

TONTTIRAJOJEN JA KATTOKORKEUKSIEN TARKISTUKSET
SEKÄ TONTTIJAON MUUTOS RATINAN UUDEN
KAUPPAKESKUKSEN TONTILLA KORTTELISSA XIII-200 JA
KATUALUEILLA, TAMPEREEN VALTATIE 3-5, KARTTA NRO
8204.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20. päivänä elokuuta 2008 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8204. Asemakaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteesta:

<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8204>

1 TIIVISTELMÄ

Valmistelu

Asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksella 18.4.2008. Muutoksen pohjana on Ratinan uuden kauppakeskuksen jatkosuunnittelu. Ratinaprojekti on tehnyt aloitteen kauppakeskussuunnittelun edellyttämien asemakaavata-
kistusten tekemisestä. Tärkeimmät valmisteluvaiheet ovat olleet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.4.2008,
- Kuuleminen 18.4.-9.5.2008,
- Yleisötilaisuus 17.6.2008,
- Asemakaavan muutosluonnos 19.6.2008,
- Valmisteluvaiheen nähtävillä olo ja lausuntopyynnöt 26.6.-1.8.2008,
- Asemakaavan muutosehdotus 20.8.2008 nro 8204.

Keskeinen sisältö

Uuden kauppakeskuksen asemakaavaa tarkistetaan jatkosuunnittelun perusteella seuraavasti:

- tontinrajat sokkelilinjaan itä-, etelä- ja länsirajoilla,
- länsireunan ravintolatornille rakennusalaan kaksi lisäkerrosta ja kattokorkeus +116,40,
- kattokorkeuksia tarkistetaan alemmilla tasoilla 170-290 cm,
- Ratinanaukion maanpintaa korotetaan 90 cm Vuolteenkadun ajoradan noston vuoksi,
- rakennusoikeuslukuja tarkistetaan kokonaisrakennusoikeuden puitteissa: yhteismäärä säilyy ennallaan,
- katujen alle lisätiloja ja mahdollisuus sadekatoksiin katujen päälle.

Toteutus

Ratinakeskuksen rakentamisen on arvioitu kestävän kolme vuotta. Rakennustyön aloitusajankohta on suunniteltu syksyksi 2008. Maanalaiset yhteydet Koskikeskukseen ja katujen katokset ovat va-

rauksia, joiden toteuttamistapaa ja –aikaa ei ole päätetty. Tonttijako on tehty sitovana asemakaavan mukana.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin XIII kaupunginosan korttelia nro 200 sekä katualuetta,

XII kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuvat:

Tampereen kaupungin XIII kaupunginosan korttelin nro 200 tontit 3-5 sekä katualuetta,

XII kaupunginosan katualuetta.

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, suunnittelupalvelut, asemakaavasuunnittelu, projektiarkkitehti Juha Jaakola.

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa, 0,5 km Keskustorilta eteläkaakkoon. Se rajautuu Tampereen valtatie, Vuolteenkadun, Ratinankujan, Suvantokadun, Ratinan rantatien ja harjunpään väliin.

2.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.4.2008,
- Asemakaavan muutosluonnos 19.6.2008,
- Ratinan kauppakeskuksen asemapiirustus, arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 30.6.2008,
- Vastineluettelo 19.8.2008.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Ratinanniemi on ydinkeskustan tiivistämisaluetta, jossa nykyinen maankäyttö mahdollistaa kaupunkirakenteen muutoksen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Pääosa niemestä on entistä soranottoaluetta, joten alkuperäistä luontoa ei ole enää kaava-alueella jäljellä.

Stadionin ja linja-autoaseman väliseltä alueelta on otettu kahdeksasta pisteestä maaperänäytteet. Kolmessa pisteessä on havaittu ohjearvon ylittävää öljypitoisuutta pintamaakerroksissa ja kahdessa pisteessä ohjearvon ylittävää arseenipitoisuutta. Muita raskasmetalleja tai PAH-yhdisteitä ei ole havaittu.

Pohjaveden pinnan taso on korkeimmillaan +76.9.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on Tampereen stadion, entinen Autotuonnin toimitalo sekä purettaviksi määrätyt huoltoasema ja rahtiasema. Stadion ja Autotuonnin rakennus ovat asemakaavalla suojeltuja. Kaava-alueen itäpuolella ovat asemakaavalla suojellut linja-autoasema ja liikenne-toimintoja sisältänyt ns. Vuoltsun kortteli.

