



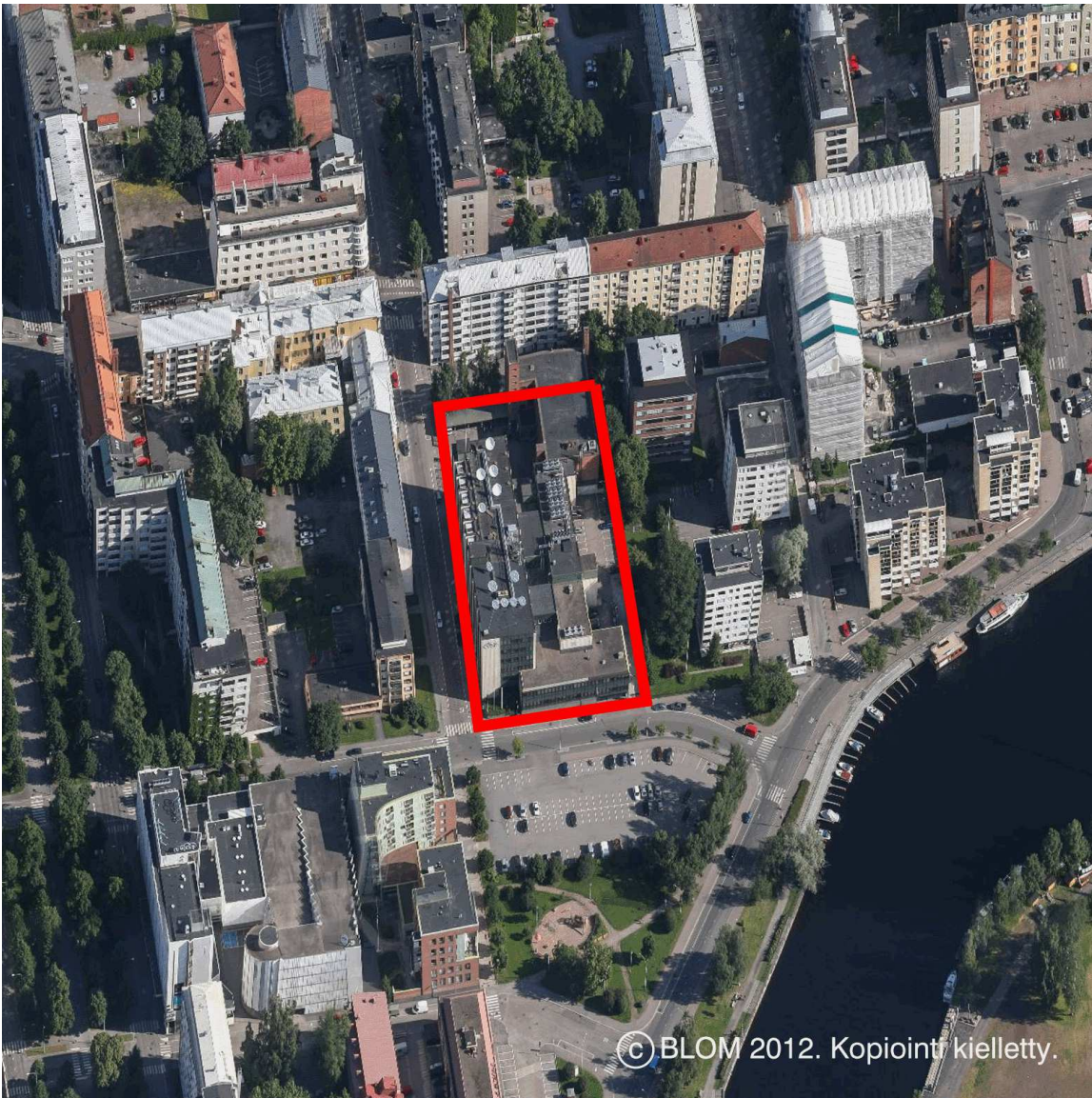
# III (NALKALA), NÄSILINNANKATU 39-41, TIILIRUUKINKATU 6, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN.

**Asemakaava nro 8599**

Diaarinumero: 4686/10.02.01/2015

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

**Luonnos 19.6.2017**



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

Asemakaavaluonnoksen selostus, joka koskee 19.6.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8599. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

#### **TIIVISTELMÄ**

##### **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

Asemakaavan suunnittelualueena on Nalkalan kaupunginosassa sijaitsevan, Satamakaatuun, Näsilinnankatuun, Tiiliruukinkatuun ja Kuninkaankatuun rajautuvan korttelin nro 28 tontti nro 1. Alueella 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 laajennukseksi. Suunnittelualueen pinta-ala on 5811 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala noin 12.485 k-m<sup>2</sup>.

##### **Asemakaavan tavoitteet**

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

Suunnittelun yhteydessä tarkastetaan mm. alueella säilyvän rakennuskannan käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta sekä pysäköinnin järjestämistä koskevat kaavamääräykset. Suunnittelussa pyritään ottamaan erityisesti huomioon mm. vaikutusalueen kaupunkikuvalliset, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

##### **Asemakaavaprosessin vaiheet**

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt kiinteistöjen omistaja Kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Näsilinnankatu 39-43 (Dnro: TRE:4686/10.02.01/2015 pvm. 2.7.2015).

##### Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen kuulutettiin nähtäville 26.11.-17.12.2015 väliseksi ajaksi ja avoin yleisötilaisuus järjestettiin Galleria Nottbeckissä 8.12.2015. Nähtävilläoloaikana saatiin neljä viranomaiskommenttia/-lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Tampereen Vesi liikelaitos ilmoitti antavansa tarvittaessa lausunnon kaavan valmistelun aikana.

Kaupungin ympäristönsuojeluyksikön kommentteissa todetaan mm., että kohteessa on selvitetävä hulevesien hallinnan tarve, Letkutehtaan soveltuvuus asumiseen sekä kiinteistöllä säilyvän talotekniikan mahdolliset haitat asumiselle. Kaupungin yleisten alueiden suunnittelun kommentissa todetaan, että hulevesisuunnitelma on laadittava. Kiinteistötoimella ei ollut huomautettavaa. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa todetaan mm., että kaavaa varten laaditaan kiinteistön kulttuurihistoriallisia arvoja koskeva selvitys, ja luonnos pyydetään toimittamaan lausunnonle maakuntamuseoon.

As Oy Kuninkaankatu 42:n ja As Oy Näsinkulman (Satamakatu 5) mielipiteissä vastustetaan nähtävillä olleen viitesuunnitelmaluonnoksen mukaisen hankkeen toteuttamista, koska sillä katsotaan olevan negatiivisia vaikutuksia mm. lähialueen asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön, asunnoista avautuviin näkymiin sekä Letkutehtaan kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin. Lisäksi esitettiin, että hanke on maankäyttö- ja rakennuslain sekä keskustan yleiskaavan ja voimassa olevan asemakaavan vastainen, ja että osallisten kuuleminen ja informoiminen oli ollut puutteellista.

8.12.2015 järjestettyyn yleisötilaisuuteen osallistui kaupungin ja kaavamuutoksen hakijan edustajien lisäksi kuusi lähivaikutusalueen asukasta/taloyhtiöiden edustajaa. Yleisötilaisuudessa esitetyt kysymykset ja kommentit koskivat mm. nykyisten ja uusien rakennusten välisiä etäisyyksiä, rakennusten korkeutta ja kattomuotoa, uudisrakentamisen laatutasoa, ilmanvaihto-/jäähdytyslaitteista aiheutuvaa melua, pysäköintijärjestelyitä ja letkutehtaan säilyttämistä.

Aloituvaiheessa saatu palaute on liitetty kaavaselostukseen ja julkaistu kaupungin internet- sivuilla. Palautteen sisältöä on kuvailtu edellä kerrottua laajemmin myös kaavaselostuksen kohdassa 3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus.

Palautteen johdosta kaavan jatkosuunnittelun yhteydessä laadittiin hulevesiselvitys, maaperän ja rakenteiden haitta-ainetutkimuksia, meluselvitys, muuntamoiden sähkö- ja magneettikenttien arviointi sekä rakennushistoriaselvitys. Alueelle esitetyn uudisrakennuksen ylintä kerrosta porrastettiin, jotta räystäslinja hahmottuisi katunäkymässä aiempaa yhtenäisempänä. Letkutornin kohdalle sijoittuneet parvekkeet ja alimpien kerrosten itään avautuneet pääikkunat siirrettiin tai poistettiin, jotta valokulmavaatimukset saatiin täyttymään myös sisäpihan puolella. Kaavaluonnoksessa pääikkunat ja parvekkeet kiellettiin kaavamääräyksellä uudisrakennuksen ja letkutehtaan pohjoisseinillä. Letkutehtaan itäsivun ulostyöntyviä parvekkeita pienennettiin, kaiteita kevennettiin ja alimpien kerrosten terassit muutettiin lasitetuiksi. Havainneaineistoa täydennettiin uusilla katujulkisivu- ja korttelileikkauspiirustuksilla.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuutoksen 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 kaavaselostukseen.

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kaavaselostukseen. Tämän jälkeen kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitettulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

## Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta valtuuston päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valtuuston päätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

## Viranomaisyhteistyö

Viranomaiset ja kaupungin ao. toimialat ovat osallistuneet suunnitteluun kaavaprosessin aikana. Suunnitelmista pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

## **Asemakaava**

Asemakaavassa alueelle muodostuu asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL, tontti 28-5) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K, tontti 28-6). Korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5811 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 18300 k-m<sup>2</sup> (e=3,15). Olemassa olevissa rakennuksissa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskehtaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta.

