

XI (KYTTÄLÄ), ALEKSANTERINKATU 20, ASUIN- JA LIIKETONTIN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, ASEMAKAAVA NRO 8554.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 31.8.2015 päivättyä sekä 9.11.2015 ja 18.11.2019 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8554. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8554

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee XI kaupunginosassa (Kyttälä) Tampereen ydinkeskustassa. Kaavamuutos koskee korttelin nro 164 tonttia nro 6, joka rajautuu pohjoisessa Kyttälänkatuun, idässä Aleksanterinkatuun sekä länsi- ja eteläpuolella korttelin 164 tontteihin nro 5 ja 4. Suunnittelualueen ympäristössä on tiiviisti rakennettuja ydinkeskustan asuin- ja liikekorteileita. Kortteli sivuaa Hämeenkadun, Hämeen sillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tontilla nro 164-6 sijaitsee vuonna 1970 valmistunut asuin- ja liikerakennus, jonka kerrosala on 3532 m². Kyttälänkadun puoleiseen seitsemänkerroksiseen asuinrakennukseen liittyy Aleksanterinkadun suuntainen, kaksikerroksinen liikesiipi. Sisäpihalle ja pysäköintikellariin on käynti Aleksanterinkadun puolelta. Sisäpiha ja tontin Kyttälänkadun puoleinen osa ovat kokonaan pysäköintikäytössä. Tontin pinta-ala on 1818 m².

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen korvaamalla osa Aleksanterinkadun suuntaisesta matallasta liikesiivestä uudella asuin- ja liikerakennuksella. Uudisrakennuksen korkeus ja runkosyvyys vastaavat eteläpuolista rajanaapuria, Voiman taloa (tontti nro 164-4).

Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella. Kaavoituksen tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen täydennysrakentaminen sekä tontin asuinviihtyisyyden lisääminen. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Kyttälänkatua halutaan kehittää jalankulkupainotteisena ympäristönä myös tämän tontin kohdalla.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin omistaja Asunto Oy Pikku-Aleksi.

Kaavahanke tuli vireille 12.2.2015, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 12.2.–5.3.2015. Siitä saatiin yksi viranomaiskommentti ja 3 mielipidettä.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että näkyvällä kaupunkikuvallisella paikalla sijaitseva asuin- ja liikerakennus edustaa 1960- ja 70-lukujen vaihteen modernismia. Kohteesta ei ole tarkempia tietoja saatavilla eikä sitä ole sisällytetty keskustan yleiskaavan selvitykseen. Kyttälässä modernistinen arkkitehtuuri on keskeinen kaupunkikuvaa rakentava tekijä ja sen huomioiminen maankäytön suunnittelussa tärkeää. Kaavaa varten tulee laatia rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja kaupunkikuvasta asianmukainen selvitys asemakaavataarkkuudella. Kaavan vaikutuksia tulee arvioida selvityksen pohjalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa.

Mielipiteissä kaavan viitesuunnitelmaa ja korttelin täydentämistä pidetään hyvänä. Mielipiteiden jättäjät kuitenkin toivovat tontin koko kulman täydentämistä tai sen mahdollistamista myöhemmin, matalan liikeosan laajentamista Kyttälänkadun suuntaan ja alkuperäisen rakennuksen korottamista.

Kaavatyön aikana suunnitelmaa kehitettiin eteenpäin siten, että mahdollistetaan tontin koko kulman täydennysrakentaminen sekä vanhan rakennuksen korottaminen. Alueelta laadittiin rakennetun ympäristön selvitys (Arkkitehtitoimisto Neva Oy), jonka pohjalta kaavan vaikutuksia on arvioitu selostuksen kohdassa 4.3.

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 3.–24.9.2015. Valmisteluvaiheessa kuultiin tarvittavia kaupungin asianosaisia toimialoja ja viranomaistahoja. Aineistosta saatiin yksi lausunto eikä yhtään mielipidettä.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että kaava-alueesta on laadittu riittävä rakennetun ympäristön selvitys, jossa 1970 valmistuneen Pikku-Aleksin on todettu olevan hyvä esimerkki aikansa suunnittelusta ja rakentamistavasta. Rakennuksella ei ole todettu olevan niin merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja, että niiden suojeleminen kaavalla olisi välttämätöntä. Viitesuunnitelmien mukainen ratkaisu muuttaa rakennuksen massoitteluun ja pintamateriaaleihin kiinnittyviä ominaispiirteitä niin voimakkaasti, että rakennuksen tämänhetkiset kulttuuriympäristöarvot menetetään. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää tätä valitettavana, mutta katsoo, että kaavahanke on kuitenkin mahdollinen. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksen päälinjojen mukaisesti, kaavaehdotusta ei ole välttämätöntä toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Kaavaluonnoksesta käytyjen keskustelujen perusteella täsmennettiin asuinrakennuksen räystäslinjaan ja ylimmän kerroksen sisäänvetoon liittyviä määräyksiä sekä terassin ja piharakennusten rakennusaloja. Auto- ja polkupyöräpysäköintivaatimukset muutettiin tekeillä olevan pysäköintipolitiikan linjausten mukaisiksi. Kaavaan lisättiin määräys rakennuksen raittiin ilman oton sijoittamisesta.

