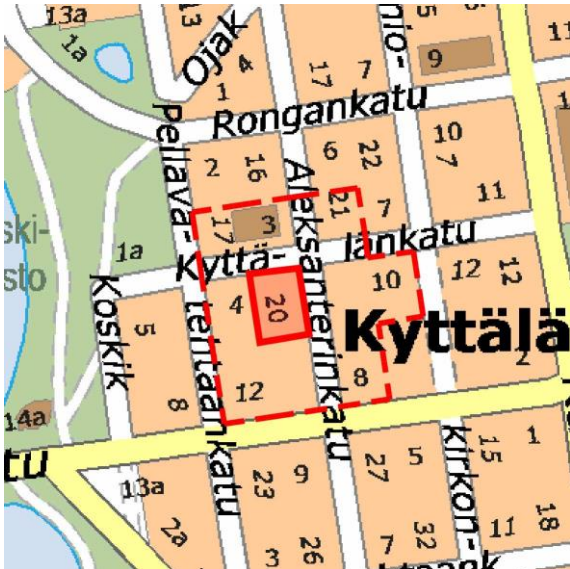




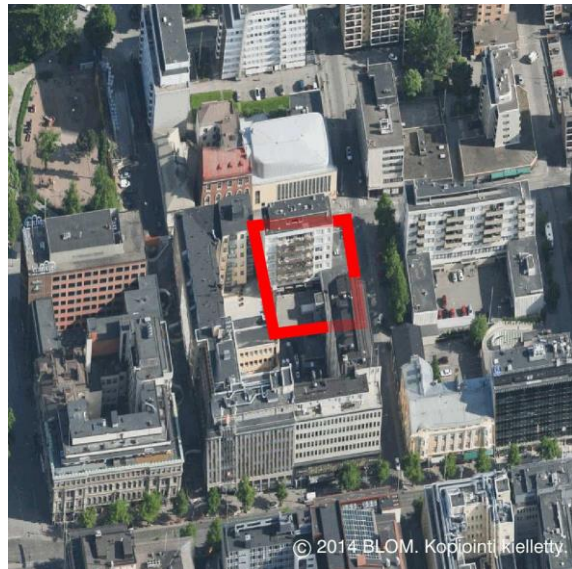
TAMPERE

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.2.2015

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



Kaava-alue lähivaikutusalueineen.



Ilmakuva 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 arviointimenettelyistä.”

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

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin omistaja Asunto Oy Pikku-Alexi. Dnro: TRE:512/10.02.01/2014, pvm. 16.1.2014

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa Kyttälän kaupunginosassa, osoitteessa Aleksanterinkatu 20. Kaavamuuutos koskee korttelin nro 164 tonttia nro 6. Tontti 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.

Tontilla nro 164-6 sijaitsee vuonna 1970 valmistunut asuin- ja liikekerrostalo, 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.

Suunnittelun lähtökohdat

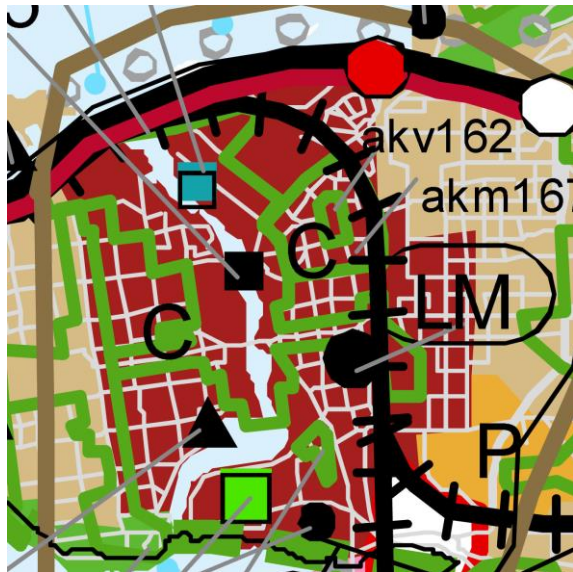
Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 2), jolla osoitetaan Tampereen valtakunnanosakeskuksen ydinalue.