Tontin 28-5 pinta-ala on 1854 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 7800 k-m<sup>2</sup> (e=4,21). Letkutehdas osoitetaan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä (sr-31). Letkutehtaan kerrosluvun tulee olla vähintään kolme ja korotettavaksi tarkoitettulla osalla enintään viisi. Rakennuksen itäisivulla sallitaan lisäksi yksikerroksinen laajennusosa. Uudisrakennukselle tarkoitettulla rakennus- alalla suurimmat sallitut kerrosluvut ovat kahdeksan ja kuusi. Rakennuksen kadunpuoleisella sivulla tulee kaduntasokerrokseen sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Täydennys- ja uudisrakentamisen ja erityisesti rakennusten korottamisen yhteydessä tulee säilyttää hillitty yleisvaikutelma ja kytkeä muotokieli nykyiseen arkkitehtuuriin luontevasti ja kestävin ratkaisuin. Rakennusten pohjoissivuille ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita tai parvekkeita. Uudisrakennuksen kadunpuoleisella sivulla parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä. Kulku tontille tapahtuu porttikäytävän kautta, joka on osoitettu rakennukseen jätettäväksi kulkuaukoksi. Tontille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja.

Tontin 28-6 pinta-ala on 3957 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10500 k-m<sup>2</sup> (e=2,65). Rakennuksen Näsilinnankadun puoleisen osan suurin sallittu kerrosluku on seitsemän ja muiden osien neljä. Kellarikerrosten suurin sallittu lukumäärä on kaksi.

Kerroslukujen ohella kaikkien rakennusten korkeutta on asemakaavassa rajoitettu rakennusten julkisivujen ja vesikaton korkeusasemaa sekä ylimpien kerrosten sisäänvetoja koskevilla kaavamääräyksillä. Kaavassa on annettu lisäksi tarvittavia ympäristöhaittojen ja teknisten verkostojen huomioimista sekä pysäköinnin järjestämistä koskevia kaavamääräyksiä. Auto- ja polkupyöräpaikkojen lukumäärä pohjautuu keväällä 2016 hyväksytyssä Tampereen pysäköintipolitiikassa esitettyyn vyöhyketarkasteluun ja soveltamisohjeisiin.

## **Vaikutusten arviointi**

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia merkittäviä vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaisesti. Vaikutusten arviointi perustuu suunnittelun lähtötietoihin sekä kaavaprosessin aikana laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

## **Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman.

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>5</b>
1.1 Tunnistetiedot	5
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	5
<b>2. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2 Luonnonympäristö	6
2.1.3 Rakennettu ympäristö	7
2.1.4 Väestö ja palvelut	13
2.1.5 Maanomistus	13
2.2 Suunnittelutilanne	13
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	13
2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset	15
<b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	<b>16</b>
3.1 Asemakaavan laatimisen tarve ja suunnittelun käynnistäminen	16
3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus	16
3.2.1 Aloitusvaihe	16
3.2.2 Valmisteluvaihe	17
3.2.3 Ehdotusvaihe	17
3.2.4 Hyväksymisvaihe	17
3.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	18
3.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	18
3.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana	18
3.4.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
3.4.2 Suunnitelmiin kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset	19
3.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	19
<b>4. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>20</b>
4.1 Kaavan rakenne	20
4.1.1 Mitoitus	20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
4.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	20
4.3.1 Korttelialueet	20
4.4 Kaavan vaikutukset	22
4.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	22
4.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23
4.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	23
4.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
4.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	24
4.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	25
4.5 Nimistö	25
<b>5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>25</b>

## **1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1 Tunnistetiedot**

#### Asemakaavan muutos koskee:

III kaupunginosan (Nalkala) korttelin 28 tonttia 1.

#### Asemakaavan muutoksella muodostuu:

III kaupunginosan (Nalkala) korttelin 28 tontit 5 ja 6.

#### Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue, Asemakaavoitus, projektiarkkitehti Marjut Ahponen.

#### Diaarinumerot:

TRE: 4686/10.02.01/2015 pvm. 2.7.2015.

#### Vireille tulo:

26.11.2015

### **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Kaava-alue sijaitsee III (Nalkalan) kaupunginosassa osoitteessa Näsilinnankatu 39-41 ja Tiiliruukinkatu 6.

### **1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus**

III (Nalkala), Näsilinnankatu 39-41 ja Tiiliruukinkatu 6, täydennysrakentaminen. Asemakaava nro 8599.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen pääkäyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

### **1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelmaluonnos, Arkkitehtuuri Arkerä Oy
- Aloitussvaiheessa saatu palaute
- Rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy 2016
- Maaperän ja rakenteiden pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Sito Oy 2016
- Hulevesiselvitys, Sito Oy 2016
- Muuntamoiden sähkö- ja magneettikenttien arviointi, Sito Oy 2016
- Meluselvitys, Sito Oy luonnos 2017

### **1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista**

- Keskustan strategisen osayleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan 2040 taustaselvitykset ja muu valmisteluaineisto, Tampereen kaupunki
- Tampereen keskustan valuma-alueen hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Pöyry Finland Oy 2014
- Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella, Arkkitehtistudio M&Y 2013
- Tampereen ilmanlaatuselvitys 2013
- Lausunto 4440-4f, Meluselvitys, Helimäki Akustikot 2012
- Tampereen meluselvitys 2012

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan suunnittelualueena on Nalkalan kaupunginosassa sijaitsevan Satamakuuun, Näsilinnankatuun, Tiiliruukinkatuun ja Kuninkaankatuun rajautuvan korttelin 28 tontti nro 1. Suunnittelualueen 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 laajennukseksi.

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.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista kasvillisuutta. Piha-alueesta suurin osa on päällystetty asfaltilla. Korttelin muilla tonteilla on jonkin verran istutuksia ja kookkaampaa puustoa.

Maanpinta viettää loivasti kohti etelää ja länttä. Alueen pohjoisreunalla maanpinnan korkeusasema on noin +84 ja eteläreunalla noin +82 mmpy (N2000).

Alueen maaperän pilaantuneisuutta koskevien tutkimusten yhteydessä (Sito Oy 2016) piha-alueelta otettiin kairanäytteitä, joiden mukaan alueen pintamaakerrokset ovat täyttömaata (hiekkä, sora) noin 1,5...2,5 m syvyydelle asti. Täyttömaakerroksen alapuolella alkaa siltti/silttinen hiekkä, joka arvioitiin perusmaaksi. Kairaukset ulottuivat syvimmillään 4 m syvyyteen asti, eikä kallion pintaa näissä tutkimuksissa tavoitettu. Kaupungin kokoamien vanhempien pohjatutkimustietojen mukaan aiemmat kairaukset ovat päättyneet moreeniin, kiveen tai kallioon noin 5-11 metrin syvyydellä maan pinnasta.

Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelman ja valuma-alue selvityksen 2012 mukaan suunnittelualue kuuluu Tampereen keskustan valuma-alueeseen. Puistoja ja viheralueita lukuun ottamatta keskusta on suurimmaksi osaksi vettä läpäisemätöntä pintaa. Alue on viemäroity eikä luontaisia valuntareittejä ole.

Tampereen keskustan valuma-alueen hulevesijärjestelmän toiminnallisessa selvityksessä (Pöyry Finland Oy 2014) ei suunnittelualueen purkuviemäreissä havaittu tulvimista (1/5...1/100a rankkasateet). Lähimmät merkittävät tai vedenhankinnan kannalta tärkeäksi luokitellut pohjavesialueet sijoittuvat noin kolmen kilometrin etäisyydelle (Aakkulanharju, Epilän-harju-Villilä).

Asemakaavaa varten laaditun hulevesiselvityksen (Sito Oy 2016) mukaan alueen hulevedet kulkeutuvat viemärissä Pyhäjärveen. Nykytilanteessa kattopinnat ja pihat ovat lähes kauttaaltaan vettä läpäisemättömiä. Tulvatilanteessa alueelta muodostuvalla pintavalunnalla on tulvareitti Pyhäjärveen reittiä Näsilinnankatu – Tiiliruukinkatu – Nalkalankatu. Hulevesien hallintaa on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 2.3.1 Rakennettu ympäristö (Tekninen huolto) sekä liitteenä olevassa selvitysraportissa.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijoittuu kaupungin ydinkeskustan lounaisosaan, jossa ruutukaava on toteutunut pitkälti 1900-luvun puolivälissä suunnitellun modernistisen avokorttelimallin mukaisena. Alueen vallitseva rakennustyyppi on 6-8-kerroksinen lamellikerrostalo, jonka katusasossa on liiketiloja ja ylemmissä kerroksissa asuin- ja toimistohuoneistoja. Katukuvaan vaihtelua tuovat 1960-luvun väljästi sijoitellut pistetalot sekä kaupunginosan vanhimpien asemakaavojen mukaisina säilyneet tontit.

Kokonaisuutena korttelin 28 rakenne ja rakennuskanta ovat epäyhtenäisiä. Suunnittelualueen pohjoispuolella Satamakadun varteen sijoittuvat tontit on rakennettu 1940- ja 1950-lukujen asemakaavojen, mutta länsipuoliset tontit näistä merkittävästi poikkeavan vuoden 1965 asemakaavan mukaisesti. Myös suunnittelualue oli vuoden 1965 asemakaavassa varattu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Tämä kaava ei kuitenkaan toteutunut, ja nykytilanteessa suunnittelualue poikkeaa korttelin muista tonteista sekä rakennusten käyttötarkoituksen, että kaupunki- ja katukuvallisen luonteensa puolesta.



