

III (NALKALA), HÄMEENPUISTO 37 JA 39, ASUIN- JA LIIKETONTTIEN TÄYDENNYS- RAKENTAMINEN, ASEMAKAAVA NRO 8584

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23.5.2016 päivättyä sekä 17.10.2016 ja 6.3.2017 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8584. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8584

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa Nalkalan kaupunginosassa osoitteessa Hämeenpuisto 37 ja 39. Asemakaavamuutos koskee korttelin nro 30 tontteja nro 54 ja 56, jotka rajautuvat lännessä Hämeenpuistoon, etelässä Satamakatuun ja muuten korttelin 30 muihin tontteihin. Suunnittelualueen lähiympäristö on tiiviisti rakennettua ydinkeskustan kerrostaloaluetta. Kortteli 30 on eteläreunastaan hiuhan avonainen umpikortteli, jonka rakennuskanta koostuu pääosin 6–8-kerroksisista asuin- ja liikerakennuksista. Suunnittelualue kuuluu länsiosastaan Hämeenpuiston valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Tontin nro 54 länsireunassa Hämeenpuiston varrella sijaitsee 1937 rakennettu asuinkerrostalo, jossa on rinteeseen porrastuen 6 ½ kerrosta ja ullakko. Ajo tontille kulkee Hämeenpuistosta. Rakennuksessa on kerrosalaa n. 4900 m² ja tontin pinta-ala on 2553 m².

Tontin nro 56 länsireunassa sijaitsee 1963 valmistunut asuin- ja lii-
kekerrostalo, jossa on 8 kerrosta ja ullakko. Satamakadun puolella on yksikerroksinen liikerakennus ja sen jatkeena pysäköintihalli. Pysäköintihallin päällä on kansipiha. Ajo tontille kulkee Satamakadulta. Rakennuksissa on kerrosalaa yhteensä n. 5400 m² ja tontin pinta-ala on 2643 m².

Asemakaavan tavoitteet

Tontin nro 54 omistajan tavoitteena on rakentaa pihaan 4- tai 5-kerroksinen asuinrakennus ja korottaa olemassa olevaa rakennusta yhdellä kerroksella. Pihaan rakennetaan pihakannen alle pysäköintilaitos. Kaavamuutoksen myötä osa piha-aluetta saadaan asuinkäyttöön ja pysäköintilaitoksen ansiosta piha vapautuu pysäköinnistä. Kaavamuutos tukee keskusta-alueiden täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Tontin nro 56 omistajan tavoitteena on purkaa matalat jo elinkaarensa loppupäässä ovat rakennukset ja rakentaa tilalle uudisrakennus, jossa on asuntoja, liiketilaa sekä osittain maanalainen autohalli. Hämeenpuiston suuntaisen korkean talon ullakolle on tavoitteena rakentaa lisäasuntoja ja tehdä pihaan viihtyisä yhteinen oleskelualue. Perusteluna on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja yleisilmeen ko-

hentaminen. Hanke kuuluu samaan kokonaisuuteen jo valmistuneen peruskorjauksen kanssa. Tonttijako pysyisi entisellään.

Kaupungin tavoitteena on selvittää hakijan suunnitelmien mukaisten hankkeiden toteuttamiskelpoisuus ja siitä aiheutuvat merkittävät ympäristövaikutukset. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, muutoksen vaikutukset korttelirakenteeseen sekä vaikutusalueen erityiset kaupunkikuvalliset, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Suunnitelma edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden toteutumista.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet tontin nro III-30-54 omistaja Asunto-osakeyhtiö Hämeenpuisto 37 sekä tontin nro III-30-56 omistaja Asunto Oy Hämeenpuisto 39.

Aloitusvaihe

Kaava tuli tontin nro 56 osalta vireille 20.10.2015, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.10.–19.11.2015. Suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 29.10.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 4 mielihetkettä.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen. Rakennusten kuvaus ja perustiedot tulee liittää selostukseen, muilta osin selvitysaineistot ovat riittäviä. Kulttuuriympäristövaikutusten arviointiin ja havainnollistamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavan tulee ohjata uudisrakentamista niin, että lopputulos huomioi kulttuuriympäristöarvot ja on laadukas. Yleisten alueiden suunnittelu totesi, että tontilta tarvitaan hulevesisuunnitelma. Pirkanmaan pelastuslaitos totesi, että on varmistuttava riittävästä mahdollisuuksista pelastusteiden rakentamiseen. Tampereen Vesi toi esiin mm. tonttijohtoihin liittyviä asioita. Kiinteistötoimi totesi, että maankäyttösopimus tulee tehtäväksi ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä kaupunginhallituksessa. Tilakeskuksella ei ole huomautettavaa.

Mielipiteissä ja yleisötilaisuudessa esiin nousseita huolia olivat kaupunkikuvan ja asumisviihtyisyyden huonontuminen, uuden rakennuksen sijoittuminen liian lähelle tontin nro 56 nykyistä asuintaltoa, näkymien häviäminen, ullakkosaunan menetys, pihan käyttökelpoisuus sekä puutteellinen tiedottaminen. Toisaalta todettiin, että suunnitelma sopii paikkaan ja nyt on mahdollista parantaa huonokuntoisia saunaa ja pihaa.

Valmisteluvaihe

Aloitusvaiheen jälkeen kaava-alueeseen liitettiin myös tontti nro 54. Tontin 54 osalta laadittiin kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta, joissa sisäpihalle sijoittuu 5-kerroksinen (VE A) tai 4-kerroksinen (VE B) asuinrakennus.

Suunnittelualueen rakennuksia ja kaavan kulttuuriympäristövaikutuksia on kuvattu kaavaselostuksessa ja vaikutuksia on havainnollistettu

kuvasovittein. Tonteilta laadittiin hulevesisuunnitelma, jossa esitetään keinoja hulevesien hallintaan. Kaavan pohjaksi laadittiin meluselvitys, jonka perusteella kaavaan merkittiin parvekkeiden lasitusvaatimus. Suunnitelmia kehitettiin siten, että tonttien pysäköinti saadaan järjestettyä yhteiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan luonnosvaihtoehdot A ja B sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 26.5.–16.6.2016 ja niistä keskusteltiin yleisötilaisuudessa 2.6.2016. Osa naapuritonteista ei saanut tietoa aineiston nähtävilläolosta, joten lähivaikutusalueen kiinteistöt saivat jättää mielipiteitä 5.8.2016 saakka. Aineistosta saatiin 4 viranomaisten lausuntoa/kommenttia sekä 14 mielipidettä 12 eri taholta.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että lähtötiedot ovat hankkeen huomioon ottaen riittäviä ja molemmat vaihtoehdot kulttuuriympäristöarvojen osalta mahdollisia. Mikäli hanke etenee luonnosten pääperiaatteiden mukaisena, kaavaehdotusta ei ole välttämätöntä toimittaa lausunnonlehtien kautta maakuntamuseoon. Pirkanmaan ELY-keskus toteaa, että rakennusten korottaminen arvoympäristössä edellyttää tarkempaa kaavallista ohjausta, kuten korotuskerroksen sisäänveto sekä määräykset rakennusten erityispiirteiden säilyttämisestä ja korotuskerroksen soveltuvuudesta arvoympäristöön. Hämeenpuiston liikennemelu aiheuttaa haittaa asumisviihtyisyydelle. Kaavoja uudistettaessa on tarpeen antaa soveltuville julkisivurakenteille ääneneristystä koskevat yksilöidyt määräykset. Yleisten alueiden suunnittelu toteaa, että alueesta on laadittu hulevesiselvitys. Ympäristönsuojelu toteaa, että kaavaan tulee lisätä hulevesien hallintaa koskeva määräys.

Mielipiteitä jättivät 4 lähistön taloyhtiötä ja 8 yksityishenkilöä. Suurin osa mielipiteen jättäneistä vastustaa täydennysrakentamista ja on huolissaan asumisviihtyisyydestä. Lisärakentaminen vähentää näkymiä, varjostaa, hävittää nykyisen pihan ja laskee asuntojen arvoa. Esitetty rakentaminen tulee liian lähelle nykyisiä rakennuksia eikä sovi kaupunkikuvaan. Rakentamisen aikana nykyisille asukkaille ja rakennuksille aiheutuu haittoja. Tiedottaminen ja kaava-aineisto ovat puutteellisia. Suunnitelmissa tulee huomioida myös naapuritontin mahdollinen täydennysrakentaminen. Kolme mielipiteen jättänyttä suhtautuu hankkeeseen positiivisesti, pitää suunnitelmaa erittäin hyvänä ja toteaa, että nykyinen piha parantuu.

Asemakaavaa tarkistettiin palautteen ja jatkosuunnittelun pohjalta. Hämeenpuiston puoleisten rakennusten korotus merkittiin kadun puolella sisäänvedetyksi. Yleismääräystä tarkennettiin korotuskerrosten arvoympäristöön sovittamisen, pihan istutusten sekä sauna- ja oleskelutilojen osalta. Kaavaan lisättiin vaatimus meluntorjuntasuunnitelman laatimisesta rakennuslupavaiheessa. Tontin 54 uudisrakennukselle osoitettiin merkintä, joka kieltää pääikkunoiden sijoittamisen rakennuksen pohjoispuolelle. Pysäköintimääräystä tarkennettiin yhdyskuntalautakunnan linjausten mukaisesti poistamalla viittaus yhteiskäyttöautojen hyödyntämiseen. Kaavaan lisättiin tiiville keskusta-alueelle soveltuva määräys rakennusten vähimmäisetäisyyksistä. Tarkentuneen suunnittelun myötä täsmennettiin ilmanvaihto-

konehuoneisiin liittyviä määräyksiä sekä tontin nro 56 rakennusoi-
keutta. Suunnitelman havainneaineistoa täydennettiin ja suunnitel-
mista keskusteltiin lähinaapureiden kanssa asukastilaisuudessa
5.10.2016.

Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti 1.11.2016 asettaa asemakaavaehdo-
tuksen nähtäville 3.11.–5.12.2016. Ehdotuksesta pyydettiin Pirkan-
maan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot.
Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja 7 muistutusta.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa hankkeesta.
Muistutuksen jättivät As Oy Kaijakkahovi, Tampereen polkupyöräilijät
ry sekä 5 yksityistä tahoa. Suurin osa mielipiteen jättäneistä vastus-
taa täydennysrakentamista ja on huolissaan täydennysrakentamisen
aiheuttamista haitoista etenkin uudisrakennusten vastapäisille asuk-
kaille. Asukkaat eivät ole saaneet tarpeeksi tietoa hankkeen eri vai-
heissa. Hämeenpuisto 39:ssä nykyisten saunatilojen toivotaan säily-
vän ja Hämeenpuisto 37:ssä toivotaan uudet sauna- ja pyykkitilat pu-
rettavien tilalle. Pihapaikkojen poistumista pidetään huonona ratkai-
suna eivätkä esitetyt autohallipaikat vastaa kaupungin vaatimuksia.
Kaavamuutos saattaa estää tontin 54 vanhan rakennuksen kehittä-
misen. Tampereen polkupyöräilijät ry lähtökohtaisesti kannattaa täy-
dennysrakentamista, mutta tuo esiin Satamakadun pyörätien paran-
tamistarpeet.

Vastine:

Tampereen keskustan asemaa urbaanin asumisen paikkana halu-
taan vahvistaa ja keskustasta pyritään löytämään luontevia täyden-
nysrakentamisen paikkoja. Keskustan strategisessa osayleiskaavas-
sa keskustaan tavoitellaan asuntoja yhteensä 14–17000 uudelle
asukkaalle. Täydennysrakentamiseen liittyvät keskustan ullakkora-
kentamisselvitys ja Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella
-selvitys tukevat täydennysrakentamisen sijoittamista suunnittelualue-
elle. Rakentaminen tiiviissä kaupunkiympäristössä kuitenkin väis-
tämättä muuttaa lähinaapureiden ympäristöä ja näkymiä.

Kaava-aineistojen nähtävilläolosta tiedotettiin aloitus- ja valmistelu-
vaiheessa kuulutuksella sekä lähettämällä tiedote lähivaikutusalueen
kiinteistöille. Valmisteluvaiheessa osa alueen pohjoisista naapuriton-
teista ei saanut tietoa nähtävilläolosta kaava-alueen laajenemisen
myötä, joten kaikkia lähivaikutusalueen kiinteistöjä tiedotettiin uudel-
leen ja mielipiteiden jättöaikaa jatkettiin. Suunnitelmia esiteltiin ylei-
sötilaisuuksissa aloitusvaiheessa 29.10.2015 ja valmisteluvaiheessa
2.6.2016. Lähinaapurit kutsuttiin lisäksi uuteen asukastilaisuuteen
5.10.2016. Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta kaupunki tiedot-
ti yhdyskuntalautakunnan käytäntöjen mukaisesti kuulutuksella
3.11.2016 Aamulehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin
internet-sivuilla.

