

Tampereen keskustan korttelisuunnitelmat

KORTTELISUUNNITELMA KYTTÄLÄ 188

20.10.2020

Tampereen kaupunki

Arkkitehdit MY

Yhteistyössä taloyhtiöt ja kiinteistöt



TAMPEREEN KAUPUNKI

Tampereen keskustan korttelisuunnitelmat
**KORTTELISUUNNITELMA
KYTTÄLÄ 188**

20.10.2020
Tampereen kaupunki
Arkkitehdit MY

Tampereen kaupunki

Asemakaavoitus, hankepääällikkö Veikko Vänskä
Asemakaavoitus, projektiarkkitehti Marjut Ahponen
Asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä

Taloyhtiöt ja kiinteistöt

mukana työpajoissa, ideoinnissa ja suunnittelussa

Kiinteistö Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 19 (TOAS)
Asunto Oy Tuomiokirkonkatu 21
Kiinteistö Oy Kyttälänkulma
Asunto Oy Tampereen Rautatienkatu 22

Suunnittelija

Arkkitehdit MY

Työryhmä: Tiia Kuisma, Antti Moisala, Mika Mathlin,
ja Kimmo Ylä-Anttila

SISÄLLYSLUETTELO

1. Korttelisuunnitelman johdanto 6

1.1. Keskustan korttelisuunnitelmat

1.2. Ydinkeskustan liikekortteleiden kehittäminen

1.3. Kortteli 188

1.4. Aikataulu

1.5. Nykytila ja mahdollinen tuleva kaupunkirakenne

2. Korttelin historia, nykytila ja suunnitelmia 8

2.1. Rakennetun ympäristön historia

- Alueen rakentuminen
- Korttelin 188 muodostuminen

2.2. Rakennetun ympäristön nykytila

- Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva
- Rakennukset ja niiden arvot

2.3. Rakennetun ympäristön suunnittelutilanne

- Kaavatilanne
- Liikennesuunnitelmat
- Pysäköinti ja täydennysrakentaminen

3. Korttelisuunnitelma 11

3.1. Suunnittelun lähtökohtia

3.2. Vaihtoehtotarkastelut, luonnosvaiheet

3.3. Suunnitelman kuvaus

3.4. Laajuustiedot

SISÄLLYS LIITEOSA

1. Nykytila 2

2. Luonnosvaihtoehdot 3

3. Suunnitelma 4



Ilmakuvaan merkitty korttelin 188 sijainti. (Ilmakuva kantakaupunki 2020, kartat.tampere.fi/oskari/)



Tuomiokirkonkatu 19



Tuomiokirkonkatu 21



Kyttälänkulma



Rautatienkatu 22



Tuomiokirkonkatu 21:n ja Rautatienkatu 22:n sisäpiha.



Rautatienkatu 22 sisäpihan puolelta



Tuomiokirkonkatu 19:n ylimpiä kerroksia.



Tuomiokirkonkatu 19:n ylimpiä kerroksia ja Koy Kyttälänkulma sisäpihan puolelta.



Tuomiokirkonkatu 19 ja 21 sisäpihan puolelta.

1 Korttelisuunnitelman johdanto

1.1 Keskustan korttelisuunnitelmat

Korttelisuunnitelmat ovat osa Tampereen keskustan kokonaisvaltaista kehittämistä. Kaupunki tekee niitä yhdessä taloyhtiöiden ja kiinteistöjen kanssa. Keskeisessä asemassa on täydentävän asuin- ja liikerakentamisen ideointi, samalla lähiympäristön laatua ja kaupunkikuvaa parantaen.

Korttelisuunnitelmat eivät ole rakennussuunnitelmia eivätkä asemakaavoja. Sen sijaan ne ovat pohja niiden käynnistämiseksi ja mahdollisille yhteisille hankkeille naapurustossa. Korttelisuunnitelmien toteuttaminen on taloyhtiöille ja kiinteistöille vapaaehtoista.

Kiinteistöjen ja taloyhtiöiden yhteisiä tavoitteita

- mietitään suunnittelun aikana korttelikokouksissa ja työpalaverissa

Taloyhtiöitä ja kiinteistöjä koskevia kaupungin tavoitteita ovat

- keskinäisen yhteistyön käynnistäminen naapurustossa
- yhteisten tavoitteiden löytäminen naapureiden kesken
- korttelipihojen kehittäminen viihtyisiksi, yhteisiksi ja yhteisöllisiksi
- täydennysrakentaminen rahoituskeinona merkittäviin peruskorjauksiin
- maapoliittisista kannustimista ja hallinnollisista prosesseista tiedottaminen

Keskustan kehittämistä koskevia kaupungin tavoitteita ovat

- keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden parantaminen
- kaupunkimaisen elämäntavan ja asumistavan kehittäminen
- keskustan asukaspuhjan ja palvelutarjonnan vahvistaminen
- kaupunkirakenteen ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehittäminen

Kaupungin puolesta keskustan korttelisuunnitelmia koordinoivat Kehitysohjelmat / Viiden tähden keskusta ja asemakaavoitus. Kaupunki kutsuu koolle yhteistyötahot, organisoii suunnitteluprosessin, rahoittaa konsulttien tekemän suunnittelun, julkaisee tulokset ja kehittää työtapoja.

1.2 Ydinkeskustan liikekortteleiden kehittäminen

Keskustan täydennysrakentamisen tavoite liittyy kaupunkirakenteen kehittämiseen taloudellisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla. Samalla avautuu mahdollisuus kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja kaupunkimaisen elämäntavan kehittämiseen.

Tampereen ydinkeskustan liikekorttelien pitkäjänteinen kehittäminen on avainasemassa keskustan elinvoimaisuuden, vetovoiman ja viihtyvyyden lisäämisessä. Kaupunki haluaa edistää näiden keskustan ominaisuuksien vahvistamista.

Kaupunki teettää tarpeen mukaan ydinkeskustan liikekortteleihin kehittämissuunnitelmat, joissa tarkastellaan mm. korttelin täydennysrakentamispotentiaalia, keskitetyn pysäköinnin ja huollon

edellytyksiä, sisäisten yhteyksien parantamista sekä mahdollisuuksia muuttaa sisäpihoja liiketoimintaa ja asukkaita palveleviksi. Lisäksi selvitetään esteettömien kävely-yhteyksien toteutettavuutta vierekkäisiin kortteleihin. Korttelisuunnitelmien laadinta käynnistetään viimeistään, kun kaupungille tehdään aloite yksittäisen tontin kehittämisestä.

Kokonaissuunnitelmalla tavoitellaan keskustan palveluiden käyttäjien, kiinteistönomistajien, yrittäjien ja asukkaiden kannalta pitkällä aikavälillä toiminnallisesti, laadullisesti ja taloudellisesti parempia ratkaisuja, kuin hanke kerrallaan suunniteltuna voitaisiin saavuttaa. Kiinteistönomistajille korttelisuunnitelma on positiivinen mahdollisuus. Sitä toteuttamalla voidaan lisätä kiinteistön arvoa ja tuottoja.

1.3 Kortteli 188

Tarkastelussa oleva kortteli 188 sijaitsee XII kaupunginosassa (Kyttälä) Tampereen ydinkeskustassa. Suunnittelualue rajautuu Verkahtaankatuun, Rautatienkatuun, Otavalankatuun ja Tuomiokirkonkatuun.

