

ASEMAKAAVAN ASETTAMINEN NÄHTÄVILLE. XI-168-18 JA 172-1(KYTTÄLÄ),
HÄMEENKATU 4 JA 6 SEKÄ TUOMIOKIRKONKADUN KATUALUE.
LIIKERAKENNUKSEN LAAJENNUS (STOCKMANN) KAAVA NRO 8200.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5. päivänä marraskuuta 2008 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8200. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee keskustan itäosassa rajoittuen Hämeenkatuun, Aleksanterinkatuun ja Kyttälänkatuun. Osa Tuomiokirkonkadusta kuuluu kaavan piiriin. Alue on Hämeenkadun länsipäässä vinottain vastapäätä rautatieasemaa.

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteet

Hakijoiden tavoitteena on Tampereen rautatieaseman seudun vetovoiman, viihtyisyyden ja kaupallisen tarjonnan parantaminen. Tavoitteisiin pyritään täydennysrakentamisen keinoin. Lisäksi alueella toimiva Stockmann on maininnut tavoitteekseen kehittyvän tavaratalokaupan menestymismahdollisuuksien varmistamisen Tampereella myös tulevina vuosina.

Tampereen arkkitehtuuriohjelman tavoitteet

Tampereen arkkitehtuuriohjelmassa edellytetään uudisrakentamiselta kaupunkikeskustassa tavanomaista korkeampaa arkkitehtonista tasoa. Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten koko elinkaareen sekä ekologisuuteen ja esteettömyyteen. Laadukasta arkkitehtuuria tarvitaan niin yksityisessä arkkitehtuurissa kuin julkisessa rakentamisessa. Vuosikymmenien kerrostumat kuuluvat kaupunkiin.

Asemakaavan tavoitteet

Toteuttamiskelpoisen asemakaavan muutoksen tulee täyttää hakijoiden täydennysrakentamisen tarpeet. Kyse on olemassa olevien kiinteistöjen käytön tehostamisesta ja tavoitteena on, että rakentaminen voidaan tehdä myös vähitellen tarpeen mukaan. Tämä koskee erityisesti Koy Hämeenkiven rakentamisen laajuutta ja autopaikkajärjestelyjä. Asemakaava on tässä tapauksessa osa pitkän tähtäyksen suunnitelmaa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uudenlaisen, modernin lisän tuomisen vuosikymmenien kerrostumaan. Kaavan tarkoituksena on tukea keskustan liike-elämää kilpailussa hypermarkettien ja asumattomille alueille rakennettujen kauppakeskusten kanssa ja ottaa huomioon kaupungin kasvun sosiaaliset, taloudelliset, ekologiset ja kulttuuriset vaikutukset.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös edistää taiteen sijoittumista rakennettuun ympäristöön arkkitehtuuriohjelman mukaisesti: ”Taideohjelmat ovat kansainvälinen ilmiö, jossa ympäristötaide on suunnattu tuottamaan mielihyvää ja parantamaan ympäristön laatua. Taide ja luovuus ovat kilpailutekijöitä kaupunkien välisessä kilpailussa.”

Asemakaavan muutoksen aiheuttama poikkeaminen ruutukaavasta ei näy suoranaisesti Hämeenkadun katukuvassa, koska julkisivu on syvällä katusivurakennusten takana.

Osallisten tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaksi esillä ollutta luonnosvaihtoehtoa, joissa osa Tuomikirkonkatua olisi muutettu liikerakennuksen osaksi, herätti suurta huomioita ja kannanottoja tuli laajasti. Osalliset haluavat, että Tuomiokirkonkatu on edelleen vapaasti käytettävissä jalankulkukatuna ja myös pyöräilijät vastustivat yhteyden sulkemista. Osa ilmoitti suoraan, että laajentuminen esitettyyn tapaan on mahdollista, kunhan katu jätetään vapaasti käytettäväksi. Osa osallisista vastusti täysin rakentamista ja osa ilmoitti hyväksyvänä hankkeen. Yrityksistä ja yhdistyksistä enemmistö vastusti hanketta.

Kaavaprosessin vaiheet

Laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy:n laatimat hakijoitten täydennysrakentamistavoitteen mukaiset kuvasovitukset olivat nähtävänä 24.08. – 14.09.2007 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä ja kaavoituksen internet-sivuilla mielipiteiden saamista varten. Hankkeesta järjestettiin avointen ovien yleisötilaisuus 5.9.2007 klo. 15.00-18.00 Frenckellissä, Frenckellinaukio 2 B. Tilaisuudessa käytiin vilkasta keskustelua hankkeesta ja keskustarakentamisesta yleensäkin.

Mielipiteiden huomioon ottaminen

Saadut mielipiteet on kerätty ja analysoitu (liitteet 1 ja 2). Niiden perusteella on hankkeen kehittyessä päädytty nyt esillä olevaan ratkaisuun, jossa Tuomiokirkonkadulla säilyy vapaa jalankulkuyhteys ja sen lisäksi kadulle lisätään myös oikeus pyöräilyyn. Hanketta on varten on tehty alue- ja kohdeinventointi ja vaikutusten arviointi, jossa on tehty vertailuja eri laajuisten toteuttamisvaihtoehtojen välillä. Hanketta on verrattu myös mm. valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Lisäksi on laadittu tarvittava yleiskaavallinen tarkastelu.

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä mielipiteitä varten xx-xx välisen ajan. Siitä jätettiin kaksi mielipidettä. Toisessa tuotiin

esiin hankkeen tarpeellisuus keskustan kilpailukyvyn kannalta ja toisessa oli kiinnitetty huomiota tunnelin eläväisyyteen, mutta mm. esitetty sisäänkäynnin järjestäminen tunnelin sisältä estyy korkeuserojen ja turvallisuuskysymysten vuoksi.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin myös lausunnot kaupungin toimialoilta ja muilta asiaankuuluvilta tahoilta. Suunnitelmaa koskevia huomautuksia tuli rakennusvalvonnalta, kaupunkimittaukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Muut huomautukset koskivat kaavan toteuttamiseen liittyviä asioita. Lausuntojen perusteella luonnosta muutettiin siten, että Tuomiokirkonkatuun rajoittuva, nykyisen Akateemisen kirjakaupan kylkeen tuleva rakennuksen kaareva osa liitettiin suoraan tonttiin Koy Hämeen kiven tonttiin.

Asemakaavan perusratkaisu

Asemakaava sallii kahden liikekerroksen ulottamisen Tuomiokirkonkadun yli siten, että katutasoon jää minimissään 8 m:n ja maksimissaan 11,8 m:n levyinen ja 4,3 m:n korkuinen vapaa kevyen liikenteen ja huoltoliikenteen kulkuyhteys. Tuomiokirkonkadun länsireunassa rakentaminen ulottuu 3,8 m nykyisen katualueen puolelle ja siihen tulee lasiseinäinen kaareva liiketilan osa.

Asemakaava

Kaikki kaavamuutokseen kuuluvat tontit osoitetaan keskustan liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä KMK-1. Tontti 172-1 pysyy entisen suuruisena. Tontista 168-18 ja kaarevasta, leveimmältä kohdaltaan n. 4 m:n levyisestä katualueen segmentistä muodostuu tontti nro 22, jonka pinta-alaksi tulee 1901 m².

Tontille 168-22 sallitaan kahden maanalaisen kerroksen rakentaminen, joista toinen voi olla kerrosalaan laskettavaa tilaa, joten lisäys on 1901 k-m². Hämeenkadun reunassa oleva rakennusala säilyy muuten ennallaan, mutta päädyn alitse ei tarvitse enää jättää kulkuyhteyttä. Muulle osalle tontista saa rakentaa kolme kerrosta siten, että pieni kulma tontin kaakkoisosassa muodostaa jatkeen Iso-Aleksin edessä olevalle rakentamattomalle tontin osalle. Ullakolle saa rakentaa saunan. Maan päälle tulevan rakennusoikeuden määrä on 7961 k-m² eli rakennusoikeus on yhteensä 9862 k-m², jolloin e=5,2.

Tonttia koski aiemmin erittäin tiukka autopaikkavaatimus: yksi autopaikka liike- ja toimistotilan 50 k-m² kohti. Nykyään tällainen määräys koskee keskustan ulkopuolella sijaitsevia markettityyppisiä liikkeitä. Normia muutetaan eli tarvitaan yksi autopaikka liike- ja toimistotilan 110 m² kohti. Autopaikat voidaan osoittaa esim. pysäköintilaitoksesta. Autopaikkatarve on enintään 90 ap.

Seitsemänkerroksisen rakennuksen Hämeenkadun puoleiselle sivulle ja itäpäätyyn osoitetaan merkintä: "Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeän rakennuksen merkittävä julkisivu."

Tontin 172-1 rakennusoikeus on 12 290 k-m², joka vastaa suunnilleen olemassa olevaa tilannetta. Myös tälle tontille sallitaan kahden kerrosalaan luettavan maanalaisen kerroksen rakentaminen, joista toinen voi olla kerrosalaan laskettavaa tilaa, ja siitä tuleva kerrosalan lisäys on maksimissaan 3636 k-m². Yhteensä rakennusoikeus on 15 926 k-m², jolloin e=4,38. Myös tälle tontille osoitetaan em. autopaikkamääräys 1 ap/110 m². Muut asemakaavamääräykset säilyvät ennallaan. Autopaikkatarve on maksimissaan 145 ap.

Tuomiokirkonkadun nykyinen asemakaavamääräys, joka on yleiselle jalankululle varattu katualue, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu, laajennetaan koskemaan myös polkupyöräilyä.

Katualueen alla on alueen osa, jolle saadaan sijoittaa viereisiin kiinteistöihin liittyviä maanalaisia myymälä- ja yhdyskäytävätiloja kahteen kellarikerrokseen sekä niihin liittyviä maanpäällisiä rakenteita. Alueen sallittu kerrosala on 582 k-m² riittää yhden kerrosalaan laskettavan kerroksen rakentamiseen.

Katualueelle osoitetaan osa, jossa katutason yläpuolelle saadaan sijoittaa viereisiin kiinteistöihin liittyviä liike- ja toimitiloja. Alikulun vähimmäiskorkeuden tulee olla 4,3 m, alueelle sallitaan rakennusoikeutta 622 k-m² ja kaksi kerrosta. Alue on Koy Hämeenkiven korkean osan koillisnurkan ja pohjoisimman rampin rajan välisen alueen levyinen eli n. 33,5 m ja se ulottuu kiinni Stockmannin tavarataloon, jolloin muodostuu sisäyhteys näiden kahden kiinteistön välille toisessa ja kolmannessa kerroksessa. Rajaseiniä ei näin ollen tarvitse rakentaa. Katualueen kohdalle tuleva rakennusoikeus on yhteensä 1204 k-m². Autopaikkatarve on yhteensä 11 ap.

Hämeenkadun puolelle osoitetaan merkintä: "Rakennuksen julkisivuun saadaan sijoittaa katutilaa ja kaupunkikuvaa elävöittävä reliefi tai muu taideteos."

Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu 5537 m² keskustan liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä KMK-1. Katualueen yläpuolelle ja alle sallitaan vastaavan käyttötarkoituksen omaavia tiloja.

Maanpäällinen rakennusoikeus on yhteensä 20 873 k-m² ja maanalainen 6119 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on 26 992 k-m².

Liike- ja toimistotilan kerrosala lisääntyy maanalaiset tilat huomioon ottaen kokonaisuudessaan kaava-alueella 7117 k-m².

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan vahvistumisen jälkeen. Hakijoitten on käytävä neuvottelut sekä keskenään että Tampereen kaupungin kiinteistötoimen kanssa ennen kaavan hyväksymistä kaupunginhallituksessa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Tampereen kaupungin IX-kaupunginosan korttelin nro 168 tonttia nro 18 ja korttelin nro 172 tonttia nro 1 ja katualuetta (Tuomiokirkonkatu).

Asemakaavan muutoksella muodostuu IX-kaupunginosan korttelin nro 168 tontti nro 22 ja korttelin nro 172 nro 1 sekä katualuetta.

Tonttijako:

Tontin 171-1 tonttijako säilyy ennallaan. Tontin 168-22 tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä.

