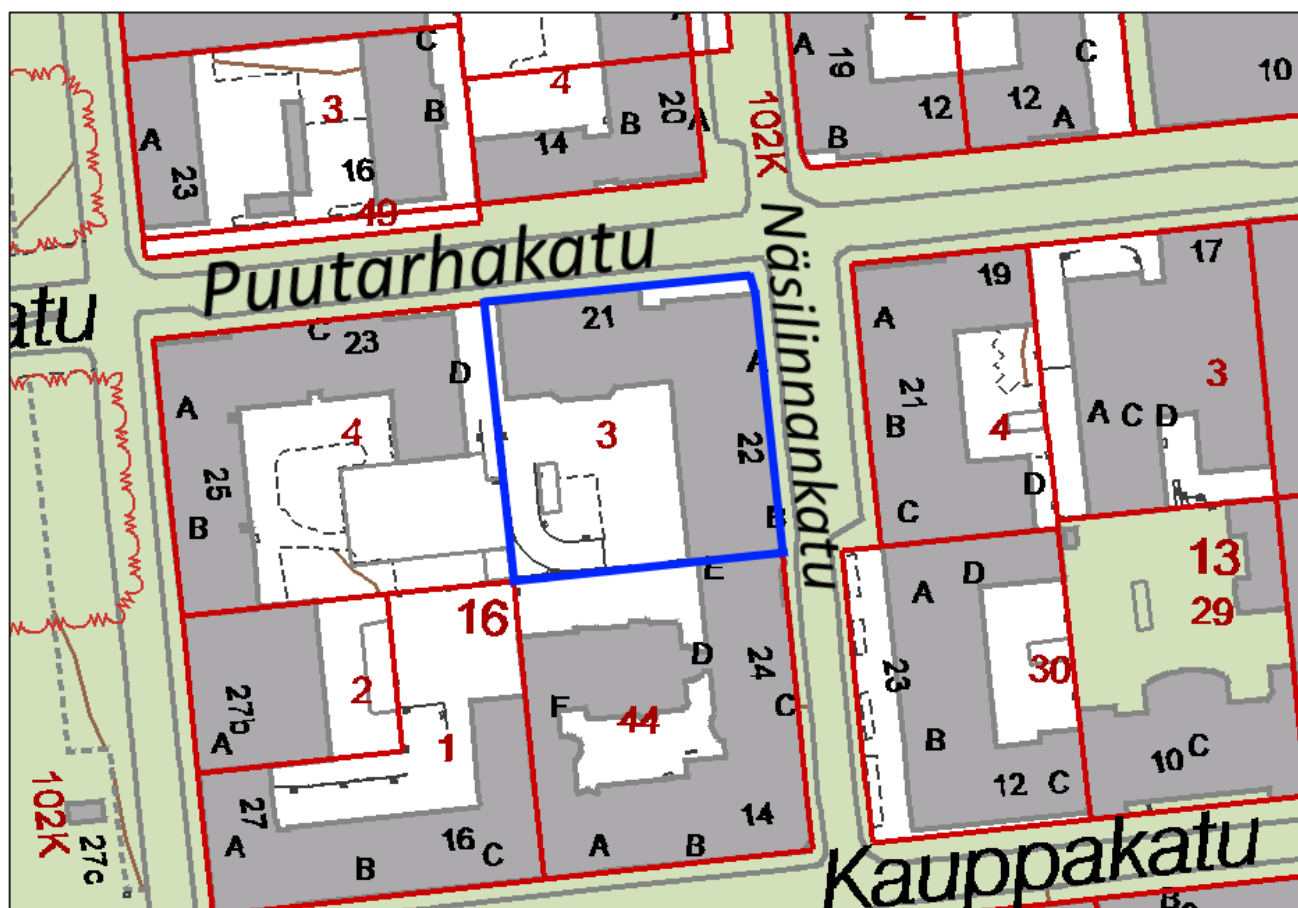


II (Tammerkoski), Näsilinnankatu 22, täydennysrakentaminen

Asemakaavan selostus

25.8.2025



Asemakaava nro 8761

TRE:3530/10.02.01/2025

II (Tammerkoski), Näsilinnankatu 22, täydennysrakentaminen**ASEMAKAAVA NRO 8761**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.8.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8761. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin II kaupunginosan koko korttelin nro 16 tonttia nro 3.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin IV kaupunginosan korttelin nro 16 tontti 3.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Altti Moisala

Diaarinumero:

TRE:3530/10.02.01/2025 , 6.6.2025

TRE:7026/10.02.01/2018, 26.10.2018

Vireille tulo:

28.2.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

II (Tammerkoski), Näsilinnankatu 22, täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8761.

TIIVISTELMÄ

Keskustan täydennysrakentamista

Asemakaavalla mahdollistetaan Näsilinnankatu 22:ssa sijaitsevan tontin täydennysrakentaminen. Tontilla sijaitsee modernin aikakauden arkkitehtuurin arvokohde.

Valmisteluvaiheessa on tutkittu kaksi vaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehtoissa on 7-kerroksinen uudisrakennus Puutarhakadun puolella, ja olemassa olevaa rakennusta on mahdollista korottaa kahdella kerroksella. Nykyisen rakennuksen korkea osa suojellaan molemmissa vaihtoehtoissa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa uudisrakennus on sijoitettu siten, että sen pääty on Puutarhakadulle päin. Vaihtoehdossa B uudisrakennus on sijoitettu pitkä sivu Puutarhakadun suuntaisesti.

Molemmilla vaihtoehtoilla on merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Tontin rakennusoikeus kasvaa 3500 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Tontin nykyisen rakennuskokonaisuuden laajuus on n. 5500 kem². Tonttitehokkuus on ollut 2,2.

Molemmissa luonnosvaihtoehtoissa rakennusoikeutta annetaan tontille yhteensä 9000 kem². Rakennusoikeus kasvaa noin 3500 kem².

Tonttitehokkuudeksi muodostuu asemakaavamuutoksen myötä 3,7.

Modernin rakentamisen arvokohdetta suojellaan osittain

Tontilla sijaitsevalle modernin rakentamisen arvokohdetta suojellaan asemakaavamääräyksellä. Molemmissa vaihtoehtoissa olemassa olevan rakennuksen korkea osa suojellaan, vaihtoehdossa A myös matalamman osan Puutarhakadun puoleiselle julkisivun osalle on osoitettu suojelumerkintä. Vaihtoehdossa B matala osa on mahdollista purkaa kokonaan.

Oleskelualueet tulevat pihakannelle

Tontin pysäköinti järjestetään kellaritasolla ja pihakannen alla. Asukkaiden ulko-oleskelualueet järjestetään pihakannelle.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille alkuvuodesta 2019. Vuoden 2019 suunnitelma on sittemmin todettu kannattamattomaksi ja suunnittelua on jatkettu eteenpäin aloitusvaiheessa saadun palautteen sekä hakijan muuttuneiden tavoitteiden pohjalta. Aloitusvaiheen palautteissa kritisoitiin mm. olemassa olevan rakennuksen korottamista, uudisrakennusten sijoittumista tontille sekä muistutettiin kohteen kulttuuriarvoista. Lisäksi toivottiin uuden rakentamisen olevan mahdollisimman matalaa, ajoyhteyden säilyvän viereiselle tontille sekä taloyhtiöille pysäköinnin ja jätehuollon yhteistä järjestämistä. Aloitusvaiheen nähtävilläoloaikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto – kaavaluonnosvaihtoehdot, selostus, viitesuunnitelma ja selvitysaineistoa – asetetaan nähtäville. Valmisteluaineistoa esitellään yleisölle esittelyvideossa. Nähtävilläoloajan palaute kerätään ja huomioidaan jatkovalmistelussa.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Keskustan täydennysrakentamista	3
Tontin rakennusoikeus kasvaa 3500 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²)	3
Modernin rakentamisen arvokohdetta suojellaan osittain.....	3
Oleskelualueet tulevat pihakannelle.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
1.1.1 Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia keskustan ruutukaava-alueella	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4 Väestö ja palvelut	14
1.1.5 Tontti on kiinteistöyhtiön omistuksessa	15
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	15
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
2.1 Kaksi luonnosvaihtoehtoa	15
2.1.1 Mitoitus	15
2.1.2 Palvelut.....	15
2.1.3 Rakennukset	16
2.1.4 Piha-alueet	16
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	17
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	17
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	17
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	17
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	17
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	17
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	17
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	18

