

III-31-59 NÄSILINNANKATU 40, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN. ASEMAKAAVA NRO 8597.

Asemakaavan selostus, joka koskee 25.4.2016 päivättyä ja 24.10.2016 tarkastettua asemakaavakarttaa nro 8597. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8597>

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Asemakaavan suunnittelualueena on Nalkalan kaupunginosassa sijaitsevan Näsilinnankatuun, Tiiliruukinkatuun, Hämeenpuistoon ja Satamakatuun rajautuvan korttelin nro 31 tontti nro 59.

Tontin 31-59 pinta-ala on 2555 m² ja 19.10.1961 vahvistetussa asemakaavassa nro 1659 se on osoitettu liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Tontilla on vuonna 1952 valmistunut nelikerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 2638 k-m² ja asuinhuoneistojen lukumäärä 33 (lähde: rakennusvalvonnan arkisto ja Facta-rekisteri). Asemakaavan mukaisen rakennusalan pinta-alan ja suurimman sallitun kerrosluvun perusteella määritelty laskennallinen rakennusoikeus on noin 3060 k-m².

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentaminen nykyisin pysäköintikäytössä olevalle tontin osalle. Lisäksi asemakaava on tarpeen ajantasaistaa tontilla säilyvän rakennuksen osalta. Tarkoituksena on, että kiinteistön pysäköintipaikat sijoitetaan läheisiin pysäköintilaitoksiin ja pihan rakentamattomaksi jäävät osat kunnostetaan asukkaiden ulko-oleskelualueeksi. Asemakaavan suunnittelussa on pyritty ottamaan erityisesti huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, uudisrakentamisen vaikutukset korttelirakenteeseen sekä vaikutusalueen erityiset kaupunkikuvalliset, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 31-59 omistaja Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40 (Dnro:TRE:1615/10.02.01/2015 pvm. 25.02.2015).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen kuulutettiin nähtäville 22.10.-19.11.2015 väliseksi ajaksi ja avoin yleisötilaisuus järjestettiin Galleria Nottbeckissä 29.10.2015. Nähtävilläoloaikana saatiin neljä viranomaiskommenttia/-lausuntoa (yleisten alueiden suunnittelu, Tampereen Vesi, kiinteistötoimi, Pirkanmaan maakuntamuseo) ja neljä osallisten laatimaa mielipidettä. Aloituvaiheessa saatu palaute lyhentämättömänä on liitetty kaavaselostukseen ja julkaistu kaupungin internet-sivuilla. Palautteesta laadittu kooste ja kuvaus sen huomioon ottamisesta sekä vastauksia palautteesta esitettiin kysymyksiin on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Jatkosuunnittelussa tutkittiin vaihtoehtoisia ratkaisuja tontin 31-59 uudisrakennuksen sijoittelulle, rakennusten ja pihatasojen korkeusasemia sekä nk. valokulmavaatimuksen täyttymistä korttelin 31 sisäosissa. Rakennusmassaa on lyhennetty ja parvekkeet poistettu uudisrakennuksen pohjoispäädyistä. Lisäksi koottiin kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriaa koskevat perustiedot, laadittiin hulevesiselvitys ja selvitettiin Satamakatu 7:n jätehuollon järjestämisen mahdollisuuksia.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin julkisesti nähtäville 28.4.-19.5.2016 väliseksi ajaksi ja suunnitelmia esiteltiin palvelupiste Frenckellissä 10.5.2016. Nähtävilläoloaikana saatiin kolme viranomaislausuntoa/-kommenttia (yleisten alueiden suunnittelu, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus) ja neljä mielipidettä. Valmisteluaineistosta saatu palaute lyhentämättömänä on liitetty kaavaselostukseen ja julkaistu kaupungin internet-sivuilla.

Valmisteluaineistosta saadun palautteen johdosta rakennusalojen rajauksia muutettiin. Uudisrakennuksen rakennusala kaventettiin ja lyhennettiin siten, että sen etäisyys Satamakatu 7:n rajasta on kuusi ja Hämeenpuisto 43-45:n rajasta 4-6 metriä. Myös ohjeellista katoksen rakennusala lyhennettiin ja kaventettiin. Viitesuunnitelma päivitettiin rakennusalojen muutoksia vastaavalla tavalla. Lisäksi pysäköinnin järjestämistä koskevat määräykset päivitettiin pysäköintipolitiikan mukaisiksi, alueella tehtiin alustavia pohjatutkimuksia ja kiinteistöjen yhteisen jätehuollon järjestämisen mahdollisuuksia selvitettiin tarkemmin.

Muutosten jälkeen Satamakatu 7:n pihatalosta etelän suuntaan avautuva näkymä jää riittävän avoimeksi ja tonttien rajalle sijoittuva puusto säilyy. Istutusten säilyttämiseen ja täydentämiseen ohjataan myös kaavamääräyksillä. Pohjatutkimusten perusteella uudisrakennuksen toteuttaminen ei edellytä niin syviä kaivantoja, joilla voisi olla vaikutusta pohjaveden tasoon tai joista voitaisiin arvioida aiheutuvan naapuritonttien rakennuksiin kohdistuvia maaperäriskejä. Viitesuunnitelmassa on esitetty sijainniltaan ja mitoitukseltaan Näsilinnankatu 40:n ja Satamakatu 7:n yhteiseen käyttöön soveltuva jättepiste (syväkeräysastiat).

Asemakaavaehdotus kuulutettiin yleisesti nähtäville 3.11.-5.12.2016 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana suunnitelmasta jätettiin kaksi muistutusta (yksityishenkilö ja As Oy Kaijakkahovi). Viranomaislausuntoja ei jätetty.

Muistutuksissa esitettiin Satamakatu 7:n rakennusten perustamistapaa koskevia lisätietoja sekä kysymyksiä suunnittelualueen pysäköinnin järjestämisestä. Muistutusten johdosta kaavaselostusta täydennettiin luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta. Lisäksi selostukseen päivitettiin ehdotusvaiheen nähtävilläoloa koskevat kohdat. Suunnitelmaan ei ollut tarpeen tehdä muita muutoksia.

Kaavaprosessin aikana saatu palaute lyhentämättömänä sekä valmistelu- ja ehdotusvaiheiden palautteista laadittu kooste ja vastineet (vastineraportti) ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan hyväksyy Tampereen kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

Asemakaava

Asemakaavassa tontti 31-59 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja (AK-36). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 4800 k-m² (e=1,87), josta uudisrakennuksen osuus on 2000 k-m² ja tontilla säilyvän rakennuksen osuus 2800 k-m². Tontilla säilyvän rakennuksen kerrosalasta enintään 20% (noin 560 k-m²) saadaan käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten. Asuinrakennusten rakennusalojen lisäksi tontille on osoitettu yksi katokselle tarkoitettu rakennusala (kat-1) sekä maanalainen tila (ma), jolle osa olemassa olevan rakennuksen kellarikerroksesta ulottuu.

Olemassa olevan rakennuksen kerrosluku (V y50%) sekä kaavan yleismääräykset (y-8597) ja rakennusoikeuden ylittämisen salliva kaavamääräys (+säi) mahdollistavat nykyisten ullakko- ja kellaritilojen muuttamisen tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Ylimmän kerroksen tasolla voidaan enintään puolet alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ylimmän kerroksen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa, ja ilmanvaihtokonehuone on sijoitettava rakennuksen ylimpään kerrokseen (y-8597).

Uudisrakennuksen kokoa on rajoitettu kerrosluvun (IV) ohella osoittamalla rakennuksen suurin sallittu korkeusasema (+98,70-1), joka vastaa Satamakatu 7:n sisäpihalle sijoittuvan rakennuksen harjakorkeutta. Ilmanvaihtokonehuone on sijoitettava rakennuksen ylimpään kerrokseen (y-8597). Rakennusala on rajattu hieman viitesuunnitelmassa esitettyä rakennusta väljemmäksi, jotta myös muut vaihtoehdot kuin täysin suorakaiteenmuotoinen pohjaratkaisu olisivat mahdollisia. Uudisrakennuksen runkosyvyys on kuitenkin rajoitettu 14,5 metriin, mikä tarkoittaa 0,5-2,5 metriä kaavan mukaista rakennusala kapeampaa rakennusmassaa. Lähimpien naapureiden yksityisyyden suojaamiseksi uudisrakennuksen pohjoispäätyyn ei saa sijoit-

taa parvekkeita (epa). Nk. valokulmavaatimus täyttyy sekä tontilla säilyvän että kaikkien naapurirakennusten osalta.

Kulttuuriympäristön vaalimista sekä rakentamisen ympäristöön sovittamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi kaavassa on annettu tarpeelliset kaupunkikuvan ja korttelikokonaisuuden huomioimista, tontin rakentamattomien osien käsittelyä, säilyvän rakennuksen korjaus- ja muutostöitä sekä uudisrakennuksen julkisivuja koskevia kaavamääräyksiä (sj-3, sj-8, ym-7). Tontilla kertyvät hulevedet on viivytettävä ennen niiden johtamista kaupungin verkostoon (hule-9).

Kulku tontille tapahtuu nykyiset porttikäytävän kautta, joka on osoitettu kaavassa rakennukseen jätettäväksi kulkuaukoksi. Asemakaavan yleismääräyksen (y-8597) mukaan pihalle tai pihakannelle saadaan sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitseviin pysäköintilaitoksiin. Autopaikkoja on rakennettava tilojen käyttötarkoituksesta riippuen 1 ap/120...250 k-m² ja polkupyöräpaikkoja 1 pp/40...100 k-m².

Viranomaismenettelyt

Asemakaavaehdotus on laadittu yhteistyössä kaavamutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot kaupungin ao. toimialoilta ja muilta viranomaistahoilta. Ehdotuksen nähtävilläolon ja palautteen käsittelyn jälkeen järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
III (Nalkala) kaupunginosan korttelin 31 tonttia 59.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu:
III (Nalkala) kaupunginosan korttelin 31 tontti 59.

Kaavan laatija:
Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen,
Maankäytön suunnittelu, projektiarkkitehti Marjut Ahponen.