Asemakaava edellyttää, että asukkaille järjestetään viihtyisät sauna-
ja oleskelutilat. Asemakaavan viitesuunnitelmassa on havainnollistet-
tu, että saunaosasto on mahdollista sijoittaa myös tontin 56 nykyi-
seen asuinrakennukseen.

Kaupungin tavoitteena on edistää keskustassa kestäväää liikkumista. Ydinkeskustan liikennejärjestelyitä kehitetään kävely- ja joukkoliikennepainotteiseksi ja pysäköintijärjestelyt liittyvät muutokseen oleellisesti. Keskustan strategisen osayleiskaavan mukaisesti ydinkeskustan sisäpihat tulee osoittaa ensisijaisesti muuhun käyttöön kuin pysäköintiin ja alueen autopysäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti rakenteellisena tai keskitetyissä pysäköintilaitoksissa. Asemakaavassa tonttien pysäköinti sijoitetaan tonttien yhteiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen, jolloin piha saadaan asukkaiden oleskelukäyttöön. Asemakaavan pysäköintimitoitus on kaupungin pysäköintipolitiikan linjausten (31.5.2016) mukainen.

Asemakaava mahdollistaa tontin nro 54 nykyisen asuinrakennuksen korottamisen, mutta siten, että korotuskerros sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön rakennusten ominaispiirteet huomioiden. Asemakaava laaditaan tonttien nro 54 ja 56 omistajien aloitteesta ja taloyhtiöiden tavoitteiden pohjalta.

Satamakadun pyörätie on keskustan strategisen osayleiskaavan mukaan pyöräilyn pääreitti, mutta toimenpiteitä reitin kunnostamiseksi ei vielä ole ohjelmoitu. Pyörätie sijaitsee nykyään tontilla nro 56. Pyöräkaista muutetaan asemakaavassa katualueeksi mm. kunnossapidon selkiyttämiseksi. Nykyinen jalkakäytävä merkitään yleiselle jalankululle varatuksi alueen osaksi, jolla tontille ajo on sallittu. Muita tarkistuksia asemakaavaan ei tehty.

Asemakaava

Asemakaavan muutos mahdollistaa tonttien täydennysrakentamisen. Tontit säilyvät asuin- ja liikekäytössä. Kaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 16 270 k-m² ja rakennusoikeus kasvaa yhteensä n. 6200 k-m².

Tontilla 54 mahdollistetaan V-kerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen sisäpihalle sekä nykyisen asuinrakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 7100 k-m² ja tonttitehokkuudeksi muodostuu e=2,78. Tontilla 56 (uusi nro 57) mahdollistetaan V–VIII-kerroksisen asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen nykyisen liikesiiven tilalle Satamakadun varteen sekä nykyisen asuinrakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 9170 k-m² ja tonttitehokkuudeksi muodostuu e=3,58.

Pysäköinti sijoitetaan tonttien yhteiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen, jonne ajetaan Satamakadulta tontin nro 57 kautta. Pysäköintihallin päällä on oleskelupiha.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Ennen kaavan hyväksymistä tulee laadittavaksi maankäyttösopimus maanomistajan ja Tampereen kaupungin kiinteistötoimen välillä. Tontilla nro 56 (uusi nro 57) sijaitsevaa Tampereen Sähköverkko Oy:n muuntamo ei voida purkaa, ennen kuin korvaava muuntamo on käytössä.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin III kaupunginosan (Nalkala) korttelin nro 30 tontteja nro 54 ja 56.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin III kaupunginosan (Nalkala) korttelin nro 30 tontti nro 57 ja katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero: TRE:7568/10.02.01/2014, pvm 18.11.2014

Vireille tulo: 22.10.2015

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nalkalan kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa osoitteessa Hämeenpuisto 37 ja 39.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

III (Nalkala), Hämeenpuisto 37 ja 39, asuin- ja liiketonttien täydennysrakentaminen, asemakaava nro 8584.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.10.2015, tark. 23.5.2016
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 23.5.2016, tark. 17.10.2016 ja 6.3.2017
- Asemakaavan seurantalomake 2.3.2017
- Havainnepiirros 23.5.2016, tark. 17.10.2016 ja 6.3.2017
- Viitesuunnitelma (BST-Arkkitehdit Oy, 14.10.2016)
- Aloitus- ja valmisteluvaiheen palautekooste
- Ehdotusvaiheen palautekooste 20.12.2016
- Hulevesiselvitys (Taratest Oy, 18.5.2016)
- Liikennemeluselvitys (Taratest Oy, 6.5.2016)

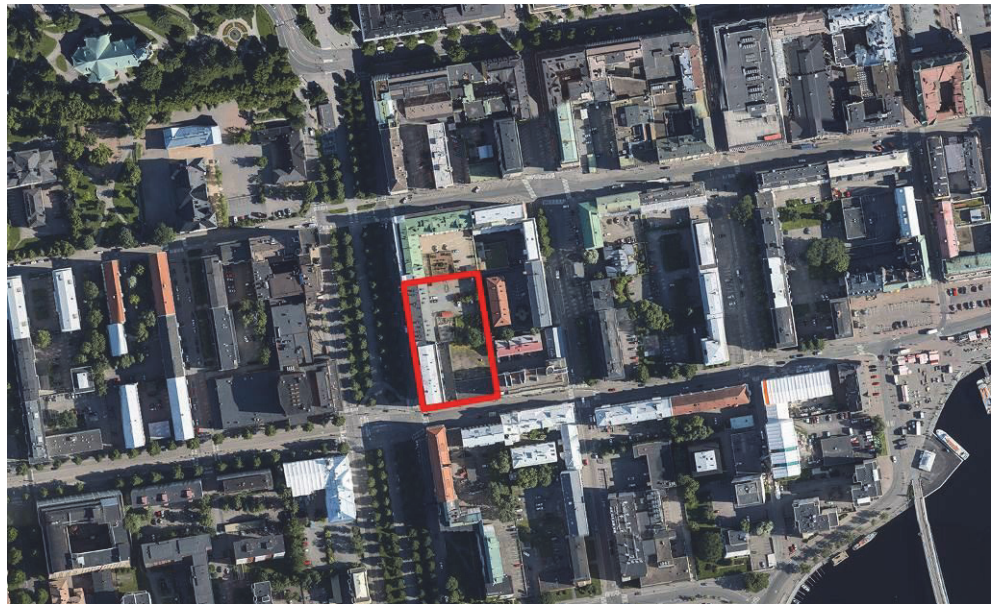
2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa Nalkalan kaupunginosassa osoitteessa Hämeenpuisto 37 ja 39. Asemakaavamuutos koskee korttelin nro 30 tontteja nro 54 ja 56, jotka rajautuvat lännessä Hämeenpuistoon, etelässä Satamakatuun ja muuten korttelin 30 muihin tontteihin.

Suunnittelualueen lähiympäristö on tiiviisti rakennettua ydinkeskustan kerrostaloaluetta. Lähiympäristössä on eri-ikäisiä asuin-, liike-, toimisto- ja julkisia rakennuksia. Ydinkeskustan kaikki palvelut ja julkisen liikenteen vaihtoehdot ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Satamakadulla ja Hämeenpuistossa kulkee kaksi bussilinjaa ja Hämeenkadun linjat ajavat n. 300 metrin etäisyydellä alueesta. Satamakadulla kulkee eroteltu pyöräily- ja kävelyväylä. Suunnittelualue kuuluu länsiosastaan Hämeenpuiston valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Hämeenpuisto on 1830-luvun kaupunkisuunnitteluun liittyvä pisin yhtenäinen puistokäytävä Pohjoismaissa. Hämeenpuisto ja sitä reunustavat eri vuosikymmeninä rakennetut merkittävät julkiset rakennukset ja asuinkerrostalot muodostavat historiallisesti kerroksellisen, mitta-kaavaltaan yhtenäisen kaupunkitilan.



Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä. Suunnittelualue rajattu karttaan punaisella.

(Kuva: © 2015 BLOM)



Panoraamakuva korttelin nro 30 sisäpihasta. Kuvan vasemmassa reunassa Hämeenpuisto 37 ja 39.

(Kuva: Tampereen kaupunki)

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua kaupunkimiljöötä, jossa ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Tontin 54 sisäpihalla on puu- ja pensasistutuksia, tontilla 56 ei ole lainkaan kasvillisuutta. Viereinen Hämeenpuisto muodostaa Näsinpuiston ja Eteläpuiston kanssa yhtenäisen viheralueen Näsjärveltä Pyhäjärvelle. Hämeenpuiston neljässä suorassa puurivistössä kasvaa pääosin lehmuksia, puistolehmuksia ja vaahte-roita. Puistoa on kunnostettu vuosien varrella useaan eri otteeseen. Viimeisin peruskorjaus tehtiin vaihteittain vuosina 1995–2006, jolloin myös puustoa uusittiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kortteli 30 on eteläreunastaan osin avonainen umpikortteli, jonka rakennuskanta koostuu pääosin 6–8-kerroksisista asuin- ja liikerakennuksista. Korttelin rakennukset ovat pääosin 1930-, 50- ja 60-luvuilta, mutta lähiympäristössä sijaitsee myös vanhempia arvoraakennuksia. Kaava-alueen itäpuolella osoitteessa Satamakatu 8 sijaitsevat yksikerroksinen puutalo (suunnittelijana F. L. Calonius 1876), tiili- ja puurakenteinen piharakennus (Heikki Tiitola 1910) sekä funktionalistinen liike- ja asuinkerrostalo (Aarne Sarvela 1932). Satamakadun eteläpuolella osoitteessa Satamakatu 7 sijaitsevat yksikerroksinen uusrenessanssia edustava puutalo (Lambert Petterson 1891) sekä kolmikerroksinen uusrenessanssityylinen kivitalo (Lambert Petterson 1892, Heikki Tiitola 1907).

Tontin nro 54 länsireunassa Hämeenpuiston varrella sijaitsee 1937 rakennettu pelkistettyä funktionalismia edustava asuinkerrostalo, jossa on rinteeseen porrastuen 6 ½ kerrosta ja ullakko. Rakennuslu-pakuvat ovat JK Laihon allekirjoittamat. Ajo tontille kulkee Hämeenpuistosta rakennuksen keskellä sijaitsevan porttikongin kautta ja py-säköintipaikat ovat sisäpihalla. Rakennuksessa on kerrosalaa n. 4900 m² ja tontin pinta-ala on 2553 m².

Julkisivut ovat kadun puolella vaaleaa harmaanruskeaa rappausta ja sisäpihan puolella valkoista profiloitua peltiä. Asunnoissa ei ole par-vekkeita. Rakennukseen on tehty muutamia tilamuutoksia mm. kella-riissa sekä julkisivumuutoksia 1980-luvulla.

Alkuperäisissä rakennuspiirustuksissa tontin sisäpihalle oli suunnitel-tu kaksi päärakennuksen suuntaista 4-kerroksista piharakennusta, joita ei kuitenkaan koskaan toteutettu.

Vasemmalla: Kuva Hä-meenuistosta. Etualalla Hämeenpuisto 39, vasem-massa laidassa Hämeen-puisto 37.

Oikealla: Hämeenpuisto 37 korttelin sisäpihan puolelta.

(Kuvat: Tampereen kaupunki)



Tontilla 56 sijaitsevat Bertel Strömmerin suunnittelemat, 1963 valmistuneet asuinkerrostalo ja matala liikerakennus. Hämeenpuiston puolella on 8-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka katutasossa on liike-tilaa ja ullakolla sauna- ja teknisiä tiloja. Satamakadun puolella on yksikerroksinen liikerakennus ja sen jatkeena pysäköintihalli. Pysäköintihallin päällä on kansipiha. Ajo tontille kulkee Satamakadulta. Tontin pinta-ala on 2643 m² ja käytetty kerrosala on n. 5400 m².

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin harmaata rappaista ja parvekkeet on lasitettu. Parvekkeet ja ikkunat muodostavat nauhamaiset vyöhykkeet Hämeenpuiston puolella. Alin kerros on Hämeenpuiston puolella klinkkeriä, sisäpihalla tummanruskeaksi maalattua betonia. Satamakadun puoleisessa päädyssä on liiketilan kahden kerroksen korkuinen ikkunapinta kuparijalustoineen. Matalassa liikesiivessä on Satamakadulle avautuva näyteikkunajulkisivu ja sisäpihan puolella vaaleaa pystylaudoitusta. Rakennukseen on vuosien varrella tehty jonkin verran pieniä sisätila- ja julkisivumuutoksia. Asuinrakennukseen tehtiin laajempi julkisivu-, parveke- ja putkiremontti 2013–14.

Vasemmalla: Satamakatua länteen.

Oikealla: Hämeenpuisto 39 Satamakadun puolelta.