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.11.2015 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 19.11.–21.12.2015. Siitä ei saatu yhtään palautetta. Maankäyttösopimusneuvottelujen kuluessa on hyväksytty uusi pysäköintipolitiikka, jonka mukaisiksi kaavan pysäköintinormit päivitettiin.

Asemakaava

Asemakaavan muutos mahdollistaa VIII ½ -kerroksisen uudisrakennuksen rakentamisen sekä nykyisen asuinrakennuksen korottamisen. Alueen käyttötarkoitus säilyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 7000 k-m² ja alueen tehokkuusluvaksi muodostuu e=3,85. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 3728 k-m².

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Ennen kaavan hyväksymistä tulee laadittavaksi maankäytösopimus maanomistajan ja Tampereen kaupungin kiinteistötoimen välillä.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Tampereen kaupungin XI kaupunginosan (Kyttälä) korttelin nro 164 tonttia nro 6.

Kaavan laatijat:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä ja suunnittelija Julia Virkkala.

Diaarinumero: TRE:6919/10.02.01/2019, pvm 8.11.2019
Aiempi diaarinumero TRE:512/10.02.01/2014, pvm 16.1.2014
Vireille tulo: 12.2.2015

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kyttälän kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa osoitteessa Aleksanterinkatu 20.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

XI (Kyttälä), Aleksanterinkatu 20, asuin- ja liiketontin täydennysrakentaminen, asemakaava nro 8554.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.2.2015
- Asemakaavakartta ja poistettava asemakaava 31.8.2015, tark. 9.11.2015 ja 18.11.2019
- Havainnepiirros 31.8.2015, tark. 9.11.2015 ja 18.11.2019
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2015)
- Selvitys rakennuksen roolista kaupunkikuvassa ja rakennetussa kulttuuriympäristössä (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2015)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

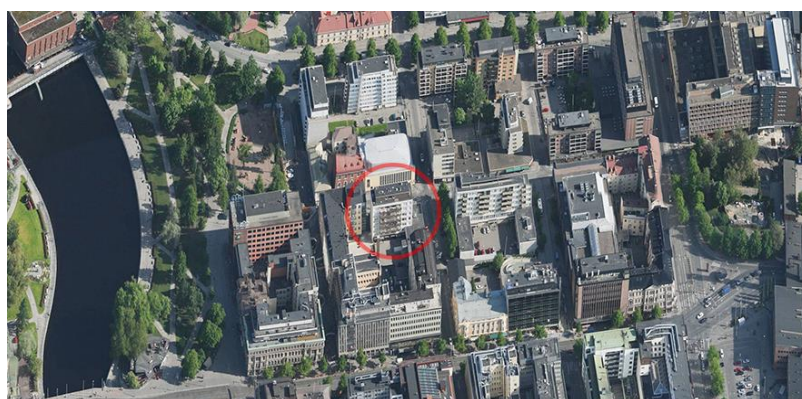
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee XI kaupunginosassa (Kyttälä) Tampereen ydinkeskustassa Hämeenkadun läheisyydessä. Kaavamuutos koskee korttelin nro 164 tonttia nro 6, joka rajautuu pohjoisessa Kyttälänkatuun, idässä Aleksanterinkatuun sekä länsi- ja eteläpuolella korttelin 164 tontteihin nro 5 ja 4. Lähiympäristö on tiivistä keskustan ruutukaava-aluetta, jossa on asuin-, liike-, toimisto- ja julkisia rakennuksia. Ydinkeskustan kaikki palvelut ja julkisen liikenteen vaihtoehdot ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Kyttälän nykyinen korttelimuoto ja -koko esiintyi ensi kertaa 1889 laaditussa Kyttälän asemakaavakartassa ja koko alue rakennettiin uudelleen 1890-luvulta alkaen. Tuolloinen puutalokaupunki tuhoutui pahoin sota-aikana ja jälleenrakentamisen myötä alue rakentui nykyiseen muotoonsa. Vuonna 1962 XI-kaupunginosaan laadittiin uusi asemakaava ajan voimakkaan uudisrakentamisen hengessä. Korttelijako säilyi entisellään, mutta tonttien käyttötarkoitus ja rakennusoikeus määriteltiin tarkemmin. Kaavassa rakennukset eivät enää muodostaneet umpikortteleita, vaan seisivat tonteilla itsenäisinä rakennusmassoina.

