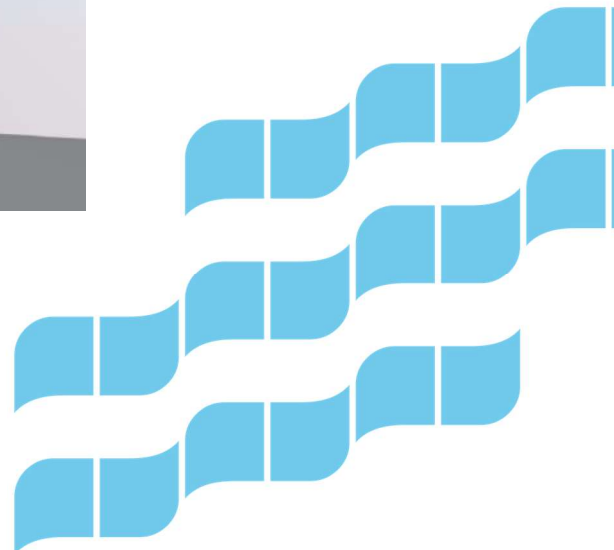


## III (NALKALA), Aleksis Kiven katu 15, rakennuksen korottaminen

### Asemakaavamuutoksen selostus

luonnos 10.8.2020



**III (NALKALA), Aleksis Kiven katu 15, rakennuksen korottaminen,  
ASEMAKAAVA NRO 8621**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.8.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8621.  
Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin III (NALKALA) kaupunginosan korttelin 22 tonttia nro 1.

Asemakaavalla muodostuu:

-

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
kaavoitusarkkitehti Jari Vaarma.

Diaarinumero:

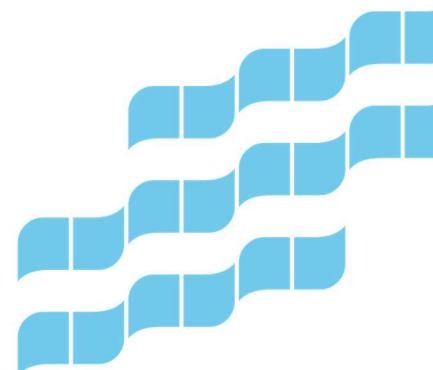
TRE:4001/10.02.01/2020

Vireille tulo:

10.11.2016

Kaavan nimi ja tarkoitus

III (NALKALA), Aleksis Kiven katu 15, rakennuksen korottaminen  
Asemakaava nro 8621



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Asuin- ja liikerakennuksen tonttia kehitetään

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuin- ja liikerakennusta varten 8300 k-m<sup>2</sup>. Uusi rakennusoikeus käytetään olemassa olevan rakennuksen korottamiseen kahdella kerroksella. Uusi asemakaavan tonttitehokkuus *e* (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 3,70.

Tontti, nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus <i>e</i>
22-1	2243	ei määritetty numeerisesti	nyk. rakennuskannalla 3,27
Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus <i>e</i>
22-1	2243	8300	3,70

## 1.2 Asuinkerrostalon korotus ja liiketilaa kivijalassa

Tontti osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Olemassa olevat rakennukset säilytetään ja suojellaan julkisivun osalta. Aleksis Kiven kadun puoleista 4-5 –kerroksista siipeä korotetaan kahdella kerroksella ja katolle rakennetaan terassi. Rakennuksen maantasokerroksissa edellytetään liiketilaa.

Asemakaavan sallima kerrosala on yhteensä 8300 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi tontilla saa olla maanalainen pysäköintikellari.

### Tärkeimpiä asemakaavamääräyksiä selitettynä:

Ohjattava asia	Merkintä	Määräys tai selitys
Pääkäyttötarkoitus	AL	Asuin- ja liikerakennusten korttelialue.
Rakennusoikeuden määrä	8300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerrosluvu, rakennuksen korkeus	II, VI, VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kerrosluvu, rakennuksen korkeus	r70%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Maanalaisen pysäköintihallin sijoittuminen	m	Maanalainen tila.
Liiketiloihin koskevat määräykset	er-6, er-7	Rakennusalan osat, joille tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja katutasossa ja toisessa kerroksessa.
Ulko-oleskelu	le-17	Rakennuksen katolle sijoitettava leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Rakennussuojelu, kaupunkikuva	sr-17	Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
Rakennussuojelu, kaupunkikuva	sj-21	Korttelialueelle suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla.
Meluntorjunta, pysäköinti, kattoterassin rakennusoikeus	y-8621	Yleismääräys yhdyskuntalautakunnan hyväksymien meluntorjunta- ja pysäköintipolitiikan mukaan. Lisäksi sallitaan poiketa ullakon tunnusmerkeistä ylimmän kerroksen yläpuolella.

Asemakaavamääräykset ovat täydellisinä asemakaavakartan yhteydessä.

## Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

### Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä paikallisesti ja on Tampereen kaupungin täydennysrakentamisen strategian mukaista.

Asemakaavamuutos tuo tontille lisää asukkaita. Suunnittelualue on vaikeaa melualueetta joten uusien asukkaiden terveellinen ja turvallinen asuinympäristö tulee turvata asianmukaisin toimenpitein.

Elinympäristön suhteen rakennuksen korottaminen vaikuttaa lähinnä ympäröiviin valaistusoloihin ja näkymiin.

### Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kyseessä on jo rakennettuun ympäristöön liittyvä, yhtä tonttia koskeva asemakaavan muutos jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

### Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

### Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Keskustan ruutukaava-alueella sijaitseva jo rakentuneen korttelialueen osa säilyy rakennettuna. Alueen käyttötarkoitus on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva.

Rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ulko-oleskelualueiden laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä.

Asemakaavan käyttötarkoitusmerkintä **AL** mahdollistaa kortteliin monenlaista toimintaa, mikä tukee keskustan monipuolistumista sekä keskustan länsiosan kehittymistä.

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Pysäköinti järjestetään tontin kellarikerroksessa. Uusien asukkaiden myötä liikenne lisääntyy hieman. Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla mahdollistaa liikkumisen ilman henkilöautoa.

### Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue sivuaa Tammerkosken teollisuusmaiseman merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Kauppaseuran talon rakennuksella itsellään on tunnistettuja rakennushistoriallisia arvoja jotka ovat säilyneet alkuperäisinä lähinnä julkisivun osalta. Se on myös merkittävä elementti Laukontorin maisemassa.

Korottaminen sijoittuu Aleksis Kiven kadun varteen. Laukontorin laidalla sijaitseva rakennus säilyy ennallaan, joten vaikutus Laukontorin laajempaan maisemaan on vähäinen. Näkyvimmillään muutos on Laukonsillalta katsottaessa.

Kattoterassin sisäänveto keventävää rakennusmassaa. Kattoterassille voidaan sijoittaa melulta suojatut ulko-oleskelutilat.

Asemakaavan suojelumääräyksillä varmistetaan arvorakennusten säilyminen.

### **Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta elinkeinoelämään.

Kaava mahdollistaa tontille sekä asumista että liike-, toimisto- ja muuta työpaikkatoimintaa. Täydennysrakentamisella on vähäisiä mutta positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan. Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo alueelle lisää asiakkaita.

## **2 LÄHTÖKOHDAT**

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 28.10.2015 tontin omistajan toimesta. Tontti on yksityisessä omistuksessa.

### **2.1 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korottaa rakennuksen 4–5 -kerroksista osaa Aleksis Kiven kadun varrella. Korotukseen on suunnitteilla asuntoja ja olemassa olevaan rakennukseen Tampereen Kauppaseura ry:n tiloja.

Kaupungin tavoitteena on selvittää hakijan suunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja siitä aiheutuvat ympäristövaikutukset. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, muutoksen vaikutukset korttelirakenteeseen sekä vaikutusalueen erityiset kaupunkikuvalliset, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

### **2.2 Suunnittelualue on vanhan asemakaavan kaupunkitontti**

Tontin käyttötarkoitus on määrätty vuonna 1956 hyväksytyssä asemakaavassa nro 769 asunto- tai liiketontiksi. Tontilla sijaitsee vuonna 1957 valmistunut arkkitehti Jaakko Tähtisen suunnittelema asuin- ja liikerakennus jolla on tunnistettuja rakennushistoriallisia arvoja. Rakennus tunnetaan Kauppaseuran talona. Rakennuksen eteläjulkisivu on osa Laukontorin maisemaa.

#### **2.2.1 Asemakaava-alue**

Suunnittelualue käsittää kokonaisuudessaan III kaupunginosan (NALKALA) korttelin 22 tontin nro 1. Alue sijaitsee n. 150-200 m etelään Keskustorilta osoitteessa Aleksis Kiven katu 15. Tontti rajautuu Aleksis Kiven katuun, Laukontoriin ja Kirkkokatuun.

Tontti 22-1 on pinta-alaltaan 2243 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta ei ole numeerisesti määritelty. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä n. 7350 k-m<sup>2</sup> laajuinen asuin- ja liikerakennus ja pysäköintikellari.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin omistaa Kauppaseuran Kiinteistö Oy.

### 2.2.2 Lähialue

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa, historiallisella ruutukaava-alueella. Ympäristö on tiivistä kivialokaupunkia. Suunnittelualue rajautuu etelässä Laukontoriin, joka on maisemallisesti merkittävä avoin kaupunkitila.

Kirkkokadun itäpuolella sijaitsee Takon kartonkitehdas joka on TUKESin konsultoitu kemikaalilaitos ja paikallisesti haitallisen melun aiheuttaja.