Viistokuva etelästä. (kuva: Tampereen kaupunki / Lentokuva Vallas Oy 2014)



Näkymä korttelin 28 yli kaakkoon lokakuussa 2015. (kuva: Tampereen kaupunki)





Katunäkymä Näsilinnankadun ja Hallituskadun risteyksestä etelään lokakuussa 2015. (kuva: Tampereen kaupunki)

### Rakennuskanta

Suunnittelualueella on kaksi toimistokäytössä rakennusta ja kevytrakenteinen katos. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 12.485 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pohjoiskulmassa sijaitseva kolmikerroksinen nk. letkutehtaan rakennus (Näsilinnankatu 39) on alun perin rakennettu Nalkalantorin laidalla vv. 1916–1941 nimellä Oy Suomen Hihntehtas toimineen Tammer Tehtaiden laajennukseksi. Rakennuksen pääpiirustukset vuodelta 1942 on allekirjoittanut arkkitehti Bertel Strömmer. 1940-luvun lopulla Tammer Tehtaat laajensi tilojaan korttelin 28 muille tonteille. Tehdas valmisti hihnojen lisäksi myös kumi- ja paloletkuja, teknisiä kumituotteita, liimoja ja kumituksia.

Asemakaavaan liittyvän rakennushistoriallisen selvityksen (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy 2016) mukaan letkutehdas edustaa aikakaudelleen tyypillistä teollisuusrakentamista. Rakennuksen kantavana runkona toimii teräsbetonista tehty pilari-palkki-järjestelmä, julkisivut on muurattu punatiilestä ja ikkuna-aukotus on tuotantorakentamiselle ominaisella tavalla rationaalinen.

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.

Näsilinnankadun varteen sijoittuvan toimistorakennuksen 1. osa on valmistunut vuonna 1979. Rakennusta laajennettiin 1980-luvun lopulla korttelin eteläisimmälle tontille sijaitsevan pysäköintialueen päälle. Rakennuksen molemmat osat on suunnitellut arkkitehti Ilkka Pyykkö. Rakennusta on myöhemmin täydennetty pienin lisäosin (kattoterassin laistutus, telemasto, täydennysrakentaminen sisäpihalle ja vesikatolle) joista viimeisin on vuodelta 2014.

Nykytilanteessa toimistorakennuksen talon Näsilinnankadun puoleinen osa on 6-7 kerroksinen ja Tiiliruukinkadun puoleinen osa 2-3-kerroksinen. Rakennuksen runko on teräsbetonista ja se on pilari-palkkirakenteinen. Julkisivumateriaalit ovat vaalean beigeä keraamista laattaa ja tumman vihreää julkisivulasia ja profiilipeltiä.



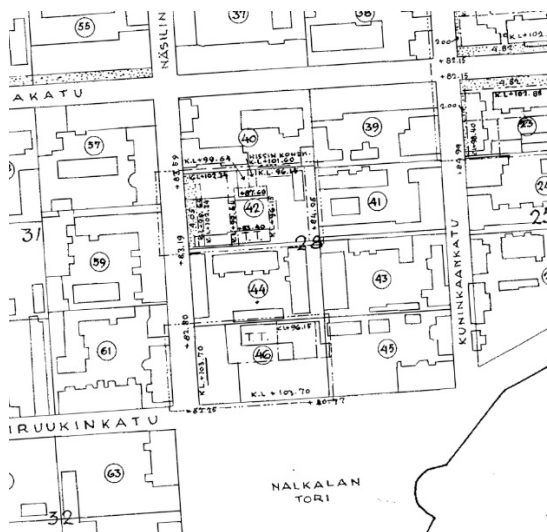
Toimistorakennuksen eteläjulkisivua. (kuva: Tampereen kaupunki)



Letkutehtaan itäjulkisivua. (kuva: Tampereen kaupunki)



Näkymä alueen pohjoislaidalta kohti etelää. Etualalla Satamakatu 5:n pysäköintipaikkoja. (kuva: Tampereen kaupunki)



Vasemmalla ote asemakaavasta vuodelta 1944 ja oikealla ortokuva vuodelta 1946. (lähde: Tampereen kaupunki)

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologiset kohteet

Suunnittelualueen rakennuksilla on teollisuus- ja kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia ja/tai kaupunkikuvallisia arvoja. Arkeologisia kohteita alueella ei tiedetä olevan.

Letkutehdas on osa Tampereen kulttuuriympäristölle merkittävää teollista perintöä ja viimeinen hihnatehtaan historiasta Nalkalassa kertova rakennus. Asemakaavaan liittyvän rakennushistoriallisen selvityksen (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy 2016) mukaan letkutehtaan kahdeksi tärkeimmäksi arvotekijäksi nimetään sen hyvin säilynyt alkuperäinen punatiilinen ulkoarkkitehtuuri ja tehtaan osuus Tampereen teollisessa historiassa. Rakennus on säilynyt tuotantokäytössä, vaikkakin raskaat teollisuuskoneet ovat vaihtuneet tietokoneisiin. Selvityksessä arvioidaan, että julkisivuiltaan rakennus kestää hyvin suunnittelun tavoitteena olevan käyttötarkoituksen muutoksen, kunhan vaikutukset ulkoarkkitehtuuriin pidetään kohtuullisina. Rakennuksen julkisivuun tehtävät uudet aukot voidaan pitää vähäisinä, ja nykyiset ikkunat ja ovet voitaisiin korvata uusilla lukuun ottamatta hissikuilutornin lasitiiliosia (matalat vaakaikkunat), joissa lasitiilinen ilme on syytä säilyttää.

Puhelinosuuskunnan toimistorakennuksen todetaan edustavan aikakaudelle tyypillistä toimitilarakentamista. Rakennuksella ei katsota olevan erityisiä arkkitehtonisia arvoja, mutta kaupunkikuvallisesti se on merkittävässä roolissa Nalkalatorin pohjoisreunan ja Näsilinnankadun rajaajana.

Pirkanmaan Maakuntamuseo on tehnyt kohteessa katselmuksen syyskuussa 2014 ja antanut hankkeesta ennakkolausunnon. Kiinteistön omistajan alustavana vaihtoehtona oli letkutehtaan purkaminen, joka maakuntamuseon kannanoton jälkeen muuttui rakennuksen säilyttämismahdollisuuksien tutkimiseksi.



NÄSILINNANKADUN PUOLEINEN JULKISIVU

**Ote letkutehtaan toteutumatta jääneen Näsilinnankadun puoleisen osan julkisivupiirustuksesta vuodelta 1942. (lähde: Tampereen rakennusvalvonnan arkisto)**

## Liikenne

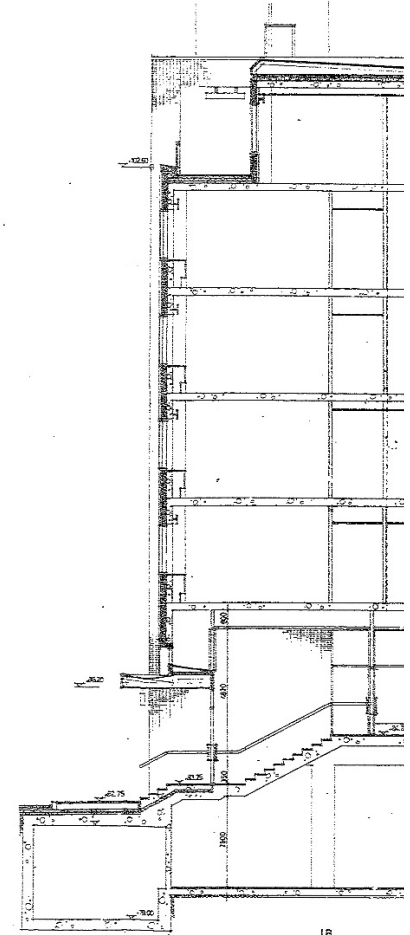
Ajoneuvoliittymät sijoittuvat Näsilinnankadulle ja Tiiliruukinkadulle. Tontilla on yhteensä 104 autopaikkaa, joista 60 sijoittuu pihalle ja 44 maanalaiseen autohalliin. Lisäksi kiinteistön käyttöön on vuokrattu läheisestä pysäköintilaitoksesta 105 autopaikkaa (lähde: rakennusvalvonnan arkisto ja Facta-rekisteri).

## Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty vesi- ja energiahuollon ja tietoliikenteen verkostoihin. Tontilla on Tampereen Sähköverkon ja Elisan muuntamot sekä maakaapeleita. Osa verkostoista on sijoitettu Näsilinnankadun itälaidalle rakennettuun maanlaiseen kaapelitunneliin, joka ulottuu toimistorakennuksen eteläisen sisäänkäynnin kohdalta Satamakadun risteykseen asti.



Ote karttayhdistelmästä, johon on koottu tietoja eri toimijoiden verkostokartoista. Vesijohdot ja viemärit (sininen, vihreä, punainen), sähkö- ja kaukolämpöverkko (vaalea vihreä) sekä tele- ja tietoliikennekaapelit (oranssi).



Ote vuoden 1977 leikkauspii-  
rustuksesta toimistorakennus-  
sen eteläisen sisäänkäynnin  
kohdalla. Kaapelitunneli kuvan  
vasemmassa alareunassa.