Kortteli 164 sivuaa Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Hämeenkadun varrella on useita rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen perusteella tärkeiksi luokiteltuja rakennuksia, jotka on suojeltu asemakaavalla.

Kyttälän alueen katuverkkoa kehitetään liikenneverkkosuunnitelman mukaisesti keskustan katukehän sisäpuolella olevana kävelypainotteisena alueena. Hämeenkadulle rakennetaan raitiotietä.



Viistokuva suunnittelualueen lähiympäristöstä. Suunnittelualue ympäröity karttaan punaisella.

(Kuva: © 2014 BLOM)

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua, kestopäällystettyä kaupunkimiljöötä, jossa ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Katujen varsilla on istutettuja puurivejä. Korttelin päässä kaava-alueesta länteen sijaitsee Koskipuisto.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kyttälän alue on rakentunut kerroksittain eikä rakentaminen edusta yhtä selkeää aikakautta. Kaavallisesti alue on sekoitus 1800-luvun lopun umpikortteli-ihannetta sekä 1960-luvun teollisuuden ja tehokkuuden ihannoitua. Korttelijako on säilynyt pääosin 1800-luvun lopun korttelijaon mukaisena, mutta varsinaisia rakennuksia tältä ajalta on säilynyt hyvin vähän. 1960-luvun kaavoituksen ajatus matalista ja korkeista massoista rytmittämässä aluetta ei ole sellaisenaan toteutunut, vaan korttelit ovat täyttäneet osittain täyskorkeina matalien siipien jäätyä toteutumatta.

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä sijaitsee arvorakennuksia: vastapäätä Kyttälänkadun varrella ev. lut. seurakuntien diakoniakeskus (Pettersson 1891, Heikkilä 1912, Tiitola 1922, Kallio 1924) ja Saalem-seurakunnan talo (Strömmer ja Turunen 1956, Mäenpää 1984), samassa korttelissa Hämeenkadun varrella Voiman talo (Jägerroos, Sohlberg, Virta 1936) ja Tampereen Säästöpankin talo (Schreck 1950) sekä kulmittain Aleksanterinkadun toisella puolella Napparin talo (Strömmer 1919, Kosunen 1997).

XI-kaupunginosan rakennusten rakentamisaikavaiheet, taustalla vuoden 1962 kaava.

(Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy)



Kaavamuutosalueella sijaitsee arkkitehti Eero Saaren suunnittelema, vuonna 1970 valmistunut asuin- ja liikekerrostalo, jonka kerrosala on 3532 m². Kyttälänkadun puoleiseen 7-kerroksiseen asuinrakennukseen liittyy Aleksanterinkadun suuntainen, 2-kerroksinen liikesiipi. Sisäpihalle ja pysäköintikellariin on käynti Aleksanterinkadun puolelta. Sisäpiha ja tontin Kyttälänkadun puoleinen osa ovat kokonaan pysäköintikäytössä. Tontin pinta-ala on 1818 m². Korkean rakennusmassan julkisivuelementeissä on käytetty rouhepinnoitettua kevytbetonia, johon tehdyt erityiset pinnan viisteet luovat rakennukselle omaleimaisen ilmeen. Liiketilasipi on pinnoitettu vihreillä lasilevyillä ja liiketilojen ikkunat muodostavat yhtenäisen nauhan julkisivuun. Korkean rakennuksen eteläjulkisivulla sijaitsevat ryhmäksi sijoitetut ulokkeelliset betonielementtiparvekkeet, jotka muodostavat julkisivuun yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennus toteuttaa vuoden 1962 kaavan ajatusta, joskin rakennuksen matala siipi on kaavasta poiketen toteutettu 2-kerroksisena kiinni katulinjaan. Tällöin liikesiipi muodostaa rakennuksen korkeammalle massalle jalustan ja tontille umpikorttelimaisen nurkan. Rakennuksen vastaparina toimii Aleksanterinkadun vastakkaisella puolella sijaitse-

va asuinrakennus, joka edustaa samaa rakentamisaikakautta ja on massallisesti tasapainoinen pari kohderakennukselle.