Diaarinumero: TRE:1615/10.02.01/2015
Vireilletulo: 22.10.2015

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Nalkalan kaupunginosassa osoitteessa Näsilinnankatu 40.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

III-31-59, Näsilinnankatu 40, täydennysrakentaminen. Asemakaava nro 8597.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainneaineistoa, Arkkitehdit LSV Oy
- Aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheissa saatu palaute

- Vastineraportti
- Hulevesiselvitys, Pöyry Finland Oy
- Pohjatutkimusraportti, A-Insinöörit Oy

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Keskustan strateginen osayleiskaava taustaselvityksineen, Tampereen kaupunki 2016
- Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella, Arkkitehtistudio M&Y 2013
- Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998, Tampereen ympäristötoimen julkaisuja 2/98
- Tampereen ilmanlaatuselvitys 2013
- Tampereen meluselvitys 2012

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue

Asemakaavan suunnittelualueena on Nalkalan kaupunginosassa sijaitsevan Näsilinnankatuun, Tiiliruukinkatuun, Hämeenpuistoon ja Satamakatuun rajautuvan korttelin nro 31 tontti nro 59. Tontin pinta-ala on 2555 m². Tontin kadunpuoleisella sivulla on vuonna 1952 valmistunut nelikerroksinen asuinrakennus. Tontin sisäpihalla on autopaikkoja, istutettua ulko-oleskelualueutta, kevytrakenteinen grillikatos ja jätteiden keräyspiste.

Tarkastelualue

Tarkastelualue muodostuu kaava-alueesta ja sen lähiympäristöstä. Kaavaratkaisua ja kaavan vaikutuksia arvioidaan tarkastelualueella myös suhteessa lähiympäristöön.



Suunnittelu- ja tarkastelualueiden rajaukset

2.2 Luonnonympäristö

2.2.1 Kasvillisuus

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista kasvillisuutta. Rakentamattomasta piha-alueesta noin kolmasosa on nurmikkoa, jolle on istutettu harvakseltaan koristepensaita ja -puita. Korttelin keski- ja pohjoisosissa tonteilla 3, 4 ja 7 on kookkaampaa lehtipuustoa.

2.2.2 Topografia, maaperä, pohja- ja pintavedet

Maanpinta nousee loivasti kohti etelää ja itää. Tontin pohjoisreunalla maanpinnan korkeus- asema on noin +84,5 ja tontin kaakkoiskulmalla kadun varressa noin +82,8 mmpy (N2000).

Kaavaan liittyvän pohjatutkimusraportin (23.8.2016 A-Insinöörit Oy) mukaan pintamaana tontin pohjoisosassa on mursketta ja eteläosassa ohut humusmaakerros. Näiden alla on noin 1,0...4,0 metriä paksu täytemaakerros, jonka alapuolella on noin 2,5...8,5 m paksu koheesiomaakerros savea ja silttiä. Savi-/silttikerroksen alla on moreenia. Kairaukset ovat päättyneet 5,0...10,5 metrin syvyydessä maanpinnasta tiiviiseen moreeniin, kiviin, lohkareisiin tai kallioon. Pohjatutkimuksen mukaan uudisrakennus perustetaan tiiviiseen moreenin lyötyjen (teräsbetoni/ teräsputki) tukipaalujen varaan.

Tontin eteläosan vanhassa pohjavesiputkessa vesipinta oli helmikuussa 2004 tasolla +80,2...+80,6. Sen läheisyyteen asennetussa uudessa pohjavesiputkessa vedenpinta oli elokuussa 2016 tasolla +77,5.

Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelman ja valuma-alue selvityksen 2012 mukaan suunnittelualue kuuluu Tampereen keskustan valuma-alueeseen. Puistoja ja viheralueita lukuun ottamatta keskusta on suurimmaksi osaksi vettäläpäisemätöntä pintaa. Alue on viemäröity eikä luontaisia valuntareittejä ole. Lähimmät merkittävät tai vedenhankinnan kannalta tärkeäksi luokitellut pohjavesialueet sijoittuvat noin kolmen kilometrin etäisyydelle (Aakkulanharju, Epi-länharju-Villilä).

Kaavaan liittyvän hulevesiselvityksen (Pöyry Finland Oy 23.3.2016) mukaan alueella muodostuvat hulevedet johdetaan Näsilinnankadun hulevesiviemäriin, jonka kapasiteetti on noin 79 l/s (300B viettokaltevuus ~0.006). Hulevesiviemäri sijaitsee valuma-alueen latva-alueella ja sinne johdetaan hulevesiä suunnittelualueen lisäksi Näsilinnankadun katualueelta sekä muilta Näsilinnankadun varrella sijaitsevilta kiinteistöiltä. Alueelta johdettavat hulevedet todetaan keskustaluueelle tyypillisiksi kuormitteisiksi hulevesiksi, jotka sisältävät kiintoainesta hiekoituksen ja katupölyn vuoksi. Katualueilta pintavedet valuvat kohti Ratinan suvantoa.

Selvityksessä on laskettu mitoitusvirtaamat sekä nykytilanteen että tulvaisuuden maankäyttöön perustuen. Mitoitussateet perustuvat "Kaupunkiliitto: B63"- julkaisuun ja hulevesioppaaseen. Mitoittavan sateen kestoksi on määritetty 5 min valuma-alueen pinta-alan mukaan. Oletuksena on, että alueen vettä läpäisemättömiä pintoja ovat lähinnä kattopinnat, jolloin viite-suunnitelman mukainen uudisrakennus lisäisi pintavaluntakerrointa ja virtaamaa noin 40%. Uutta vettä läpäisemätöntä pintaa tulisi noin 590 m², jolloin viivytystilavuutta tarvittaisiin 6 m³.

Hulevesien hallintaratkaisuksi ehdotetaan vesien tontilla viivytystä. Viivytysrakenteiden tulee olla helposti huollettavissa ja ne tulee asentaa riittävän etäälle rakennuksista ja puista. Hulevesiviemäri mitoitetaan siten, että sen kapasiteetti riittää keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvassa rankkasadetilanteessa (toimii myös tulvareittinä). Rakentamisen aikana hulevedet on mahdollisuuksien mukaan johdettava painanteiden kautta hulevesiviemäriin, jolloin kiintoaine voi laskeutua. Irtoreskien pääsy hulevesiviemäriin on estettävä. Hulevesien hallinnan kannalta paras vuodenaika töillä on talvikausi.

2.3 Rakennettu ympäristö

2.3.1 Kaupunkirakenne ja katukuva

Alue sijoittuu kaupungin ydinkeskustan lounaisosaan, jossa ruutukaava on toteutunut pitkälti 1900-luvun puolivälissä suunnitellun modernistisen avokorttelimallin mukaisena. Alueen vallitseva rakennustyyppi on 6-8-kerroksinen lamellikerrostalo, jonka katutasossa on liiketiloja ja ylemmissä kerroksissa asuin- ja toimistohuoneistoja. Katukuvaan vaihtelua tuovat kaupungin osan vanhempien asemakaavojen ja tonttijakojen umpikortteliperiaatteen mukaisesti rakennetut tontit, joiden kohdalla katutila on muita katuosuuksia kapeampi. Näillä tonteilla katuun rajautuvat rakennukset ovat 4-6-kerroksisia ja sisäpihoilla on 2-4-kerroksisia erillistaloja.



Näkymä Näsilinnankadun ja Tiiliruukinkadun kulmasta lokakuussa 2015. (kuva: Tampereen kaupunki)



Näkymä korttelin 31 sisäpihalta lokakuussa 2015. (kuva: Tampereen kaupunki)



Näkymä P-Hämeenpuistosta korttelin 31 sisäpihalle. (kuva: Tampereen kaupunki/Jouko Seppänen)



Näkymä korttelin 31 yli etelään lokakuussa 2015. (kuva: Tampereen kaupunki)

Kokonaisuutena korttelin 31 rakenne ja rakennuskanta ovat epäyhtenäisiä. Esimerkiksi suunnittelun kohteena olevan tontin nro 59 pohjoispuolelle sijoittuva tontti nro 7 (Satamakatu 7) on rakennettu alueen vanhimman ja eteläpuolinen tontti nro 61 (Näsilinnankatu 42) uudemman modernistisen asemakaavan mukaisesti. Näsilinnankatu 40 sijoittuu kaupunki- ja katukuvalliselta luonteeltaan näiden puoliväliin sekä olemassa olevan rakennuksen korkeuden että sen tontille sijoittumisen suhteen.

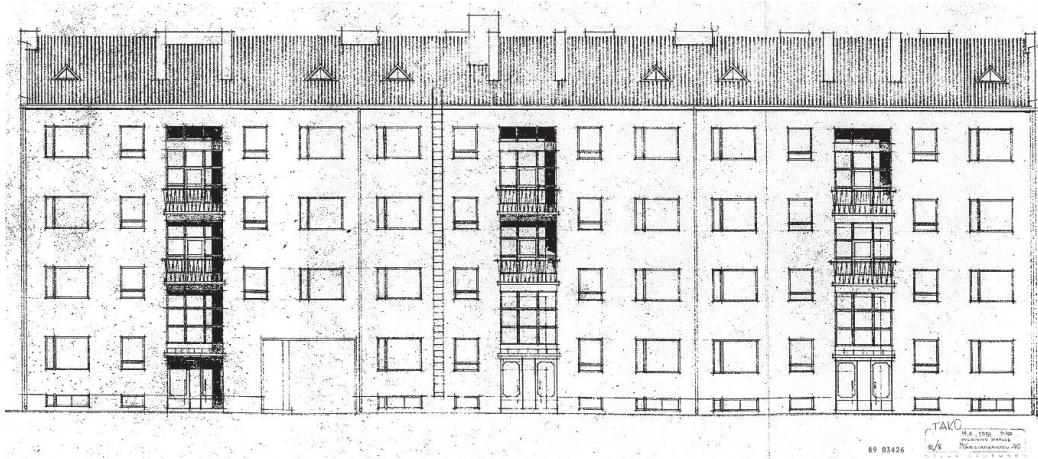
2.3.2 Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsevassa vuonna 1952 valmistuneessa asuinrakennuksessa on neljä asuinkerrosta ja kellarikerros. Rakennuksen kerrosala on 2638 k-m² ja asuinhuoneistojen määrä 33 kpl (lähde: rakennusvalvonnan arkisto ja Facta-rekisteri). Rakennuksen katutasossa on lisäksi pienehkö liiketila. Kellarin tasolla on asukkaiden yhteistiloja sekä neuvottelu- ja koontumistiloja.

Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Heimo Kautonen vuonna 1950 Takon kartonkitehtaan työntekijöiden asunnoiksi. Tarkoituksenmukaiset pohjaratkaisut sekä selkeät, pääosin rapatut julkisivut edustavat ansiokkaasti aikakautensa kerrostalorakentamista. Rakennus on peruskorjattu vuosina 2000-2001, jolloin kellarikerrokseen tehtiin tilamuutoksia ja rakennuksen pohjoispäässä kadun puolella sijainneet kaksi autotallia muutettiin liiketiloiksi. Tässä yhteydessä autotallien ovet korvattiin ikkunoilla. Alkuperäisissä julkisivupiirustuksissa esitetyn tiilikaton sijaan rakennuksessa on nykyisin konesaumattu peltikatto. Muutoin rakennuksen julkisivut ja tilat ovat alkuperäisessä muodossaan. Myös ulko-ovet ja ikkunat, parvekkekaiteet ja välivet ovat alkuperäiset.



Näkymä Näsilinnankatu 40:n pihalta. (kuva: LSV Arkkitehdit Oy 2015)



Julkisivupiirustus vuodelta 1951. (lähde: Tampereen rakennusvalvonnan arkisto)



Näsilinnankatu 40:n katuulkisivua. (kuva: LSV Arkkitehdit Oy 2015)



Näkymä asunnon olohuoneesta. (kuva: LSV Arkkitehdit Oy 2015)



Pihanpuoleinen sisäänkäynti. (kuva: LSV Arkkitehdit Oy 2015)

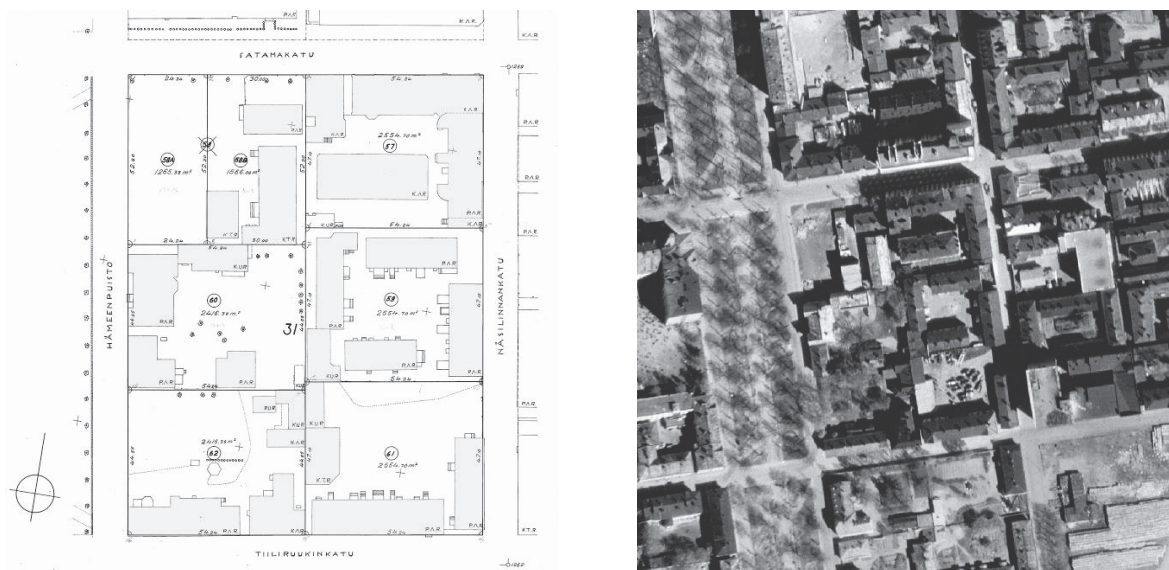
2.3.3 Liikenne

Ajo tontille on järjestetty Näsilinnankadun puolelle sijoittuvan porttikäytävän kautta. Sisäpihalla on noin 25 maanpäällistä autopaikkaa.

2.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue länsipuolella sijaitseva Hämeenpuisto on Museoviraston vuoden 2009 päivittämän inventoinnin mukainen valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Hämeenpuisto on 1830-luvun kaupunkisuunnitteluun liittyvä pisin yhtenäinen puistokäytävä Pohjoismaissa, joka sitä reunustavine rakennuksineen muodostaa historiallisesti kerroksellisen ja mittakaavaltaan yhtenäisen kaupunkitilan.

Korttelin 31 vanhinta rakennuskantaa edustavat suunnittelualueen pohjoispuolella Satamakadun ja Näsilinnankadun kulmassa sijaitsevat uusrenesanssityyliset puu- ja kivirakennukset, jotka ovat valmistuneet 1800- ja 1900-lukujen taitteessa. Kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa on myös Hämeenpuiston ja Tiiliruukinkadun kulmaan sijoittuvalla, vuonna 1961 valmistuneen As Oy Tiilispuiston rakennuksilla. Muut korttelin 31 rakennukset ovat pääosin 1950- ja 1960-luvuilla valmistuneita 2-8-kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia.



Korttelin 31 tonttijakokartta vuodelta 1940 ja ortokuva vuodelta 1946. (lähde: Tampereen kaupunki)

Seuraavat tiedot suunnittelualueen historiasta on koonnut Arkkitehdit LSV Oy /Markus Seppänen.

Suunnittelukohte sijaitsee Nalkalan kaupunginosassa, Näsilinnankadun varrella. Alue on saanut nimensä kahdesta Nalka-nimisestä talosta, jotka mainittiin jo vuoden 1540 maakirjassa.

Tampereen kaupunki perustettiin vuonna 1779. Suunnittelukohteen kortteli sisältyy tuolloin laaditun peruskirjan mukaiseen kaupunkialueeseen. Kaupungin läntistä rajakatua kutsuttiin Läntiseksi pitkäkaduksi. Sata vuotta myöhemmin katu tunnettiin yleisesti nimellä Läntinen katu. Nykyinen kadun nimi, Näsilinnankatu, tuli käyttöön vuonna 1936.

Ennen 1950- ja 1960-lukujen uudisrakentamista kohdekorttelissa Näsilinnankadun vartta reunusti yksikerroksisten, tyyliltään uusrenessanssia edustavien puutalojen rivistö. Siitä on säilynyt vain pohjoisin, osoitteessa Näsilinnankatu 38 sijaitseva rakennus.

Suunnittelukohteen kohteen tontilla nro 59, osoitteessa Näsilinnankatu 40, tontilla sijaitsi ennen nykyistä asuinrakennusta puurakenteisia, yksikerroksisia asuinrakennuksia sekä niitä palveleva talousrakennus. Rakennuskanta oli peräisin pääosin 1890-

luvulta. Näsilinnankadun puoleiset julkisivut edustivat uusrenessanssityyliä muodostaen yhtenäisen kokonaisuuden niiden pohjoispuolella, tontilla nro 57 säilyneen yksikerroksisen puurakennuksen kanssa. Sitten kohteen tontilla sijainneet rakennukset purettiin ja tontille rakennettiin nelikerroksinen kerrostalo. Kiinteistö siirtyi VVO:n omistukseen vuonna 1998.

Suunnittelukohteen pohjoispuolisella tontilla nro 57 olevista rakennuksista vanhin on Näsilinnankadun varren uusrenessanssityylinen yksikerroksinen, puurakenteinen asuinrakennus 1890-luvun alkupuolelta. Satamakadun varrella sijaitseva kolmekerroksinen, niin ikään uusrenessanssityylinen kivitalo rakennettiin myös 1890-luvulla. Sen ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja ja ylemmissä kerroksissa asuntoja.

Molemmat rakennukset suunnitteli arkkitehti Lambert Pettersson. Satamakadun puoleista rakennusta jatkettiin länteen päin rakennusmestari Heikki Tiitolan vuonna 1907 laatimien, jugend-vaikutteisten suunnitelmien mukaisesti. Samalla kivitalon itäpäätä levennettiin ja levennyksen tieltä puutalon pohjoispäädystä purettiin kahden ikkunan levyinen osa. Tontin sisäosaan rakennettiin vielä kolmekerroksinen kivirakenteinen asuinrakennus, joka valmistui tietyvästi vuonna 1916, sekä pieni, yksikerroksinen tiilirakennus. Sitä sekä Näsilinnankadun varrella sijaitsevaa puutaloa lukuun ottamatta kaikkien rakennusten julkisivut ovat rapattuina.

Suunnittelukohteen eteläpuolisella tontilla nro 61 oli myös 1890-luvun alkupuolella rakennettu uusrenessanssityylinen yksikerroksinen, puurakenteinen asuinrakennus. Sitten se purettiin ja tontille rakennettiin 1960-luvun loppupuolella asuinkeuhkasto, As. Oy Näsilinnankatu 42. Sen Näsilinnankadun puoleinen osa käsittää 1970-luvun lähiörakentamiselle tyypillisen ns. maanpäällisen kellarikerroksen sekä kuusi asuinkeuhkasta. Tiiliruukinkadun puoleisessa siivessä on maanpäällisen kellarikerroksen päällä yksi asuinkeuhkasto. Rakennuksessa oli alun perin betonipintaiset elementtijulkisivut, jotka kuitenkin verhoiltiin vuonna 2004 alkuperäisen elementtijaon peittävällä julkisivulevytyksellä.

Suunnittelukohteen länsipuolisella tontilla nro 4 sijaitsee As. Oy Tiilispuisto. Vuonna 1963 valmistuneen kahdeksankerroksisen, julkisivuiltaan rapatun asuinrakennuksen suunnittelivat arkkitehdit Maunu Kitunen ja Erkki Luoma, joiden aiempi työskentely Alvar Aallon toimistossa on havaittavissa rakennuksen muotoilussa ja yksityiskohdissa.