Asemakaavaa varten laaditun hulevesiselvityksen (Sito Oy 2016) mukaan suunnittelualueen muuttuvan maankäytön vaikutukset valuma-alueisiin ja virtaussuuntiin arvioidaan kohdistuvan pääosin korttelin sisäisiin johtamis- ja viemärintijärjestelyihin. Pintavalunnan arvioidaan vähentyvän noin 8%, kun vettä läpäisemättömien pintojen määrä vähenee pihan viherrakentamisen myötä. Tontin pohjoisosalta hulevesiviemäriin purkautuva laskennallinen mitoitusvirtaama on nykytilanteessa n. 39 l/s ja tulevassa tilanteessa n. 36 l/s (1/10a, 5 min, rankkasade, 185 l/s\*ha).

Hulevedet voidaan jatkossakin johtaa nykyisille purkureiteille, eikä erityistä tarvetta hallintatoimienpiteille katsota syntyvän. Mahdolliset pysyvät hulevesien hallintarakenteet suositellaan toteutettavaksi omana järjestelmänään vain uudisrakentamisen osalta. Käsittelyjärjestelmän toteutus kuitenkin edellyttäisi, että kattovedet pystytään

johtamaan sisäpihan puolelle, ja että järjestelmästä vedet olisi mahdollista purkaa painovoimaisesti ilman padotusta nykyisiin hulevesiviemäriin. Katualueelle sijoittuvan noin 3-4 metrin syvyyteen ulottuvan kaapelikanavan vuoksi järjestelmän toteuttaminen olisi kuitenkin haastavaa.

Tulvatilanteessa alueelta muodostuvalla pintavalunnalla on tulvareitti Pyhäjärveen reittiä Näsilinnankatu – Tiiliruukinkatu – Nalkalankatu. Rakentamisen aikana on huolehdittava kiintoaineen laskeuttamisesta ennen hulevesien johtamista viemäriin.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen meluselvityksen 2012 mukaan alueen päivä- ja yöajan liikenteestä syntyvän melun keskiäänitasot eivät vuoden 2030 ennustetilanteessa ylitä Valtioneuvoston päätöksen (Vnp 993/92) mukaisia ohjearvoja 55/50dB.

Asemakaavaan liittyvässä meluselvityksessä (Sito Oy, luonnos 2017) on tarkasteltu laskennallisesti kaava-alueen keskiäänitasoja nykytilanteessa sekä vuoden 2030 ennustetilanteessa. Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Katuliikenteen melulähteinä on huomioitu Nalkalankatu, Näsilinnankatu, Satamakatu ja Tiiliruukinkatu. Alueen melutasoa on selvitetty aiemmin mm. Helimäki Akustikkojen vuonna 2012 laatimassa selvityksessä, jossa esitetyt meluntorjuntatoimenpiteet huomioitiin laskennassa kesäkuun 2017 tilanteen mukaisesti.

Mallinnuksessa ei huomioitu satunnaisesti käytössä olevaa varavoimakonetta, jonka testikäytöt ovat lyhytaikaisia ja vaikutus päivä-/yöajan keskiäänitasoon arvioidaan vähäiseksi. Varavoimakoneen meluvaikutuksia voidaan tarvittaessa tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Laskentatulosten mukaan piha- ja oleskelualueilla, mukaan lukien terassit, ei ylitetä VNP 993/92 mukaisia melutason ohjearvoja. Julkisivuille ei ole tarpeen asettaa erillisiä äänitasoerovaatimuksia. Nykyisistä IV-laitteista aiheutuva melu ylittää rakentamismääräysten mukaisen ohjearvon 45 dB kaava-alueella ja sen lähiympäristössä, mistä johtuen sisäpihalle suuntautuvat parvekkeet tulisi lasittaa. Liikenne-ennusteeseen liittyvien epävarmuuksien vuoksi suositellaan myös Näsilinnankadun suuntaan avautuvien parvekkeiden lasittamista. Uudisrakennuksella ja letkutehtaan korotuksella on suojaa vaikutus IV-laitteiden melua vastaan: laskennan mukaan melutaso pienenee nyky- ja ennustetilanteen välillä 1-11 dB.

Tampereen ilmanlaatuselvityksen 2013 mukaan suunnittelualueen alueellinen ilmanlaatuindeksi (90. prosenttipiste) on tyydyttävä, eivätkä ilman epäpuhtauksille asetetut ohje- ja raja-arvopitoisuudet ylity. Vuoden 2011 tilanteessa mallinnettu typpioksidin (NO<sub>2</sub>) vuorokausiarvon pitoisuusluokka oli >50 µg/m<sup>3</sup> ja hengitettävien hiukkasten (PM<sub>10</sub>) >50 µg/m<sup>3</sup>.

Satunnaisesti käytössä olevan nykyisen varavoimakoneen vaikutusta ilman laatuun voidaan tarvittaessa tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Maaperän ja rakenteiden haitta-ainetutkimuksen (Sito Oy 2016) tavoitteena oli selvittää asuinkäyttöön muutettavan entisen letkutehtaan kiinteistön mahdollista pilaantuneisuutta kiinteistön aiemmasta toiminnasta johtuen. Tutkimuksen tarkoituksena oli saada tietoa pilaantuneisuudesta mahdollisten toimenpiteiden arvioimista varten alueen tulevan käyttötarkoituksen muutokseen liittyen.

Selvityksen johtopäätöksenä todetaan, että kaikkien maanäytteistä tutkittujen haitta-aineiden pitoisuudet alittivat alemmat ohjearvot, joita sovelletaan asuinalueella maan pilaantuneisuuden arvioinnissa. Siten kohteen maaperä ei ole pilaantunut, eikä puhdistustarvetta ole. Yhdessä tutkimuspisteessä havaittujen nikkelin ja vanadiinin kynnysarvojen ylityksestä johtuen tutkimusalueen tulevan rakennustoiminnan yhteydessä kaivumassojen laatua on rakentamisen aikana kuitenkin seurattava.

Letkutehtaan sisäilmanäytteissä ei todettu haihtuvia orgaanisia yhdisteitä haitallisina pitoisuuksina. Rakennenäytteissä havaitut haitta-ainepitoisuudet olivat alhaisia, eikä niistä arvioida aiheutuvan terveysriskejä. Kellarin pintarakenteissa (vinyylilaatta) havaittiin asbestia. Mikäli rakenteita puretaan ja purkujätettä halutaan hyödyntää maanrakentamisessa, tulee sen MARA-asetuksen (VNa 591/2006) mukainen käyttökelpoisuus tutkia erikseen.

Letkutehtaan 1. kerrokseen sijoittuu kaksi muuntamoaa, joiden sähkö- ja magneettikenttiä on arvioitu kaavan laatimisen yhteydessä (Sito Oy 2016). Suositusarvot sähkö- ja magneettikentille altistumiselle on määritelty Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa 294/2002, jonka mukaan altistuksen suositusarvo vaihtosähkölaitteiden sähkökentälle on 5 kV/m ja magneettikentälle 100 µT. Säteilyturvakeskus (STUK) suosittelee, että lasten pysyvään oleskeluun tarkoitetuissa tiloissa magneettikentän tiheyden tulisi olla alle 0,4 µT (STUK, 2011).

Sähkö- ja magneettikenttien arviointiraportin mukaan suositusarvojen ylittyminen voi olla mahdollista muuntamoiden yläpuolisissa tiloissa rakennuksen 2. kerroksen tasolla. Voimakkain lähde (virtakiskot) on kuitenkin mahdollista eristää ja nykytilanne todentaa lyhyellä koemittauksella muuntamoiden yläpuolisissa tiloissa. Arviointiraportin mukaan STUKin suosituksen alittamiseksi riittää todennäköisesti makuuhuoneiden sijoittaminen muualle kuin muuntamoiden yläpuolelle.

#### 2.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella ei ole asukkaita. Rekisteritietojen mukaan toimistorakennuksessa on yksi asuinhuoneisto, joka on kuitenkin otettu muuhun käyttöön.

Palvelutarjonta kaava-alueen läheisyydessä on monipuolinen ja palvelut ovat erittäin hyvin saavutettavissa.

Toimistorakennuksen päävuokralaisena on Elisa- konsernin toimitiloja sekä Sodexon henkilöstöravintola. Myös osa letkutehtaan tiloista on vuokrattu toimitiloiksi. Alueelle sijoittuu nykytilanteessa noin 600 työpaikkaa.

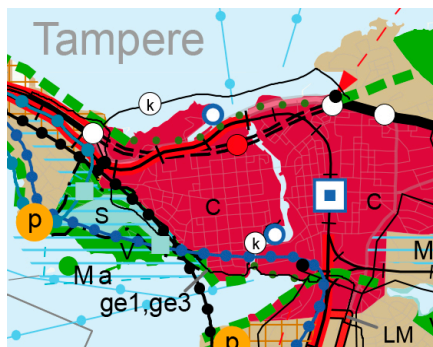
#### 2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueeseen sisältyvät kiinteistöt omistaa Kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Näsilinnankatu 39-43.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

Pirkanmaan uuden kokonaismaakuntakaavan 2040 ehdotus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 ja sen voimaan tulosta on päätetty 29.5.2017. Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue kuulu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota koskevia suunnittelumääräyksiä ja kehittämissuosituksia ovat mm. hyvin saavutettava ja monipuolinen yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alue sekä alueen saavutettavuuden edistäminen kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Maakuntakaava 2040 korvasi aiemmat Pirkanmaan 1. maakuntakaavan ja vahvistetut vaihemaakuntakaavat.