Kohderakennus on 1960-luvun kaavoituksen hyvä toteutuma alueella. Arkkitehtuuriltaan rakennus on hieman aikansa rakentamisen perustasoa parempaa, mikä johtunee sijainnista keskusta-alueella. Rakennuksessa on kuitenkin jo nähtävissä elementtirakentamisen detaljeja, mm. nauhaikkunat ovat jo korvautuneet elementtirakentamiselle tyypillisillä erillisikkunoilla ja elementtisaumat näkyvät julkisivuissa selvästi. Massallisesti rakennus on myös varsin tyypillinen asuinrakennus liiketilasiipineen. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan julkisivujen materiaalien ja detaljien osalta, sisätilat on remontoitu kauttaaltaan vuosien saatossa.

Vasemmalla: Suunnittelualueen rakennukset Aleksanterinkadun ja Kyttälänkadun kulmasta. Etualalla matala liikesiipi, taustalla vaalea asuinrakennus sekä Voiman talon pääty.

Oikealla: Suunnittelualue Aleksanterinkadulta.

(Kuvat: J. Virkkala)



Tampereen kaupungin meluselvityksen mukaan tontille kohdistuva päivämelun keskiäänitaso on 45–50 dB ja yömelun alle 45 dB vuonna 2040. Tampereen v. 2013 ilmanlaatuselvityksen mukaan tontilla typpioksidin (NO₂) vuorokausipitoisuus on yli 60 µg/m³ ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausipitoisuus on yli 50 µg/m³.

2.1.4 Maanomistus

Tontin nro XI-164-6 omistaa Asunto Oy Pikku-Aleksi.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 16.1.2019 voimaan kuulutettu keskustan strateginen osayleiskaava. Osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnitteluala sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle. Alueella tulee mm. parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä sekä edistää monipuolisten liiketilojen tarjontaa lisärakentamisen ja sisäpihojen kehittämisen avulla. Katuihin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset on varattava liike- ja palvelukäyttöön. Sisäpihojen liikekäytön lisääminen on sovitettava yhteen asumisen kanssa. Suunnitelmien yhteydessä on tutkittava asumisen lisäämistä ja toteutettava asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat. Täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä julkiseen oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää. Sisäpihat tulee osoittaa ensisijaisesti muuhun kuin pysäköintiin ja autopysäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti rakenteellisena tai keskitetyissä pysäköintilaitoksissa.

Liikennekartalla suunnitteluala kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen, jossa on mm. kehitettävä liikenneympäristöä kävelyn ehdoilla keskustan liikenneverkkosuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Maanalaisen pysäköintiverkoston toteuttamisen myötä alueen kadunvarsien autopysäköintipaikkoja vähennetään. Alueen kaupunkivihreää on vahvistettava.

Asemakaava

Suunnittelualaueella on voimassa 12.6.1973 vahvistettu asemakaava nro 4221. Sen mukaan tontille voidaan rakentaa yhdistetty liike- ja asuntokerrostalo, jonka varsinaisesta kerrosalasta on vähintään 50 % oltava liikehuoneistoja. Talon käyttöön tulevia sauna- ja pesutiloja saa rakentaa ullakkokerrokseen. Tontin vapaa-alan, jolle ei saa sijoittaa autoja, on oltava vähintään 10 m² asuntoa kohti. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saadaan kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan sijoittaa 260 m² liikeluontoista kerrosalaa (ALK11). Rakennusoikeutta on tehokkuusluvun e=1,8 mukaisesti 3272 k-m². Kyttälänkadun puolella on rakennusala 7-kerroksiselle rakennukselle ja Aleksanterinkadun varressa kaksikerroksiselle. Sisäpihalla ja Kyttälänkadun varressa on maanalainen tila. Kellarikerroksia sallitaan enintään kaksi.

Lasten leikkipaikan nettopinta-alan tulee olla vähintään 2 m² asuntoa kohti, ei kuitenkaan vähempää kuin 25 m². Leikkipaikka on sijoitettava niin, että sillä on mahdollisuus saada kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan vähintään 5 tuntia suoraa auringonvaloa klo 9–16 välillä ja että se voidaan nähdä, mikäli mahdollista, jokaisesta asunnosta, jota se palvelee. Tontilla on oltava yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti, yksi autopaikka toimistojen ja liikehuoneistojen 100 kerrosneliömetriä kohti sekä yksi autopaikka kymmentä ravintola- ja kokoushuoneiden käyttäjää kohti.

Kyttälänkadun suunnitelmat

Kyttälän alueen katuverkkoa kehitetään liikenneverkkosuunnitelman mukaisesti keskustan katukehän sisäpuolella olevana kävelypainotteisena alueena. Vastapäisen tontin asemakaavaa nro 8445 (Aleksanterinkadun suunnitelma)

santerinkatu 23) valmisteltaessa laadittiin idealuonnoksia Tuomiokirkonkadun ja Kyttälänkadun jalankulkuympäristön parantamisesta. Kyttälänkatu kunnostettiin 2015.

