

**XII (KYTTÄLÄ), TUOMIOKIRKONKATU 19, ASEMAKAAVAN
MUUTOS, SUOJELU JA LISÄRAKENTAMINEN**

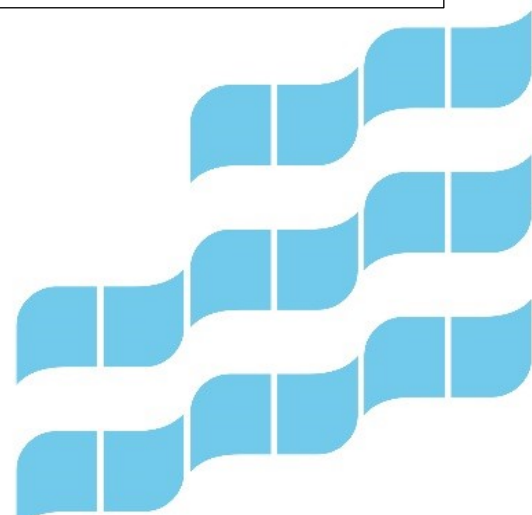
Asemakaavan selostus

7.2.2022



Asemakaava nro **8636**

TRE:916/10.02.01/2022



XII (KYTTÄLÄ), TUOMIOKIRKONKATU 19, ASEMAKAAVAN MUUTOS, SUOJELU JA LISÄRAKENTAMINEN

ASEMAKAAVA NRO 8636

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.2.2022 päivättyjä asemakaavakarttoja nro 8636. Asemakaavamuutoksella suojellaan vanhaa teollisuusrakennusta ja mahdollistetaan siihen liittyvä täydennysrakentaminen. Olemassa olevan rakennuksen säilyttämistä ja siihen sopeutuvaa täydennysrakentamista on tutkittu kahdessa kaavaluonnosvaihtoehdossa. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XII, Kyttälän kaupunginosan korttelia nro 188 tonttia numero 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XII, Kyttälän kaupunginosan korttelin nro 188 tontti numero 1.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
projektiarkkitehti Iina Laakkonen

Diaarinumero:

Dno TRE:916/10.02.01/2022

Vireille tulo:

14.2.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

XII (Kyttälä), Tuomiokirkonkatu 19, asemakaavan muutos, suojelu ja lisärakentaminen.
Asemakaava numero 8636.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Vanhan tehdasrakennuksen suojelu ja tontin täydentäminen uudella asuin- ja liikerakennuksella Kyttälässä

Asemakaavalla suojellaan vanha teollisuusrakennus ja mahdollistetaan teollisuusrakennukseen sopeutuvan ja siihen liittyvän uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen Tuomiokirkonkadulle.

Kaava-alue sijaitsee Kyttälän kaupunginosassa (XII) Tampereen ydinkeskustassa, korttelin päässä Hämeenkadulta ja rautatieasemalta. Asemakaavan muutos koskee korttelin 188 tonttia 1, joka rajautuu pohjoisessa Verkatehtaankatuun, lännessä Tuomiokirkonkatuun ja idässä ja etelässä korttelin muihin tontteihin.

Tontilla sijaitsee alun perin vaateteollisuuden käyttöön rakennettu rakennuskokonaisuus, joka koostuu useista eri aikoina rakennetuista osista. Vanhin, korttelin keskiosassa sijaitseva osa on vuodelta 1906. Kadunvarsien osat ovat vuosilta 1926, 1937 ja 1939. Rakennuksissa on toiminut tehdaskäytön jälkeen mm. koulutustiloja, hotelli, opiskelija-asuntola, vähittäismyymälä ja ravintola.

Olemassa olevan rakennuksen säilyttämistä ja siihen sopeutuvaa täydennysrakentamista on tutkittu kahdessa kaavaluonnosvaihtoehdossa.

1.2 Kaavaluonnosvaihtoehdoissa on tutkittu tehdasrakennuksen arvoihin sopivaa täydennysrakentamista

Molemmissa vaihtoehdoissa tontti on osoitettu asuin kerrostalojen korttelialueeksi opiskelija-asumista varten. Kaavaluonnosvaihtoehdoissa osoitetaan suojelumerkinnot entisen tehdasrakennuksen osille sekä mahdollistetaan olevaan rakennukseen sopeutuvaa täydennysrakentamista. Vaihtoehdot eroavat säilytettävän osan laajuudessa ja vähäisesti rakennusoikeuden määrässä.

Molemmissa vaihtoehdoissa edellytetään, että korttelialueelta varataan paikka jakelumuutamolle sekä kadun tasoon tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Yleismääräyksiin on kirjattu pysäköintinormi pysäköintipolitiikan mukaisesti. Kaupunkikuvallisista syistä suojeltu rakennuskokonaisuus toteutetaan ns. autottomana ja kiinteistöön tulee osoittaa runsaasti polkupyöräpaikkoja sekä laadukkaat pyörien säilytys- ja huoltotilat, puolet pyöräpaikoista tulee olla katettuja ja runkolukittavia.

Kaavaluonnos vaihtoehto A

Vaihtoehdossa A teollisuusrakennuksesta säilyy keskeinen kulmaosa julkisivuineen ja sisäpuolisine rakenteineen sekä Verkatehtaankadun puoleinen julkisivuosa. Yhdeksänkerroksinen uudisosa liittyy vanhaan

rakennusosaan ja uudet kerrokset on sisäänvedetty vanhan rakennuksen räystäslistan yläpuolelta Tuomiokirkonkadun puolella. Sisäpihan kohdalla on yksikerroksinen rakennusala, jonka katolla on oleskelupiha. Sisäänvedetyllä osalla on myös opiskelija-asuntojen oleskeluparveke Verkatehtaankadun puolella. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta kaikkiaan 7730 k-m². Liike-, toimisto tai työtiloina on käytettävä vähintään 325 kerrosneliömetriä.

Vanhoille rakennusosille osoitetaan suojelumerkinnyt, kulmaosalle sr- 2: Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennus toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Verkatehtaankadun puoleisella osalla julkisivun vanhin osa on osoitettu merkinnällä ju/s: Rakennuksen osa, jolla julkisivu säilytetään.

Rakentamisen laatua ja uudisrakenteiden sopeuttamista tontin vanhaan kokonaisuuteen ohjataan sj-2- määräyksellä, Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.

Kaavan yleismääräykseen kirjataan, että kadun puoleisilla rakennuksen osilla saa säilytettäviin rakennusosiin sovittaen rakentaa Tuomiokirkonkadun puolella 9 kerrosta ja Verkatehtaankadun puolella 8 kerrosta. Rakennuslupaviranomainen voi sallia säilytettäviin julkisivuihin tehtäväksi vähäisiä muutoksia. Yleismääräykseen kirjataan myös pysäköintinormi pysäköintipolitiikan mukaisesti sekä ohjataan viihtyisien piha-alueiden järjestämistä.

Kaavaluonnos vaihtoehto B

Vaihtoehdossa B teollisuusrakennuksen eri osat säilyvät tontilla ja kadun puoleisiin massoihin liitetään korotusosat, Tuomiokirkonkadun puolelle kolme lisäkerrosta ja Verkatehtaankadun puolelle kaksi lisäkerrosta. Pihalla oleva kolmikerroksinen kokonaisuuden vanhin osa säilyy ja siihen liitetään viisikerroksinen nivelosa. Vanha ja uudisosa erottuvat vanhan kattolistan mukaisella julkisivulistalla. Sisäpihan kohdalla osoitetaan 2-kerroksinen liike- ja toimistotilojen rakennusala, jonka katolla on opiskelija-asuntojen oleskelupiha. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 7700 k-m².

Vanhoille rakennusosille osoitetaan suojelumerkintä, sr-55: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa

purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävässä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Rakentamisen laatua ja uudisrakenteiden sopeuttamista tontin vanhaan kokonaisuuteen ohjataan sj2- määräyksellä: Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä. Kaavan yleismääräykseen kirjataan, että kadun puoleisilla rakennuksen osilla saadaan rakentaa kolme lisäkerrosta Tuomiokirkonkadun puoleiselle rakennusalalle ja kaksi kerrosta Verkatehtaan kadun puoleiselle rakennusalalle.

Kokonaan purkava vaihtoehto C (Ve C) ja kokonaan säilyttävä vaihtoehto (Ve 0)

Kaavaselostuksessa on lisäksi arvioitu vaikutuksia hakijan toiveen mukaan kokonaan purkavasta vaihtoehdosta (Ve C), jossa tontille osoitetaan uudisrakentamista noin 8 900 k-m². Lisäksi vaikutuksia arvioidaan kokonaan säilyttävästä vaihtoehdosta (Ve 0). Näistä vaihtoehdoista ei laadita kaavakarttaa.

1.3 Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe

Aloitteen kaavan muuttamiseksi on tehnyt Pirkanmaan opiskelija - asuntosäätiö, joka omistaa kiinteistön. Kaavamuutoshakemus on jätetty 23.12.2015, jonka jälkeen hakijan kanssa on käyty neuvotteluita viitesuunnitelmien ja kuntotutkimuksien pohjalta. Asemakaavoituksen ja maakuntamuseon näkemyksen mukaan kaavamuutoksen lähtökohtana tulee olla rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

Kiinteistön omistaja haki rakennuksille purkulupaa, josta tehtiin hylkäävä päätös 6.2.2019. Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen purkuluvan hylkäävään päätökseen 22.2.2019. Ympäristö- ja rakennusjaosto hylkäsi oikaisuvaatimuksen 9.4.2019 § 59.

Kaavatyö käynnistettiin ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.2.- 7.3.2019.

Valmisteluvaihe

Viranomaispalautteessa ohjeistettiin laatimaan hulevesiselvitys ja pihasuunnitelma, jotta tavoitteet piha-alueiden toimivuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi voidaan varmistaa kaavassa. Lisäksi

selvitysaineistoa oli täydennettävä, jotta teollisuuskäytön aiheuttamat riskit rakenteiden ja edelleen maaperän pilaantumiselle voidaan huomioida.

ELY:n lausunnossa todettiin, että rakennuskokonaisuudella on rakennushistoriallisia arvoja, joiden perusteella on tavoiteltava vähintään osittain säilyttävä kaavaratkaisua, MRL 54 §:n rakennetun ympäristön vaalimisvelvoitteen ja erityisten arvojen hävittämiskiellon perusteella. Pirkanmaan Maakuntamuseo on todennut rakennuksen ilmeiset kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot. Teollisuuden ja varsinkin tekstiiliteollisuuden rakennusperintö on Tampereen ja Pirkanmaan kannalta erityisen tärkeää ja sen vaalimisen tulisi olla yksi maankäytön lähtökohdista.

Osallispalautteessa toivottiin sekä purkavan että säilyttävän rakentamisen vaihtoehtojen tutkimista ja korkean rakentamisen tutkimista. Palautteessa kritisoitiin myös voimakkaasti purkutavoitteita ja esitettiin suunnitelmien kehittämistä nykyisen rakennuksen pohjalta.

Kaavan aloitusvaiheen palautteen pohjalta järjestettiin viranomaisneuvottelu huhtikuussa 2019. Kokouksessa todettiin, että nykyinen asemakaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut ja kaavaprosessissa tulee selvittää, mikä osa kiinteistöstä on säilytettävissä siten, että edes osa arvoista säilyy. Purkavaan vaihtoehtoon ei ole perusteita ja tehtyjen selvitysten pohjalta tavoitteena tulee olla vähintään osittainen suojeleminen.