Alueella on runsaasti kunnallistekniikkaa.

3.1.4 Maanomistus

Tampereen kaupunki on omistanut koko kaava-alueen maapohjan. Uuden kauppakeskuksen tontti 200-1 on myyty Sponda Oyj:lle ja Sponda Kiinteistöt Oyj:lle.

3.2 Suunnittelutilanne

- maakuntakaava 29.3.2007: keskustatoimintojen aluetta C,
- Ratinan yleissuunnitelma, KH 11.10.2004: liikerakennusten ja yleisten rakennusten korttelialuetta KM ja Y, urheilutoiminnan aluetta YU,
- asemakaava nro 7992, voimaantulokuulutus 3.5.2007: tontti 200-1 on keskustan liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta KMK, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, tontti 200-2 on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YU, tontti 200-3 on autopaikkojen korttelialuetta LPA; kokonaisrakennusoikeus on 65510 k-m² varsinaista kerrosalaa, jalankulkutiloja 7200 k-m² ja teknisluonteisia tiloja 6100 k-m²; katujen alla on liiketilan rakennusoikeutta yhteensä 6150 m² sekä jalankulkutiloja 150 m².
- tontti 200-1 on rekisteröity,
- pohjakartta kaupunkimittaus 2008.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ns. Ratinakeskuksen suunnittelun edetessä ilmenevät nykyisen asemakaavan tarkistettavat kohdat. Tarkistustarve on ollut tiedossa jo voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Markkinaoikeus jätti 12.10.2007 tutkimatta kauppakeskuksen toteuttajasta tehdyn muutoksenhaun. Ratinakeskuksen suunnittelu käynnistyi sen jälkeen uudelleen. Pääsuunnittelija on arkkitehtuuri-toimisto B&M Oy, ja Autotuonnin tilamuutoksia suunnittelee arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Rahtiaseman ja huoltoaseman alueen vuokraoikeuden haltijat, lähivaikutusalueen taloyhtiöt osoitteissa Tampereen valtatie 10 ja Suvantokatu 1-3, Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys ry, Tampereen kauppakamari, Pirkanmaan ympäristökeskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, kaupungin toimialoista kiinteistötoimi, kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomaispalvelut, tilakeskus, tietotekniikkakeskus, liikuntapalvelut, aluepelastuslaitos, Tampereen Sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko, Tampereen Vesi, Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oyj, muut ilmoituksensa mukaan.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, joka kuulutettiin nähtäville ja lähetettiin osallisille 18.4.2008.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 18.4.-9.5.2008. Asiasta oli keskusteltu jo sitä ennen 31.1.2008 Verkarannan asunto-osakeyhtiöiden edustajien kanssa. Heidän kannaltaan lähimpien kauppakeskuksen osien korkeudet eivät muutu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kolme lausuntoa. Maakuntamuseo kiinnitti huomiota kattopintojen ja Ratinanaukion korkeuslukuihin sekä kaava-alueen sijaintiin Tammerkosken kansallismaisemassa. Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys kehotti ohjeistamaan kauppakeskuksen ja erityisesti ravintolatornin suunnittelua ja rakentamista niin, että se ottaa kaikin tavoin huomioon sijainnin Tammerkosken kansallismaiseman eteläisessä kärjessä. Linja-autoasema ja Vuoltun korttelit tulisi myös huomioida kaikessa kaavoitustyössä alueella. Tampereen Vesi painotti kunnallistekniikan lisäkustannusten jäämistä rakentajan maksettavaksi.

17.6.2008 yleisötilaisuudessa keskusteltiin Ratinan asemakaavojen muutosluonnoksista ja tulevan rakentamisen työmaajärjestelyistä. Paikalla oli 22 osanottajaa. Keskustelussa tulivat esille mm. kauppakeskuksen tarpeellisuus, liikennehaitat, väestönsuojat, ilman laatu, jalankulku stadionille ja tiilimuuraus.