3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	19
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	19
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	19
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	19
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	20
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	20
3.5.2	Kulttuuriperintö	24
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	24
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	24
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	25
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	25
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	25
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	25
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	25
4.5.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	26
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	27
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	27
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	27
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	28
5.1	Rakennusinventointi	28
5.2	Hulevesiselvitys.....	28
5.3	Planect-laskenta.....	29
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	31
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	31
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta	32
6.3	Voimassa oleva asemakaava on 1950-luvulta	34
6.4	Kaupungin strategiat	35
6.5	Tonttijako	35
6.6	Pohjakartta	35
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	35

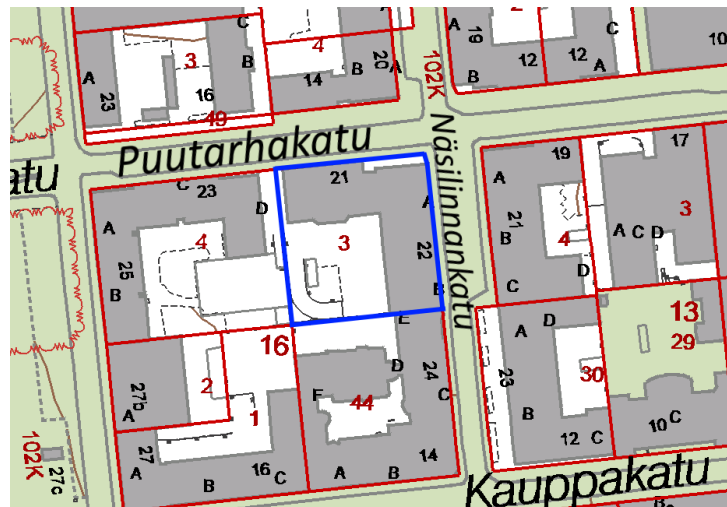
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	35
7.3	Toteutuksen seuranta	35
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	35
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	35

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia keskustan ruutukaava-alueella

Kaava-alue sijaitsee Tampereen II eli Tammerkosken kaupunginosassa. Asemakaavan muutos koskee korttelin 16 tonttia 3. Alue rajautuu pohjoisessa Puutarhakatuun, idässä Näsilinnankatuun ja muissa suunnissa korttelin muihin tontteihin.



Kuva 1 Suunnittelualue virastokartalla. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on tasoitettua ja täysin rakennettua kaupunkiympäristöä

Tampereen keskustan länsiosa eli Tammerkosken kaupunginosa on suunnittelualueen kohdalla tasoitettua kaupunkimaata. Alue on ollut kaavoitettu ja ilmeisesti rakennettu jo 1800-luvun alusta alkaen.

Tontin etelälaidalla, pääosin eteläpuoleisella tontilla sijaitsi Valkiakallio eli Junovuori. Se oli ympäristöstään selkeästi, noin 10 metriä, korkeammaksi erottuva kalliomäki, joka toimi ainakin 1800-luvun loppupuolella kaupunkilaisten ajanviettopaikkana. Mäki louhittiin pois 1900-luvun alussa ja tilalle rakennettiin Säästöpankin talo.

Alkuperäistä luontoa ei ole enää jäljellä. Alueelta ei ole havaintoja suojeltavista lajeista tai luonnonympäristöistä. Korttelin sisällä on muutama yksittäinen puu, ja Puutarhakadun toisella puolella on katupuuvivistö. Hämeenpuistossa on lisää viherympäristöä.

Tontin lounaiskulmassa, korttelin keskellä, on pieni maanvarainen alue kellariin johtavan ajorampin vierellä. Se tarjoaa tilan parille pienikokoiselle puulle. Pihakannen päällä istutusaltaassa on runsaat pensaat.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Vanhimman keskustan ruutukaava-aluetta

Näsilinnankadun (aiemmin Wästra Långgatan eli Läntinen pitkäkatu) ja Puutarhakadun linjaukset ovat peräisin kaupungin perustamisen yhteydessä vahvistetusta asemakaavasta vuodelta 1779, jonka piirsi maanmittari Daniel Hall. Korttelin itäpuolen tontit näkyvät ensi kertaa Gustaf Adolf Tuderuksen kaavakartassa vuodelta 1805. Nykymuodossaan kortteli alkaa olla Engelin asemakaavassa vuodelta 1830, joka määritteli Hämeenpuiston muita katuja leveämmäksi.

Alue muodostuu ruutukaavan mukaisista kortteleista. Korttelit ovat isoja, ja niissä on piirteitä historian eri vaiheista. Katutila on pääosin rakennusten reunustama. Rakennuksia on myös kortteleiden sisäosissa. 1900-luvun alkupuolen rakennukset muodostavat tiiviitä tontit täyttäviä kokonaisuuksia, kuten suunnittelualueen eteläpuolella oleva Säästöpankin talo. Tontit, joiden rakennukset ovat peräisin myöhemmältä ajalta, ovat väljempiä ja niissä erottuu korkeammat asuinrakennukset ja matalammat liikesiivet. Puutarhakadun varrella on havaittavissa vuoden 1956 asemakaavasta peräisin oleva selkeä rytmi, jossa korkeammat rakennusten päädyt vaihtelevat matalampien liikesiipien ja osin avautuvien piha-alueiden välillä.

Modernin rakennuskulttuurin arvokohde

Tontilla sijaitsee Kaija ja Heikki Sirénin vuosina 1966-67 suunnittelema modernistinen liike- ja asuinrakennus, joka on otettu käyttöön vuonna 1968. Käyttötarkoitus on säilynyt samana vuosien aikana, vaikka toimijat ovat vaihtuneet. Rakennuksen korkea ja matala osa seuraavat Puutarhakadun vaihtelevaa mittakaavaa. Rakennus on sovitettu huolellisesti viereiseen 1900-luvun alun arvorakennukseen. Tumma klinkkerijulkisivu poikkeaa kuitenkin huomattavasti naapuritalojen ilmeestä, mikä luo rakennukselle voimakkaan vaikutelman lähiympäristössä.

Rakennus koostuu kahdesta mittasuhteiltaan harmonisesti toisiinsa sovitetusta, selkeämuotoisesta massasta. Näsilinnankadun varressa on suurempi, kuusikerroksinen rakennusosa. Kaksi alinta kerrosta on sisäänvedetty hieman kauemmaksi katulinjasta kuin ylemmät kerrokset. Sisäänveto on samalla korkeudella kuin viereisen 1900-luvun alkupuolen rakennuksen graniittijulkisivu. Samoin räystäskorkeus on sovitettu

viereisen rakennuksen räystääseen. Lisäksi nauhaikkunoiden linjat on osittain sovitettu viereisen rakennuksen vaakasuoriin julkisivukoristeisiin. Puutarhakadun kulmassa on pieni rakentamaton alue, joka leventää jalkakäytävää sillä kohtaa. Sisäänajo kortteliin on Puutarhakadun puolelta. Korttelin sisäpuolella on pihakansi, jonka alla on parkkihalli sekä ajoluiska halliin. Rakennuksen alimmassa kerroksessa on liikehuoneistoja, ylemmissä muun muassa erilaisia toimistotiloja. Puutarhakadun puoleinen rakennuksen osa on kaksi kerrosta korkea. Sisällä on tilaa ravintolalle ja muille vapaa-ajan palveluille. Rakennus on verhoiltu klinkkerilaatoilla ja siinä on nauhaikkunat. Betonirakenteinen pilari-palkkirunko on mahdollistanut sisäseinien vapaan sijoittelun.