Kaavan tilaaja:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, kaupunkisuunnittelu, asemakaava-arkkitehti Sakari Leinonen

Kaavan laatija:

Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut,
Asemakaavasunnittelu, asemakaavapäällikkö Maire Väisänen
Mielipiteiden analysointi: suunnittelija Anna-Maria Nevalainen
Inventointi: arkkitehti Iina Laakkonen
Vaikutusten arviointi: arkkitehti Alf Lindqvist, FCG Oy
Dno YPA:10034/611/05, pvm. 30.11.2005
Kaava on tullut vireille kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 24.8.2007.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee keskustan itäosassa rajoittuen Hämeenkatuun, Aleksanterinkatuun ja Kyttälänkatuun. Osa Tuomiokirkonkadusta kuuluu kaavan piiriin. Alue on Hämeenkadun länsipäässä vinottain vastapäätä rautatieasemaa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

XI-168-18 ja 172-1(Kyttälä), Hämeenkatu 4 ja 6 sekä Tuomiokirkonkadun katualue. Liikerakennuksen laajennus (Stockmann). Kaava nro 8200.

Tarkoituksena on laatia liiketoiminnan laajentamisen mahdollistava kaavamuutos.

1.5 Luettelo asiakirjoista

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä mielipiteistä, 19.10.2007

3 Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä ennakkolausunnoista 17.4.2008

4 Alue- ja kohdeinventointi, Hämeenkatu 4 ja 6, Keskinäinen vakuutusyhtiö Fennia ja Kiinteistöosakeyhtiö Hämeenkivi, Tampereen kaupunki, Suunnittelupalvelut 2008

5. Yhteenveto luonnoksesta saaduista mielipiteistä ja annetuista lausunnoista 12.12.2008.

6 Kaavan nro 8200 Stockmann vaikutusten arviointi, FCG, 5.11.2008.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16, 1993.

Tampereen keskustan osayleiskaava 1995, Ympäristöviraston julkaisuja 2/1996.

Tampereen keskustan liikenneosayleiskaava 2006,
<http://www.tampere.fi/ytoteto/liikenne/index.htm>

Tampereen ilmanlaatu 2007, Päästöt ja ilmanlaadun mittaustulokset, Tampereen kaupunki, Ympäristöpalvelujen julkaisuja 1/2008
http://www.tampere.fi/tiedostot/5xVGVk9ER/ilma01_2008.pdf

Liikennemeluserveys Tampereen kantakaupunkialueelle 30.9.2003, Viatek, Tampere
<http://www.tampere.fi/ymparisto/julkaisut/jaselvitykset/liikennemeluselvitys.html>

Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998, Tampereen kaupungin ympäristötoimi, kaavoitusyksikkö

Tampereen arkkitehtuuriohjelma, Tampereen kaupunki, Yhdyskuntapalvelut 2007
<http://www.tampere.fi/tiedostot/5AbG4W57X/arkkitehtuuriohjelma.pdf>

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa, XI kaupunginosassa (Kyttälä), tonteilla 168-18 ja 172-1, osoitteissa Hämeenkatu 4 ja 6. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Tuomiokirkonkadun katualuetta.

Teoksessa Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt (Museovirasto ja ympäristöministeriö 1993) kuvataan Hämeenkatua mm. seuraavasti: ”Hämeenkatu on maan merkittävimpiä kauppakatuja. Sen varrella on huomattava määrä vanhoja liikerakennuksia ja uudisrakentamisesta huolimatta kadun yleisilme on säilynyt varsin hyvin. Kadun arkkitehtuuria leimaa toisaalta vuosisadan vaihteen rakennuskanta, toisaalta 1930- ja 1940-lukujen rakentaminen.”

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuksista julkaisussa on mainittu Tampereen rautatieasema, ns. Emmauksen talo nyk. Scandic, Rautatieläisten talo, Hämeenkatu 7 (SMK) ja Hämeenkatu 8 (Napparin talo).

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kyse on kaupungin keskusta-alueesta, jolle leimaa-antavana tunnusmerkkinä on vilkas liiketoiminta Hämeenkadun varrella ja asumisen ja liiketoiminnan yhdistäminen Aleksanterinkadun ja Kyttälänkadun varrella. Tuomiokirkonkatu on korttelien 168 ja 172 väliseltä osaltaan rakennettu ja varustettu kävelykaduksi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Rongankatu on entisen Ronganojan kohdalla, josta maasto nousee loivasti sekä etelään että pohjoiseen. Alueella ei ole luonnonvaraista kasvillisuutta, vaan istutettuja katupuita. Tontit 168-18 ja 172-1 ovat kokonaan rakennettuja.

Pienilmasto

Tuomiokirkonkatu on aurinkoisin tontin 168-1 yksikerroksisen siiven kohdalla. Muuten korkeat rakennukset varjostavat sitä jonkin verran.

Vesitalous

Hulevedet on ohjattu kokonaan sadevesiverkostoon.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Alueen luonne

Hämeenkatu on ollut hyvin keskeisellä paikalla Tampereen keskustassa koko kaupungin historian ajan. Hämeenkadusta tuli kaupungin pääkatu, kun keskustan ruutukaavaa alettiin toteuttaa myös Tammerkosen itärannalla vuonna 1889.

Vuonna 1889 laadittiin Kyttälän asemakaavakartta, missä näkyy silloinen rakennuskanta, joka ei noudattanut ruutukaavan pariaatteita. Kaavassa ratkaistiin nykypäiviin asti säilynyt korttelimuoto ja -koko ensi kertaa.

Koko Kyttälän alue rakennettiin uudelleen 1890-luvulta alkaen. Tuon ajan rakennuksia, lähinnä puutaloja tuhoutui sotavuosina. Jälleenrakentamisen myötä alue rakentui nykyiseen muotoonsa.

Kyttälä on tiiviisti rakennettua keskusta-aluetta. Hämeenkadun varrella on pääasiassa liiketiloja, mutta joissakin rakennuksissa on myös asuntoja. Heti korttelin etäisyydellä Hämeenkadusta asuminen on monissa rakennuksissa vallitseva käyttötarkoitus ja liiketiloja on vain parissa alemmassa kerroksessa.

Kaavan laatijan ajatus, jossa korttelin 168 kohdalla korttelin etelä- ja pohjoispäässä kadun reunaan ulottuu VII-kerroksiset rakennukset, joiden alitse kuljetaan, on toteutunut ainoastaan Hämeenkadun puolella.

Tarkempi kuvaus alueen kehittymisestä ja rakennuskannasta on luettavissa arkkitehti lina Laakkosen laatimasta kohde- ja alueinventoinnista, joka on Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön kehittämisen maankäytön suunnittelun julkaisuja 4/2008 (ISBN 987-951-609-308-2)

3.1.3.2 Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja, mutta heti sen naapuritonteilla (Iso-Alexi ja Nappari) on n. 50 asukasta, joista suurin osa yhden hengen ruokakuntia. Koska kaava-alueen palvelut koskevat hyvin laajaa seudullista asiakaskuntaa, Kyttälän asukasmäärää ei ole pidetty oleellisena esim. kaavan vaikutuksia arvioitaessa.

Keskustan liikenneosayleiskaava-alueen asukasluvu on noin 34 000 (v.2004). Vaikka kyse onkin liike-elämän tarpeisiin laadittavasta kaavasta, on asuminen otettava huomioon. Asuminen mm. lisää ympärivuorokautista elämää, liikkumista ja turvallisuutta alueella.

3.1.3.3 Palvelut

Stockmannin tavaratalolla on keskeinen merkitys koko Tampereen palvelujen monipuolisuuden ja laadun kannalta. Se tukee myös ympäristön yritysten toimintaa vetämällä alueelle suuria ihmisvirtoja, joista on hyötyä myös muille yrittäjille.

3.1.3.4 Työpaikat ja elinkeinotoimista

Kaava-alueella ja sen ympäristössä on runsaasti mm. palvelualojen työpaikkoja ja erilaisia toimistoja.

3.1.3.5 Virkistys

Tuomiokirkonkadun kävelykatuosuus on varsinkin kesällä urbaani virkistysalue ja levähtämispaikka. Siellä on puita ja penkkejä, huolellisesti toteutettu katupinnoitus ja pyörätelineet. Myös myyntikojut ja jäätelökioski lisäävät alueen houkuttelevuutta, vaikkakin estävät näkymiä jalankulkijan tasolta.

3.1.3.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Hämeenkatuun, joka on keskusta-alueen pääväylä. Hämeenkatu on tärkeä joukkoliikenteen kulkureitti. Alueen liikenne on hyvin vilkasta ja sitä ohjataan liikennevaloilla. Joukkoliikenteelle on erotettu omat kaistansa. Polkupyöräliikenteen ja jalankulun sekoittuminen ja tilanahtaus aiheuttavat alueella ongelmia.

Tuomiokirkonkatu muodostaa Hämeenkadulle poikittaisen kevyen liikenteen pääreitit. Tuomiokirkonkatu on korttelien 168 ja 172 väliseltä osaltaan rakennettu ja varustettu kävelykaduksi.

Kyttälänkatu on luonteeltaan hiljaisempi keskustan asuntokatu, jolla on läpiajoliikennettä. Katu palvelee myös merkittävää osaa liikekiinteistöjen huoltoliikenteestä. Rongankadun kevyen liikenteen väylä tulee jatkumaan radan alitse itään.

3.1.3.7 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueesta on laadittu rakennus- ja ympäristöinventointi yhteistyössä Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa.

Alueen lähiympäristössä on keskustamaisesti rakennettuja asuin- ja liikekortteleita ja rautatieasema. Hämeenkadun varressa on useita rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja/tai kaupunkikuvallisten arvojen perusteella tärkeiksi luokiteltuja rakennuksia, jotka on suojeltu asemakaavalla.

Tontilla 172-32 (Stockmannin itäpuolella) on arkkitehti Bruno Granholmin suunnittelema nk. Rautatieläisten talo vuodelta 1986. Kaksikerroksista rakennusta korotettiin vuonna 1921 kerroksella ja rautatietunnelin myötä vuonna 1936 Hämeenkatua madallettiin, jolloin rakennuksen kellarikerros otettiin myymäläkäyttöön.

Kiinteistö Oy Hämeenkiven länsipuolella osoitteessa Hämeenkatu 8 on vuonna 1920 valmistunut arkkitehti Bertel Strömmerin suunnittelema Nappari Oy:n (ent. Naparstok) toimitalo, jota laajennettiin vuonna 1997 Aleksanterinkadun puolella arkkitehti Lasse Kosusen suunnitelmien mukaan. Rakennus poikkeaa Hämeenkadun muista rakennuksista niistä matalampana.

Napparin taloa vastapäätä on SMK:n eli Suomen Maanviljelijäin Kaupan talo osoitteessa Hämeenkatu 7. Arkkitehti Jaakko Tähtinen laati suunnitelmat talvisodan tuhoaman rakennuksen

tilalle vuonna 1941 ja vertikaalista funktionalismia edustava rakennus valmistui 1943.

Kiinteistö oy Hämeenkiveä vastapäätä, osoitteessa Hämeenkatu 5 on arkkitehti Matti Suurosen suunnittelema ja vuonna 1967 valmistunut Koy Kauppa Tammer (entinen Hankkijan talo). Valmistumisajalle tyypillinen rationaalinen elementtijulkisivun jäsennöinti on hämärtynyt rakennuksen saneerauksissa.

Kiinteistö Oy Hämeenkiven kuvaus:

Osuuspankki järjesti 1970-luvulla paikallisen kutsukilpailun uuden liikerakennuksen suunnittelusta. Kilpailun voitti arkkitehtien Olavi Suvitien ja Taito Uusitalon moderni liikerakennus.

Vuonna 1971 valmistuneessa rakennuksessa on Hämeenkadun puolella seitsemän kerrosta sekä sisäänvedetty ullakkokerros ja Tuomiokirkonkadun varrella on matala yksikerroksinen liikeosa johon liittyvät tontin pysäköintikansien rampit. Päämassa työntyy Tuomiokirkonkadulle ja päädyn alla on arkadi. Rakennuksessa on nähtävissä modernismin piirteitä: selkeä hahmo, päämassan ja sivumassan kokoero ja sommitelma.

Julkisivuissa on tiukkaa ruutuestetiikkaa ja uusien materiaalien kokeilua kuten eloksoituvat alumiini-ikkunat ja julkisivun alumiiniprofiilit.

Rakennuksen säilymisedellytykset ovat hyvät. Rakennus on ollut valmistuttuaan liiketila- ja toimistokäytössä. Sisätilamuutoksista huolimatta rakennuksen selkeähahmoinen ulkoinen olemus on säilynyt miltei alkuperäisenä. Suunnitteluvaiheessa on otettu huomioon vaihtuvat mainoslaitteet, joille on julkisivuissa paikkansa marmoripinnoilla vastaparina tummalle, ilmeeltään vahvalle ruuturasteripinnalle. Rakennus on keskeisellä liikepaikalla pääkadun varrella.