Asemakaavan muutosluonnos on nähtävillä ja lausunnoilla 19.6.-1.8.2008. Saadut lausunnot on kirjattu vastineluetteloon 19.8.2008. Mielipiteitä ei jätetty. Sähkölaitoksen edustajan kanssa on keskusteltu erikseen 18.6.2008 asemakaavan vaikutuksista.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pirkanmaan maakuntamuseo ja Ratinaprojekti ovat käyneet uuden kauppakeskuksen suunnittelijoiden kanssa keskustelun rakennus-suojeluun liittyvistä kysymyksistä 21.5.2008.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Nykyisessä asemakaavassa on katuosuuksia, joilla jo olevan polkupyöräilyn vuoksi on tarve osoittaa siihen oikeus kaavamerkinnällä. Merkintä puuttuu Ratinankujalta ja tulevalta Ratinanaukiolta. Maanalaisten kerrosten lukumäärä on määrittelemättä tai liian pieni Suvantokadulla ja Vuolteenkadulla.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Ratinakeskuksen suunnittelun edetessä on tullut tarve tehdä asema-kaavaan seuraavia muutoksia:

- tontinrajat merkitään sokkelilinjaan itä-, etelä- ja länsirajoilla,
- länsirajalle merkitään oikeus tehdä rajaseinään aukkoja,
- länsirajan ravintolatornille merkitään rakennusala ja kattolistakorkeus,
- kattokorkeuksia ja Ratinanaukion tasoa tarkistetaan alimman kellarin lattian noston ja Vuolteenkadun ajoradan noston vuoksi,
- aukiolle saa rakentaa porrashuoneita ja ilmanvaihtoputkia,
- rakennusoikeuslukuja tarkistetaan kokonaisrakennusoikeuden puitteissa; Vuolteenkadun alla oleva rakennusoikeus lasketaan yhteen Ratinakeskuksen kanssa, koska kauppakeskus jatkuu saumatta kadun alle.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja niiden päätökset

Valmisteluvaiheen lausuntojen jälkeen muutosluonnosta on tarkistettu seuraavasti:

- Suvantokadun alle osoitettua liiketilan rakennusoikeutta on korotettu 500 k-m²,
- Autotuonnin kattokorkeudeksi on merkitty tarkistusmittauksen mukainen +98.12,
- Ratinanaukion korkeusluvut on merkitty likimääräisinä, koska aukion pinta on kalteva,
- katujen päälle tulevien katosten rajat on merkitty ohjeellisina,
- stadionin tontin jalankulkurasitteelle on lisätty polkupyöräilyn merkintä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kauppakeskustontilla tehtävät muutokset ja tarkennukset vaikuttavat viereiseen stadionin tonttiin, sillä se kasvaa itään päin kauppakeskustontin kapenemisen verran. Ratinan rantatien alueesta muodostettava paikoitustontti on myös kaavassa mukana kevyen liikenteen yhteyksien varaamiseksi tontin itäpäähän.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala kasvaa vain Suvantokadun alle osoitetun maanalaisen tilan osalta 1350 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kauppakeskuskilpailun valintakriteereinä olivat voittaneen ehdotuksen kaupunkikuvallinen laatu, kauppakeskuksen avautuminen suvannon ja kansallismaiseman suuntaan sekä hienovarainen suhtautuminen säilytettävään, valtakunnallisesti merkittävään rakennuskantaan. Nämä asiat eivät ole muuttuneet kauppakeskuksen jatkosuunnittelussa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Pääkäyttötarkoitukset eivät tonteilla muutu.

Ratinakeskuksen tontti pienenee kokoon 22586 m² ja saa uuden numeron 4. Sen rakennusoikeudet merkitään 50500 k-m² varsinaista kerrosalaa, 9500 k-m² jalankulkutilaa, 5000 k-m² teknisiä tiloja, 300 k-m² näyteikkunatilaa ja 100 k-m² muuntamotiloja. Varsinaista kerrosalaa on siirretty Vuolteenkadun alapuolisista kerroksista tontille. Jalankulkutilaa on lisätty teknisistä tiloista. Liike- ja työtiloista voi olla maanalaisissa kellarikerroksissa 3000 k-m²:n suuruinen osa.