Rakennus on julkisivuiltaan hyvin säilynyt. Julkisivuihin on toteutettu vain vähäisiä muutoksia, mutta sisätiloissa on tehty paljon muutoksia eri toimijoiden tarpeiden mukaan. Alkuperäinen huonejärjestys on lähes kokonaan muuttunut. Rakennuksen porrashuoneet ovat sisätiloiltaan parhaiten säilyneet.



Kuva 2 Valokuva Tampereen Keskuksesta Puutarhakadun ja Näsilinnankadun risteyksestä. Lähde: Kiinteistö Oy Tampereen Keskus, Rakennetun ympäristön inventointi, Aihio Arkkitehdit Oy.



Kuva 3 Valokuva Puutarhakadulta, edustalla matala kaksikerroksinen osa ja taaempana korkeampi kuusikerroksinen osa.



Kuva 4 Valokuva Puutarhakadulta matalammasta osasta sekä portti korttelin sisäpihalle.



Kuva 5 Valokuva sisäpihalta. Kuvassa nykyisen rakennuksen matalampi osa ja ulkoporras.



Kuva 6 Valokuva sisäpihalta. Kuvassa nykyisen rakennuksen korkeampi osa ja huollon yhteyksiä.



Kuva 7 Valokuva sisäpihalta kohti korttelin muita rakennuksia.

Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012-selvityksessä rakennus on luokiteltu arvokkaaksi modernin rakennuskulttuurin kohteeksi. Selvityksessä todetaan, että rakennuksen pelkistetty geometrinen muodonanto ja nauhaikkunat ilmentävät tyypillistä modernin aikakauden arkkitehtuuria. Rakennus on harvoja Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelemlia rakennuksia Tampereella. Rakennus on nostettu mukaan myös Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2024-selvitykseen paikallisen arvoalueen kohteena.

Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa, hyvien kulkuyhteyksien varrella. Viereistä Puutarhakatua kulkee keskustan pyöräilyn pääreitti, ja lähimmät ratikka- ja bussipysäkit ovat parin sadan metrin päässä. Autoille käytettävissä oleva katuverkko ja kadun varren pysäköintipaikat ympäröivät koko korttelin. Tontilla on pihapysäköintiä ja pihakannen alainen pysäköintihalli. Puutarhakatua uudistetaan parhaillaan

Vanhankirkonpuiston ja Hämeenpuiston välisellä osuudella. Katuremontti jatkuu vuoteen 2026 saakka.

Korttelin toisella puolella kulkevaa Hämeenpuistoa pitkin kulkee myös pyöräilyn pääreitti, ja autolla siitä pääsee melko suoraan Rantaväylälle ja moottoritielelle Helsingin suuntaan.

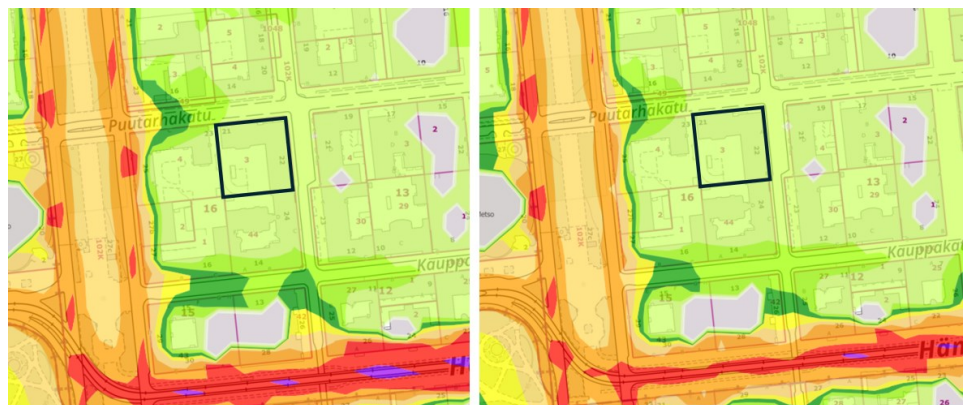
Tekninen huolto

Kaava-alueen tontit on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

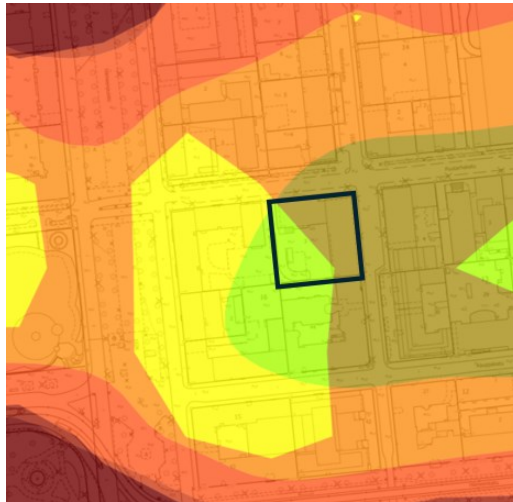
Suunnittelualueella on vain vähäisesti Puutarhakadulta ja Näsilinnankadulta kantautuvaa liikennemelua.



Kuva 8 Vasemmalla melun 2022 päiväjän keskiäänitaso ja oikealla ennuste melun 2040 päiväjän keskiäänitaso. Suunnittelualue on merkitty sinisellä.

Ilmanlaatu

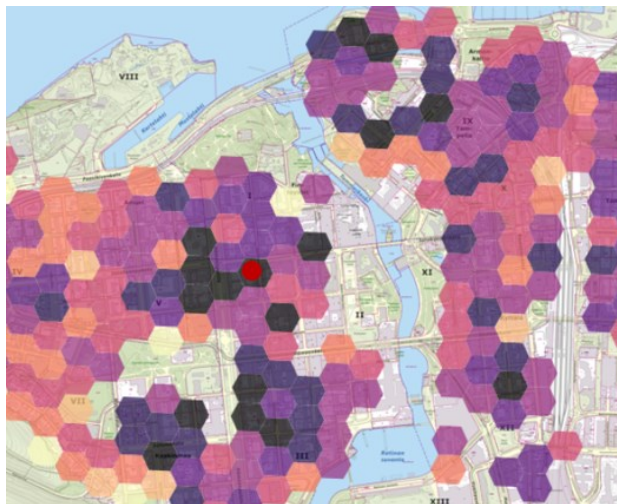
Ilmanlaatu on suurimmassa osassa Tampereen kaupunkiseutua hyvää tai tyydyttävää. Vilkasliikenteisimpien katujen lähialueilla typpidioksidin ja katupölyn pitoisuudet voivat kuitenkin ylittää ilmanlaadun kansalliset ohjearvotaset. Kaava-alueen ympäristössä Puutarhakadulla ja Näsilinnankadulla ilmanlaatu on varsin hyvä.