Aloitusvaiheen palautteen ja viranomaisohjauksen pohjalta kaavahankkeen tavoitteita täsmennettiin ja kaavaprosessissa päätettiin edetä kaavaluonnosvaihtoehdoilla: osittain purkava (Ve A) ja kokonaan suojeleva (Ve B). Lisäksi vaikutukset arvioidaan myös kokonaan purkavasta vaihtoehdosta (Ve C) ja nykyisellään säilyttävästä vaihtoehdosta (Ve O).

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa asemakaavoituksessa hakijan, viranomaisten ja kaupungin tavoitteiden pohjalta. Kaavaselostukseen on kirjattu, kuinka aloitusvaiheen palaute on vaikuttanut kaavaratkaisuun. Kaavaratkaisussa tutkitaan kiinteistön arvot säilyttäviä ratkaisuja ja täydennysrakentamista niihin sovittaen.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja ja työkokouksia hakijan ja eri kaupungin toimialojen kanssa. Kaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

2 SISÄLLYS

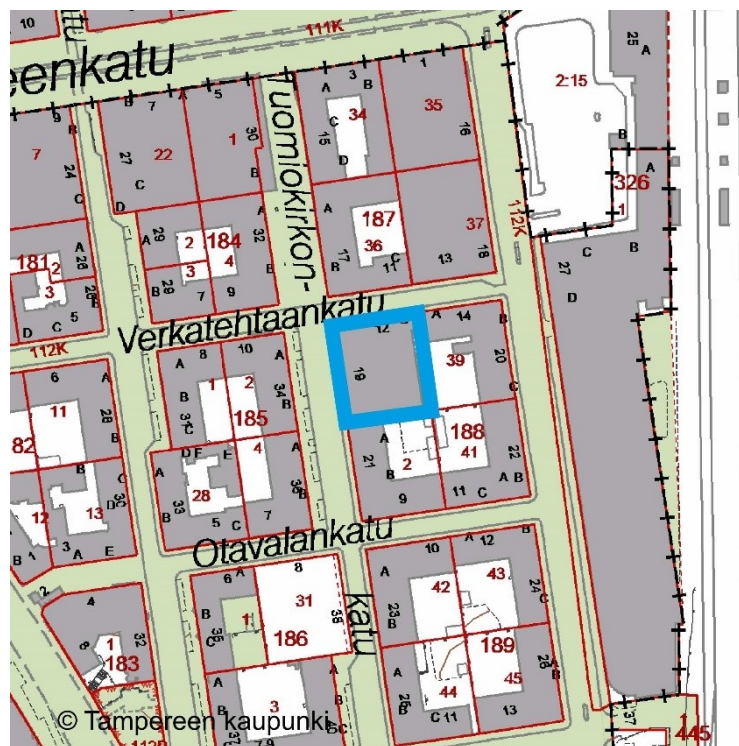
| | |
|---|----|
| Asemakaavan selostus | 1 |
| 1 Tiivistelmä..... | 3 |
| 2 Sisälllys | 7 |
| 1 LÄHTÖKOHDAT | 9 |
| 1.1 Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa | 9 |
| 1.2 Luonnonympäristö | 9 |
| 1.3 Rakennettu ympäristö | 10 |
| 1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva | 10 |
| 1.3.2 Kulttuuriympäristö..... | 10 |
| 1.3.3 Liikenne | 13 |
| 1.3.4 Tekninen huolto..... | 13 |
| 1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt | 13 |
| 1.5 Väestö ja palvelut | 14 |
| 1.6 Maanomistus..... | 14 |
| 1.7 Aiemmin tehdyt suunnitelmat | 14 |
| 1.7.1 Korttelisuunnitelma | 14 |
| 1.7.2 Pysäköintipolitiikka | 16 |
| 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 17 |
| 2.1 Kaavan rakenne | 17 |
| 2.1.1 Vaihtoehto A..... | 17 |
| 2.1.2 Vaihtoehto B..... | 18 |
| 2.2 Mitoitus..... | 18 |
| 2.3 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet | 19 |
| 2.4 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset | 19 |
| 2.5 Nimistö..... | 24 |
| 3 KAAVAN VAIKUTUKSET..... | 24 |
| 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön | 24 |
| 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen | 25 |
| 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin | 25 |
| 3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon | 25 |
| 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin | 26 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.4 | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen | 26 |
| 3.5 | Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen | 26 |
| 3.6 | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön..... | 27 |
| 3.6.1 | Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö | 28 |
| 3.6.2 | Kulttuuriperintö | 30 |
| 3.7 | Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) | 30 |
| 3.8 | Muut kaavan merkittävät vaikutukset..... | 30 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 31 |
| 4.1 | Asemakaavamuutoksen käynnistäminen | 31 |
| 4.2 | Asemakaavamuutoksen tavoitteet..... | 32 |
| 4.2.1 | Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana | 32 |
| 4.3 | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot | 33 |
| 4.4 | Osallistuminen ja vuorovaikutus | 33 |
| 4.5 | Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana | 33 |
| 4.5.1 | Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen..... | 33 |
| 5 | KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET | 36 |
| 6 | KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET | 36 |
| 6.1 | Maakuntakaava | 36 |
| 6.2 | Keskustan strateginen osayleiskaava | 36 |
| 6.3 | Asemakaava | 37 |
| 6.4 | Kaupungin strategiat | 38 |
| 6.5 | Tonttijako | 38 |
| 6.6 | Sopimukset..... | 38 |
| 6.7 | Pohjakartta..... | 38 |
| 7 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 38 |
| 7.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 38 |
| 7.2 | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 39 |
| 7.3 | Toteutuksen seuranta | 39 |
| 8 | LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA | 39 |
| 8.1 | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista..... | 39 |

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa

Asemakaava-alue on Tampereen ydinkeskustan korttelirakennetta. Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustassa, Tammerkosken itäpuolella, Kyttälän kaupunginosassa (XII) Tampereen ydinkeskustassa, korttelin päässä Hämeenkadulta ja rautatieasemalta. Asemakaavan muutos koskee korttelin 188 tonttia 1, joka rajautuu pohjoisessa Verkatehtaankatuun, lännessä Tuomiokirkonkatuun ja idässä ja etelässä korttelin muihin tontteihin.



Virastokartalle on merkitty suunnittelualueen sijainti turkoosilla rajauksella.

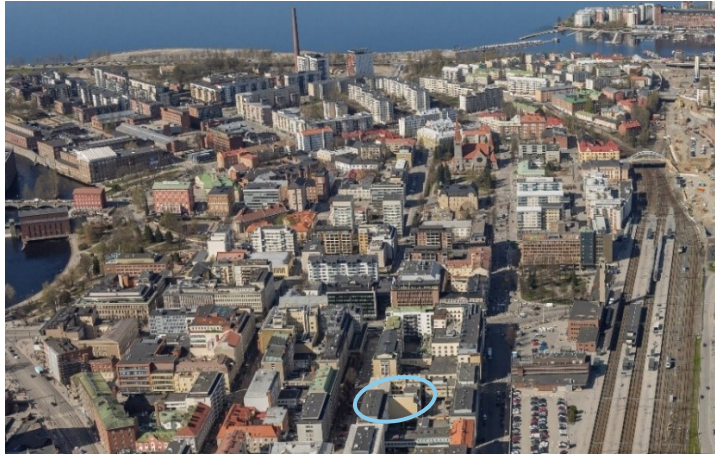
1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on tiiviisti rakennettua korttelialuetta, alueella ei ole luonnonympäristöä eikä täyteen rakennetulla tontilla ole lainkaan kasvillisuutta. Kyttälässä maasto laskee korttelin itäpuolelta kohti Tammerkoskea. Tontin kohdalla Verkatehtaankatu laskee noin metrin maan pinnan koroissa +88,5–87,5.

Suunnittelualue kuuluu Tampereen keskustan valuma-alueeseen. Puistoja ja viheralueita lukuun ottamatta keskusta on suurimmaksi osaksi vettä läpäisemätöntä pintaa. Alue on viemäroity, eikä luontaisia valumareittejä ole. Ydinkeskustan tiivisti rakennetut kansipihalliset kohteet aiheuttavat merkittäviä haasteita huleveden hallinnalle.

1.3 Rakennettu ympäristö

1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



*Kaavan suunnittelualue rajattuna sinisellä ympyrällä ilmavalokuvassa.
©Tampereen kaupunki 2019*

Suunnittelualue sijaitsee tiiviisti rakennetussa Tampereen ydinkeskustassa hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Ydinkeskusta pohjautuu ruutukaavaan, jonka läpäisee keskustan pääkatu Hämeenkatu. Eri aikoina rakentuneet korttelit rajaavat selkeästi katutilaa. Ydinkeskustalle tunnusomaisesti maantasokerroksissa sijaitsee paljon liike- ja palvelutiloja.

Teollisuusrakentaminen on tunnustettu Tampereen kaupunkikuvan kannalta erittäin merkittäväksi tekijäksi. Tammerkosken teollisuusmaisema on yksi Suomen kansallismaisemista ja sillä on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön status. Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 nostaa myös 1800- ja 1900-lukujen taitteiden kaupunkikortteleihin sijoittunutta teollisuusrakentamista esiin. Erityisinä mainintoina kenkätehtaiden lisäksi on tekstiilituotannon tehtaita.

1.3.2 Kulttuuriympäristö

Kyttälän ruutukaava-alue

Kyttälän ruutukaavajako on peräisin vuoden 1877 kaavasta. Kaava mahdollisti toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkirakenteen, eli asuntojen ja putiikkien lisäksi kortteleissa oli erilaisia manufaktuureja ja teollisuustoimintaa. Tammelan puolella on maakuntakaavassa osoitettu kortteleihin sijoitetut teollisuuskohteet maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Tontin rakennus ei kuulu yhtä selvästi mihinkään kokonaisuuteen, mutta rakennustyyppinä se edustaa erinomaisesti kerroksellista teollisuuskohdetta, joka on ulkoisesti hyvin säilynyt.

Vuoden 1918 sodan lopputaisteluissa Kyttälän puinen rakennuskanta tuhoutui lähes täysin. Tontin varhaisimmat rakennukset ovat yksiä harvoista palosta selvinneistä rakennuksista. 1920-luvulla alue jälleenrakennettiin ja tältä ajalta on lähikortteleissa säilynyt 1920-luvun kivikerrostaloja. Myös tontin rakennuksista osa on tältä ajalta. 1920-luvun kerrostuma on ominainen nimenomaan Hämeenkadun eteläpuoliselle osalle Kyttälää.

Tampereen pukutehdasta laajennettiin myös 1930-luvulla. Vuonna 1940 pommituksissa Rautatienkadun varren puutaloja tuhoutui ja tontin sisäosassa sijainnut Haarlan kirjekuoritehdas raunioitui. Pukutehdas säilyi ja sisäpihan rakennuskin korjattiin alkuperäistä vastaavilla materiaaleilla.