Suunnittelukohteen luoteispuolisella tontilla nro 3 on 1960-luvun lopulla rakennettu kuusikerroksinen, betonielementtirakenteinen keuhkasto. Ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja ja ylemmissä asuntoja. Rakennuksen julkisivujen pintamateriaalina on pienikokoinen keraaminen laatta.



■ 1890-luku ■ 1950-luku
■ 1900-luku ■ 1960-luku
■ 1910-luku

Korttelin 31 nro nykyisen rakennuskannan rakentamisajankohta.



Näkymä Näsilinnankadulta. Etualalla Satamakatu 7/Näsilinnankatu 38, keskellä Näsilinnankatu 40 ja taka-alalla Näsilinnankatu 45/Tiiliruukinkatu 1. (kuva: LSV Arkkitehdit Oy 2015)

Lähteet:

Maija Louhivaara: Tampereen kadunnimet, s. 56. Tampereen museoiden julkaisu 51, 1999, Tampere.

Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998, s. 80-81. Tampereen kaupungin ympäristötoimi, kaavoitusyksikkö, julkaisu 2/98. 1998, Tampere.

Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012, s. 19. Tampereen kaupunki, A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan arkisto.

2.4 Palvelut

Palvelutarjonta kaava-alueen läheisyydessä on monipuolinen ja palvelut ovat erittäin hyvin saavutettavissa.

2.5 Ympäristöhäiriöt

Tampereen meluselvityksen 2012 mukaan alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot vuoden 2030 ennustetilanteessa (45-50 dB) eivät ylitä Valtioneuvoston päätöksen (Vnp 993/92) mukaisia ohjearvoja.

Tampereen ilmanlaatuselvityksen 2013 mukaan suunnittelualueen alueellinen ilmanlaatuindeksi (90. prosenttipiste) on tyydyttävä, eivätkä ilman epäpuhtauksille asetetut ohje- ja raja-arvopitoisuudet ylity. Vuoden 2011 tilanteessa mallinnettu typpioksidin (NO₂) vuorokausiarvon pitoisuusluokka oli >50 µg/m³ ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) >50 µg/m³.

2.6 Maanomistus

Tontin 31-59 omistaa Kiinteistöosaakeyhtiö Näsilinnankatu 40.

3. SUUNNITTELUTILANNE

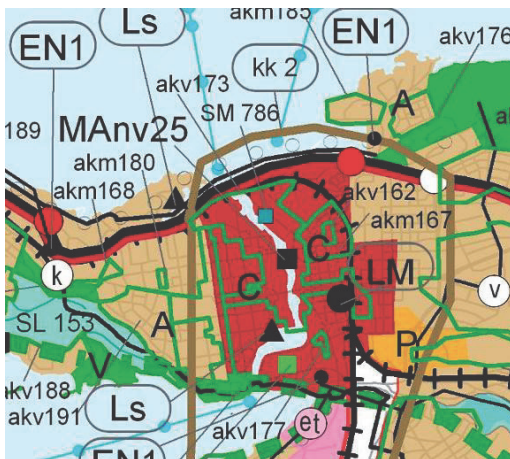
3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.1.1 Maakuntakaava

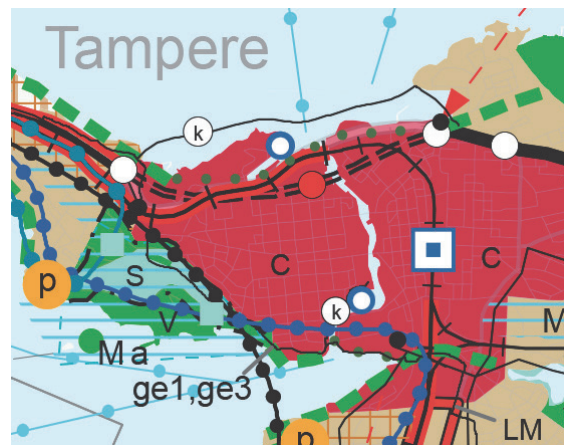
Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista ja sille voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue kuuluu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk2), jolla on osoitettu vetovoimaisena ja dynaamisena kehitettävä Tampereen valtakunnanosakeskuksen ydinalue. Suunnittelualueita sivuaa lännessä valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osoitettu Hämeenpuisto (akv169).

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

Valmisteilla olevan Pirkanmaan uuden kokonaismaakuntakaavan (maakuntakaava 2040) ehdotus on kuulutettu julkisesti nähtäville lokakuussa 2016. Maakuntakaava 2040 korvaa vahvistuessaan nyt voimassa olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan ja vahvistetut vaihemaakuntakaavat. Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota koskevia suunnittelumääräyksiä ja kehittämissuosituksia ovat mm. hyvin saavutettava ja monipuolinen yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alue sekä alueen saavutettavuuden edistäminen kävellessä, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta



Ote Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ehdotuksesta

3.1.2 Yleiskaava

Keskustan strategisen osayleiskaavan ehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016. Osayleiskaavaehdotuksen maankäyttökartalla suunnittelualue on merkitty ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle sijoittuvaksi keskustatoimintojen alueeksi. Liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen, jonka liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla.

Strateginen osayleiskaava korvaa voimaan tullessaan keskustan oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan (kv hyv. 4.1.1995) ja oikeusvaikutteisen keskustan liikenneosayleiskaavan (kv hyv. 18.1.2006). Keskustan yleiskaavassa suunnittelualue oli osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), jonka kerrosalasta pääosa on sijoitettava kerrostaloihin. Liikenneosayleiskaavassa suunnittelualueen eteläpuolelle oli osoitettu 425-paikkainen pysäköintilaitos. Lähimmät pääkadut ja kevyen liikenteen pääreitit sijoituivat Hämeenpuistoon ja Satamakadulle.



Otteet keskustan strategisen osayleiskaavaehdotuksen maankäyttö- ja liikennekartoista (ehdotus 10.11.2015, kv hyv. 18.1.2016).

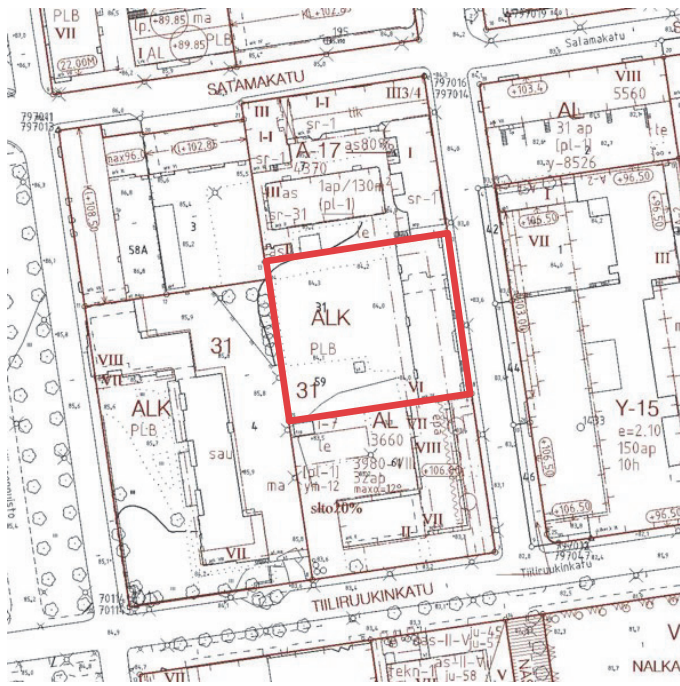
Suunnittelualue sisältyy lisäksi valmisteilla olevan Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 suunnittelualueeseen. Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.11.2015 ja kaavaluonnos kuulutettiin nähtäville elokuussa 2016.

Kyseessä on uudenlainen, strategisen tason yleiskaava, jossa esitetään tulevan maankäytön tavoitteita pääpiirteissään. Yleiskaavaluonnos on esitetty seitsemällä kartalla, joissa suunnittelualueelle on osoitettu mm. seuraavia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä:

- Kartalla 1 (yhdyskuntarakenne) keskustatoimintojen aluetta (C) ja pääkeskus. Alueen täydennysrakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja omaleimaisen kaupunkiympäristön muodostumista. Julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- ja toimitiloiksi, ympäristöjä tulee kehittää kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten ehdoilla eikä pihoja pääsääntöisesti voida osoittaa pysäköintiin. Pääkeskusta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena elinkeinoelämän, asumisen, kulttuurin, kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.
- Kartalla 2 (palvelut, elinkeinot ja liikennejärjestelmä) tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja raitiotiehen tukeutuva vyöhyke sekä keskustatoimintojen alue, jolle sijoittuu vähittäiskauppaa.
- Kartalla 3 (asuminen ja arkiliikkuminen) keskusta, jolla noudatetaan kaupunkimaista rakentamistehokkuutta ja joka tuottaa laadukasta, keskustamaista ympäristöä, jossa kävely on luonnollisin kulkumuoto.
- Kartalla 4 (viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut) ei merkintöjä.
- Kartalla 5 (kulttuuriympäristön suojelu) ei merkintöjä, suunnittelualueen länsipuolella RKY 2009- alue (Hämeenpuisto)
- Kartalla 6 (kestävä vesitalous ja ympäristöterveys) keskustan valuma-alue ja meluselvitystarpeen harkinta-alue.
- Kartalla 7 (yhdyskuntatekninen huolto) ei merkintöjä.

3.1.3 Asemakaava

19.10.1961 vahvistetussa asemakaavassa nro 1659 suunnittelualue on osoitettu liike- ja asutokerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Tontin kadunpuoleiselle sivulle on osoitettu rakennusala, jolla suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI). Rakennusalan pinta-alan ja suurimman sallitun kerrosluvun perusteella määriteltä laskennallinen rakennusoikeus on noin 3060 k-m².