### 2.2.3 Palvelut

Ydinkeskustan kaupalliset palvelut ja joukkoliikenne ovat välittömästi saavutettavissa.

Lähimmät koulut ovat Aleksanterin koulu ja Pyynikin koulu n. 500 m päässä. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat n. 700 m päässä suunnittelualueelta.

## 3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

### 3.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja kaupunkiseudun keskusakselin sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi.

Merkintä kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (kk6) koskee ainoastaan vyöhykkeellä olevia maakuntakaavan maaseutualueita sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita. Näin ollen merkintää ei sovelleta asemakaavan 8621 alueella.

### 3.2 Yleiskaava

Keskustan strateginen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja kuulutettu voimaan suunnittelualueella 2.6.2017. Osayleiskaava määrittää alueen kaupunkirakenteen ja liikkumisen kehittämistavoitteita.

Suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Laukontorilla on tärkeä satama, joka

liittyy maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviin veneilyväyliin. Suunnittelualue kuuluu uuden lämpövoimakokeskuksen tarvealueeseen.

### 3.3 Asemakaava

Tontilla on voimassa vuonna 1956 vahvistettu asemakaava nro 769, jossa tontilla on rakennusala asuin- ja liikerakennusta varten. Rakennusaloille on merkitty kattolistojen ylimmät korot. Rakennus on toteutunut asemakaavan mukaisesti.

Suunnittelualueetta sivuaa vireillä olevan Kunkun parkin maanalaisen asemakaavan suunnittelualue Kirkkokadulla (asemakaava nro 8437).

### 3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 14.3.1977 hyväksytty tonttijako nro 4102. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 8.8.1977.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatietoyksikön laatima ja se on tarkistettu vuonna 2020.

### 3.5 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Hakija on teettänyt konsultilla (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy) viitesuunnitelman jota on päivitetty suunnittelun edetessä.

Suunnittelualueesta on tehty meluselvitys ja rakennushistoriallinen selvitys, joiden perusteella tontin käyttömahdollisuuksia ja asemakaavamääräyksiä on arvioitu. Selvitykset on liitetty kaava-aineistoon.

Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä on tunnistettu arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Selvityksessä kaava-alue sivuaa Tammerkosken kaupunkimaisemaa ja Tammerkosken teollisuusympäristöä sekä kuuluu Ratinan suvannon kaupunkimaisemaan.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Aloitusvaihe

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 11.5.2018. Nähtävillä oli Osallistumis- ja arvioimissuunnitelma sekä hakijan konsultilla teettämä 8.11.2016 päivätty havainnekuva massoittelemasta.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide. Palautekooste on liitetty asemakaava-aineistoon (salassapidettävät henkilötiedot poistettu).

**Pirkanmaan maakuntamuseo** katsoo, että kaavan tavoitteet ovat lähtökohtaisesti mahdollisia. Kaavan yhteydessä tulee arvioida Kauppaseuran talon suojelutarve sekä kiinnittää erityistä huomiota kaava-alueen kaupunkimaisemaan kohdistuvien vaikutusten arvioimiseen ja ohjaamiseen. Kaavaehdotus tulee toimittaa lausunnonle Pirkanmaan maakuntamuseoon.



**Tampereen kaupungin ympäristöterveys** toteaa, että asemakaavaa varten tarvitaan meluselvitys, jossa otetaan huomioon sekä liikenteen että viereisen teollisuuslaitoksen Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu aiheuttama melu.

**Yksityishenkilön** jättämässä mielipiteessä hanketta pidetään hyvänä ja suositeltavana.

**Palautteen huomioon ottaminen:**

Asemakaavaratkaisun pohjaksi tehtiin rakennusinventointi ja meluselvitys. Rakennusinventoinnin perusteella rakennukselle osoitettiin suojelumääräys ja ohjataan korotuskerrosten sovittamista ympäristöön. Meluselvityksen pohjalta määriteltiin asemakaavan meluntorjuntaratkaisut. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

## 4.2 Valmisteluvaihe

Mielipiteet ja viranomaiskommentit.

## 4.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

## 4.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

# 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen toteuttamista havainnollistaa parhaiten hakijan teettämä viitesuunnitelma joka on liitetty kaava-aineistoon.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 6 LUETTELO ASEMAKAAVAN ASIAKIRJOISTA

- tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 10.8.2020
- asemakaavaluonnos, 10.8.2020
- asemakaavamuutoksen selostus, 10.8.2020
- asemakaavan seurantalomake, 10.8.2020
- aloitusvaiheen palautekooste, 27.3.2017
- hakijan viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki, 8.4.2020
- rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki, 29.4.2019
- meluselvitys, Ramboll Oy, 2016-2020