Sotien jälkeen kaupunkisuunnittelussa puhalsivat modernistiset tuulet. Tällöin haluttiin eriyttää erilaiset toiminnot ja taata riittävä valonsaanti asuntoihin. Kyttälä kaavoitettiin lamellitalojen ja matalien liikesiipien vuorotteluksi ja pohjois-etelä- suuntaisia katuja levennettiin. Katujen levennyksellä pyrittiin asuntojen valonsaannin parannukseen ja kadunvarsipysäköinnin mahdollistamiseen. Itä-länsi-suuntaisten katujen varsille osoitettiin nimenomaan liikesiipiä, koska kadun pysyivät kapeina. Muut saman korttelin rakennukset uudistuivat tämän kaavan mukaan, mutta teollisuusrakennus jäi muistumaksi ajallisesti vanhemmasta kerroksesta kaupunkirakenteessa.

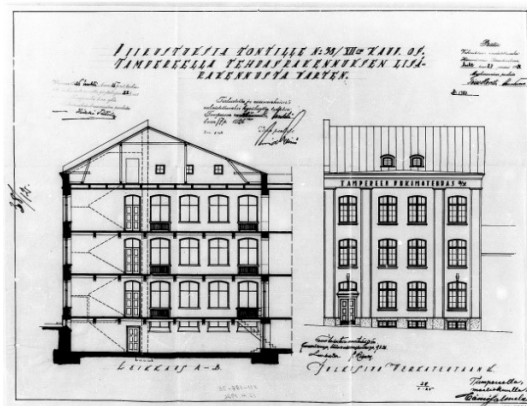
Rakennuskanta

Kaava-alueella sijaitsee alun perin vaateteollisuuden käyttöön rakennettu useista eri aikoina rakennetuista ja eri tyylisistä osista muodostuva rakennuskokonaisuus. Vanhin, korttelin keskiosassa ja sijaitseva osa on vuodelta 1906 ja muut kadunvarsien osat ovat vuosilta 1926, 1937 ja 1939. Verkatehtaankadun puolella vanhimmassa kolmikerroksisessa, tiilirakenteisessa osassa on aikanaan toiminut August Krookin hattu- ja myssytehdas. Tehdaskokonaisuudessa on toiminut sittemmin Tampereen Pukimo Oy:n ja Tampereen Pukutehtaan tuotanto-, toimisto- ja myyntitilat. Rakennuksissa on toiminut tehdaskäytön jälkeen mm. hotelli, opiskelija-asuntola, vähittäismyymälä ja ravintola. Kiinteistöä on laajennettu myöhemmin ja merkittävimmissä roolissa ovat katuihin rajautuvat, kaupunkikuvallisesti arvokkaat osat.

Rakennushistoriallisen selvityksen (Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2016), mukaan rakennuksessa on tehty lukuisia muutostöitä varsinaisten laajennusten lisäksi. Sisätilat ovat kokeneet merkittäviä, toiminnallisia muutoksia, kun avoimet tehdassalit on 'kopitettu' ensin koulutustiloiksi ja sittemmin asuntolakäyttöön 1990-luvulla.

Julkisivuissa muutoksia on tullut porttikongien poistumisen ja ikkuna- sekä oviaukotusten muutosten osalta; ikkunat ja ovet sekä sisätilojen pinnat on kauttaaltaan uusittu. Rakennuksen alkuperäinen julkisivuväri ei ole tiedossa.

Kiinteistön kuntotutkimuksessa on selvitetty ja tunnistettu laajasti rakenteissa käytettyjä haitta-aineita sisältäviä (mm. asbesti ja PAH) rakennusmateriaaleja ja toiminnan johdosta haitta-aineilla (mm. öljyhiilivedyt) pilaantuneita rakenteita.



Vasemmalla kuvassa vuonna 1906 rakentuneen tehtaan leikkaus- ja julkisivupiirustukset, oikealla julkisivu Verkatehtaankadulle. (Rakennetun ympäristön selvitys 188 Arkkitehdit MY)



Katunäkymäkuvia nykytilasta, vasemmalla Tuomiokirkonkadulta etelään, keskellä pohjoiseen sekä oikealla Verkatehtaankadulta itään (Rakennetun ympäristön selvitys 188 Arkkitehdit MY)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tuomiokirkonkatu 19:sta on valmistunut rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2016 (Arkkitehtitoimisto Neva) sekä Rakennetun ympäristön selvitys 188 vuonna 2020 (Arkkitehdit MY) asemakaavamuutoksen tueksi. Rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan rakennuksella olevan sekä

rakennustaiteellisesta että kulttuurihistoriallista arvoa osana Tampereen tekstiiliteollisuuden ja teollisuuskaupungin historiaa. Kaupunkikuvassa rakennus sulautuu osaksi muuta kaupunkirakennetta, eikä erotu selkeästi erillisenä teollisuusrakennuksena. Rakennuksessa erottuvat eri aikakausien rakennusvaiheiden tyylit, ja se muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennetun ympäristön selvityksen mukaan kokonaisuus on myös tärkeä osa alueen vanhempaa rakennuskantaa ja 188-korttelin merkittävin rakennuskokonaisuus.

1.3.3 Liikenne

Kiinteistöön ei ole tonttiliittymää, rakennukset rajaavat katujen puoleiset julkisivut ja koko ensimmäinen kerros on rakennettu.

Suunnittelualue on erittäin hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Tontti sijaitsee keskusta-alueella lähellä keskustan vilkkaasti liikennöityä kehäkatua, Rautatienkatua ja keskustaa halkovaa Hämeenkatua. Aluetta ympäröivät kadut johtavat keskustan pääkaduille ja keskustan kehän kautta edelleen seudullisille pääväylille. Liikennemäärät ovat korttelialueella vähäiset ja keskustakorttelien kävelypainotusta on vahvistettu luomalla hidaskatualueita ja laajentamalla kävelykatuja. Tuomiokirkonkatu on kaavassa osoitettu jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi kaduksi Suvantokadulta alkaen ja alueesta on tähän mennessä toteutettu väli Verkatehtaankatu-Kyttälänkatu. Julkinen liikenne kulkee Hämeenkadulla ja Rautatieasemalla. Raitiotien liikennöinti on alkanut Hämeenkadulla keväällä 2021. Käynnissä olevien liikenneverkon kehittämishankkeiden yhteydessä katujen varsille sijoittuvien pysäköintipaikkojen määrä laskee, ja ne varataan lyhytaikaiseen asiointipysäköintiin ja huoltoliikenteelle.

1.3.4 Tekninen huolto

Tontti on liitetty vesi- ja energiahuollon sekä tietoliikenteen verkostoihin. Liittymäpisteet sijoittuvat Tuomiokirkonkadulle ja Verkatehtaankadulle. Kohteeseen on saatavilla kaukolämpö ja jäähdytys.

1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan kaava-alueella liikennemelun päivä keskiäänitaso jää alle 50 dB. Tampereen ilmanlaatuselvityksen 2013 mukaan suunnittelualueen alueellinen ilmanlaatuindeksi (90. prosenttipiste) on tyydyttävä, eivätkä ilman epäpuhtauksille asetetut ohje- ja raja-arvopitoisuudet ylity. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) ei alueella ole myöskään ongelmia

typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta (vuositason keskiarvot ovat PM10-pitoisuus alle 20 µg/m³ ja NO₂-pitoisuus alle 25 µg/m³).

Suunnittelualue sijaitsee kemikaalilaitoksen konsultaatiovyöhykkeellä. Asemakaavamuutoksesta pyydetään lausunto TUKES: lta ja pelastusviranomaiselta.

1.5 Väestö ja palvelut

Kyttälä B:n (XII) tilastoalueella asuu 1757 ihmistä (Tilastokeskus 2020). Kaava-alueen kiinteistössä on muutamia liikehuoneistoja ja tällä hetkellä kiinteistössä ei ole asukkaita.

Lähin Jussinkylän päiväkotit sijaitsee Juhannuskylässä 600 metrin päässä. Lähin peruskoulu, Johanneksen koulu 600 metrin päässä ja lähin lukio, Tampereen klassillinen lukio Tuomikirkonkadulla 300 metrin päässä tontista. Tontilla on mm. ravintola- ja kaupallisia palveluita. Tampereen keskustan palvelut ovat erittäin hyvin saavutettavissa.

1.6 Maanomistus

Kiinteistön 837-112-188-1 omistaa Kiinteistö Oy Tuomiokirkonkatu 19, jota hallinnoi Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö Toas.

1.7 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

1.7.1 Korttelisuunnitelma

Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu korttelisuunnitelma, jonka laatiminen käynnistettiin keväällä 2017 ja suunnitelma valmistui lokakuussa 2020. Korttelisuunnitelmassa on määritelty pääpiirteittäin korttelialueen täydentämisen tavoitteet ja periaatteet sekä pysäköinnin ja huollon yhteisratkaisuja yhdessä kiinteistönomistajien kanssa. Korttelisuunnitelmat ovat osa kaupungin keskustan strategisen osayleiskaavan ja keskustan kehittämissuunnitelman mukaista kokonaisvaltaista kehittämistä. Kaupunki laatii ydinkeskustan liikekorteille kehittämissuunnitelmia yhteistyössä taloyhtiöiden ja kiinteistöjen kanssa. Kokonaissuunnittelulla tavoitellaan toiminnallisesti, laadullisesti ja taloudellisesti parempia ratkaisuja kuin hanke kerrallaan suunniteltuna. Korttelisuunnitelma on pohja jatko-suunnittelulle ja yhteisille hankkeille, joiden toteuttaminen on kiinteistöille vapaaehtoista.

Korttelin 188 ensisijainen kehittämisteema on asuminen ja erityisesti täydennysrakentaminen sekä siihen liittyvä korttelin asumisviihtyisyyden parantaminen. Täydennysrakentamismahdollisuus on tutkittu kaikkiin korttelin kiinteistöihin.

Korttelin kolmella tontilla rakennukset ovat 60-70-luvuilla valmistuneita lamellitaloja, joissa vuorottelevat 1950-luvulla laaditun Kyttälän asemakaavan mukaisesti korkeammat lamellitalot (Tuomiokirkonkatu ja Rautatienkatu) ja matalammat liikerakennusosat (Verkatehtaankatu ja Otavalankatu). Kaikki korttelin rakennukset sijaitsevat katulinjassa kiinni, joka muodostaa kortteliin melko laajan sisäpihan. Näiltä osin korttelissa on mahdollista tutkia jopa korttelin sisäosiin sijoittuvaa täydennysrakentamista. Lisäksi tasakattoisiin rakennuksiin on mahdollista suunnitella myös maltillista 1-2 kerroksen korkuista korottamista ilman että kaupunkikuva merkittävästi muuttuu.

Kaavassa tarkasteltava tontti muodostaa poikkeuksen korttelirakenteessa, tehdasrakennuskompleksi täyttää lähes koko tontin pinta-alan. Tontilla ei ole varsinaista piha-aluetta, rakennuksen keskellä olevaa kattopihaa lukuun ottamatta. Korttelisuunnitelman 188 mukaan on siten mahdollista laatia yhteneviä piirteitä sisältäviä täydennysratkaisuja, mutta toisaalta rakenteesta poikkeava tontti myös rajoittaa yhtenäisiä ratkaisuja.

