

**XI (Kyttälä), Aleksanterinkatu 21, käyttötarkoituksen muutos ja
täydennysrakentaminen.**

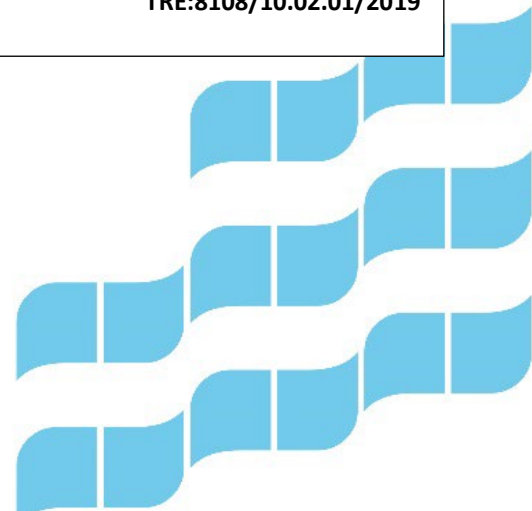
Asemakaavan selostus

21.3.2022. tark. 31.10.2022 ja 20.3.2023



Asemakaava nro **8819**

TRE:8108/10.02.01/2019



XI (Kyttälä), Aleksanterinkatu 21, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen**ASEMAKAAVA NRO 8819**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21.3.2022 päivättyä ja 31.10.2022 sekä 20.3.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8819. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Kyttälän XI kaupunginosan korttelin 169 tonttia 21.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XI kaupunginosan korttelin 169 tontti 21.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola.

Diaarinumero:

TRE:8108/10.02.01/2019, pvm 30.12.2019

Vireille tulo:

13.8.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

XI (Kyttälä), Aleksanterinkatu 21, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen.
Asemakaava numero 8819.

TIIVISTELMÄ

Uutta täydennysrakentamista Kyttälään

Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen Kyttälän kaupunginosaan tontille 169-21. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on purkaa nykyinen toimistotalo ja korvata se uudella asuin- ja liikerakennuksella.

Uutta rakennusoikeutta noin 3 700 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueen rakennusoikeus on 7100 k-m², josta uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 3 700 k-m².

Keskustan täydennysrakentaminen

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen Kyttälässä, keskustan ruutukaava-alueella. Asemakaavamuutoksella edistetään keskustan kehittämistä ja tehostetaan maankäyttöä ratikkalinjan vaikutusalueella. Alueella pitää yleiskaavan mukaisesti parantaa myös jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä sekä luoda viihtyisää elinympäristöä.

Uudisrakentaminen tulee osaksi Kyttälänkadun ja Aleksanterinkadun näkymiä. Asemakaavassa on asetettu rakennukset kiinni katutilan rajaan, jolla tavoitellaan urbaania katutilaa. Aleksanterinkadun puolella tulee säilymään nykyisen kaltainen arkadikäytävä. Asemakaavamääräyksillä ohjataan myös liike- ja palvelutilojen sijoittumista kadun varteen. Tontin pysäköinti on tarkoitus toteuttaa pihankannen alla pysäköintihallissa tontilla. Tavoitteena on, että kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

Tavoitteena mahdollistaa korttelin osan uudistuminen

Asemakaavamuutosalue rajautuu samassa korttelissa vireillä olevaan asemakaavamuutosalueeseen nro 8820. Tavoitteena on ratkaista piha-alueet yhtenäisenä molempia kaava-alueita palvelten ja sovittaa vierekkäiset rakennukset laadukkaasti yhteen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 13.8.-3.9.2020 ja lähetettiin osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisölle esittelyvideolla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia sekä 5 mielipidettä (mielipiteistä 4 kpl oli saman henkilön jättämiä). Palaute koski mm. rakennushistoriallisen selvityksen loppuun saattamista, jakeluverkon muuntamon sijoittamista kortteliin, viherkerrointyökalun käyttämistä, rakennusten tuloilman ottoa, rakentamisen korkeutta, katutilan valaistusta, julkisia oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää, ja naapurikiinteistöjen pysäköinnin helpottamista.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 24.3.-14.4.2022. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle esittelyvideolla. Valmisteluaineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia. Osallismielipiteitä ei jätetty. Palaute koski rakentamisen korkeutta ja massiivisuutta, arkkitehtonisten julkisivuratkaisujen soveltumista kaupunkikeskustaan, täydentävää uudisrakentamista purkamisen sijaan, jätetilojen riittävyttä ja rakennuksen ylälämpenemisen estämistä ja vaikutusten arviointia. Kaavaselostuksen vaikutustenarviointia on täydennetty. Rakennuksen mittasuhteita ja parvekeratkaisuita on muokattu saadun palautteen perusteella. Julkisivumääräyksiä on tarkennettu.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 10. – 24.11.2022. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty palautetta sen nähtävilläoloaikana.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu jätti 13.3.2023 aiempaan lausuntoonsa täydennyksen, jonka johdosta asemakaavasta poistettiin määräys ilm-3.

Ympäristönsuojelu täydentää aiempaa lausuntoaan seuraavasti: toiminnanharjoittajan aloitteesta on tutkittu tarkemmin mahdollisuutta sijoittaa ilmanvaihtokanavat huoneistokohtaisesti, joka olisi materiaalitehokkaampi. Koska erillistä ilmanlaatuselvitystä ei ole asemakaavaa varten tehty, ympäristönsuojelu katsoo, että on suositeltavaa huoneistoihin joutuvien liikenteen hiukkaspäästöjen vähentämisen kannalta järjestää tuloilman sisäänotto suodatettuna rakennusten katolta tai sisäpihan puolelta. Tässä kyseissä tapauksessa ja paikassa, koska asunnot sijaitsevat vasta 2.-kerroksessa, on huoneistokohtainen ilmanvaihto kuitenkin mahdollinen. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee käyttää erityissuunnittelijaa huoneistokohtaisen ilmanvaihdon suodatustehon määrittämisessä ympäristöministeriön antaman asetuksen uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta (1009/2017) mukaisesti.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Maankäytösopimus on hyväksytty Asunto- ja kiinteistölautakunnassa 25.1.2023. Rakennussuunnitelmat menevät kaupunkikuvatoimikunnan käsiteltäväksi lupavaiheessa.