Autotuonnin kiinteistöön liittyvien rakennusosien julkisivujen ja räystäiden leikkauskohdat pysyvät ennallaan, mutta lukua on tarkistettu todellisen tilanteen mukaan. Ratinanaukion korkeamman itäosan likimääräistä korkeusasemaa nostetaan 90 cm. Se johtuu Vuolteenkadun korkeusaseman nostamisesta, joka on selitetty kohdassa 5.3.2. Kadun korottaminen, alimman lattiatason nostaminen tulva-vaaran kannalta turvallisemmalle tasolle ja kerroskorkeuksien lisääminen vaikuttavat sen, että varsinaisen kauppakeskuksen räystäslisistä nousee linja-autoaseman puolella 170 cm lukuun +101,10 ja Tampereen valtatie puoleisella osalla lukuun +105,90. Niiden väliin jäävällä katon osalla, jolla ovat mm. pääaulan kattorakenteet ja IV-konetiloja, korkeusasemaksi merkitään +104,40.

Ratinanaukiolle osoitetaan oikeus alapuolella olevista myymäläkerroksista tulevien porrashuoneiden, hissien ja ilmanvaihtoputkien sijoittamiseen.

Spondan Ratinakeskukseen kuuluu rakennuksen länsireunalla oleva kapea tornimainen ravintolaosa. Sen paikka on Tammerkosken kansallismaiseman eteläpäässä. Ravintolassa on kaksi kerrosta, ja sen katto tulee tasoon +116,40. Rakennusosalle merkitään rakennusala ja korkeusluku. – Kun kilpailuvaiheessa kysyttiin Museoviraston kantaa ehdotuksiin, Spondan ehdotusta pidettiin, ravintolatorneineen, valtakunnallisesti merkittävän säilytettävän rakennuskannan kannalta parhaana ja kansallismaiseman tuntumaan sopivimpana.

Stadionin tontin asemakaava säilyy muuten ennallaan, mutta tontti laajenee Ratinakeskuksen suuntaan 3-5 m ja saa numeron 5. Kevyen liikenteen väylävaraus siirtyy myös samalla katsomosta kauemmaksi ja kapenee seitsemään metriin.

Ratinnan rantatien vieressä olevan paikoitustontin itäpää on stadionin ylätasanteelta tulevan porrassarauksen kohdalla. Portaasta tulee olla joustava yhteys Ratinnan rantatielle ja suvannon rannan kevyen liikenteen väylälle. Tontille merkitään portaan kohdalle kevyen liikenteen rasite ohjeellisena.

5.3.2 Muut alueet

Vuolteenkadulle osoitetaan oikeus kolmen kellarikerroksen rakentamiseen. Niissä voi olla maanalaista myymälätilaa 2000 m² ja niihin liittyvää jalankulkutilaa 400 m². Kadulle sallitaan myös maanalaisista tiloista tulevien ilmanvaihtoputkien sijoittaminen. Ne sovitetaan kaislojen välissä olevalle istutusalueelle.

Vuolteenkadun korkeusasemaa on nostettu linja-autoaseman kohdalla, jotta se sopii paremmin linja-autoaseman läntisen sisäänkäynnin portaiden alimpaan tasoon. Siitä johtuu myös viereisen Ratinanaukion aseman nousu vajaalla metrillä.

Ratinankujalle ja Suvantokadulle tulee myös oikeus kolmea kellarikerrosta varten. Suvantokadulla maanalaista myymälätilaa lisätään 2600 m²:iin, jonka lisäksi on jalankulkutilan oikeutta 250 m². Se mahdollistaa liittymisen Koskikeskuksen ja Ratinakeskuksen osien välille kahdessa tasossa olevilla kadunalaisilla kauppakäytävillä, jonka alapuolelle voidaan rakentaa paikoitustaso. Ratinankujalle osoitetaan jalankulun lisäksi polkupyöräilyvaraus. Sekä Ratinankuja että Suvantokatu voidaan tarvittaessa kattaa kevyellä sadekatoksella, joka lisää kulkumahdollisuuksia Koskikeskuksen ja Ratinakeskuksen osien välillä katutasossa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain 54.4 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on otet-

tava huomioon 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Seuraavassa selvitetään, miten asemakaava toteuttaa 39 §:n vaatimukset.