Valmiissa korttelisuunnitelmassa täydentämisrakentamisen periaatteena on nähtävissä edelleen Kyttälän 1950-luvun asemakaavan korttelirakenteen ominaisuudet: poikittaissuuntaiset rakennusmassat ovat etelä-pohjois-suuntaisia matalampia. Lisäksi poikittaissuuntaiset rakennukset ovat korotettuja ainoastaan korttelin pohjoisosassa, jolloin kortteli avautuu etelään ja mahdollistaa erinomaisen valon saannin korttelin sisäpihalle. Korotusosat ovat pääsääntöisesti 2 kerrosta korkeita. Tuomiokirkonkadun osalta korotus on 3 kerrosta. Tuomiokirkonkatu 21:n tontille, sijoittuu 3-5-kerroksinen täydentävä asuinrakennus.

Korttelin sisäpihalle, Tuomiokirkon korttelin pihojen viihtyisyyttä voidaan lisäämällä pihavihreää ja siihen liittyviä ulko-oleskelualueita. Niiden tonttien osalta, joissa täydennysrakentaminen vähentää pihapinta-alaa (Tuomiokirkonkatu 21) tai sitä ei ole (Tuomiokirkonkatu 19) – korvaavaa asukkaiden yhteispihaa osoitetaan matalien rakennusosien katoille ja kattoterasseille.



Näkymäkuvia korttelisuunnitelmasta 188, vasemmalla näkymä luoteesta ja oikealla koillisesta (Arkkitehdit MY 2020) (näkymäkuvia kortteliin)

1.7.2 Pysäköintipolitiikka

Tampereen auto- ja polkupyöräpysäköinnin periaatteita ohjaavat pysäköintipolitiikan linjaukset päivitettiin 2019 pysäköintinormien osalta (Pysäköinti osana kaupunkikehitystä, Tampereen kaupunki 31.5.2016, sekä 29.1.2019 Pysäköintinormi, päivitetty). Keskustan kävelyvyöhykkeen alueella autopaikkojen mitoitusnormi on asuinkerrostaloissa kerrosneliötä kohti 1ap/150 (1ap/170), toimistoilla 1ap/120 ja liiketiloilla 1ap/100-1ap/120 koosta riippuen (2000k-m² kynnyksrajana). Lisäksi eri asumismuodoilla normissa on kevennyksiä: opiskelija-asuminen 1ap/300 (1ap/350), palveluasuminen 1/600, tehostettu palveluasuminen 1/1000 sekä kaupungin ja ARA-vuokrakohteissa 1ap/200 (220) (suluissa normi, jos etäisyys tontin keskeltä linnuntietä alle 400 m raitiotien keskelle tai juna-asemalle). Liiketilojen pysäköintipaikkojen mitoitusnormi on 1/120 tai 1/100 riippuen liiketilan koosta.

Pyöräpaikkamitoitusnormi keskusta-alueella on asuinkerrostaloissa kerrosneliötä kohti 1pp/40, toimistoilla 1pp/100 ja liiketiloilla 1pp/100-1pp/150. Opiskelija-asumisessa ja vuokrakohteissa normi on 1pp/30.

Toteutusvaiheessa on mahdollista hakea joustoja mm. seuraavissa tilanteissa: Yhteiskäyttöautolla autopaikkavelvoitetta voi vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden. Täydennysrakentaminen ja korjausrakentaminen suojelumääräyksen mahdollistaa 20 % pienemmän autopaikkatarpeen. Keskustan kävelyvyöhykkeellä voidaan opiskelija-asumisessa korvata normin edellyttämät autopaikat laadukkailla pyöräpysäköintipaikoilla periaatteella 1 autopaikka korvataan 10 pyöräpysäköintipaikalla.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaluonnosvaihtoehdot pohjautuvat aloitusvaiheen mm. viranomaispalautteen pohjalta laadittuihin viitesuunnitelmiin, vaihtoehdossa A kaavamuutoshakijan esittämään suunnitelmaan sekä vaihtoehdossa B kaupungin laatimaan korttelisuunnitelmaan. Vaihtoehdot eroavat toisistaan suojeltavien rakennusosien ja täydennysrakentamisen laajuudessa.

2.1.1 Vaihtoehto A

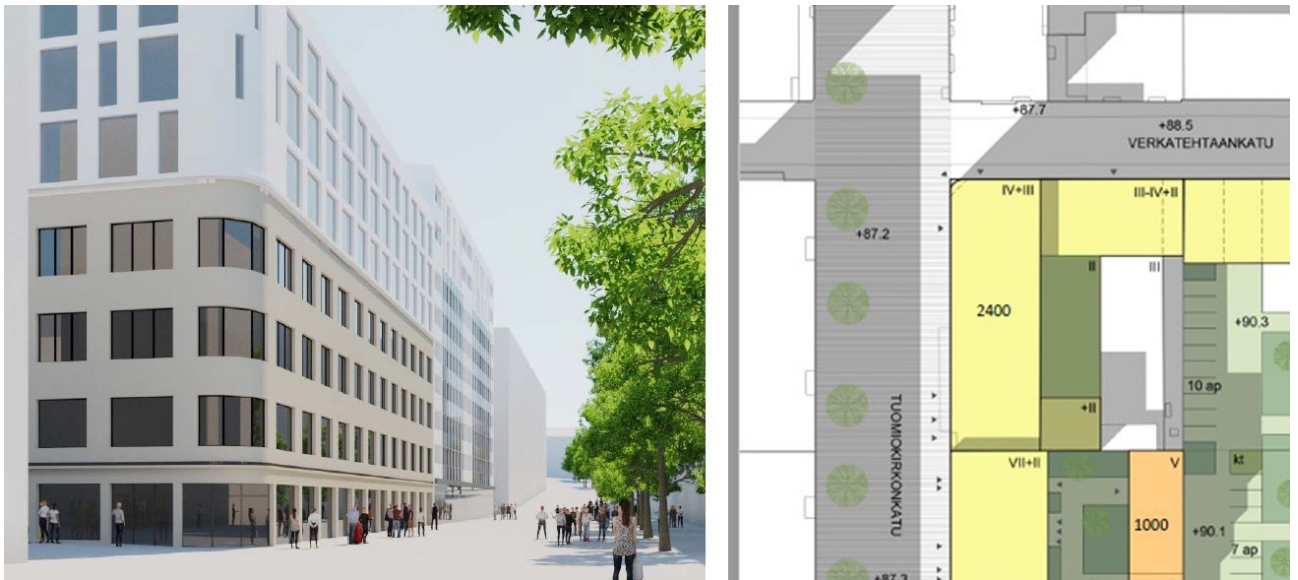
Luonnosvaihtoehto A:n viitesuunnitelman on laatinut kiinteistön omistajan suunnittelija Neva arkkitehdit Oy. Suunnittelun lähtökohtana on tontilla olevan teollisuusrakennuksen osittainen säilyttäminen ja siihen sovitettu täydennysrakentaminen. Vanhasta teollisuusrakennuksesta säilyy 1940-luvun rakennuksen kulmaosan julkisivut siten, että sisätiloissa hahmottuu isompi teollisuustila. Lisäksi säilytetään Verkatehtaankadun varrella olevan 1926 valmistuneen Tampereen Pukimotehtaan rakennusosan julkisivut. Yhdeksänkerroksinen uudisosa liittyy vanhaan ja uudisosan massoittelu on sisäänvedetty vanhan rakennuksen räystäslistan yläpuolelta Tuomiokirkonkadun puolella. Sisäpihan kohdalla on 1 kerroksinen rakennusala, jonka katolla on oleskelupiha. Sisäänvedetyllä osalla on myös opiskelija-asuntojen oleskeluparveke Verkatehtaankadun puolella.



Havainnekuva ja asemapiirros viitesuunnitelmasta A (Neva arkkitehdit Oy).

2.1.2 Vaihtoehto B

Luonnosvaihtoehto B:n viitesuunnitelman on laadittu korttelisuunnitelmassa 188, missä suunnittelun lähtökohtana on tontilla olevan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja siihen sovitettu täydennysrakentaminen korottamalla. Vaihtoehdossa B teollisuusrakennuksen eri osat säilyvät tontilla ja kadun puoleisiin massoihin liitetään korotusosat, Tuomiokirkonkadun puolelle kolme lisäkerrosta ja Verkatehtaankadun puolelle kaksi lisäkerrosta. Pihalla oleva kolmikerroksinen kokonaisuuden vanhin osa säilyy ja siihen liitetään viisikerroksinen nivelosa. Vanha ja uudisosa erottuvat vanhan kattolistan mukaisella julkisivulistalla. Sisäpihan kohdalle osoitetaan 2-kerroksinen liike- ja toimistotilojen rakennusala, jonka katolla on opiskelija-asuntojen oleskelupiha.



Havainnekuva ja asemapiirros viitesuunnitelmasta B. (Korttelisuunnitelma 188, Arkkitehdit MY).

2.2 Mitoitus

Voimassa olevassa asemakaava nro 485, 25.11.1954, rakennusoikeutta on osoitettu 5029 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua $e = 3.34$, tontille on rakennettu 5289 k-m². Tontin pinta-ala on 1508 m².

Kaavaluonnos VE A

Asemakaava-alueella on luonnosvaihtoehdossa A säilyvää rakennusala 704 k-m² ja uutta rakentamista 7024 k-m², kaikkiaan 7730 k-m², josta korttelimuuntamolle osoitetaan 30 k-m². Liike-, ja toimitilaa tulee olla 325 k-m².

Asemakaavaluonnos vaihtoehto A lisää tontin rakennusoikeutta 2701 k-m²,

eli rakennusoikeus lisääntyy 35 %. Tontin tehokkuusluvuksi muodostuu $e=5,1$.

Kaavaluonnos VE B

Asemakaava-alueella on luonnosvaihtoehdossa B säilyvää rakennusalaa rakentuneen tilanteen mukaisesti 5289 k-m² ja uutta rakentamista 2450 k-m², kaikkiaan 7700 k-m², josta korttelimuuntamolle osoitetaan 30 k-m². Liike-, ja toimitilaa tulee olla 1300 k-m².

Asemakaavaluonnos vaihtoehto B lisää tontin rakennusoikeutta 2671 k-m², eli rakennusoikeus lisääntyy 35 %. Tontin tehokkuusluvuksi muodostuu $e=5,1$.

2.3 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan.

Täydennysrakentamisen yhteydessä pyritään lisäämään ulko-oleskelutiloja ja niiden viihtyisyyttä. Pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Kadun varren rakennusten ensimmäiset kerrokset säilytetään liike- ja palvelukäytössä. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa.

