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, joka varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltavalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille (C).

Kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymässä keskustan liikenneosayleiskaavassa Hämeenkatu on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi, jolla kulkee tärkeä jalankulkureitti. Suunnittelualueen länsipuoleinen osa Tuomiokirkonkadusta on merkitty kävelykaduksi.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

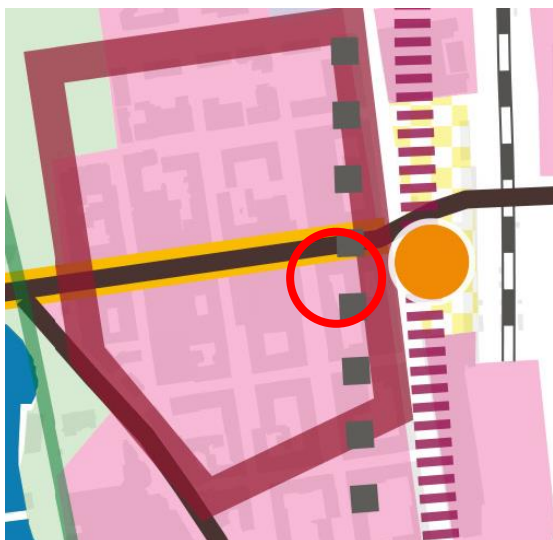


Ote Tampereen keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue ympäröity kuvaan punaisella.

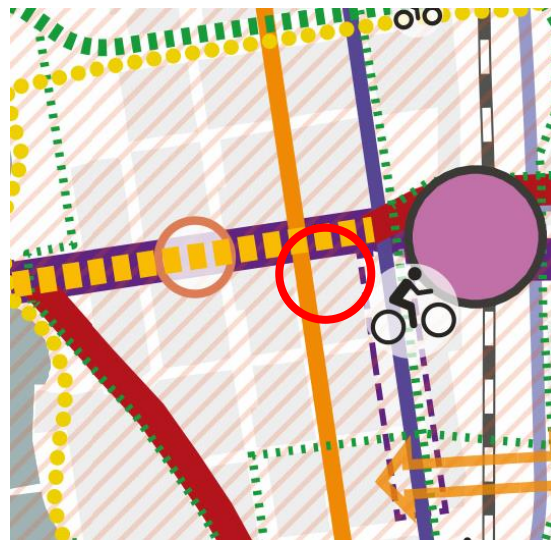
Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt yleiskaavoitusohjelman 2012–2014 mukaisesti. Keskustan strateginen osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka kumoaa vuoden 1995 keskustan yleiskaavan ja keskustan liikennesosayleiskaavan. Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 1.4.2014 asettaa kaksi keskustan strategisen osayleiskaavan luonnosta nähtäville 3.4.–28.5.2014.

Suunnittelualue on molemmissa osayleiskaavan *maankäytön luonnosvaihtoehdoissa* keskustatoimintojen aluetta. Tontti kuuluu kaupunkikehittämisen alueeseen, jossa tulee parantaa ydinkeskustamaisen liiketoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Alueella on tarjottava mahdollisuuksia ennakoimattomaan kohtaamiseen ja tapahtumien järjestämiseen. Kortteleita kehitetään koko korttelia koskevien suunnitelmien avulla. Sisäpihojen liikekäytön lisääminen on sovitettava yhteen asumisen kanssa. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä ja korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan. Korttelisuunnitelmien yhteydessä on tutkittava asumisen lisäämistä ja toteutettava asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat. Täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä julkiseen oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää. Alueen autopsykointi tulee toteuttaa ensisijaisesti laitoksissa. Kävelykeskustan toteutuksen tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia.

Osayleiskaavan *liikenteen luonnosvaihtoehdoissa* suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen. Hämeenkatu on jalankululle ja joukkoliikenteelle varattu katu, jolla pyöräily on mahdollista. Katutilaa on kehitettävä siten, että jalankulun asema paranee. Tuomiokirkonkatu on urbaani jalankulkuakseli, jossa jalankulun olosuhteita on parannettava. Jalankulkuakselin varrella olevan maankäytön ja toimintojen on tuettava akselin elävyyttä ja aktiivisuutta. Jalankulkuakselin toteutus ei saa haitata kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia.