Ote ajantasa-asemakaavasta

3.1.4 Muut selvitykset ja suunnitelmat

Kaavan laatimisen aikana on koottu kohteen kulttuuri- ja rakennushistoriaa koskeva perustiedot sekä laadittu hulevesiselvitys ja pohjatutkimusraportti. Kaupunkirakenteen, rakennuspai-kan ja kaava-alueelle sijoittuvien rakennusten historiaa koskevat tiedot on esitetty selostuksen kohdissa 2.3.2, Rakennuskanta ja 2.3.4, Rakennettu kulttuuriympäristö.



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

EHYT-selvityksen mukaisia nykyisen korttelirakenteen täydennysrakentamisen alueita (ruskea) ja käyttötarkoituksen muutosalueita (punainen).

Muita aluetta koskevia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm.:

- Keskustan strategisen osayleiskaavan taustaselvitykset ja muu valmisteluaineisto, Tampereen kaupunki (-2016)
- Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella, Arkkitehtistudio M&Y 2013
- Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998, Tampereen ympäristötoimen julkaisuja 2/98
- Tampereen ilmanlaatuselvitys 2013
- Tampereen meluselvitys 2012

3.1.5 Tonttijako

Tontilla 31-59 on voimassa tonttijako nro -162 (2.12.1897) ja se on merkitty tonttirekisteriin 28.3.1903.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 31-59 omistaja Kiinteistöosaakeyhtiö Näsilinnankatu 40 (Dnro:TRE:1615/10.02.01/2015 pvm. 25.02.2015).

Asemakaavamuutoksen laatimisesta peritään taksan mukaiset kulut.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia tässä hankkeessa ovat mm.:

Kaavamuutoksen hakijat

Suunnittelualueen asukkaat ja työntekijät

Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivaikutusalue)

Kaupungin eri toimialat ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos)

Pirkanmaan ELY-keskus

Pirkanmaan maakuntamuseo

Muut ilmoituksensa mukaan

4.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.10.2015.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloituskokous

Asemakaavan aloituskokous, jossa käytiin läpi mm. kaavan suunnittelun lähtökohdat sekä kaavaprosessin kulku, järjestettiin 17.9.2015. Kokoukseen osallistui kaupunkiympäristön kehittämisen lisäksi kaupunkimittauksen, kiinteistötoimen, yleisten alueiden suunnittelun, Tampereen Infran, Pirkanmaan maakuntamuseon ja Pirkanmaan Pelastuslaitoksen edustajia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen kuulutettiin nähtäville 22.10.-19.11.2015 väliseksi ajaksi ja avoin yleisötilaisuus järjestettiin Galleria Nottbeckissä 29.10.2015. Nähtävilläoloaikana saatiin neljä viranomaiskommenttia/-lausuntoa (yleisten alueiden suunnittelu, Tampereen Vesi, kiinteistötoimi, Pirkanmaan maakuntamuseo) ja neljä osallisten laatimaa mielipidettä. Aloitusvaiheessa saatu palaute lyhentämättömänä on liitetty kaavaselostukseen ja julkaistu kaupungin internet-sivuilla. Palautteesta laadittu kooste ja kuvaus sen huomioon ottamisesta sekä vastauksia palautteesta esitettiin kysymyksiin on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Jatkosuunnittelussa tutkittiin vaihtoehtoisia ratkaisuja tontin 31-59 uudisrakennuksen sijoittelulle, rakennusten ja pihatason korkeusasemia sekä nk. valokulmavaatimuksen täyttymistä korttelin 31 sisäosissa. Rakennusmassaa on lyhennetty ja parvekkeet poistettu uudisrakennuksen pohjoispäädystä. Lisäksi koottiin kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriaa koskevat perustiedot, laadittiin hulevesiselvitys ja selvitettiin Satamakatu 7:n jätehuollon järjestämisen mahdollisuuksia.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin julkisesti nähtäville 28.4.-19.5.2016 väliseksi ajaksi ja suunnitelmia esiteltiin palvelupiste Frenckellissä 10.5.2016. Nähtävilläoloaikana saatiin kolme viranomaislausuntoa/-kommenttia (yleisten alueiden suunnittelu, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus) ja neljä mielipidettä. Valmisteluaineistosta saatu palaute lyhentämättömänä on liitetty kaavaselostukseen ja julkaistu kaupungin internet-sivuilla.

Palautteesta laadittu kooste ja siihen laaditut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Valmisteluaineistosta saadun palautteen johdosta rakennusalojen rajauksia muutettiin. Uudisrakennuksen rakennusala kavennettiin ja lyhennettiin siten, että sen etäisyys Satamakatu 7:n rajasta on kuusi ja Hämeenpuisto 43-45:n rajasta 4-6 metriä. Myös ohjeellista katoksen rakennusala lyhennettiin ja kavennettiin. Viitesuunnitelma päivitettiin rakennusalojen muutoksia vastaavalla tavalla. Lisäksi pysäköinnin järjestämistä koskevat määräykset päivitettiin pysäköintipolitiikan mukaisiksi, alueella tehtiin alustavia pohjatutkimuksia ja kiinteistöjen yhteisen jätehuollon järjestämisen mahdollisuuksia selvitettiin tarkemmin.

Muutosten jälkeen Satamakatu 7:n pihatalosta etelän suuntaan avautuva näkymä jää riittävän avoimeksi ja tonttien rajalle sijoittuva puusto säilyy. Istutusten säilyttämiseen ja täydentämiseen ohjataan myös kaavamääräyksillä. Pohjatutkimusten perusteella uudisrakennuksen toteuttaminen ei edellytä niin syviä kaivantoja, joilla voisi olla vaikutusta pohjaveden tasoon tai joista voitaisiin arvioida aiheutuvan naapuritonttien rakennuksiin kohdistuvia maaperäriskejä. Viitesuunnitelmassa on esitetty sijainniltaan ja mitoitukseltaan Näsilinnankatu 40:n ja Satamakatu 7:n yhteiseen käyttöön soveltuva jätepiiste (syväkeräysastiat).

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus kuulutettiin yleisesti nähtäville 3.11.-5.12.2016 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana suunnitelmasta jätettiin kaksi muistutusta (yksityishenkilö ja As Oy Kaijakkahovi). Viranomaislausuntoja ei jätetty.

Muistutuksissa esitettiin Satamakatu 7:n rakennusten perustamistapaa koskevia lisätietoja sekä kysymyksiä suunnittelualan pysäköinnin järjestämisestä. Muistutusten johdosta kaavaselostusta täydennettiin luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta. Lisäksi selostukseen päivitettiin ehdotusvaiheen nähtävilläoloa koskevat kohdat. Suunnitelmaan ei ollut tarpeen tehdä muita muutoksia.

Kaavaprosessin aikana saatu palaute lyhentämättömänä sekä valmistelu- ja ehdotusvaiheiden palautteista laadittu kooste ja vastineet (vastineraportti) ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan hyväksyy Tampereen kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta kaupunginvaltuuston päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentaminen nykyisin pysäköintikäytössä olevalle tontin 31-59 osalle. Lisäksi asemakaava on tarpeen ajantasaistaa tontilla säilyvän rakennuksen osalta. Tarkoituksena on, että kiinteistön pysäköintipaikat sijoitetaan läheisiin pysäköintilaitoksiin ja pihan rakentamattomaksi jäävät osat kunnostetaan asukkaiden ulko-oleskelualueeksi.

Kaupungin tavoitteena on selvittää hakijan suunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja siitä aiheutuvat merkittävät ympäristövaikutukset. Asemakaavan suunnittelussa pyritään ottamaan erityisesti huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, uudisrakentamisen vaikutukset korttelirakenteeseen sekä vaikutusalueen erityiset kaupunkikivalliset, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

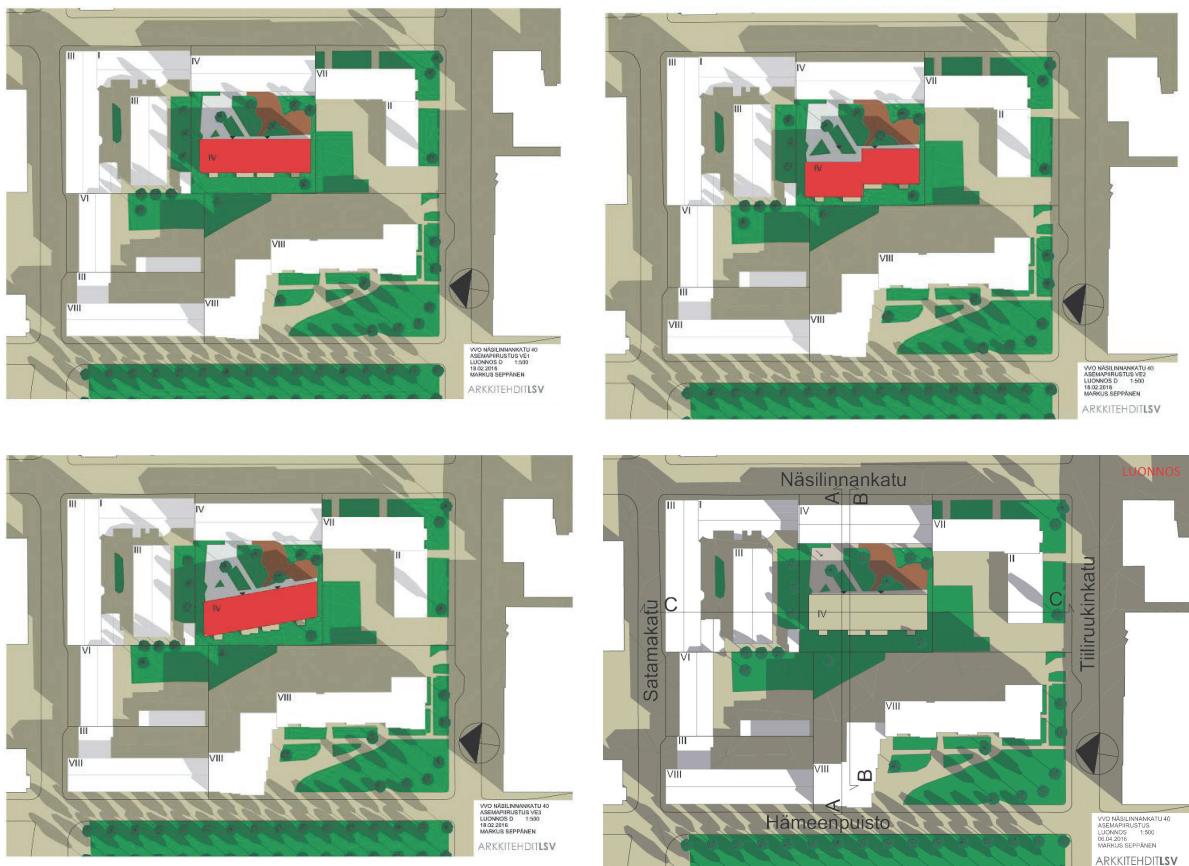
Suunnittelussa pyritään ottamaan erityisesti huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja muutoksen vaikutukset korttelirakenteeseen sekä vaikutusalueen erityiset kaupunkikuvalliset, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavia vaihtoehtoja oli kaksi: nykytilanteen säilyttäminen (ns. 0-vaihtoehto) ja asemakaavan muuttaminen suunnittelulle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. 0-vaihtoehdossa alueen käytötarkoitus, pihaympäristö ja rakennuskanta säilyvät nykyisellään. Suunnittelun tavoitteena olevassa vaihtoehdossa alueelle rakennetaan uusi asuinkerrostalo, ja pysäköintikäytössä oleva piha kunnostetaan asukkaiden ulko-oleskelualueeksi.

