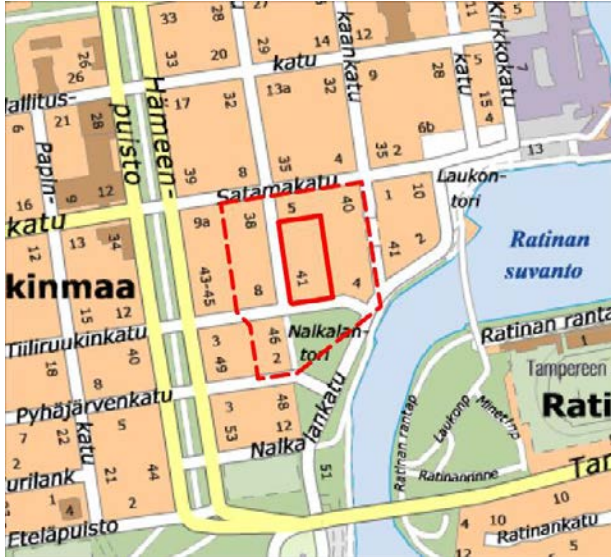




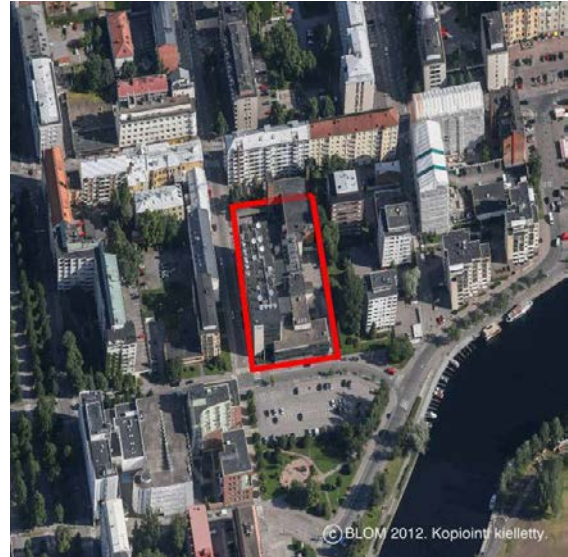
TAMPERE

## Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.11.2015

III (NALKALA), NÄSILINNANKATU 39-41, TIILIRUUKINKATU 6, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN. ASEMAKAAVA NRO 8599.



Kaava-alue lähivaikutusalueineen



Ilmakuva kaava-alueesta

### Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63§:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään aluetta koskevat perustiedot sekä suunnitelma hankkeessa käytettävistä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä (MRL 6§) ja kaavan toteuttamisesta aiheutuvien vaikutusten arvioinnista (MRL 9§). Tarkoituksena on kertoa miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

### Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt osoitteessa Näsilinnankatu 39-41 ja Tiiliruukinkatu 6 sijaitsevan kiinteistön omistaja Kiinteistöosaakeyhtiö Tampereen Näsilinnankatu 39-43 (Dnro: TRE:4686/10.02.01/2015 pvm. 2.7.2015).

### Suunnittelualue

Asemakaavan suunnittelualueena on Nalkalan kaupunginosassa sijaitsevan Satamakatuun, Näsilinnankatuun, Tiiliruukinkatuun ja Kuninkaankatuun rajautuvan korttelin 28 tontti nro 1. Tontti rajautuu etelässä Tiiliruukinkatuun ja lännessä Näsilinnankatuun, idässä ja pohjoisessa korttelin 28 muihin tontteihin. Alueen pinta-ala on 5811 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueella on kaksi rakennusta, joista Näsilinnankadun varteen sijoittuva Tampereen Puhelinosuuskunnan toimistorakennus on valmistunut vuonna 1979. Rakennuksen Näsilinnankadun puoleinen osa on 6-7 kerroksinen ja Tiiliruukinkadun puoleinen osa 2-3-kerroksinen. Tontin pohjoiskulmassa sijaitseva kolmikerroksinen nk. letkutehtaan rakennus (Näsilinnankatu 39) on alun perin rakennettu Nalkalantorin laidalla vv. 1916–1941 nimellä Oy Suomen Hihnatehdas toimineen Tammer Tehtaiden laajenukseksi. 1940-luvun lopulla Tammer Tehtaat laajensi tilojaan korttelin 28 muille tonteille. Tehdas valmisti hihnojen lisäksi myös kumi- ja paloletkuja, teknisiä kumituotteita, liimoja ja kumituksia.