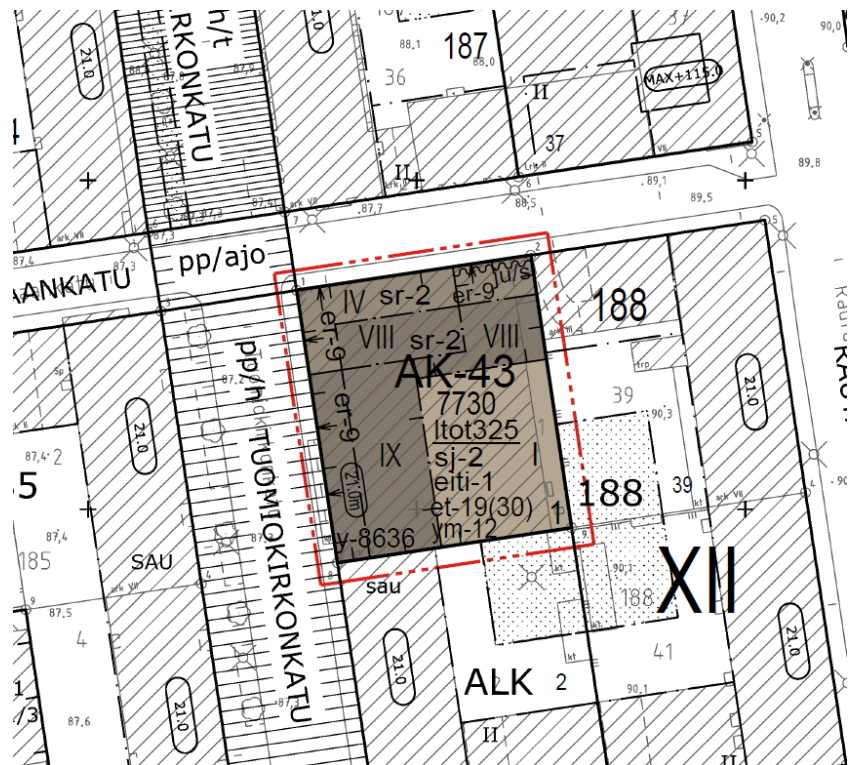
Asemakaavoituksen tavoitteena on säilyttää rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

2.4 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Molemmissa vaihtoehdoissa korttelin käyttötarkoitukseksi osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asumista varten (AK-43).

Vaihtoehdossa A rakennusoikeutta osoitetaan 7730 k-m² ja vaihtoehdossa B rakennusoikeutta osoitetaan 7700 k-m².

Vaihtoehto A



Vaihtoehdossa A korttelin kulmaan ja Verkatehtaankadun suuntaisesti on osoitettu nelikerroksinen rakennusala, jossa sijaitsee suojeltavat osat. Näiden yläpuolella on katulinjasta sisäänvedettynä kahdeksankerroksinen uudisosa. Sisäänvedetty yhdeksankerroksinen uudisosa sijoittuu Tuomiokirkonkadun suuntaisesti. Sisäpihan kohdalla on 1 kerroksinen rakennusala, jonka katto on hyödynnettävissä oleskelupihana. Samoin sisäänvedetty rakennusmassa mahdollistaa oleskelutilojen sijoittamisen nelikerroksisen rakennusosan katolle kadun puolella. Tuomiokirkonkadun puolella kadun vierellä matalamman rakennusalan julkisivun enimmäiskorkeus on 21 m.

Vaihtoehdossa A kaava-alueelle on osoitettu merkintä sj-2: Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.

Lisäksi uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12).

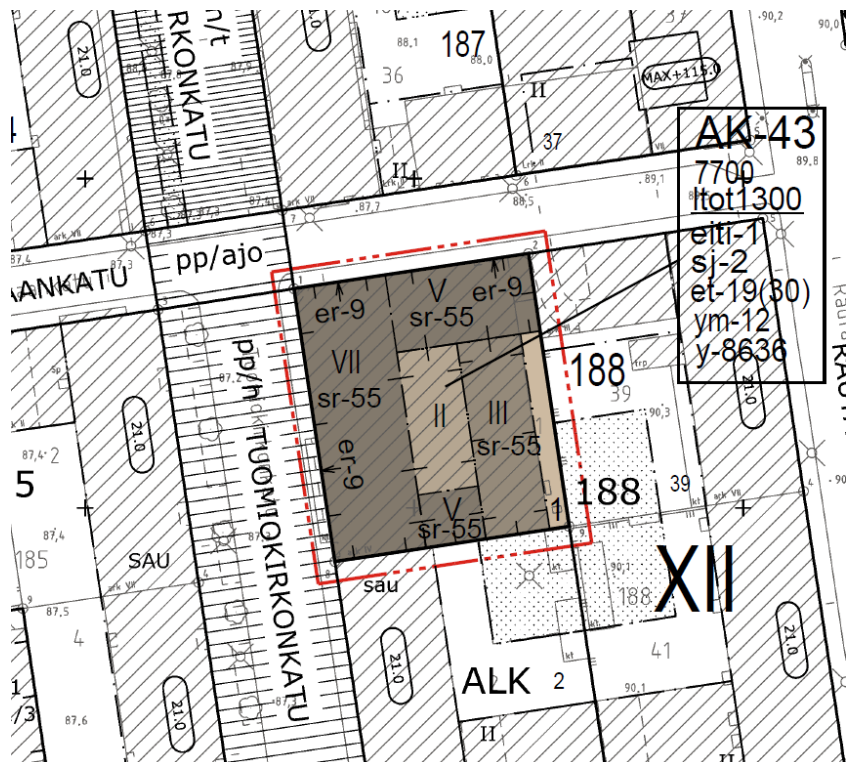
Säilytettävälle kulmaosalle on osoitettu suojelumerkintä sr-2: Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien

korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennus toimenpiteitä, on rakennus korjaus ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Verkatehtaan kadun puolella julkisivun vanhin osa osoitetaan merkinnällä ju/s: Rakennuksen osa, jolla julkisivu säilytetään.

Lisäksi yleismääräyksissä on ohjattu rakentamista seuraavasti: Kadun puoleisilla osilla saa säilytettäviin rakennusosiin sovittaen rakentaa Tuomiokirkonkadun puolella kolme lisäkerrosta ja Verkatehtaan kadun puolella kaksi lisäkerrosta. Rakennuslupaviranomainen voi sallia säilytettäviin julkisivuihin tehtäväksi vähäisiä muutoksia. Rakennuksen julkisivut tulee olla pääosin paikalla muurattuja ja rapattuja. Rakennuksen korjauksissa on kiinnitettävä huomiota korjausten onnistumisen varmistamiseen. Rakennukseen ei saa jäädä esim. korjaamattomia kosteustai mikrobivaurioita, kemiallisia epäpuhtauksia eikä hallitsemattomia ilmavuojoja, joiden mukana epäpuhtauksia kulkeutuu rakenteista. Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.

Vaihtoehto B



Vaihtoehdossa B vanha teollisuusrakennus säilytetään ja sitä on mahdollista korottaa. Tuomiokirkonkadun suuntaisesti sallitaan seitsemän kerrosta ja Verkatehtaankadun suuntaisesti viisi kerrosta. Sisäpihalla säilyy kolmikerroksisen kokonaisuuden vanhin osa ja sitä on mahdollista täydentää viisikerroksisella nivelosalla. Sisäpihalla on kaksikerroksinen rakennusala, jonka katto on hyödynnettävissä oleskelupihana.

Vaihtoehdossa B kaava-alueelle on osoitettu merkintä sj-2: Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.

Lisäksi uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12).

Vanhat rakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä sr-55: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävässä hankkeissa korjaus ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Lisäksi yleismääräyksissä on ohjattu rakentamista seuraavasti: Kadun puoleisilla osilla saa säilytettäviin rakennusosiin sovittaen rakentaa Tuomiokirkonkadun puolella kolme lisäkerrosta ja Verkatehtaankadun puolella kaksi lisäkerrosta. Rakennuksen julkisivut tulee olla pääosin paikalla muurattuja ja rapattuja. Rakennuksen korjauksissa on kiinnitettävä huomiota korjausten onnistumisen varmistamiseen. Rakennukseen ei saa jäädä esim. korjaamattomia kosteus- tai mikrobivaurioita, kemiallisia epäpuhtauksia eikä hallitsemattomia ilmapuotoja, joiden mukana epäpuhtauksia kulkeutuu rakenteista. Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.

Molemmat vaihtoehdot

Tuomiokirkon- ja Verkatehtaankadun varsille on osoitettu rakennusalan sivut, joilla julkisivuun tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen (er-9).

Merkinnällä eiti-1 on osoitettu, että varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja. Kerroksissa olevien ilmanvaihtokonehuoneiden osalta saadaan ylittää tontilla sallittu kerrosala.

Merkinnällä et-16(30) edellytetään, että korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään suluissa osoitetun kerrosneliömetrimäärän suuruiselle jakelumuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan.

Lisäksi molempia vaihtoehtoja koskevat seuraavat yleismääräykset:

Piha

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vihreä oleskelupiha katolle ja/tai pihakannelle yhteistiloihin liittyvänä osana. Ulko-oleskelualueeksi tulee varata vähintään 10 m² asuinkerrosalan 100 m² kohti. Kansi ja kattopihan tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Viherrakenteiden tulee myös viivyttää hulevesiä. Rakennuslupavaiheessa piha-alueista on esitettävä pihasuunnitelma ja selvitys hulevesimenetelmistä.

Pysäköinti

| | |
|--|---------------------|
| Autopaikat | ap/k-m ² |
| Asuminen | 1/170 |
| Opiskelija-asuminen | 1/350 |
| Palveluasuminen | 1/600 |
| Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen | 1/220 |
| Liike- ja toimistotilat | 1/120 |

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

| | |
|--|---------------------|
| Polkupyöräpaikat | pp/k-m ² |
| Asuminen | 1/40 |
| Opiskelija-asuminen | 1/30 |
| Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen | 1/35 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Liike- ja toimistotilat | 1/100 |
| Palveluasuminen | 0,25 pp x työntekijä |

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

2.5 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

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 toteuttamisesta 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). Kaavahankkeen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa kirjattiin, että kaavaprosessissa tulee edetä vaihtoehtoisilla suunnitelmissa: osittain purkavalla (VeA) ja kokonaan suojelevalla (VeB) ja kaavahankkeessa arvioidaan vaihtoehtojen vaikutuksia myös kokonaan purkavasta (Ve C) ja nykytilanteen säilyttävästä vaihtoehdosta (ve 0).

Kokonaan purkava vaihtoehto ei ole MRL:n tavoitteiden mukainen. Kokonaan purkava vaihtoehto on kuitenkin mukana vaikutusten arvioinnissa, vaikka kaavaluonnosta siitä ei tehdä.

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa uuden asuin- ja liikekerrostalon rakentamisen hyvien palveluiden, ja liikenneyhteyksien tuntumaan. Asemakaavan mukainen rakentaminen tuo lisää opiskelija-asuntoja ydinkeskustaan hyvien kulkuyhteyksien päähän useista oppilaitoksista. Kaavan toteutumisen myötä alue kehittyy osana jo olemassa olevaa kaupunkiympäristöä.

Asemakaava tiivistää olevaa kaupunkirakennetta. Rakennusten korottaminen voi vaikuttaa lähialueen asukkaiden näkymiin ja muuttaa

lähiympäristön katunäkymiä. Naapurit voivat toisaalta kokea alueen tiivistymisen ja asukasmäärän kasvun myös ei-toivottuna kehityksenä.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaikissa vaihtoehtoissa on mahdollisuudet terveelliseen ja turvalliseen ympäristöön. Asemakaavamuutoksella ei osoiteta sellaista toimintaa, josta aiheutuisi haittaa ympäristölle.