Kuva 9 Ilmanlaatu suunnittelualueella. Suunnittelualueella PM₁₀ (pienhiukkaset, enintään 10 mikrometriä) vuorokauden ohjearvon pitoisuustaso on >40µg/m³ ja NO₂ (typpidioksidi) vuorokauden pitoisuusluokka on >60µg/m³.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa, lähellä monipuolisia palveluita. Lyhyen matkan päässä on useita ruokakauppoja, vaateliikkeitä, ravintoloita ja erikoisliikkeitä. Alle puolen kilometrin päässä ovat muun muassa pääkirjasto Metso, Wivi Lönnin koulu, kaksi teatteria ja useita museoita.



Kuva 10 Asukastiheys hehtaarilla 28.03.2024 keskusta-alueella. Suunnittelualue on osoitettu punaisella ympyrällä.

Suunnittelualueen asukastiheys hehtaarilla on keskustan alueen tiheimpiä. Keskustan palvelualueella väestössä korostuu n. 20-35-vuotiaiden osuus. Yhden hengen asutokuntia on 60% asutokunnista. (Tampere alueittain, vuoden 2020 tilastot.)

1.1.5 Tontti on kiinteistöyhtiön omistuksessa

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Tampereen keskus.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaavan aloitusvaiheessa esiteltiin viitesuunnitelma, jossa terassoituva uudisrakennus sijoittui matalan liikesiiven paikalle ja siitä etelään päin.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaksi luonnosvaihtoehtoa

Asemakaavasta on esitetty kaksi luonnosvaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehtoissa asetetaan tontin nykyisen rakennuksen korkeammalle osalle suojelumerkintä ja mahdollistetaan täydennysrakentaminen kortteliin. Rakennusoikeudellista kerrosalaa on molemmissa vaihtoehtoissa osoitettu tontille 9000 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeutta voi käyttää asuin-, toimisto- ja liikerakentamiseen.

Uudisrakentamiselle on merkitty oma rakennusala. Olemassa olevan rakennuksen korottaminen on mahdollista molemmissa kaavavaihtoehtoissa. Vaihtoehtoissa uudisrakennus on sijoitettu eri tavoin ja korkeamman osan korottamisessa sovelletaan erilaisia ratkaisuja.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu molemmissa vaihtoehtoissa kerrosalaa yhteensä 9000 k-m². Aiemmin rakennusoikeutta on ollut 5500 k-m², joten rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella noin 3500 k-m². Tonttitehokkuus muuttuu 2,2:sta 3,7:ksi. Rakennusoikeutta voidaan käyttää sekä asuin- että liikerakentamiseen, mutta asumiseen käytetystä kerrosalasta tulee 1,5% käyttää asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajan tiloiksi.

2.1.2 Palvelut

Rakennusten kadun puoleisille julkisivuille tulee sijoittaa liiketiloja. Niiden määrää ei ole määritetty kaavassa. Polkupyöräpaikkoja tulee olla Tampereen pysäköintipolitiikan mukaan osoitettu määrä. Koska hanke toteuttaa pysäköintipolitiikassa esitellyt autottoman tai vähäautoisen hankkeen kriteerit, autopaikoille ei ole esitetty vähimmäismäärää. Kaava

kuitenkin mahdollistaa niiden toteuttamisen mahdollistamalla pihakannen ja pysäköintihallin rakentamisen.

2.1.3 Rakennukset

Nykyinen korkeampi rakennus Näsilinnankadun varressa suojellaan ja sille on määritelty korottamisen mahdollistava rakennusala. Vaihtoehdossa A rakennusta on mahdollista korottaa kahdella kerroksella. Näistä alempi voidaan tehdä samaan seinälinjaan nykyisen rakennuksen kanssa, mutta ylempi korotuskerros (+115 korkeusaseman yläpuolella) tulee olla sisäänvedetty Näsilinnankadun puolella 5m ja Puutarhakadun puolella 3m.

Vaihtoehdossa B kahden kerroksen korotus on määritelty kummankin kerroksen osalta yhtenäiseksi, 1m sisäänvedolla nykyisestä julkisivupinnasta. Rakennus saa yltää enintään korkeusasemaan +120, joka on noin 27,5m kadun pinnasta.

Vaihtoehdossa A pihan uudisrakennus on sijoitettu siten, että sen pääty tulee kohti Puutarhakatua. Puutarhakadun varressa vanhan kaksikerroksisen liikerakennuksen julkisivua on suojeltu, mutta sen paikalle voi rakentaa vastaavan korkuisen uudisrakennuksen. Uudisrakennukselle on määritelty maksimikorkeus ja seitsemän kerrosta.

Vaihtoehdossa B nykyistä kaksikerroksista liikesiipeä ei suojella ollenkaan, vaan se on korvattavissa seitsemänkerroksisella, Puutarhakadun varteen tulevalla uudisrakennuksella. Rakennuksen pääty tulee suuntautumaan länteen ja se saa olla enintään 14 metriä leveä.

Rakennukset tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset arvot huomioiden.

2.1.4 Piha-alueet

Piha-alueelle on mahdollista rakentaa kansipiha. Kansipihalle on toteutettava istutuksia ja leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta, 10% verran asumiseen käytettävästä kerrosalasta. Kansipihalle on määritelty likimääräinen korkeusasema. Pihan alle saa tehdä maanalaisen pysäköintitilan. Tontin lounaiskulmassa oleva puu on suojeltu.

Pihan läpi on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys korttelin tontille 44.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat. Olemassa olevan rakennuksen arvot huomioidaan suunnittelussa.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuvallinen laatu

Rakennushankkeen kaupunkikuvallista laatua varmistamaan kaavahankkeesta esitellään kaksi luonnosvaihtoehtoa kommentointia varten.

Viihtyisyys

Alueen viihtyisyyttä pyritään parantamaan pihakannen päälle rakennettavalla ulko-oleskelualueella, jota tulee olla vähintään 10% asumisen kerrosalasta. Tontin nurkassa oleva puu ja sen kasvupaikka säilytetään.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kohoavan tonttitehokkuuden myötä asuntoja ja asukkaita sekä tulee lisää. Osa tontin rakennusten tiloista tulee säilymään liike- ja toimistokäytössä ja niissä olevia palveluja säilyy ja kehittyy. Pihakannelle rakennettava ulko-oleskelutila tulee todennäköisesti tarjoamaan nykyistä parempaa pihaympäristöä asukkaille.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan muutoksella lisätään asuntojen määrää Tampereen keskusta-alueella. Uusia asuntoja koskevat terveellisyttä, turvallisuutta ja esteettömyyttä vaativat lait ja asetukset, joiden täytäntöönpanoa valvoo rakennusluvut myöntävä kaupungin rakennusvalvonta. Pihakansi

mahdollistaa tontin asukkaille nykyistä enemmän autoliikenteestä eroteltua ulko-oleskelutilaa. Vaihtoehdossa A asuntosuunnittelun ratkaisut ovat haastavampia toteuttaa olemassa olevan rakennuksen ja uudisrakennuksen pienen etäisyyden vuoksi. Vaihtoehto B mahdollistaa pihalle enemmän tilaa sekä tilasuunnitteluun joustavammin mahdollisuuksia. Suunnittelualueella ei ole melua.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Puutarhakadun asukasmäärä kasvaa vähäisesti. Täydennysrakentaminen on havaittavissa naapurirakennuksista avautuvissa näkymissä. Muuttuvat näkymät voidaan kokea positiivisena tai negatiivisena. Positiivisena voidaan kokea esimerkiksi kaupunkikuvan laadun parantuminen, negatiivisena rakentamisen määrän lisääntyminen näkymissä. Nykyisen rakennuksen korottamisella voi olla varjostavaa vaikutusta viereisten rakennusten alimpiin asuntoihin. Kaavamutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen nykyisten asukkaiden elinympäristöön.