Kiinteistö Oy Fennian kuvaus:

Tontilla 172-1 on ollut lukuisia liikerakennusvaiheita ennen nykyistä Keskinäisen Vakuutusyhtiö Fennian kiinteistöä. Arkkitehti Antti Tähtinen laati suunnitelman uudeksi liike- ja toimistorakennukseksi, johon myös tavaratalo Stockmann sijoittui v. 1981. Tavaratalon suunnittelussa oli taustalla saksalainen, tehokkaasti myymäläneliöt hyödyntävä, toimiva suunnitteluidea.

Rakennuksessa on Hämeenkadun varressa kuusikerroksinen toimisto-osa, jossa on sisäänvedetty ullakkokerros. Tavaratalon alunperin kaksikerroksinen, sittemmin kolmikerroksinen osa ulottuu Kyttälänkadulle, mistä on myös ajo tavaratalon pysäköintikellariin.

Rakennuksen julkisivut on jäsennöity punertavan hiekan väristen hiekkapuhallettujen betonielementtien voimakkaalla pystyjaolla ja

syvyysvaihtelulla. Pääjulkisivun betonielementtien pilasterit ja niiden varjot sekä ikkunoiden väliset tummat alumiinipinnat jaottelevat julkisivua.

Rakennukseen on tehty sittemmin lukuisia tilajako- ja julkisivumuutoksia, joskin rakennuksen alkuperäinen ilme on säilynyt. Vuonna 1998 toteutettiin laajennus- ja muutostyö, jolloin uusittiin ilmastointikonehuone sekä laajennettiin tavaratalon myymälätiloja korottamalla Tuomiokirkonkadun puoleinen kaksikerroksinen osa kolmikerroksiseksi ja tekemällä muutoksia sisäänkäynteihin. Muutokset olivat myös kaupunkilaisten kannalta tärkeitä. Rakennukseen avautui Kyttälänkadun uuden sisäänkäynnin myötä läpikuljettava reitti Hämeenkadulta Kyttälänkadulle. Kolmannen kerroksen laajennus liitti entisen erillisen ravintolan osaksi tavarataloa.

Rakennus on ollut valmistuttuaan tavaratalo- ja toimistokäytössä. Ulkoisesti rakennus on säilynyt miltei alkuperäisen kaltaisena ja muutokset ovat avanneet rakennusta kaupunkilaisille. Hyväkuntoinen, kompakti ja koko tontin täyttävä rakennus säilyi katukuvassa ja liikeliiketyössä luultavasti hyvin pitkään.

3.1.3.8 Loppupäätelmät rakennusten asemasta kaupunkikokonaisuudessa

Hämeenkatu on määritelty valtakunnallisestikin arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Ehjä katutila rakennuksineen muodostaa hienon ja mielenkiintoisen katsauksen eri vuosikymmenien liikerakentamiseen ja keskustan ruutukaavan kehitysvaiheisiin.

Tampereen keskustan maastonmuodot avaavat näkymiä. Hämeenkatu laskee molemmista päistään kohti Tammerkoskea ja Tuomikirkonkadulta avautuu näkymät kadun molempiin päihin asti.

Kyttälän kaupunginosan korttelikoko luo vaihtelevan katujulkisivun pääkadulle. Poikkikaduilla korttelin pidemmällä sivulla toteutuneet katutilan muutokset luovat osaltaan eloa ja vaihtelua, kuten myös osaltaan paikoin koko korttelin mittainen julkisivu. Katutilan muutoksista huolimatta Kyttälän katuverkko on säilynyt 1890-luvun ensimmäisen asemakaavan mukaisena.

Keskustan kehittyessä rakennusten ja katutilojen muutokset tulee sopeuttaa huolellisesti ympäristöönsä. Hämeenkadun tulee säilyä pääkatuna, johon sen poikkikadut liittyvät osana ruutukaavaa. Modernien rakennusten korjaustoimenpiteissä on oltava huolellinen, jotta alkuperäistä ilmettä ei liikaa muutettaisi.

3.1.4 Tekninen huolto

Koska kyse on keskusta-alueesta, kaikki kuntatekniset valmiudet rakentamiselle ovat olemassa. Tampereen kaupungin ja

kiinteistöjen omistajien kesken käydyissä neuvotteluissa selvitetään mahdollisten muutosten vastuutahot.

3.1.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

3.1.5.1 Liikennemelu

Äänen ja melun mitattavaa voimakkuutta kutsutaan äänenpainetasoksi ja sitä kuvataan desibeleillä (dB). Desibeliasteikko on logaritminen, eli yhteen- tai vähennyslaskuja ei voi tehdä suoraan desibeliarvoilla. Käytännössä yhteen- ja vähennyslaskut on aina tehtävä muuttamalla desibeliarvot ensin äänenpaineeksi. Logaritmisuus aiheuttaa seuraavia yleisiä nyrkkisääntöjä:

-melulähteen kaksinkertaistuminen lisää kokonaistasoa 3 dB (esim. liikennemäärän kaksinkertaistuminen), vastaavasti puolittuminen vähentää 3 dB

-melulähteen kymmenkertaistuminen lisää kokonaistasoa 10 dB.

Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), LAeq, saa liike- ja toimistohuoneistoissa olla enintään 45 dB. Vuonna 2003 Ennustevuonna 2020 kaava-alue kuuluu Tampereen kantakaupunkialueelle tehdyn liikennemeluselvityksen mukaan Hämeenkadun puolelta 65 dB:n meluvyöhykkeeseen ja Tuomiokirkonkadulla melu on 60-65 dB tai vähän sen alle.

Sisätiloissa päästään vaadittuun äänentason normaalein rakenneratkaisuin.

3.1.5.2 Tärinä

Liikenne Hämeenkadulla on vilkasta. Kadulla kulkee busseja, vaikka raskas liikenne ohjataankin muualle kuin keskustan kaduille. Maaperän laatu alueella on kuitenkin sellainen, että erityisempiä tärinän aiheuttamia ongelmia ei ole esiintynyt.

3.1.5.3 Ilmanlaatu

Tampereen ilmanlaadusta v. 2007 tehdyn raportin mukaan hiukkaspäästöt olivat hieman edellisvuotta suuremmat. Hiekoitushiekan keväisin aiheuttamaa pölyämistä on torjuttu tehostamalla hiekan poistamista ja kastelemalla keskusta-alueen pääväyliä. Hengitettävien hiukkasten pitoisuudelle annettu raja-arvo ei Tampereella ole ylittynyt.

Typen oksidien päästöt olivat hieman edellisvuotta pienemmät. Puolet typen oksidien päästöistä tulee liikenteestä. Typpidioksidin vuorokausi- ja tuntiohjearvot eivät ylittyneet. Typpidioksidi on kuitenkin kaupungeissa hengitettävien hiukkasten ohella kriittisin epäpuhtaus ohje- ja raja-arvojen kannalta.

Rikkidioksidi ei ole Tampereella terveysvaikutusten kannalta merkittävä epäpuhtaus. Rikkidioksidipitoisuuden mittaaminen Tampereella lopetettiin kesäkuussa 2003.

Hiilimonoksidin pitoisuutta mitattiin Santalahdessa ja Pirkankadulla. Pitoisuudet olivat alle 15% ohjearvoistaan.

3.1.5.4 Saastuneet maa-alueet

Alueella ei ole maaperän saastumista aiheuttavia toimintoja.

3.1.6 Maanomistus

Tuomiokirkonkadun katualue on Tampereen kaupungin omistuksessa. Tontin nro 168-18 omistaa Kiinteistö Oy Hämeenkivi ja tontin 172-1 omistaja on Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätöksessä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu kuuteen asiakokonaisuuteen:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Kaavahanketta on verrattu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin hankkeesta laaditun vaikutusten arviointiraportin kohdassa 6.3. Siitä on saatu seuraavat tulokset:

Kaavaratkaisu tiivistää maankäyttöä Tampereen ydinkeskustassa ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä edistää taloudellisuutta. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa, mikä vähentää liikkumistarpeita ja edistää elinympäristön toimivuutta.

Kaavaratkaisu vahvistaa nykyistä liiketoimintaa ja mahdollistaa uuden liiketoiminnan sijoittumisen Tampereen keskusta. Kaavaratkaisu lisää kulttuurihistoriallista kerroksellisuutta mahdollistamalla uuden ajallisen ja tyylillisen kerroksen toteuttamisen hävittämättä olemassa olevia rakennuksia. Liikenteestä aiheutuvat haitat ja riskit eivät tule lisääntymään kaavan toteuttamisen johdosta.

Rautatietä pitkin alueen ohi kulkeva tavaraliikenne voi sisältää vaarallisia aineita, mutta tällä kohdalla ratapiha ei ole ns. kemikaaliratapiha, joten täydennysrakentamisen on mahdollista.

Alue on kokonaan rakennettu, joten maaperän pilaantuminen on epätodennäköistä. Tältä osin toimitaan lakien ja säädösten edellyttämällä tavalla.

Kaavoitettava alue on osa Hämeenkadun kulttuurihistoriallisesti arvokasta, valtakunnallisesti merkittävää kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos vahvistaa liike-elämän ja kaupan keskeistä asemaa alueella. Kaavaratkaisu tukeutuu keskeisiin liikenneväyliin.

Tehtyjen tarkasteluiden perusteella voidaan todeta, että asemakaavamuutos edistää tasapainoisella tavalla valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

3.2.1.2 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava on vahvistettu 27.3.2007. Siinä suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen kk2. Merkinnällä osoitetaan Tampereen valtakunnanosakeskuksen ydinalue. Kaavamääräyksen mukaisesti Tampereen keskustaa kehitetään vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnanosakeskuksena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot.

3.2.1.3 Keskustan osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 04.01.1995 hyväksymässä keskustan osayleiskaavassa tontit 168-18 ja 172-1 ovat keskustatoimintojen aluetta, joka varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Osayleiskaavan mukaan Tampereen keskustalla on hyvät edellytykset kehittyä kaikkien kaupunkilaisten tärkeimpänä julkisena alueena, joka samalla muodostaa myös kaupunkiin tulijoille mielikuvan koko kaupungista. Keskustan vetovoima ja käyttökelpoisuus eri kulkumuodoilla ratkaisee myös sen elinkelpoisuuden.

3.2.1.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

Keskustan osayleiskaava on oikeusvaikutukseton, joten hanketta on verrattava maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksiin.

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen lisää palveluiden ja verkostojen käyttöä ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta. Verkostojen kapasiteetti on riittävä. Näin ollen hankkeella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteen toimivuuteen.

Täydennysrakentaminen on taloudellista, koska olemassa olevat investoinnit voidaan hyödyntää.

Palvelujen vahvistaminen keskustassa lisää myös keskusta-asumisen houkuttelevuutta ja mahdollistaa asumismuodon, jossa yksityisautoilu on tarpeetonta, millä on myönteinen vaikutus liikenteen energiankulutukseen. Palvelut keskustassa lyhentävät asiointimatkoja ja vähentävät liikkumistarpeita. Näin hanke edistää yhdyskuntarakenteen ekologista kestävyyttä.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Kaava-alueen lähelle Ratinan, Tampellan ja Ranta-Tampellan alueille sekä Sorinkadulle on sijoittumassa merkittävä määrä uutta asumista. Tämä luo lisää kysyntää keskustan palveluille. Kaavoitettava kohde on kävelymatkan päässä näistä uusista asuntoalueista. Sijoittuminen julkisen liikenteen pääreittien varteen mahdollistaa palvelujen saatavuuden muillekin kuntalaisille ja asiakkaille, myös autottomille.

Kaavamuutos mahdollistaa uusien liiketilojen rakentamisen ja sen myötä yritystoimintojen vilkastumisen Tampereen ydinkeskustassa. Tässä mielessä sillä voi olla laajemminkin merkitystä keskustan palveluiden kannalta.

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

Kaavamuutoksen mahdollistama uusi liikerakentaminen tukeutuu Tampereen keskustan olemassa oleviin ja kehittyviin joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestelyihin. Tällä on myönteinen vaikutus mm. luonnonvarojen käyttöön.

Olemassa oleva kuntatekniikka hyödynnetään liikenteen, energia- ja vesihuollon sekä jätehuollon osalta. Hanke on ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävä ratkaisu.