Tampereen Puhelinosuuskunta osti alueen 1970-luvun alussa, jolloin letkutehdas saneerattiin puhelinkeskukseksi, suunnittelu- ja laiteosastojen teknisiksi toimistoiksi sekä huolto-, koulutus-, varasto- ja harrastustiloiksi. Muut alueen vanhoista tehdas- ja asuinrakennuksista purettiin.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 12.485 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on yhteensä 104 autopaikkaa, joista 60 sijoittuu pihalle ja 44 maanalaiseen autohalliin. Lisäksi kiinteistön käyttöön on vuokrattu läheisestä pysäköintilaitoksesta 105 autopaikkaa (lähde: rakennusvalvonnan arkisto ja Facta-rekisteri).



Tampereen Puhelinosuuskunnan toimistorakennus (Näsilinnankatu 41/Tiiliruukinkatu 6)



Letkutehtaan (Näsilinnankatu 39) pohjoisjulkisivu.

Muut korttelin 28 rakennukset ovat pääosin 1950- ja 1960-luvuilla valmistuneita 7-kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia. Korttelin sisäpihat ovat pääosin pysäköintikäytössä ja niiden välillä on muutaman metrin korkeuseroja.

Tontilla 28-1 on voimassa 30.10.1977 laadittu sitova tonttijako nro 4528 ja se on merkitty tonttirekisteriin 24.2.1978.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

### Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista ja sille voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue kuuluu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk2), jolla on osoitettu vetovoimaisena ja dynaamisena kehitettävä



Tampereen valtakunnanosakesekusken ydinalue. Suunnittelualueetta sivuaa lännessä valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osoitettu Hämeenpuisto (akv169).



Voimassa olevissa Pirkanmaan vaihemaa-kuntakaavoissa 1 (turvetuotanto) ja 2 (liikenne ja logistiikka) ei ole osoitettu suunnittelu-alueelle sijoittuvia toimintoja tai aluevarauksia.

Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta

### Yleiskaava

Voimassa oleva keskustan oikeusvaikutuksen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.1.1995 ja oikeusvaikutteinen keskustan liikenneosayleiskaava 18.1.2006.

Keskustan yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alue varataan pääasiassa yhteiskunnallisille palveluille kuten virastoille ja laitoksille, opetus-, kulttuuri- ja sosiaalitoiminnan sekä terveydenhuollon palvelutiloille ja laitoksille, julkisten vapaa-aika- ja liikuntapalvelujen tiloille sekä seurakunnallisille rakennuksille. Liikenneosayleiskaavassa suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu 425-paikkainen pysäköintilaitos. Lähimmät pääkadut ja kevyen liikenteen pääreitit sijoituvat Hämeenpuistoon ja Satamakadulle.