Rasitesopimus

Asunto Oy Pikku-Aleksin ja länsinaapurissa sijaitsevan tontin nro 164-5 osaomistajan Asunto Oy Tampereen Koskipuiston Helmen välillä on laadittu rasitesopimus 25.10.2010. Sopimuksella sovitaan Pikku-Aleksin omistaman autohallin kaivon ja viemärin käyttämisestä, oviaukon rakentamisesta ja kulkuoikeusrasitteesta Koskipuiston Helmen omistamalle tontille rakennettavan autohallin tarpeisiin.

Tonttijako

Tonttijako (tunnus -162) on hyväksytty 2.12.1897 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 29.10.1946.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2019.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan tontin nro 164-6 omistajan Asunto Oy Pikku-Aleksin aloitteesta. Tontin omistaja esittää 19.12.2013 päivätyssä ja 16.1.2014 kirjatussa hakemuksessaan tontin täydennysrakentamista. Asemakaavamuutoksesta peritään taksan mukaiset kulut.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 12.2.2015.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 12.2.–5.3.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi viranomaiskommentti ja 3 mielipidettä.

1. Pirkanmaan maakuntamuseo: Näkyvällä kaupunkikuvallisella paikalla sijaitseva asuin- ja liikerakennus edustaa 1960- ja 1970-lukujen vaihteen modernismia mataline liikesiipineen ja levyipin-toineen. Kohteesta ei ole tarkempia tietoja saatavilla eikä sitä ole sisällytetty yleispiirteiseen, keskustan yleiskaavaa varten laadittuun rakennetun ympäristön selvitykseen. Kyttälässä modernistinen arkkitehtuuri on keskeinen kaupunkikuvaa rakentava tekijä ja sen huomioiminen maankäytön suunnittelussa tärkeää. Kaavaa varten tulee laatia rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja kaupunkikuvasta asianmukainen selvitys asemakaavatarkkuudella. Kaavan vaikutuksia tulee arvioida selvityksen pohjalta erityisesti kiinnittäen huomio matalan liikesiiven muutoksista aiheutuviin vaikutuksiin sekä kaupunkikuvaan lähiympäristössä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa.
2. Mieli-pide: Eikö matalaa liikeosaa olisi mahdollista laajentaa Kyttälänkadun puolelle niin, että se olisi samassa linjassa naapuritalon ja Stockmannin korttelin kanssa? Laajennuksella voisi muodostaa Kyttälänkadulle selkeämpää katutilaa. Alkuperäistä korkeaa osaa voisi korottaa kerroksella tai parilla, jolloin sen katulinjasta poikkeava tornimaisuus korostuisi ja kokonaisuus olisi hyvinkin urbaani ja tehokas. Aleksanterinkadun puoleinen uudisosa on mielestäni hyvä.
3. Mieli-pide: Viitesuunnitelma on erittäin hyvä muuten, mutta rakennuksen päädyssä ei pitäisi olla ikkunoita näin paljon. Päädyn tulisi olla umpinainen ainakin 4. krs korkeudelle asti. Näin ei suljeltaisi pois mahdollisuutta jatkaa täydennysrakentamista joskus tulevaisuudessa.
4. Mieli-pide: Hyvä, että Kyttälän korttelit tiivistyvät ja katutiloja kehitetään viihtyisämmiksi. Viitesuunnitelman mukainen täydennysrakentaminen vaikuttaa arkkitehtuuriltaan harmoniselta ja hyvin paikkaan sopivalta. Koska kehitettävä kortteli sijaitsee ydinkeskustassa pääkadun varrella, mietityttämään jää, onko esitetty täydennysrakentaminen pidemmällä aikajänteellä riittävää. Jos uuden kerrostalon palomuriin avataan runsaasti ikkunoita, kulman täydentäminen vaikeutuu tulevaisuudessa. Korttelin 1970-luvun rakentamisesta periytyvä matala liike- ja toimisto-osa ei välttämättä edusta tavoiteltavaa ympäristöä kaupungin ydinkeskustassa. Kaupunkikuvan kannalta olisi perusteltua täydentää korttelin kulma yhtenäiseksi täyskorkealla rakentamisella, varsinkin kun rakennus on jo vedetty sisään Kyttälänkadun katulinjasta. Kyttälänkadun suuntaisen kerrostalon päätyyn sijoittuu vain yksi ikkuna kerrosta kohden. Löytyisikö arkkitehtonisia ratkaisuja ikkunan kompensoimiseksi asukkaille, jos kortteli täydennetään kokonaiseksi? Ratkaisu saattaisi mahdollistaa viitesuunnitelmaan verrattuna lähes kaksinkertaisen määrän uutta rakentamista keskustan parhailla paikoilla. Se eheyttäisi myös osaltaan Kyttälänkadun melko hajanaista katutilaa, jota viitesuunnitelma ei vielä ulotu korjaamaan.