Kuva 11 Viitesuunnitelman varjostustarkastelu kevätpäiväntasauksen aikaa kol 15.00. Vasemmalla esitetty vaihtoehto 1/versio A varjostaa suunnittelualueen itäpuolista korttelia vähemmän kuin oikealla esitetty vaihtoehto 2/versio B. Ekman Arkkitechdit 2025.



Kuva 12 Viitesuunnitelman julkisivu etelään Puutarhakadulle. Kuvassa on esitetty valokulmatarkastelu, jonka avulla voidaan havainnollistaa uudisrakentamisen vaikutusta viereisten asuinrakennusten valoisuuteen. Ekman Arkkitechdit 2025.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Nykyisellään jo voimakkaasti muokatulla tontilla lisärakentaminen ei tule muuttamaan merkittävästi maa- ja kallioperää. Kaavoitettava tontti ei kuulu pohjavesialueelle.

Suunnittelualueella on tarvetta paremmalle hulevesien hallinnalle. Nykyisellään viereisen tontin hulevesiä kulkeutuu tontille, ja lähikortteleissa on tulvimisen riskiä. Asemakaavamuutoksella ohjataan hulevesien parempaan hallintaan suunnittelualueella. Hulevesien käsittelyä koskeva määräys ohjaa viivyttämään hulevesiä tontilla Tampereen kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Tontilla sijaitseva nykyinen rakennus pääosin suojellaan. Matalan osan purkaminen tuottaa rakennusjätettä. Uudisrakentaminen, erityisesti betonilla, tuottaa ilmastoon haitallisesti vaikuttavia hiilidioksidipäästöjä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen keskusta-alueella mahdollistaa useammalle autottoman arjen, jolla voi olla ilmastopäästöihin vähentävä vaikutus.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole todettu harvinaisten tai uhanalaisten lajien tai biotooppien esiintymiä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Uudisrakentamisella tiivistetään yhdyskuntarakennetta kaupungin keskustassa. Asemakaavamuutoksella on suotuisia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen, koska asukasmäärä kasvaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja joukkoliikenteen palveluiden alueella.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien jalankulun ja pyöräilyn reittien varrella.

Pysäköintiä tulee säilymään tontilla maan- ja pihakannen alaisissa laitoksissa.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavalla mahdollistettu uudisrakentaminen tapahtuu keskusta-alueella, jossa on kaikki teknisen huollon järjestelmät saatavilla. Tontit sijaitsevat kaukolämpöverkon alueella.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

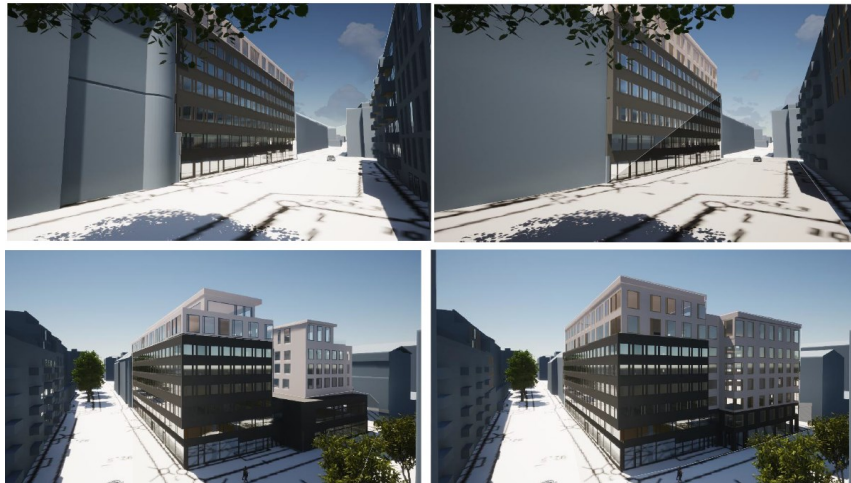
3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavaan on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa, joiden perusteella uudisrakentamisen vaikutusta kaupunkikuvaan voidaan tutkia. Kaava-alueen nykyinen rakennus on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä ja edustaa modernia rakennusperintöä. Rakennus on arkkitehtuuriltaan linjakas ja selkeä, ja kokonaisuutta jäsentävät erilaiset hienovaraiset sisäänvedot. Korttelissa, jossa suunnittelualue sijaitsee, on eri-ikäisiä ja arkkitehtuuriltaan ja kattomuodoiltaan vaihtelevia rakennuksia. Rakennukset ovat korttelissa pääosin saman korkuisia ja niiden räystäslinja on yhtenäinen ja kortteli muodostaakin varsin yhtenäisen kokonaisuuden. Korttelirakenne on avoimempi Puutarhakadun puolelle, jonka kaupunkirakenteessa vuorottelevat korkeammat rakennusten päädyt sekä matalammat liiketilasivut. Myös Näsilinnankatu on rakennuksiltaan ja korkeuksiltaan varsin yhtenäinen kokonaisuus.

Tutkitut vaihtoehdot mahdollistavat 7 kerrosta korkean uudisrakennuksen. Olemassa olevan rakennuksen korkea osa suojellaan molemmissa vaihtoehdoissa ja sitä on mahdollista korottaa kahdella kerroksella. Matalamman osan julkisivut suojellaan vaihtoehdossa A. Vaihtoehdossa A uudisrakentaminen sijoittuu pääty Puutarhakadun suuntaisesti. Vaihtoehdossa B uudisrakennus sijoittuu pitkä sivu Puutarhakadun suuntaisesti.



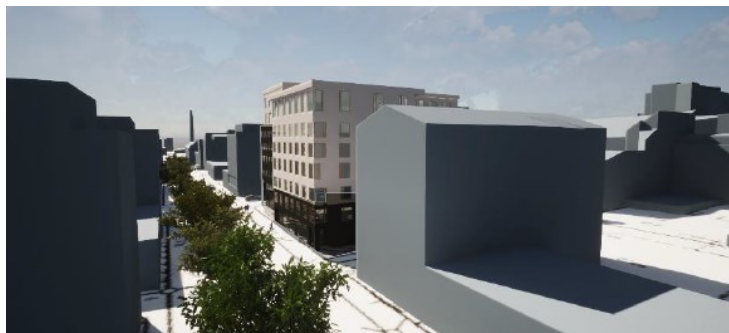
Kuva 13 Viitesuunnitelmien asemapiirrokset, vasemmalla vaihtoehto A ja oikealla vaihtoehto B. Ekman Arkkitehdit 2025.



Kuva 14 Viitesuunnitelmassa on esitetty kaavan luonnosvaihtoehtojen mukaiset ratkaisut. Yllä on näkymäkuvat Nasilinnankadulta kohti pohjoista ja alla näkymä Nasilinnankadun ja Puutarhakadun kulmasta. Oikealla vaihtoehto A ja vasemmalla B. Ekman Arkkitechdit 2025.



Kuva 15 Näkymäkuva Puutarhakadulta kohti itää viitesuunnitelman vaihtoehdosta A. Ekman Arkkitechdit 2025.



Kuva 16 Näkymäkuva Puutarhakadulta kohti itää viitesuunnitelman vaihtoehdosta B. Ekman Arkkitechdit 2025.

Molemmissa vaihtoehtoissa olevan rakennuksen korkea pääosa säilyy ja huomioidaan suojelumerkinnällä. Vaihtoehdossa A säilytetään myös osa Puutarhakadun puoleisen matalan osan julkisivusta. Suunnittelualue on osoitettu asemakaavamääräyksellä kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi korttelialueeksi. Rakentamisen soveltuvuutta kaupunkikuvaan sekä uudisrakentamisen laatua ohjataan kaavamääräyksillä.