## Yleiskaava

Keskustan strateginen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja on kuulutettu voimaan suunnittelualueella 2.6.2017. Osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue on merkitty ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle sijoittuvaksi keskustatoimintojen alueeksi. Liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen, jonka liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla.



Otteet keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttö- ja liikennekartoista (ehdotus 10.11.2015, kv 18.1.2016, voimaan 2.6.2017).

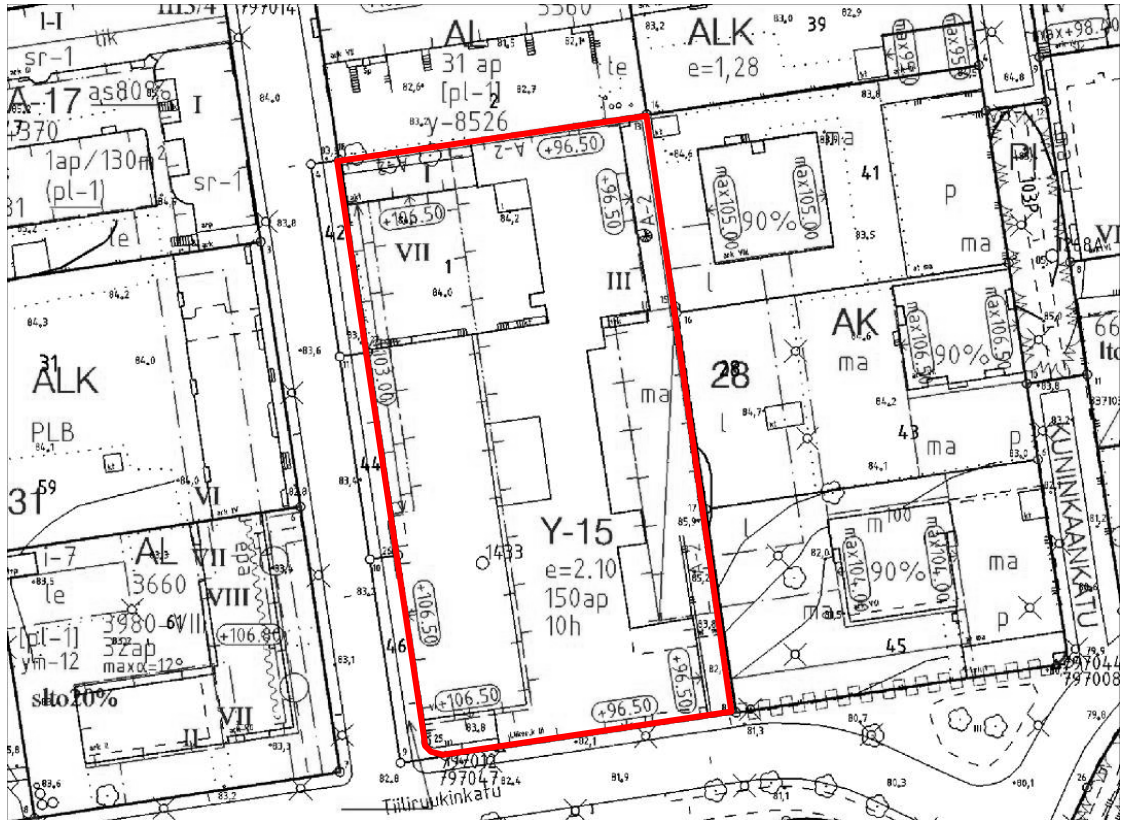
Keskustan strateginen yleiskaava korvasi voimaan tullessaan keskustan oikeusvaikutettoman yleiskaavan ja oikeusvaikutteisen keskustan liikenneosayleiskaavan.

Kaava-alue sisältyi vuonna 2014 vireille tulleen Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 aloitus- ja valmisteluvaiheiden suunnittelualueisiin. Helmikuussa 2017 valmistuneesta kantakaupungin yleiskaavaehdotuksesta keskusta kuitenkin rajattiin pois, koska alueen kehittämistä ohjaa edellä kuvattu keskustan strateginen osayleiskaava. Kantakaupungin yleiskaavan 2040 valmisteluaineistoon voi tutustua kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleiskaavoitus/kantakaupungin-yleiskaava-2040/aineistot.html>

## Asemakaava

4.1.1993 hyväksytyssä asemakaavassa nro 7188 suunnittelualue muodostaa korttelin 28 tontin 1. Alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi teletoimintaa varten. Tontin rakennusosalalle sekä sellaiselle tontin osalle, jolla sallitaan maanalaisten 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 k-m<sup>2</sup>).

Näsilinnankadun varteen sijoittuvalla rakennusosalalla, 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

### Tonttijako

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

### Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2017.

### 2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Aiempiä aluetta koskevia erilliselvyksiä ja –suunnitelmia ovat mm.

- Keskustan strategisen osayleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan 2040 taustaselvitykset ja muu valmisteluaineisto, Tampereen kaupunki
- Tampereen keskustan valuma-alueen hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Pöyry Finland Oy 2014
- Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella, Arkkitehtistudio M&Y 2013
- Tampereen ilmanlaatuselvitys 2013
- Lausunto 4440-4f, Meluselvitys, Helimäki Akustikot 2012
- Tampereen meluselvitys 2012

Tämän asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Viitesuunnitelmaluonnos, Arkkitehtuuri Arkerä Oy
- Rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy 2016
- Maaperän ja rakenteiden pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Sito Oy 2016
- Hulevesiselvitys, Sito Oy 2016
- Muuntamoiden sähkö- ja magneettikenttien arviointi, Sito Oy 2016
- Meluselvitys, Sito Oy luonnos 2017



### **3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Asemakaavan laatimisen tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt suunnittelualueeseen sisältyvien kiinteistöjen omistaja Kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Näsilinnankatu 39-43 (Dnro: TRE:4686/10.02.01/2015 pvm. 2.7.2015). Hakijoiden tavoitteena olevan hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

Kaavamutoksen laatimisesta peritään taksan mukaiset kulut. MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhalituksessa.

#### **3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus**

##### **3.2.1 Aloitusvaihe**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen kuulutettiin nähtäville 26.11.-17.12.2015 väliseksi ajaksi ja avoin yleisötilaisuus järjestettiin Galleria Nottbeckissä 8.12.2015. Nähtävilläoloaikana saatiin neljä viranomaiskommenttia/-lausuntoa ja kaksi osallisten laatimaa mielipidettä. Tampereen Vesi liikelaitos ilmoitti antavansa tarvittaessa lausunnon kaavan valmistelun aikana.

Ympäristönsuojeluyksikön kommentteissa todetaan, että asemakaavan valmistelun yhteydessä on varmistettava hulevesien hallinnan laadukas toteutus ja selvitettävä tuotantotoiminnassa olleen kiinteistön osan soveltuvuus asumiseen sekä kiinteistöllä säilyvien lauhduttimien melutaso ja muuntamoiden mahdolliset haitat asumiselle. Palautteen mukaan kiinteistön varavoimakoneiden koekäyttö ei aiheuta haittaa asumiselle, mutta päästöjen suuntaaminen ja piipun korkeus on säädettävä sopivaksi asumisviihtyvyyden kannalta. Kaupungin yleisten alueiden suunnittelun kommentissa todetaan, että hulevesisuunnitelma on laadittava. Kiinteistötoimella ei ollut huomautettavaa.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa todetaan mm., että kiinteistön tulevaisuuden suunnitteleminen asemakaavahankkeella on lähtökohtaisesti positiivinen ratkaisu ja kaavaa varten laaditaan kiinteistön kulttuurihistoriallisia arvoja koskeva selvitys. Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan lausunnonlehdelle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

As Oy Kuninkaankatu 42:n ja As Oy Näsinkulman (Satamakatu 5) mielipiteissä vastustetaan nähtävillä olleen viitesuunnitelmaluonnoksen mukaisen hankkeen toteuttamista, koska sillä katsotaan olevan negatiivisia vaikutuksia lähivaikutusalueen ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Perusteluina esitettiin mm., että letkutehtaan korotuksella estetään näkyvyyttä ja pimennetään Kuninkaankatu 42:n asuntoja. Mahdolliset terasit/parvekkeet tulevat liian lähelle naapurin seinää. Letkutehtaan umpinaiseen pohjoisjulkisivuun, joka köynnöksineen tuo hieman vehreyttä Näsinkulman muuten asfaltoidulle pihalle, ei saa tehdä ikkunoita. Letkutehtaan käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennuksen korottaminen uhkaa lähivaikutusalueen asukkaiden viihtyvyyden ohella myös kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja. Uudisrakennuksen osalta palautteessa todettiin, että rakennus on muita alueen rakennuksia korkeampi ja se tuhoaisi Näsinkulman parvekkeiden päänäkymän. Rakennusten välinen etäisyys jäisi hyvin lyhyeksi, ja uudisrakennuksen päätyyn suunnitelluista ikkunoista olisi suora näköyhteys Näsinkulman asuntoihin. Lisäksi esitettiin, että hanke on maankäyttö- ja rakennuslain sekä keskustan yleiskaavan ja asemakaavan vastainen mm. olemassa olevaa asuinalueita heikentävien vaikutusten, letkutehtaalle yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen sekä asemakaavassa tontille sallitun asuntojen lukumäärän vuoksi. As Oy Näsinkulma huomauttaa lisäksi, että vaikutusalueen osallisten kuuleminen ja informoiminen on ollut puutteellista ja että yhtiön isännöitsijä sai tiedon kaavan vireilletulosta vasta 9.12.2015.