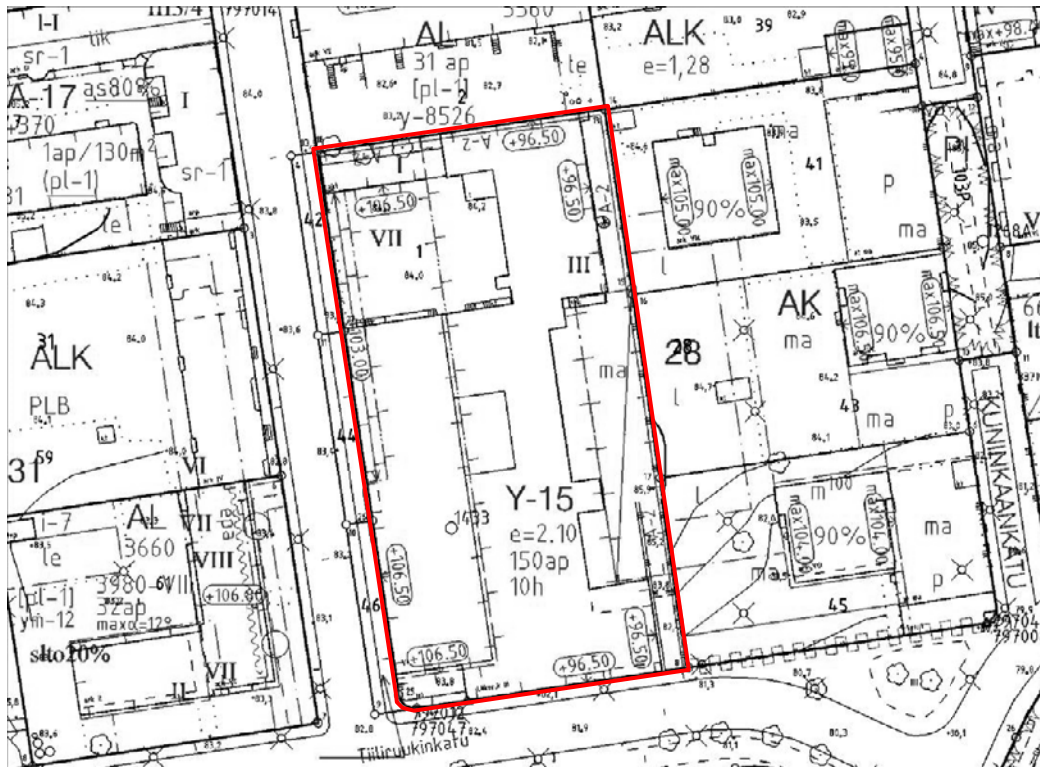


Otteet keskustan osayleiskaavasta ja keskustan liikenneosayleiskaavasta.

### Asemakaava

4.1.1993 hyväksytyssä asemakaavassa nro 7188 suunnittelualue muodostaa korttelin 28 tontin 1. Alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi teletoimintaa varten. Tontin rakennuslalle sekä sellaiselle tontin osalle, jolla sallitaan maanalaisen tilojen rakentaminen, saadaan sijoittaa maanalaisia työ- ja kokoustiloja (Y-15). Tontille saadaan rakentaa enintään kymmenen asuinhuoneistoa (10h). Autopaikkoja on rakennettava 150 kpl (150ap). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna  $e=2,10$  (noin  $12.200 \text{ k-m}^2$ ).

Näsilinnankadun varteen sijoittuvalla rakennusalalla, jolla suurin sallittu kerrosluku on seitsemän (VII), julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on rakennuksen kadunpuoleisella sivulla ja päädyissä +106,50. Rakennusaloilla, joilla suurin sallittu kerrosluku on kolme (III), julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on rakennusten kadun ja naapuritonttien puoleisilla sivuilla +96,50. Tontin pohjoiskulmaan on osoitettu lisäksi yksikerroksisen rakennuksen rakennusala ja itäisivulle rakennusala, jolle voidaan sijoittaa maanalainen tila (ma). Naapuritonttien vastaisille rajoille on rakennettava vähintään 160 cm korkea rakenteellinen aita (A-2).



Ote ajantasa-asemakaavasta

### **Muut suunnitelmat ja selvitykset**

Asemakaavan suunnittelun pohjana käytetään hakijan teettämiä viitesuunnitelmaluonnoksia ja havainnemateriaalia. Kaavan laatimisen aikana laaditaan kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriaa koskeva selvitys, ja hulevesien hallintaa koskevia tarkasteluja. Lisäksi letkutehtaan rakenteita tutkitaan mahdollisten haitta-aineiden varalta. Muita erillisselvityksiä tai –suunnitelmia laaditaan tarvittaessa asemakaavan valmistelun yhteydessä. Selvitysten keskeiset tulokset raportoidaan osana kaavaselostusta.

### **Maankäyttösopimus**

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

## **SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

### **Tavoitteet**

Hakijoiden tavoitteena on alueen pääkäyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeyden lisääminen. Tarkoituksena on, että letkutehtaan rakennusta korotetaan ja se muutetaan asuinkäyttöön. Lisäksi nykyisin pysäköintikäytössä olevalle tontin osalle rakennetaan uusi asuinkerrostalo. Toimistorakennus säilyy nykyisessä käytössään. Pysäköintipaikat sijoitetaan läheisiin pysäköintilaitoksiin ja pihan rakentamattomaksi jäävät osat kunnostetaan asukkaiden ulko-oleskelualueeksi.