(Kuvat: Tampereen kaupunki)



Kiinteistöt on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Tontin nro 56 Liikesiivessä sijaitsee Tampereen Sähköverkko Oy:n muuntamo.

Tampereen kaupungin meluselvityksessä v. 2012 on selvitetty tonteille kohdistuvat melun keskiäänitasot vuonna 2030. Keskiäänitasot ovat Hämeenpuiston puolella enimmillään 70–75 dB (päivä) ja 65–70 dB (yö) sekä Satamakadun puolella 60–65 dB (päivä) ja 55–60 dB (yö). Tonteilta laaditun tarkemman meluselvityksen (Taratest Oy 6.5.2016) mukaan päivämelutaso on Hämeenpuiston puoleisilla julkisivuilla katutasossa 68–70 dB ja ylimmän kerroksen tasalla 64–65 dB. Yöaikaan melutaso on katutasossa 61–63 dB. Satamakadun puoleisella julkisivulla päivämelutaso on katutasossa 63–64 dB ja ylimmän kerroksen tasalla 60–61 dB. Yöaikaan melutaso on katutasossa 56–57 dB.

Tampereen v. 2013 ilmanlaatuselvityksen mukaan typpioksidin (NO₂) vuorokausiohjearvo tontilla on enimmillään yli 70 µg/m³ ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausiohjearvo on yli 70 µg/m³.

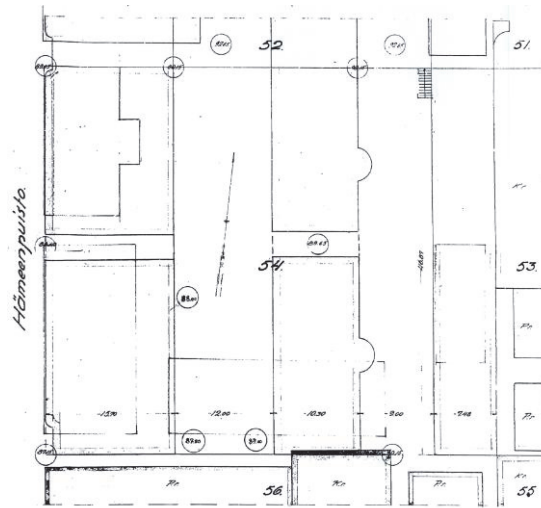
2.1.4 Maanomistus

Tontin nro III-30-54 omistaa Asunto-osakeyhtiö Hämeenpuisto 37.

Tontin nro III-30-56 omistaa Asunto Oy Hämeenpuisto 39.

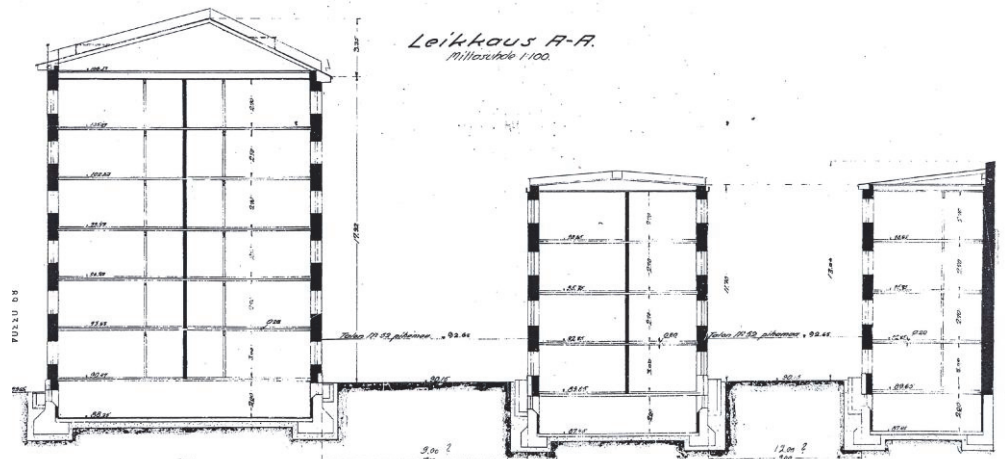
Hämeenpuisto 37:
Alkuperäisiä rakennuslupa-
piirustuksia, JK Laiho 1936.
Ei mittakaavassa.

(Kuvat: Tampereen Rakennusval-
vonnän arkisto)

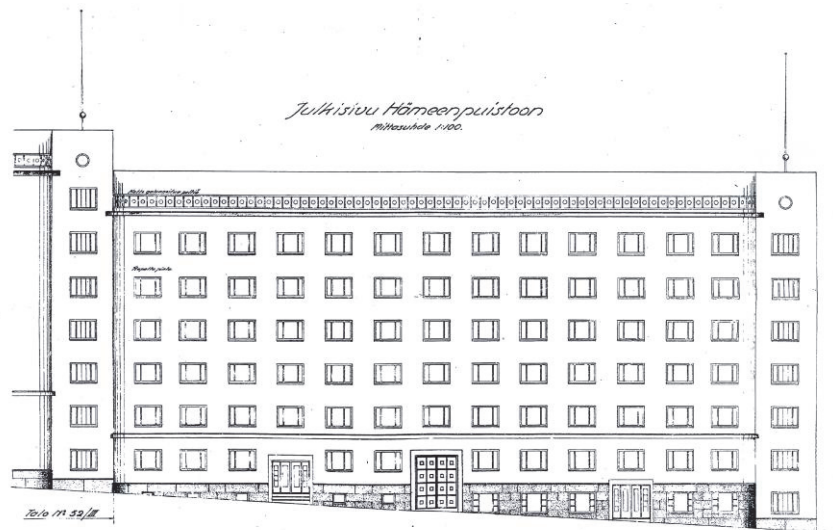


Asemapiirros.

Leikkauspiirros, jonka va-
semmassa reunassa on
Hämeenpuiston varrella si-
jaitseva nykyinen rakennus.
Kuvan keskellä ja oikeassa
reunassa esitettyjä pihan
puolisia asuinrakennuksia
ei koskaan toteutettu.



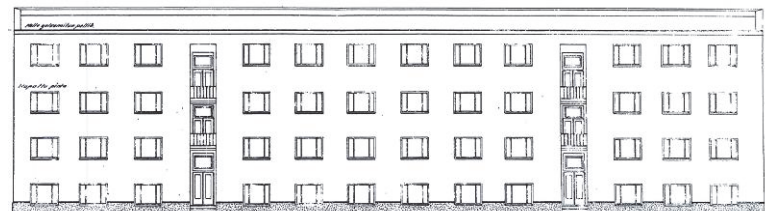
Julkisivu länteen
Hämeenpuistoon.



Piharakennuksen julkisivu
(ei toteutunut).

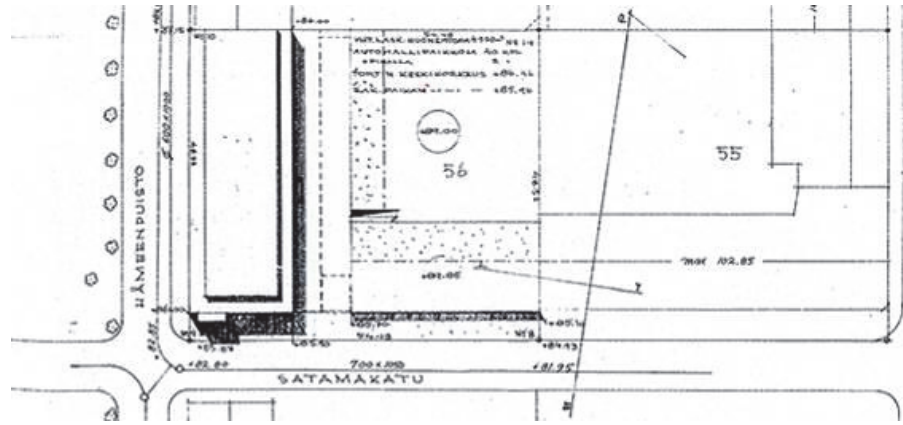


Taaemman piharakennuk-
sen julkisivu
(ei toteutunut).



Hämeenpuisto 39:
Alkuperäisiä rakennuslupa-
piirustuksia, Bertel Ström-
mer 1961. Ei mittakaavassa.

(Kuvat: Tampereen Rakennusval-
vonnän arkisto)



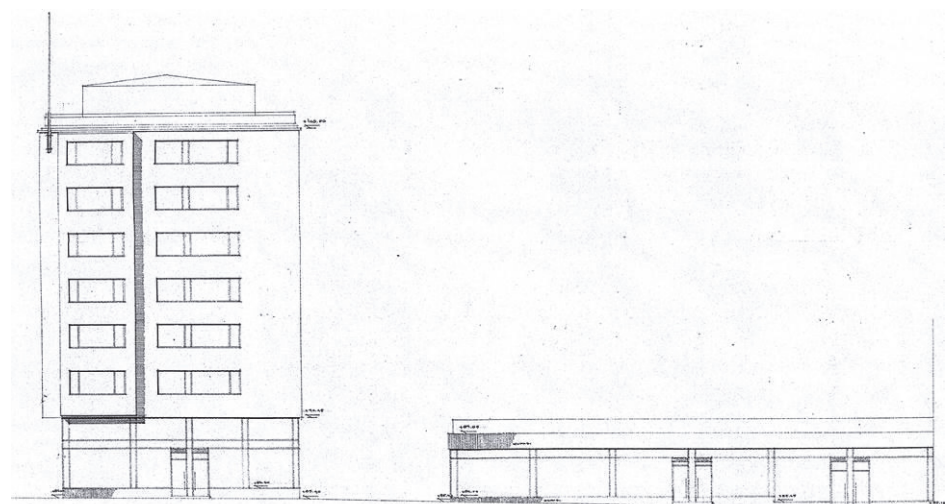
Asemapiirros.



Julkisivu länteen
Hämeenpuistoon.



Julkisivu itään sisäpihalle.



Julkisivu etelään
Satamakadulle.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen kohde-alueeseen (kk 2), jolla osoitetaan Tampereen valtakunnanosakeskuksen ydinalue. Suunnittelu- aluetta sivuaa lännessä valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osoitettu Hämeenpuisto (akv169).

Valmisteilla olevan Pirkanmaan uuden maakuntakaavan (maakuntakaava 2040) ehdotus oli julkisesti nähtävillä syksyllä 2016. Maakuntakaava 2040 korvaa vahvistuessaan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Maakuntakaavan 2040 ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.1.2016 keskustan strategisen osayleiskaavaehdotuksen, joka vahvistuessaan korvaa keskustan oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan (kv hyv. 4.1.1995) ja keskustan liikenneosayleiskaavan (kv hyv. 18.1.2006). Kaupunginvaltuuston päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Osayleiskaavaehdotuksen maankäyttökartalla suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, joka kuuluu myös ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeeseen. Hämeenpuisto on kehitettävää viher- ja virkistysvyöhykettä. Liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen. Satamakadulla kulkee keskustan pyöräilyn pääreitti ja Hämeenpuistossa keskustan kehä, tärkeä jalankulun reitti sekä keskustan pyöräilyn pääreitti.

Kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymässä keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta, jonka kerrosalasta pääosa on sijoitettava kerrostaloihin (AK). Kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymässä keskustan liikenneosayleiskaavassa Hämeenpuisto on alueellinen pääkatu, jossa kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

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

Asemakaava

Tontilla nro 54 on voimassa 15.8.1956 vahvistettu asemakaava nro 819. Asemakaavassa tontti on asunto- ja liiketontti, jonka länsireunassa on rakennusala ainakin PL4§:n B-luokan vaatimukset täyttä-

vää asuin- ja liikerakennusta varten. Rakennuksen suurin sallittu keskikorkeus on 22,0 m. Rakennukseen saadaan sijoittaa niin monta kerrosta kuin sallittuja kerroskorkeuksia käyttäen on mahdollista.

Tontilla nro 56 on voimassa 24.3.1962 vahvistettu asemakaava nro 1775. Asemakaavassa tontin länsiosaan on osoitettu VII-kerroksisen liike- ja asuntokerrostalon rakennusala (ALK) ja eteläosaan I-kerroksisen liiketalon rakennusala (AL). Rakennusten on täytettävä ainakin PLB-paloluokan vaatimukset. Suurin sallittu varsinainen kerrosala on 4820 m².

Asuinrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan keskikorkeus viereisestä katutasosta mitattuna saa olla enintään 22 m. Ullakon paloluokan B vaatimukset täyttävään osaan saadaan sisustaa sauna ja pesutupa lisätiloineen talon omaa käyttöä varten (s). Liikerakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +89,85. Rakennuksen maanpäällisen osan ja kadun välisen tontin osan tulee korkeussuhteiltaan noudattaa viereisen kadun korkeuksia. Sisäpihalla on maanalaisista tilaa (ma), autosäilytyspaikan rakennusala (a), lasten leikkialue (lp) sekä ohjeellinen istutettava tontinosa. Pihamaan korkeusasemat ovat +86,00 ja +89,00. Pihalta maanalaisen autosäilytyspaikan päälle saa tehdä käyntiluiskan tai portaan. Korttelipiha on tehtävä yhtenäiseksi ilman tonttien välisiä aitauksia siten, että merkityt korkeuspisteet liittyvät toisiinsa joustavasti. Mahdolliset luiskat on sijoitettava istutettavalle tontinosalle.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Vuonna 2011 valmistuneessa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskeneessa selvityksessä (EHYT) suunnittelualue sisältyy Hämeenkadulta Tiiliruukinkadulle ulottuvaan nykyisen korttelirakenteen täydennysalueeseen.

Tonttijako

Tonttijako (tunnus -162) on hyväksytty 2.12.1897. Tontti nro 54 on merkitty tonttirekisteriin 13.2.1914 ja tontti nro 56 25.5.1903.

Pohjakartta

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

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan tonttien nro 30-54 ja 56 omistajien aloitteesta. Tontin nro 54 omistaja Asunto-osakeyhtiö Hämeenpuisto 37 (hakemus päivätty 20.4.2016) ja tontin nro 56 omistaja Asunto Oy Hämeenpuisto 39 (hakemus päivätty 18.11.2014) esittävät tonttien täydennysrakentamista.

Asemakaavamuutoksesta peritään taksan mukaiset kulut.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Suunnittelualueen asukkaat ja työntekijät
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos)
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 22.10.2015.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.10.–19.11.2015 ja suunnitelmaa esiteltiin yleisötilaisuudessa 29.10.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 4 mielipidettä.

Viranomaiskommentit

1. Pirkanmaan maakuntamuseo:
Hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen. Hankealueen rakennusten kuvaus ja perustiedot tulee liittää kaavaselostukseen, muilta osin kaava-alueella olemassa olevat selvitysaineistot ovat hankkeen tarpeisiin riittäviä. Kaava-alue sijoittuu Hämeenpuiston valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, jota koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kulttuuriympäristön arvojen vaalimisesta. Lisäksi kaavan vaikutusalueella on useita arvokkaita rakennuksia. Näin ollen hankkeessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaavan kulttuuriympäristövaikutusten arviointiin. Kaavan vaikutuksia Hämeenpuiston näkymiin on lisäksi syytä havainnollistaa kuvasovitein. Kaavan tulee ohjata alueen uudisrakentamista niin, että lopputulos huomioi alueen kulttuuriympäristöarvot ja on toteutukseltaan laadukas. Kaavaluonnos tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.
2. Yleisten alueiden suunnittelu:
Hulevesiohjelman mukaisesti uusissa kiinteistöissä tehdään hulevesien määrällisiä ja laadullisia hallintatoimenpiteitä, eli hulevesisuunnitelma tarvitaan.
3. Kiinteistötoimi:
Maankäyttösopimus tulee tehtäväksi ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä KH:ssa.
4. Pirkanmaan pelastuslaitos:
Mikäli asuntojen varatiet on tarkoitus järjestää pelastuslaitoksen toimenpiteiden varaan, on varmistuttava riittävästä mahdollisuuksista pelastusteiden rakentamiseen.
5. Tampereen Vesi:
Kiinteistö on verkostojen piirissä, nykyiset tonttijohdot eivät ole laajennuksen kohdalla ja niiden liitoskohdat voivat säilyä. Tonttijohdojen muutostyöt ja lisärakentaminen kuuluvat kiinteistölle. Rakentajalle/liittyjälle tiedoksi, että kaavamuutoksissa muodostuvia kiinteistöjä sekä liittyjiä koskevat liittymismaksut tai

laajennuksen ollessa kyseessä lisäliittymismaksu. Lisätietoja ja liittymismaksulaskelman saa Tampereen Vedestä.

6. Tilakeskus: Ei huomautettavaa.

Mielipiteet

1. Asunto Oy Kaijakkahovi:

Taloyhtiö hyväksyy alustavasti uuden liikesiiven rakentamisen nykyisen kokoisena, ullakkorakentamisen ja maanalaisen autohallin. Taloyhtiö ei hyväksy 8-kerroksisen kerrostalon rakentamista Satamakadulle. Ehdotuksella saadaan tehokkaita rakennusneliöitä, mutta huononnetaan kaupunkikuvaa ja asumisviihtyisyyttä. Suunnitelma estää näköalan pohjoiseen Hämeenpuisto 37 ja 39 puistomaisille sisäpihoille sekä vaikuttaa läheisten asuntojen hintoihin negatiivisesti. Taloyhtiö pyytää tutkimaan vaihtoehtoa, jossa kerrostalo rakennettaisiin tontin pohjois- tai itärajalle ja rakennuksen korkeutta harkitaan uudelleen.

2. Kanerva S.:

Taloyhtiön hallitus ei ole vielä toimittanut suunnitelmia osakkaille. Kattoterassi on vaarassa kadota ullakkorakentamisen myötä. Terassi tulee säilyttää ja kunnostaa. Ullakkokerroksen saunaa ei tule siirtää uudisrakennukseen, vaan ullakolle pitää suunnitella saunaosasto terasseineen. Uusi ulkoilupiha tulee olemaan varjoisa, katseilta suojaamaton ja ilmanlaadultaan tunkkainen. Piha-alueelle tulee järjestää esteetön kulku. Jääkö asfalttipihalle kulkutilaa hälytys- ja huoltoajolle? Pääsy pihalta Satamakadulle on vaikeaa varsinkin ruuhka-aikoina eikä tilanne ole helpotu, kun lähialueen rakentamisen myötä liikennekuormittavuus lisääntyy. Polkupyörät ovat nykyään ahtaasti pihalla. Mihin uudisrakennuksen polkupyörät saadaan sopimaan? Nykyiseen pyöräkellariin pitää järjestää sujuva kulku. Uusi korkea kerrostalo pimentää vanhan rakennuksen ikkunoita. Lisä- ja uudisrakentamisella pitäisi nostaa kiinteistön ja ympäristön laatutasoa, viihtyisyyttä ja arvoa.

3. Merviö R. ja S.:

Hanketta on ajanut ainoastaan hallitus syrjäyttäen osakkeenomistajat ja yhtiökokouksen eikä informaatiota ei ole saatu riittävästi. Uudisrakennus tulee 8 metrin päähän nykyisistä ikkunoista, jolloin asunnoista menee maisemat, yksityisyys ja valo. Ullakkokerroksen saunojen tulee säilyä. Ullakkokerros tulisi saneerata asukkaiden käyttöön (saunat, kattopiha, tuuletuspaikka). Loput tilat voi rakentaa asunnoiksi, jos se on maisemallisesti ja taloudellisesti järkevää. Suunnitelma ei lisää asumisen tasoa nykyisille ja uusille asukkaille. Taloon on tarkoitus tehdä perusparannus eikä perushuononnus kuten äskettäin päättyneessä remontissa, jossa parvekkeelle tehtiin käyttökeltottomat parvekelasit. Hankkeessa on oltu kiinnostuneita vain voiton maksimoimisesta. Näin rakennetaan slummi ja pilataan huolella rakennettu ympäristö. Piha-alue tulee suunnitella siten, että siellä voivat liikuntarajotteisetkin liikkua. Hanke tulee oleellisesti huonontamaan asumisen tasoa eikä hallitus ei aja asukkaiden etua.

4. Saaristo E.:

Suunnitelma sopii paikalleen hyvin ja naapurikiinteistöjen asettamat ulkonäölliset seikat otettu hyvin huomioon. Satamakadun puolelle on saatu riittävästi ilmettä ja pihan virkistysalue on riittävä. Saunatilojen siirtyminen mahdollisen ullakkorakentamisen takia uuteen kiinteistöön ei olisi este, jos sillä tulisi mahdolliseksi esteetön kulku saunaan. Tällaisesta suunnitelmasta on hyvä lähteä eteenpäin.

Yleisötilaisuudessa 29.10.2015 Galleria Nottbeckissä oli n. 10 osallistujaa. Huolta herättivät uuden rakennuksen sijainti lähellä vanhaa rakennusta, ikkunoiden avautuminen vastakkain, ullakkosaunan siirto uuden rakennuksen kellariin, pihan käyttökelpoisuus ja kulku pihalle sekä tiedottamisen puute. Toisaalta hanketta pidettiin hyvänä tilaisuutena parantaa huonokuntoisia saunaa ja pihaa.

Vastine:

Valmisteluvaiheessa suunnittelualan rakennuksia ja kaavan kulttuuriympäristövaikutuksia on kuvattu kaavaselostuksessa. Vaikutuksia on havainnollistettu myös kuvasovittein. Asemakaava edellyttää, että korttelialueelle suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla. Asemakaavaluonnos toimitetaan lausunnon Pirkanmaan maakuntamuseoon. Tonteilta laadittiin hulevesisuunnitelma (Taratest Oy 18.5.2016), jossa esitetään keinoja hulevesien hallintaan. Pelastustiet järjestetään Pelastuslaitoksen vaatimusten mukaisesti. Tampereen Veden ja Kiinteistötoimen kommentit merkitään tiedoksi.

Kaavamuutoksella kortteli täydentyy keskustamaisemmaksi umpikortteliksi. Kaupungin keskustassa tapahtuva täydennysrakentaminen kuitenkin väistämättä muuttaa lähinaapureiden ympäristöä ja näkymiä. Asemakaava edellyttää, että asukkaille järjestetään laadukas ja viihtyisä oleskelupiha. Pihakannen uusimisen myötä myös tontin 56 oleskelupiha saadaan käyttöön. Tontin 56 uudisrakennukseen on mahdollista suunnitella tontin molempien talojen asukkaille uudet saunatilat, joihin on esteetön kulku. Asemakaava edellyttää myös polkupyöräpysäköinnin järjestämistä tonteille. Tontin 56 kaavamuutosta hakeva taloyhtiö on järjestänyt tiedotustilaisuuksia kaavan tultua vireille ja tiedotus jatkuu kaavaprosessin aikana.

Valmisteluvaihe

Aloitusvaiheen jälkeen kaava-alueeseen liitettiin tontti nro 54. Tontin 54 osalta laadittiin kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta, joissa sisäpihalle sijoittuu 5-kerroksinen (vaihtoehto A) tai 4-kerroksinen (vaihtoehto B) asuinrakennus. Kaava-alueen laajentumisen myötä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdot A ja B liiteaineistoinen sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 26.5.–16.6.2016 ja niistä oli mahdollisuus keskustella yleisötilaisuudessa 2.6.2016. Osa lähivaikutusalueen naapuritonteista ei saanut tietoa valmisteluaineiston nähtävilläolosta, joten lähivaikutusalueen kiinteistöille annettiin mahdollisuus jättää mielipiteitä 5.8.2016 saakka. Aineistosta saatiin yhteensä 4 viranomaisten lausuntoa/kommenttia sekä 14 mielipidettä 12 eri taholta. Yksi mielipiteistä saapui 5.8. jälkeen.

Viranomaisten lausunnot/kommentit

1. Pirkanmaan maakuntamuseo:

Pirkanmaan maakuntamuseo antoi hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon, jossa totesi hankealueen olevan osa Hämeenpuiston valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jota koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kulttuuriympäristön arvojen vaalimisesta. Hankkeessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaavan kulttuuriympäristövaikutusten arviointiin ja kaavan tulee ohjata alueen uudisrakentamista niin, että lopputulos huomioi alueen kulttuuriympäristöarvot ja on toteutukseltaan laadukas. Kaavaluonnoksen lähtötiedot ovat hankkeen huomioon ottaen riittäviä. Molemmat esillä olevat kaavavaihtoehdot ovat kulttuuriympäristöarvojen osalta mahdollisia. Mikäli hanke etenee kaavaluonnosten pääperiaatteiden mukaisena, kaavaehdotusta ei ole välttämätöntä toimittaa lausunnon maakuntamuseoon.