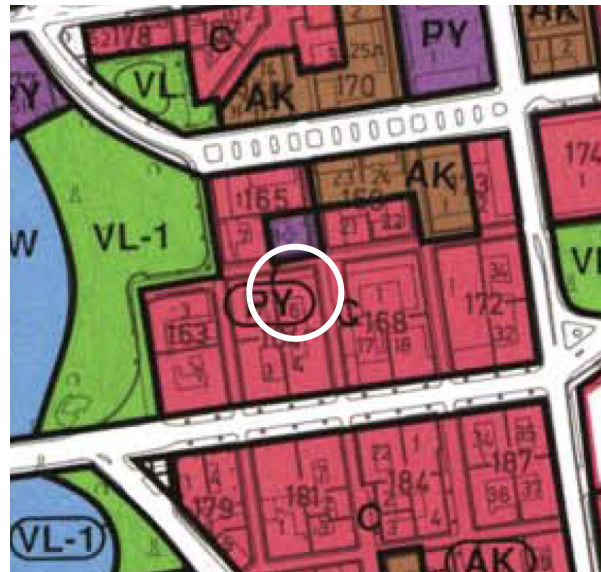
Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymä oikeusvaikutukseton keskustan osayleiskaava. Sen mukaan tontti on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Osayleiskaavan kartassa 6, kaupunkikuva ja ympäristön kehittäminen, Kyttälänkadulle on osoitettu istutettavaksi puurivi.

Kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymässä keskustan liikenneosayleiskaavassa Kyttälänkatu ja Aleksanterinkatu ovat kokoojakatuja.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.



Ote keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue ympäröity kuvaan valkoisella.

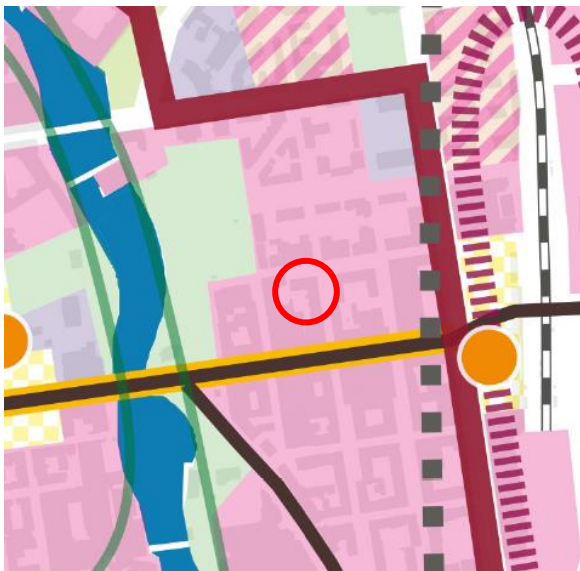
Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt yleiskaavoitusohjelman 2012–2014 mukaisesti. Keskustan strateginen osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka kumoaa vuoden 1995 keskustan yleiskaavan ja keskustan liikenneosayleiskaavan.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

Molemmissa *maankäytön luonnosvaihtoehdoissa* suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Tontti kuuluu kaupunkikehittämisen alueeseen, jossa tulee parantaa ydin-keskustamaisen liiketoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävely-alueen elävyyttä. Alueella on tarjottava mahdollisuuksia ennakoimattomaan kohtaamiseen ja tapah-