Asemakaava merkitsee keskustan täydennysrakentamista ja siten edistää olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä. Osoitetut toiminnot tukevat toisiaan ja keskustan elävyyttä. Vajaa-käyttöisen alueen täydentäminen on taloudellisesti perusteltua, koska valmiin kunnallistekniikan käyttöaste paranee. Kaupan suuryksikön sijoittaminen kaupungin ydinkeskustan tuntumaan tarjoaa palvelut tiheimmin asutulla alueella ja vähentää henkilöauton käyttöä ekologisesti kestäväällä tavalla.

Kauppakeskus on liikenteellisesti edullisella paikalla keskustan kehän varrella. Kun se sijaitsee linja-autoaseman vieressä ja sisäisten bussilinjojen pääreitit lähellä, palvelut ovat joukkoliikenteen käyttäjille hyvin tarjolla. Kevyen liikenteen reitit sivuavat myös aluetta niin, että keskustan ja lähiseudun asukkaan mahdollisuudet kauppakeskuksen käyttöön kävellen tai pyöräillen ovat erinomaiset.

Turvallisuuden ja terveyden kannalta asemakaava osoittaa kevyelle liikenteelle ajoneuvoliikenteestä erotetut kulkuväylät. Linja-autoaseman kentän maaperä puhdistetaan, ja melusuojaus sekä siivon laatu varmistetaan rakenteellisin keinoin.

Kauppakeskuksen ja stadionin lisätilojen rakentamismahdollisuus parantaa kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja keskustan palvelutasoa. Samalla paine rakentaa uusia marketteja ohikulkuteiden varsille vähenee, mikä vähentää selvästi ajoneuvoliikenteestä johtuvia ympäristöhaittoja.

Stadion ja linja-autoasemarakennus ympäristöineen muodostavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Asemakaava osoittaa stadionin ja Autotuonnin rakennuksen säilytettäväksi. Uudisrakentaminen on sopeutettu suojeltavaan rakennuskantaan ja kansallismaisemaan rakennusmassojen ja materiaalien valinnoilla.

Virkistysalueiden määrä vähenee jonkin verran stadionin ympäristössä, mutta stadionin aitaamisen vuoksi niiden käytettävyys on ollut nykyisinkin vaatimatonta. Harjun länsipää säilyy stadionin vieressä reservialueena. Laajoja viheralueita on lähistöllä Eteläpuistossa, Pyynikillä ja Hatanpäällä.

Asemakaava ei aiheuta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Maanvuokraajista Matkahuolto on ollut mukana uusittavan linja-auto- ja rahtiaseman suunnittelussa, ja Shellin huoltamo on ollut jo kauan lyhyellä irtisanomisajalla.

Kaupunkikuva

Uusi kauppakeskus sijoittuu matalana linja-autoaseman ja stadionin väliin. Sen suvannolle päin tuleva julkisivu on Tammerkosken kansallismaiseman päätteenä. Ratinanaukion varteen nouseva kapea

ravintolatorni on Ratinakeskuksen maamerkinä, mutta kapeuden vuoksi se ei kilpaile voimakkaasti horisontaalisten naapureiden Tampereen stadionin ja linja-autoaseman kanssa.

Autotuonnin rakennus säilyy mittarikatoksineen. Viereen tuleva uudisrakentaminen on sopeutettu vanhan rakennuksen korkeuksiin ja julkisivumateriaaleihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella olevat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt olivat jo yleissuunnitelmavaiheessa suunnittelun peruslähtökohtia. Linja-autoasema ja stadion on huomioitu kauppakeskuksen massoittelussa ja materiaalivalinnoissa.

Autotuonnin rakennus on luontevasti liitettävissä kauppakeskuksen osaksi, ja se on suojeltu rakennustaiteellisin ja kaupunkikuvallisin perustein. Sen sisäpiha voidaan kattaa.

Stadionin suojeleustetta nostettiin jo edellisellä asemakaavalla.

Liikenne

Uusi kauppakeskus synnyttää henkilöajoneuvoliikennettä, joka ohjataan keskuksen paikoitustiloihin pääasiassa Tampereen valtatie kautta. Nykyinen Koskikeskuksen yhteys on myös käytettävissä, kun keskusten pysäköintikerrokset yhdistetään. Sivuyhteys ylemmälle paikoitustasolle on tehtävissä myös Suvantokadun puolelta.