2. Pirkanmaan ELY-keskus:
Hämeenpuistoon rajoittuvat korttelialueet kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, jota koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Hämeenpuiston kulttuuriympäristön arvo perustuu yhtenäiseen, Näsijärveltä Pyhäjärvelle ulottuvaan esplanadi-tyyppiseen puistokäytävään sekä sitä reunustaviin asuin- ja julkisiin rakennuksiin, jotka muodostavat mittakaavallisesti ja historiallisesi kerroksellisen kokonaisuuden. Vireillä olevan kaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa Hämeenpuisto 37 ja 39 rakennusten korottaminen Hämeenpuiston varrella sekä korttelialueen täydennysrakentaminen. Asemakaavaluonnoksissa Hämeenpuiston varren rakennusaloilla oleva rakennusoikeus mahdollistaa rakennusten korottamisen kokonaisella kerroksella. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennusten korottaminen arvoympäristössä edellyttää esitettyä tarkempaa kaavallista ohjausta: Hämeenpuiston puoleisten julkisivujen sijoittumista tulee ohjata siten, että lisärakentaminen ohjataan sisäänvetona suhteessa nykyisten rakennusten julkisivulinjaan sekä Hämeenpuisto että Satamakadun puolella, ja että rakennusten erityispiirteiden ja yksityiskohtien säilyttämisestä määrätään kaavalla. Korotuskerroksen materiaaleista, kattokaltevuudesta ja muista kaupunkikuvaan vaikuttavista toteutusratkaisusista tulee myös antaa kaavamääräykset, joilla varmistetaan lisärakentamisen soveltuvuus arvoympäristöön. Hämeenpuiston liikennemelu aiheuttaa huomattavaa haittaa asumisviihtyisyydelle alueella. Kaavoja uudistettaessa on tarpeen antaa soveltuville julkisivurakenteille, kuten parvekelasituksille, ääneneristystä koskevat yksilöidyt määräykset.
3. Yleisten alueiden suunnittelu:
Alueesta on jo laadittu hulevesiselvitys.
4. Ympäristönsuojelu:
Kaavasta puuttuu hulevesien hallintaa koskeva määräys, mikä on syytä lisätä.

Mielipiteet

1. Asunto Oy Hämeenpuisto 35:
Valmistelumateriaalista ei löydy uudisrakentamisen vaikutusten arviointia pohjoisen rajanaapurin, Hämeenpuisto 35:n osalta. Vastustamme 5-kerroksisen talon rakentamista (VE A), uudisrakennuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamista rajaan kiinni sekä ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittamista uudisrakennuksen pohjoissivulle. 5-kerroksinen uudisrakennus rajassa kiinni vie asumis- ja pihassa oleskelun viihtyvyyden tontiltamme. Havainnekuvista puuttuu tontin 54 uudisrakennuksen pohjoissivu. Tontin 54 uudisrakennuksen tulee sijoittua kauemmas pohjoisrajasta siten, että Hämeenpuisto 35:lläkin säilyy mahdollisuus lisärakentamiseen. Pysäköintilaitoksen rakentaminen saattaa aiheuttaa vahinkoa Hämeenpuisto 35:n maanalaisille rakennelmille. Maanalaiset tukirakenteet tulee tehdä jo ennen kuin monttua kaivetaan auki, jolloin ne tukevat myös naapurirakennuksia.
2. Asunto Oy Ilveskontu:
Kaava aiheuttaa yhtiöllemme olennaista haittaa. Hämeenpuisto 37 uudisrakennus tulee vain 6 m päähän tontin rajasta. Rakennus rajoittaa näkymiä ja estää auringonvalon pääsyä huoneistoihin ja pihaan. Tämä laskee asuntojen arvoa. Uudisrakennusta tulee siirtää useita metrejä kauemmas rajasta. Yhtiö vastustaa vanhojen rakennusten korottamista, koska korottaminen estää auringonvalon pääsyä Ilveskontuun. Rakentamisen takia mahdollisesti muuttuvien pohjavesi- ja maaperäolosuhteiden pitkäaikaisvaikutusten kiistaton osoittaminen on usein mahdotonta. Rakennukset eivät sovi kaupunkikuvaan ja ovat kerroskorkeudeltaan ylimitoitettuja.
3. Asunto Oy Kaijakkahovi (2 mielipidettä):
Taloyhtiö ei hyväksy 8-kerroksisen kerrostalon rakentamista Satamakadulle. Taloyhtiö hyväksyy alustavasti uuden liikesiiven rakentamisen nykyisen kokoisena, Hämeenpuisto 39:n ullakkorakentamisen ja maanalaisen autohallin. Ehdotus huonontaa kaupunkikuvaa ja asumisviihtyisyyttä. Suunnitelma estää näköalan pohjoiseen Hämeenpuisto 37 ja 39 puistomaisille sisäpihoille sekä vaikuttaa läheisten asuntojen hintoihin negatiivisesti. Yhtiö pyytää neuvottelua kaupungin kanssa sekä ehdottaa vaihtoehtoa, jossa kerrostalo rakennetaan tontin pohjois- tai itärajalle ja rakennuksen korkeutta harkitaan uudelleen. Kai-

jakkahovin hallitus tulee pitää ajan tasalla suunnittelun vaiheista ja antaa mahdollisuus kommentoida luonnoksia. Alueen maaperä on silttisavea. Maa-aines liettyy helposti ja sitä voi rakentamisen aikana kulkeutua rakennusten alle. Alue tulee tutkia tarkemmin koko rakentamisen vaikutusalueelta. Mikäli Kajakkahovin rakennukseen ilmaantuu vajoamis- tai rakenteiden vaurio-ongelmia rakentamisen seurauksena, rakentajan on korvattava aiheuttamansa vahingot. Yhtiö pyytää uutta yleisötilaisuutta, koska tilaisuudessa 2.6. ei saatu vastauksia kysymyksiin.

4. As.oy Tampereen Hallituskatu 15:
As.oy Tampereen Hallituskatu 15:n hallitus puoltaa hankkeen eteenpäin viemistä sekä suhtautuu positiivisesti lisärakentamiseen ja sen mahdollistamiseen korttelissa.
5. Haapaniemi S.:
Hämeenpuisto 37 ei ole viestinyt avoimesti eikä asukkaita ja naapureita ole informoitu. Korttelipiha on kaunis ja avara ja Hämeenpuisto 37 pihalla on paljon kasvillisuutta. Lisärakennus peittäisi näkymän ja tuhoaisi viherpihan. Korttelipihanäkymä pitäisi suojella, onhan Hämeenpuisto merkittävää kulttuurihistoriallista aluetta. Rakentamisesta aiheutuva melu, tärinä ja pöly vähentävät asumisviihtyvyyttä. Lisärakennus estää luonnonvalon pääsyn asuntoihin ja varjostaa pihoja. Lisärakennus hävittää yksityisyydensuojan etenkin Hämeenpuisto 37 A-rapun asukkailta. Rakennushanke vähentää merkittävästi koko korttelin asumisviihtyvyyttä ja koko kaava pitäisi hylätä ja varsinkin Hämeenpuisto 37 osalta, jonka valmistelu ei ole ollut asianmukaista. Toivon, että kaupunki on yhteydessä asian etenemisestä.
6. Jonna:
Hämeenpuisto 37:n uusi asuintalo estäisi kaiken päivänvalon pääsyn asuntoihin. 1. kerroksessa näkyvyys ja päivänvalo on muutenkin vähäistä. Uusi asunto muutaman metrin päässä ikkunasta tekisi paikasta ahdistavan.
7. Lehtomäki H. (2 mielipidettä):
Vastustan Hämeenpuisto 37 tavoitetta rakentaa 4- tai 5-kerroksinen asuinrakennus. Muutoksen vaikutukset korttelirakenteeseen ja yleisilmeeseen olisivat kielteiset. Muutos vähentäisi nykyisten asukkaiden viihtyvyyttä ja näkyvyyttä ja laskisi asuntojen arvoa. Rakentamisen aikainen meteli ja rakennushistorialliset arvot tulisi ottaa huomioon. Tontin puiden säilyttäminen tukisi monimuotoista ja asukkaiden hyvinvoinnin huomioivaa kaupunkiympäristöä. Hämeenpuisto 35:lle ei tiedotettu valmistelusta.
8. Merviö R. ja S.:
Hämeenpuisto 39:n suunnitelma poikkeaa hankkeesta, jolla kaavamuutosta päätettiin hakea. Tuolloin Satamakadun rakennus oli matalampi. Asioita on tehty taloyhtiön osakkailta salaa. Ullakkokerroksen saunat ja kattopiha poistetaan eikä uuteen rakennukseen sijoitettavan saunan ja kattoterassin käyttö olisi helppoa. Asumisviihtyvyydestä ei välitetä. Saunat ja kattopiha on kunnostettava sinne, missä ne nyt ovat. Uudisrakennus ja ikkunat tulevat 8 m etäisyydelle nykyisen rakennuksen seinästä. Kulkisivatko Hämeenpuisto 37:n rakentajat Hämeenpuisto 39:n tontin kautta? Koko kortteli ja samalla Hämeenpuisto 37:n miellyttävä piha vanhoine puineen myllätään. Näyttää siltä, että valituksista ei ole mitään hyötyä, kun jo tehtyjä valituksia ei ole huomioitu. Hanke tuhoaa täydellisesti alueen kulttuurihistorialliset ja rakennushistorialliset arvot sekä naapuritalon ympäristöarvot. Suunniteltu betonikuilu ei sovellu ihmisten eikä eläinten oleskeluun. Hämeenpuisto 39:n osakkaat eivät ole saaneet tietoa ajallaan. Rakennussuunnitelma tulee pysäyttää.
9. Mäki A.:
Suunniteltu kaavoitus toisi melu-, näkö- ja kuulohaittoja viereisten talojen asukkaille. Kulkeminen uuden talon rakentuessa estyisi parkkipaikalle ja sisäpihalle. Toteutus laskisi talojen 37 ja 39 asuntojen arvoa.
10. Saaristo E.-L.:
Luonnos on erittäin onnistunut ja siinä on hyvin huomioitu kaupunkirakentamisen osatekijöitä. Erityisesti pihan suunnitelmissa näkyy parantuminen nykyiseen piha-alueeseen verrattaessa. Huonokuntoisen autotallirakennuksen pois-

tuminen toisi pihaan sen avaruuden, joka lienee mahdollista kaupunkipihaassa. Toivon, että suunnittelua voidaan jatkaa edelleen samalta pohjalta.

11. Urpiola P.-L., Paavilainen M., Paavilainen J.:
4–5-kerroksinen piha-alueen lisärakennus haittaisi merkittävästi Näsilinnankatu 32:n asumisviihtyisyyttä. Lisärakennus vähentäisi asuntomme valoisuutta, viihtyisää ja avaraa pihanäkymää sekä haittaisi yksityisyyttä. Myös oleskelupiha ja leikkipaikka jäisivät uudisrakennuksen varjoon. Rakennusaikainen melu-, pöly ja tärinä haittaava asumista ja mahdollisesti vaurioittavat As Oy Hallituskatu 15 rakenteita. As Oy:ssä on tehty viime vuosina mittavia uudistus- ja remontointitöitä. Asuntojen vuokraaminen ja myynti vaikeutuvat rakennusaikana ja sen jälkeen. Toivomme, että kaupunki ei myönnä lupaa Hämeenpuisto 37 ja 39 pihan lisärakennukselle.
12. Viitanen H.:
Suunnitelma on erittäin hyvä ja täydentää kaupunkirakennetta tiiviimmäksi. Ulospäin vaihtoehdot ovat identtisiä, mutta sisäpihan vaihtoehdoista A näyttää sopusuhtaisemmalta ja saattaa olla parempi tontin 54 alempien kerrosten valon saannin kannalta. Tontin 56 uudisrakennus täydentää hyvin Satamakadun kaupunkikuvaa ja katto jatkaa hyvin Hämeenpuisto 39 uutta kattolinjaa. Samalla se on huomattavasti korkeampi kuin Satamakatu 8. Uudisrakennuksen kattolinjaa ei kannata viistota, mutta voisi miettiä kahden ylimmän kerroksen terassointia. Eniten tontin 56 uudisrakennuksessa häiritsee, etteivät ikkunat ole linjassa Satamakatu 8 kanssa ja kokonaisjulkisivu näyttää rauhottomalta.

Yleisötilaisuudessa 2.6.2016 Frenckellin sisäpihalla kävi n. 10 osallistujaa. Tilaisuudessa keskustelua herättivät mm. Hämeenpuisto 39:n uuden rakennuksen sijainti lähellä vanhaa rakennusta, ullakko-kerroksen terassin ja saunan häviäminen sekä pysäköintiratkaisut. Lisäksi keskusteltiin taloyhtiöiden sisäisistä sopimusasioista ja hankkeen etenemisestä.

Vastine:

Asemakaavaa tarkistettiin palautteen ja jatkosuunnittelun pohjalta. Hämeenpuiston puoleisten vanhojen rakennusten korotus merkittiin kadun puolella sisäänvedetyksi. Yleismääräystä tarkennettiin korotuskerrosten arvoympäristöön sovittamisen, pihan istutusten sekä sauna- ja oleskelutilojen osalta. Kaavaan lisättiin vaatimus meluntorjuntasuunnitelman laatimisesta rakennuslupavaiheessa. Tontin 54 uudisrakennukselle osoitettiin merkintä, joka kieltää pääikkunoiden sijoittamisen rakennuksen pohjoissivulle. Pysäköintimääräystä tarkennettiin yhdyskuntalautakunnan linjausten mukaisesti poistamalla viittaus yhteiskäyttöautojen hyödyntämiseen. Kaavaan lisättiin tiiviille keskusta-alueelle soveltuva määräys rakennusten vähimmäisetäisyyksistä. Tarkentuneen suunnittelun myötä täsmennettiin ilmanvaihtokonehuoneisiin liittyviä määräyksiä sekä tontin nro 56 rakennusoikeutta. Suunnitelman havainneaineistoa täydennettiin näkymäkuvilla naapuritonttien suunnasta.