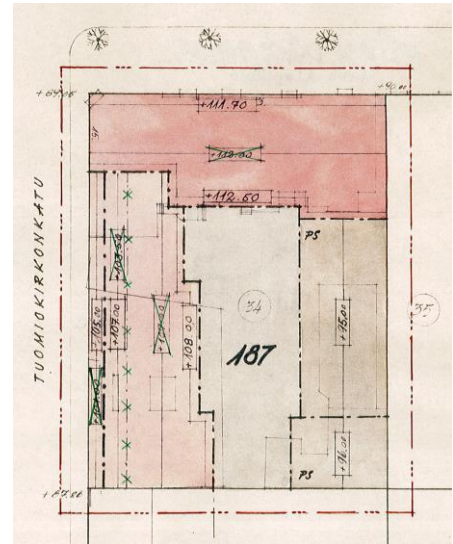
Ote keskustan osayleiskaavan maankäytön luonnosvaihtoehto 1:stä. Suunnittelualue ympäröity kuvaan punaisella.



Ote keskustan osayleiskaavan liikenteen luonnosvaihtoehto 1:stä. Suunnittelualue ympäröity kuvaan punaisella.

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.8.1956 vahvistunut asemakaava nro 851. Asemakaavassa suunnittelualue on asunto- tai liiketontti. Tontin kadunpuoleisilla sivuilla on rakennusalat asuin- ja liikerakennusta varten, jonka kattolistan saa sijoittaa enintään numeroiden osoittamaan korkeuteen 0-tasosta. Rakennukseen saa sijoittaa niin monta kerrosta kuin sallittuja huonekorkeuksia käyttäen on mahdollista. Rakennusten ylimmät korkeusasemat nousevat kadulta kohti sisäpihaa siten, että Hämeenkadun puolella korot ovat +111,70 ja +112,50 ja Tuomiokirkonkadun puolella +105,00, +107,00 ja +108,00. Sisäpihalla on rakennusosa, johon saa sisustaa vain pankkisalin tarpeellisine lisätiloineen. Sisäpihan rakennuksen korkeusasemiksi on merkitty +95,00 ja +96,00. Rakennusten on täytettävä sisäasiainministeriön antaman palonkestävyysluokittelupäätöksen vaatimukset.



Asemakaava nro 851.

## Selvitykset ja suunnitelmat

Rakennuksesta ja sen korjausmahdollisuuksista on laadittu Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin osastolla diplomityö ”Lumilinna, 50-luvun modernistisen kerrostalon peruskorjaus ja tulevaisuus” (Tuukka Karjalainen 2007).

## Maankäyttösopimus

Koska kaava-alueen maapohja on yksityisessä omistuksessa, yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä laaditaan ennen kaupunginhallituksen käsittelyä maankäyttösopimus.

## Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on korottaa rakennusta Hämeenkadun puolella 1 ½ asuinkerroksella ja Tuomiokirkonkadun puolella kahdella asuinkerroksella.

Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen pyritään sovittamaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

## Osalliset:

Osallisia ovat mm.:

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, Pirkanmaan Jätehuolto Oy)
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Muut ilmoituksensa mukaan

## Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävilläoloista (OAS, luonnos, kaavaehdotus) julkaistaan kuulutukset kaupungin ilmoituslehdessä (Aamulehti). Kaava-aineisto on

nähtävillä kaavan eri vaiheissa nähtävilläoloaikoina Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 B, jossa palvelupisteen neuvojilta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa: <http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset.html>.

Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläolon aikoina kirjaamoon.

Kirjaamon postiosoite: Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Kirjaamon käyntiosoite: Puutarhakatu 6

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

Saaduista mielipiteistä ja lausunnoista laaditaan kooste asemakaavan selostukseen.

### **Aloitus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 22.5.–12.6.2014. Hakija ei ollut kuulut naapureitaan ennakkoon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin sen nähtävilläoloaikana tiedoksi edellä mainituille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana kaupungin kirjaamoon.