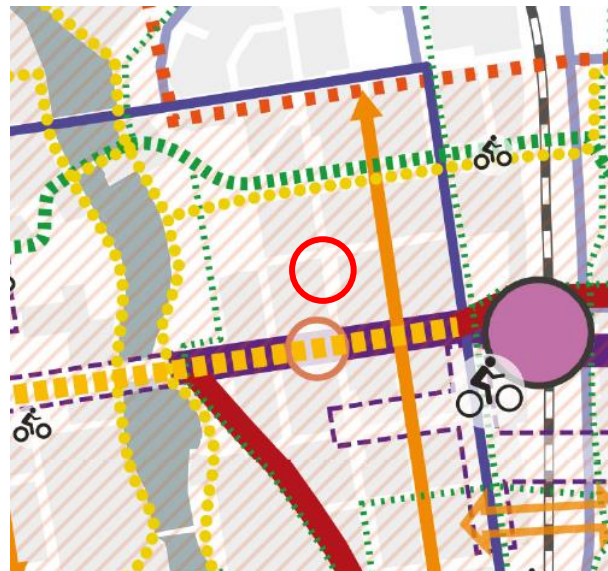
tumien järjestämiseen. Kortteleita kehitetään koko korttelia koskevien suunnitelmien avulla. Sisäpihojen liikekäytön lisääminen on sovitettava yhteen asumisen kanssa. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä ja korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan. Korttelisuunnitelmien yhteydessä on tutkittava asumisen lisäämistä ja toteutettava asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat. Täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä julkiseen oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää. Alueen autopsäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti laitoksissa. Kävelykeskustan toteutuksen tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia.

Liikenteen luonnosvaihtoehdoissa suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen, jossa on parannettava jalankulkijoiden olosuhteita. Aluetta on kehitettävä keskustan liikenneverkkosuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Maanalaisen pysäköintiverkoston toteuttamisen myötä alueen kadunvarsien pysäköintipaikkoja vähennetään. Liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla, alueen kaupunkivihreää on vahvistettava ja pyöräily on ohjattava ajoradoille lukuun ottamatta pyöräilyn pääreittejä. Yleiskaavan liikenteellisinä pohjamateriaaleina toimivat keskustan liikenneverkkosuunnitelma ja keskustan maanalaisen huollon ja pysäköinnin yleissuunnitelma (WSP Finland Oy 2013).

Kaupunginhallituksen suunnittelukokous päätti 27.10.2014, että suunnittelua jatketaan vaihtoehdon "Valttius" pohjalta.



Ote keskustan osayleiskaavan maankäytön luonnosvaihtoehdosta "Valttius". Suunnittelualue ympyröity kuvaan punaisella.



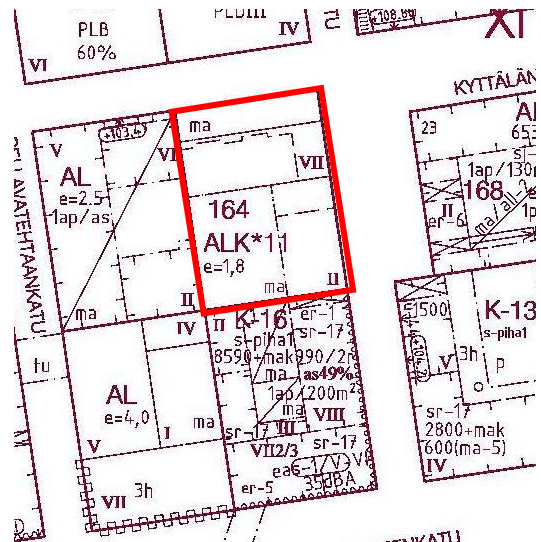
Ote keskustan osayleiskaavan liikenteen luonnosvaihtoehdosta "Valttius". Suunnittelualue ympyröity kuvaan punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueella 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 kevyt- ja syyspäiväntasauksen aikaan vähintään 5 tuntia suoraa auringonvaloa klo 9–16 välillä ja että se voidaan nähdä, mikäli mahdollista, jokaisesta asunnosta, jota se palvelee.