8.12.2015 järjestettyyn yleisötilaisuuteen osallistui kaupungin ja kaavamutoksen hakijan edustajien lisäksi kuusi lähivaikutusalueen asukasta/taloyhtiöiden edustajaa. Ylei-

sötilaisuudessa esitetyt kysymykset ja kommentit koskivat mm. nykyisten ja uusien rakennusten välisiä etäisyyksiä, rakennusten korkeutta ja kattomuotoa, uudisrakentamisen laatutasoa, ilmanvaihto-/jäähdytyslaitteista aiheutuvaa melua, pysäköintijärjestelyitä ja letkutehtaan säilyttämistä.

Aloitusvaiheessa saatu palaute on liitetty kaavaselostukseen ja julkaistu kaupungin internet- sivuilla.

Palautteen johdosta kaavan jatkosuunnittelun yhteydessä laadittiin hulevesiselvitys, maaperän ja rakenteiden haitta-ainetutkimuksia, meluselvitys, muuntamoiden sähkö- ja magneettikenttien arviointi sekä rakennushistoriaselvitys. Alueelle esitetyn uudisrakennuksen ylintä kerrosta porrastettiin, jotta räystäslinja hahmottuisi katunäkymässä aiempaa yhtenäisempänä. Letkutornin kohdalle sijoittuneet parvekkeet ja alimpien kerrosten itään avautuneet pääikkunat siirrettiin tai poistettiin, jotta valokulmavaatimukset saatiin täyttymään myös sisäpihan puolella. Kaavaluonnoksessa pääikkunat ja parvekkeet kiellettiin kaavamääräyksellä uudisrakennuksen ja letkutehtaan pohjoisseinillä. Letkutehtaan itäsvun ulostyöntyviä parvekkeita pienennettiin, kaiteita kevennettiin ja alimpien kerrosten terassit muutettiin lasitetuiksi. Havainneaineistoa täydennettiin uusilla katujulkisivu- ja korttelileikkauspiirustuksilla.

As Oy Näsinkulmalle (Satamakatu 5) tarkoitetut kirjeet olivat menneet väärin osoitettiin vanhentuneiden rekisteritietojen vuoksi. Ajantasaiset yhteystiedot saatiin isännöitsijältä joulukuun 2015 lopulla.

### 3.2.2 Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuutoksen 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.

### 3.2.3 Ehdotusvaihe

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

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kaavaselostukseen. Tämän jälkeen kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitettulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

### 3.2.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta valtuuston päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valtuuston päätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuuloksella.

### 3.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Hakijoiden tavoitteena on alueen pääkäyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden 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.

#### 3.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessiin aloitusvaiheessa saadun palautteen ja tarkentuneiden lähtötietojen perustella todettiin mm., että rakennusten korkeutta ohjaavia reunaehtoja voidaan määrittellä katu- ja kaupunkikuvallisten tekijöiden ohella mm. valokulmatarkastelun ja poistuvan kaavan pohjalta. Katunäkymässä uudisrakennuksen korkeus tulee sovittaa toimistorakennuksen räystäslinjaan. Valokulmat sekä asuinhuoneiden pääikkunoiden ja parvekkeiden suuntaus tulee tutkia huolellisesti. Kaavaan merkitään tärkeimmät tonteilla säilyvät teknisten verkostojen osat. Letkutehtaan osalta osittain maan alle sijoittuvien asuintilojen tulkintaa pohditaan yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Rakennusoikeuden määrittelyssä on huomioitava tontin pääkäyttötarkoituksen muuttuminen, joka vaikuttaa säilyvien rakennusten kerrosalan laskentaperusteisiin. Paloturvallisuuden osalta tulee selvittää pelastusreitit ja palomuurivaatimuksen tarve.

### 3.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

#### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

##### Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavia vaihtoehtoja oli kaksi: nykytilanteen säilyttäminen (ns. 0-vaihtoehto) ja asemakaavan muuttaminen suunnittelulle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. 0-vaihtoehdossa alueen käyttötarkoitus, pihaympäristö ja rakennuskanta säilyvät nykyisellään.

Suunnittelun tavoitteena olevassa vaihtoehdossa olemassa olevat rakennukset säilytetään ja tontti jaetaan kahteen osaan. Toimistorakennukselle jäävän tontin osalta kaavassa sekä vahvistetaan toteutunut nykytilanne, että mahdollistetaan kiinteistön kehittäminen. Letkutehdas muutetaan asuinkäyttöön ja rakennusta korotetaan. Näsilinnankadun varteen rakennetaan uusi asuinkerrostalo. Nykyisin pysäköintialueena toimiva piha kunnostetaan asukkaiden ulko-oleskelualueeksi. Asuinrakennusten pysäköintipaikat sijoitetaan läheisiin pysäköintilaitoksiin.

Letkutehtaan käyttö toimistotilana on päättynyt ja kiinteistön omistaja on selvittellyt rakennuksen tulevaisuutta jo muutaman vuoden ajan. Kiinteistön päävuokralaisen Elisa Oyj:n nykyisen toiminnan harjoittamiseen tarvittavat tilat mahtuvat toimistorakennukseen.

Pirkanmaan Maakuntamuseo on tehnyt kohteessa katselmuksen syyskuussa 2014 ja antanut hankkeesta ennakkolausunnon. Kiinteistön omistajan alustavana vaihtoehtona oli letkutehtaan purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella. Maakuntamuseon kannanoton jälkeen keskityttiin rakennuksen säilyttämismahdollisuuksien tutkimiseen. Jatkosuunnittelussa todettiin, että rakennus voisi soveltua asuinkäyttöön ja hankkeen suunnittelun lähtökohdaksi asetettiin sen käyttötarkoituksen muuttaminen.

Osittain maan alle sijoittuvista asuintiloista on keskusteltu rakennusvalvonnan kanssa kaavan valmistelun aikana. Johtopäätöksenä todettiin, että ratkaisu on sinänsä mahdollinen, mutta tilojen käyttötarkoituksen tulkinta ja vaikutus kerrosalan laskentaperusteisiin on ratkaistavissa yksityiskohtaisella tasolla vasta rakennuslupavaiheessa. Asemakaavamääräyksillä voidaan kuitenkin mahdollistaa esitetty ratkaisu mm. sallimalla pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen kellarin tasolle, ja/tai kaikkien rakennuksen vaipan sisällä olevien tilojen ottaminen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusoikeuden tai kerrosluvun estämättä.

#### Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa vaihtoehdossa alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja kaavaprosessin aikana jatkokehittelyn viitesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamisen.

Kulttuurihistoriallisia arvoja omaava ja hyvin alkuperäisessä asussaan säilynyt letkutehtaan rakennus säilytetään. Kaavassa mahdollistetaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja korottaminen, sekä rakennuksen alkuperäisen vaipan sisään sijoittuvien tilojen muuttaminen tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi (kerrosalaan laskettaviksi) tiloiksi. Korotusosa sovitetaan letkutornin korkeuteen. Kaavan suunnittelun aikana on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja myös mm. letkutehtaan itäjulkisivun käsittelyn sekä rakennusten ja pihatason korkeusasemien osalta.

Keskustaa pyritään kehittämään asumiseen, ja täydennysrakentaminen tuo väistämättä muutoksia nykyisiin näkymiin. Suunnittelualueen ja viereisten tonttien asuinviihtyisyyden säilyttämiseksi mitoitukseksi lähtökohdaksi asetettiin, että nk. valokulma-vaatimus täyttyy kaikissa suunnissa, joihin asuinhuoneiden pääikkunoita sijoittuu nyky- tai tulevassa tilanteessa.

Viitesuunnitelman mukaisessa toteutuksessa letkutehtaan pohjakerrokseen on hahmoteltu mm. laajoja asukkaiden yhteistiloja, ja huonekorkeudet mahdollistavat myös lofttyyppisten ratkaisujen toteuttamisen. Alimpien kerrosten asuinhuoneistot on ajateltu toteutettavaksi kaksikerroksisina. Näiden huoneistojen alempi kerros sijoittuisi pääosin maanpinnan alapuolelle, ja liittyisi maanpäällisiin tiloihin kahden kerroksen korkuisten viherhuoneiden/terassien kautta.

Suunnitelmalla pyritään laadukkaaseen ja aikaa kestävään lopputulokseen. Hyväksyttävissä olevia vaihtoehtoisia toteutustapoja on useita, ja eikä kaavaratkaisua ole tarkoituksenmukaista sitoa tiukasti viitesuunnitelman mukaiseen toteutukseen. Riittävän yleispiirteisyyden saavuttamiseksi kaavan tuleekin sallia havainnemateriaalista jossain määrin poikkeavien ratkaisujen toteuttaminen.

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa, mutta kyseessä ei ole erityisen näkyvä tai kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävä kohde. Alueen kehittämistoimet on kuitenkin sovitettava huolellisesti yhteen lähiympäristön olemassa olevan rakentamisen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden kanssa.

#### 3.4.2 Suunnitelmiin kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

*Täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä.*

#### 3.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

26.11.2015 Kuulutus virelletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillesäilyttämisestä

29.6.2017 Kuulutus valmisteluaineiston nähtävillesäilyttämisestä

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa alueelle muodostuu korttelin 28 tontit x ja y. Tontin x osalta kaava vahvistaa toteutuneen nykytilanteen. Tontin y osalta alueen pääkäyttökäyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeutta lisätään siten, että kaava mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen sekä suojeltavaksi osoitettavan rakennuksen korottamisen ja muuttamisen asuinkäyttöön.