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

Kaava tuo esim. vanhuksille, liikuntarajoitteisille, opiskelijoille tai pienperheille lisää asiointimahdollisuuksia keskustaan, lähelle muita palveluita ja tärkeitä toimintoja (oppilaitokset, työpaikat, joukkoliikenne).

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Kaavahankkeella on myönteinen vaikutus elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, koska kaavan mukainen uudisrakentaminen tukee yritystoiminnan edellytyksiä keskeisellä paikalla. Tältä osin hanke yhdessä muiden keskustaan sijoittuvien liikerakentamishankkeiden kanssa vahvistaa Tampereen keskustan asemaa valtakunnanosakeskuksena ja

maakunnallisena palvelukeskuksena maakuntakaavan ja Tampereen keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavaratkaisu luo puitteet toteuttaa uusi liikerakentaminen siten, ettei se haittaa asumista tai alueella liikkumista. Uusi rakennusmassa toimii liikennepölyn ja melun leviämisen esteenä ja saattaa siten vähentää Hämeenkadun liikennemelun ja ilmanlaatuhaittojen ulottumista kävelykadulle.

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

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty alue- ja rakennusinventointi, joka selvittää alueen asemaa osana Hämeenkadun rakennushistoriallista kokonaisuutta, jolle on luonteenomaista ajallinen ja tyyllinen kerrostuneisuus. Uuden ajallisen kerroksen liittäminen tapahtuu vanhaa hävittämättä.

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen heikentää joiltakin osin korttelirakenteen havaittavuutta, vaikka kaavassa katualue säilyykin pääasiassa ennallaan. Ennen nykyistä ruutukaava alueella vallitsi täysin erilainen korttelirakenne, joka vuoden 1889 asemakaavassa korvattiin järjestelmällisillä umpikortteleilla.

Umpikorttelirakenteen eheys on jo murtunut korttelissa 168. Kaavamuutoksessa tämä kehityskulku jatkuu niin, että Tuomiokirkonkadun kävelykatuosuus hahmottuu entistä enemmän korttelinosan luonteisena. Kehitys voidaan arvioida kaupunkirakenteen historiallisen kehityksen luonnolliseksi jatkeeksi. Arvioinnin voi suorittaa luotettavasti vasta riittävän pitkän ajanjakson päästä, jolloin jää tilaa erilaisille näkemyksille.

Kaavamuutos ei tule aikaansaamaan merkittäviä muutoksia kaukomaisemissa.

Tarkastelun kohteena olevalla tontilla ei ole merkitystä Tampereen ydinkeskustan luontoarvojen kannalta.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

Kaavamuutoksella ei ole suoraa vaikutusta virkistykseen soveltuviin viheralueisiin eikä se kytkeydy suoraan niihin. Keskusta-asumisen lisääntyminen hyvien palvelujen äärelle lisää keskustan tuntumassa olevien nykyisten virkistys- ja ulkoilualueiden merkitystä ja käyttöä entisestään. Kävelykatu uudessa muodossaan voi parhaimmillaan soveltua urbaaniksi virkistysalueeksi.

Yleiskaavan sisältövaatimuksia koskeva säännös (MRL 39 §) velvoittaa laatimaan yleiskaavan sellaiseksi, että säännöksen asettamat vaatimukset täyttyvät. Edellä tehdyn tarkastelun

perusteella vireillä oleva asemakaavamuutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

3.2.1.5 Keskustan liikenneosayleiskaava

Tampereen keskustan kokonaisrakenne on vyöhykkeinen. Sen keskeisimpänä osana on palvelu- ja liikekeskusalue Hämeenkadun toimiessa kokoavana akselina. Tätä osaa ympäröi julkisten palveluiden ja asuntoalueiden vyöhyke, joka puolestaan kytkeytyy ranta-alueita myötäilevään viheraluevyöhykkeeseen. Keskeiseen alueeseen rajautuvat muuttuvat teollisuusalueet ovat keskustatoimintojen laajentumisalueita.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.1.2006 keskustan liikenneosayleiskaavan. Siinä Tuomiokirkonkatu on osoitettu tärkeäksi jalankulkureitiksi. Uusia kävelykatuja on osoitettu kahden korttelin matkalta Hämeenkadulta etelään. Kaava-alue kuuluu uusien (suunnitteilla olevien) pysäköintilaitosten välittömään vaikutusalueeseen.

3.2.1.6 Voimassa olevat asemakaavat

Tontilla 168-18 on voimassa 21.11.1972 vahvistunut asemakaava nro 3730. Sen mukaan 1814 m²:n suuruinen tontti on liikerakennusten korttelialuetta. Tehokkuusluku on $e = 3,5$ eli rakennusoikeutta on 6349 m². Hämeenkatua rajaavan rakennusalan suurin sallittu varsinainen kerrosluku on VII ja sen itäpäädyn alle on jätettävä kulkuaukko, jonka jatkeeksi on osoitettu sisäänvedetty Tuomiokirkonkadun suuntainen V-kerroksinen rakennusala. Tontin länsireunalle saa tontin länsirajaan saakka rakentaa enintään I-kerroksisen rakennuksen ja luoteiskulmaan sekä Tuomiokirkonkadun puolella rakennusalan ulkopuoliselle osalle saa rakentaa maanalaista tilaa. Tontilla sallitaan enintään kaksi kellarikerrosta. Ullakolle saadaan rakentaa sauna.

Tontilla tulee olla yksi autopaikka asuntoa kohti, yksi liike- ja toimistotilojen kerrosalan 50 m²:iä kohti ja yksi ravintoloitten ja kokoushuoneitten kymmentä käyttäjää kohti.

Tontilla 172-1 on voimassa 23.01.1998 vahvistunut asemakaava nro 7451. Sen mukaan 3636 m²:n suuruinen tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tehokkuusluku on 3,72 eli rakennusoikeutta on 13 526 k-m². Hämeenkatua rajaavan rakennuksen osan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +113,5. Tuomiokirkonkatua rajaavilla rakennusalan osilla kerrosluku on III. Korttelin sisäpihan puolella kapealla rakennusalan osalla sallitaan kaksi kerrosta.

Tuomiokirkonkadun asemakaavaa on vahvistunut 19.03.1999 kaavalla nro 7527. Tuomiokirkonkatu on yleiselle jalankululle varattu katualue, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu. Katualueelle on merkitty alueen osa, jolle saadaan sijoittaa

viereisiin kiinteistöihin liittyviä maanalaisia myymälä- ja yhdyskäytävätiloja ensimmäisen kellarikerroksen tasoon sekä niihin liittyviä maanpäällisiä rakenteita. Sallittu rakennusoikeus on 600 k-m². Tonttien välisille rajoille sekä tontin ja katualueen rajalle ei tarvitse maanalaisissa tiloissa rakentaa rajaseinää. Olemassa oleviin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Autopaikkoja on varattava yksi 100 k-m²:iä kohti ja ne saadaan osoittaa enintään 300 m:n päässä olevasta pysäköintilaitoksesta.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus yhteensä 20 475 k-m².

3.2.1.7 Voimassa oleva maanalainen asemakaava

Alueella on voimassa 27.10.2004 vahvistunut maanalainen asemakaava nro 7814. Sen mukaan korttelin 172 tontin 1 alueella on osoitettu merkintä ma-28, jolla osoitetaan maanalainen tila, johon tulee sijoittaa muista maanalaisista tiloista rakennuksen kellaritilojen kautta maantasoon johtava porras- ja hissiyhteys. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa myös työ- ja muita tiloja, ajo- ja huoltoyhteyksiä sekä teknisiä tiloja.

Korttelin 168 tontilla 18 on osoitettu merkintä ma-24, jolla osoitetaan maanalainen tila, johon saa sijoittaa muista maanalaisista tiloista rakennusten kellareihin johtavan porras- ja hissi-yhteyden ja teknisiä tiloja.

Tonttien välisellä katualueella Tuomiokirkonkadulla on osoitettu merkintä ma-23, jolla osoitetaan maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintitoimintaan liittyviä välttämättömiä työ- ja muita tiloja sekä ajoväyliä, ajo- ja huoltoyhteyksiä korttelialueelle, jalankulkuväyliä, ilmastointikanavia ja -laitteita sekä tunnelijärjestelmää palvelevia ja teleteknisiä laitteita ja rakenteita.

Alueilla on lisäksi osoitettu merkintä mr, maanalaiset tilat on rakennettava siten, että ilmastointi, valaistus, pintojen käsittely, väritys ja ääni- ja toiminnallinen suunnittelu edistävät suunnistettavuutta, turvallisuutta ja viihtyisyyttä ja että tilojen riittävä valvonta on järjestettävissä. Maanalaisten tilojen rakennusaloille saadaan rakentaa tunnelitiloja varapoistumistie- ja porrasyhteyksille ja teleteknisen ja muun teknisen huollon järjestelmille. Kallioon louhittavat tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden käytöstä aiheudu haittaa rakennuksille tai maanalaisille tiloille. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnanalenemista. Maanalaisten tilojen yläpuolelle rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suoja-etäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Tässä kaavassa maanalaiseen kaavaan ei tehdä muutoksia.

3.2.1.8 Tonttijako

Tontin 168-18 tonttijako on vahvistettu 2.12.1897 ja tontti on rekisteröity 20.3.1975. Tontin 172-1 tonttijako on vahvistettu 17.9.1979 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 21.12.1979.

3.2.1.8 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2008.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kulttuuriympäristön kehittyminen vaatii elämää ja toimintaa. Keskusta-alueiden elävintä toimintaa on asioiden liikkuvat kaupunkilaiset. Jo aikojen alusta kauppa ja kaupungin kehitys ovat liittyneet toisiinsa. Stockmann Tampereen keskustassa on eräs keskeisin Hämeenkadun elävää kaupunkielämää ylläpitävä kauppapiste. Toiminnan jatkuminen nykyisellä paikalla edellyttää sitä, että laajentumistarpeet pystytään toteuttamaan järkevällä ja taloudellisella tavalla. Tämä toiminta on itse asiassa Hämeenkadun rautatieaseman puoleisen osan elävänä kulttuuriympäristönä kehittymisen merkittävä edellytys.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian ja Kiinteistöosakeyhtiö Hämeenkiven hakemus asemakaavan muuttamiseksi on jätetty 30.11.2005. Kaupunkiympäristön kehittäminen, kaupunkisuunnittelu kävi pitkään neuvotteluja asiasta hakijan kanssa ja tässä yhteydessä katsottiin, että hankkeesta olisi hyvä laatia joitakin havainnollistavia luonnoksia.

Kaupunkisuunnittelu tilaajatahona katsoi, että hankkeesta on aiheellista laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja katsoa siitä saatava palaute ennen asemakaavatyön lopullista käynnistämistä. Hakija teetti kahdella eri arkkitehtitoimistolla luonnokset hankkeesta ja ne asetettiin nähtäville yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Kaavamuutoksen hakijat, naapurikiinteistöt, kaupungin eri toimialat: kaupunkiympäristön kehittäminen (kaavatyön tilaaja), kiinteistötoimi, viranomaispalvelut, hyvinvointipalvelut, aluepelastuslaitos

Osallisia ovat myös kaupungin liikelaitokset: Tampereen sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi.

Edelleen osallisia ovat Pirkanmaan Ympäristökeskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys, kaupunkikuvasta kiinnostuneet tahot ja muut ilmoituksensa mukaan.

4.3.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy:n laatimat täydennysrakentamistavoitteen mukaiset kuvasovitukset olivat nähtävänä 24.08. – 14.09.2007 välisen ajan Palvelupiste Frenckellissä, Frenckellinaukio 2 B. Mahdolliset mielipiteet tuli toimittaa nähtävilläoloaikana kirjaamoon joko postitse, henkilökohtaisesti, tai sähköpostitse kirjaamo@tampere.fi. Kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kuulutukset oli nähtävänä sekä kuulutus että laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnokset lähetettiin nähtävilläoloaikana edellä mainituille osallisille. Hankkeesta järjestettiin avointen ovien yleisötilaisuus 5.9.2007 klo. 15.00-18.00 Frenckellissä, Frenckellinaukio 2 B.