Suojelumerkintä turvaa vaikutusalueellaan nykyisen rakennuksen rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Uudisrakentaminen tontille heikentää jonkin verran suojeltavan rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa, mutta rakennuksen alkuperäinen hahmo ja julkisivuratkaisut ovat kuitenkin tunnistettavissa. Kahden kerroksen korotus voi heikentää rakennuksen rakennushistoriallista arvoa, sillä se muuttaa rakennuksen arkkitehtonista sommitelmaa. Korotuksen myötä rakennus on korttelin korkein rakennus. Korotus voi laadukkaasti toteutettuna myös täydentää arvorakennusta onnistuneesti uudella kerrostumalla. Vaihtoehdossa A säilyy myös Puutarhakadun puolella sijaitsevan matalamman osan julkisivua, joka tukee alkuperäisen suunnitteluratkaisun hahmottumista myös muuttuvassa maankäytön tilanteessa. Vaihtoehdossa B matalampi osa ei säily ja tältä osin rakennushistoriallisia arvoja menetetään.

Korotukselle sekä 7 kerrosta korkealle uudisrakennukselle on osoitettu molemmissa asemakaavan luonnosvaihtoehdoissa sisäänvetoja, joilla pyritään sovittamaan uusi rakentaminen ympäristöön sekä huomioimaan valokulmat itä- ja länsipuolen asuinrakennuksille. Nykyistä merkittävästi tehokkaampi uudisrakentaminen muuttaa kuitenkin kaupunkikuvaa. Vaihtoehto A pienentää tontin pihatilaa nykyisestä ja asettuu lähelle nykyisiä rakennuksia, kun vaihtoehto A mahdollistaa väljemmän pihatilan.

7-kerroksinen uudisrakennus nykyisen rakennuksen matalan osan paikalla poikkeaa Puutarhakadun yhtenäisestä ja 1970-luvun asemakaavassa osoitetusta matalien ja korkeampien rakennuksien osien rytmistä. Nykyinen rakennus korotuksineen nousee korttelin korkeimmaksi kohdaksi, mikä heikentää korttelikokonaisuuden yhtenäistä ilmettä. Korttelia laajemmin tarkasteltuna vastaavia korotuksia tai vastaavan korkuisia uudisrakennuksia on asemakaavalla sallittu sekä toteutettu muissa lähialueen kortteleissa, Kuninkaankadun ja Puutarhakadun kulmassa (kortteli 13) sekä Kuninkaankadun ja Kauppakadun kulmassa (kortteli 12).

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas Säästöpankin talo 1900-luvun alusta. Suunnitelmat tulevat muuttamaan rakennuksen ympäristöä. Pihakansi nousee nykyistä maanpintaa korkeammalle. Molempien tonttien hulevesien käsittelyä saatetaan toteuttaa Säästöpankin talon tontin puolella. Vaihtoehdossa A rakentaminen tulee lähemmäs säästöpankin tonttia.



Kuva 17 Viistokuva kaakosta vaihtoehdosta A. Ekman Arkkitechdit 2025.



Kuva 18 Viistokuva kaakosta vaihtoehdosta B. Ekman Arkkitechdit 2025.



Kuva 19 Näkymä viereiseltä tontilta 4 kohti kaava-aluetta. Kuvassa vaihtoehto A. Ekman Arkkitechdit 2025.



Kuva 20 Näkymä viereiseltä tontilta 4 kohti kaava-aluetta. Kuvassa vaihtoehto B. Ekman Arkkitehdit 2025.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Olemassa oleva liike- toimisto- ja asuinrakennus on todettu rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi modernin rakennusperinnön kohteeksi. Asemakaavan mahdollistama muutos tulee heikentämään rakennuksen arvoja. Nykyinen Sirenien massoitte luratkaisu tulee muuttumaan rakennuksen korotuksen ja matalan osan purkamisen myötä. Toisaalta korkeamman osan suojelumerkinnällä arvojen säilymistä myös turvataan. Tontille ei sijoitu muinaismuistoja.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Purkaminen ja uudisrakentaminen tuovat tuloja rakennusalan yrityksille ja työllistävät rakennusalan työntekijöitä. Uudet asunnot luovat tarjontaa Tampereen asuntomarkkinoille, mikä saattaa vähentää paineita asuntojen hinnannousulle. Asemakaavan vaatimus liike- ja toimistotilojen määrästä lisää yrityksille sopivien tilojen määrää kaupungin keskustassa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 28.2.2019.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tontin täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat. Tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asumisen lisääminen keskusta-alueella.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessin aikana on todettu, että nykyisellä rakennuksella on rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, joita tulisi säilyttää. Kaavamuutoksen hakijoiden toimesta on selvitetty hankkeen taloudellista kannattavuutta. Kaavamuutoksessa pyritään sovittamaan yhteen näitä tavoitteita. Asemakaavasta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa kaupunkikuvallisten vaikutusten arvioimiseksi.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Luonnosvaiheessa laadittiin kaksi toisistaan poikkeavaa kaavaluonnosta.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken. Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laaditaan yhteenveto, joka on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen mahdollisiin kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa sekä kaupungin ulkopuolisten viranomaisten kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja viitesuunnitelmasta saatiin 4 kommenttia ja 6 mielipidettä. Aloitusvaiheen palaute on koottu palaute- ja vastineraporttiin, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että suunnittelualueella sijaitseva rakennus on yksi modernin rakennuskulttuurin arvokohteista. Rakennuksen inventointia on täydennettävä keskeisimpien sisätilojen nykytilanteen osalta. Hankkeen lähtökohdaksi tulee ottaa rakennuksen ominaispiirteiden vaaliminen ja suojelumerkintä. Hankkeen tavoitteena ei voi olla lähtökohtaisesti matalan osan purkaminen, koska se on osa kokonaisuutta.

ELY-keskus toteaa myös lausunnossaan rakennuksen olevan arvokas modernin kulttuuriperinnön kohde. Kaavasuunnittelussa on varmistettava kulttuuriympäristöarvojen säilyminen ja yhteensovittaminen sekä tonttikohtaisten ulko-oleskelualueiden toteutuminen. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota ilman luonnonvaloa jääviin korttelin osiin ja näihin osiin tulisi sijoittaa jotain muuta kuin asuinhuoneita. Meluntorjunta, ilman epäpuhtaudet ja hulevesien hallinta tulee huomioida kaavamääräyksissä ja selvityksissä.

Pirkanmaan liitto ei jättänyt lausuntoa.

Viheralueet ja hulevedet totesi hulevesiselvityksen laatimisen olevan ok.

Mielipiteissä vastustettiin sekä olemassa olevan rakennuksen korottamista kahdella kerroksella että uuden rakentamisen ulottamista nykyisessä asemakaavassa osoitetun rakennusalan yli. Uuden rakentamisen toivottiin olevan mahdollisimman matalaa. Lisäksi kiinnitettiin huomiota pyöräilyn sujuvuuteen ja katutilan kehittämiseen, ajoyhteyden säilymiseen Kauppakatu 14 tontille, rakentamisajan meluun sekä toivottiin taloyhtiöille yhteistyötä pysäköinnin ja jätehuollon osalta sekä vihreän lisäämistä piha-alueella.

Vähäautoisuus

Suunnittelualueella tutkittiin mahdollisuutta Tampereen pysäköintipolitiikan mukaiseen autottomaan tai vähäautoiseen tonttiin. Kaikki vaatimukset täyttyvät: suunnittelualue sijaitsee keskustan kävelyvyöhykkeellä, alueella on erinomainen palveluntarjonta ja peruspalvelut hyvin saavutettavissa kävellen, alueella on tehokas joukkoliikennetarjonta ja alle 500 metrin kävelymatka juna- ja raitiotiepysäkillä (raitiotiepysäkillä asemakaava-alueelta linnuntietä n.