Tampereen keskustan asemaa urbaanin asumisen paikkana halutaan vahvistaa ja keskustasta pyritään löytämään luontevia täydennysrakentamisen paikkoja. Keskustan strategisessa yleiskaavassa keskustaan tavoitellaan asuntoja yhteensä 14–17000 uudelle asukkaalle. Noin puolet tästä sijoittuu olevaan korttelirakenteeseen ullakoille, kattokerrokseen, nykyisille pysäköintialueille ja kortteleiden tyhjiin nurkkiin; toinen puoli alueille, joiden käyttötarkoitus on nyt jotain muuta kuin asumista. Keskustan ullakkorakentamisselvityksessä (18.9.2013) on selvitetty ullakko-, katto- ja matalien rakennusten täy-

dennysrakentamisen mahdollisuuksia. Selvityksen mukaan kaavamuutosalue sijoittuu arvokkaan Hämeenpuiston ja helpommin täydennettävän Nalkalan kattorakentamisen kehitysalueen rajalle (ks. kaavaselostuksen kohta 4.3.2, Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö). EHYT-hankkeessa on etsitty mahdollisia yhdyskuntarakenteen eheyttämiskohteita Tampereen kantakaupungista. Selvityksessä Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella (8.6.2011) kaavamuutosalue sisältyy Hämeenkadulta Tiiliruukinkadulle ulottuvaan nykyisen korttelirakenteen täydennysalueeseen.

Näin ollen tätä kahden tontin yhteishanketta voidaan pitää korttelin täydentämiseen sopivana. Rakentaminen tiiviissä kaupunkiympäristössä kuitenkin väistämättä muuttaa lähinaapureiden ympäristöä ja näkymiä. Asemakaava edellyttää mm. nykyisten pihojen kohentamista täydennysrakentamisen myötä. Rakentamisen määrä korttelin eri tonteilla on erilainen. Hämeenpuisto 37:n ja 39:n tonteilla on tällä hetkellä vähiten rakentamista, joten niillä on parhaat mahdollisuudet täydentyä.

Maaperä- ja pohjavesiriskit saadaan hallittua huolellisella pohjarakennesuunnittelulla ja toteutuksella. Lähtökohtana on, että pohjavedenpintaa ei missään tapauksessa alenneta rakentamisen seurauksena. Myös rakentamisen vaatimat tukiseinät on asennettava erityistä varovaisuutta noudattaen ja työn aikana seurattava mahdollisia liikkeitä naapurikiinteistöissä. Tampereen kaupungin rakennusjärjestys (1.10.2014) määrää mm. rakennuksen korkeusasemasta suhteessa pohjaveden korkeuteen, puisten perustusrakenteiden huomiointiin ottamisesta sekä rakentamisen aikaisista turvallisista järjestelyistä.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Aamulehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla sekä lähettämällä tiedote lähivaikutusalueen kiinteistöille. Asemakaava-alueen laajenemisen myötä osa alueen pohjoisista naapuritonteista ei saanut tietoa nähtävilläolosta, joten kaikkia lähivaikutusalueen kiinteistöjä tiedotettiin uudelleen ja mielipiteiden jättöaikaa jatkettiin kesän yli. Suunnitelmista keskusteltiin lähinaapureiden kanssa 5.10.2016 uudessa asukastilaisuudessa, johon osallistui n. 40 lähinaapuria. Yhdyskuntalautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta ja nähtävilläolosta tiedotetaan.

Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 1.11.2016 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtävillä 3.11.–5.12.2016. Ehdotuksesta pyydettiin Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan maakuntamuuseon lausunnot. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja 7 muistutusta.

Viranomaisten lausunnot

1. Pirkanmaan maakuntamuseo:
Ei huomautettavaa.

Muistutukset

1. Haapaniemi S.:
Vastustan kaavaa. Tämä kulttuurihistoriallinen ympäristö pitäisi säilyttää semmoisenaan. Lisärakentaminen peittää avaran maiseman, estää luonnon-

valon tulon asuntoihin ja alentaa asuntojen arvoa. Rakentamisen aikainen melu, pöly ja tärinä aiheuttaisivat asumisviihtyisyyden menetyksen sekä vaikeutaisi sinä aikana asuntojen myyntiä ja vuokraamista.

2. Hakola M.:

Hämeenpuisto 37:n osakkeenomistajille ja asukkaille ei ole tiedotettu kaavoituksen etenemisestä ja yleisötilaisuuksista aloitus- eikä valmisteluvaiheessa. Heillä ei näin ollen ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa kaavoitukseen asianmukaisella tavalla. Ainoa taloyhtiön jakama tiedote on ollut rappukäytävään 22.–29.11.2016 teipattu viitesuunnitelma. Mikäli osakkeenomistaja ei asu talossa tai on ollut matkoilla, myös tämä tieto on jäänyt saamatta. Näin ei voida näin merkittävässä kaavamuutoksessa toimia. Hämeenpuisto 37:n pihalle suunniteltu uudisrakennus estää luonnonvalon pääsyn erityisesti A-portaaseen, mikä heikentää merkittävästi asumisviihtyvyyttä ja laskee asuntojen arvoa. Vastavaa häittää aiheutuu myös viereisten taloyhtiöiden asukkaille. Pihapiiri on pieni, joten uudisrakennus ei olennaisesti lisää keskusta-asuntojen määrää ja sen asukkaille aiheuttamat haitat ovat huomattavasti saatavia hyötyjä suuremmat. Tampereen kaupunkisuunnittelun tehtävä ei oletettavasti ole tukea yksityisten tahojen eli tässä tapauksessa taloyhtiöiden taloudellisen edun tavoittelua.

3. Kylmälahti E. ja R.:

Viitesuunnitelmasta näkee mainiosti A-portaan pihan puoleisten asukkaiden tulevaisuuden näkymän, joka on uudisrakennuksen seinä ja sen ikkunat. As Oy Hämeenpuisto 37 asunnot ovat pieniä ja uuden talon taakse jää noin 15 asunnon ikkunat. Esimerkiksi alle 20 neliön yksiön ainoan ikkunan näkymä on noin 10 m päässä olevaan seinään puistomaisen pihan sijaan. Suurempienkin asuntojen ikkunat avautuvat uudisrakennukseen päin. Näiden A-portaan pihan puolen asuntojen arvo tulee romahtamaan uudisrakennuksen myötä. Luonnoksessa ei näy suunnitelmaa pysäköintilaitoksen vuoksi purettavien saunan ja pesutuvan tilalle. Yhtiön kaikissa asunnoissa ei ole peseytymistiloja. Ennen sauna- ja pyykkitupatilojen purkamista tulee yhtiöön jääviin tiloihin rakentaa uudet asianmukaiset yhteistilat. Pihalta poistuvien parkkipaikkojen menetys kirpaisee montaa asukasta. Kymmenien tuhansien eurojen osakkuus pysäköintilaitoksessa ei ole mahdollinen vaihtoehto useimmille, joiden auto on nyt piharuudussa. Autoa tarvitaan ajoittaiskäytössä olevien asuinpaikkojen väliseen liikkumiseen, työhön tai työmatkoihin sekä vanhan talon remontoinnissa. Luonnosvaiheen palautemäärän vähäisyydestä voisi päätellä, etteivät asukkaat ja osukkaat ole saaneet tietoa kaavamuutoksen vaikutuksista ja mahdollisuudestaan vaikuttaa. Kehitystä pitää olla ja taloyhtiö tarvitsee uudistamista, mutta täytyykö se tehdä asukkaiden olosuhteita huonontaan?

4. Kylmälahti P.:

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen saattaa sementoida tontin 54 kehittämisen vuosikymmeniksi alkuperäisen 1937 rakennetun rakennuksen osalta. Uusi rakennus saattaa estää mahdollisen vanhan rakennuksen saneeraamisen tai uudelleenrakentamisen. Vanhaan rakennukseen on osaksi tehty liian pieniä asuntoja ja kiinteistön yhteiset varastotilat ovat vaikeasti saavutettavia. Rakennus ei myöskään ole esteetön. 1937 tehty rakennus sijaitsee keskeisellä ja arvokkaana tontilla uskomattoman hienossa puistoympäristössä kehittyvän kaupungin keskellä.

5. Merviö S. ja R.:

Viittaamme edellisiin muistutuksiimme, jotka edelleen ovat ajankohtaisia ja joihin ei ole mitenkään vastattu suunnittelussa. Minkäänlaista yhtiökokousta ei ole järjestetty Hämeenpuisto 39 osakkeenomistajille suunnittelua tai asukkaiden kuulemista varten. Asukkaille ei kerrota hallituksen taholta suunnitelmista ja vaihtoehtoista. Emme hyväksy uutta rakennusta 8 m etäisyydelle ikkunoitamme tietäen, että samalla tuhoetaan koko ympäristö ja piha. Vaadimme saada pitää saunat ja terassi yläkerroksessa. Uudisrakennuksen sauna ei ole meidän rakennuksemme sauna ja hankalan kulkuyhteyden ja kokonsa puolesta ei korvaa vain talomme asukkaille tarkoitettua Bertel Strömmerin suunnittelemaa tilavaa ja viihtyisää terassisaunaa. Rakennukseen asennetut parvekelasit ovat käyttökelvottomat. Jos uudisrakennuksen autotallit täytyy sijoittaa autohallimme, pihamme ja kylmäkellareidemme paikalle, ehdotamme, että rakennussuunnitelmaa pienennetään oleellisesti, jotta ei tarvitse ottaa meidän

rakennuksemme pieniä mutta hyvin suunniteltuja tiloja siihenkin. Voimme päättellä hankkeen laajuudesta, että tarkoitus on tuhota kokonaan piha, autotallit ja yleiset tilat ja hanke palvelee vain rakennusyhtiötä. Pyydämme, että koko hanke pysäytetään ainakin siksi aikaa, että osakkeenomistajat saavat tietää vaihtoehtoista ja pääsevät vaikuttamaan.

6. Tampereen polkupyöräilijät ry:

Asemakaava edustaa lähtökohtaisesti kannatettavaa täydennysrakentamista, eikä meillä ole siihen huomauttamista. Haluamme kuitenkin tuoda esiin huolemme Satamakadun pyörätiestä, joka nykyisellään on yksi kaupungin huonoimmista, kun otetaan huomioon mitoitus ja reitin asema väylähierarkiassa. Asemakaavassa on pysäköintilaitoksen ajoyhteys pyörätien poikki. Viimeistään tämän toteuttaminen pakottaa järjestämään kadun pyöräliikenteen muulla tavalla.

7. As Oy Kaijakkahovi:

Syksyllä 2016 yleisötilaisuudessa kerrottiin, että nähtäville asettamisesta ilmoitetaan erikseen asiaa koskeville taloyhtiöille. Näin ei ole kuitenkaan tapahtunut. As Oy Kaijakkahovi esittää uudelleen aikaisemmat mielipiteensä ja pyytää ottamaan ne uudelleen huomioon. Maanalaisen autohallin paikkaluku erilaisille pysäköitäville ajoneuvoille ei täytä Tampereen kaupungin asettamia vaatimuksia. As Oy Kaijakkahovi on pyytänyt rakennusten sijoittelussa harkitsemaan esittämäänsä vaihtoehtoa, lisäksi neuvottelua asiassa, joista kumpikaan ei ole toteutunut.

Vastine:

Tampereen keskustan asemaa urbaanin asumisen paikkana halutaan vahvistaa ja keskustasta pyritään löytämään luontevia täydennysrakentamisen paikkoja. Kaupunginvaltuuston 18.1.2016 hyväksymässä keskustan strategisessa osayleiskaavassa keskustaan tavoitellaan asuntoja yhteensä 14–17000 uudelle asukkaalle. Täydennysrakentamiseen liittyvät keskustan ullakkorakentamisselvitys ja Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella -selvitys tukevat täydennysrakentamisen sijoittamista suunnittelualueelle. Rakentaminen tiiviissä kaupunkiympäristössä kuitenkin väistämättä muuttaa lähinaapureiden ympäristöä ja näkymiä. Keskustan täydennysrakentamisen perusteluja on kuvattu myös valmisteluvaiheen vastineissa.