Kortteli 188:n sijainti on keskeinen Kyttälän kaupunginosan itäreunalla, korttelin verran rautatieasemasta ja Hämeenkadusta. Tulevaisuudessa korttelin sijainti tulee olemaan entistä keskeisempi, sillä korttelin ympäristössä on käynnissä useita suuria hankkeita: Kansi- ja Areena kokonaisuus on parhaillaan rakenteilla, sekä rautatieaseman ympäristön uudistava Asemakeskus yleisuunnitelmavaiheessa. Tampereen raitiotien liikennöinti alkaa elokuussa 2021. Myös Tuomiokirkonkadun kehittäminen kävelykatuna elävöittää korttelia entisestään.

Suunnittelulta edellytetään korkeaa laatua. Kortteli on osa Rautatienkadun varren kaupunkikuvallista reunaa, jonka merkitys säilyy rautatieaseman ympäristön kehittyessäkin. Suurten hankkeiden ja kävelykeskustan kehittymisen myötä alueen tulevaisuuden näkymät ovat hyvät mm. liiketilojen kehittämisen kannalta, mutta korttelin ensisijainen kehittämisteema on kuitenkin asumisen täydennysrakentaminen sekä siihen liittyvä asumisviihtyisyyden parantaminen.

1.4 Aikataulu

Korttelisuunnitelman etenemisen aikataulu

- Työn ohjelmointi ja käynnistys keväällä 2017
- Aloituskokous kiinteistönomistajien kanssa 5.4.2017
 - lähtökohdat, tavoitteet
- Alustavien luonnosten esittely- ja kommentointi 21.6.2017
 - luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2
- Tarkennettujen luonnoksen esittely- ja kommentointi 25.9.2017
 - tarkennettu VE1
- Tilannekatsaus korttelisuunnitelma-asioihin 22.3.2018
 - ajankohtaisten asioiden käsittely
- Korttelisuunnitelmaraportin esittely 28.10.2020
- Esittelyt yhdyskuntalautakunnalle ja kaupunkikuvatoimikunnalle asemakaavoituksen yhteydessä
- Korttelisuunnitelman jälkeen mahdolliset asemakaavamuutokset, maankäyttösopimukset, rakennussuunnitelmat ja rakentaminen

1.5 Nykytila ja mahdollinen tuleva kaupunkirakenne

Kortteli 188 koostuu neljästä asuinrakennuksesta, joista Asunto-osakeyhtiö Tuomiokirkonkatu 21, Koy Kyttälänkulma sekä Asunto-osakeyhtiö Rautatienkatu 22 ovat rakentuneet 1940- ja 50-luvuilla laaditun asemakaavan mukaisesti 1960- ja 1970-luvuilla. Tuomiokirkonkatu 19:ssä sijaitseva vanhan tehdasrakennuskokonaisuuden vanhimmat osat ovat peräisin 1900-luvun alkupuolelta. Vanha tehdas on ollut mm. opiskelija-asuntokäytössä.

Korttelisuunnitelmassa esitetään korttelin kaikille tonteille täydennysrakentamista. As. Oy Tuomiokirkonkatu 21:n, Koy Kyttälänkulman ja As. Oy Rautatienkatu 22:n osalta korotusosat noudattelevat Kyttälän modernistista korttelirakennetta, jossa etelä-pohjois-suuntaiset rakennusmassat ovat korkeampia itä-länsisuuntaiset matalampia. Lisäksi Tuomiokirkonkatu 21:n tontille sijoittuu 3-5-kerroksinen täydennysrakennus. Tuomiokirkonkatu 19:sta on esitetty myös korotusosia. Korttelisuunnitelmassa ei tavoitella täysin saumatonta yhtenäisyyttä, vaan täydennysrakentamisen arkkitehtuuri kumpuaa jokaisen rakennuksen omista arkkitehtonisista ja kaupunkirakenteellisista lähtökohdista.



NYKYTILA: Yllä kaupunkimalli ja alla kaupunkirakennekartta



KORTTELISUUNNITELMA: Yllä kaupunkimalli ja alla kaupunkirakennekartta, jossa suunnitelma esitetty oranssilla (sisältäen myös muita ympäröiviä rakennushankkeita, kuten Asemakeskus sekä Kansi ja areena).



2 Korttelin historia, nykytila ja suunnitelmia

2.1 Rakennetun ympäristön historia

Alueen rakentuminen

Kyttälän alue oli maalaismaisemaa 1800-luvun alkupuolella, ennen liittämistä Tampereeseen. Kaupungin teollistuessa teollisuusrakentaminen sijoittui kosken varteen. Teollistumisen myötä kaupungin ulkopuolinen Kyttälä kasvoi nopeasti ja sinne syntyi paljon kylämäistä työväenasutusta. Se liitettiin Tampereeseen vuonna 1877 ja kaavoitettiin pian sen jälkeen uutta rakentamista ohjaavaan ruutukaavamuotoon.

1800-luvun lopun teknologisen kehityksen myötä rautatieliikenteen merkitys tavarakuljetuksessa alkoi kasvaa voimakkaasti ja Suomessakin alkoivat toimet rataverkon rakentamiseksi. Hämeenlinna-Tampere ratayhteys valmistui 1876. Tampereesta muodostui keskeinen ja vahvasti liikennöity tavaraliikenteen ja myöhemmin myös henkilöliikenteen asema.

Kyttälä kärsi vuoden 1918 sodassa pahoja vaurioita ja useita puurakennuksia tuhoutui. Ennen II maailmansotaa Tampereen keskustakorttelit olivat rakentuneet ruutuasemakaavan mukaisesti umpikortteleina. Rakentumista ohjasi vuonna 1898 uusittu rakennusjärjestys. Hämeenkadun varren talot rakennettiin viisikerroksisina kivitaloina ja muualla pääsääntöisesti matalina puurakennuksina ja paikoin 2-3-kerroksisina kivitaloina.



Kyttälän eteläosan asemakaavamuutos vuodelta 1952 (alkuperäinen Kyttälän uusi modernistinen asemakaava oli laadittu jo 1941). Uusi pohjois-etelä-suuntainen puoliavoin korttelimalli. Uusissa avokortteleissa lamellitalot sijoituivat pohjois-eteläsuuntaan ja niiden väleihin suunniteltiin matalat 2-kerroksiset liike- ja toimitorakennukset. Kuva: Tampereen kaupunki, kaava-arkisto. Väritys vahvennettu.



Vasemalla valokuvassa Rautatienkatu kuvattuna Ortodoksikirkon tontin kupeesta 1910-luvun tietämillä (kuva: Richard Thulé, Tampereen museot). Oikealla Tampereen ratapihaa etelään valokuvattuna 1930-luvun tienoilla. Kortteli 188:ssä sijainnut Haarlan kirjekuoritehdas erottuu ratapihan taustalla. (Kuva: Tampereen museot, 1927-1939)



Kun rakentaminen II maailmansodan jälkeen uudestaan kiihtyi, lähes koko keskusta kaavoitettiin uudelleen. Hämeenkadun varren kortteleiden vielä melko uudet ja massiiviset kivitalot pääsääntöisesti säilyivät ja uusia kaavoja laadittiin seuraavien lähimpien 3-4 korttelin mittaiselle vyöhykkeelle. Kyttälän eteläosan alueelle laadittiin yksi laajimmista tuon ajan asemakaavoista vuonna 1952 ja siinä osoitettiin ajalle tyyppilliseen tapaan auringon valon suuntaan avautuva etelä-pohjois-suuntainen lamellirakennusten korttelirakenne, jossa oli lisäksi poikkisuuntaiset matalat liikesiivet korttelin etelä- ja pohjoisreunoilla. Kaavan myötä matalat puu- ja kivirakennukset alkoivat korvautua uusilla lamellikerrostaloilla. Rakennusperinnön vaaliminen nousi modernismin vastaliikkeenä ja suojelukaavat yleistyivät 1980-luvulla. Kyttälässä Hämeenkadun varren kivitalot ovatkin pääsääntöisesti suojeltuja.