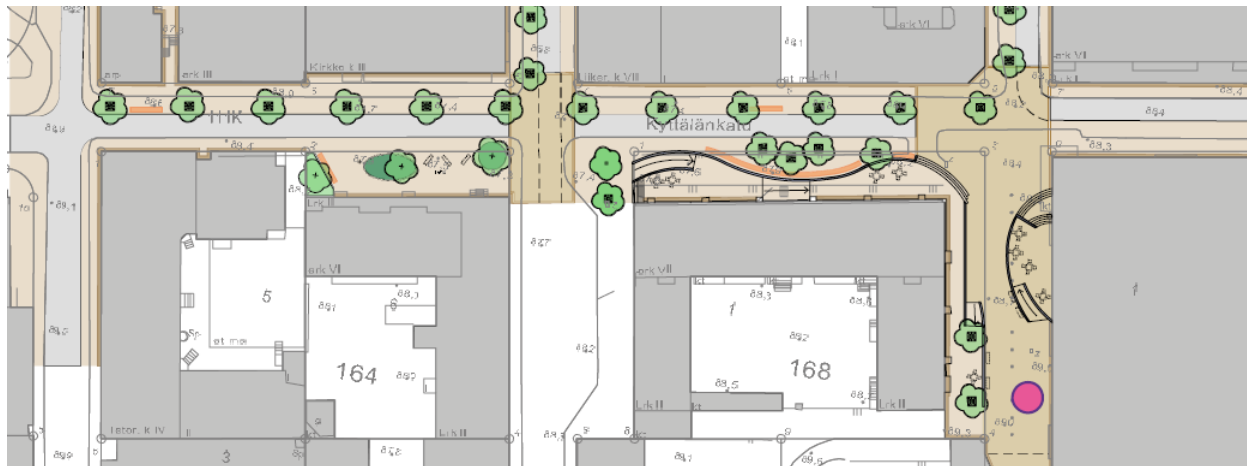
Tontilla on oltava yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti, yksi autopaikka toimistojen ja liikehuoneistojen 100 kerrosneliometriä kohti sekä yksi autopaikka kymmentä ravintola- ja kokoushuoneiden käyttäjää kohti.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Kyttälänkadun suunnitelmat

Kyttälän alueen katuverkkoa kehitetään liikenneverkkosuunnitelman mukaisesti keskustan katukehän sisäpuolella olevana kävelypainotteisena alueena. Vastapäisen tontin asemakaavaa nro 8445 (Aleksanterinkatu 23) valmisteltaessa laadittiin idealuonnoksia Tuomiokirkonkadun ja Kyttälänkadun jalankulkuympäristön parantamisesta. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Kyttälänkadun rakennussuunnitelman välillä Rautatienkatu–Pellavantehtaankatu 18.3.2014.



Ote Kyttälänkadun ideasuunnitelmasta (Ramboll 15.3.2013).

Kaavan 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 jalankulku- ja kävelypainotteisena ympäristönä myös tämän tontin kohdalla.

Osalliset:

Osallisia ovat mm.:

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

Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan vaikutusten arviointi tehdään kaavan laatimisen yhteydessä. Suunnitelmasta arvioidaan vaikutukset mm.:

- 1) yhdyskuntarakenteeseen
- 2) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 3) kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- 4) yritysvaikutukset.

Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Yleisjärjestelyt

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävilläoloista julkaistaan kuulutukset kaupungin ilmoituslehdessä (Aamulehti) ja internetissä. Aineistoa on nähtävillä kaavaprosessin eri vaiheissa nähtävilläoloaikoina Palvelupiste Frenckellissä, jossa palvelupisteen neuvojilta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internet-sivuilla. Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikoina kirjaamoon. Kaupungin yhteystiedot ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelman takasivulla.

Aloituvaihe

Asemakaavamuutos tulee vireille 12.2.2015, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelmat kuulutetaan nähtäville **12.2.–5.3.2015**. Hakija ei ole kuullut naapureitaan ennakkoon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään sen nähtävilläoloaikana tiedoksi edellä nimetyille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana Tampereen kaupungin kirjaamoon.

Valmisteluvaihe

Laaditaan asemakaavan valmisteluaineisto, johon sisältyy asiakirjoina viitesuunnitelmia, havainnekuvia, selostus ja mahdolliset selvitykset. Valmisteluvaiheen yhteydessä kuullaan tarvittavia kaupungin asianosaisia toimialoja ja viranomaistahoja. Aloitusvaiheessa saaduista mielipiteistä ja mahdollisista ennakkolausunnoista tehdään yhteenveto selostukseen. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä.