150m), alueelta on alle 400 metrin kävelymatka lähimpään yleiseen pysäköintilaitokseen (useita laitoksia n. 150-400 metrin etäisyydellä) ja tontin läheisyydessä on lyhytaikaista pysäköintiä. Asemakaava määrää pysäköintinormin edellyttämien esteettömien, runkolukittavien ja katettujen pyöräpysäköintipaikkojen lisäksi kohteeseen toteutettavaksi laadukkaat pyörien huoltotilat ja taakkapyörien säilytysmahdollisuudet. Lisäksi taloyhtiön tulee huolehtia, että tieto tontin tai alueen autottomuudesta esitetään kohteen virallisissa dokumenteissa ja tieto autottomuudesta on siirrettävä seuraaville asukkaille.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnosvaihtoehdoista kerätään palautetta nähtävilläoloajan, ja palaute huomioidaan kaavaehdotuksen muotoilussa.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta otetaan palautetta vastaan nähtävilläoloajan.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy myöhemmin.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Rakennusinventointi, 2017, täyd. 2021, Aihio Arkkitehdit (nyk. Arco)
- Hulevesiselvitys, Geosolver Oy 2025
- Planect-laskenta, Tampereen kaupunki 2025

5.1 Rakennusinventointi

Suunnittelualueella sijaitsevasta rakennuksesta, Kiinteistö Oy Tampereen keskuksesta, on laadittu rakennetun ympäristön sekä sisätilojen inventointi (Aihio Arkkitehdit, nyk Arco, 2017, 2021). Rakennus on Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelema ja valmistui vuonna 1968.

Yksinkertainen ja koruton arkkitehtuuri on Sirénien töille tyypillistä. Toimisto suunnitteli paljon julkisia rakennuksia, joista suurin osa sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Tampereella on Sirénien töitä vain vähän: TR54 Värjäämön julkisivut 1960 Finlaysonilla, Hämeen työväen säästöpankin talo 1965 Keskustorilla sekä Kiinteistö Oy Tampereen keskus.

Liiketalon massoittelu noudattaa alueen asemakaavaa. Kokonaisuus koostuu korkeammasta 6-kerroksisesta Näsilinnankadun suuntaisesta rakennusmassasta sekä matalammasta Puutarhakadun suuntaisesta 2-kerroksisesta osasta. Rakennuksessa on kellari. Korkeampi osa on sijoitettu katulinjasta Puutarhakadun puolelta muutaman metrin taaemmaksi. Myös kaksi ensimmäistä kerrosta on sisäänvedetty. Sisäänveto on samassa linjassa viereisen Säästöpankin talon ensimmäisen kerroksen graniittijulkisivun kanssa.

Rakennus on julkisivuiltaan hyvin säilynyt. Julkisivuihin on toteutettu vain vähäisiä muutoksia, mutta sisätiloissa on tehty paljon muutoksia eri toimijoiden tarpeiden mukaan. Alkuperäinen huonejärjestys on lähes kokonaan muuttunut. Rakennuksen porrashuoneet ovat sisätiloiltaan parhaiten säilyneet.

Inventoinnissa todetaan, että rakennuksella on rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa.

5.2 Hulevesiselvitys

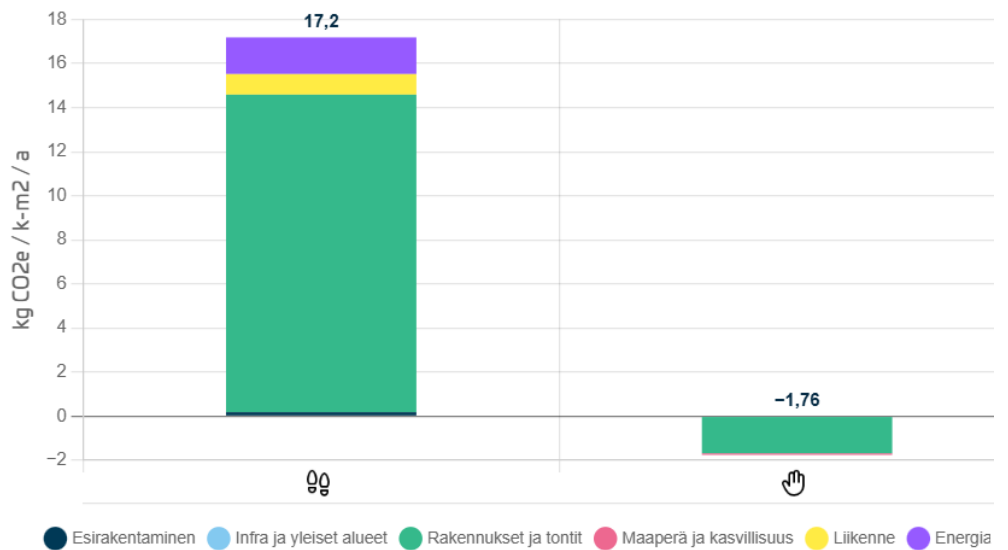
Hulevesiselvityksessä todetaan, että uusi rakentaminen ei muuta hulevesien kertymismäärää tontilla. Selvityksessä on esitetty ehdotuksia hulevesien viivytysjärjestelmän mitoittamiseen.

5.3 Planect-laskenta

Asemakaavan hiilijalanjäljen määrää on arvioitu uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect-työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Työkalu on otettu käyttöön vuonna 2024 ja käyttö on testivaiheessa. Työkalun tavoitteena on tuottaa vertailukelpoista päästölaskentaa asemakaavoista. Työkaluun syötetään asemakaavan aluevaraukset paikkatietoaineistona ja niille tunnetut lähtötiedot kuten kerrosala, kerrosten määrä, maanalaisten kerrosten määrä ja niin edelleen.

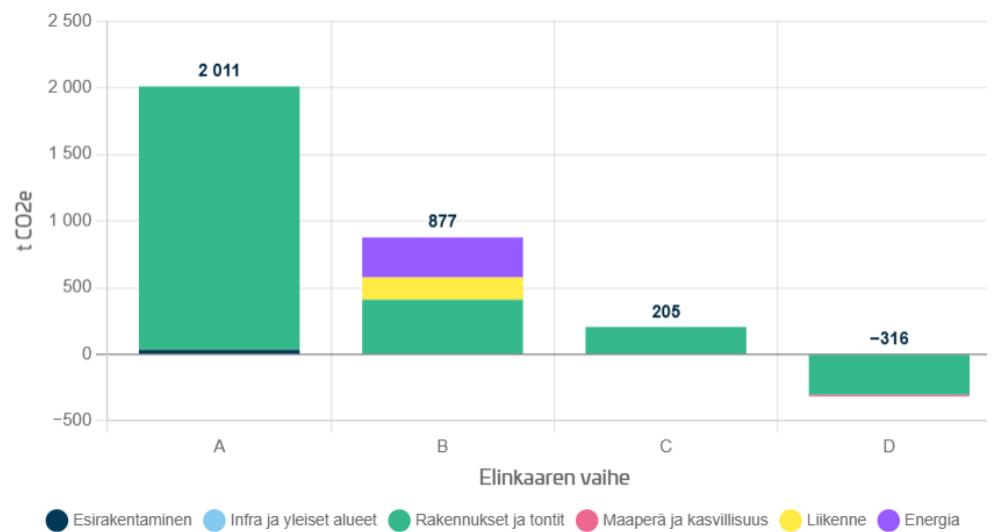
Asemakaava-alueen valmistumisajankohdaksi on valittu vuosi 2028 ja elinkaareksi arvioitu 50 vuotta. Kahdesta asemakaavaluonnoksesta huolimatta on laadittu vain yksi laskelma, sillä kaavaluonnoksissa ei ole eroa uudessa kerrosalassa ja purkamisen määrän voidaan oletttavan olevan varsin samankaltainen siitä huolimatta, että kaavaluonnoksen vaihtoehdossa 1 osa matalan osan julkisivusta säilyy. Selvityksessä vertaillaan lähtötilannetta asemakaavamuutoksen mukaiseen lopputulokseen. Säilyvän rakennuksen mahdollista peruskorjauksen tarvetta ei ole huomioitu laskelmassa. Esirakentamisen osalta ei ole tiedossa tarkempia lähtötietoja, joten laskennalla tehty arvio on viitteellinen. Laskennassa on oletettu asuinrakennuksen lämmitystavaksi kaukolämpö. Jäähdyttämistä ei ole huomioitu. Laskelmassa energiankulutusta vähentää vanhan rakennuskannan purkaminen ja lisää uuden rakennuskannan rakentaminen.