4.3.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksista saadut mielipiteet

Avoimien ovien yleisötilaisuudessa tuli esille samoja mielipiteitä, joita jätettiin myöhemmin kirjallisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksista jätettiin 65 mielipidettä, joista neljä saapui määräajan ulkopuolella. Mielipiteistä kaksi on yhdistyksiltä, yksi yrityksiltä yhteisesti ja kolme yksityisten henkilöiden jättämistä mielipiteistä on jätetty useamman kuin yhden henkilön nimissä. Yhden mielipiteen on allekirjoittanut kaksi henkilöä, yhden mielipiteen kolme henkilöä ja yhden mielipiteen 250 henkilöä (nettiadressi). Mielipiteiden jättäneistä 19 vastustaa laajennusta täysin, 287 vastustaa laajennusta esitetyllä tavalla ja kahdeksan kannattaa esitettyä laajennusta. Esitetyn laajennuksen kannattajat ovat yksityisiä henkilöitä.

Hankkeesta on käyty keskustelua internetissä Tampereen kaupungin keskustelupalstalla ja osoitteessa http://www.adressit.com/tampereen_tuomiokirkonkatu on kerätty hankkeen vastustamiseksi adressi. Adressissa on 250 allekirjoitusta (14.09.2007), joista 154 on tamperelaisilta, 19 muilta pirkanmaalaisilta, 76 muualta maasta ja yksi Belgiasta.

Adressissa saattaa tällä hetkellä olla enemmänkin allekirjoittajia kuin 250. Tampereen kaupungin keskustelupalstalla on neljä mielipidettä (14.09.2007), joissa vastustetaan laajennushanketta sekä yksi mielipide hankkeen puolesta. Laajennusta ja siihen liittyviä asioita on kommentoitu myös 14.09.2007 jälkeen.

Adressin oli 17.4.2008 allekirjoittanut 287 henkilöä, joista 101 ei sallinut nimeään julkaistavan netissä.

Kirjaamon kautta saapuneet mielipiteet on ryhmitelty, listattu ja eritelty eri otsikoin liitteenä olevaan yhteenvetoon. Suurin osa samankaltaisista mielipiteistä on yhdistetty. Mielipiteen syynä saattaa olla joko koko laajennuksen vastustaminen tai esitetty ehdotus. Hyvin monet ovat sitä mieltä, että lisärakennuksen alta pitäisi olla esteetön jalankulkuväylä. Jätetyissä mielipiteissä on jonkin verran tulkinnanvaraa. Mielipiteissä on myös kannanottoja esitetyistä vaihtoehtoista, mutta epäselväksi jää, onko mielipiteen jättäjä laajennuksen puolesta vai vastaan.

4.3.3.2 Kannanottojen sisältö (tarkemmin liitteessä 1)

Vastustaa esitetyllä tavalla -ryhmään kuuluu sellaisia (287), joille katutason yläpuolelle laajentaminen tai kulkuyhteys Akateemisen kirjakaupan ja Stockmannin päärakennuksen välillä sopii sekä sellaisia, jotka haluavat laajentumisen tapahtuvan nykyisten Stockmannille kuuluvien rakennusten ylä- ja alapuolella kunhan katu ja sen yläpuolinen ilmatila jätetään avoimeksi.

Vastustaa täysin -ryhmään kuuluu sellaisia (19), jotka vastustavat laajentumista mihinkään suuntaan Stockmannin nykyisissä toimitiloissa ja sellaisia, joiden mielipiteestä jää epäselväksi vastustavatko he vain Akateemisen kirjakaupan ja Stockmannin päärakennuksen väliin suunniteltua laajennusta ja kulkuyhteyttä vai laajentumista yleensä sekä sellaisia, jotka vain vastustavat Tuomiokirkonkadun kävelykatuosuuden tukkimista eivätkä kommentoi laajennusta millään tavalla.

Kannattaa esitettyä laajennusta -ryhmään kuuluvat sellaiset mielipiteen jättäneet (8), joille esitetty laajennus käy sellaisenaan yhtä poikkeusta lukuun ottamatta sekä sellaiset, jotka kommentoivat vain laajennuksen olevan hyvä idea ja molempien esitettyjen vaihtoehtojen olevan erittäin hyviä.

Yrityksistä ja yhdistyksistä seitsemän vastusti hanketta. Mm. Pirkanmaan perinnepoliittisen yhdistyksen kanta ehdotettuun kaavamutokseen oli, että uuden kaavan pohjaksi tehdyt suunnitelmat ovat yksiselitteisesti yleisen edun vastaisia, koska suunnitelmissa katkaistaan historialliselta ruutukaava-alueelta ja vieläpä kaupunkikuvan kannalta kaikkein keskeisimmältä paikalta kaupunkilaisten yhteinen katu. Tavaratalon toiminta ei vaadi uutta sisäänkäyntiä Hämeenkadulta tai Tuomiokirkonkadulta. Myös esittelykuvat ovat tarkoituksenhakuisia: katujulkisivun esittäminen lasisena, läpinäkyvänä ja peilaavana ei vastaa todellisuutta.

Kaupungin keskustaan ei ole syytä väkisin koostaa keskustan reuna-alueille sopivaa kauppakeskusta kaupunkirakenteen ja kaupunkitilan kustannuksella.

Sekä asemakaavasuunnittelu että Arkkitehtitoimisto Tähti-Set on tarkastellut omalta osaltaan mielipiteitä ja laatinut niihin kaavan laatijan ja hakijan vastineen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

4.3.4.1 Yhteistyö Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa

Stockmannin hanketta on käsitelty Pirkanmaan ympäristökeskuksen ja Tampereen kaupungin välisissä työneuvottelussa 29.8.2007 ja 19.11.2008.

4.3.4.2 Saadut lausunnot (tarkemmin liitteessä 2)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kahdeksan ennakkolausuntoa.

Aluepelastuslaitoksella ei ollut huomauttamista. Tampereen Sähköverkko Oy ja Tampereen Vesi antoivat huomautuksia teknisistä asioista. Elinkeinokeskukselta tuli positiivinen kannanotto ja siellä toivotaan, että suunnittelu jatkuu ennakkoluulottomasti uusia ratkaisuja etsien.

Kaupunkiympäristön kehittäminen, yleisten alueitten suunnittelu katsoo, että Tuomiokirkonkadun kävelyosuuden pitää olla käytössä ympäri vuorokauden. Kaupunki on uhrannut katuosuuteen huomattavasti rahaa (mm. katulämmitys). Avoin katutila luo myös turvallisuutta.

Kaupunkiympäristön kehittäminen, yleiskaavoitus esittää, että keskustan sujuvan kevyen liikenteen reitistön kannalta on tärkeää turvata hyvät pohjois- eteläsuuntaiset kevyen liikenteen yhteydet, jotka liittävät Rongankadun kevyen liikenteen pääreittiyhteyden Hämeenkadun joukkoliikennereittiin ja joukkoliikenteen pysäkkeihin.

Viranomaispalvelut, ympäristöpalvelut kirjoittaa mm., että suunniteltu rakennus aiheuttaa myös jonkin verran varjostusta kävelykatuosuudelle, mutta Tuomiokirkonkadun lisärakentaminen voidaan toteuttaa edellyttäen, että kävelykadulla voidaan säilyttää nykyisenkaltainen esteetön, turvallinen kulku kaikkina vuorokauden aikoina.

Hyvinvointipalvelut, museopalvelut katsoo, että esitetty liikerakennuksen laajennushanke ei tue valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kehittymistä eikä museo siten puolla hankkeen viemistä eteenpäin esitetyn kaltaisena. Tarkemmat perustelut on esitetty liitteessä 2.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat alustavat tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on asemakaavan muutoksella mahdollistaa Tampereen rautatieaseman seudun vetovoiman, viihtyisyyden ja kaupallisen tarjonnan parantaminen. Tavoitteisiin pyritään täydennysrakentamisen keinoin. Stockmann on maininnut tavoitteekseen kehittyvän tavaratalokaupan menestymismahdollisuuksien varmistamisen Tampereella myös tulevina vuosina.

Kaavamuutoksen haluttiin sallivan Kiinteistöosakeyhtiö Hämeenkiven (XI-168-18) ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian talon (XI-172-1) yhdistämisen toisiinsa lisärakennuksella, joka rakennettaisiin edellä mainittujen kiinteistöjen väliin Tuomiokirkonkadulle. Rakennuksen kautta olisi järjestetty jalankulkumahdollisuus.

Lisärakennuksen pääkäyttäjä olisi Stockmann, joka voisi maanpäällisten kerrosten lisäksi laajentaa tavaratalon pohjakerroksessa sijaitsevaa elintarvikeosastoaan. Lisärakentamisen ansiosta palvelu- ja tuotetarjonta laajenisi. Rakennukseen halutaan vuokralle myös muita liikeyrityksiä, jotka omalta osaltaan monipuolistaisivat ja täydentäisivät alueen kaupallisia palveluja. Lisäksi hankkeen toivotaan vauhdittavan Hämeenkadun alle suunnitellun pysäköintihallin toteutumista.

Suunnittelussa otetaan huomioon alueen kaupunkikuvallinen luonne ja Hämeenkadun asema maan merkittävimpinä kauppakatuna. Kumpikin yhdistettävistä rakennuksista on valmistunut 1970- luvun jälkeen, joten täydennysrakentaminen ei kohdistu tällä hetkellä arvokkaiksi luokiteltuihin kohteisiin. Rakennukset ja ympäristön kehittyminen on inventoitu.

Ensimmäisen ehdotuksen mukaan Tuomiokirkonkatu olisi suljettuna jalankulkuliikenteeltä liikkeen ollessa suljettuna, mutta keskustan liikenneosayleiskaavassa Rautatienkadun varteen osoitettu kevyen liikenteen väylä tulisi korvaamaan tätä puutetta.

Elävää, dynaamista kaupunkikuvaa ylläpitää menestyvä liike-elämä. Kaavan laatimisen tavoitteena on luoda edellytykset toimivalle yhdyskuntarakenteelle eri osapuolten tarpeet ja toiveet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Asemakaavan muutoshakemuksen liiteaineistossa esitettiin alkuvaiheen kaksi vaihtoehtoista tapaa toteuttaa tämä täydennysrakentaminen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

4.4.2.1 Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet ovat ilmenneet osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävänä ollessa esille tulleista mielipiteistä. Niistä on yhteenveto selostuksen liitteenä.

Mielipiteissä tuli esille Tuomiokirkonkadun kävelykatuosuuden sulkemiseen, rakennusten laajentamiseen, kävelyyn, pyöräilyyn ja muuhun liikkumiseen liittyviä asioita. Edelleen mielipiteet koskivat kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan, historiaan, viihtyisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä asioita. Tuomiokirkonkatu ja sen yläpuolinen ilmatila haluttiin säilyttää koskemattomina. Kiinnitettiin huomiota oikeudenmukaisuuteen, laajennuksen kokoon ja siihen, että se ei saa estää liikkumista Tuomiokirkonkadulla. Laajennus voisi joidenkin mielestä olla korkeampikin, kuin nyt esitetty.

Luonnosvaiheessa esitettyä laajennusta kannatetaan vain kahdeksassa yksityisen henkilön jättämässä mielipiteessä. Heidän mielestään lasinen vaihtoehto istuu maisemaan hyvin ja on edustavan näköinen.

4.4.2.2 Hakijan yhteenveto

Yhteenvetona voitaneen todeta, että muutoksella on aina vaikutuksensa, sekä positiiviset että negatiiviset. Kysymyksessä olevan muutoksen yllättävä ja poikkeuksellinen luonne aiheuttaa ymmärrettävästi hämmennystä ja vastustusta. Annetut mielipiteet on otettu vastaan avoimin mielin ja suunnitelmaa on ryhdytty muuttamaan toivottuun suuntaan.

4.4.3 Mielipiteiden vaikutus suunnittelun jatkamiseen

Mielipiteillä on ollut huomattava vaikutus hankkeen jatkokehittelyyn. Ns. kauppakäytävästä Tuomiokirkonkadulla on luovuttu ja se on korvattu ympäri vuorokauden auki olevalla katetulla ja hyvin valaistulla jalankulkuosuudella, jonka yläpuolelle rakennetaan kaksi kerrosta liiketilaa nykyisen Stockmannin tavaratalon ja Koy Hämeenkiven väliin. Laajennus alkaa vasta Hämeenkadun varressa olevien korkeitten rakennusta pohjoisen puoleisten julkisivujen tasolta. Samalla toteutetaan Koy Hämeenkiven kiinteistön kaavan muutos siten, että Tuomiokirkonkadun varrella olevasta V-kerroksisesta rakennusosalasta luovutaan ja laajennus toteutetaan tontilla III-kerroksisena, tavaratalon käyttöön soveltuvana laajennuksena.