Tampereen valtatie tulee rakennettavaksi uudelleen etelärannan yhteyksien, kadun alittavien tunneleiden ja Vuolteenkadun siirron vuoksi. Kadun alle tulee kiertoliittymä, johon on yhteys kummastakin suunnasta valtatieä. Ulosajon kapasiteettia lisätään lisärampilla, joka vie osan liikenteestä itään Vuolteenkadun liittymän ohi. Ramppi rakennetaan muiden kaistojen eteläpuolelle, mistä syystä katualueeseen tarvitaan enimmillään noin 5 m lisää tilaa.

Liikenneverkon toimivuutta on selvitetty kauppakeskuskilpailuun osallistuneiden konsortioiden liikennekonsulttien toimesta. Kaikki ratkaisut ovat liikenteellisesti toimivia.

Keskustan liikenneosayleiskaavaan verrattuna asemakaava tarkoittaa 180 lisäautopaikan sijoittamista kauppakeskuksen pysäköintitiloihin. Niiden aiheuttama teoreettinen liikenteen lisäys on Tampereen valtatie liikennemäärissä luokkaa 6 %. Määrä jakautuu Tampereen valtatiellä itä- ja länsiosille. Sen vaikutus kadun liikenteeseen toimivuuteen on kokonaisliikennemääriin nähden vähäinen ja hallittavissa laajennetulla katualueella. Tilanne on todettu lokakuussa 2006 valmistuneessa liikenneselvityksessä.

Sosiaalinen ympäristö

Kauppakeskus on sosiaalisena ympäristönä yksipuolinen, mutta samalla virikkeellinen. Hahmoteltuihin liikehuoneistoihin voi tulla viihtymiseen liittyviä ja julkisen tilan tyyppisiä toimintoja, jotka tuovat omien sisäänkäyntien ansiosta elävyyttä keskuksen tarjontaan.

Stadionin lisätilojen rakennusmahdollisuus monipuolistaa stadionin käyttäjäkuntaa. Viereisen kauppakeskuksen palvelut tuovat lisäksi synergiaetua stadionin toimintoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kansallismaisema

Tammerkosken kansallismaisema on rakennettua maisemaa. Sille ovat leimallisia pengerretyt rannat, kosken poikki rakennetut voimalaitokset ja rantaviivan tuntumaan rakennetut teollisuusrakennukset. Tammerkoski päättyy Alavoimalaan, jonka jälkeen Ratinan suvanto leviää laajempaan, rantamuurein rajattuna vesialueena.

Ratina on kansallismaiseman eteläpäättenä. Uusi kauppakeskus tulee kansallismaiseman kannalta merkittävään kohtaan stadionin itäpuolella. Sen päämateriaali, paikalla muurattu punatiili, yhdistää kauppakeskuksen maiseman muuhun punatiiliympäristöön.

Varsinaisen suvannon ranta säilyy ennallaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Tampereen valtatie noin 37000 ajoneuvoa vuorokaudessa aiheuttaa ympäristöön voimakasta liikennemelua. Melu haittaa toimistotyötä, mutta liiketiloille sillä ei ole katsottu olevan samanlaista vaikutusta. Melunormit määrittelevät kuitenkin toimisto- ja liiketiloille saman keskiäänitason desibeliarvon.

Etelärannan asemakaavoituksen yhteydessä tehdyt melulaskelmat osoittivat melun määräksi kadun varren julkisivupinnoilla alle 70 dB(A) päivällä ja alle 65 dB(A) yöllä. Toimisto- ja liikehuoneissa melun keskiäänitaso saa olla päivällä 45 dB, minkä perusteella etelärannan toimitilojen kohdalle merkittiin 28 dB(A):n ääneneristävyys. Samaa arvoa voidaan käyttää vastaavalla tavalla ja samoilla perusteilla myös kadun pohjoisreunan julkisivuilla.

Ilman epäpuhtaudet

Ilmatieteen laitos selvitti valtateiden lähituntumassa olevan ilman typpidioksidin pitoisuuden vuoden 2010 tilanteessa. Lyhytaikaisesti pitoisuus voi nousta ohjearvoa korkeammaksi vuorokausikeskiarvona lähinnä valtateiden risteyksen tuntumassa. Tuntikeskiarvona pitoisuus ylittää ohjearvon selvimmin uuden kauppakeskuksen sisäänajon kohdalla.