SISÄLLYS

| | |
|---|----|
| Tiivistelmä | 3 |
| Uutta rakennusoikeutta noin 3 700 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²) | 3 |
| Keskustan täydennysrakentaminen..... | 3 |
| Tavoitteena mahdollistaa korttelin osan uudistuminen | 3 |
| Asemakaavaprosessin vaiheet..... | 3 |
| Asemakaavan toteuttaminen | 5 |
| Sisällys | 6 |
| 1 LÄHTÖKOHDAT | 9 |
| 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 9 |
| 1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa | 9 |
| 1.1.2 Luonnonympäristö..... | 9 |
| 1.1.3 Rakennettu ympäristö..... | 10 |
| 1.1.4 Väestö ja palvelut | 14 |
| 1.1.5 Maanomistus | 14 |
| 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat | 14 |
| 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 15 |
| 2.1 Kaavan rakenne | 15 |
| 2.1.1 Mitoitus | 15 |
| 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet..... | 15 |
| 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet..... | 15 |
| 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen | 15 |
| 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset | 16 |
| 2.3.1 Korttelialueet..... | 16 |
| 2.3.2 Muut alueet | 16 |
| 2.4 Nimistö..... | 16 |
| 3 KAAVAN VAIKUTUKSET..... | 17 |
| 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön | 17 |
| 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen | 17 |
| 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin | 17 |
| 3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon | 17 |
| 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin | 18 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.4 | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen | 18 |
| 3.4.1 | Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen | 18 |
| 3.5 | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön..... | 19 |
| 3.5.1 | Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö | 19 |
| 3.5.2 | Kulttuuriperintö | 19 |
| 3.6 | Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) | 19 |
| 3.7 | Muut kaavan merkittävät vaikutukset..... | 19 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 20 |
| 4.1 | Asemakaavamuutoksen käynnistäminen | 20 |
| 4.2 | Asemakaavamuutoksen tavoitteet..... | 20 |
| 4.2.1 | Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana | 20 |
| 4.3 | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot | 20 |
| 4.4 | Osallistuminen ja vuorovaikutus | 20 |
| 4.5 | Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana | 20 |
| 4.5.1 | Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen..... | 21 |
| 4.5.2 | Valmisteluvaiheen palaute ja kaavan ehdotusaineiston laatiminen | 22 |
| 5 | KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET..... | 24 |
| 5.1 | Liikenneselvitys | 24 |
| 5.1.1 | Liikenneselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa | 25 |
| 5.2 | Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma..... | 25 |
| 5.3 | Hulevesiselvitys | 25 |
| 6 | KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET | 26 |
| 6.1 | Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta | 26 |
| 6.2 | Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueella | 26 |
| 6.3 | Asemakaava | 27 |
| 6.4 | Kaupungin strategiat | 27 |
| 6.5 | Tonttijako | 28 |
| 6.6 | Pohjakartta..... | 28 |
| 7 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 28 |
| 7.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 28 |
| 7.2 | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 28 |
| 7.3 | Toteutuksen seuranta..... | 29 |

| | | |
|-----|--|----|
| 8 | LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA | 29 |
| 8.1 | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista..... | 29 |

1 LÄHTÖKOHDAT

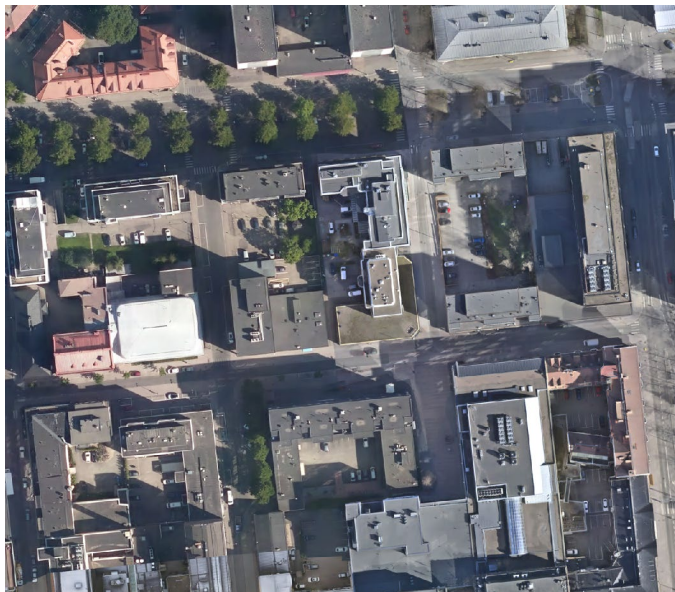
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustassa noin 200 m rautatieasemalta luoteeseen. Asemakaavan muutos koskee korttelin 169 tonttia 21, joka rajautuu Aleksanterinkatuun ja Kyttälänkatuun. Kaava-alueen pinta-ala on 1292 m².

Tontilla on v. 1981 valmistunut seitsemänkerroksinen toimistotalo, jonka katutasossa on liiketiloja ja yksikerroksinen liikesiipi.

Asemakaavamuutosalue rajautuu vireillä olevaan asemakaavamuutosalueeseen nro 8820.



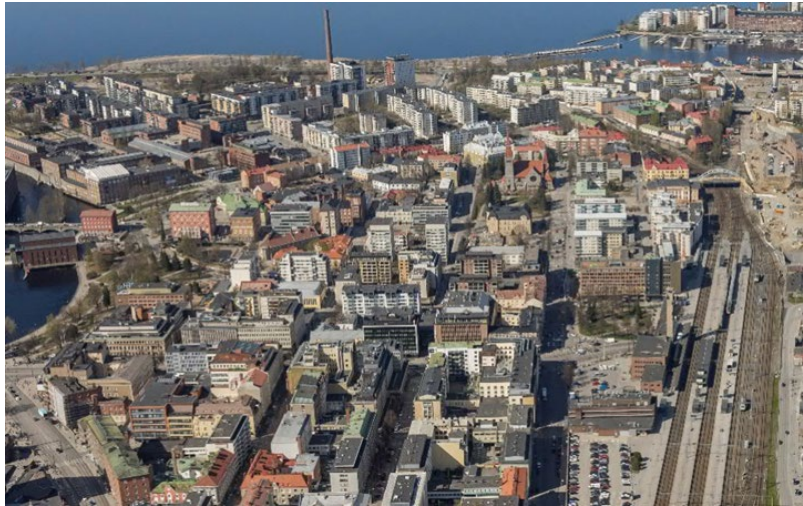
Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kyttälänkatuun ja lännessä Aleksanterinkatuun.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Maasto nousee Aleksanterinkadulla Rongankadulta Kyttälänkadulle noin 2 metriä.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 2. Viistokuva keskustasta. Suunnittelualue kuvassa keskellä.