Korttelin 188 muodostuminen

Nykyisen korttelin 188 alueella sijaitsi 1800-luvun lopulla vain muutama rakennus. Kyttälän alueen ensimmäisen asemakaavan

toteutuessa kortteliin rakennettiin yksikerroksisia puurakennuksia.

1800-luvun lopulla korttelin läheisyyteen rakennettiin myös Tampereen ortodoksinen kirkko.

Tehdastoiminta alkoi korttelissa 1900-luvun alussa (pukutehdas sekä kirjekuori- ja paperinjalostustehdas). Toiminnan vanhimpana merkinä on säilynyt korttelin sisäosassa Tuomiokirkonkatu 19:n vuonna 1906 rakentunut tehdaskokonaisuuden osa.

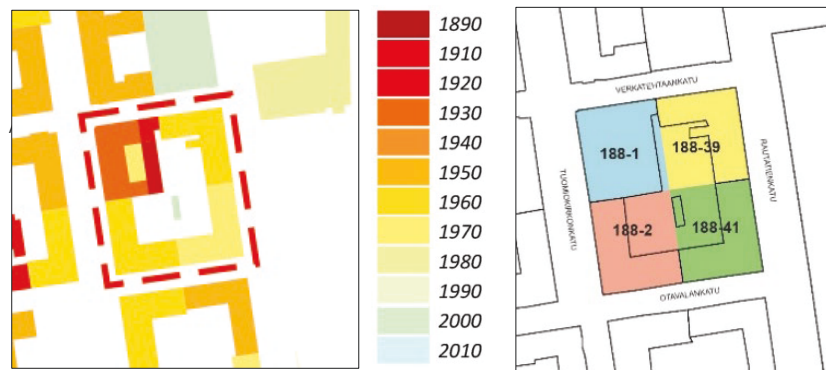
Vuoden 1918 taisteluissa korttelin puurakennukset tuhoutuivat osittain. Kortteli koki vaurioita myös vuoden 1940 pommituksissa. 1960- ja 1970-luvuilla, vuoden 1952 asemakaavan mukaisesti, viimeisetkin korttelissa säilyneet matalammat puurakennukset korvautuivat modernistisilla lamellitaloilla. Myös tehdastoiminta päättyi korttelissa 1970-luvulla ja vanhan tehdasrakennuskokonaisuuden tilat muutettiin uuteen käyttöön. (ks. lisää rakennetun ympäristön historiasta korttelisuunnitelman liitteenä olevasta rakennetun ympäristön selvityksestä)

2.2. Rakennetun ympäristön nykytila

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Kortteli 188 kuuluu Kyttälän 1800-luvun lopun ruutukaavakortteleihin. Se sijaitsee kaupunkirakenteen reunalla kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla osana ratapihaa rajaavaa useamman korttelin julkisivusarjaa. Kortteli on osa nykyistä ydinkeskustaa. Korttelissa on toiminnoiltaan sekoittunutta umpikorttelirakennetta, josta ensimmäinen kerros on enimmäkseen aktiivista kadulle aukeavaa liiketilaa, kun taas ylemmät kerrokset asuinhuoneistoja. Liiketilat sijoittuvat korttelin joka sivulle.

Kyttälän ruutukaavan kortteleissa on tyypillisesti kahta kerrostusta: puurakennusten jälkeen rakennettuja 1920-luvun klassistisia ja jyrkeviä kivitaloja sekä 1950-luvun kaavan mukaisia modernistisia lamellikerrostaloja. Korttelissa 188 rakennukset ovat 60- 70-luvuilla rakentuneita 7-kerroksisia lamellitaloja matalammilla siipiosilla. Tuomiokirkonkatu 19:ssä sijaitseva 1900-luvun alkupuolelta lähtien rakentunut tehdasrakennuskokonaisuus on muistuma keskustassa kaupunkirakenteen sisällä toimineesta teollisuudesta ja korttelin vanhin rakennuskokonaisuus.



Vasemmalla korttelin 188 rakennusten valmistusvuodet ja kaavion selite. Oikealla kiinteistötunnukset.

Rakennukset ja niiden arvot

(Tiivistelmä korttelisuunnitelman yhteydessä tehdystä rakennushistoriallisesta tarkastelusta.)

Koy Tuomiokirkonkatu 19, 188-1, suunnitellut August Krook, Väinö Salmela, Veikko Kallio, Pekka Ilveskoski. Vanha tehdasrakennus on korttelin vanhin ja merkittävin kokonaisuus. Se on rakentunut vuosien 1906- 1939 aikana ja erilaisia muutostöitä on tehty useilla eri vuosikymmenillä. Rakennuksella on ollut useita erilaisia käyttötarkoituksia: Tehdastoiminta päättyi rakennuksessa 1970-luvulla, minkä jälkeen tilat muutettiin myymälä- ja koulutustiloiksi sekä myöhemmin asuntolaksi. Rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan rakennuskokonaisuudella olevan sekä rakennustaiteellista että kulttuurihistoriallista arvoa merkinä Tampereen tekstiiliteollisuuden ja teollisuuskaupungin historiasta. Vaikka rakennus on entinen tehdas, se sulautuu kuitenkin osaksi muuta kaupunkirakennetta poiketen tyypillisistä suurista tiilipintaisista teollisuusrakennuksista. Rakennuksen eri aikakausien rakennusvaiheiden tyylit erottuvat toisistaan, mutta muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennus on korttelin 188 merkittävin rakennuskokonaisuus ja tärkeä osa Kyttälän alueen vanhempaa rakennuskantaa.



Tuomiokirkonkatu 19



Tuomiokirkonkatu 21



Kyttälänkulma (Rautatienkatu 20)



Rautatienkatu 22

As. Oy Tuomiokirkonkatu 21, 188-2, suunnitellut Arkkitehtitoimisto Jaakko ja Antti Tähtinen (1967). Rakennus on melko tyypillinen 1960-luvun elementtikerrostalo. Julkisivujen aiheet ja materiaalit ovat huolellisesti suunniteltu ja toteutettu, ja niissä näkyy ajalle tunnusomainen rationalistisen arkkitehtuurin tyyli.

Koy Kyttälänkulma, Rautatienkatu 20, 188-39, (1966). Kyttälänkulma on 1960-luvun rationalistisen tyylin mukainen rakennus. Etenkin kadun puoleiset julkisivut ovat ilmeeltään virtaviivaisen rationaaliset. Nauhaikkunaa on korostettu vahvemmin Verkatehtaan puoleisella julkisivulla.

As. Oy Rautatienkatu 22, 188-41, suunnitellut Arkkitehtitoimisto Jaakko ja Antti Tähtinen (1974). Rakennus on teollista valmistustapaa ilmentävä, tyypillinen 1970-luvun elementtitalo. Liikerakennus-siivessä nähtävissä edellisen tyylikauden rationalistisia piirteitä (nauhaikkuna).

Korttelin 188 lamellitalot Tuomiokirkonkadun ja Ratapihankadun varrella sekä niihin liittyvät matalat siipirakennukset ovat toteutuneet 1950-luvun asemakaavan mukaisesti.