Alueelta laadittiin rakennetun ympäristön selvitys (Arkkitehtitoimisto Neva Oy), jonka pohjalta kaavan vaikutuksia on arvioitu selostuksen kohdassa 4.3. Kaavatyön aikana suunnitelmaa kehitettiin eteenpäin siten, että mahdollistetaan tontin koko kulman täydennysrakentaminen sekä vanhan rakennuksen korottaminen.

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 3.–24.9.2015 ja siitä saatiin yksi kommentti. Valmisteluvaiheessa kuultiin tarvittavia kaupungin asianosaisia toimialoja ja viranomaistahoja.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että kaava-alueesta on laadittu riittävä rakennetun ympäristön selvitys, jossa 1970 valmistuneen Pikku-Aleksin on todettu olevan hyvä esimerkki aikansa suunnittelusta ja rakentamistavasta. Rakennuksella ei kuitenkaan ole todettu olevan niin merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja, että niiden suojeleminen kaavalla olisi välttämätöntä. Kaavaluonnoksen yhteydessä olleiden viitesuunnitelmien mukainen ratkaisu muuttaa rakennuksen massoitteluun ja pintamateriaaleihin kiinnittyviä ominaispiirteitä niin voimakkaasti, että rakennuksen tämänhetkiset kulttuuriympäristöarvot menetetään. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää tätä valitettavana, mutta katsoo, että kaavahanke on kuitenkin mahdollinen. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen päälinjojen mukaisesti, kaavaehdotusta ei ole välttämätöntä toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Kaavaluonnoksesta käytyjen keskustelujen perusteella täsmennettiin asuinrakennuksen räystäslinjan ja ylimmän kerroksen sisäänvetoon liittyviä määräyksiä sekä terassin ja piharakennusten rakennusaloja. Auto- ja polkupyöräpysäköintivaatimukset muutettiin tekeillä olevan pysäköintipolitiikan linjausten mukaisiksi. Kaavaan lisättiin määräys rakennuksen raittiin ilman oton sijoittamisesta.

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.11.2015 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 19.11.–21.12.2015. Siitä ei saatu yhtään palautetta.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen korvaamalla osa Aleksanterinkadun suuntaisesta matalasta liikesiivestä uudella asuin- ja liikerakennuksella. Uudisrakennuksen korkeus ja runkosyvyys vastaavat eteläpuolista rajanaapuria, Voiman taloa (tontti nro 164-4).

Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella. Kaavoituksen tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen täydennysrakentaminen sekä tontin asuinviihtyisyyden lisääminen. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Kyttälänkatua halutaan kehittää jalankulkupainotteisena ympäristönä myös tämän tontin kohdalla.

3.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen

Kaavatyön aikana hakijan tavoitteet tarkentuivat siten, että asemakaavamuutoksella halutaan mahdollistaa tontin koko kulman täydennysrakentaminen sekä vanhan rakennuksen korottaminen. Tämä vastaa myös mielipiteen jättäneiden osallisten sekä kaupungin tavoitteita.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen pysäköintipolitiikan päivityksen 29.1.2019. Asemakaavan pysäköintinormit päivitettiin uuden pysäköintipolitiikan mukaisiksi.

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavan vireilletulon jälkeen tontin täydentämisvaihtoehtoja tutkittiin tarkemmin. Aloitusvaiheessa hakija esitti täydentämistä Aleksanterinkadun puolelle vain osalle liikesiipeä, jolloin tontin kulma jäisi hyödyntämättä. Kaavatyön edetessä laajempi täydentäminen osoittautui toteuttamiskelpoiseksi. Uudessa suunnitelmassa täydennysosa on ulotettu vanhan rakennuksen kulmaan saakka ja vanhaa asuinrakennusta on esitetty korotettavaksi. Tontin nykyisen rakennuksen viisi päätyikkunaa peittyvät, mutta hyvällä asuntosuunnittelulla löytyi ratkaisu, jolla ikkunan menetys voidaan korvata. Täydennysosa sijoittuu edelleen samaan korkeusasemaan eteläpuolisen Voiman talon kanssa. Kulman täydentäminen tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita. Kyttälänkadun varteen esitetään terassia, mikä tukee Kyttälänkadun jalankulkuympäristön parantamista.

Vasemmalla: Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä ollut viitesuunnitelma.

Oikealla: Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen liitteenä oleva tarkennettu viitesuunnitelma.