Kaava-alue kuuluu kaupungin Kyttälän ruutukaava-alueeseen

Hämeenkatu jakaa Kyttälän Pohjois- ja Etelä-Kyttälään. Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Kyttälän alueella, joka rajautuu pohjoisessa Satakunnankatuun, lännessä Tammerkoskeen ja idässä rautatiehen.

Kyttälän alue rakentui 1800-luvun alusta lähtien nopeasti ilman asemakaavaa tai kaupunkijärjestystä. Alueella asui kosken itärannan tehtaiden työläisiä, torppareita ja käsityöläisiä. Vanha Kyttälä oli ahdas ja sokkeloinen hökkelikylä, joka koostui matalista puurakennuksista.

Kyttälän nykyinen korttelimuoto ja -koko esiintyi ensi kertaa 1889 laaditussa Kyttälän asemakaavakartassa ja koko alue rakennettiin uudelleen 1890-luvulta alkaen. 1960-luvulla Kyttälän kaupunginosaan laadittiin uusia asemakaavoja ajan voimakkaan uudisrakentamisen hengessä. Kortteli 169 on uudistunut 1980-luvulla ja sitä on täydennetty tontin 24 osalta vuonna 2004.

Rakennettu kulttuuriympäristö – Vanhaa rakennuskantaa ei ole enää jäljellä

Kyttälän kaupunginosan suunnitelmallinen rakentuminen perustuu kaupunginarkkitehti Caloniuksen vuonna 1877 laatimaan, ensimmäiseen ruutukaavasunnitelmaan Kyttälän alueelle, jonka pohjalta laadittiin vuonna 1889 hyväksytty Kyttälän kaupunginosan asemakartta, joka ei huomionnut lainkaan olemassa olevaa rakennuskantaa. Lambert Petterson laati vuonna 1896 päivitetyn asemakartan, jossa Kyttälän alue esitetään

samanlaisena kuin aiemmissa suunnitelmissa. Hämeenkadun varteen rakennettiin kivisiä taloja, mutta heti Kyttälän- ja Verkatehtaankaduilta lähtien tehtiin tavanomaisempia puisia asuinrakennuksia.

Tuomiokirkonkatu oli vielä tuolloin Wiinikankatu, koska kirkkoa ei ollut vielä rakennettu. Alueelle laadittiin 1960-luvun alussa uusi asemakaava uudistamishengessä. Korttelijako säilyi, mutta alueen käyttötarkoitukseksi määriteltiin asuin- ja liiketoiminta ja kerrosluvuksi yleisesti VII-IX kerrosta. Myös rakennusoikeudet määriteltiin tarkemmin.

Asemakaavaa muutettiin 1980-luvun alussa, jonka jälkeen tontit uudisrakennettiin. Kaava-alueella ei ole merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, koska kaikki rakennukset purettiin korttelin uudistamisen yhteydessä 1981.

Tontin 21 nykyinen rakennus toteutui 1981 ja sen suunnittelijana toimi Arkkitehtuuritoimisto Ilkka Pyykkö Oy. Rakennus on arkkitehtuuriltaan ajalleen tavanomainen, elementtirakenteinen kerrostalo, jossa erikoisuutena Aleksanterinkadun puolella arkadi. Kyttälänkadun puoleinen rakennussiipi on yksikerroksinen ja sen julkisivut ovat alumiinia.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu Aleksanterinkatuun ja Kyttälänkatuun. Rongankatu sijaitsee korttelin pohjoisreunalla ja Hämeenkatu yhden korttelin päässä eteläpuolella. Nykytilanteessa ajoyhteys tontille on Aleksanterinkadulta. Koko tontin sisäpiha on varattu pysäköinnille. Alueen lähellä, Hämeenkadulla ja Hatanpään valtatiellä, joukkoliikennepainotus vahvistuu mm. raitiotien vuoksi.

Rongankatu on osoitettu yleiskaavassa keskustan liikennejärjestelmää kuvaavalla kartalla seudulliseksi pyöräilyn pääreitiksi ja tärkeäksi jalankulun reitiksi, sekä Tuomiokirkonkatu urbaaniksi jalankulkuakseliksi Tuomiokirkolta Sorin aukiolle. Rongankatua kehitetään myös seudullisena pyöräilyn pääreitinä, jonka laatua parannetaan parantamalla liittymien turvallisuutta ja sujuvuutta sekä erottelemalla jalankulku ja pyöräily omille väylille. Tampereen yhdyslautakunta päätti 23.3.2021, että Rongankatu tullaan uudistamaan vaihtoehdolla, jossa pyörätie sijaitsee kadun keskellä ja lehmuskuja säilyy. Lisäksi jalkakäytäviä levennetään kadun molemmilla puolilla. Bussipysäkit sijoitetaan Tuomiokirkonkadun ja Rautatienkadun väliselle osuudelle. Rongankadun katusuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 20.4.2022.

29)

Lähimmälle raitiotiepysäkille on matkaa noin 150 m ja rautatieasemalle 300 m. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Hämeenkadulla noin 150 metrin päässä ja Rongankadulla noin 120 m päässä.

Hämeenkadun alla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen on matkaa noin 100 metriä. Tavoitteena on toteuttaa pysäköinti tonttikohtaisessa hallissa.

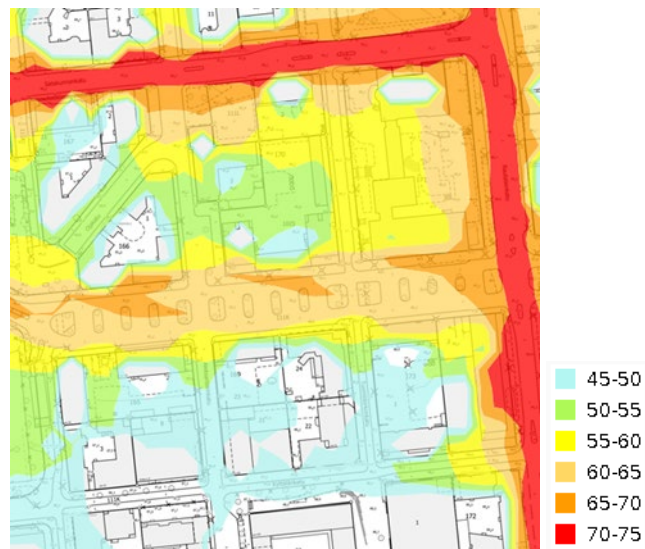
Tekninen huolto

Kaava-alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon ja kaukolämpöön. Lähijäähdytys on saatavissa.