Ajantasa-asemakaava käyttötarkoituksaluineen (Tampere/ ajantasa-asemakaava 18.9.2020)

2.3 Rakennetun ympäristön suunnittelutilanne

Korttelissa on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava. Kortteli on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja se kuuluu ydin-keskustan kehittämisvyöhykkeeseen. Yleiskaavassa asetetaan tavoitteiksi mm. koko korttelia koskeva suunnittelu, asumisen lisääminen, vehreät ulko-oleskelutilat ja tonttien ja pihojen läpikulku. Keskustan kehittäminen tukeutuu olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja kulttuuriarvoja vahvistetaan. Kortteli ei kuulu radan varren korkean rakentamisen alueeseen, vaikka merkintä sivuaa sitä kartalla.

Kaavatilanne

Korttelissa 188 on voimassa, Tuomiokirkonkatu 21:tä (188-2) lukuun ottamatta, 1950-luvulla laadittu asuin- ja liikerakennusten korttelialueen suoraviivainen ja yksinkertainen lamellikortteleiden

asemakaava. Tontin 188-2 osalta on voimassa 1960-luvulla vahvistettu asemakaava, jossa on ohjattu tarkemmin tontille sijoittuvan asuinrakennuksen suunnittelua.

Tällä hetkellä korttelissa on vireillä tai suunnitteilla lisärakentamishankkeita: Koy Tuomiokirkonkatu 19:n (188-1) lisärakentamisen kaavamuutos (nro 8636) on tullut vireille 14.2.2019. Koy Kyttälänkulma (Rautatiekatu 20, 188-39) on myös jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 31.1.2020 tavoitteenaan kerrosalan lisääminen. Lisäksi Asunto Oy Tampereen Rautatiekatu 22:lla on korotusrakentamisen suunnittelu käynnissä.

Korttelin 188 länsireunaa rajaavalle Tuomiokirkonkadulle hyväksyttiin 2016 asemakaava, jossa katu osoitetaan kävelykaduksi.

Rautatieaseman ympäristön uudistava Asemakeskuksen yleissuunnitelma valmistui joulukuussa 2019.

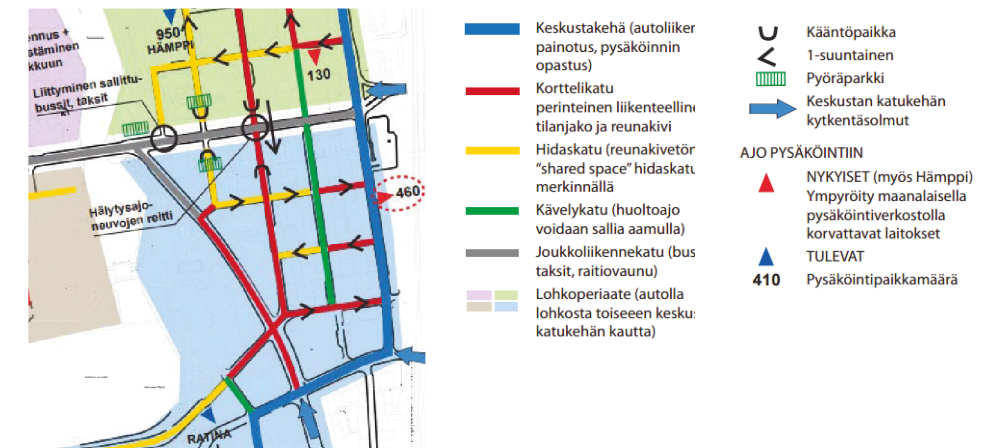
Liikennesuunnitelmat

Tampereen raitiotie aloittaa liikennöinnin Hämeenkadulla elokuussa 2021. Tampereen keskustan liikenneverkko-suunnitelmassa (Takli 2013) on esitetty keskusta-alueen muuttaminen kävely-ympäristöä painottavaksi. Myös korttelin 188 liikenneympäristö muuttuu merkittävästi: iso osa Kyttälän katuverkkoa muuttuu hidaskaduksi tai kävelykaduksi. Rautatiekadun ilme uudistuu Asemakeskuksen suunnitelman myötä.

Taklin mukaisesti Hämeenkatu ja Tammerkoski jakavat keskustakehän sisäpuolen neljään lohkokseen, joissa sovelletaan jalankulupainotteisen liikenneympäristön suunnitteluperiaatteita. Lohkosta toiseen siirrytään moottoriajoneuvolla keskustakehän kautta ja lohkojen sisällä kadut jaetaan kahteen luokkaan: kortteli- ja hidaskadut.

Kyttälän katuverkko muuttuu siten jalankulupainotteisemmaksi läpiajoliikennettä vähentämällä, ohjaamalla pysäköinti laitoiksi keskustan katukehän kautta (Rautatiekatu) ja lisäämällä kävelykatuosuuksia (Tuomiokirkonkatu).

Liikenneverkko-suunnitelmassa on Kyttälän osalta lisäksi mainittu: ”Kyttälän kaupunginosan varsin intiimi katutila ja rikas kaupan ja palveluiden tarjonta on hidaskatujen kehittämiseen erityisen hyvin soveltuva. Kun kiinteistöjen ajoyhteydet ja huolto/hälytysyhteydet on yksityiskohdissaan ratkaistu, voidaan myös Kyttälän kävelykatuverkkoa laajentaa.”



Tampereen kävelypainotteinen keskusta (Tampereen keskustan liikenneverkko-suunnitelma 2013, 28)



Visualisointi asemapiustosta. (Tampereen asemakeskuksen yleissuunnitelma 2019).

Pysäköinti ja täydennysrakentaminen

Tampereen auto- ja polkupyöräpysäköinnin periaatteita ohjaavat pysäköintipolitiikan linjaukset päivittyivät 2019 pysäköintinormien osalta (Pysäköinti osana kaupunkikehitystä, Tampereen kaupunki 31.5.2016, sekä 29.1.2019 Pysäköintinormi, päivitetty).

Keskustan kävelyvyöhykkeen alueella uusi autopaikkojen mitoitussnormi on asuinkerrostaloissa kerrosneliötä kohti 1ap/150 (1ap/170), toimistoilla 1ap/120 ja liiketiloilla 1ap/100-1ap/120 koosta riippuen (2000k-m² kynnyksäraja). Lisäksi eri asumismuodoilla on kevennettyjä normeja: 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).

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

Korttelisuunnitelmien kannalta huomattavaa on, että täydennysrakentamiskohteissa voidaan tapauskohtaisesti harkita pysäköintipaikkoja toteutettavaksi mitoitussnormeista poikkeavasti. Ohjeessa korostetaan, että tavoitteena on ”toiminnallisesti, kaupunkikuvalisesti ja toteutettavuudeltaan hyvä ratkaisu” ja tällöin mitoitusohjetta voidaan soveltaa. Tapauskohtaisella harkinnalla voidaan tehdä 20% vähemmän pysäköintiä, jos se toteutetaan rakenteelliseen pysäköintiin tai yleiseen pysäköintilaitokseen (sosiaalisessa asuntotuotannossa 30% vähemmän). Pienissä alle 1200k-m² täyden-

nys- ja ullakkorakentamishankkeissa ei muodostu pysäköintipaikkavelvoitetta. Pysäköinti voidaan osoittaa uusille rakennuksille myös max. 300m kävelymatkan etäisyydellä olevaan pysäköintilaitokseen. Pyöräpysäköinnin osalta täydennysrakentamiskohteissa voi toteuttamisvelvoitteen täyttää maksamalla velvoitepaikkojen rakentamisen yleiseen pyöräpysäköintilaitokseen tai yleisille alueille.

Täydennysrakentamiskohteissa on laadittava pysäköintiselvitys, jossa selvitetään täydennysrakentamisen paikkatarve ja nykyisten asukkaiden pysäköintipaikkatarve. Soveltamisessa huomioidaan alueella vallitseva ali- tai ylitarjonta sekä jo olemassa olevien paikkojen tehostamisen mahdollisuudet.