Ehdotusvaihe

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Valmisteluvaiheessa saaduista mielipiteistä ja lausunnoista tehdään yhteenveto asemakaavaselostukseen. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen asettamisesta yleisesti nähtäville. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädetyssä järjestyksessä.

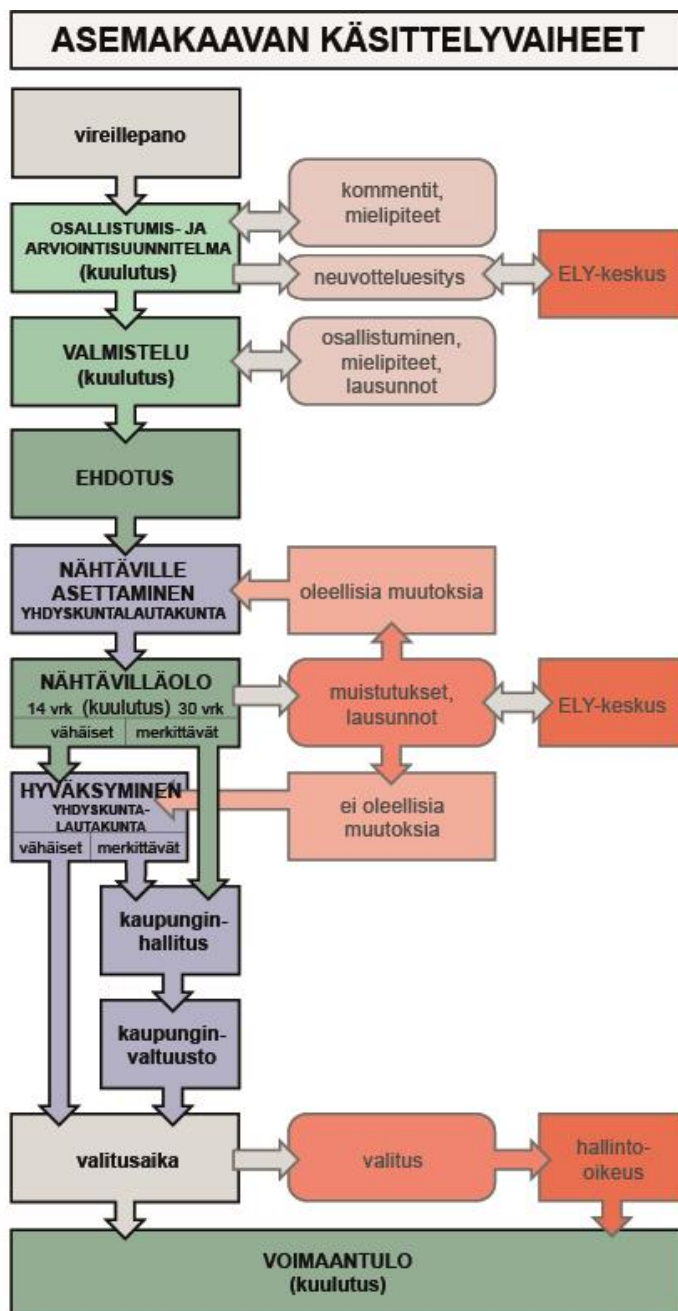
Maankäyttösopimus

Ennen kaavan hyväksymistä tulee laadittavaksi maankäyttösopimus maanomistajan ja Tampereen kaupungin kiinteistötoimen välillä.

Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitietonsa. Asemakaavan hyväksyy Tampereen kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Kaupunginvaltuuston tekemästä hyväksymispäätöksestä voi valittaa 30 päivän ajan Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Ohessa kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää, miten osallistumismahdollisuus jatkuu yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen. Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

KAAVAN KÄSITTELYVAIHEET KAAVIONA JA YHTEYSTIEDOT



Kaavoitusviranomainen

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

Kaavan laatija

Kaupunkiympäristön kehittäminen
Maankäytön suunnittelu
Asemakaavasunnittelu

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

Kaavoituksen nettisivut

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus.html>