

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

III (Nalkala), Kuninkaankatu 40 ja Satamakatu 3, asemakaavan ajantasaistaminen, asemakaava nro 9023

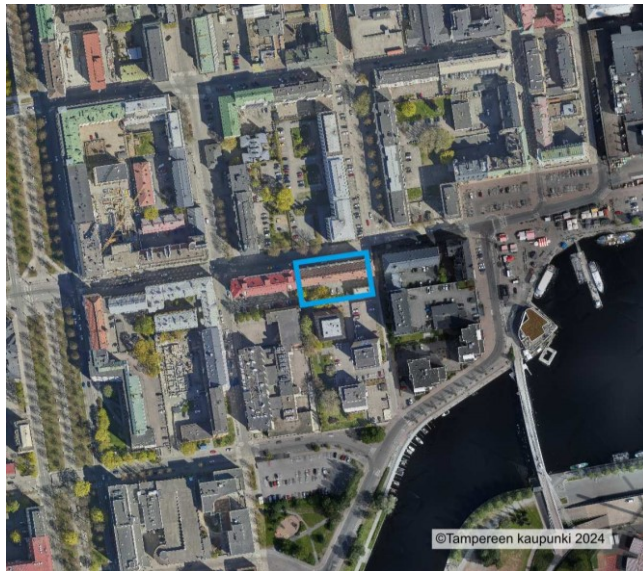
29.5.2025

Diaarinumero TRE:2217/10.02.01/2023

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



Suunnittelualan rajausta virastokartalla.



Suunnittelualan rajausta ilmakuvassa.

Kaavan suunnitteluala

Suunnitteluala sijaitsee Tampereen keskustassa Kuninkaankadun ja Satamakadun risteyskeskustassa. Alueella on yksi kiinteistö, kooltaan 2 068 m². Kiinteistöllä on yksi asunto-osakeyhtiö, johon kuuluu päärakennus ja piharakennus.

Maanomistus

Koko suunnitteluala on yksityisen asunto-osakeyhtiön omistuksessa.

Tavoitteet

Suunnittelualan rakennukset on rakennettu 1957 ja toteutunut tonttitehokkuus on yli 3. Voimassa oleva asemakaava vuodelta 1966 sallii olemassa olevaa tilannetta vähemmän 1,28 tonttitehokkuuden eli kaava on ristiriidassa jo aiemmin toteutuneen tilanteen kanssa.

Kiinteistön pohjoisosassa on asemakaavassa Satamakadun katualuetta samoin kuin 1977 hyväksytyssä sitovassa tonttijaossa. Kiinteistö ei siis ole asemakaavan eikä sitovan tonttijaon mukainen. Tontti on tästä johtuen lain mukaisessa rakennuskielossa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaavan muuttaminen olemassa olevan tilanteen mukaiseksi ja korjata hankala tilanne. Asemakaavan suunnittelemisen yhteydessä tutkitaan kiinteistön molempien rakennusten suojelua sekä vaihtoehtoja purkaa piharakennus ja korvata se uudella pienkerrostalolla.

Lähtökohdat

Kaupunki on saanut suunnittelualan omistavan asunto-osakeyhtiön hakemuksen asemakaavan muutosta varten huhtikuussa 2023.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu merkinnällä C, keskustatoimintojen alueeksi sekä kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeksi.

Maakuntakaava 2040:

tieto.pirkanmaa.fi/kartat/

Yleiskaava

Alueella on voimassa Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 16.1.2019. Osayleiskaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen sekä ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeeseen. Lisäksi alue kuuluu kävelykeskustana kehitettävä hitaan liikkumisen alueeseen ja Kuninkaankadulla on merkintä urbaani jalankulkuakseli.

https://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

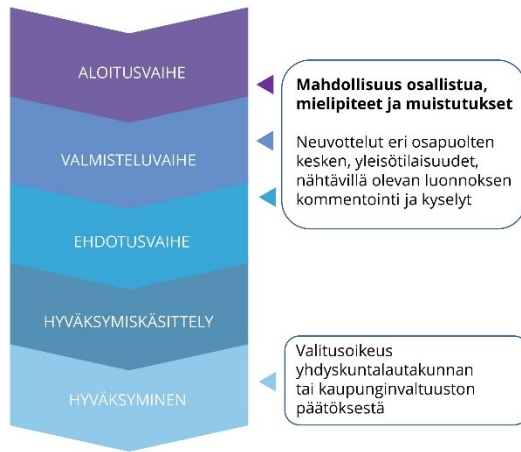
Ajantasa-asemakaava:

www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1950 alueen pohjoisosassa on osoitettu katualueeksi. Loput alueesta on vuonna 1966 vahvistetussa kaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Suurin sallittu tonttitehokkuus on 1,28. Korttelialueelle on merkitty kaksi rakennusala. Suuremmalle Satamakadun varressa olevalle ja kadunsuuntaiselle rakennuslalle on merkitty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudeksi 102,85 m (103,40 m N2000) mitattuna 0-tasosta. Pienemmällä Kuninkaankadun varren rakennusalla julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on 95,0 m (95,55 m N2000).

Asemakaavoituksen vaiheet



Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 30.5.-20.6.2025. 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 yhdyskuntalautakunta. Muutoksenhakumahdollisuus.

Selvitykset ja suunnitelmat

- Rakennusinventointi.
- Satamakadun alla olevien kellareiden kunto- ja kestävyys selvitys.
- Pää- ja piharakennuksen välissä olevan kellarin ja sen päällä olevan ajoväylän kantavuus selvitys.
- Viitesuunnitelma.
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma.
- Selvitys purkamisen perusteista.
- Hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkilaskennat.
- Meluselvitys.
- Pilaantuneiden maa-ainesten historiaselvitys.

- Rauhoitettujen lintujen pysyvien pesien selvitys.

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 maankäyttösopimus tulee laadittavaksi ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä yhdyskuntalautakunnassa. Luovutuskirjat katualueesta allekirjoitetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- Muut ilmoituksensa mukaan.

Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, os. Frencellinaukio 2 B) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/ilmoitustaulu

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

www.tampere.fi/kaavat/9023

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Frencellinaukio 2 B, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

Asiaa hoitaa

Kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa

Puh. 044 486 3497

etunimi.sukunimi@tampere.fi