3 Korttelisuunnitelma

3.1 Suunnittelun lähtökohtia

Korttelisuunnitelman laatimisen taustalla on keskustan strategisen osayleiskaavan ja kehittämisohjelman tavoitteet, jotka yleisellä tasolla koskevat ydinkeskustan aseman vahvistamista koko seudun keskuksena. Tähän liittyy mm. liikekeskustan vetovoiman ja kilpailukyvyn edistäminen, viihtyisän ja elämyksellisen oleskelu- ja ostosympäristön tarjoaminen sekä keskustan kehittäminen monipuolisena asumisen ympäristönä. Keskustan kehittämisohjelmassa (2018-2030) korostetaan rakennuskannan kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista ja kaupunkikuvallista arvoa, mikä edellyttää uudisrakentamiselta korkeaa arkkitehtonista tasoa. Korttelisuunnittelun teemoja ovat mm. asumisen ja liiketoiminnan edellytysten parantaminen, puurakentaminen, rakennusten korottaminen ja ullakkorakentaminen

Kortteli 188 sijaitsee Kyttälän kaupunginosan itäreunalla rautatieaseman ja ratapihan läheisyydessä sekä korttelin etäisyydellä Hämeenkadusta. Kortteli on alueelle varsin tyypillinen asuinkortteli, jonka kivijalkaan sijoittuu liiketiloja. Tulevaisuudessa korttelin sijainti muuttuu entistä keskeisemmäksi Kannen ja Asemakeskuksen hankkeiden sekä Tuomiokirkonkadun kävelykadun valmistuessa.

Korttelin ensisijainen kehittämisteema on asuminen ja erityisesti täydennysrakentaminen sekä siihen liittyvä korttelin asumisviihtyisyyden parantaminen. Täydennysrakentamismahdollisuus koskee

kaikkia korttelin kiinteistöjä (Tuomiokirkonkatu 19, As. Oy Tuomiokirkonkatu 21, As Oy Rautatienkatu 22 sekä Koy Kyttälänkulma).

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 esimerkiksi Tuomiokirkonkadun lännen puoleisiin ja katulinjasta sisäänvedettyihin kortteleihin verrattuna 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. Poikkeuksen korttelirakenteesta muodostaa Tuomiokirkonkatu 19:ssä sijaitseva entinen tehdasrakennus, jonka omistaa nykyään TOAS. Rakennuskompleksi täyttää lähes koko tontin pinta-alan, eli luoteisen neljänneksen korttelista. Tontilla ei ole varsinaista piha-aluetta, rakennuksen keskelle olevaa kattopihaa lukuun ottamatta. Tontin rakennukset ovat korttelin vanhimpia, toteutettu erilaisella rakennustavalla (mm. harjakatto) ja ovat muita korkeita lamellitaloja hieman matalampia (pääosin 4 kerrosta ja harjakaton alainen ullakkokerros).

Kortteliin on siten mahdollista laatia joitakin yhteneviä piirteitä sisältäviä ratkaisuja, mutta toisaalta rakenteesta poikkeava tontti myös rajoittaa yhtenäisiä ratkaisuja.



Korttelin 188 sijainti kaupunkirakenteessa.



Asemapiirros nykytilasta. Punaisella merkitty kiinteistörajat.

3.2 Vaihtoehtotarkastelut, luonnosvaiheet

Luonnosvaiheessa esitettiin vaihtoehtoisia tarkasteluja korttelin täydennysrakentamisen kokonaisvolyymiin ja kerroslukuihin liittyen. 3D-kaupunkimalliin sijoitettiin kaksi massoittelevaihtoehtoa, VE1 ja VE2. Vaihtoehdossa 1 esitettiin täydennysrakentamiskäytäntöä, jossa kaikkia korttelia reunustavia rakennuksia korotettiin 1-3 kerroksella ja lisäksi korttelin sisäosaan sijoitettiin 4-kerroksinen täydentävä asuinrakennus (Tuomiokirkonkatu 21 sisäpiha). Ratkaisussa etsittiin täydennysrakentamisen tapaa, jolla korttelin asuinrakentamista voitiin merkittävästi lisätä, mutta joka samanaikaisesti ottaa huomioon Kyttälän alueen kortteleiden rakentamistavan ja niiden etelä-pohjoissuuntaisen korttelirakenteen. Korkeiden pitkittäisrakennusten korotusten lisäksi myös matalammat poikittaiset siipirakennukset ehdotettiin korotettavaksi, mutta siten että ovat edelleen pitkittäissuuntaisia matalampia. Lisäksi korttelin eteläosa suunniteltiin pohjoisosaa matalammaksi, jolloin korttelin sisäpiha saa valoa etelän suunnasta.

Vaihtoehto 2 perustui eteläosaltaan samanlaiseen ratkaisuun, mutta korttelin pohjoisosan tonttien täydennysrakentaminen suunniteltiin edellistä vaihtoehtoa huomattavasti korkeammaksi (12 kerrosta). Lisäksi Tuomiokirkonkatu 19:ssä sijaitseva tehdasrakennus suunniteltiin purettavaksi ja uusi rakentaminen sijoitettavaksi korttelia reunustavaksi, yhtenäisesti muun korttelirakenteen kanssa.

Luonnoksista valittiin vaihtoehto 1 valmiin korttelisuunnitelman jatkokehittettäväksi pohjaratkaisuksi. Suunnittelua ohjaava asemakaavoitus perusteli maltillisempaa täydennysrakentamiskäytäntöä Kyttälän alueen yhtenäisen rakentamiskorkeuden näkökulmasta. Asuntosakeyktyöt Tuomiokirkonkatu 21 ja Rautatiekatu 22 näkivät lisäksi, että maltillisempikin täydennysrakentamiskäytäntö 1 tarjoaa enemmän rakentamisoikeutta kuin on tarpeen. Mm. poikittaisten välisien korottamiselle ei nähty tarvetta. Myös TOAS totesi Tuomiokirkonkatu 19:n osalta, että sen hetkisten suunnitelmien ja selvitysten mukaan ei ole tarpeen tutkia VE1 korkeampaa täydennysrakentamista. Koy Kyttälänkulman osalta puolestaan haluttiin pitää kiinni korkeammasta täydennysrakentamisesta.



Luonnosvaihtoehto VE1 22.6.2017 kaakosta. Edustalla Asemakeskuksen vuoden 2017 suunniteluvaihe.



Luonnosvaihtoehto VE2 22.6.2017 kaakosta. Edustalla Asemakeskuksen vuoden 2017 suunniteluvaihe.



Suunnitelma luoteesta.



Suunnitelma koillisesta.



Suunnitelma etelästä.

3.3 Suunnitelman kuvaus

Valmiissa suunnitelmassa, eli jatkokehityksessä vaihtoehdossa 1 täydentämISRakentamisen periaatteena on edelleen Kyttälän 1950-luvun asemakaavan korttelirakenteen ominaisuudet nähtävissä: 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.

Korttelin sisäpihalle, Tuomiokirkonkatu 21:n tontille, sijoittuu 3-5-kerroksinen täydentävä asuinrakennus.

Täydennysrakentaminen lisää autopaikkatarvetta, joka keskustan tiiviillä ruutukaava-alueella aiheuttaa usein haasteita. Tampereen kaupungin uudistettu ja kevennetty pysäköintinormi ja täydennys-

rakentamiseen liittyvät helpotukset kuitenkin edistävät ratkaisujen löytymistä olemassa olevista tiloista.