Sisäilmaterveyden kannalta purkava vaihtoehto C on turvallisin. Vaihtoehtoissa A ja B täydennysrakentamisen tuomat lisätulot tukevat säilyvien osien peruskorjausta siten, että sisäilmaan liittyviä riskejä voidaan vähentää. Vaihtoehdossa A tähän on vaihtoehtoa B paremmat mahdollisuudet, koska vanhoja rakenteita säilyy vähemmän ja uutta rakennetaan selvästi enemmän. Säilyttävässä 0- vaihtoehdossa sisäilmariskien korjaamista ei voi rahoittaa uudesta kerrosalasta syntyvillä tuloilla, mikä tekee riskien korjaamisesta epävarmempaa ja taloudellisesti vaikean yhtälön kiinteistön omistajalle.

Vaihtoehtoissa A ja B sekä purkavassa vaihtoehdossa Tuomiokirkonkadulle tulee paljon uusia opiskelija-asuntoja ja katutasoon liike- ja palvelutiloja, näillä on pääosin positiivinen vaikutus tulevan kävelykadun koettuun sosiaaliseen turvallisuuteen, kun alueen sosiaalinen valvonta lisääntyy.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Vaihtoehtoilla ei ole suurta vaikutusta sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin. Vaihtoehdot A ja B sekä purkava vaihtoehto C lisäävät opiskelija-asumisen tarjontaa Tampereen keskustassa. Opiskelija-asuminen lisää paikallisesti alueen sosiaalista monipuolisuutta. 0-vaihtoehto säilyttää kiinteistön tilanteen nykyisellään, mutta korjattuna rakennus saadaan käyttöön, mikä palvelee alueen liike-elämää.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Valmiiksi rakennetussa ympäristössä vaihtoehtoilla ei ole juurikaan vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eivätkä vaihtoehdot eroa toisistaan merkittävästi. Ilmastovaikutuksiltaan vaihtoehdot sen sijaan eroavat, riippuen siitä, säilytetäänkö vanha rakennuskokonaisuus, täydennetäänkö osittain säilyttäen vai puretaanko se kokonaan ja rakennetaan uutta tilalle. Olemassa olevien rakennusten korjaamisella ja rakennusten elinkaaren pidentämisellä on suuri vaikutus päästöjen syntymiseen purkavaan uudisrakentamiseen verrattuna.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Täysin rakennetussa kortteliympäristössä vaihtoehdoilla ei ole käytännön vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen. Uuden rakentaminen kuluttaa aina jonkin verran luonnonvaroja, vaikka rakentamisessa pyrittäisiin hyödyntämään kierrätettyjä materiaaleja. Purkava vaihtoehto kuluttaa siten luonnonvaroja eniten ja säilyttävä vaihtoehto vähiten. Toteutuessaan viherpihat tuovat kasvillisuutta nykyisellään täysin rakennettuun ympäristöön.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Vaihtoehdoilla ei ole suurta vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen eikä liikenteeseen. Vaihtoehdot A ja B sekä purkava vaihtoehto C tiivistävät kaupunkirakennetta. Yhdyskunta- ja energiatalouden kannalta kaava-alue on edullinen paikka täydennysrakentamiselle, koska olevat kuntatekniset verkot ja tehokas joukkoliikenne sijaitsevat lähellä.

3.5 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alue sijaitsee olevien kuntateknisten verkostojen välittömässä läheisyydessä, joten tekninen huolto on helppoa järjestää kaikissa vaihtoehdoissa. Mikään vaihtoehto ei edellytä uusien verkostojen rakentamista ja tontin hulevesien ratkaisut ovat kaikissa vaihtoehdoissa samankaltaiset.

Kaavatyössä laaditun hulevesiselvityksen (SitoWise 2020) mukaan suunnittelukohte on hulevesien hallinnan kannalta haastava, sillä rakennukset rajautuvat tonttirajaan, minkä vuoksi kiinteistöllä ei ole katutasoa pintaa keskitetyn maanalaisen viivytyksen sijoittamiselle. Tämän vuoksi hulevesien hallinnassa tulee ensisijaisesti hyödyntää kiinteistön pinnoille sijoitettavia hajautettuja hulevesien hallinnan menetelmiä, joita ovat alustavassa pihasuunnitelmassa esitetyt istutusaltaat, hiekka- ja kiveyspinnat, jotka vähentävät muodostuvien hulevesien määrää verrattuna nykytilanteeseen.

Hulevesien osalta kaikissa vaihtoehdoissa tulee käyttää hajautettuja hulevesien hallintamenetelmiä, koska kohde on kokonaisuudessaan kansi- tai kattopintaa. Tällöin katutasoa alapuolelle sijoittuvalle maanalaiselle viivytykselle ei ole tilaa tonttirajojen sisäpuolella. Hajautettu hulevesien hallinta toteutetaan alustavassa pihasuunnitelmassa esitetyillä istutusaltailla, jotka pidättävät ja viivyttävät mitoitussateen (1/5 a, 10 min)

aikana satavan vesimäärän. Tämän lisäksi kansipihan ja terassin betonikiveykset sekä hiekka-alue pidättävät osan mitoitussateen vesimäärästä.

Jatkosuunnittelussa on pyrittävä huomioimaan sadevettä pidättävien ja viivyttävien pintaratkaisujen maksimoiminen. Hulevesien hajautettua viivyttämistä voidaan lisätä esimerkiksi istutusaltaiden pinta-alaa kasvatamalla tai lisäämällä sadeveden pidättymistä kansipihan pintamateriaaliratkaisuilla. Hulevesien käsittely ratkaistaan hulevesisuunnitelman osoittamalla tavalla. Kiinteistön tulvareittinä toimii läheinen katualue. Suunnittelussa tulee huomioida, että rakennuksen välittömässä läheisyydessä maanpinnan tasolla hulevedet ohjautuvat rakennuksesta pois päin. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita hulevesien hallittuun poisjohtamiseen kansipihalta myös sellaisissa tilanteissa, jolloin alapuolisen verkoston välityskyky on tilapäisesti heikentynyt.

3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön



Vasemmalla nykytilanne, ote Tampereen kaupunkimallista, vaihtoehto 0 (https://kartat.tampere.fi/cesium_web#). Keskellä ote kaavan vaihtoehdon A viitesuunnitelmasta (Neva arkkitehdit Oy). Oikealla ote vaihtoehdon B suunnitelmasta (Korttelisuunnitelma 188, Arkkitehdit MY).

Asemakaavaaluonnos vaihtoehdossa A tontin rakennusoikeus on 7300 k-m² ja vaihtoehdossa B 7700 k-m². Molemmissa vaihtoehdoissa rakennusoikeus lisääntyy 35 %. Molemmissa vaihtoehdoissa nykyisestä rakennuksesta säilyy. Kiinteistön kokonaan purkava vaihtoehto C muuttaisi ympäristöä merkittävästi ja toisi uudisrakentamista tontille n. 8000 k-m², josta asumiselle osoitettaisiin n. 7000 k-m² ja liike- ja palvelutiloille n. 1000 k-m². Tämä vaihtoehto ei ole viranomaispalautteen perusteella mahdollinen. Arvioinnissa mukana oleva 0- vaihtoehto, säilyttäisi kiinteistön nykytilanteen ja säilyvää rakennusosaa on 5289 m² mutta tämä ei ole kiinteistön omistajan näkökulmasta taloudellisesti mahdollinen vaihtoehto.

3.6.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kyttälän vallitseva rakentamistapa on sotien jälkeen kaavoitettu modernistinen kaupunkirakenne, jossa korkeammat ja keskenään jokseenkin tasakorkuiset rakennusmassat ovat pohjois- eteläsuuntaisten katujen (Rautatienkatu, Tuomiokirkonkatu, Aleksanterinkatu) varsilla. Itä-länsisuuntaisten kapeampien katujen (Verkatehtaan­katu, Otavalankatu, Suvantokatu) varsilla rakentaminen on niitä matalampaa. Lisäksi varsinkin Hämeen­kadun eteläpuolella on säilynyt useampia 1920-luvun rakennuksia, jotka muistuttavat aiemmasta, toiminnoiltaan sekoittuneesta umpikorttelirakenteesta. Tontti edustaa ajallisesti kerroksellista, erityistä teollisuusrakentamisen typologiaa keskustatoimintojen alueella.

Vaihtoehdossa A esitetyt uudet, korkeammat rakennukset poikkeavat viereisten tonttien ja kortteleiden rakentamistavasta ja varsin yhtenäisestä kerroskorkeudesta. Erityisesti Verkatehtaan­kadun suuntaisen rakennuksen korkeus ja uuden rakennusmassan sijainti merkitsevät selvää muutosta Kyttälän nykyiseen rakentamistapaan. Myös Tuomiokirkon­kadun varrella uusi rakentaminen poikkeaa viereisten tonttien ja korttelien rakentamiskorkeudesta ja massoit­telusta. Muutokset ovat nähtävissä sekä Verkatehtaan­kadun että Tuomiokirkon­kadun varrelta. Nykyisen teollisuusrakennuksen ominaispiirteet ovat kadonneet ja jäljellä on lähinnä kulman ja Verkatehtaan­kadun julkisivut. Puhtaanvalkoiset julkisivut eivät ole tyypilliset ajan rakennustapaan, eikä julkisivusta ole luettavissa rakentamisen varhaisempia vaiheita.

Vaihtoehdossa B täydennysrakentamisen tapa sopeutuu Kyttälän modernistiseen rakentamistapaan. Tuomiokirkon­kadun varrella kerroskorkeus nousee viereisten tonttien ja korttelien kerroskorkeuteen. Verkatehtaan­kadun varrella rakentamiskorkeus nousee korkeammaksi kuin Kyttälässä itä-länsisuuntaisten katujen varrella normaalisti, mutta pysyy kuitenkin Tuomiokirkon­kadun rakentamiskorkeutta matalampana. Kummankin kadun varrella täydentäminen sopeutuu kaupunkikuvaan. Rakentamisen volyymi on kuitenkin niin suuri, että nykyinen rakennus vaikuttaa kokonaisuudessa varsin pieneltä. Vaihtoehto mahdollistaa kuitenkin rakennuksen säilymisen ja varhaisempien rakennusvaiheiden erottumisen rakennuksesta.

Säilyttävässä vaihtoehdossa O kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö säilyvät nykyisellään. Kaupunkikuvallisia, maisemallisia tai rakennetun ympäristön arvoja ei menetetä. Purkavassa vaihtoehdossa C nykyiset kaupunkikuvaan liittyvät arvot menetetään.

Nyt asemakaavoitettavan kohteen tunnistettavina säilyneet julkisivut tekevät siitä myös tärkeän alueen identiteetin kannalta. Nämä arvot

säilyvät vaihtoehdossa 0 ja pitkälti myös vaihtoehdossa B. Vaihtoehdossa A olennainen osa näistä arvoista menetetään, ja purkavassa vaihtoehdossa C kaikki nämä arvot menetetään.