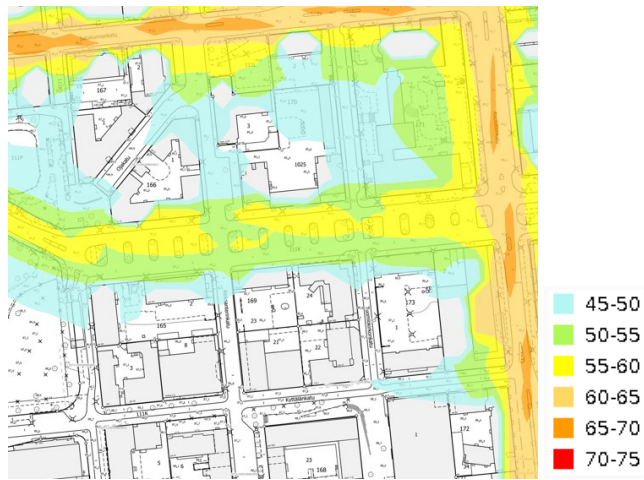
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tontti sijaitsee lähellä Rongankatua, joka toimii myös läpiajokatuna mm. alueen pysäköintilaitoksiin ja se on hälytysajoneuvojen keskeinen ajoreitti keskustassa.

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan tontin ulko-oleskelu-alueella melutaso on päivä- ja yöaikaan alle 45 dB. Vuodelle 2040 laaditun liikenne-ennusteen mukainen melutaso päivällä on 45-50 dB ja yöllä alle 45dB.



Kuva 3. Melu päivällä, ennustetilanteessa 2040.



Kuva 4. Melu yöllä, ennustetilanne 2040.

Ilmanlaatuselvityksen (2011) mukaan typpidioksidin ja PM10-hiukkasten pitoisuuksien vuorokausiohjearvot ylittävät $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$.



Kuva 5. Ilmanlaatu, NO_2 vrk ohjearvo.



Kuva 6. Ilmanlaatu, PM10, vrk ohjearvo.

Suunnittelualue sijaitsee suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan laitoksen konsultaatiovyöhykkeellä, joten asemakaavamuutoksesta on pyydetty lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Tampereen keskustan palvelut ovat tontin välittömässä läheisyydessä. Samassa korttelissa naapuritontilla sijaitsee vanhusten- ja erityisryhmien palveluasumista, ravintola- ja hoiva-/hyvinvointipalveluita.

Lähin päiväkotij sijaitsee Juhannuskylässä noin 300 metrin päässä ja lähin peruskoulu noin 350 metrin päässä tontista. Tampereen Klassillinen lukio sijaitsee noin 100 metrin päässä Rongankadun toisella puolella.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on keskustan strategisen yleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pohjautuu arkkitehtitoimisto Q-Ark Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan sekä siitä viranomaisten antamaan palautteeseen sekä asemakaavoituksen ohjaukseen. Tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä. Asemakaavassa määritetään uudisrakennuksen rakennusala, rakennusoikeus ja osoitetaan määräyksiä rakentamisen ja ympäristön laadun varmistamiseksi.

2.1.1 Mitoitus

Tontille 169-21 osoitetaan rakennusoikeutta 7100 k-m², josta uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 3 660 k-m². Tontin rakennusoikeudesta vähintään 280 k-m² on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Lisäksi edellytetään, että asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2 % toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yhta2%). Tontin tehokkuusluvaksi muodostuu $e = 5,50$.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on purkaa nykyinen toimistotalo ja korvata se uudella asuin- ja liikerakennuksella. Tavoitteena on ratkaista kaava-alueen pihajärjestelyt yhteisesti korttelin tonttien nro 22 ja 24 kanssa. Uudisrakennuksen ensimmäinen kerros on tarkoitus osoittaa toimisto-, liike- ja palvelukäyttöön sekä kattokerros yhteistiloiksi.

Asemakaavoituksen tavoitteena on korttelin täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Viihtyvyys

Tonttien pysäköinti toteutetaan pihakannen alla olevassa hallissa. Pihakannelle on tarkoitus toteuttaa viihtyisä oleskelupiha asukkaille laaditun pihasuunnitelman mukaisesti. Ylimpään kerrokseen on suunniteltu yhteistiloja ja ulko-oleskelualue asukkaiden käyttöön.

Kaupunkikuvallinen laatu

Viitesuunnitelmassa on kiinnitetty erityistä huomiota kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen rakentamiseen ja oleelliset määräykset tuotu asemakaavaan. Liike-, toimisto- tai työtilojen toteuttaminen ensimmäiseen kerrokseen elävöittävät kaupunkikuvaa ja lisäävät toiminnallista monimuotoisuutta.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Tontti 169-21 on osoitettu asuin-, -liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kerrosluku vaihtelee ollen VII-X kerrosta. Seitsemännen kerroksen yläpuoliset kerrokset on vedetty sisään katulinjasta. Ylimpään kerrokseen saa sijoittaa ainoastaan kattopihaan liittyviä asukkaiden yhteistiloja, niiden vaatiman porrashuoneen sekä teknisiä tiloja enintään 50% ylimpään kerrokseen sijoittuvien yhteistilojen pinta-alasta. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. Asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloja tulee toteuttaa vähintään 2 % asumisen kerrosalasta. Katutasoon edellytetään sijoitettavan liike-, toimisto- ja palvelutiloja (er-9). Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja yli puolet katujulkisivusta tulee olla lämmintä julkisivupintaa (spa-1). Aleksanterinkadun varrella tulee olla arkadimainen julkinen jalankulkuyhteys.

Yleismääräyksissä on säädetty pihoista ja kulkuyhteyksistä, viherkertoimesta, hulevesistä, rakennuksista sekä pysäköinnistä. Autojen ja polkupyörien pysäköintimääräys on Tampereen kaupungin vuonna 2019 päivitetyn pysäköintipolitiikan mukainen. Tonttien pysäköinti on osoitettu pihakannen alle enintään kahteen kerrokseen. Korttelialueelle tulee sijoittaa jakelumuuntamo. Pohjoisen tontinrajan vastaista julkisivua tulee elävöittää taiteella.