Lisäksi mahdolliset puuttuvat autopaikat ovat löydettävistä lähistön pysäköintilaitoksista. Polkupyöräpysäköintinormi puolestaan edellyttää kasvanutta pysäköintipaikkojen määrää, kuten myös pyöräilyn lisääntynyt suosio. Kellari- ja pihatiloista osoitetaan lisää pyöräpysäköintipaikkoja. Ajoyhteydet olemassa oleviin pysäköintihalleihin ovat Verkatehtaan kadulta ja Otavalankadulta.

Korotusratkaisuissa menetetään ullakko- ja säilytystilaa, jolle korvaavat ratkaisut on löydettävissä mm. kellarikerroksista sekä olemassa olevien tilojen tilankäyttöä tehostamalla.

Korttelisuunnitelmien yhtenä merkittävänä teemana on keskustan alueen asumisviihtyvyyden lisääminen, jossa korttelipiha on merkittävässä roolissa. Koska autojen pysäköinti on mahdollista sijoittaa pääsääntöisesti kellarikerrokseen, myös lisärakentamisen jälkeen, korttelin pihojen viihtyvyyttä voidaan lisäämällä pihaviereä ja siihen liittyviä ulko-oleskelualueita. Niiden tonttien osalta,

joissa täydennysrakentaminen vähentää pihapinta-alaa (TK21) – tai sitä ei ole (TK19) – korvaavaa asukkaiden yhteispihaa osoitetaan matalien rakennusosien katoille ja kattoterasseille. Asumisen muita mahdollisia laatutekijöitä ovat uusien ja omaleimaisten asuntojen suunnittelu sekä korkealaatuinen arkkitehtuuri. Keskustakortteleiden rakennuskannalla on kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista ja kaupunkikuvallista arvoa, joka edellyttää yleisesti korttelisuunnitelmissa esitettäviltä täydennysrakentamiskohteilta korkeaa arkkitehtonista tasoa ja huolellista kaupunkikuvallista arviointia.

Liiketilojen osalta kehitysnäkyminä ovat keskustan suurhankkeet, joiden keskiöön kortteli 188 sijoittuu sekä Kyttälän kävelykatuympäristön kehittyminen, mm. Tuomiokirkonkadun kävelykadun valmistuessa. Korttelin 188 sijainti tulee edelleen säilymään keskustan merkittävien asiakasvirtojen keskiössä.

3.4 Laajuustiedot

Oheisessa taulukossa on esitetty korttelisuunnitelman olemassa olevien rakennusten ja suunnitelman kerrosala, autopaikkojen tarve ja autopaikkojen määrä suunnitelmassa sekä polkupyöräpaikkamitoitus.

Pysäköintinormi asuinkerrostalolle on 1/170 ja opiskelija-asumiselle 1/350 (Tuomiokirkonkatu 19), kun etäisyys tontin keskeltä linnuntietä on alle 400 m raitiotien keskelle. Tapauskohtaisella harkinnalla voidaan tehdä 20% (30%/opiskelija-asuminen) vähemmän pysäköintiä, jos se toteutetaan rakenteelliseen pysäköintiin.

Pysäköintinormi alle 2000m² liiketiloille on 1/100.

Pysäköintinormi toimistoille on 1/120.

Pyöräpaikkojen mitoitusnormi asuinkerrostaloille on 1/40 ja opiskelija-asumiselle 1/30, sekä toimistoille 1/100 ja alle 2000 m² liiketiloille 1/150.

(Pysäköinti osana kaupunkikehitystä, Tampereen kaupunki 31.5.2016, sekä 29.1.2019 Pysäköintinormi, päivitetty).

Kiinteistö	Käyttötarkoitus	Kerrosala k-m ²	Autopaikka-tarve	Autopaikat (nyk./ suunnitelma)	Polkupyöräpaikkamitoitus
Koy Tuomiokirkonkatu 19	Asuminen (nyk.)	4000	8	-	134
	Liiketila 1.krs	1300	13		9
	Korottaminen +II-III	2400	5		80
	YHT.	7700	26	16	223
As. Oy Tuomiokirkonkatu 21	Asuminen (nyk.)	3100	15	50	78
	Liiketila 1.krs	900	9		6
	Toimisto 2.krs	900	8		9
	Täydennysrakentaminen (+III-V)	1000	5		25
	Korottaminen (+II)	1200	6		32
	YHT.	7100	43	50	150
Koy Kyttälänkulma	Asuminen (nyk.)	2400	12	42	60
	Liiketila 1.krs	600	6		4
	Toimisto 2.-3.krs	1800	15		18
	Korottaminen (+II)	1800	9		45
	YHT.	6600	42	42	127
As. Oy Rautatienkatu 22	Asuminen (nyk.)	3100	15	38	78
	Liiketila 1.krs	900	9		6
	Toimisto 2.krs	900	8		9
	Korottaminen (+II)	1200	6		32
	YHT.	6100	38	38	125
	KAIKKI YHTEENSÄ	27500	146	146	625

3.5 Suunnitelmaa koskevat kiinteistöjen kommentit jatkosuunnittelusta

Kiinteistöt ovat korttelisuunnittelun aikana osallistuneet työhön tavoitteiden asettelulla ja kommentoineet luonnoksia ja valmista korttelisuunnitelmaa. Korttelisuunnitelma ei sinällään ole sitova tai oikeusvaikutteinen suunnitelma, vaan kuvastaa yhteisesti muodostetun tahtotilan ja kaupungin korttelin kehittämiseksi asetettujen kehittämistavoitteiden kuvauksen. Korttelisuunnitelma on lähtökohta kehittämiseksi, sen perusteella taloyhtiöt voivat lähteä hakemaan kaavamuutosta ja käynnistämään yksityiskohtaisempaa rakennussuunnittelua.

Jatkosuunnittelun pohjaksi kiinteistöillä on ollut mahdollisuus jättää kommentteja valmiista korttelisuunnitelmista ja siihen liittyvistä jatkosuunnittelun näkökulmista.