### **Valmisteluvaihe**

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestettiin tarvittavia neuvotteluja. Valmistelumateriaali kehitettiin kaavaluonnokseksi. Selostuksessa kerrotaan, miten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ovat vaikuttaneet kaavaluonnokseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin valmisteluvaiheen osalta siten, että kaavan toteuttamista sekä lähiympäristön rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä ohjataan rakentamistapaohjeen sijaan asemakaavakartan yleismääräyksellä.

Laaditusta asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisista. Luonnosaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 26.3.–16.4.2015. Samat asiakirjat lähetetään tiedoksi aloitteen tekijöille. Luonnos muokataan kaavaehdotukseksi saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Selostuksessa selvitetään eri vaiheissa tehdyt muutokset.

### **Ehdotusvaihe**

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

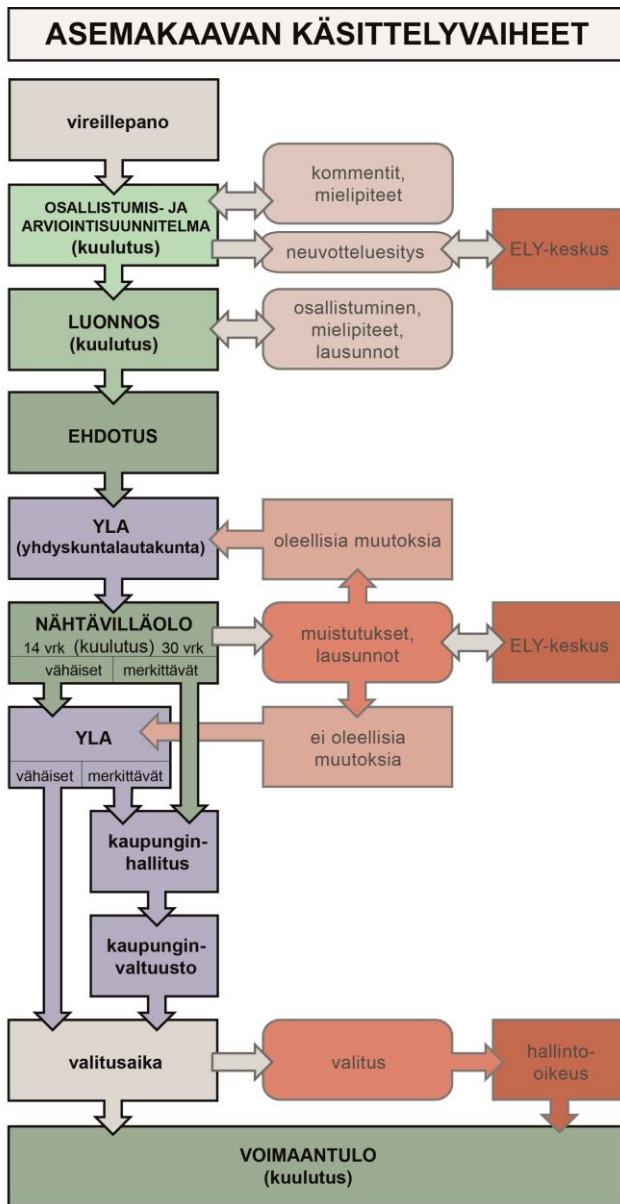
### **Vaikutusten arviointi**

Asemakaavan vaikutusten arviointi tehdään kaavan laatimisen yhteydessä. Suunnitelmista arvioidaan vaikutukset mm.

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

### **Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen**

Asiasta päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Seuraavalla sivulla on kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää, miten osallistumismahdollisuus jatkuu yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.



## Yhteystiedot:

### Kaavoitusviranomainen:

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

### Kaavan laatija:

Kaupunkiympäristön kehittäminen  
 Maankäytön suunnittelu  
 Asemakaavasuunnittelu

### Asiaa hoitaa:

Kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä  
 puh. 040 800 7905  
 etunimi.sukunimi@tampere.fi

### Aineiston esittely:

Asiakaspalvelu  
 Palvelupiste Frenckell  
 Frenckellinaukio 2 B  
 puh. (03) 5656 4400  
 palvelupiste.frenckell@tampere.fi

### Mielipiteiden vastaanotto:

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