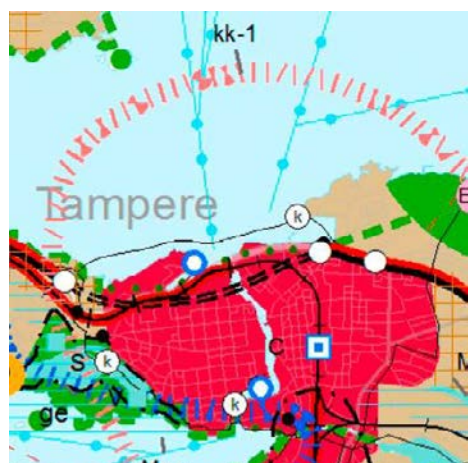


Kaupungin tavoitteena on selvittää hakijan suunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja siitä aiheutuvat merkittävät ympäristövaikutukset. Suunnittelun yhteydessä tarkastetaan alueella säilyvän rakennuskannan käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta sekä pysäköinnin järjestämistä koskevat kaavamerkinnot ja – määräykset. Suunnittelussa pyritään ottamaan erityisesti huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja muutoksen vaikutukset korttelirakenteeseen sekä vaikutusalueen erityiset kaupunkikuvalliset, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

Suunnitelma edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden toteutumista. Täydennysrakentamisen hyödyistä ja kannustimista on lisätietoa kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <http://www.tampere.fi/taydennysrakentaminen>

#### *Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet*

Valmisteilla olevan Pirkanmaan uuden kokonaismaakuntakaavan (maakuntakaava 2040) luonnos sekä täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä 5.3.-10.4.2015. Maakuntakaava 2040 korvaa vahvistuessaan nyt voimassa olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan ja vahvistetut vaihemaakuntakaavat.



Maakuntakaavan 2040 luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), joita koskevia kehittämissuosituksia ovat mm. tiivis ja sekoittunut yhdyskuntarakenne, alueiden saavutettavuuden edistäminen kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä sekä korkean ja laadukkaan rakentamisen edistäminen.

Ote Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 luonnoksesta.

Voimassa olevat keskustan yleiskaavan ja liikenneosayleiskaavan korvaavan keskustan strategisen osayleiskaavan ehdotus oli nähtävillä 25.6.-4.9.2015 välisen ajan. Osayleiskaavaehdotuksen maankäyttökartalla suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen, jonka liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehoilla.



Otteet keskustan strategisen osayleiskaavaehdotuksen maankäyttö- ja liikennekartoista (4.6.2015).

Tampereen keskusta sisältyy myös valmisteilla olevan Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 suunnittelualueeseen. Kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2014, jolloin käynnistettiin myös lukuisia selvityksiä ja analyysejä yhdyskuntarakenteen nykytilasta. Vuoden 2015 aikana muodostetaan tavoitteet sekä niiden pohjalta vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia. Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuoden 2016 loppuun mennessä.

### **Vaikutusten arviointi**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on arvioitava sen toteuttamisesta aiheutuvat merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luonnonympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen sekä kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön.

Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaava-selostukseen. Arviointiin sisältyy tarvittaessa myös kaupungin strategisen suunnittelun kannalta merkittäviin kehittämistavoitteisiin liittyvien erityisten vaikutusten arviointia (esim. yritysvaikutukset).

## **OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN**

### **Osalliset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia tässä hankkeessa ovat mm.:

Kaavamuutoksen hakijat

Suunnittelualueen asukkaat, työntekijät ja yritykset

Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivaikutusalue)

Kaupungin eri toimialat ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos)

Pirkanmaan ELY-keskus

Pirkanmaan maakuntamuseo

Muut ilmoituksensa mukaan

### **Tiedottaminen**

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävillä oloista tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (keskusvirastotalo, os. Aleksis Kiven katu 14 - 16 C) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi).

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Palvelupiste Frenckellissä, os. Frenckellinaukio 2 B, missä palvelupisteen neuvojilta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista.

Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/semakaavoitus.html>

Nähtävilläoloaikoina jätettävä osallispalaute toimitetaan kirjallisena Tampereen kaupungin kirjaamoon:

Postiosoite: Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Käyntiosoite: Puutarhakatu 6, 33210 Tampere

Sähköpostiosoite: [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

### **Aloitusvaihe**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutetaan nähtäville **26.11.-17.12.2015** väliseksi ajaksi. Asiakirjat lähetetään tiedoksi kaavamutoksen hakijoille, naapurikiinteistöille ja ao. viranomaistahoille.

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä. Lisäksi osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja keskustella hankkeesta suunnittelijoiden kanssa **tiistaina 8.12.2015 klo 16-18** välisenä aikana Galleria Nottbeckissä (os. Satakunnankatu 18).

### **Valmisteluvaihe**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta tehdään yhteenveto, joka liitetään kavaselostukseen. Asemakaavan valmisteluaineisto laaditaan yhteistyössä kaavamutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa.

Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville palautteen saamista varten. Osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken.

### **Ehdotusvaihe**

Valmisteluaineistosta saadusta palautteesta tehdään yhteenveto ja siihen laaditaan tarvittavat vastineet, jotka liitetään kavaselostukseen.