Jatkosuunnittelussa tutkittiin vaihtoehtoisia ratkaisuja tontin 31-59 uudisrakennuksen sijoittelulle sekä rakennusten ja pihatason korkeusasemia. Mitoituksen lähtökohtana oli, että nk. valokulmavaatimus täyttyy kaikkiin suuntiin. Perusvaihtoehtoja, joista tehtiin yksinkertaiset rakenne/rakeisuustarkastelut, ovat suora, vino ja porrastettu rakennusmassa.



Valmisteluvaiheessa tutkittuja perusvaihtoehtoja (suora, porrastettu, vino) ja nähtävillä olleen valmisteluaineiston tontinkäyttöluonnos.

Tehtyjen tarkasteluiden perusteella kohteeseen parhaiten sopivaksi katsottiin yksinkertainen suorakaiteen muotoinen rakennus. Erityisesti massan paksuntaminen johtaisi lähimäiseen ratkaisuun. Rakennuksen sijoittaminen vinottain voisi tuoda lisää väljyyttä Satamakatu 7:n pihanäkymään, mutta lähiympäristön rakentamistapaan verrattuna tämä ei johtaisi luontevaan lopputulokseen. Koko korttelin laajuisten ulko-oleskelualueiden ym. yhteisjärjestelyiden toteuttaminen todettiin mm. kansipihoista ja Satamakatu 7:n rakennusten sijainnista johtuen melko rajallisiksi. Mahdollista kuitenkin on esimerkiksi suunnittelualueen ja sen eteläisen naapuritontin välisen rajan "häivyttäminen" istutuksilla ja pihatason käsittelyllä.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa vaihtoehdossa alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja kaavaprosessin aikana jatkokehittelyyn viitesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamisen.

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa, mutta kyseessä ei ole erityisen näkyvä tai kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävä kohde. Ympäristön rakennuskannan kirjavuudesta johtuen selkeitä suuntaviivoja kohteen arkkitehtonisen ilmeen lähtökohdiksi on vaikea määritellä. Alueen kehittämistoimet on kuitenkin sovitettava huolellisesti yhteen sitä ympäröivän arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden kanssa.

Hyväksyttävissä olevia vaihtoehtoisia toteutustapoja on useita, ja eikä kaavaratkaisua ole tarkoituksenmukaista sitoa tiukasti viitesuunnitelman mukaiseen toteutukseen. Riittävän yleispiirteisyyden saavuttamiseksi kaavan tuleekin sallia havainnemateriaalista jossain määrin poikkeavien ratkaisujen toteuttaminen.

Suunnitelmalla pyritään laadukkaaseen ja aikaa kestäväan lopputulokseen. Kaupunkikuvallisia arvoja omaava ja hyvin alkuperäisessä asussaan säilynyt rakennus säilytetään. Kaavassa on kuitenkin tarkoituksenmukaista mahdollistaa rakennusten vaipan sisään sijoittuvien tilojen muuttaminen tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi (kerrosalaan laskettaviksi) tiloiksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa tontille 31-59 osoitetaan toinen asuinkerrostalon rakennusala. Kaavan perusrakenne ja tonttijako säilyvät ennallaan.

5.1.1 Mitoitus

Poistettava kaava			
käyttötarkoitus	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
ALK	2555	3 060	1,19
Kaavaluonnos			
käyttötarkoitus	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
AK-36	2555	4800	1,87

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. toteutuksen korkea laatutaso, uudisrakennuksen yhdistäminen visuaalisesti ja toiminnallisesti korttelikokonaisuuteen sekä yleisen ympäristökuvan ja pihatilan laadun kehittyminen.

Asemakaavan ohella kaava-alueen rakentamista ohjataan myös lainsäädännön ja kaupungin omien rakentamismääräysten (rakennusjärjestys) avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita käsitellään myös kohdan 6.1, Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavassa tontti 31-59 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja (AK-36). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 4800 k-m² (e=1,87), josta uudisrakennuksen osuus on 2000 k-m² ja tontilla säilyvän rakennuksen osuus 2800 k-m². Säilyvän rakennuksen kerrosalasta enintään 20% (noin 560 k-m²) saadaan käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten. Asuinrakennusten rakennusalojen lisäksi tontille on osoitettu yksi katokselle tarkoitettu rakennusala (kat-1) sekä maanalainen tila (ma), jolle osa säilyvän rakennuksen kellarikerroksesta ulottuu.

Tontilla säilyvän rakennuksen kerrosluku (V y50%) sekä kaavan yleismääräykset (y-8597) ja rakennusoikeuden ylittämisen salliva kaavamääräys (+säi) mahdollistavat rakennuksen ullakko- ja kellaritilojen muuttamisen tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Ylimmän kerroksen tasolla voidaan enintään puolet alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ylimmän kerroksen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa, ja ilmanvaihtokonehuone on sijoitettava rakennuksen ylimpään kerrokseen (y-8597).

Uudisrakennuksen kokoa on rajoitettu kerrosluvun (IV) ohella osoittamalla rakennuksen suurin sallittu korkeusasema (+98,70-1), joka vastaa Satamakatu 7:n sisäpihalle sijoittuvan rakennuksen harjakorkeutta. Ilmanvaihtokonehuone on sijoitettava rakennuksen ylimpään kerrokseen (y-8597). Rakennusala on rajattu hieman viitesuunnitelmassa esitettyä rakennusta väljemmäksi, jotta myös muut vaihtoehdot kuin täysin suorakaiteenmuotoinen pohjaratkaisu olisivat mahdollisia. Uudisrakennuksen runkosyvyys on kuitenkin rajoitettu 14,5 metriin, mikä tarkoittaa 0,5-2,5 metriä kaavan mukaista rakennusalaan kapeampaa rakennusmassaa. Lähimpien naapureiden yksityisyyden suojaamiseksi uudisrakennuksen pohjoispäättyyn ei saa sijoit-

taa parvekkeita (epa). Nk. valokulmavaatimus täyttyy sekä tontilla säilyvän että kaikkien naapurirakennusten osalta.

Kulttuuriympäristön vaalimista sekä rakentamisen ympäristöön sovittamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi kaavassa on annettu tarpeellisia alueen kaupunkikuvan ja korttelikokonaisuuden huomioimista, tontin rakentamattomien osien käsittelyä, säilyvän rakennuksen korjaus- ja muutostöitä sekä uudisrakennuksen julkisivuja koskevia kaavamääräyksiä (sj-3, sj-8, ym-7). Tontilla kertyvät hulevedet on viivytettävä ennen niiden johtamista kaupungin verkostoon (hule-9).

Kulku tontille tapahtuu nykyiset porttikäytävän kautta, joka on osoitettu kaavassa rakennukseen jätettäväksi kulkuaukoksi. Asemakaavan yleismääräyksen (y-8597) mukaan pihalle tai pihakannelle saadaan sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitseviin pysäköintilaitoksiin.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

Asuminen 1 ap/150 k-m²

Opiskelija-asuminen 1 ap/250 k-m²

Palveluasuminen/senioriasuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 ap/180 k-m²

Liike- ja toimistotilat 1 ap/120 k-m²

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuoroittaispysäköinti ja/tai paikkojen niemeämättömyys.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

Asuminen ja palveluasuminen/senioriasuminen 1 pp/40 k-m²

Opiskelija-asuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 pp/35 k-m²

Liike- ja toimistotilat 1 pp/100 k-m²

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

5.4 Nimistö

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

5.5 Kaavamerkinnyt- ja määrykset

AK-36

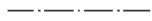
Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.



Kaupunginosan numero.

31

Korttelin numero.

59

Tontin numero.

2000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2800+säi

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Olemassa olevassa rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta.

lto,y20%

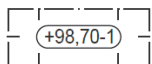
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten.

V

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

y50%

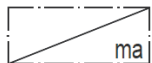
Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tekniset tms. tilat eivät saa poiketa rakennusallalle merkitystä korkeusmäärityksestä.



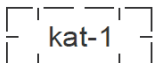
Rakennusala.



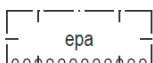
Maanalainen tila.



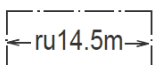
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Ohjeellinen katoksen rakennusala.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa parvekkeita.



Merkintä osoittaa rakennuksen suurimman sallitun pääasiallisen runkosyvyyden metreissä.

sk-1

Tontin säilytettävä kasvillisuus tulee suojata rakentamisen aikana niin, että se pysyy vahingoittumattomana ja elinkel-poisena.