(Kuvat: Arkkitehtitoimisto Neva Oy)



Rakennusoikeus: uutta 2000 k-m²
yht. 5500 k-m²
Kerrosluvut: vanha osa VII
uusi osa VIII½



Rakennusoikeus: uutta 3500 k-m²
yht. 7000 k-m²
Kerrosluvut: vanha osa VIII½
uusi osa VIII½

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutos mahdollistaa VIII ½ -kerroksisen uudisrakennuksen rakentamisen Aleksanterinkadun varteen sekä nykyisen asuinrakennuksen korottamisen. Tontin käyttötarkoitus säilyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 7000 k-m² ja alueen tehokkuusluvaksi muodostuu $e=3,85$. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 3728 k-m².

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Tontin nro 164-6 merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi merkitään sisäpihan puolella IX ja kadunvarressa VIII. Kadunpuoleisille julkisivun osille tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kauntasokerrokseen (er-9). Pihan itäreunassa on leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le) ja länsireunassa yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala (t). Kyttälänkadun puolella on rakennusala, jolle sijoittaa yksikerroksisen lasitetun terrassin (laster). Aleksanterinkadun puoleiselle rakennusosalalle merkitään ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko nykytilanteen mukaisesti. Tonttien 164-6 ja 164-5 välisen rasitesopimuksen (25.3.2010) mukaisesti tontille 164-6 saa sijoittaa maanalaisen ajoyhteyden, jonka kautta saa ajaa länsipuoliselle tontille nro 164-5 (ma/ajo).

Tontti merkitään kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi korttelialueeksi. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys (sj-3). Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (ym-8). Asukkaille tulee järjestää laadukas ja viihtyisä oleskelupiha. Terrassirakenteet tulee sovittaa laadukkaasti katuympäristöön. Tontin 164-6 uudisrakennuksen VIII-kerroksen räystäslinjan tulee jatkaa tontilla 164-4 sijaitsevan Voiman talon räystäslinjaa Aleksanterinkadun puolella. Tämän räystäslinjan yläpuolisen parvekkeiden ja muiden rakenteiden tulee olla sisäänvedetty muusta julkisivupinnasta siten, että räystäslinja piirtyy esiin yhteneväenä.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen 1 ap/ 170 k-m²
- Opiskelija-asuminen 1 ap/ 350 k-m²
- Palveluasuminen 1 ap/ 600 k-m²
- Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen 1 ap/ 220 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 ap/ 120 k-m²

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkaveloitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista. Tontin autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen 1 pp/ 40 k-m²
- Opiskelija-asuminen 1 pp/ 30 k-m²
- Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen 1 pp/ 35 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 pp/ 100 k-m²
- Palveluasuminen 0,25 pp x työntekijä

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

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavatyön aikana suunnittelualueella on tullut voimaan oikeusvaikutteinen keskustan strateginen osayleiskaava. Valmisteluvaiheen selostuksessa esitetty yleiskaavallinen tarkastelu on soveltuvin osin sisällytetty kaavan vaikutusten arviointiin.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavan mukainen täydennysrakentaminen kaupungin ydinkeskustaan tukee periaatteeltaan yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen toteuttaa yleiskaavan tavoitetta yhdyskuntarakenteen eheydestä ja kantakaupungin täydennysrakentamisesta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, palveluverkostoon ja kunnallistekniikkaan. Tontin maankäytön periaatteet säilyvät samana. Suunnittelualueen tehokkuus nousee 1,8:sta 3,85:een. Laajennus mahdollistaa noin 70 uuden asunnon rakentamisen.

Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaa mukainen rakentaminen täydentää korttelin kulman. Samalla korttelin 1960-lukulainen ilme mataline liikesiipiineen muuttuu umpikortteliksi. Täydennysrakentamisen, kadun varren pysäköintipaikkojen poistamisen ja uuden terrassin myötä katutila muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja jalankulkijalle viihtyisämmäksi. Aleksanterinkadun puoleinen uudisrakennus sidotaan viereisen Voiman talon korkeusasemaan, jolloin täydennysosa ei nouse katutilan dominantiksi. Rakentaminen säilyy katuun nähden samassa linjassa kuin nykyinen liikesiipi. Asemakaavassa on annettu määräyksiä uudisrakentamisen sovittamisesta ympäristöön.

Kerroksittain rakentunut Kyttälä on sekoitus 1800-luvun lopun umpikortteleita ja 1960-luvun korttelirakennetta eikä edusta yhtä selkeää aikakautta. 1960-luvun rakentamista esiintyy yksittäisten rakennusten muodossa, mutta rakennukset eivät muodosta yhtenäisiä korttelikonaisuuksia tai koko katuvarren pituisia näkymäkokonaisuuksia. Alueen rakennukset ovat eri rakentamisajankohdista ja -tyyleistä joh-

tuen varsin erilaisia. Kaavamuutoksen mukainen suunnitelma edustaa Kyttälän uutta täydennysrakentamiskerrosta ja osin paluuta umpikorttelimalliin.