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kavaselostukseen. Ennen hyväksymiskäsittelyä kaavaehdotukseen voidaan tehdä myös muita muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, kaavaehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville.

### **Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo**

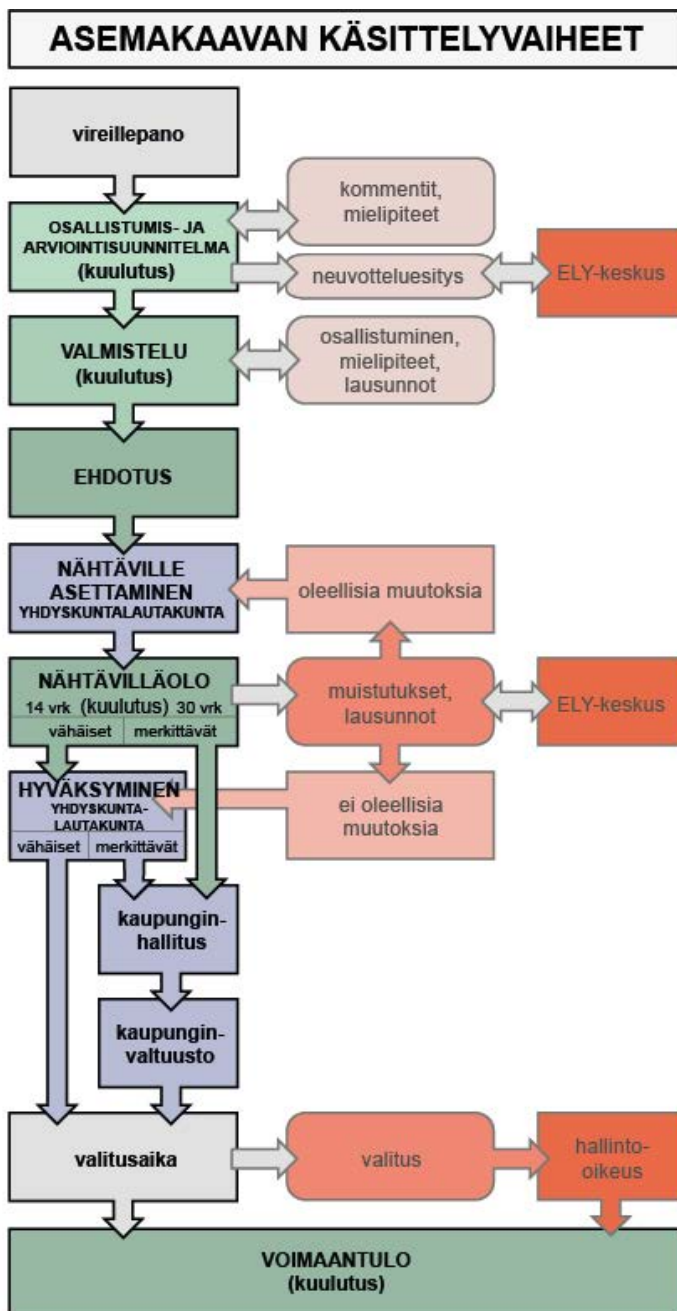
Asemakaavan hyväksyy Tampereen kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta kaupunginvaltuuston päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

# ASEMAKAAVAN KÄSITTELYVAIHEET KAAVIONA JA YHTEYSTIEDOT



## Kaavoitusviranomainen:

Tampereen kaupunki  
 Kaupunkiympäristön kehittäminen  
 Maankäytön suunnittelu  
 Asemakaavasuunnittelu  
 Va. asemakaavapäällikkö  
 Elina Karppinen  
 puh. 040 800 4908  
 etunimi.sukunimi@tampere.fi

## Asiaa hoitaa:

Projektiarkkitehti Marjut Ahponen  
 puh. 040 689 1326  
 etunimi.sukunimi@tampere.fi

## Aineiston esittely:

Asiakaspalvelu  
 Palvelupiste Frenckell  
 Frenckellinaukio 2 B  
 puh. (03) 5656 4400  
 palvelupiste.frenckell@tampere.fi

## Palautteen vastaanotto:

Tampereen kaupunki,  
 Kirjaamo,  
 PL 487, Tampere 33101  
 käyntiosoite: Puutarhakatu 6  
 kirjaamo@tampere.fi

## Kaavoituksen Internet-sivut

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus.html>