Leijuvien hiukkasten suhteen tilanne on parempi. Ongelmalliset kohdat ovat lähes yhteneväiset typpidioksidipitoisuuden kanssa, mutta tiukemmatkaan raja-arvot eivät ylity vuosikeskiarvona v. 2010.

Edellisten perusteella kauppakeskuksen tontille on merkitty asema-kaavamääräys, jonka mukaan rakennukset on suunniteltava niin, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Käytännössä se tarkoittaa raittiin ilman sisäänottoa riittävän korkealta ja kaduista poispäin olevilta sivuilta.

Pilaantunut maaperä

Kohdassa 3.1.2 on selostettu tähän mennessä tehtyjen maaperä-näytteiden tulokset kauppakeskuksen tontilta. Ne eivät ole hälyttäviä. Kun keskuksen alin kellari on tasolla +77,50, nykyinen maa-aines (valtaosaltaan täyttömaata) poistetaan lähelle pohjavedenpinnan tasoa. Se ratkaisee pilaantumisongelman, mutta loppusijoituspaikan valinta määräytyy maa-aineksen tarkemman selvityksen perusteella.

Vanhalla Autotuonnin tontilla on ollut pieni erillinen jakeluasema vuodesta 1938 vuoteen 1980. On oletettavissa, että sen alueella Ratinkujan kohdalla on öljyjäämiä.

Linja-autoaseman nykyisellä tontilla on ollut Oy Shell Ab:n huoltoasema vuodesta 1985. Aseman lopettaminen edellyttää nykyisin alueen puhdistamista.

Asemakaavaan on merkitty korttelikohtainen kaavamääräys, joka velvoittaa tutkimaan maaperän pilaantuneisuuden ja kunnostamaan alueet ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavassa on käytetty uutta kaavamerkintää ma-30/III osoittamaan aikaisempaa selvemmin katujen alapuolisten kellarikerrosten lukumäärän. Näyteikkunavetriinien rakennusoikeutta varten tehty uusi merkintä näy 300 on lisätty kerrosaloihin, jotta saadaan elävyyttä kaupunkikuvaan jalankulkijan tasossa kauppakeskuksen etelä- ja itäsivuille sen vaikuttamatta liiketilojen rakennusoikeutta vähentävästi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamistapaohjeet ro-8204

Yleistä

Tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat yleisluonteisia. Niiden suositukset ovat lähtökohtana rakennus-

lupaa edeltävässä lupatarkastuksessa. Mikäli suosituksesta halutaan poiketa, poikkeamiseen tulee olla erityinen syy ja sen vaikutukset koko alueen kaupunkikuvaan tulee selvittää.

Alueella on paljon maanalaista rakentamista. Se ei saa vaarantaa säilytettävien rakennusten ja rakennusosien suojelutavoitteiden toteutumista. Kaikissa olosuhteissa tulee myös huomioida ja varmistaa pohjoispuolisen Koskikeskuksen sujuva asiakas- ja huoltoliikenne.

Kauppakeskus tontilla 200-4

Tontille voi rakentaa varsinaista liiketilaa ja toimistotilaa sekä niiden varastoja 50500 k-m², josta kahteen kellarikerrokseen sijoittuvan liiketilan osuus on enintään 3000 k-m². Sen lisäksi voi rakentaa katettua ja lämmitettyä, asiakkaiden käytössä olevaa yleistä jalankulku-alueita (aulat ja käytävät) 9500 k-m², varsinaisissa kerroksissa sijaitsevaa teknistä tilaa (talotekniikka, huolto, talovarastot, väestönsuojat) enintään 5000 k-m² sekä lähinnä etelä- ja itäisivulle rakennettavia näyteikkunavetriinejä varten 300 k-m². Kellarikerroksissa sijaitsevia pysäköinti- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja voi rakentaa edellä olevien lisäksi. Kaupungin kunnallisteknisiä tiloja varten rakennukseen on varattu lisäkerrosalaa 100 k-m².

Asemakaavassa on annettu rakennusosien korkeudet lukuarvoina. Lukuarvosta voidaan poiketa vähäisessä määrin ja vähäisellä alueella IV-konetilojen, kattoikkunoiden ja aulojen valokattojen kohdalla.