Tämä ratkaisu mahdollistaa vapaan kulun Tuomiokirkonkadun kävelykadulla ja reitin jatkuvuuden. Se ei myöskään estä jalankulkijan tasolla kadun päätteen (Tuomisen kivimuuri) näkymistä entiseen tapaan. Rakennuksen I-kerros laajenee n. 4 m:n levyisenä segmenttinä kävelyosuudelle, joten sekä Hämeenkadun että Kyttälänkadun puoleinen osuus on yhtä avara kuin nyt eikä muutos tule näkyvästi Hämeenkadun katukuvaan.

4.4.4 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

4.4.4.1 Keskustan osayleiskaavan tavoitteet

Keskustan osayleiskaavassa on kaupallisten palvelujen osalta esitetty mm. seuraava tavoite:

Kaupallisten palvelujen kehittämisedellytyksiä lisätään erityisesti ydinkeskustan alueella ja siihen liittyvillä keskustatoimintojen laajentumisalueilla. Lisäksi osayleiskaavassa on paljon tavoitteita, jotka ovat yhteneväisiä myöhemmin laaditun keskustan liikenneosayleiskaavan kanssa.

4.4.4.2 Keskustan liikenneosayleiskaavan tavoitteet

Liikenneosayleiskaavassa on seuraavat yleistavoitteet:

- Tuetaan liiketoimintaa keskustassa.
- Kehitetään keskustan vetovoimaa ja pyritään käytön helppouteen.
- Kiinnitetään huomiota keskustan viihtyvyyteen.
- Parannetaan turvallisuutta.
- Varaudutaan kaupunkiseudun väestönkasvuun.
- Vähennetään liikenteen ympäristöhaittoja.

4.4.4.3 Tampereen arkkitehtuuriohjelman tavoitteet

Tampereen arkkitehtuuriohjelmassa edellytetään uudisrakentamiselta kaupunkikeskustassa tavanomaista korkeampaa arkkitehtonista tasoa. Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten koko elinkaareen sekä ekologisuuteen ja esteettömyyteen. Laadukasta arkkitehtuuria tarvitaan niin yksityisessä arkirakentamisessa kuin julkisessa rakentamisessa. Vuosikymmenien kerrostumat tekevät kaupungista mielenkiintoisen kudelman.

Taideohjelmat ovat kansainvälinen ilmiö, jossa ympäristötaide on suunnattu tuottamaan mielihyvää ja parantamaan ympäristön laatua. Taide ja luovuus ovat kilpailutekijöitä kaupunkien välisessä kilpailussa. Tavoitteena on edistää taiteen sijoittumista rakennettuun ympäristöön.

4.4.4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaikki edellä mainitut tavoitteet ovat myös asemakaavan tavoitteita. Sen tarkoituksena on tukea keskustan liike-elämän mahdollisuuksia hypermarketteja ja asumattomille alueille rakennettuja kauppakeskuksia vastaan ja ottaa huomioon kaupungin kasvun sosiaaliset, taloudelliset, ekologiset ja kulttuuriset vaikutukset.

Toteuttamiskelpoisen asemakaavan tulee täyttää kaavanmuutoksen hakijoiden täydennysrakentamisen tarpeet.

Hankkeessa on kyse olemassa olevien kiinteistöjen käytön tehostamisesta ja asemakaavan tavoitteena on se, että rakentaminen voidaan tehdä myös vähitellen. Tämä koskee erityisesti Koy Hämeenreven rakentamisen laajuutta ja autopaikkajärjestelyjä. Asemakaava on tässä tapauksessa osa pitkän tähtäyksen suunnitelmaa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uudenlaisen, modernin lisän tuomisen vuosikymmenien kerrostumaan.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös edistää taiteen sijoittumista rakennettuun ympäristöön, mikä on arkkitehtuuriohjelmankin tavoite.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

4.5.1.1 VE 0: Kaavaa ei muuteta

Tässä vaihtoehdossa kaavaa ei muuteta ja Stockmann toimii nykyisellä paikallaan. Hämeenreven kiinteistössä on V-kerroksinen rakennusala, joka voitaisiin toteuttaa.

4.5.1.2 VE 1a

Vaihtoehto 1 on ns. perusvaihtoehto. Rakennusta laajennetaan Tuomiokirkonkadun yli siten, että tonttiin 168-18 liitetään ympyrän segmentin muotoinen alue, joka laajimmalta kohdaltaan on 3,8 m. Katualueelle jää vapaa kevyen liikenteen väylä ja sen päälle ja Koy Hämeenreven tontille rakennetaan kaksi lisäkerrosta ja kattopysäköinnistä poistuu n. puolet. Huoltoliikenne toimii nykyiseen tapaan Kyttälänkadulta ja kävelykadulta. Lisäpysäköintipaikat osoitetaan muualta. Alueelle sallitaan kaupan suuryksikkö. Maanalaisiin tiloihin tulee muutoksia.

Vaihtoehto suunniteltiin ennen Hämeenkadun pysäköintilaitoksen liikkeellelähtöä ja on sen toteutumisesta riippumaton. Suunnitelmassa toteutuvat keskeisimmät tavoitteet.

VE 1b: Huoltoliikenne luolaan

Tässäkin vaihtoehdossa rakennetaan Tuomiokirkonkadun ylittävä laajennus, jonka alle jää vapaa kevyen liikenteen väylä. Koy Hämeenreven tontille rakennetaan kaksi lisäkerrosta ja kiinteistön kattopysäköinnistä poistuu n. puolet. Maanalaista lisärakentamista tehdään tässäkin vaihtoehdossa. Lisäpysäköintipaikkoja osoitetaan tulevasta P-Hämpistä, jonne tulee hissiyhteys. Huoltoliikenne siirretään maan alle pysäköintiluolan sisäänajotunnelin yhteyteen. Rakentaminen voi tapahtua vaiheittain (maanpäällinen rakentaminen, huoltoluolan rakentaminen). Sallitaan edelleen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Vaihtoehdossa hyödynnetään Hämeenkadun pysäköintilaitoksen liikennejärjestelyjä niin, että Kyttälänkadun huoltoliikenteen vaatima tila korvataan syvällä maan alla olevalla huoltoliikenneterminaalilla. Vapautunut tila voidaan käyttää myymälätilan laajentamiseen. Tarvittavia lisääutopaikkoja voidaan kaavan puitteissa joustavasti hankkia lisää ko. pysäköintilaitoksesta.

VE 2: Koy Hämeenreven kattopysäköinti rampeineen poistuu Kiinteistö Oy Hämeenreven kattopysäköinti ja molemmat ajorampit poistuvat. Kadun ylittävän laajennuksen alle jää vapaa kevyen liikenteen väylä. Tontille rakennetaan pysäköintiramppien sijaan yhteensä kolmikerroksinen, koko tontin alalle ulottuva lisärakennus. Maanalainen lisärakentaminen on mahdollista. Lisäpysäköintipaikat osoitetaan tulevasta P-Hämpistä ja huoltoliikenne siirtyy pysäköintiluolan tasolle. Rakentaminen tapahtuu todennäköisesti vaiheittain. Vähittäiskaupan suuryksikkö sallitaan.

Vaihtoehdossa tukeudutaan voimakkaasti Hämeenkadun pysäköintilaitokseen. Kun kattopysäköinti ja ajorampit Tuomiokirkonkadulle poistuvat, muuttuu kävelykadun luonne entistä turvallisemmaksi ja viihtyisämmäksi. Liiketilojen laajennus ja autopaikkojen lunastaminen Hämeenkadun pysäköintiluolasta voi tapahtua useassa vaiheessa.

4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

4.5.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteutuminen vaikuttaa yhdyskuntarakenteeseen Tampereen keskustassa tiivistävästi. Hankkeen mittakaava on aluekokonaisuuteen nähden maltillinen. Sen suora vaikutus on melko vähäinen, mutta hanke turvaa keskustan vetovoimaisuutta palvelujen ja asumisen alueena. Sillä on tästä syystä huomattava vaikutus eheän yhdyskuntarakenteen ylläpitämiseen.

4.5.2.2 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

4.5.2.2.1 Kunnallistekniset rakentamiskustannukset

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tukeutuu nykyiseen kunnallistekniseen verkkoon eikä muuta sen mitoitus.

Vaihtoehdoissa, joissa tavarataloa laajennetaan, on esitetty Hämeenkadun pysäköintilaitoksen yhden sisäänkäynnin ja ilmanottohormien yhdistämistä lisärakennukseen. Tämä toisi säästöä laitteiden rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin.

Muilta osin kaavahanke ei edellytä kunnallisteknistä rakentamista. Ei synny uusia hulevesiä. Mitoitus ei edellytä muutoksia kunnallisteknisiin liittyisiin.

4.5.2.2.2 Vaikutukset työllisyyteen

Kaupunkiseudun kilpailukyky ja työllistymisen edellytykset paranevat välillisesti hankeen myötä. Kaavaratkaisun vaikutus työllisyyteen on myönteinen, mutta kokonaisuuden kannalta kohtuullisen pieni. Rakentaminen työllistää paitsi suoraan myös välillisesti työntekijöitä eri aloilla.

Uudet liiketilat synnyttävät uusia työpaikkoja. Tutkittavien vaihtoehtojen välillä on laajuudesta johtuvia eroja työllisyyteen.

VE 0: Kaupan työpaikat pysyvät ennallaan lukuun ottamatta työn tehostamisesta mahdollisesti johtuvaa vähenemistä. Työpaikkoja saatetaan menettää keskustassa.

VE 1a: Kaupan työpaikkoja syntyy lisää kasvaneen myyntipinta-alan johdosta. Rakennustyö työllistää tilapäisesti. Nettolisäys on todennäköisesti 30 pysyvää työpaikkaa (tavaratalon arvio).

VE 1b: Uusia kaupan työpaikkoja syntyy lisää enemmän kuin edellisessä vaihtoehdossa. Rakennusurakka laajenee edellisestä vaihtoehdosta satojen miestyövuosien verran. Pysyvien työpaikkojen nettolisäys on todennäköisesti 40 paikkaa (tavaratalon arvio).

VE 2: Toteutuessaan kaava mahdollistaa edellisiä vaihtoehtoja suuremman lisäyksen kaupan työpaikkoihin. Rakennustöiden työllistävä vaikutus on edellisiä vaihtoehtoja merkittävämpi ja ulottuu todennäköisesti huomattavasti pidemmälle ajalle. Pysyvien työpaikkojen nettolisäys on todennäköisesti 45 paikkaa (tavaratalon arvio).

4.5.2.2.3 Vaikutukset verotuloihin

VE 0: Ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia lyhyellä aikavälillä, mutta voi heikentää liike-elämän olosuhteita Tampereen keskustassa, kun kaupungin ulkopuolella ja laitamilla sijaitsevat liikepaikat parantavat suhteellista kilpailuasemaansa laajentamalla tilojaan ja tarjontaansa. Kaupunkiseudulla rakenteen hajautuminen vaikuttaa kaksijakoisesti: Ympäristökunnat voivat kasvattaa osuuttaan ostovoiman tuomasta hyödystä. Toisaalta hajautunut rakenne ja kasvavat liikennetarpeet heikentävät koko seutukunnan kasvuvoimaa ja jarruttavat verotulojen kasvua.

Kaavas suunnitelman VE 1 tai VE 2 mukainen liikerakentaminen mahdollistaa liike-elämän suotuisan kehittymisen Tampereen keskustassa. VE 2 on vaikutuksiltaan merkittävämpi. Mainitut tekijät voivat lisätä Tampereen kaupungin saamia kunnallis-, kiinteistö- ja yhteisöverotuloja, mutta näiden merkitys ei ole kokonaisuuden kannalta merkittävä.

Elinkeinotoiminnan näkökulmasta hanke vahvistaa yhdessä muiden keskustaan sijoittuvien hankkeiden kanssa Tampereen

keskustan asemaa, joka on mm. Tampereen keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaista.

4.5.2.2.4 Vaikutukset energian kulutukseen

Tiivistämiskohteessa on mahdollista hyödyntää pääsääntöisesti olemassa olevia verkostoja, mikä edistää kaupunkirakenteen yhdyskunta- ja energiataloudellista tehokkuutta. Keskustan kaupallisen tarjonnan tukeminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella on liikenteen energiankulutuksen näkökulmasta hyvä ratkaisu.

Asuminen keskustassa ei edellytä auton omistamista palveluiden saavuttamiseksi. Keskustan palvelujen tukeminen lisää sen houkuttelevuutta asuinympäristönä. Kaavan tavoitteet tukevat tätä kautta energian säästöä ja ilmastotavoitteita.