Liite



Kortteli kaakosta

KORTTELISUUNNITELMA 188

ARKKITEHDIT MY

1. Nykytila



Asemapiirros - nykytilanne 1:2000

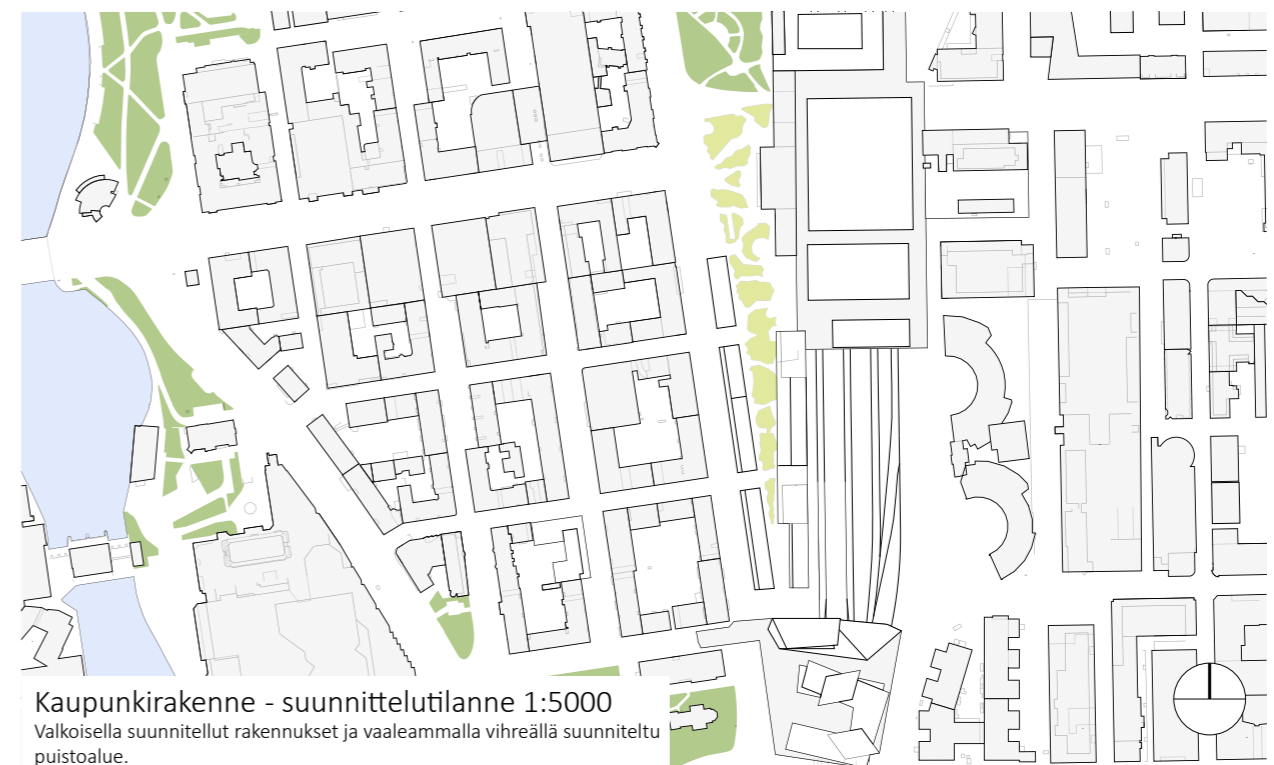


Asemapiirros - suunnittelutilanne 1:2000

Vaalean keltaisella suunnitellut rakennukset ja vaalean vihreällä suunniteltu puistoalue.



Kaupunkirakenne - nykytilanne 1:5000



Kaupunkirakenne - suunnittelutilanne 1:5000

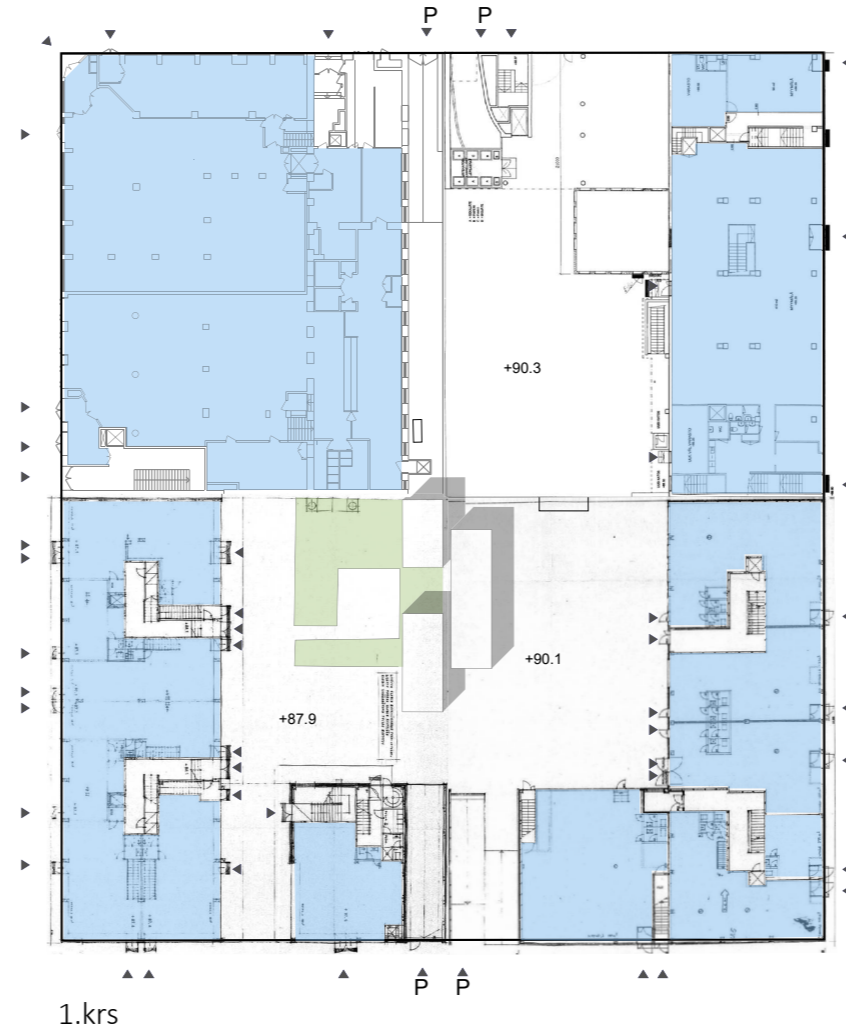
Valkoisella suunnitellut rakennukset ja vaaleammalla vihreällä suunniteltu puistoalue.



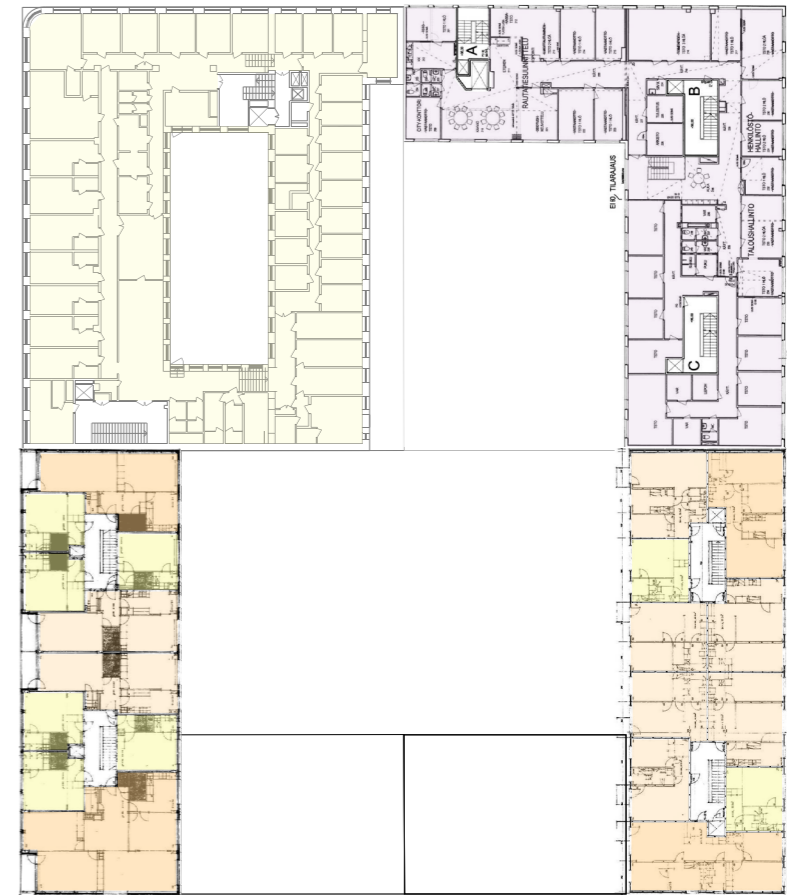
Kellari
Piirustukseen merkitty kellarin sijoittuvien autopaikkojen määrä.