Kaava-aineistojen nähtävilläolosta tiedotettiin aloitus- ja valmisteluvaiheessa kuulutuksella sekä lähettämällä tiedote lähivaikutusalueen kiinteistöille. Valmisteluvaiheessa osa alueen pohjoisista naapuritonteista ei saanut tietoa nähtävilläolosta kaava-alueen laajenemisen myötä, joten kaikkia lähivaikutusalueen kiinteistöjä tiedotettiin uudelleen ja mielipiteiden jättöaikaa jatkettiin. Suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuuksissa aloitusvaiheessa 29.10.2015 ja valmisteluvaiheessa 2.6.2016. Lähinaapurit kutsuttiin lisäksi uuteen asukastilaisuuteen 5.10.2016. Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta kaupunki tiedotti yhdyskuntalautakunnan käytäntöjen mukaisesti kuulutuksella 3.11.2016 Aamulehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla. Tontti nro 54 (Hämeenpuisto 37) liitettiin kaava-alueeseen aloitusvaiheen jälkeen. Aloitus- ja valmisteluvaiheen tiedottamista on kuvattu myös aiemmissa vastineissa.

Asemakaava edellyttää, että asukkaille järjestetään viihtyisät sauna- ja oleskelutilat. Asemakaavan viitesuunnitelmassa on havainnollistettu, että saunaosasto on mahdollista sijoittaa myös tontin 56 nykyiseen asuinrakennukseen.

Kaupungin tavoitteena on edistää keskustassa kestäväää liikkumista. Ydinkeskustan liikennejärjestelyitä kehitetään kävely- ja joukkoliikennepainotteiseksi ja pysäköintijärjestelyt liittyvät muutokseen oleellisesti. Keskustan strategisen osayleiskaavan mukaisesti ydinkeskustan sisäpihat tulee osoittaa ensisijaisesti muuhun käyttöön kuin pysäköintiin ja alueen autopysäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti rakenteellisena tai keskitetyissä pysäköintilaitoksissa. Asemakaavassa tonttien pysäköinti sijoitetaan tonttien yhteiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen, jolloin piha saadaan asukkaiden oleskelukäyttöön. Asemakaavan pysäköintimitoitus on kaupungin pysäköintipolitiikan linjausten (31.5.2016) mukainen.

Asemakaava mahdollistaa tontin nro 54 nykyisen asuinrakennuksen korottamisen, mutta siten, että korotuskerros sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön rakennusten ominaispiirteet huomioiden. Asemakaava laaditaan tonttien nro 54 ja 56 omistajien aloitteesta ja taloyhtiöiden tavoitteiden pohjalta.

Satamakadun pyörätie on keskustan strategisen osayleiskaavan mukaan pyöräilyn pääreitti, mutta toimenpiteitä reitin kunnostamiseksi ei vielä ole ohjelmoitu. Pyörätie sijaitsee nykyään tontilla nro 56. Pyöräkaista muutetaan asemakaavassa katualueeksi mm. kunnossapidon selkiyttämiseksi.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tontin nro 30-56 omistajan tavoitteena on purkaa matalat jo elinkaarensa loppupäässä olevat rakennukset pois. Tilalle rakennettaisiin uudisrakennus, jossa on asuntoja ja liiketilaa sekä osittain maanalainen autohalli. Hämeenpuiston suuntaisen korkean talon ullakolle rakennettaisiin lisäasuntoja ja pihaan tehtäisiin viihtyisä yhteinen oleskelualue. Perusteluna on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja yleisilmeen kohentaminen. Hanke kuuluu samaan kokonaisuuteen jo valmistuneen peruskorjauksen kanssa. Tonttijako pysyisi entisellään. Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen täydennysrakentaminen sekä tontin asuinviihtyisyyden lisääminen. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

3.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloitusvaiheen jälkeen kaava-alueeseen liitettiin tontti nro 54, jonka omistajan tavoitteena on rakentaa pihaan 4- tai 5-kerroksinen asuinrakennus ja korottaa olemassa olevaa rakennusta yhdellä kerroksella. Pihaan rakennetaan pihakannen alle pysäköintilaitos. Kaavamuutoksen myötä osa piha-alueesta saadaan asuinkäyttöön ja pysäköintilaitoksen ansiosta piha vapautuu pysäköinnistä. Kaavamuutos tukee keskusta-alueiden täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä. Suunnitelmia kehitettiin siten, että tonttien pysäköinti saadaan järjestettyä yhteiseen, yksikerroksiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Tontin nro 30-54 osalta laadittiin kaksi vaihtoehtoista asemakaava-luonnosta. Vaihtoehto A:ssa sisäpihalla on 5-kerroksisen rakennuksen rakennusala. Vaihtoehto B:ssä sisäpihalla on 4-kerroksinen, ka-peampi rakennusala. Molemmissa vaihtoehdoissa uudisrakennuksen rakennusoikeus on 1600 k-m². Matalampi vaihtoehto B muuttaa vä-hemmän korttelin sisäisiä pohjois-eteläsuuntaisia näkymiä, kun taas vaihtoehto A mahdollistaa laajemman oleskelupihan ja avoimempia itä-länsisuuntaisia näkymiä.

Asemakaavaehdotus laadittiin vaihtoehto A:n pohjalta, jolloin raken-nusmassa kaventaa lähimpien naapurirakennusten näkymiä vä-hemmän ja piha-alueesta saadaan laajempi. Hämeenpuisto 37:n pi-ha on Hämeenpuisto 35:n pihaa alempana, joten pohjoisen suuntaan rakennus näyttäytyy nelikerroksisena.

Näkymäkuva korttelin sisäpihalta, vaihtoehto A.



Näkymäkuva korttelin sisäpihalta, vaihtoehto B.



(Kuvat: BST-Arkkitehdit Oy)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutos mahdollistaa tonttien täydennysrakentamisen. Alueen käyttötarkoitus säilyy pääperiaatteiltaan samana. Kaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 16 270 k-m² ja ra-kennusoikeus kasvaa yhteensä n. 6200 k-m².

Tontilla 54 mahdollistetaan V-kerroksisen asuinrakennuksen raken-taminen sisäpihalle sekä nykyisen asuinrakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 7100 k-m², josta uudisrakennukselle 1600 k-m² ja nykyiselle raken-nukselle 5500 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu e=2,78.

Tontilla 56 (uusi nro 57) mahdollistetaan V–VIII-kerroksisen asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen nykyisen liikesiiven tilalle Satamaka-dun varteen sekä nykyisen asuinrakennuksen korottaminen yhdellä

kerroksella. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 9170 k-m², josta uudisrakennukselle 3500 k-m² ja nykyiselle rakennukselle 5650 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu e=3,58.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Molemmat tontit

Tontit merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Molemmilla tonteilla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen (ma/a). Tonttien itäreunassa on katoksen rakennusala (kat-1). Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja, lukuun ottamatta iv-konehuoneelle osoitettua rakennusala. Kerroksissa olevaa ilmanvaihtokonehuonetta ei lueta rakennusoikeuteen. Etäisyys asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen saa olla pienempi kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, kuitenkin vähintään 8 m (etä-1).

Tontit merkitään kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi korttelialueeksi, jonne suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla (sj-21). Rakennusten korotuskerrokset tulee sovittaa arvokkaaseen ympäristöön rakennusten ominaispiirteet huomioiden.

Hämeenpuiston ja Satamakadun puoleisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuja (las). Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 50 dB (me-13). Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma (me-6).

Asukkaille tulee järjestää laadukas ja viihtyisä oleskelupiha sekä tonttien yhteisiä pysäköinnin ja huollon ratkaisuja. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Istutettavaa pintaa tulee olla molempien tonttien yhteispihasta vähintään 40 %. Istutettaviksi alueiksi lasketaan myös kannella tai altaassa sijaitsevat istutukset. Asukkaille tulee järjestää viihtyisät sauna- ja oleskelutilat.

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 varattava seuraavasti:	(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 toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Tonttien pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa asemakaavan vaatimia molempien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen. Pihalle saa sijoittaa ainoastaan huolto- ja asiakasliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti: (pp/k-m²)

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 tilaan.

Tontti nro 30-54

Hämeenpuiston puolella suurin sallittu kerrosluku on r50%VIII, jonka mukaan rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään 50 % ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Korotuskerros tulee toteuttaa kadun puolella sisäänvedettynä, joten kadun puolella kerrosluku on r50%VII. Rakennuksen pohjoispäähän merkitään rakennusala, jolle saa rakentaa kerrosluvun estämättä ilmastointikonehuoneen ja sen porrashuoneen (iv1).

Sisäpihan uudisrakennuksen kerrosluku on V ja tontin pohjoisrajalla kerrosluku on I. Uudisrakennuksen eteläreunalla on parvekkeen rakennusala (par). V-kerroksisen rakennuksen pohjoispuoliseen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunoita (ik-1).

Tontti nro 30-56, uusi nro 57

Hämeenpuiston puolella suurin sallittu kerrosluku on IX. Korotuskerros tulee toteuttaa kadun puolella sisäänvedettynä, joten kadun puolella kerrosluku on VIII. Satamakadun puolella kadun varressa kerrosluku on V, sisempänä VIII ja sisäpihan puolella VII. Hämeenpuiston ja Satamakadun varteen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen (er-7).

Satamakadun puolelle saa rakentaa rakennuksen läpi kulkevan ajo-luiskan (ajo-r), jota pitkin ajetaan tontin pysäköintihalliin. Tontin kautta sallitaan ajo tontille nro 30-54 (ajo-3). Korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään 20 k-m² suuruiselle jakelumuuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan (et-16). Tontista osa muutetaan katualueeksi ja tonttijaolla tontti saa uuden numeron 57. Nykyinen jalkakäytävä merkitään yleiselle jalankululle varatuksi alueen osaksi, jolla tontille ajo on sallittu.

4.2.2 Muut alueet

Tontin nro 30-56 eteläreunasta muutetaan katualueeksi n. 81 m².

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin ja voimassa olevaan keskustan osayleiskaavaan

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.1.1995 Tampereen keskustan osayleiskaavan, joka ei ole oikeusvaikutteinen. 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 keskustan osayleiskaavassa kaavan nro 8584 suunnitelman osalta.

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; Kaavan mukainen täydennysrakentaminen kaupungin ydinkeskustaan tukee periaatteeltaan yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu valmiiseen kaupunkirakentamiseen ja on kaupungin ja kaupunkiseudun kehittämislinjausten mukaista.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan palveluverkoston ja kunnallistekniikkaan.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; Kaavan mukainen rakentaminen lisää asumista ydinkeskustaan, jossa on monipuolinen palvelutarjonta.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon taroituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla; Hanke sijoittuu Tampereen ydinkeskustaan ja on liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavissa. Alueella on erinomainen joukkoliikennetarjonta: kaupungin tärkein joukkoliikennereitti Hämeenkatu sijaitsee n. 250 m etäisyydellä alueesta. Joukkoliikennetarjonta täydentyy jatkossa raitiotiellä. Lähistöllä kulkee useita kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; Keskustan hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta mahdollistavat tasarvoisen elinympäristön eri väestöryhmille. Alueelle ei osoiteta ympäristön turvallisuuteen tai terveyteen vaikuttavia toimintoja. Uudisrakentamisen sisäilman laatu ja liikennemelun torjunta varmistetaan teknisin ratkaisuin.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; Asemakaava mahdollistaa edelleen liike-, toimisto- ja palvelutilojen sijoittumisen tontille. Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo lisää asiakkaita ja rakennushanke itsessään rakennustyötä, mikä tukee omalta osaltaan kunnan elinkeinoelämää.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen; Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla kannustaa liikkumaan ilman henkilöautoa. Tämä osaltaan vähentää liikenteen ympäristöhaittoja. Rakennusten sisäilman laatu ja liikennemelun torjunta varmistetaan teknisin ratkaisuin.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; Kaavan mukainen rakentaminen täydentää korttelin umpikorttelimaisemmaksi myös eteläosastaan ja tuo kortteliin kolmannen sisäpiharakennuksen. Lähiympäristö ei ole kaupunkikuvallisesti kovin yhtenäinen, joten sen voidaan katsoa kestävän muutoksia. Asemakaava edellyttää, että uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä. Alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys; Kaava-alueella ei ole julkisia viheralueita, mutta alueelta on hyvät yhteydet kaupungin ulkoilualueille ja -reiteille kuten Pyynikille. Keskustan täydennysrakentaminen ja asukasmäärän kasvu vähentävät keskustan virkistysalueiden pinta-ala asukasta kohden. Kaavassa on osoitettu pihasta leikki- ja oleskelualue asukkaiden virkistyskäyttöön.