Vasemmalla Tuomiokirkonkatu 19 kiinteistön nykytilanne kuvattuna kesällä 2019 Verkatehtaankadun suunnasta (vaihtoehto 0). Keskellä havainnekuva vaihtoehdosta A, oikealla havainnekuva vaihtoehdosta B vastaavasta suunnasta. (Valokuva nykytilanteesta ja vaihtoehdon A havainnekuva Neva Arkkitechdit Oy, vaihtoehdon B havainnekuva Arkkitechdit MY)



Vasemmalla suunnittelualan nykytilanne kuvattuna kesällä 2019 Tuomiokirkonkadun suunnasta etelään katsottaessa (vaihtoehto 0). Keskellä havainnekuva vaihtoehdosta A, oikealla havainnekuva vaihtoehdosta B vastaavasta suunnasta. (Valokuva nykytilanteesta ja vaihtoehdon A havainnekuva Neva Arkkitechdit Oy, vaihtoehdon B havainnekuva Arkkitechdit MY)



Vasemmalla suunnittelualan nykytilanne kuvattuna kesällä 2019 Tuomiokirkonkadun suunnasta pohjoiseen katsottaessa (vaihtoehto 0). Keskellä havainnekuva vaihtoehdosta A, oikealla havainnekuva vaihtoehdosta B

vastaavasta suunnasta. (Valokuva nykytilanteesta ja vaihtoehdon A havainnekuva Neva Arkkitehdit Oy, vaihtoehdon B havainnekuva Arkkitehdit MY)

3.6.2 Kulttuuriperintö

Rakennuksella on sekä rakennustaiteellisesta että kulttuurihistoriallista arvoa osana Tampereen tekstiiliteollisuuden ja teollisuuskaupungin historiaa. Säilyttävässä vaihtoehdossa O nämä arvot säilyvät parhaiten. Myös vaihtoehdossa B merkittävä osa kulttuuriperintöön liittyvistä arvoista säilyy, vaikka korotusosat muuttavatkin rakennuksen ilmettä Tuomiokirkonkadun ja Verkatehtaankadun varrella. Vaihtoehto säilyttää katukuvassa yhden keskeisen osan eteläisen Kyttälän kulttuuriperintöä.

Vaihtoehdossa A pääosa kulttuuriperintöön liittyvistä arvoista menetetään, kun rakennus korvautuu pääosin uudella rakennuksella. Katukuvassa näkyvin julkisivu Tuomiokirkonkadun ja Verkatehtaankadun risteyksessä säilyy kuitenkin muistumana kiinteistön rakennusvaiheista. Purkavassa vaihtoehdossa C menetetään kaikki kulttuuriperintöön liittyvät arvot.

Rakennuksen sisätiloista rakennushistoriaselvitys toteaa, ettei niillä ole enää merkittävää kulttuuri- tai rakennushistoriallista arvoa, koska rakennus on sisätiloiltaan kauttaaltaan uudistettu. Vaihtoehdoissa O ja B näitä arvoja on mahdollista palauttaa, ja myös vaihtoehdossa A osittain. Asuinkäytössä (vaihtoehdot A ja B) tällaiset muutokset ovat kuitenkin epätodennäköisiä, koska rakennus on suunniteltu alun perin tehdasrakennukseksi. Myös säilyttävässä vaihtoehdossa O tällainen kehitys olisi täysin riippuvainen rakennuksen tulevasta käyttötarkoituksesta.

3.7 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Kaikissa rakentamiseen tai korjaamiseen tähtäävissä vaihtoehdoissa hankkeella on rakentamisen aikainen työllistävä vaikutus. Kiinteistöön toteutettavat liiketilat ja opiskelija-asuntojen lisääminen luovat mahdollisuuksia yritysten sijoittumiselle ja sitä kautta uusille työpaikoille.

3.8 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa on pyritty etsimään mahdollisimman kustannustehokkaat vaihtoehdot siten, että kaavan muista tavoitteista, kuten rakennusten suojelusta ei ole tingitty. Kaavamutoksen hakija on arvioinut vaihtoehtoisten rakennushankkeiden kustannusten vaikutusta opiskelija-asumisen vuokratason. Luonnosvaihtoehto B säilyttää olemassa olevan rakennuksen ja näin ollen edellyttää merkittävästi suurempia korjauskustannuksia kiinteistön omistajalle.

Toasin arvion mukaan saneeraamisen kustannukset ovat huomattavasti uudisrakentamista korkeammat. Tämä kustannusnousu heijastuu Toasin mukaan muodostuviin vuokriin täysimääräisenä ja aiheuttaa huomattavan haasteen kohtuuhintaisen rakentamisen toteuttamiseen, ellei jopa estä sitä.

ARA on osoittanut Tampereelle kohtuuhintaisen asumisen hankinta-arvon ylärajaksi 4300 €/asm² (kesällä 2021), summassa tulee olla mukana liittymismaksut ja maapohjakustannukset).

Kaavaluonnos vaihtoehto B säilyttävän ratkaisun rakentamis-, liittymis- ja maapohjakustannukset nousevat Aran asettaman kustannusten ylärajan yli, jolloin vaihtoehtoa ei täten saa ARA:n erityisryhmien investointiavustuksen tuen piiriin, jolloin valtion 15 % tuki hankkeelle jää saamatta ja kustannukset ohjautuvat täysimääräisesti vuokriin.

Yllä mainittujen luvut osoittavat kaavalle esitetyllä kokonaan säilyttävällä vaihtoehdolla B vuokratason nousevan noin huomattavasti verrattuna kokonaan uudisrakentamisen mahdollistavaan vaihtoehtoon C. Tämä ei ole Toasin mukaan yleishyödyllisenä sekä voittoa tavoittelemattomana kohtuuhintaisena opiskelija-asuntotoimijana mahdollista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Aloitteen kaavan muuttamiseksi on tehnyt Pirkanmaan opiskelija - asuntosäätiö, joka omistaa kiinteistön. Kaavamuutoshakemus on jätetty 23.12.2015, jonka jälkeen hakijan kanssa on käyty neuvotteluita viitesuunnitelmien ja kuntotutkimuksien pohjalta. Hakijan tavoitteena on purkaa kiinteistö ja muuttaa asemakaava, joka mahdollistaa 8-kerroksisen uudisrakennuksen opiskelija-asumiselle.

Asemakaavoituksen ja maakuntamuseon näkemyksen mukaan kaavamuutoksen lähtökohtana tulee olla rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Maakuntamuseo on ollut mukana kaavatyön käynnistymistä edeltävissä keskusteluissa ja museon kanta on, että rakennus tai sen osia on korjattavissa.

Kiinteistön omistaja haki rakennuksille purkulupaa, josta tehtiin hylkäävä päätös 6.2.2019. Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen purkuluvan hylkäävään päätökseen 22.2.2019. Ympäristö- ja rakennusjaosto hylkäsi oikaisuvaatimuksen 9.4.2019 § 59. Hakija ei valittanut päätöksestä eteenpäin hallinto-oikeuteen.

Kaavatyö käynnistettiin ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.2.- 7.3.2019.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on entisen teollisuus- ja asuin- ja liikerakennuksen purkaminen sekä kahdeksankerroksisen uudisrakennuksen rakentaminen.

Asemakaavoituksen tavoitteena on säilyttää rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Kaavamuutoksessa tutkitaan kulttuuriympäristön arvot säilyttävä sekä hakijan tavoitteiden mukainen purkava vaihtoehto.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Aloitusvaiheen palautteen pohjalta tarkennettiin selvitysaineistoa teollisuuskäytön aiheuttamat riskien huomioimiseksi. Viranomaisten ja osallisten palautteen pohjalta tutkitaan myös rakennuksen osittain säilyttävä kaavaratkaisua, MRL 54 §:n rakennetun ympäristön vaalimisvelvoitteen ja erityisten arvojen hävittämiskiellon perusteella.

Osallispalautteessa toivottiin sekä purkavan että säilyttävän rakentamisen vaihtoehtojen tutkimista ja korkean rakentamisen tutkimista. Palautteessa kritisoitiin myös voimakkaasti purkutavoitteita ja esitettiin suunnitelmien kehittämistä nykyisen rakennuksen pohjalta.

Kaavan aloitusvaiheen palautteen pohjalta järjestettiin viranomaisneuvottelu huhtikuussa 2019. Kokouksessa todettiin, että nykyinen asemakaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut ja kaavaprosessissa tulee selvittää, mikä osa kiinteistöstä on säilytettävissä siten, että edes osa arvoista säilyy. Purkavaan vaihtoehtoon ei ole perusteita ja tehtyjen selvitysten pohjalta tavoitteena tulee olla vähintään osittainen suojelu.

Aloitusvaiheen palautteen pohjalta tarkennettiin selvitysaineistoa sekä täsmennettiin kaavanhankkeen tavoitteita ja kaavaprosessissa päätettiin edetä aloitusvaiheen palautteessa esitetyillä kaavaluonnos- vaihtoehdoilla: osittain purkava (Ve A) ja rakennuskokonaisuuden arvot turvaava, säilyttävä (Ve B). Lisäksi vaikutukset arvioidaan myös kokonaan purkavasta vaihtoehdosta (Ve C) ja kiinteistön nykyisellään säilyttävästä vaihtoehdosta (Ve 0).

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa asemakaavoituksessa hakijan, viranomaisten ja kaupungin tavoitteiden pohjalta. Kaavaselostukseen on kirjattu, kuinka aloitusvaiheen palaute on vaikuttanut kaavaratkaisuun. Kaavaratkaisussa tutkitaan

kiinteistön arvot säilyttäviä ratkaisuja ja täydennysrakentamista niihin sovittaen.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja ja työkokouksia hakijan ja eri kaupungin toimialojen kanssa. Kaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaluonnosvaihtoehdot pohjautuvat aloitusvaiheen viranomaispalautteen pohjalta laadittuihin viitesuunnitelmiin, vaihtoehdossa A kaavamuutoshakijan esittämään suunnitelmaan sekä vaihtoehdossa B kaupungin laatiman korttelisuunnitelmaan. Vaihtoehdot eroavat toisistaan suojeltavien rakennusosien ja täydennysrakentamisen laajuudessa.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavatyö käynnistyi, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.2.-7.3.2019 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Valmisteluvaiheen aineistoa esitellään nähtävillä olon aikana esittelyvideolla, joka on vapaasti katsottavissa kaupungin verkkosivuilla.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheen palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta: 6 viranomaisten lausuntoa tai kommenttia ja 2 osallisten mielipidettä (useampi kommentti yhdeltä osalliselta). Aloitusvaiheen palautteen tiivistelmät ja niiden vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä palauteraportissa.

Elisa Oyj:lla ei ollut huomautettavaa.

Pirkanmaan liitto ei anna kommenttia tai lausuntoa tässä vaiheessa.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö kommentoi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty hulevesiselvitystä laadittavaksi ja asiasta ei ole huomautettavaa. Viitesuunnittelun yhteydessä on laadittava pihasuunnitelma, jotta tavoitteet piha-alueiden toimivuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi voidaan varmistaa kaavassa.

Telia huomautti, että kiinteistöön tulee Telian kaapeleita, jotka jäävät tarpeettomiksi, kun rakennus tyhjenee, jolloin kaapelit voidaan purkaa pois ennen rakennuksen purkutöitä. Tontilla ei ole muita Telian rakenteita.

Ympäristönsuojelu kommentoi, että selvitysaineistoa on täydennettävä rakennuksen käyttöhistoriaselvityksellä. Selvityksestä on käytävä ilmi erityisesti teollisuuskäytön mahdollisesti aiheuttamat riskit rakenteiden ja edelleen maaperän pilaantumiselle.