Pohjakaaviot- nykytilanne 1:700

- Opiskelija-asuntoja
- Asunto: yksiö
- Asunto: kaksio
- Asunto: kolmio
- Liiketila
- Toimisto
- Kellari
- Pysäköinti kellarissa



1.krs



3.krs

2. Luonnosvaihtoehdot

Luonnosvaihe



Korttelin nykytila

Taustalla suunnitteluvaiheessa olevat keskusta-alueen hankkeet valkoisella



Korttelin luonnosvaihtoehdo VE1

Edustalla Asemakeskuksen vuoden 2017 suunnitelma.



Korttelin luonnosvaihtoehdo VE2

Edustalla Asemakeskuksen vuoden 2017 suunnitelma.



Kortteli etelästä



Kortteli lännestä
Taustalla suunnitteluvaiheessa olevat keskusta-alueen hankkeet valkoisella.



Kortteli pohjoisesta
Vasemmalla suunnitteluvaiheessa olevat keskusta-alueen hankkeet valkoisella.



Kortteli koillisesta



Kortteli luoteesta



Tuomiokirkonkatu 19 Tuomiokirkonkadulta.



Tuomiokirkonkatu 19 Verkatehtaankadulta.
Kadun pääteenä Asemakeskuksen suunnitelma.



Näkymä Tuomiokirkonkatu 19:n korotusosan katolta korttelin sisäosaan.



Rautatienkatu 22 ja Tuomiokirkonkatu 21:n täydennysrakennus.



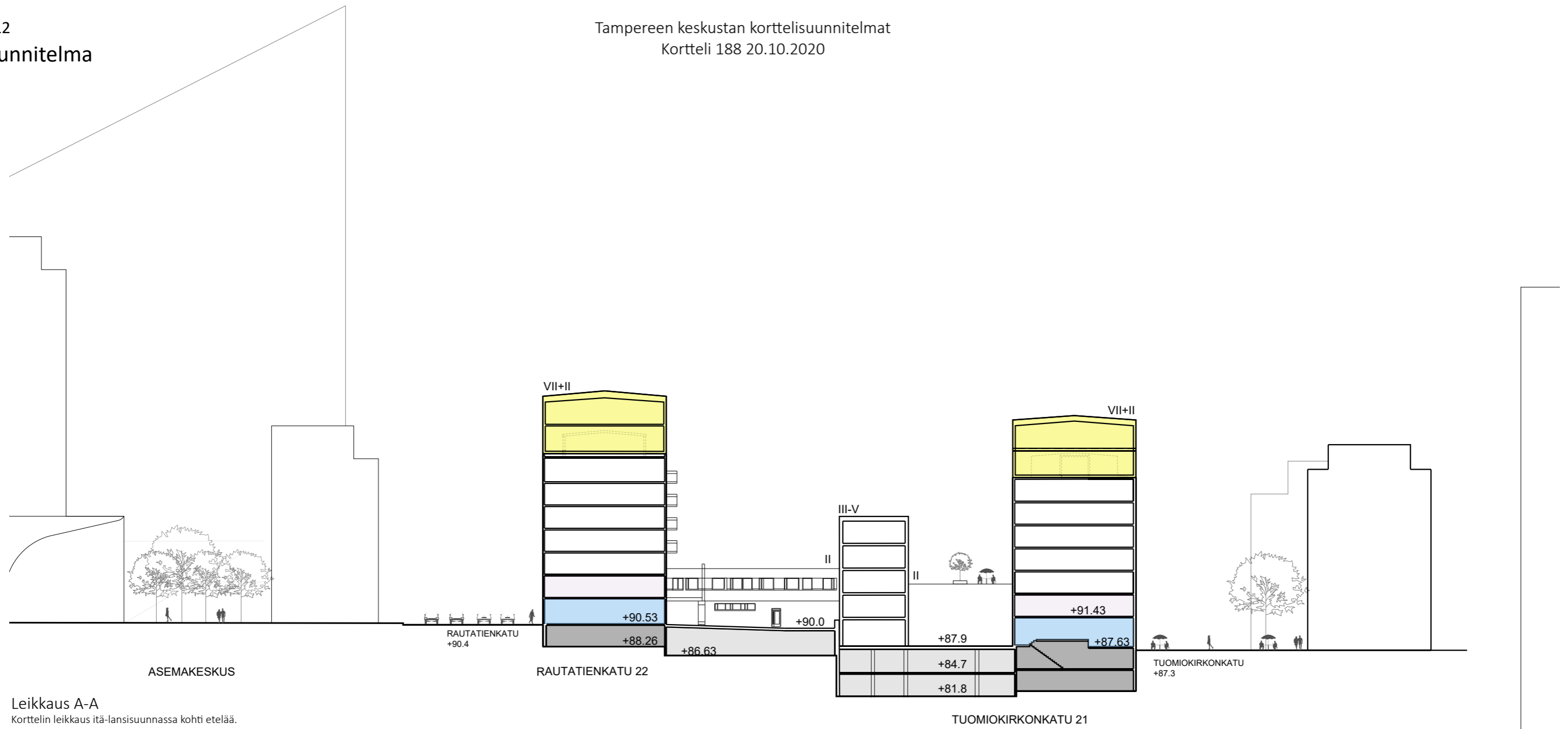
Asemapiirros- suunnitelma 1:500

Olemassa olevat rakennukset on esitetty valkoisella, suunnitelman täydennysrakennus oranssilla ja korotusosat keltaisella. Vaalealla keltaisella on esitetty suunnitteluvaiheessa olevat rakennukset ja hankkeet.



Pohjakaavio- suunnitelma 3.krs 1:500

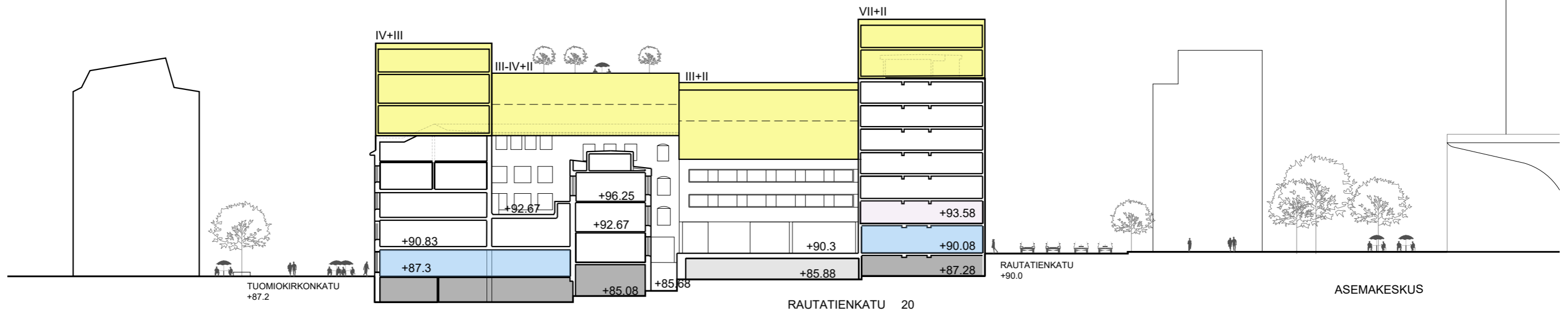
- Opiskelijaa-asuntoja
- Asunto: yksiö
- Asunto: kaksio
- Asunto: kolmio
- Toimisto



Leikkaus A-A

Korttelin leikkaus itä-länsisuunnassa kohti etelää.

- Opiskelija-asuntoja
- Liiketila
- Toimisto
- Kellari
- Pysäköinti kellarissa



Leikkaus B-B

Korttelin leikkaus itä-länsisuunnassa kohti pohjoista.