Johtopäätökset: Asemakaavan mukainen ratkaisu tukee keskustan kehittämistä niin palvelujen kuin asumisenkin näkökulmasta. Asemakaavan muutos on mahdollinen. Muutos on kaupunginvaltuuston 18.1.2016 hyväksymän keskustan strategisen osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan toteutumisella ei ole merkittäviä yhdyskuntarakentamiseen kohdistuvia vaikutuksia. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja keskustan ruutukaava-alueella sijaitseva jo rakentuneen korttelialueen osa säilyy rakennettuna. Alueen käyttötarkoitus on yleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva. Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen toteuttaa periaatteiltaan yleiskaavan tavoitetta yhdyskuntarakenteen eheydestä ja kantakaupungin täydennysrakentamisesta. Suunnittelualueen tehokkuus nousee n. 1,9:stä n. 3,13:een.

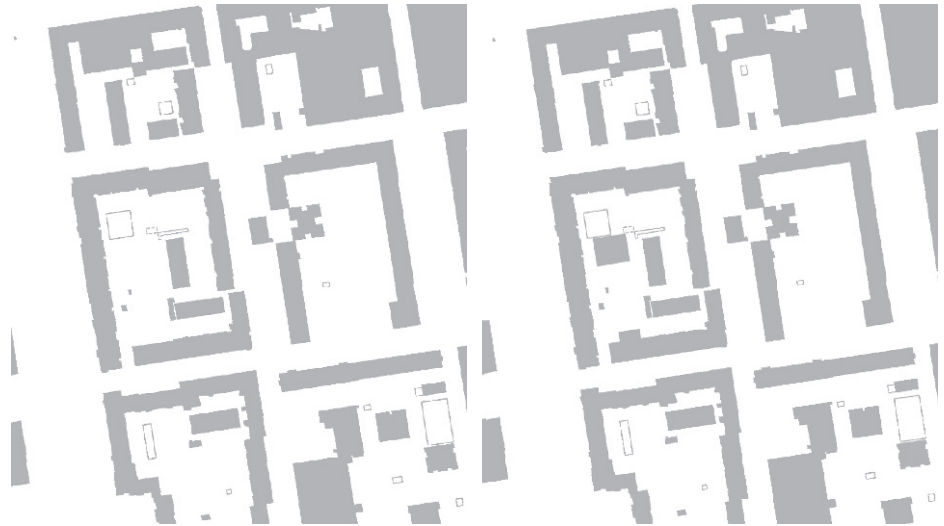
Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää korttelin umpikorttelimaisemmaksi myös eteläosastaan ja tuo kortteliin kolmannen sisäpiharakennuksen. Nalkalassa korttelirakenne vaihettuu Hämeenkadun umpikortteleista kohti avoimen korttelin tyyppiä. Alueella on luonteeltaan hyvin erilaisia katutiloja ja sisäpihoja. Myös lähiympäristön rakennukset ovat eri rakentamisajankohdista ja -tyyleistä johtuen varsin erilaisia. Kaavamuuosalueen lähiympäristö ei ole kaupunkikuvallisesti kovin yhtenäinen, joten sen voidaan katsoa kestävän muutoksia. Asemakaava kuitenkin edellyttää, että uudisrakennuksen suunnit-

nittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.

Rakeisuuskuvat lähialueen korttelirakenteen muutoksesta. Vasemmalla nykytilanne, oikealla korttelin täydentämisen jälkeen.

(Kuvat: Tampereen kaupunki)

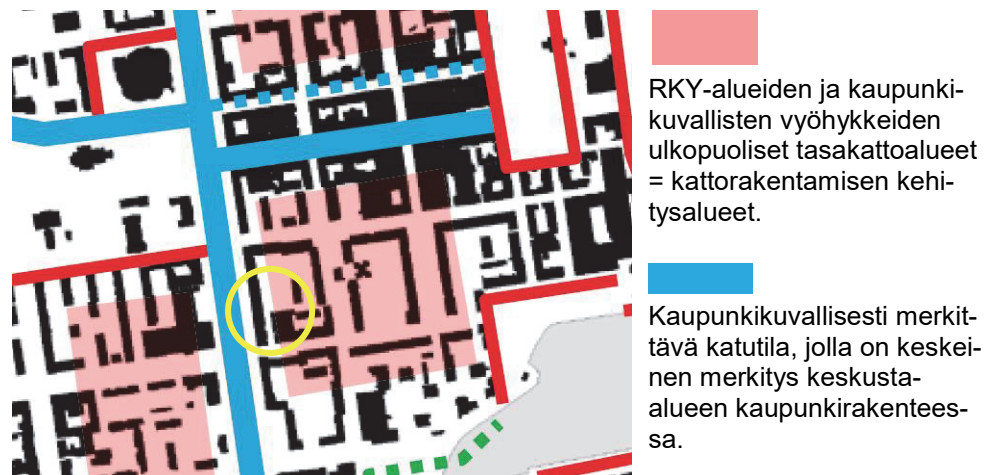


Keskustan ullakkorakentamisselvityksessä (Arkkitehtistudio M&Y 18.9.2013) on nostettu esiin kaupunkitiloja, jotka ovat kaupunkikuvallisesti keskeisessä asemassa ja joihin korotusrakentamisella voi olla merkittäviä vaikutuksia. Selvityksessä on osoitettu myös kattorakentamisen kehitysalueet, joissa kattorakentaminen on helpompi toteuttaa kuin kaupunkikuvallisesti keskeisillä alueilla. Kaavamuuotosalue sijoittuu Nalkalan kattorakentamisen kehitysalueen ja Hämeenpuiston kaupunkikuvallisesti merkittävän katutilan rajalle siten, että maltillisempi korottaminen on arvokkaan Hämeenpuiston puolella ja laajempi täydentäminen kattorakentamisen kehitysalueella.

Selvityksessä todetaan myös, että Nalkalan alueen kaltaiset keskustan lamellikorttelit mataline liikerakennuksineen ovat tyypillisiä oman aikansa kaupunkisuunnittelun toteutumia, mutta vaihteittain ja toisistaan poikkeavilla tavoilla rakentuneita. Kaavahistoriallisesta ja rakennushistoriallisesta näkökulmasta kortteleita ei voi pitää erityisen arvokkaina. Matalat liiketilat ovat kuitenkin toiminnallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä, sillä ne ovat luoneet alueille niiden oma-heimaisen pienten liiketilojen atmosfääriin. Asemakaava edellyttääkin liiketilojen säilymistä katutasossa

Ullakkorakentamisselvityksen kaupunkikuvakartta, jossa on suositeltu kattorakentamisen kehitysalueet. Suunnittelualue ympäröity karttaan keltaisella.

(Kuva: Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella)



Satamakadun matala liikesiipi puretaan täydennysrakentamisen alta. Satamakadun puolella uudisrakennus jatkaa viereisen Satamakatu 8:n räystääslinjaa ja rakentaminen säilyy katuun nähden samassa linjassa kuin nykyinen liikesiipi. Katutila muuttuu tiiviimmäksi. Katutasossa säilyy edelleen liiketilaa viereisten rakennusten mukaisesti. Sisäpihan uusi rakennus muuttaa pihatilan rajatummaksiksi. Asuinrakennuksen rakentaminen sisäpihalle esiintyi jo alkuperäisissä rakennuslupakuvissa, joissa tontin sisäosaan oli suunniteltu kaksi nelikeroksista, päärakennuksen suuntaista asuintaloa.

Kuvapari Satamakadun puoleisesta muutoksesta. Vasemmalla nykytilanne, oikealla kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen.

(Kuvat: BST-Arkkitehdit Oy)



Hämeenpuiston puolella asemakaava mahdollistaa nykyisten ulla-koiden korvaamisen uudella kerroksella. Korotukset sijoittuvat leveään Hämeenpuiston laidalle kadunkulmaan, joten ne näkyvät kauas Hämeenpuiston maisemassa. Korotukset on toteutettava sisäänvedettyinä, jolloin ne ovat vanhaan rakennukseen ja Hämeenpuiston maisemaan nähden väistävissä asemassa.

Näkymä Hämeenpuiston ja Satamakadun kulmasta korotusten jälkeen.



Näkymä Hämeenpuistosta pohjoisesta korotusten jälkeen.

(Kuvat: BST-Arkkitehdit Oy)



Näkymä Hämeenpuistosta
etelästä korotusten jälkeen.

(Kuva: BST-Arkkitehdit Oy)



Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinoelämä

Asemakaava lisää ja monipuolistaa Nalkalan 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 ovat vähäiset mutta positiiviset.

Liikenne

Ydinkeskustaan sijoittuva hanke on liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavissa. Alueella on erinomainen joukkoliikennetarjonta ja lähistöllä kulkee useita kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Hanke on laajuudeltaan niin pieni, että sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia liikennemääriin. Pysäköinti pystytään järjestämään tonteilla yhteisessä pysäköintilaitoksessa. Satamakadun pyörätie sijaitsee nykyään tontilla nro 56. Pyöräkaista muutetaan asemakaavassa katualueeksi mm. kunnossapidon selkiyttämiseksi. Nykyinen jalkakäytävä merkitään yleiselle jalankululle varatuksi alueen osaksi, jolla tontille ajo on sallittu.

Tekninen huolto

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä alueen nykyiseen tekniseen verkostoon kohdistuvia vaikutuksia. Jos nykyisiin kunnallisteknisiin liittyisiin aiheutuu muutoksia, kiinteistöt vastaavat niiden kustannuksista. Tonteilta laadittu hulevesiselvitys (Taratest 18.5.2016) suosittelee hulevesivirtaamien rajaamista nykyiselle tasolle täydennysrakentamisen yhteydessä. Tällöin mitoitusvesimäärän kasvua vastaava viivästystilavuus (8,6 m³) voidaan teknisesti toteuttaa esim. autohalleihin sv-liitoskorkeuden yläpuolelle sijoitettavilla säiliörakenteilla tai ylikoon sv-runkoputkistoilla. Tontille nro 56 (uusi nro 57) tulee sijoittaa nykyisen muuntamon korvaava uusi muuntamo.

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, mutta tontin nro 54 nykyisiä istutuksia joudutaan korvaamaan uusilla.

4.3.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Korttelin rakentuessa kaavan mukaisesti vaikutukset ihmisten elinoloihin ovat vähäiset. Kaupungin ydinkeskustassa tapahtuva täydennysrakentaminen kuitenkin väistämättä muuttaa lähinaapureiden ympäristöä

ja näkymiä suljetummiksi. Suurin vaikutus kohdistuu tonttien nykyisistä rakennuksista sekä eteläpuolisesta Satamakatu 9:stä ja länsipuolisesta Näsilinnankatu 34:stä avautuviin näkymiin. Naapuritonteilla nro 55 ja 53 on jo 2- ja 3-kerroksiset sisäpiharakennukset, joiden jatkoksi sisäpihan uusi rakennus asettuu. Kaavamuutosalueen pihat kohenevat nykyisestä, mikä mahdollistaa pihan nykyistä paremman virkistyskäytön. Keskustan hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta mahdollistavat tassa-arvoisen elinympäristön eri väestöryhmille.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Hämeenpuiston ja Satamakadun liikenne aiheuttaa tonteille melu- ja ilmanlaatuhäiriötä. Rakennuksen sisäilman laatu ja liikennemelun torjunta varmistetaan teknisin ratkaisuin. Kaava-alueelta laaditun meluselvityksen mukaan liikennemelu ei aiheuta merkittävää haittaa sisäpihan leikki- ja oleskelupihoille eikä sisäpihan puoleisille parvekkeille. Liikennemelunlähteiden puoliset parvekkeet tulee lasittaa parvekelasi-
tuksin, joilla saavutetaan vähintään 10 dB ääneneristävyys. Julkisivujen tarvittava ilmaääneneristävyys on saavutettavissa tavanomaisilla hyvän rakennustavan mukaisilla asuinhuoneistojen seinärakenteilla.

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 kaavan hyväksymistä tulee laadittavaksi maankäytösopimus maanomistajan ja Tampereen kaupungin kiinteistötoimen välillä. Tontilla nro 56 (uusi nro 57) sijaitsevaa Tampereen Sähköverkko Oy:n muuntamo ei voida purkaa, ennen kuin korvaava muuntamo on käytössä.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	13.02.2018
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8584 Nalkala 30-54 ja 56		
Hyväksymispvm	20.11.2017	Ehdotuspvm	01.11.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	22.10.2015
Hyväksymispykälä	323	Kunnan kaavatunnus	837-8584
Generoitu kaavatunnus	837V201117A323		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5196	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1130	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5196

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5196	100,0	16270	3,13	0,0000	6200
A yhteensä	0,5115	98,4	16270	3,18	-0,0081	6200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0081	1,6			0,0081	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1130	21,7		0,0405	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5196	100,0	16270	3,13	0,0000	6200
A yhteensä	0,5115	98,4	16270	3,18	-0,0081	6200
AL	0,5115	100,0	16270	3,18	0,5115	16270
ALK					-0,5196	-10070
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0081	1,6			0,0081	
Kadut	0,0081	100,0			0,0081	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1130	21,7		0,0405	
ma				-0,0725	
ma/a	0,1130	100,0		0,1130	