ELY-keskus kommentoi, että entisellä Tampereen Pukutehtaan rakennuskokonaisuudella ja erityisesti sen vanhimmilla osilla on rakennushistoriallisia arvoja, joiden perusteella vähintään osittain säilyttävä kaavaratkaisu on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan MRL 54 §:n rakennetun ympäristön vaalimisvelvoitteen ja erityisten arvojen hävittämiskiellon perusteella tavoiteltava. Asemakaava saattaa kuulua ELY-keskuksen MRL 18.2 §:n mukaisen valvontatehtävän piiriin. ELY-keskus lausuu asemakaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta (MRA 28 §). ELY-keskus katsoo, että kaavasta on tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Viranomaisneuvotteluun tulee kutsua myös museoviranomainen.

Pirkanmaan Maakuntamuseo kommentoi, että antamassaan lausunnossa kiinteistön purkamislupaon liittyen maakuntamuseo on todennut, että rakennuksella on ilmeisiä kulttuurihistoriallisia, arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksella on myös teollisuushistoriallista arvoa ja rakennuksella on kaupunkikuvallisesti merkittävä rooli ajallensa tyyppillisenä klassismin ja modernistisen sekä funktionalismin tyylin edustajana.

Mielipiteitä jätettiin kaikkiaan seitsemän, joista kuusi oli yhden osallisen laajasti perusteltuja mielipiteitä. Näissä kuudessa palautteessa kiinnitettiin huomiota mm. keskustan strategisen yleiskaavan velvoittaviin määräyksiin asumisen ulko-oleskelutilojen osoittamisesta sekä julkisten tilojen ja katuvihreän lisäämisestä, pysäköintiratkaisuun ja opiskelija-asumiseen. Tuomiokirkonkatu 19 asemakaavan muutosprosessissa tulisi selvittää täydennysrakentamisen ja purkavan uudisrakentamisen mahdollisuudet siten, että ne olisivat käytettävissä tulevaisuudessa myös muilla Kyttälän XII kaupunginosan kiinteistöillä. Prosessissa tulisi käydä läpi ja selvittää seuraavat vaihtoehdot:

- Nykyisen tilanteen vakiinnuttaminen ja rakennuksen suojelu
- Rakennuksen purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen noudattaen voimassa olevaa vuoden 1954 asemakaavaa.
- Rakennuksen purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen asemakaavamuutoksen kautta, jossa vuoden 1954 kaavan suunnitelman rakennusoikeutta kasvatetaan muiden alueen kiinteistöjen tapaan täydennysrakentamalla lisäkerroksia.

- Korkean rakentamisen mukaisen vaihtoehdon toteuttaminen.
- Lisäksi osallinen viittaa kaavan nro 8564 ratkaisuun ja siihen liittyen tulisi tutkia kiinteistön levittäytyminen katualueelle. Osallisen mukaan kiinteistöjen kehittämisen ratkaisujen tulee olla alueen kaikkien maanomistajien käytössä.

Toisen osallisen mielipiteessä todetaan, ettei hankkeessa ole mitään järkeä ja on syytä mennä kaikki oikeusasteet läpi, jos lähtökohtana on päätön purkaminen. Osallinen kehottaa myymään rakennuksen sellaiselle taholle, joka on valmis korttelia kehittämään (laajentamaan) nykyisen rakennuksen pohjalta. Rakennus on nykyiselläänkin yksi keskustan mielenkiintoisimman näköisistä ja suuri mahdollisuus.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin tiistaina 9.4. 2019.

Kokouksessa käsiteltiin teknisiä verkostoja, verkostosiirtoja ja vesihuollon liittyviä, liikenneasioita sekä erityisesti kulttuuriympäristöarvoja ja niiden säilyttämistä. Kokouksessa todettiin, että kaavaprosessissa pitää selvittää, mikä osa kiinteistöistä on säilytettävissä siten, että edes osa arvoista säilyy. Nykyinen asemakaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut. Purkavaan vaihtoehtoon ei ole perusteita ja tehtyjen selvitysten pohjalta tavoitteena tulee olla vähintään osittainen suojelu MRL:n mukaisesti ja kaavaprosessissa edetään vaihtoehtoisilla suunnitelmillä: osittain purkava ja kokonaan suojeleva.

Valmisteluaineiston laatiminen

Palautteen johdosta kaavatyön tavoitteita tarkistettiin, kaava-aineistoa täydennettiin mm. hulevesiselvityksellä ja viitetsuunnittelua täsmennettiin siten, että luonnosvaihtoehdoissa mahdollistetaan rakennuksen tai sen osien säilyttäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen vanhaan tehdaskokonaisuuteen. Korttelin 188 korttelisuunnitelma viimeisteltiin ja sen pohjalta on laadittu toinen kaavaluonnosvaihtoehto.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa asemakaavoituksessa hakijan, viranomaisten ja kaupungin tavoitteiden sekä alitusvaiheessa saadun palautteen pohjalta.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja ja työkokouksia hakijan ja eri kaupungin toimialojen kanssa. Kaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä.

Valmisteluvaiheen kaavaluonnosvaihtoehtojen aineisto on nähtävillä keväällä 2022.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma Vaihtoehto A Neva arkkitehdit Oy 2020
- Korttelisuunnitelma 188, (Viitesuunnitelma VE B) Arkkitehdit MY, 2020
- Rakennetun ympäristön selvitys 188, Arkkitehdit MY, 2020
- Varjotutkielmat VE A, Neva arkkitehdit Oy 2020
- Rakennushistoriallinen selvitys, Neva arkkitehdit Oy 2016
- Yhteenvedo rakennetutkimuksista, Toas City, A-insinöörit 2018
- Asemakaavan nro 8636 hulevesiselvitys, SitoWise 2020

Tarkempi, asemakaavatasoinen pihasuunnitelma laaditaan ehdotusvaiheessa, jatkosuunnitteluun valitun vaihtoehdon pohjalta.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualaue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisyöhykkeeseen (kk-1).

6.2 Keskustan strateginen osayleiskaava

Alueella on voimassa Keskustan strateginen osayleiskaava, joka noudattaa Pirkanmaan maakuntakaavaa. Osayleiskaavassa suunnittelualaue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen ja ydinkeskustan kehittämisyöhykkeeseen, jolla tulee parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Suunnitelmien on mm. edistettävä monipuolisten liiketilojen tarjontaa lisärakentamisella ja varaamalla katuihin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön. Ulko-oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää on lisättävä, erillisiä tonttipihoja yhdistettävä ja korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä avattava mahdollisuuksien mukaan. Sisäpihat tulee

osoittaa ensisijaisesti muuhun käyttöön kuin pysäköintiin ja autopaikat tulee toteuttaa ensisijaisesti rakenteellisena tai keskitetyissä pysäköintilaitoksissa.

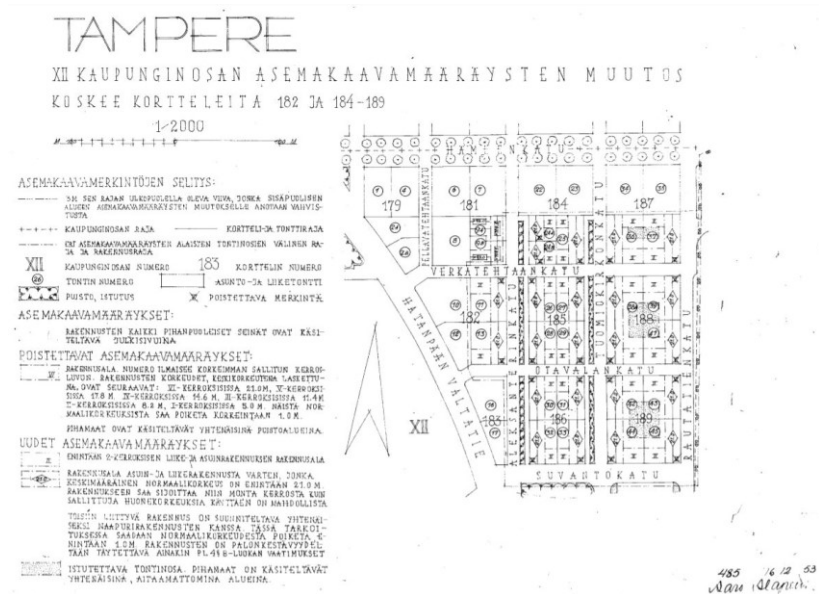
Yleiskaavassa on asetettu tavoitteiksi mm. koko korttelia koskeva suunnittelu, asumisen lisääminen, vehreät ulko-oleskelutilat ja tonttien ja pihojen läpikulku. Strategisen yleiskaavan yleismääräys ohjaa tukeutumaan olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja vahvistamaan kulttuuriarvoja. Tontti ei kuulu korkean rakentamisen alueeseen.

Osayleiskaavan liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen, jonka liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Tuomiokirkonkatu on merkitty urbaaniksi jalankulkuakseliksi. Alueella on mm. parannettava jalankulkijoiden olosuhteita viihtyisien, monipuolisten, laadukkaiden ja esteettömien kävelyalueiden ja kävelypainotteisten katujen avulla. Maanalaisen pysäköintiverkoston toteuttamisen myötä alueen kadunvarsien autopysäköintipaikkoja vähennetään. Alueen kaupunkivihreää on vahvistettava. Hitaan liikkumisen alueella pyöräily on ohjattava ajoradoille lukuun ottamatta pyöräilyn pääreittejä.

Asemakaavaluonnokset on laadittu ylempien kaavatasojen vaatimusten mukaisesti.

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 485, joka on vahvistettu 25.11.1954. Asemakaavassa osoitetaan paikka 21 metriä korkealle asuin- ja liikerakennukselle Tuomiokirkon kadun varressa ja 2-kerroksiselle liike- ja asuinrakennukselle Verkatehtaankadun varressa. Korttelin keskiosa on merkitty istutettavaksi alueeksi ja pihamaat tulisi käsitellä yhtenäisinä aitaamattomina alueina. Tonttijako on asemakaavan mukainen.



Alueella voimassa oleva asemakaava vuodelta 1954.

6.4 Kaupungin strategiat

Valtuuston hyväksymässä Tampereen strategiassa tavoitellaan kaupungin kasvua kestävällä ja inhimillisellä tavalla; kaupungin strategia tähtää yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen.

6.5 Tonttijako

Kaavan alueella on voimassa tonttijako NRO 4171712.4.1977.

6.6 Sopimukset

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä kaupunginhallituksessa.

6.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2020.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttoihin liittyy toteuttamista kuvaavat viitesuunnitelmat ja havainnekuvat. Ne ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma, 14.2.2019 tark. 7.2.2022
- Asemakaavakartta Vaihtoehto A 7.2.2022
- Asemakaavakartta Vaihtoehto B 7.2.2022
- Asemakaavan seurantalomake
- Aloitusvaiheen palaute- ja vastineraportti

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma Vaihtoehto A, Neva Arkkitehdit Oy, 2020
- Korttelisuunnitelma 188, Viitesuunnitelma VE B, Arkkitehdit MY, 2020
- Rakennetun ympäristön selvitys 188, Arkkitehdit MY, 2020
- Rakennushistoriallinen selvitys, Neva arkkitehdit Oy 2016
- Varjotutkielma VE A, Neva arkkitehdit Oy 2020
- Yhteenvedo rakennetutkimuksista, Toas City, A-insinöörit 2018
- Hulevesiselvitys Tuomiokirkonkatu 19, SitoWise 2020