#### 4.1.1 Mitoitus

	<b>käyttötarkoitus</b>	<b>pinta-ala m<sup>2</sup></b>	<b>rak.oik. k-m<sup>2</sup></b>	<b>e=</b>
<b>Poistettava kaava</b>	<b>Y-15</b>	<b>5 811</b>	<b>12 203</b>	<b>2,1</b>
<b>Kaavaluonnos</b>	<b>K</b>	3 957	10 500	2,65
	<b>AL</b>	1 854	7 800	4,21
	<b>yhteensä</b>	<b>5 811</b>	<b>18 300</b>	<b>3,15</b>

### 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. toteutuksen korkea laatutaso, uudisrakennuksen yhdistäminen visuaalisesti ja toiminnallisesti korttelikokonaisuuteen sekä yleisen ympäristökuvan ja pihatilan laadun kehittyminen.

Asemakaavan ohella kaava-alueen rakentamista ohjataan myös voimassa olevan lainsäädännön ja kaupungin omien rakentamismääräysten (rakennusjärjestys) avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita käsitellään myös jäljempänä esitetyn kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

### 4.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

#### 4.3.1 Korttelialueet

##### Tontti 28-5

Tontti 28-5 osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin pinta-ala on 1854 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 7800 k-m<sup>2</sup> (e=4,21). Olemassa olevassa rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta.

Letkutehdas osoitetaan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa (sr-31). Letkutehtaan kerrosluvun tulee olla vähintään kolme ja korotettavaksi tarkoitettulla osalla enintään viisi. Rakennuksen itäisivulla korkeusaseman +96,50 yläpuolinen rakennuksen osa tulee olla sisäänvedetty muusta julkisivupinnasta vähintään viisi metriä (sis+96,50(5)). Tontin itäosassa sallitaan lisäksi yksikerroksinen laajennusosa.

Uudisrakennukselle tarkoitetun rakennusalan suurimmat sallitut kerrosluvut ovat kahdeksan (VIII) ja kuusi (VI), Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +108,50. Rakennuksen kadun puoleisella sivulla korkeusaseman

+106,10 yläpuolinen rakennuksen osa tulee olla sisäänvedetty muusta julkisivupinnasta vähintään kaksi metriä (sis+106,10(2)). Rakennuksen kadunpuoleisella sivulla tulee kaduntasokerrokseen sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja (er-9).

Täydennys- ja uudisrakentamisen ja erityisesti rakennusten korottamisen yhteydessä tulee säilyttää hillitty yleisvaikutelma ja kytkeä muotokieli nykyiseen arkkitehtuuriin luontevasti ja kestävin ratkaisuin (ym-15). Asemakaavassa on osoitettu rakennusalojen sivut, joilla ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita (ik-9) tai parvekkeita (epa), ja/tai joilla parvekkeet on rakennettu sisäänvedettyinä (spa).

Tontille saadaan rakentaa kaksi kellarikerrosta, jossa saa olla kerrosalaan laskettavia varsinaisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja (k-ma(I)). Kulku tontille 28-5 tapahtuu porttikäytävän kautta, joka on osoitettu kaavassa rakennukseen jätettäväksi kulkuaukoksi. Tontille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja (eap/piha).

Tontin etelälaidalle on osoitettu ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Aluetta koskee maa-ainesten käyttörajoite, koska maaperä sisältää kynnysarvon (VNA 214/2007) ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita (mkr-1). Rakennuksia ja rakenteita purettaessa pilaantuneet rakenteet on käsiteltävä ja/tai poistettava alueelta viranomais-ten hyväksymällä tavalla (pirak-1).

### Tontti 28-6

Tontti 28-6 osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala on 3957 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10500 k-m<sup>2</sup> (e=2,65). Rakennuksen Näsilinnankadun puoleisen osan suurin sallittu kerrosluku on seitsemän (VII) ja muiden osien neljä (IV). Kellarikerrosten suurin sallittu lukumäärä on kaksi (ma-30/II). Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema saa olla 7-kerroksisen osan länsi- ja itäisivuilla enintään +106,10 ja matalamman osan etelä- ja itäisivuilla +97,00.

### Koko kaava-alueetta koskevat määräykset

Autopaikkoja saadaan sijoittaa enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen ([pl-1]).

Kaavan yleismääräysten (y-8599) mukaan autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

Asuminen 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

Opiskelija-asuminen 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>

Palveluasuminen/senioriasuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 ap/180 k-m<sup>2</sup>

Liike- ja toimistotilat 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuoroittaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

Asuminen ja palveluasuminen/senioriasuminen 1 pp/40 k-m<sup>2</sup>

Opiskelija-asuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 pp/35 k-m<sup>2</sup>

Liike- ja toimistotilat 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut me-

lun ohjearvot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Alueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tilaa rakennuksiin tai maanalaisiin tiloihin sijoittuville jakelumuuntamoille. Suunnittelun yhteydessä on varmistettava, etteivät sähkö- ja magneettikenttien altistuksen suositusarvot ylity pysyvään oleskeluun tarkoitetuissa tiloissa.

Hulevesien muodostumisen vähentämiseksi piholla ja kattotasoilla suositellaan pääosin vettäläpäiseviä päällysteitä ja laajoja viherpintoja.

#### 4.4 Kaavan vaikutukset

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. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, 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).

##### 4.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uudisrakentamisen myötä alue kehittyy osana jo olemassa olevaa asuinympäristöä. Positiivisina vaikutuksina esille nousevat pihatilan laadun kehittyminen, asuntotarjonnan monipuolistuminen ja alueen yleisen ympäristökuvan koheneminen. Alueen tiivistyminen ja asukasmäärän kasvu voidaan kokea naapureiden kannalta myös ei-toivotuna kehityksenä. Keskustan hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta mahdollistavat tasa-arvoisen ja eri väestöryhmien helposti saavutettavissa olevan elinympäristön.

Kaava mahdollistaa alueen asuntotarjonnan kasvun kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla. Uudisrakennuksen asuinhuoneiden pääikkunat ja asuntoparvekkeet ohjataan suuntaamaan siten, ettei niillä olisi merkittäviä naapuritonttien asumisviihtyisyyttä heikentäviä vaikutuksia. Tontille 28-5 sijoittuvien asuntojen lukumääräksi on arvioitu viitesuunnitelman mukaisessa hankkeessa noin 70 kpl, joka tarkoittaisi noin 100-200 uutta asukasta. Koska asemakaava ei sido toteutusta viitesuunnitelman mukaiseen asuntokantaan tai asumismuotoon, uusien asuntojen ja asukkaiden lukumäärä tarkentuu kuitenkin vasta kohteen toteutus suunnittelun yhteydessä.

Kaavan toteutuminen lisää ulko-oleskeluun soveltuvan alueen määrää ja pihan viihtyisyyttä, kun pintapysäköintipaikkoja siirtyy sisäpihalta pysäköintilaitoksiin. Alueen asukasmäärän lisäys on keskustan virkistysalueiden käyttäjämäärään suhteutettuna vähäinen.

Letkutehtaan käyttötarkoituksen muuttuessa kaava-alueelle sijoittuvien ympäristöhäiriöitä aiheuttavien toimintojen määrä vähenee. Alueella säilyvät muut kuin asumiseen liittyvät toiminnot eivät ole merkittävällä tavalla elinympäristön terveellisyyttä tai turvallisuutta heikentäviä.

Nykytilanteessa ja vuoden 2030 ennustetilanteessa liikenteestä syntyvä melu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisia ohjearvoja. Toimistorakennuksen nykyisistä IV-laitteista aiheutuva melu voi ylittää rakentamismääräysten mukaisen ohjearvon 45 dB kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Talotekniikasta syntyvän melun ensisijaisia vähentämiskeinoja ovat laitteiden uusiminen ja sijaintipaikkojen muuttaminen sekä ohjausjärjestelmän ja käyntiaikojen säätäminen. Meluntorjuntatarpeeseen liittyviä

lisäselvityksiä voidaan kaavamääräyksiin perustuen edellyttää rakennusluvan yhteydessä.

#### 4.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella rakentamisesta ei arvioida aiheutuvan naapuritonttien rakennuksiin kohdistuvia maaperäriskejä. Uudisrakennus perustetaan paaluttamalla. Perustamistapaa ja maanrakennustöitä koskevia tarkempia suunnitelmia ja selvityksiä edellytetään normaaliin tapaan rakennusluvan yhteydessä.

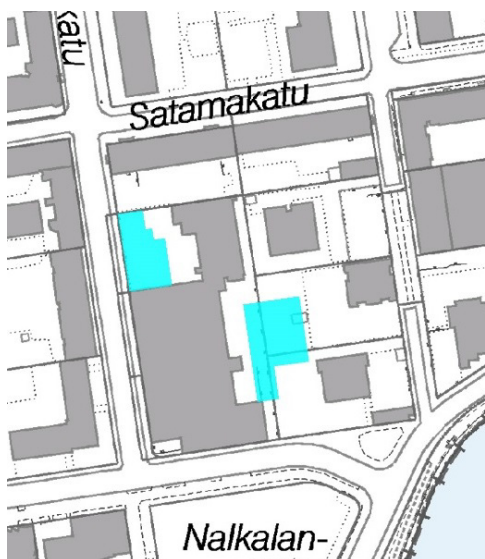
Asemakaavassa alueelle ei osoiteta toimintoja, joilla olisi merkittäviä ilman laatuun tai ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia. Vuonna 2013 laaditun Tampereen ilmanlaatuselvityksen mukaan terveysperusteiset ilman epäpuhtauksien ohje- ja raja-arvot (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> ja PM<sub>2.5</sub>) eivät ylitä vuoden 2030 liikenteen päästöjen perusteella arvioituna. Satunnaisesti käytössä olevan nykyisen varavoimakoneen vuoksi kaavamääräykset kuitenkin edellyttävät, että rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Sisäilman laatu voidaan varmistaa teknisin ratkaisuin.