Kaavan sallimat kytketyt suuret rakennusmassat ovat luonteeltaan energiatehokkaita.

Rakennusmääräykset ohjaavat energiatehokkaaseen rakentamiseen. Rakennuskannan uusiutuminen edesauttaa täten lämmitysenergian säästöä. Valitut rakenneratkaisut ja mahdollinen jäähdytystarve määräävät kuitenkin lopulta rakennuksen energiatalouden.

4.5.2.3 Vaikutukset ympäristöön

4.5.2.3.1 Vaikutukset viherverkkoon ja ulkoilureitteihin

Kaavaratkaisulla ei ole suoraa kytkentää tai suoria vaikutuksia viherverkkoon tai ulkoilureitteihin.

4.5.2.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavoituksen kohteena olevalla alueella ei ole luonnontilaista tai siihen verrattavaa luonnonympäristöä. Laajemmin tarkasteltuna hanke säästää luontoa ja on ilmaston kannalta suotuisa verrattuna todennäköiseen vaihtoehtoon, jossa vastaava kaupan volyyymi toteutettaisiin neitseelliseen maastoon liikenneväylien varrelle.

4.5.2.3.3 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutos vaikuttaa Tuomiokirkonkadun katumaisemaan. Lisärakentaminen ei kohoa muun korttelirakenteen yläpuolelle, eikä sillä ole vaikutusta kaukonäkymiin.

4.5.2.3.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön ja kaupunkikuvaan

Ehjänä katutilana hahmottuva Hämeenkatu on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Kadunvarren

rakennuksissa on ajallista kerroksellisuutta. Kadun yhtenäisestä räystääslinjasta poikkeaa muutama rakennus. Kaupunkitilan kehitys on 1990-luvulta alkaen eurooppalaistumisen myötä kehittynyt vuorovaikutteisempaan ja aktiivisempaan suuntaan.

Tuomiokirkonkatu on Hämeenkatuun nähden poikittainen, Tuomiokirkkoa ja Ortodoksista kirkkoa sivuava reitti. Hämeenkadulta loitonnuttaessa katu ensin laskee kumpaankin suuntaan noustakseen jälleen. Pohjoisena päätteenä on ns. Tuomisen kivimuuri, jonka kohdalla katuverkon koordinaatisto muuttuu. Etelässä kadun päätteenä näkyy osa Vuolteenkadun punatiilijulkisivua. Suunnittelualueen kohdalla Tuomiokirkonkatu on ilmeeltään hyvin toteutettu kävelykatu, jota kuitenkin rasittaa huoltoliikenteen lisäksi Koy Hämeenkiven kattopysäköinnille kulkeva liikenne.

Kaavamuutos mahdollistaa Tuomiokirkonkadun ylittävän, kahden kerroksen korkuisen rakennusmassan toteuttamisen. Muutos katkaisee katutilan visuaalisen jatkuvuuden. Muutoksen huomaa parhaiten kahden lähimmän korttelin etäisyydeltä etelä- tai pohjoispuolelta, josta lisärakennus hahmottuu siltana kadun yli. Tuomiokirkonkadun puurivit peittävät kauempaa katsottuna suurelta osin näkyvyyden kohteeseen. Kadun korkeusprofiili vaikuttaa yhdessä räystääslinjojen kanssa siihen, että katutila kauempaa tarkasteltuna visuaalisesti jatkuu matalan poikittaismassan yli.

Lisärakennus on vedetty voimakkaasti sisään Hämeenkadun julkisivurintamasta. Sitä ei tämän vuoksi pysty havaitsemaan kauempaa Hämeenkadun varrelta. Havaitsemista vaikeuttaa lisäksi katupuiden rivistö. Ajoneuvolla liikkuvalla tarkkailijalle muutos ei ole näkyvissä kuin pienen hetken. Hämeenkadun pohjoispuolta kulkevan jalankulkijan katse osuu helpommin laajaksi jäävän aukon läpi Tuomiokirkonkadun ja Tuomisen kivimuurin suuntaan kuin kadun ylittävään rakennusmassaan. Kokemus kadun jatkumisesta on voimakas.

Hämeenkadun eteläpuolen jalkakäytävää käyttävän tarkkailijan on helpointa havaita korttelirakenteen muuttuminen. Toistuvat kokemukset kaupunkitilassa liikkumisesta muovaavat vähitellen kuvaa tilan jatkuvuudesta niin, että liikkuja aistii myös asioita, jotka eivät osu näkökenttään.

Tuomiokirkonkadun ylittävän laajennuksen läsnäolo ja vaikutus katumiljööseen tulee olemaan selvästi aistittavissa. Kävelykadulle jätetty reilu aukko kertoo yhtä selvästi julkisen katutilan jatkuvuudesta. Katutilan havaitsemisen kannalta on tärkeää, että aukko on mitoitettu väljäksi.

Laajennus vaikuttaa katukuvaan voimakkaimmin Tuomiokirkonkadun kävelykatuosuudella. Katutila saa uuden muodon, siitä tulee enemmän sisäpihan kaltainen. Valaistusolot muuttuvat. Eteläpuolelle nouseva lisärakennus lisää katuosuuden

varjostusta. Käytävä on valaistava erittäin hyvin. Valaistuksella on samantapainen merkitys kuin aukon julkista tilaa korostavalla riittäväällä mitoituksella.

Pysäköintilaitoksen ilmanottokanavien ja kulkuyhteyden integroiminen Stockmannin lisärakennukseen poistaisi kaupunkikuvaa häiritsevän rakennelman tarpeen Hämeenkadun eteläpuolelta Tuomiokirkonkadulta.

Kiinteistöosaakeyhtiö Hämeenkiven matalan osan päälle tuleva lisäys ei vaikuta kovin merkittävästi kaupunkikuvaan. Voimassa olevan kaavan mahdollistamaan viiteen kerrokseen verrattuna tarkasteltava lisäys on matalampi. Se on enemmänkin osa korttelin sisäpuolen rakentamista. Lisäykset näkyvät Tuomiokirkonkadulle pohjoisesta, mutta sulautuvat rakennusrintamaan. Pysäköintikannen ajoramppien poistuminen osittain tai kokonaan vaikuttaa kävelykadun lähimiljööseen rauhoittavasti.

Suunniteltujen lisäysten vaikutus olemassa olevien rakennusten arkkitehtuurin tyyliin ja henkeen on kaksitahoinen. Hyvin suunniteltu ja toteutettu lisäys tuo mielenkiintoisen uuden kerrostuman vanhempien rakennusten arkkitehtuuriin kajoamatta niihin muuten. Suunnitelmassa esitetty lasireliefi toimii tilataideteoksena. Toisaalta olemassa olevien rakennusten henkeen kuuluu juuri tietty vaatimattomamman ajan koruttomuus.

4.5.2.4 Vaikutukset ihmisiin

4.5.2.4.1 Osallisten mielipiteissä esiintyvät vaikutukset

Osallisten mielipiteitä on laajasti käsitelty kohdassa 4.3.3.

E erityisen selvästi korostui Tuomiokirkonkadun katutilan sulkevan rakennusosan vastustus. Suunnitelmia on tämän johdosta muutettu. Rakennukseen on tämän jälkeen esitetty 8 m levyistä ja reilun kerroksen korkuista aukkoa jokaisessa versiossa.

4.5.2.4.2. Vaikutukset elinolosuhteisiin ja elinympäristöön

Elinvoimaisen liike-elämän vaikutus keskustan viihtyvyyteen ja houkuttelevuuteen asumisympäristönä on merkittävästi myönteinen. Lisärakennusvaihtoehdot mahdollistavat liike-elämän kasvun ja menestymisen alueella.

Turvallisten ja turvallisiksi koettujen kulkuyhteyksien säilyminen alueella on ensisijaisen tärkeää ihmisten elinolosuhteille. Tuomiokirkonkadun väljäksi koettava tilallinen jatkuvuus ja hyvät valaistusolot ovat tärkeitä.

Kävelykadun viihtyvyys korostui yleisöpalautteessa. Lisärakentaminen vaikuttaa jonkin verran kävelykadun aurinkoisuuteen, mutta todennäköisesti vähemmän, kuin jos

olemassa olevan kaavan mahdollistama viisikerroksinen massa toteutettaisiin. Hyvällä suunnittelulla ja huolellisella toteutuksella voidaan entisestään parantaa kadun viihtyisyyttä ja kompensoida varjostuksen lisääntymistä. Vaihtoehdon 2 mahdollistama pysäköintiliikenteen ja ajoramppien poistuminen antaa uusia mahdollisuuksia katutilan turvallisuuden ja viihtyisyyden parantamiseen.

P-Hämpin ilmanottohormien ja kulkuyhteyden sisällyttäminen Stockmannin laajennukseen vapauttaisi katutilaa Hämeenkadun eteläpuolelta. Tällä olisi myönteinen vaikutus myös kadun viihtyvyyteen.

Koy Hämeenreven laajennus kolmikerroksisena massana laajimmillaan vaihtoehdossa 2 muuttaisi korttelin sisäosien valaistusolosuhteita. Varjostuksen lisääntyminen olisi kuitenkin selvästi vähäisempää, kuin minkä voimassa olevan kaavan mukainen viisikerroksisen toimistorakennuksen toteuttaminen aiheuttaisi.

4.5.2.4.3. Vaikutukset palveluihin

Päivittäistavarakaupan palveluiden sijainnilla on suuri merkitys ihmisten arkipäivän sujumisen kannalta. Alueen palvelutarjonta sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien osalta erinomaisesti Hämeenkadulle, jota pitkin valtaosa paikallisliikenteen linja-autoista kulkee. Vahvistamalla palveluita tällä paikalla lisätään tehokkaasti kaupungin palvelujen koettua laatua. Kaavamuutoksen vaikutus tässä suhteessa on myönteinen.

4.5.2.4.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Turvallisten ja valvottavien kulkureittien ja katutilojen säilyminen on ensisijaisen tärkeää. Asia korostui myös yleisöpalautteissa. Asemakaavassa on kaikissa vaihtoehdoissa huomioitu tämä tarve. Myös valaistus on tärkeä pimeänä aikana.

4.5.2.5 Vaikutukset liikenteeseen

4.5.2.5.1 Vaikutukset liikennemääriin ja autoliikenteen toimivuuteen

Kohde sijaitsee pääliikenneväylän vieressä. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta oleellisia muutoksia autoliikenteeseen. Vaihtoehdossa 1 osa pysäköintiliikenteestä voi siirtyä Tullintorin tai Pellavatehtaankadun kautta Hämeenkadun pysäköintiluolaan. Vaihtoehdossa 1b myös huoltoliikenne siirtyy Tullintorin kautta maan alle. Vaihtoehdossa 2 pysäköintiliikenne siirtyy edellisiä vaihtoehtoja voimakkaammin tai jopa kokonaan maan alle. Kaavan toteutuessa Kyttälänkadun liikennemäärät voivat hiukan pienentyä.

Keskusta-alueella vain 40–50 % asukkaiden matkoista tehdään henkilöautolla, liikkeiden asiakaskäynneistä vielä vähäisempi osuus. Kokonaisuutena kaavan toteutuminen vähentää henkilöautoliikennettä, kun verrataan tilanteeseen, jossa kaupan palvelut ohjautuvat yhä enemmän kaupungin reuna-alueille tai naapurikuntien kauppakeskuksiin.

4.5.2.5.2 Vaikutukset pysäköintiin

Koska kaavan toteutuminen mahdollistaa lisäpysäköinnin P-Hämpissä, se lisääntii asiointiliikennettä henkilöautolla. Laitos tarjoaa mahdollisuuden myös tämän kaavan osalta vastata kasvavaan pysäköintitarpeeseen. Mikäli pysäköintiluolasta rakennetaan alustavien rakennussuunnitelmien mukaisesti suorat yhteydet kaavamuuotosalueen kiinteistöihin, sen houkuttelevuus lisääntyy asiakkaiden keskuudessa. Koska pysäköintilaitokseen tulee liittymä sekä Rautatienkadulta että Pellavatehtaankadulta, pysäköintiliikenne tuskin lisää merkittävästi Hämeenkadun liikennettä.

4.5.2.5.3 Vaikutukset joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteyksiin

Kaavan vaikutukset joukkoliikenteeseen ovat vähäiset, sillä sen toteutuminen ei vaikuta joukkoliikenteen reitteihin tai pysäkkijärjestelyihin. Kokonaisuutena kaavan toteutuminen lisää keskustan vetovoimaisuutta ja näin myös keskustaan suuntautuvaa joukkoliikennettä.

Kaavan toteutuminen kaventaa Tuomiokirkonkadun kävelykadun kapeimmillaan noin 8 m leveäksi siltä kohdalta, jolta kadun ylittää uusi rakennuksen osa. Muuten kadun leveys on 11,8 m. Kaventuminen on sen verran vähäinen, ettei se vaikuta jalankulun ja pyöräilyn sujuvuuteen. Muuten kaavan vaikutukset kevyen liikenteen yhteyksiin kokonaisuutena jäävät vähäisiksi.

4.5.2.6 Rakentamisen aikaiset vaikutukset

Kaavamuuoksen toteuttaminen merkitsee sitä, että osa alueen nykyisten rakennusten osista puretaan pois laajennusten tieltä. Tarvittavat louhintatyöt tehdään suurelta osin alhaaltapäin. Näin voidaan välttyä merkittävilta meluhaitoilta. Ramppien purkaminen aiheuttaa suurimman melu- ja pölyhaitan. Rakentaminen tulisi VE 2:ssa todennäköisesti tapahtumaan vaiheittain. Rakennustöiden aikana kiinteistöissä jatkuu kaupan toiminta mahdollisuuksien mukaan.

Purkutyö sekä maanrakennus- ja talonrakennustyöt sekä niihin liittyvä liikenne aiheuttavat melua ja mahdollisesti myös pölyhaittoja. Vaikutukset kohdistuvat merkittävimmin viereisissä rakennuksissa asuviin, asioiviin ja työskenteleviin.

Rakentamistoiminta ja erilaiset tavarakuljetukset voivat muodostaa tilapäisiä esteitä normaalille liikennöinnille sekä rajoituksia pysäköinnille. Työt voivat myös haitata asiointia lähikiinteistöissä, kuten rakennusten korjaustyökin yleensä tekee.

4.5.3 Yhteenveto vaikutusarvioinnin merkittävimmistä tuloksista

- Hankkeen toteutuminen vaikuttaa yhdyskuntarakenteeseen Tampereen keskustassa tiivistävästi.
- Kaava mahdollistaa keskustan kaupallisten palvelujen kehittymisen kilpailukykyisinä ja houkuttelevina.
- Hanke tukee keskustan vetovoimaa palvelujen ja asumisen kannalta.
- Kaavasuunnitelman toteutuminen edistää kaupunkirakenteen yhdyskunta- ja energiataloudellista tehokkuutta, koska toteutuminen olemassa oleviin verkostoihin on mahdollista.
- Kaupunkikuva saa uuden ajallisen ja tyyllisen kerroksen.
- 1970- 1980-luvuilta olevien rakennusten asema kokonaisuudessa muuttuu.
- Kaukonäkymät eivät muutu.
- Visuaalisesti koettu korttelirakenne muuttuu, vaikka Tuomiokirkonkatu säilyy toiminnallisesti katualueena.
- Tuomikirkonkatu säilyy luonteeltaan julkisena tilana.
- Muutostyöt mahdollistavat kävelykadun kehittämisen entistä viihtyisämmäksi ja turvallisemmaksi (erityisesti VE 2).
- Kevyen liikenteen reitit ja niiden kehittämisen edellytykset säilyvät ennallaan.
- Hyvin toteutettuna laajennus nostaa Hämeenkadun varren kiinteistöjen statusta
- Purkutyö sekä maanrakennus- ja talonrakennustyöt sekä niihin liittyvä liikenne aiheuttavat melua ja mahdollisesti myös pölyhaittoja. Vaikutukset kohdistuvat merkittävimmin viereisissä rakennuksissa asuviin, asioiviin ja työskenteleviin.
- Kaavan toteutuminen mahdollistaa Hämeenkadun alle tulevan pysäköintiluolan ilmanoton ja kulkuyhteyden toteuttamisen kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisella tavalla ilman katutilaa ahtauttavia rakenteita.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusten arvioinnin mukaan muut, paitsi 0-vaihtoehto ovat hankkeen kannalta toteuttamiskelpoisia.

Asemakaavaratkaisu on tehty VE 2:n mukaan, jolloin se on tarpeeksi laaja tulevaisuutta ajatellen, mutta sisältää mahdollisuuden myös suppeampien hankkeiden toteuttamisen. Erot eri vaihtoehtojen välillä ovat lähinnä kellaritilojen toteuttamisessa ja pysäköintijärjestelyissä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu 5537 m² keskustan liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä KMK-1. Vastaavaa tilaa saa sijoittaa myös katualueen ylle ja kadun alapuolella.

Maanpäällinen rakennusoikeus on yhteensä 20 873 k-m² ja maanalainen 6119 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on 26882 k-m².

Liike- ja toimistotilan kerrosala lisääntyy maanalaiset tilat huomioon ottaen kokonaisuudessaan kaava-alueella 7117 k-m².

5.1.2 Palvelut

Hanke muodostaa merkittävän kohteen Tampereen keskustan palvelujen säilyttämisessä ja lisäämisessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaa laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitetty kohteen sijaintiin Hämeenkadun varressa. Suunnittelussa on uusi rakentaminen vedetty Hämeenkadun varressa olevien rakennusten runkosyvyyden verran sisään, jolloin se näkyy Hämeenkadun katukuvassa vasta aivan kohdalle ehdittäessä.

Seuraaviin näkökulmiin on kiinnitetty huomiota jatkosuunnittelussa:

- Kadun ylittävän massan jaottelussa sekä julkisivukäsittelyssä huomioidaan valtakunnallisesti arvokkaaksi luokitellun ympäristön asettamat hyvän arkkitehtuurin vaatimukset.
- Kulkuaukko laajennuksen ali on toteutetaan riittävän laajana. Suunnitelmien mukaan se valaistetaan kaikissa olosuhteissa hyvin.
- Tuomiokirkonkadun lähimiljöön vihersuunnitteluun panostetaan.
- Kevyen liikenteen tarpeet otetaan erityisesti huomioon.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaava

Kaikki kaavamuutokseen kuuluvat tontit osoitetaan keskustan liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä KMK-1. Tontti 192-1 pysyy pinta-alaltaan entisellään. Tonttiin 168-18 lisätään katualueesta leveimmältä kohdaltaan n. 4 m:n levyinen kaareva katualueen segmentti, joka muodostuu 1,2 m:n mittaisista osista. Muodostuvan uuden tontin nro 22 pinta-ala on 1901 m².

Tontille 168-18 sallitaan kahden maanalaisen kerroksen rakentaminen, joista toinen voi olla kerrosalaan laskettavaa tilaa,

joten lisäys on 1901 k-m². Hämeenkadun reunassa oleva rakennusala säilyy muuten ennallaan, mutta päädyn alitse ei tarvitse enää jättää kulkuyhteyttä. Muulle osalle tontista saa rakentaa kolme kerrosta siten, että pieni kulma tontin kaakkoisosassa muodostaa jatkeen Iso-Aleksin edessä olevalle rakentamattomalle tontin osalle. Maan päälle tulevan rakennusoikeuden määrä on 7961 k-m² eli rakennusoikeus on yhteensä 9862 k-m², jolloin $e=5,2$.

Tonttia koski aiemmin erittäin tiukka autopaikkavaatimus: yksi autopaikka liike- ja toimistotilan 50 k-m² kohti. Nykyään tällainen määräys koskee keskustan ulkopuolella sijaitsevia markettityypisiä liikkeitä. Normia muutetaan eli tarvitaan yksi autopaikka liike- ja toimistotilan 110 m² kohti. Autopaikat voidaan osoittaa esim. pysäköintilaitoksesta. Autopaikkatarve on enintään 90 ap.

Seitsemänkerroksisen rakennuksen Hämeenkadun puoleiselle sivulle ja itäpäätyyn osoitetaan merkintä: ” ”Kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu”.

Uuden tontin nro 168-22 pinta-ala on n. 87 m² ja käyttötarkoitus sama kuin muillakin tonteilla. Tontti muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöteknisistä syistä. Kerrosluku on kolme ja maanpäällisen rakennusoikeuden määrä 261 k-m². Tontille sallitaan kahden maanalaisen kerroksen rakentaminen, joista toinen voi olla kerrosalaan laskettavaa tilaa, ja siitä tuleva kerrosalan lisäys on 87 k-m², yhteensä 348 k-m² ($e=4.0$). Tiloja varten on varattava yksi autopaikka kerrosalan 110 m² kohti, 4 ap.

Tontin 172-1 rakennusoikeus on 12 290 k-m², joka vastaa olemassa olevaa tilannetta. Myös tälle tontille sallitaan kahden kerrosalaan luettavan maanalaisen kerroksen rakentaminen, joista toinen saa olla kerrosalaan laskettavaa, jolloin tästä tuleva kerrosalan lisäys on maksimissaan 3636 k-m². Yhteensä rakennusoikeus on 15 296 k-m², jolloin $e=4,38$. Autopaikkamääräys on 1 ap/110 m². Muut määräykset säilyvät ennallaan. Autopaikkatarve on maksimissaan 145 ap.

5.3.2 Katualueet

Tuomiokirkonkadun katualueen leveys on nykyään 11,8 m. Katu vaikuttaa leveämmältä, koska yksikerroksiset liikesiivet on vedetty sisään katulinjasta ja tontti siltä osin on rakennettu katualueen tapaan.

Tuomiokirkonkadun nykyinen asemakaavamääräys, joka on yleiselle jalankululle varattu katualue, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu, laajennetaan koskemaan myös polkupyöräilyä.

Katualueen alla on alueen osa, jolle saadaan sijoittaa viereisiin kiinteistöihin liittyviä maanalaisia myymälä- ja yhdyskäytävätiloja kahteen kellarikerrokseen sekä niihin liittyviä maanpäällisiä

rakenteita. Alueen sallittu kerrosala on 582 k-m² riittää yhden kerrosalaan laskettavan kerroksen rakentamiseen.

Katualueelle osoitetaan osa, jossa katutaso yläpuolelle saadaan sijoittaa viereisiin kiinteistöihin liittyviä liike- ja toimitiloja. Alikulun vähimmäiskorkeuden tulee olla 4,3 m, alueelle sallitaan rakennusoikeutta 582 k-m² ja kaksi kerrosta. Alue on Koy Hämeen kiven korkean osan koillisnurkan ja pohjoisimman rampin rajan välisen alueen levyinen eli n. 33,5 m ja se ulottuu kiinni Stockmannin tavarataloon, jolloin muodostuu sisäyhteys näiden kahden kiinteistön välille toisessa ja kolmannessa kerroksessa. Rajaseiniä ei näin ollen tarvitse rakentaa. Katualueen kohdalle tuleva rakennusoikeus on yhteensä 1204 k-m². Autopaikkatarve on yhteensä 11 ap.

Rakennuksen julkisivuun saadaan sijoittaa katutilaa ja kaupunkikuvaa elävöittävä reliefi tai muu taideteos.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on perusteellisesti selvitetty kohdassa 4.5, jossa on tarkasteltu vaikutuksia myös eri suuruisten toteuttamisvaihtoehtojen osalta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hämeenkadun julkisivulle kohdistuu liikennemelua. Rakentamisessa on huomioitava, että sisätilojen melutaso ei saa nousta valtioneuvoston toimistotiloja koskevien ohjearvojen (45 dB(A)) yli. Rakennussuunnitelmien määräysten mukaisuus tulee normaalisti tarkistetuksi rakennuslupavaiheessa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Tätä kaavaa varten on jouduttu tekemään joitakin uusia määräyksiä, esim. kadun yli rakennettavan ”sillan” osalta, mutta periaatteessa tavanomaiset, yleisesti käytetyt määräykset ovat olleet riittäviä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu alustavia hankesuunnitelmia ja niiden pohjalta animaatio, joka selventää sitä, miltä liikkuminen Tuomiokirkonkadulla tuntuu muutoksen jälkeen. Vaikutusten arvioinnissa on laajasti kuvattu myös sitä, miten muutos havaitaan kaupunkikuvassa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttamisen mahdollistamiseksi on käytävä neuvottelut Tampereen kaupungin ja alueella toimivien kiinteistönomistajien

kesken maa-alueen luovutustavasta ja muista mahdollisista korvauksista. Samassa yhteydessä selvitetään rakentamisen aiheuttamat muutostarpeet katurakenteisiin, istutuksiin, ja valaistukseen sekä niiden toteuttamisen laatu ja toteuttamistapa.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.