Julkisivumateriaalin tulee olla pääosin paikalla muurattua punatiiltä. Autotuonnin jatkeen materiaalina tulee olla vaaleapintainen rappaus, jota saadaan käyttää myös kauppakeskuksen linja-autoaseman puoleisessa julkisivussa.

Rakennusalan länsireunalle tuleva tornimainen rakennusosa on kaupunkikuvallisesti merkittävässä paikassa Tammerkosken kansallismaiseman ja valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen kannalta. Rakennusosan tulee olla kapea ja punatiilipintainen, eikä siihen saa kiinnittää suuria valomainoksia.

Autotuonnin jatkeen uudisrakennuksen julkisivut erotetaan vanhasta osasta esim. lasiseinäisellä aulatilalla. Vanhan osan sisätilojen suunnittelussa ja kunnostuksessa pidetään lähtökohtana tilojen alkuperäisen luonteen, kantavien väliseinien, alkuperäisten porrashuoneiden ja myös säilyneen, historiallisesti arvokkaan kiinteän sisustuksen huomioimista.

Kauppakeskus jatkuu Vuolteenkadun alle ja pohjoiseen Ratinankujan ja / tai Suvantokadun alle. Tonttirajalle ei tarvitse tehdä maanalaisissa tiloissa rajaseinää. Maanalaisten liiketilojen ja käytävien osalta tulee varmistaa, että ne liittyvät sujuvasti Koskikeskukseen.

Stadion tontilla 200-5

Tontille voi rakentaa varsinaista kerrosalaa 15000 k-m², josta suurin osa on maanalaista. Katsomoiden maanpäällisiin osiin voidaan rakentaa kerrosalaan luettavia tiloja.

Rakennussuojelun piiriin kuuluvat Ratinan rantatien varren rakennukset ja pääkatsomo sekä valomastot. Myös neljän lipunmyyntikioskin ryhmä tulee kunnostaa ja sijoittaa alkuperäiselle paikalleen kunnostuksen jälkeen. Jos eteläreunan katsomoa siirretään etelämäksi jalkapallokentän levittämisen vuoksi, uusi eteläkatsomo ja tarvittavilta osin myös päätykatsomot tulee toteuttaa alueen alkuperäiset rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla. Alueen ympäristöllä tarkoitetaan koko korttelia 200.

Suojeltavissa rakennusosissa sallitaan rakenteiden uusiminen mm. ikkunoiden osalta. Oleellisista muutoksista tulee pyytää Museoviraston tai Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

Uusi katettava eteläkatsomo voidaan toteuttaa eteläreunaltaan ulokkeena Tampereen valtatie yläpuolelle. Ulokkeen vapaan korkeuden kevyen liikenteen väylän pinnasta tulee olla vähintään 3,2 m.

Katualueet

Ratinankuja ja osa Suvantokatua on katettavissa viereisten rakennusten räystäslistan yläpuolelle rakennettavalla sadekatoksella, jonka vapaa alikulkukorkeus on vähintään 450 cm. Katoksen tulee olla rakenteeltaan kevyt ja valoa läpäisevä. Se tulee kannattaa rakennusten kattopinnoille ja kadulle liikennettä häiritsemättömästi sijoitettavilla pystytuilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uuden Ratinakeskuksen rakentamisen on arvioitu kestävän kolme vuotta. Rakennuslupia haetaan ensimmäiselle vaiheelle kesällä 2008, joten suunniteltu rakennustyön aloitusajankohta on syksyllä 2008.

Tämän asemakaavan muutoksen vaatima tonttijako tehdään sitovana asemakaavan yhteydessä.

Samanaikaisesti tämän asemakaavan kanssa on valmisteltu eteläpuolisen korttelin XIII-453 asemakaavan muutos. Sillä siirretään korttelin pohjoisreunan rakennusala etelään enimmillään noin 5 m, jotta Tampereen valtatielle jää riittävästi tilaa Ratinakeskuksen liikennejärjestelyille ja istutettavalle puuriville.

Maanalaiset yhteydet Koskikeskuksen suuntaan ja katujen yläpuolinen katos ovat varauksia, joiden toteuttamistapaa ja -aikaa ei ole vielä päätetty.