2.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla ei osoiteta muita alueita.

2.4 Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Katualueisiin rajautuvat rakennusmassat suojaavat sisäpihan ulko-oleskelualueilta liikennemelulta.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää asukasmäärää alueella suhteessa nykytilanteeseen.

Autopaikkojen toteuttaminen pihakannen alle lisää elinympäristön viihtyisyyttä ja nykytilanteeseen verrattuna vapauttaa pihatilaa vehreän oleskelupihan rakentamiseen, jolla voi olla yhteisöllisyyttä lisäävä vaikutus.

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

Rakentaminen muokkaa maaperää. Suunnittelussa pyritään siihen, että rakenteet eivät ulottuisi pohjavesipinnan alapuolelle.

Alue on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä. Viherkertoimen toteutuminen tontilla lisää hulevesien hallinnan mahdollisuuksia niiden syntypaikalla.

Rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen aiheuttavat merkittäviä laskennallisia hiilidioksidipäästöjä. Rakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan kompensoida valitsemalla hiiltä sitovia rakennusmateriaaleja ja huolehtimalla rakennuksen energiatehokkuudesta. Osa purettavan rakennuksen rakennusosista on tarkoitus hyödyntää uudisrakennuksessa. Uudelleenkäytetyn betonielementin hiilijalanjälki on vain n. 5 % vastaavan uuden betonielementin hiilijalanjäljestä. Uudiskohteen ympäristövaikutusten laskennassa uudelleenkäytettävän elementin ei katsota aiheuttavan päästöjä (sen hiilijalanjälki on 0).

Kaupunkirakenteen tiivistäminen lähellä palveluita joukkoliikennevyöhykkeellä voi vähentää liikenteen ilmastopäästöjä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueelta ei ole todettu luonnonympäristön arvokohteita tai -alueita. Tontilla ei ole lainkaan kasvillisuutta. Kasvillisuuden määrä lisääntyy, kun piha-alueet toteutetaan viherkertoimen mukaisesti. Laaditun vihersuunnitelman mukaisesti toteutettuna saavutetaan viherkertoimen tavoitetaso 0,6. Edellytykset luonnon monimuotoisuudelle paranevat.

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

Asemakaavalla mahdollistetaan tontin 21 uudisrakentaminen nykyistä tehokkaammin. Asumisen määrä kasvaa suhteessa nykytilanteeseen.

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa noin 145–165 uutta asukasta (40–45 k-m²/asukas, asumiseen käytettävä rakennusoikeus n. 6655 k-m²). Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää lähiympäristössä.

Tontille liikennöidään nykyisen liittymän kautta Aleksanterinkadulta. Pysäköinti toteutetaan korttelialueella pysäköintinormin mukaisesti. Tontin 21 autopaikkatarve viitesuunnitelman mukaisella ratkaisulla on 42 autopaikkaa. Kohteeseen on suunniteltu yhteiskäyttöauton hankintaa, jolloin autopaikkavaatimusta lasketaan 3 autopaikalla. Mikäli autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, autopaikkatarvetta voidaan pienentää 20 %. Viitesuunnitelmassa on esitetty 26 autopaikkaa tontille pysäköintihalliin ja loput tarvittavat paikat hankitaan veloittepaikkoina P-Hämpistä. Viitesuunnitelmassa on sijoitettu 170 polkupyöräpaikkaa ulkoiluvälinevarastoihin.

Keskusta-asuminen mahdollistaa autottoman elämäntavan. Vaikutus alueen liikenteeseen ja energiankulutukseen on suhteellisen vähäinen. Uudisrakennus on energiataloudeltaan olemassa olevaa rakennusta tehokkaampi.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamisen olemassa olevien sähkö-, vesi- ja kaukolämpöverkostojen piirissä. Sähkötehon riittävyttä turvataan osoittamalla mahdollisuus jakelumuuntamon sijoittamiseen kaava-alueelle. Tällä varaudutaan myös mahdollisiin sähköautojen latauspisteisiin.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Viitesuunnitelma on sovitettu 3D-kaupunkimalliin ja sitä on tarkasteltu eri kulmista sekä läheltä että kaukaa. Uudisrakentaminen ei nouse keskustan silhuetissa muun rakentamisen yläpuolelle, joten rakentamisen vaikutukset kaukomaisemaan arvioidaan vähäisiksi.

Kyttälänkadun katutila tulee muuttumaan merkittävästi, kun yksikerroksisen liikerakennuksen tilalle toteutetaan kymmenen kerroksinen uudisrakennus, jonka ylimmät kerrokset (VIII-X) toteutetaan sisäänvedettynä. Vaikutuksia katutilaan on lievennetty rakennusmassaa porrastamalla siten, että seitsemännen kerroksen yläpuolelle muodostuu visuaalinen räystäslinja. Uudisrakennus sijoittuu Kyttälänkadun ja Aleksanterinkadun kulmaan näkyvälle paikalle. Nykyisessä rakennuksessa kulmassa oleva arkadi tulee säilymään, mutta se toteutetaan hieman kapeampana. Jalkakäytävä on tarkoitettu osoittamaan katusuunnitelmassa tulevaisuudessa arkadin lisäksi katualueelle. Laadukkaaseen kaupunkikuvaan ja aktiiviseen kaupunkitilaan pyritään laadukkailla materiaaleilla, avoimilla maan tason julkisivuilla sekä katutason liike-, toimisto- ja palvelurakentamisella.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei sijaitse suojeltavaa kulttuuriperintöä.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uudisrakentaminen työllistää rakentajia. Asukasmäärän kasvu lisää keskustan elinvoimaa ja palvelujen kysyntää keskustassa.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Yhdessä viereisen tontin uudisrakentamisen kanssa kaavan toteutuksella on positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katutason elävöitymiseen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 13.8.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on purkaa nykyiset rakennukset ja korvata ne uusilla asuinkerrostaloilla.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan. Täydennysrakentamisella pyritään nykytilanteen parantamiseen kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja ulko-oleskelutilojen osalta.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Viherkerrointyökalun käyttäminen lisää kaupunkivihreän määrää ja parantaa asuinympäristön viihtyisyyttä ja hulevesien hallintaa syntypaikallaan.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaprosessin aikana viitesuunnitelmilla tutkittiin mahdollisuutta toteuttaa pysäköinti- ja huoltojärjestelyt yhteisesti koko korttelissa 169.