#### 4.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava koskee jo rakennettua ydinkeskustan korttelia, jolla ei ole luonnontilaista kasvilisuutta, arvokkaita luontokohteita tai muutoin luonnonympäristön tai –maiseman kannalta merkityksellisiä ominaisuuksia. Rakentamattomaksi jäävillä tontin 28-5 osilla istutusten määrää on mahdollista lisätä, eikä uudisrakentaminen edellytä puuston poistamista naapuritonteilta. Kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

#### 4.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä yhdyskunta- tai kaupunkirakenteeseen tai kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia. Keskustan ruutukaava-alueella sijaitseva jo rakentuneen korttelialueen osa säilyy rakennettuna. Alueen käyttötarkoitus on hyväksytyn yleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva. Kaupunkirakenteen tiivistäminen, autopaikkojen poistuminen sisäpihalta, ulko-oleskeluun käytävissä olevan alueen osuuden kasvu ja pihatilan laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä. Vanhaa keskustarakennetta tiivistävän täydennysrakentamisen mahdollistaminen on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu.



Suunnittelussa on pyritty varmistamaan, ettei kaavan toteuttaminen ei poissulkisi vastaavaa mahdollisuutta korttelin muilta tonteilta. Asuntosuunnittelua koskeviin rakentamismääräyksiin pohjautuvat nk. valokulmatarkastelut osoittivat, että täydennysrakentamiseen soveltuvan vapaan piha-alueen pinta-ala on korttelin muilla tonteilla hyvin rajallinen.

**Kartalle on merkitty sinisellä korttelin 28 osat, joille nk. valokulmatarkastelun perusteella voisi olla mahdollista sijoittaa uutta rakentamista. Valokulmalla tarkoitetaan tässä vapaata tilaa asuinhuoneen pääikkunan edessä, jonka tulisi olla yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna. Kuvassa on esitetty tilanne maan tasossa.**



Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä alueen nykyiseen tekniseen verkostoon kohdistuvia vaikutuksia. Energia-, vesi- ja jätehuolto on järjestettävissä olevaa infrastruktuuria hyödyntäen ja osana laajempaa kokonaisuutta. Alueelle sijoittuvat tärkeimmät tekniset verkostot ja muuntamot on huomioitu ao. kaavamerkinnoin. Uusia liittymiä verkostoihin voidaan tarvittaessa rakentaa uudisrakennuksen (porttikäytävän) kautta. Kaava-alueen ulkopuolella uusien verkostojen rakentamiselle tai olemassa olevan verkoston kapasiteetin kasvattamiselle ei ole kaavan toteuttamisesta johtuvaa tarvetta.

Hulevesiselvityksen mukaan viitesuunnitelman mukainen toteutus vähentää alueen pintavalunnan määrää noin 8%. Myös virtaama laskee, mutta vaikutus ei ole merkittävä, koska kaikki alueen hulevedet johdetaan vesiviemäriin myös läpäiseviksi lasketavilta pinnoilta. Alueen pääkäyttötarkoituksen muutos ja pintapysäköinnin vähentyminen voivat parantaa alueella syntyvien hulevesien laatua. Viemäriverkoston kapasiteetti arvioidaan riittäväksi ja vesien tontilla viivyttäminen pienentää virtaamahuippuja. Asemakaavassa on annettu hulevesien muodostumisen vähentämistä koskevia suosituksia. Kaavaa täydentäviä hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä on annettu kaupungin rakennusjärjestyksessä ja MRL 103 §:ssä.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia. Alue on erittäin hyvän palvelutason joukkoliikennevyöhykkeellä ja ensisijaisena liikumismuotona pidetään jalankulkua ja pyöräilyä, mikä tukee osaltaan kestävästä liikkumisesta.

Tontille 28-6 ajetaan Tiiliruukinkadulta ja tontille 28-5 Näsilinnankadun puolelle sijoittuvan porttikäytävän kautta. Porttikäytävä on osoitettu kaavassa rakennukseen jätettäväksi kulkuaukoksi ja se on mahdollista mitoittaa siten, että ajoyhteys toimii myös pelastustienä.

Kaavan edellyttämien auto- ja polkupyöräpaikkojen lukumäärä pohjautuu keväällä 2016 hyväksytyssä Tampereen pysäköintipolitiikassa esitettyyn vyöhyketarkasteluun ja soveltamisohjeisiin. Autopaikkamäärän laskennassa mitoittavana kerrosalana huomioidaan korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat. Tontilla 28-6 laskennallinen autopaikkatarve olisi asemakaavan mukaisella mitoituksella noin 70-80 kpl. Tontin 28-5 uudisrakentamisen osalta laskennallinen autopaikkatarve olisi asemakaavan mukaisella mitoituksella noin 40-50 kpl. Tontin 28-5 autopaikat tulee sijoittaa lähiympäristön pysäköintilaitoksiin.

Säilyvien rakennusten osalta on huomioitava MRL 156 §, jonka mukaan autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve. Käytännössä tämä tarkoittaa, ettei asemakaava muuta säilyvää rakennusta koskeneiden rakennuslupien ehtoja: jos autopaikkoja on aiemmin edellytetty nyt laaditusta asemakaavasta poikkeava määrä, tilanne ei muutu muutoin kuin mahdollisten uusien rakennuslupien yhteydessä. Nykytilanteeseen verrattuna alueen autopaikkojen määrä voisi kaavan toteutuessa laskea.

Tontilla 28-6 polkupyöräpaikkojen laskennallinen enimmäismäärä olisi noin 105 kpl ja tontilla 28-5 noin 195 kpl. Toteutettavaksi edellytettävä polkupyöräpaikkojen määrä on kuitenkin pienempi, koska mitoittavana kerrosalana huomioidaan vain pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat.

#### 4.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutumisella on lähialueen kaupunki- ja katukuvaa muuttavia vaikutuksia.

Tontin 28-5 osalta kaava ohjaa yksinkertaisen, rauhallisen ja selkeän korttelikokonaisuuden sekä viihtyisän pihatilan muodostamiseen. Uudisrakennus ei rajoita merkittäväällä tavalla korttelin sisäisiä näkymiä, ja myös edellä kuvattu nk. valokulmavaatimus

täyttyy sen osalta kaikkien naapuritonttien suuntaan. Tontilla 28-6 säilyvän toimistorakennuksen osalta kaava vahvistaa toteutuneen nykytilanteen ja mahdollistaa kiinteistön kehittämisen.

Kaavan suunnittelussa on pyritty huomioimaan ympäröivä kaupunkirakenne ja korttelin 28 muu rakennuskanta. Valmisteluaineistoon sisältyvän viitesuunnitelmaluonnoksen tarkoituksena on havainnollistaa ensisijaisesti rakentamisen volyyymiä, ei rakennuksen tarkkaa arkkitehtonista käsittelyä tai julkisivujen yksityiskohtia.

Rakennusten mittasuhteet pohjautuvat toteutuneen rakentamiseen ohella korttelin muuhun rakennuskantaan. Näsilinnankadun katunäkymässä uudisrakennus muodostaa uuden katutilaa rajaavan elementin. Rakennus sijoittuu korttelin keskelle olemassa olevien rakennusten väliin, ja sen korkeus on sovitettu toimistorakennuksen räystäslinjaan. Rakennusten korkeutta rajoittavilla kaavamerkinnöillä pyritään lisäksi varmistamaan, ettei rakennus ylitä Satamakatu 5:n rakennuksen harjakorkeutta. Satamakatu 5:n osalta korkeusmerkinnöissä on huomioitu voimassa oleva asemakaava, joka mahdollistaa rakennuksen korottamisen.

Alueen suunnittelussa on tunnistettu ja huomioitu alueelle sijoittuvat arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. Kaava tukee alueen vanhan rakennuskannan ja historiallisen kerroksellisuuden säilymistä. Kaupunkirakenteen ja kaupunginosan historian kannalta merkitystä on erityisesti oman aikakautensa rakentamisen tapaa ilmentävällä tontin käytöllä ja arkkitehtuurilla. Tontin 28-5 suojeltavan rakennuksen arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen pyritään turvaamaan korjaus- ja muutostöitä ohjaavilla kaavamääräyksillä.

#### 4.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla ei ole merkittäviä alueen palveluiden tarjontaa, työpaikkojen määrää tai elinkeinotoiminnan edellytyksiä muuttavia vaikutuksia. Alue kuuluu kehittyvään keskusta-alueeseen, jolla on jo runsaasti asumista tukevia julkisia ja yksityisiä palveluita.

Koko keskustan mittakaavassa alueelle sijoittuvien työpaikkojen määrä on merkittävä. Tontilla 28-6 säilyvän rakennuksen käyttötarkoitus mahdollistaa kiinteistön nykyisen käytön jatkamisen sekä toiminnan kehittämisen tulevaisuudessa.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten tai –mahdollisuuksien kannalta merkittävien toimintojen määrä tai laatu ei merkittävällä tavalla muutu. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia tonttitarjonnan riittävyyteen, eikä suunnitteluratkaisulla estetä kilpailun syntymistä kaupan ja asunrakentamisen toimialoilla.

### 4.5 Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman.