

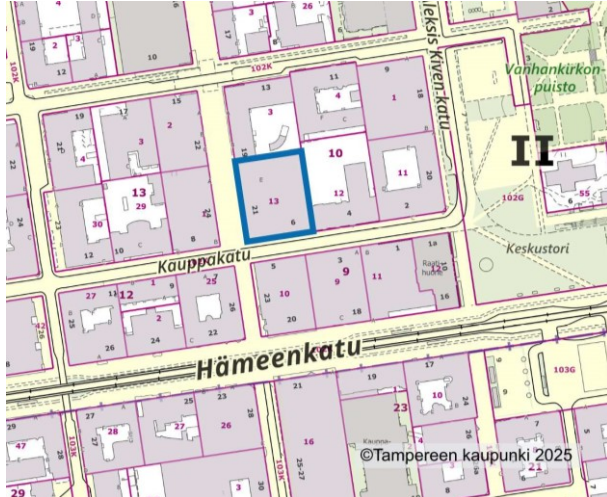
Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

II(Tammerkoski), Kuninkaankatu 21, Kauppakatu 6, täydennysrakentaminen, käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 9021

27.3.2025

Diaarinumero TRE:3223/10.02.01/2024

Alueidenkäyttölaki 63§ (Maankäyttö- ja rakennuslain nimi on muuttunut Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen)



Suunnittelualue virastokartalla.



Suunnittelualue ilmakuvassa.

Kaavan suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa, Kuninkaankadun ja Kauppakadun kulmauksessa. Kaavamuutos koskee korttelin numero 10 tonttia 13. Tontin pinta-ala on 2385 m² ja sillä sijaitsee, vuosina 1901 ja 1906 valmistunut niin kutsuttu Tirkkoson talo, sekä sen kylkeen vuonna 1986 rakennettu uudisosa. Tontin rakennusoikeus on 7871 k-m² ja se on käytetty kokonaan. Tonttiin nro 13 kohdistuu seinärakenteisiin liittyviä rasitteita, joissa muina osapuolina ovat korttelissa 10 sijaitsevat tontti nro 3 (Kuninkaankatu 19) ja tontti nro 12 (Kauppakatu 4).

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan osa Pirkanmaan maakunnallisesti arvokasta Kauppakadun kulttuuriympäristöä. Se koostuu useista eri vuosikymmeninä rakentuneista liikerakennuksista, joista Tirkkoson talo kuuluu vanhimpiin. Tirkkosontalon vanhemman osan ovat suunnitelleet arkkitehdit Lars Sonck ja Birger Federley. Rakennus on suojeltu lailla rakennusperinnön suojelemisesta ja se sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä sijainnilla.

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Tirkkosentalo.

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on 1980-luvulla valmistuneen Kuninkaankadulle avautuvan laajennusosan korottaminen ja käyttötarkoituksen muutos. Tavoitteena on mahdollistaa kiinteistössä majoitustoimintaa. Suojeltuun osaan ei kohdistu varsinaisia muutostavoitteita, mutta kaavan tavoitteena on ratkaista uudisosan liittyminen suojeltuun osaan siten, että ne muodostavat jatkossakin eheän ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuisen kokonaisuuden.

Lähtökohdat

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi sekä maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Maakuntakaava 2040: tieto.pirkanmaa.fi/kartat/

Yleiskaava

Keskustan strategisessa osayleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeeksi. Liikennekartalla Kuninkaankatua pitkin kulkee urbaani jalankulkuakseli ja suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävä hitaan liikkumisen alueeseen. Akselin varrella maankäytön ja toimintojen on tuettava akselin elävyyttä ja aktiivisuutta sekä edistää kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia. Kuninkaankadun suuntaisesti kulkee myös merkintä maanalainen pysäköintiverkosto ja sen laajenemisalueet, joka tulee huomioida suunniteltaessa maanalaista maankäyttöä ja toimintoja.

Keskustan strateginen osayleiskaava:

kartat.tampere.fi/KSOYK_kartat1_2.pdf

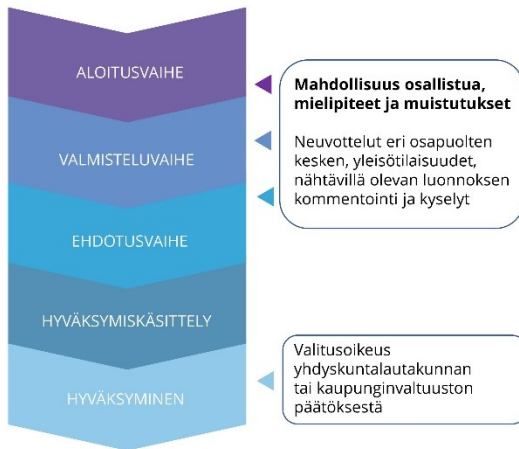
Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022 ja ehdotus oli nähtävillä keväällä 2024: <https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025>

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 6056 vuodelta 1984 ja maanalainen asemakaava nro 8437 vuodelta 2021. Asemakaavassa nro 6056 suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin tehokkuus on e=3,3, eli rakennusoikeutta tontilla on 7871 k-m².

Kaavassa Tirkkosen talo on merkitty rakennustaiteellisesti arvokkaana, sen säilyminen kaupunkikuvan kannalta tärkeänä ja todettu(?) julkisivujen olevan lailla suojellut. Kuninkaankadunpuoleisen uudisrakennuksen osalta kaavassa on määrätty mm. julkisivun yksityiskohtien ja kattomuodon sopeutumisesta suojeltuun rakennukseen. Uudisosan korkeus on kaksi ja osin viisi kerrosta. Tontille on varattava 64 autopaikkaa, jotka voidaan osoittaa enintään 300 metrin päässä sijaitsevasta pysäköintitalosta. Maanalaisessa asemakaavassa on suunnittelualueen osalle osoitettu ohjeellinen yleiselle pysäköintilaitokselle varattu maanalainen alue, jolle on määritelty lattia- ja kattotason korot sekä maanalaisen rakentamisen suojavyöhykkeen ylin korkeus. Ajantasa-asemakaava: www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava

Asemakaavoituksen vaiheet



Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 27.3.-20.4.2025. Mielipiteet ja kommentit, tarvittaessa viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluaineiston nähtäville kuuluttaminen. Mielipiteet ja lausunnot.

- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavan laatimista varten on käytettävissä korttelia 10 ja Kauppakadun kulttuuriympäristöä koskevia aiemmin valmistuneita selvityksiä ja suunnitelmia, kuten Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, 2016 ja Tirkkosen talo rakennushistoriallinen selvitys, 2016. Muita selvityksiä ja suunnitelmia laaditaan kaavatyön aikana tarpeen mukaan. Laadittavia suunnitelmia ja selvityksiä ovat muun muassa:

- Historiaselvitys ja koonti koko kiinteistön alueelta
- Pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesisuunnitelma
- Viitesuunnitelma

Vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§)

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

Sopimukset

AKL 91 b §:n tarkoittama maankäytösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)

- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, mm. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä, Rakennusvalvonta, Liikennesuunnittelu, Viheralueet ja hulevedet, Ympäristönsuojelu, Terveystieteiden tutkimuskeskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Vesi liikelaitos, Tampereen Energia Oy, Tampereen Energia Sähköverkko Oy
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES
- Museovirasto
- Tampere tunnetuksi ry
- Muut ilmoituksensa mukaan.

Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, os. Frenckellinaukio 2 B) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: www.tampere.fi/ilmoitustaulu

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/kaavat/9021

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.
Käyntiosoite: Frenckellinaukio 2 B, Tampere.
Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

Asiaa hoitaa

projektiarkkitehti Eveliina Hyvönen, puh. 044 423 5512
kaavoitusarkkitehti Maija Pakarinen, puh. 040 3516640
etunimi.sukunimi@tampere.fi