Asemakaavaratkaisusta ei tutkittu useita vaihtoehtoja, mutta kaavaratkaisua on muokattu siitä saadun palautteen perusteella.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 13.8.-3.9.2020.

Asemakaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheissa aineistoja esiteltiin yleisölle esittelyvideoilla.

Asemakaavaa on valmisteltu yhteistyössä kaavan nro 8820 suunnitteluryhmän kanssa ja suunnitelmia on sovitettu yhteen kaikissa vaiheissa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautui alueesta laadittuun viitesuunnitelmaan, liikenneselvitykseen ja pihasuunnitelmaan sekä viherkerroinlaskelmaan.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia sekä 5 mielipidettä (mielipiteistä 4 kpl oli saman henkilön jättämiä).

Pirkanmaan ELY-keskus on ilmoittanut sähköpostilla, ettei ELY-keskus tässä vaiheessa jätä lausuntoa, mutta asemakaavaluonnos tulee lähettää lausunnonle.

Pirkanmaan liitto on ilmoittanut sähköpostilla, ettei anna lausuntoa.

Pirkanmaan maakuntamuseo on kehottanut saattamaan valmiiksi Kyttälänkonnun tekeillä olevan rakennushistoriallisen selvityksen ja huomioimaan sen lähtötietoaineistona. Maakuntamuseo katsoo, että hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan lausunnonle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Tampereen Sähköverkko Oy on pyytänyt varustamaan korttelin ET-merkinnällä, joka mahdollistaa jakeluverkon muuntamon sijoittamisen kortteliin uudisrakentamisen yhteydessä tehon riittävyden varmistamiseksi ja sähköautojen latauspisteisiin varautumiseksi.

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla ei ole kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin.

Tampereen kaupunki, Ympäristönsuojelu: Hankkeeseen tulee käyttää viherkerrointyökälua (piha- ja hulevesisuunnitelma). Viereisen hankkeen 8820 kanssa suositellaan yhteistä pihasuunnitelmaa, jolloin voidaan saada synergiaetua. Keskusta-alueella rakennuksen tuloilmanottoon tulee valita ilmanlaadullisesti paras paikka.

Tampereen kaupunki, Viheralueet ja hulevedet: OAS OK.

Mielipiteet

Harjakorkeuteen ulottuvaa julkisivua jokaiselta kadulle näkyvältä sivulta pidettiin hyvänä ja sitä, että suunnitelmassa ei ole matalia siipiä. Sen sijaan julkisivujen käsittelystä ei pidetty ja toivottiin julkisivumateriaalia, jossa elementtisaumat ei ole näkyvillä. Kävelyllä varattua, nykyisen rakennuksen alla olevaa aluetta ei missään nimessä tulisi pienentää.

Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee lisätä julkiseen oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää. Mielipiteessä toivottiin selvitetävän, voiko naapurikiinteistöjen pysäköintiin tehdä helpotusta nyt toteutettavilla

paikoitustiloilla. Kyttälänkadun valaistukseen toivottiin kiinnitettävän erityistä huomiota massiivisen rakentamisen johdosta. Kortteliin toivottiin vähintään 12-kerroksista uudisrakentamista keskeiseen sijaintiin ja Rongantornien läheisyyteen perustuen.

Vastine palautteisiin

Kyttälänkonnun rakennushistoriallinen selvitys on lisätty kaavaluonnoksen liitteeksi. Kaavaluonnoksessa on huomioitu muuntamon sijoittamisen mahdollisuus kortteliin, laskettu viherkerroin ja laadittu pihasuunnitelma sekä määrätty yleismääräyksellä tuloilmanotosta.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5.2 Valmisteluvaiheen palaute ja kaavan ehdotusaineiston laatiminen

Asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 24.3.-14.4.2022. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle esittelyvideolla. Valmisteluaineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia. Osallismielipiteitä ei jätetty.

Tampereen kaupunki, Terveysturvallisuus (asumisterveys): Kohteen suunnittelussa on huomioitava rakennuksen ylälämpenemisen estäminen.

Tampereen kaupunki, Viheralueet ja hulevedet yksikkö: Hulevesiselvitys ja -suunnitelmatyö aloitettu

Tampereen kaupunki, Ympäristönsuojelu: Jätetilojen riittävä tilavaraus tulee varmistaa, että kaikille jätejakeille on riittävästi tiloja. Tällöin astioiden tyhjennysväli on sopiva. Tampereella vähintään 5 huoneiston taloyhtiöillä lasipakkauksille, pienmetallille ja biojätteelle on oltava lajitteluastia viimeistään 1.9.2021 ja kartonki- ja muovipakkauksille viimeistään 1.9.2022.

Telia Finland Oyj: Teliällä menee kaapeleita nykyiseen rakennukseen, ja jos rakennus puretaan, siitä on ehdottomasti ilmoitettava meille hyvissä ajoin ennen purkutöiden aloitusta.

Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa nyt nähtäville asetetusta kaava-aineistosta. Kaavaselostuksen kappaletta 3.2 Vaikutukset ilmastoon olisi kuitenkin hyvä täydentää purkavan täydennysrakentamisen hiilijalanjälki-vaikutusten osalta.

Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoihin ja toteaa, että hankkeella on merkittävää vaikutusta Kyttälänkadun kaupunkikuvaan kun matala liikesiipi korvautuu korkealla uudisrakennusmassalla.

Kyttälänkadun kaupunkikuvallisesti keskeinen ominaispiirre, Aleksanterinkadun puoleinen arkadi-käytävä, on otettu hyvällä tavalla osaksi suunniteltua uudisrakentamista. Hankkeen kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu riittävällä tavalla. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Pirkanmaan ELY-keskus Pirkanmaan ELY-keskus ei nähnyt tarpeellisena antaa kaavasta lausuntoa, mutta kommentoi mm. täydentävän uudisrakentamisen olevan ilmastomyönteisempi ratkaisu purkamisen sijaan, josta on onnistunut esimerkki samassa korttelissa. Lisäksi ELY-keskus kommentoi rakennuksen kokoa ja varjostavuutta. ELY-keskus totesi, ettei kaavamuuoksessa purettaviksi esitetyillä rakennuksilla kuitenkaan ole sellaisia rakennuskulttuurillisia suojeluarvoja, jotka suoraan estäisivät rakennusten purkamisen. Lisäksi ELY-keskus nosti esille positiivisia yksityiskohtia kuten kadunvarren liiketilat, kaupunkitasku, julkisivuja, parvekkeita, oleskelupihoja ja yhteistiloja koskevat määräykset.