- hule-9** Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- sj-3** Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys.
- sj-8** Olemassa olevan rakennuksen alkuperäisen tyylin mukaista julkisivu- ja katemateriaalia, pintakäsittelytapaa, aukotusta ja ikkunoiden puitejakoa ei saa muuttaa kuin pakottavista syistä ja tyyliin sopivalla tavalla. Mikäli rakennuksessa on suoritettu kokonaisuutta häiritseviä muutoksia, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Jos kerrosalaan kuulumattomia tiloja otetaan kerrosalaan laskettavaan käyttöön, on vaaditut muutokset suoritettava rakennuksen tyyliä noudattaen.
- ym-7** Tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen.
- y-8597** Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

YLEISMÄÄRÄYS

Olemassa olevien rakennusten kellarin tasolla saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi tontille tai rakennusosalalle osoitetun kerrosluvun estämättä.

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

<u>Autopaikat</u>	ap/k-m ²
Asuminen	1/150
Opiskelija-asuminen	1/250
Palveluasuminen/senioriasuminen, 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 vuoroitaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys.

Pihalle tai pihakannelle saa sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan enintään 300 metrin etäisyydellä sijaitseviin pysäköintilaitoksiin.

<u>Polkupyöräpaikat</u>	pp/k-m ²
Asuminen ja palveluasuminen/senioriasuminen	1/40
Opiskelija-asuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (valtion korkotukikohde)	1/35
Liike- ja toimistotilat	1/100

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

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on arvioitava sen toteutamisesta aiheutuvat merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön.

Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen. Arviointiin sisältyy tarvittaessa myös kaupungin strategisen suunnittelun kannalta merkittäviin kehittämistavoitteisiin liittyvien erityisten vaikutusten arviointia (esim. yritysvaikutukset).

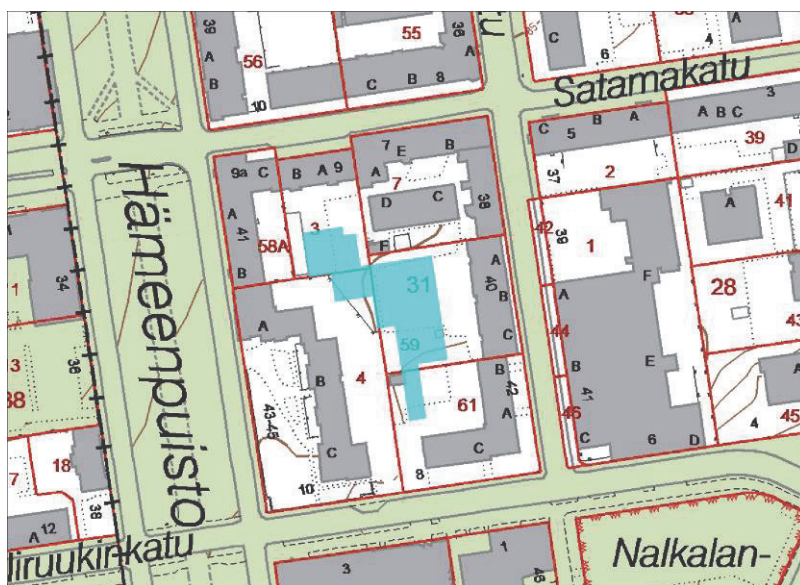
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

6.1.1 Yhdyskunta- ja kaupunkirakenne

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä yhdyskunta- tai kaupunkirakenteeseen tai kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia. Keskustan ruutukaava-alueella sijaitseva jo rakentuneen korttelialueen osa säilyy rakennettuna. Alueen käyttötarkoitus on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva. Kaupunkirakenteen tiivistäminen, autopaikkojen poistuminen sisäpihalta ja ulko-oleskelualueen laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä.

Keskustan strategisen osayleiskaavan ehdotuksessa kohde sijoittuu kävelypainotteisena kehitettävän hitaan liikkumisen alueelle. Kaavan mahdollistaman uudisrakennuksen pohjan ala on noin puolet nykytilanteessa pysäköintikenttänä ja kulkuväylinä käytettävästä alueesta. Avoimen pihatilan osuus pienenee, mutta istutettavan ja ulko-oleskeluun käytettävissä olevan alueen määrä kasvaa.

Kaavan suunnittelussa on pyritty varmistamaan, että tontin 31-59 täydennysrakentaminen ei poissulkisi vastaavaa mahdollisuutta korttelin muilta tonteilta. Nk. valokulmaa koskevat tarkastelut osoittivat, että nykytilanteessa uudisrakentamiseen soveltuvan vapaan piha-alueen pinta-ala on korttelin muilla tonteilla hyvin rajallinen. Lisärakentaminen edellyttäisi myös nykyisten autokatosten ja/tai pihakansien osittaista purkamista.



Kartalle on merkitty sinisellä korttelin 31 osa, jolle nk. valokulmien perusteella täydennysrakentamista voisi olla mahdollista sijoittaa. Valokulmalla tarkoitetaan tässä vapaata tilaa asuinhuoneen pääikkunan edessä, jonka tulisi lähtökohtaisesti olla yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna.

6.1.2 Kaupunki- ja katukuva

Kaavalla ei ole merkittäviä kaupunki- tai katukuvaan muuttavia vaikutuksia. Alueella säilyvän rakennuksen osalta kaava vahvistaa toteutuneen nykytilanteen. Lisäksi säilyvän rakennuksen osalta sallitaan ullakko- ja kellaritilojen muuttaminen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Uudisrakennuksen osalta tavoitteena on yksinkertaisen, rauhallisen ja selkeän korttelikokonaisuuden sekä viihtyisän ja mittasuhteiltaan miellyttävä, ei liian kuilumaisen tai aukiomaisen pihatilan muodostaminen. Rakennus sijoittuu kolmelta sivultaan umpinaisen korttelin keski-osaan. Ympäröiviltä kaduilta uudisrakennuksen voi nähdä ainoastaan Tiiliruukinkadun suunnasta Hämeenpuisto 43-45:n pihakannen ja Näsilinnankatu 42:n matalan luhtiosan välistä.

Valmisteluaineistoon sisältyvän viitesuunnitelmaluonnoksen tarkoituksena on havainnollistaa lähinnä uudisrakentamisen volyyymiä, ei rakennuksen tarkkaa arkkitehtonista käsittelyä tai julkisivujen yksityiskohtia. Uudisrakennuksen mittasuhteet pohjautuvat lähiympäristön arvoraakennuksiin. Rakennuksen korkeutta on rajoitettu sekä kerrosluvulla että korkeusmerkinnällä, joilla pyritään varmistamaan, ettei rakennus ylitä Satamakatu 7:n sisäpihalle sijoittuvan rakennuksen harjakorkeutta. Uudisrakennuksen runkosyvyys on rajoitettu 14,5 metriin, mikä tarkoittaa 0,5-2,5 metriä kaavan mukaista rakennusalaan kapeampaa rakennusmassaa.

Sisäpihan puolella uudisrakennus muodostaa uuden, korttelin sisäisiä näkymiä rajaavan elementin. Korttelin olemassa oleva puusto sekä ympäröivien rakennusten kerros- ja pihatasojen väliset korkeuserot (1-2 metriä) huomioiden rakennus ei kuitenkaan rajoita merkittäväällä tavalla korttelin 31 muille tonteille sijoittuvien asuinhuoneistojen näkymiä. Myös nk. valokulmavaatimus täyttyy kaikkiin suuntiin.

6.1.3 Asuminen ja väestö

Kaava mahdollistaa alueen asuntotarjonnan kasvun kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla.

Tontilla säilyvän rakennuksen asuntojen lukumäärä (33 kpl) säilynee ennallaan. Asemakaavaa kuitenkin mahdollistaa asunon lisäämisen ullakon/ylimmän kerroksen tasolla.

Uudisrakennukseen sijoittuvien asuntojen lukumääräksi on arvioitu viitesuunnitelman mukaisessa pieneköihin vuokra-asuntoihin painottuvassa hankkeessa noin 40-50 kpl, joka tarkoittaisi noin 60-80 uutta asukasta. Koska asemakaava ei sido toteutusta viitesuunnitelman mukaiseen asuntotakaumaan tai asumismuotoon, uusien asuntojen ja asukkaiden lukumäärä tarkentuu vasta kohteen toteutussuunnittelun yhteydessä.

6.1.4 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavalla ei ole merkittäviä palveluiden tarjontaan, työpaikkojen määrään tai elinkeinotoimintaan kohdistuvia vaikutuksia. Kaava-alueella säilyvän rakennuksen kerrosalasta enintään viidesosa (noin 560 k-m²) voidaan käyttää liike- toimisto- tai palvelutiloina. Koko keskustan mitakaavassa alueelle sijoittuvien palveluiden ja työpaikkojen määrä on jatkossakin hyvin pieni.

6.1.5 Liikenne

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia. Alue on erittäin hyvän palvelutason joukkoliikennevyöhykkeellä ja ensisijaisena liikkumismuotona pidetään jalankulkua ja pyöräilyä.

Tontille 31-59 ajetaan Näsilinnankadun puolelle sijoittuvan porttikäytävän kautta, joka on osoitettu kaavassa rakennukseen jätettäväksi kulkuaukoksi. Muita tonttiliittymiä ei ole, eikä porttikäytävä sovellu kapeutensa vuoksi pelastustieksi.

Kaavan edellyttämien auto- ja polkupyöräpaikkojen lukumäärä pohjautuu keväällä 2016 hyväksytyssä Tampereen pysäköintipolitiikassa esitettyyn vyöhyketarkasteluun ja soveltamisohjeisiin.

Uudisrakennuksen osalta laskennallinen autopaikkatarve olisi asemakaavan mukaisella mitoituksella 8-13 kpl. Uudisrakennuksen autopaikkamäärän laskennassa mitoittavana kerrosalana huomioidaan vain alueen pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat. Säilyvän rakennuksen osalta on huomioitava MRL 156 §, jonka mukaan autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve. Käytännössä tämä tarkoittaa, ettei asemakaava muuta säilyvää rakennusta koskeneiden rakennuslupien ehtoja: jos autopaikkoja ei ole aiemmin edellytetty, niitä ei tarvitse jatkossaakaan järjestää muutoin kuin mahdollisten käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä (esim. nykyisen ullakon muuttaminen asuutilaksi).

Tontin sisäpihalle voidaan rakentaa tarvittavat autopaikat vain huolto- ja saattoliikennettä varten. Muut autopaikat tulee sijoittaa lähiympäristön pysäköintilaitoksiin.

Polkupyöräpaikkojen laskennallinen enimmäismäärä olisi noin 110 kpl. Toteutettavaksi edellytettävä polkupyöräpaikkojen määrä on kuitenkin pienempi, koska mitoittavana kerrosalana huomioidaan vain pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat.

6.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava tukee alueen vanhan rakennuskannan ja kulttuuriympäristön kerroksellisuuden säilymistä. Kaupunkirakenteen ja kaupunginosan historian kannalta merkitystä on erityisesti oman aikakautensa rakentamisen tapaa ilmentävällä tontin käytöllä ja arkkitehtuurilla.

Kaavan mahdollistaman uudisrakennuksen osalta kaavan suunnittelussa on pyritty huomioidaan ympäröivä kaupunkirakenne sekä erityisesti korttelin 31 kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas vanha rakennuskanta. Lisäksi tontin 31-59 olemassa olevan rakennuksen ulkoasun ja arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyminen pyritään turvaamaan korjaus- ja muutostöitä ohjaavilla kaavamääräyksillä.

6.1.7 Tekninen huolto

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä alueen nykyiseen tekniseen verkostoon kohdistuvia vaikutuksia. Uudisrakennus ei edellytä uusia tonttiliittymiä, ja tontin sisällä tarvittavat uudet vesihuolto-, energia- ja tietoliikennejohdot voidaan rakentaa säilyvän rakennuksen (porttikäytävän) kautta. Kaava-alueen ulkopuolella uusien verkostojen rakentamiselle tai olemassa olevan verkoston kapasiteetin kasvattamiselle ei ole kaavan toteuttamisesta johtuvaa tarvetta.

Asemakaavassa on annettu tarvittavat hulevesien hallintaa koskevat määräykset. Aluetta koskevan hulevesiselvityksen mukaan viitesuunnitelman mukainen täydennysrakentaminen lisää alueen pintavaluntakerrointa ja virtaamaa noin 40%. Alueen pääkäyttötarkoitus (asuminen) ei kuitenkaan muutu, eikä asemakaavalla arvioida olevan vaikutusta hulevesien laatuun. Viemäriverkoston kapasiteetti arvioidaan riittäväksi ja vesien tontilla viivyttäminen pienentää virtaamahuippuja.

Tontin hulevesiviemäri mitoitetaan siten, että se toimii myös tulvareittinä keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvassa rankkasadetilanteessa. Rakentamisen aikana on huolehdittava kiintoaineen laskeuttamisesta ennen hulevesien johtamista viemäriin. Kaavaa täydentäviä hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä on annettu kaupungin rakennusjärjestyksessä ja MRL 103 §:ssä.

Yhteisen jätehuollon järjestämisestä Satamakatu 7:n kanssa sovitaan kiinteistöjen välisellä sopimuksella. Tarvittaessa kiinteistöt voivat hakea myös kiinteistörekisteriin kirjattavan rasitteen perustamista. Koska kyseessä on ensisijaisesti kiinteistöjen välinen sopimusasia, kaavassa ei ole haluttu antaa toteutustapaa sitovia määräyksiä. Viitesuunnitelmassa yhteisen jätetepisteen (syväkeräysastioiden) alustava sijainti ja mitoitus on kuitenkin jo esitetty.

6.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle ei sijoitu ympäristön suojelun tarvetta synnyttävää tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Vuonna 2013 laaditun Tampereen ilmanlaatuselvityksen mukaan terveysperusteiset ilman epäpuhtauksien ohje- ja raja-arvot (NO₂, PM₁₀ ja PM_{2.5}) eivät ylitä vuoden 2030 liikenteen päästöjen perusteella arvioituina. Vuoden 2030 liikenne-ennusteisiin perustuvan Tampereen kaupungin meluselvityksen 2012 mukaan päivä- ja yöajan melutasot eivät ylitä Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisia ohjearvoja.

6.1.9 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uudisrakentamisen myötä alue kehittyy osana jo olemassa olevaa asuinympäristöä. Uusien asukkaiden ikärakenteen odotetaan olevan joko nykyistä väestöä vastaava tai painottuvan enemmän nuoriin aikuisiin. Alueen tiivistyminen ja asukasmäärän kasvu voidaan kokea naapurien kannalta ei-toivottuna kehityksenä.

Positiivisina vaikutuksina esille nousevat pihatilan laadun kehittyminen, asuntotarjonnan monipuolistuminen ja alueen yleisen ympäristökuvan koheneminen. Korttelin sisäpiha on suurelta osaltaan pysäköintikäytössä ja tontit on erotettu toisistaan aidoilla, tukimuureilla ja rakennuksilla. Kaavan toteutuminen kuitenkin lisää ulko-oleskeluun soveltuvan alueen määrää ja pihan viihtyisyyttä, kun yhden tontin pysäköinti siirtyy sisäpihalta pysäköintilaitoksiin. Myös tontin pohjoisrajalla oleva puusto on mahdollista säilyttää, eikä rakentaminen edellytä kasvillisuuden poistamista korttelin muiltakaan tonteilta.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista kasvillisuutta, eikä kaavan toteuttamisella ole merkittäviä lähialueen luonnonympäristön tilaa muuttavia vaikutuksia. Rakentamattomaksi jäävillä tontin osilla istutettua ulko-oleskelualueetta on mahdollista rakentaa vähintään nykyisen nurmetetun alueen pinta-alaa vastaava määrä. Alueen nykyisestä kasvillisuudesta tontin pohjoisosan puusto on mahdollista säilyttää, eikä rakentaminen ei edellytä puuston poistamista naapuritonteilta.

Alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta pohjaveden tasoon, eikä rakentamisesta arvioida aiheutuvan merkittäviä naapuritonttien rakennuksiin kohdistuvia maaperäriskejä. Uudisrakennus perustetaan paaluttamalla, eikä siihen ole suunniteltu kellaria tai muitakaan maanalaisia tiloja. Pohjaveden taso oli elokuussa 2016 yli kuuden metrin syvyydellä maanpinnasta. Perustamistapaa ja maanrakennustöitä koskevia tarkempia suunnitelmia edellytetään normaaliin tapaan rakennusluvan yhteydessä.

6.3 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen ja voimassa olevaan keskustan osayleiskaavaan

Koska voimassa oleva keskustan osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen, on hanketta tarkasteltava myös yleiskaavallisesti. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen keskustan osayleiskaavassa kaavan 8597 osalta (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9 ja 4.momentti).

Keskustan oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa asemakaava-alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK), jonka kerrosalasta pääosa on sijoitettava kerrostaloihin.

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
Asemakaavan tavoitteiden mukainen rakentaminen on yleiskaavan kokonaisrakenteen tarkoittamaa alueidenkäyttöä ja nivoutuu Tampereen kaupungin ja kaupunkiseudun kehittämislinjauksiin. Vanhaa keskustarakennetta tiivistävän täydennysrakentamisen mahdollistaminen on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Alueella hyödynnetään jo olemassa olevaa palveluverkostoa ja kunnallistekniikkaa.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaava-alue kuuluu kehittyvään keskusta-alueeseen, jolla on jo runsaasti asumista tukevia julkisia ja yksityisiä palveluita. Palveluiden tarjonta ja saavutettavuus ovat erittäin hyviä.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaava-alue sijoittuu kaupungin ydinkeskustaan ja on liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavissa. Alueella on hyvä joukkoliikennetarjonta sekä kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, jotka tukevat osaltaan kestävästä liikkumisesta. Energia-, vesi- ja jätehuolto on järjestettävissä olevaa infrastruktuuria hyödyntäen ja osana laajempaa kokonaisuutta.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle ei osoiteta ympäristön turvallisuuden tai terveyteen vaikuttavia toimintoja. Keskustan hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta mahdollistavat tasa-arvoisen ja eri väestöryhmien helposti saavutettavissa olevan elinympäristön.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten tai –mahdollisuuksien kannalta merkittävien toimintojen määrä tai laatu ei muutu.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaava-alueelle ei sijoitu ympäristöhaittoja aiheuttavaa toimintaa. Melun ohjeavot alittuvat ja sisäilman laatu voidaan tarvittaessa varmistaa teknisillä ratkaisuin.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueen suunnittelussa on tunnistettu ja huomioitu alueelle sijoittuvat arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. Kaava koskee jo rakennettua ydinkeskustan korttelia, jolla ei ole arvokkaita luontokohteita tai muutoin luonnonympäristön tai –maiseman kannalta merkityksellisiä ominaisuuksia.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen. Kaava-alueella mahdollinen asukasmäärän lisäys on keskustan virkistysalueiden käyttäjämäärään suhteutettuna vähäinen.

Johtopäätökset:

Yleiskaavallisen tarkastelun perusteella asemakaavan tavoitteena oleva täydennysrakentaminen on mahdollista. Lisäksi muutos on yhtenevä hyväksytyin keskustan strategisen osayleiskaavan ratkaisujen kanssa.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	13.02.2018
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8597, III-31-59		
Hyväksymispvm	18.12.2017	Ehdotuspvm	01.11.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	22.10.2015
Hyväksymispykälä	344	Kunnan kaavatunnus	837-8597
Generoitu kaavatunnus	837V181217A344		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2555	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2555

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	0,2555	100,0	4800	1,88	0,0000	1740
A yhteensä	0,2555	100,0	4800	1,88	0,0000	1740
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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					

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	0,2555	100,0	4800	1,88	0,0000	1740
A yhteensä	0,2555	100,0	4800	1,88	0,0000	1740
AK-36	0,2555	100,0	4800	1,88	0,2555	4800
ALK					-0,2555	-3060
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						