Hämeenkadulta avautuu Aleksanterinkatua pitkin näkymä tontille, mutta rakennuksen rooli Hämeenkadun kulttuurimaisemassa on varsin vähäinen, kuten myös Koskipuistosta avautuvassa katunäkymässä Kyttälänkadulle. Siten täydennysrakentaminen ei juuri vaikuta valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Viistokuvat havainnollistavat tontin kulman muutosta. Vasemmalla nykytilanne, oikealla kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen.

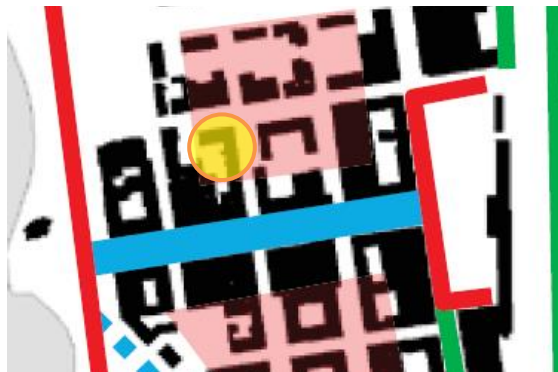
(Kuvat: Arkkitehtitoimisto Neva Oy)



Keskustan ullakorakentamisselvityksessä (Arkkitehtistudio M&Y 18.9.2013) on nostettu esiin kaupunkitiloja, jotka ovat kaupunkikuvalisestisesti keskeisessä asemassa ja joihin korotusrakentamisella voi olla merkittäviä vaikutuksia. Kaavamuutosalue sijoittuu Kyttälän sisäosien kortteleiden muodostamaan kattorakentamisen kehitysalueeseen, jossa kattorakentamisen katsotaan olevan helpompi toteuttaa kuin kaupunkikuvalisestisesti keskeisillä alueilla.

Kaavamuutosalue (keltainen ympyrä) sijaitsee kattorakentamisen kehitysalueella (vaaleanpunainen alue).

(Kuva: Ullakorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella)



Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinoelämä

Asemakaava lisää ja monipuolistaa Kyttälän asuntotarjontaa ja mahdollistaa edelleen liike-, toimisto- ja palvelutilojen sijoittumisen tontille. Pieni hanke ei merkittävästi vaikuta elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo kuitenkin alueelle lisää asiakkaita ja rakennushanke itsessään rakennustyötä, joten vaikutukset elinkeinoelämään ja yrityksiin ovat vähäiset mutta positiiviset.

Liikenne

Ydinkeskustaan sijoittuva hanke on liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavissa. Alueella on erinomainen joukkoliikennetarjonta: rautatieasema sijaitsee 300 m etäisyydellä ja Hämeenkatu on kaupungin tärkeimpiä joukkoliikennereittejä. Lähistöllä kulkee useita kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Sijainti kaupungin ydinkeskustassa hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja kävely-yhteyksien varrella mahdollistaa

autottoman asumisen. Keskustan tiiviissä ympäristössä välimatkat ovat lyhyitä ja palvelut lähellä, joten autoa ei tarvita päivittäiseen liikkumiseen. Pysäköinti voidaan järjestää tontilla sekä lähialueen pysäköintilaitoksissa. Hanke on laajuudeltaan niin pieni, että sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia liikennemääriin.

Ihmisten elinympäristö

Korttelin rakentuessa kaavaratkaisun mukaisesti vaikutukset ihmisten elinoloihin ovat vähäiset. Kaupungin ydinkeskustassa tapahtuva täydennysrakentaminen kuitenkin väistämättä muuttaa lähinaapureiden ympäristöä ja näkymiä. Jalankulkijan ympäristö muuttuu viihtyisämmäksi, kun pysäköintikenttä muutetaan piha- ja terassialueeksi. Tontin piha-alue kohenee autopaikkojen poistuessa, mikä mahdollistaa pihan nykyistä paremman virkistyskäytön. Keskustan hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta mahdollistavat tasa-arvoisen elinympäristön eri väestöryhmille. Alueelle ei osoiteta ympäristön turvallisuuteen tai terveyteen vaikuttavia toimintoja.

4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä eikä alueella ole erityisiä luonnonarvoja. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Tontilla on tavanomainen melun ja ilmanlaadun häiriötaso. Rakennuksen sisäilman laatu ja liikennemelun torjunta varmistetaan teknisin ratkaisuin.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnepiirros.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Ennen kaupunginhallituksen käsittelyä yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.