Vastine kommentteihin

Kommentit merkitään tiedoksi. Kaavaselostuksen vaikutustenarviointia on täydennetty purkavan täydennysrakentamisen hiilijalanjälki-vaikutusten osalta. Rakennuksen mittasuhteita ja parvekeratkaisuita on muokattu saadun palautteen perusteella. Kadun puoleista julkisivua on kehitetty, jolloin parvekkeet ovat selkeästi sisäänvedettyjä. Julkisivumääräyksiä on tarkennettu.

Kaupunkikuvatoimikunta

Asemakaavan valmisteluaineistoa ja kaavaluonnosta esiteltiin Kaupunkikuvatoimikunnassa 5.4.2022.

Kaupunkikuvatoimikunta totesi lausunnossaan, että luonnoksessa esitetty kerrosluku ja rakennusoikeuden määrä ovat massiivisia. Haasteena on valtavan massan sovittaminen tontille ja kaupunkikuvaan. Pitkän julkisivun jakamista eri osiin pidettiin toimivana ratkaisuna.

Kaupunkikuvatoimikunnan mukaan muita hankkeessa kehitettäviä asioita olivat: parvekeratkaisut, kivijalkakerros, julkisivumateriaalit sekä taideaihe.

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto on otettu huomioon kaavaehdotuksen ratkaisua laadittaessa.

4.5.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 10. – 24.11.2022.

Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty palautetta sen nähtävilläoloaikana.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu jätti 13.3.2023 aiempaan lausuntoonsa täydennyksen, jonka johdosta asemakaavasta poistettiin määräys ilm-3.

Ympäristönsuojelu täydentää aiempaa lausuntoaan seuraavasti: toiminnanharjoittajan aloitteesta on tutkittu tarkemmin mahdollisuutta sijoittaa ilmanvaihtokanavat huoneistokohtaisesti, joka olisi materiaalitehokkaampi. Koska erillistä ilmanlaatuselvitystä ei ole asemakaavaa varten tehty, ympäristönsuojelu katsoo, että on suositeltavaa huoneistoihin joutuvien liikenteen hiukkaspäästöjen vähentämisen kannalta järjestää tuloilman sisäänotto suodatettuna rakennusten katolta tai sisäpihan puolelta. Tässä kyseissä tapauksessa ja paikassa, koska asunnot sijaitsevat vasta 2.-kerroksessa, on huoneistokohtainen ilmanvaihto kuitenkin mahdollinen. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee käyttää erityissuunnittelijaa huoneistokohtaisen ilmanvaihdon suodatustehon määrittämisessä ympäristöministeriön antaman asetuksen uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta (1009/2017) mukaisesti.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Kyttälänkontu, Rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2018)
- Liikenneselvitys (Ramboll Oy, 9.12.2021)
- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Q-Ark Oy, 6.10.2022)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Sitowise, 12.10.2022)
- Hulevesiselvitys (Sol-Air Oy, 29.9.2022)

5.1 Liikenneselvitys

Aleksanterinkatu 21 ja Kyttälänkatu 7 asemakaavojen pohjaksi toteutettiin liikenneselvitys (Ramboll 2021). Selvityksessä on tarkasteltu korttelin

asemakaavamuutoksen vaikutuksia katuverkkoon ja liikenneturvallisuuteen.

Selvityksessä on tutkittu mm. ajoyhteyksiä ja niiden näkemähaasteita koko korttelissa jokaiselle kadulle erikseen sekä jyrkän ajoluiskan vaikutuksia, Tonttien sisäisiin järjestelyihin pihakannella tai pysäköintilaitoksessa selvityksessä ei ole otettu kantaa, sillä suunnitelmat ovat vielä keskeneräiset.

Tampereen kaupunki uudistaa Rongankatua lähitulevaisuudessa, jonka tavoitteena on kehittää jalankulun ja pyöräilyn asemaa keskustassa. Suunnitelmia käsiteltiin YLA:ssa 23.3.2021, jossa päätettiin toteutettava ratkaisu. Kahdesta vaihtoehdosta valittiin ratkaisu, jossa säilyy kadun nykyinen luonne ja sen keskellä olevat suuret puut. Pyöräliikenne sijoittuu ratkaisussa puiden ja katutilan keskelle. Rongankadun katusuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 20.4.2022.

5.1.1 Liikenneselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Viitesuunnitelmassa on huomioitu mm. ajoluiskan kaltevuus sekä näkemät.

5.2 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma

Asemakaavaa varten on laadittu pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Sitowise 2022) yhdessä naapurikaavan 8820 kanssa. Viherkerroinlaskelmassa on huomioitu hulevesimääräarvio.

Tontilla 21 viherkerroin on 0,70, kun tavoitetaso on 0,60. Hulevesien viivytystilavuustarpeen on laskettu olevan 9,8 m³. Tontin läpäisemättömän pinnan osuus tontin pinta-alasta on 71 %. Viherkertoimeen on sisällytetty istutettavaa kasvillisuutta, pinnoitteita, hulevesien hallintarakenteita sekä bonuselementtejä. Viherkertoimeen sisällytetyistä elementeistä istutettavaa kasvillisuutta ja bonuselementtejä on esitetty eniten.

Korttelin pihasuunnitelmassa tonteille 21 ja 22 on osoitettu yhteistä oleskelupihaa ja tontille 21 leikkialue. Tontti 24 on suurimmaksi osaksi huoltopihaa. Rakennusten katoille on osoitettu oleskelualueita ja viherkattoa.

5.3 Hulevesiselvitys

Asemakaavaan on laadittu hulevesiselvitys (Sol-Air Oy, 2022). Sadevesien viivästyserakenteet on mitoitettu viherkertoimen mukaisesti.

Yhteispihan piiriin kuuluvien yhtiöiden kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan mm. hulevesien hallinnasta tulvatilanteissa. Tulvatilanteissa hulevesiä voidaan johtaa toisen tontin kautta pois kiinteistöltä.

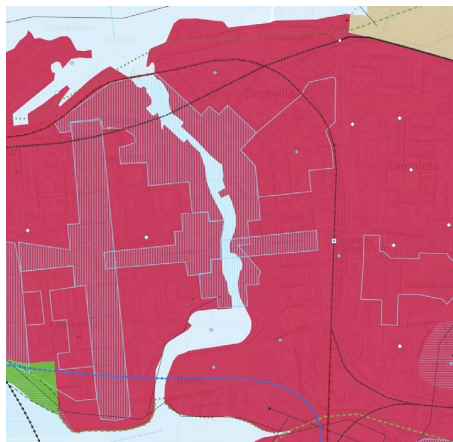
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

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 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.



Kuva 7. Ote maakuntakaavasta 2040.

6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueella

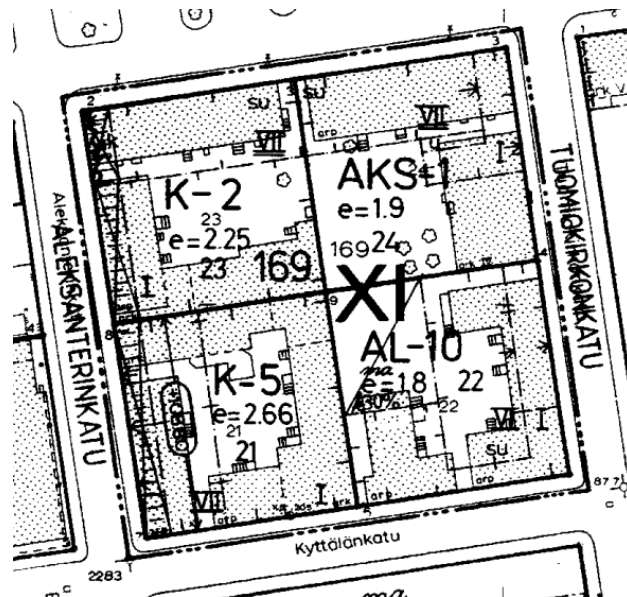
Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Kortteli sijaitsee keskustatoimintojen alueella ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeellä. Rongankatu on osoitettu liikennejärjestelmää kuvaavalla kartalla seudulliseksi pyöräilyn pääreitiksi ja tärkeäksi jalankulun reitiksi sekä Tuomiokirkonkatu urbaaniksi jalankulkuakseliksi Tuomiokirkolta Sorin aukiolle.



Kuva 8. Ote keskustan strategisesta osayleiskaavasta.

6.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 5782 (9.10.1981). Asemakaavassa tontti 22 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös kuntouttamlaitos (K-5). Kaavan määrittelemä rakennusoikeus on tonttitehokkuudella $e = 2,66$ eli yhteensä n. 3 440 k-m².



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen uusi strategia Tekemisen kaupunki hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.11.2021. Strategia kuvaa kaupunginvaltuuston tulevaisuuden tahtotilaa ja siihen on tiivistetty linjaukset, joiden mukaan kaupunkia kehitetään tulevina vuosina. Tampereen strategiassa vuodelle 2030 on painopisteenä Yhdenvertaiset yksilöt, Tekevät yhteisöt, Hiilineutraaleja tekoja ja Tulevaisuuden edelläkävijyyttä. Strategiassa kaupunkisuunnitteluun liittyviksi tavoitteiksi on nostettu mm.:

- eriarvoisuuden, syrjinnän ja turvattomuuden vähentäminen
- asuntokannan monipuolisuus
- kohtuuhintaisten asuntojen määrä ja koko
- turvallisuus katuympäristössä
- yhteisöllisyyden ja osallisuuden tukeminen
- elämystalouden ja luovien alojen tukeminen
- kasvua keskimäärin 3000 asukkaalla vuodessa
- kasvun keskittäminen joukkoliikennevyöhykkeille ja asutuskeskuksiin sekä työpaikkojen sijoittuminen samoille vyöhykkeille
- ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen
- kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu
- luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kaupunkiympäristössä

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa 2.12.1897 hyväksytty tonttijako nro 162.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2022.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Q-Ark Oy 6.10.2022).

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, hulevesiselvitys sekä liikenneselvitys. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Maankäyttösopimus on hyväksytty Asunto- ja kiinteistölautakunnassa 25.1.2023. Rakennussuunnitelmat menevät kaupunkikuvatoimikunnan käsiteltäväksi lupavaiheessa.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 10.8.2020, tarkistettu 21.3.2022
- Asemakaavakartta 21.3.2022, tark. 31.10.2022 ja 20.3.2023
- Asemakaavan seurantalomake 5.9.2022
- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Q-Ark Oy, 6.10.2022)

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Kyttälänkontu, Rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2018)
- Liikenneselvitys (Ramboll Oy, 9.12.2021)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Sitowise, 12.10.2022)
- Hulevesiselvitys (Sol-Air Oy, 29.9.2022)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 837 Tampere | Täyttämispvm | 05.05.2023 |
| Kaavan nimi | Asemakaavan muutos nro 8819, XI Kyttälä 169 | | |
| Hyväksymispvm | 04.04.2023 | Ehdotuspvm | 08.11.2022 |
| Hyväksyjä | L-lautakunta | Vireilletulosta ilm. pvm | 10.08.2020 |
| Hyväksymispykälä | 102 | Kunnan kaavatunnus | 837-8819 |
| Generoitu kaavatunnus | 837L040423A102 | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 0,1292 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] | 0,2584 | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,1292 |

| | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava | Rantaviivan pituus [km] | |
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,1292 | 100,0 | 7100 | 5,50 | 0,0000 | 3663 |
| A yhteensä | 0,1292 | 100,0 | 7100 | 5,50 | 0,1292 | 7100 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | -0,1292 | -3437 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,2584 | 200,0 | 2584 | 0,2584 | 2584 |

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

Alamerkinnt

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 0,1292 | 100,0 | 7100 | 5,50 | 0,0000 | 3663 |
| A yhteensä | 0,1292 | 100,0 | 7100 | 5,50 | 0,1292 | 7100 |
| AL | 0,1292 | 100,0 | 7100 | 5,50 | 0,1292 | 7100 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | -0,1292 | -3437 |
| K-5 | | | | | -0,1292 | -3437 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 0,2584 | 200,0 | 2584 | 0,2584 | 2584 |
| ma-36/ | 0,2584 | 100,0 | 2584 | 0,2584 | 2584 |