Planectissa on hiljattain päivitetty energian päästökertoimia pienemmiksi energiantuotannon kehittyneiden skenaarioiden vuoksi.



Kuva 21 Pylväsdiagrammissa on esitetty hiilijalanjälki ja -kädenjälki hiilidioksidiekvivalenttikiloina per kerrosalaneliömetri (kg CO₂e/k-m²/a). Vihreällä on esitetty rakentamisen ja tummalla purkamisen osuus päästöistä. Keltainen väri kuvaa liikenteen päästöjä.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva 22 Tulokset elinkaarivaiheittain. A: tuotanto- ja rakentamisvaihe, B: käyttövaihe, C: elinkaaren loppu, D: ilmastohyödyt

Tulokset vuositasona



Kuva 23 Tulokset vuositasona. Diagrammista voidaan todeta, että rakentaminen tuottaa hankkeen alussa pääosan päästöistä. Myöhemmät päästöt syntyvät rakennuksen korjaamisesta.

Planect-työkalulla arvioitiin rakentamisen kokonaispäästöiksi noin 2600 tCO₂e, matalan osan purkamisesta syntyviksi päästöiksi noin 30 tCO₂e ja liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla noin 310 tCO₂e.

Energiankulutuksen päästöt kasvavat nykytilanteeseen verrattuna noin 470 tCO₂e.

Hiilikädenjäljen arvioitiin olevan tarkastelujaksolla noin 310 tCO₂e, mikä muodostui tässä tapauksessa laskennallisesti hiilivarastovaikutuksesta.

Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 3100 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 17 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden. Hiilikädenjäljeksi arvioitiin n. 1,8 kgCO₂e kerrosalaneliötä kohden. Päästöt painottuvat hankkeen elinkaaren alkuun eli ne liittyvät erityisesti rakentamisvaiheeseen ja rakentamisessa hyödynnettävien rakennustuotteiden valmistukseen.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

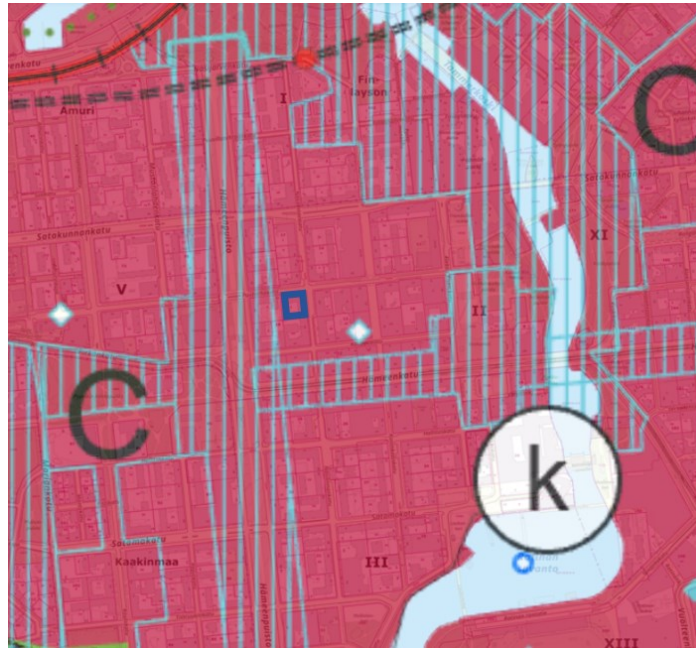
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella

8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja määrätty voimaan 9.6.2025 maakuntahallituksen päätöksellä, ennen kaavan lainvoimaisuutta. Vaihekaavassa on tarkistettu mm. Keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksen sisältöä. Muutoksissa korostetaan muun muassa lähivirkistysalueiden ja luonnon monimuotoisuuden merkitystä keskusta-alueella. Linkki vaihemaakuntakaavan nettisivulle:

<https://kaava.pirkanmaa.fi/>.



Kuva 24 Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Valtuustokauden 2021-2025 vaiheyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 19.5.2025.

Keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka mahdollistaa monipuolisesti kauppaa, muihin palveluihin, työpaikkoihin ja keskustamaiseen asumiseen liittyvät toiminnot. Lisäksi alue on osoitettu

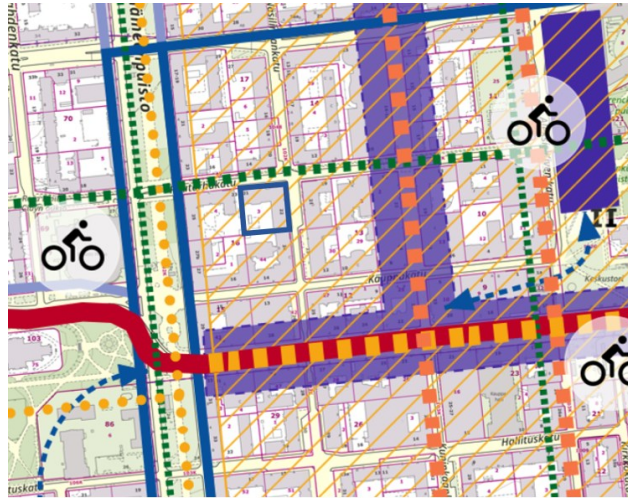
ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeeksi, jolla tulee mm. parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Monipuolisten liiketilojen tarjontaa tulee edistää. Asumisen lisäämistä on tutkittava täydennysrakentamista suunniteltaessa ja on toteutettava asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat. Sisäpihat tulee osoittaa ensisijaisesti muuhun käyttöön kuin pysäköintiin ja alueen autopysäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti pysäköintilaitoksissa.

Liikennekartalla suunnittelualue on osoitettu kävelykeskustana kehitettävän hitaan liikkumisen alueeksi, jolla liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Puutarhakatu on osoitettu seudulliseksi pyöräilyn pääreitiksi. Yleismääräyksessä määrätään, että suunnittelussa ja rakentamisessa tulee parantaa kävely-yhteyksien jatkuvuutta, sujuvuutta, esteettömyyttä ja viihtyisyyttä. Lisäksi suunnittelussa on edistettävä kävelyn ja pyöräilyn liikenneturvallisuutta.

Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa Yhdyskuntarakenteen kartalla suunnittelualue sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja kehittämisen vyöhykkeelle, kävelykeskustana kehitettävälle hitaan liikkumisen alueelle, sekä kaupunkivihreän kehittämisalueelle. Viherympäristö- ja vapaa-ajan palvelut -kartalla Puutarhakadulle on osoitettu ohjeellinen ekologinen yhteys puustoisena yhteytenä. Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto -kartalla suunnittelualue kuuluu keskustan valuma-alueeseen.



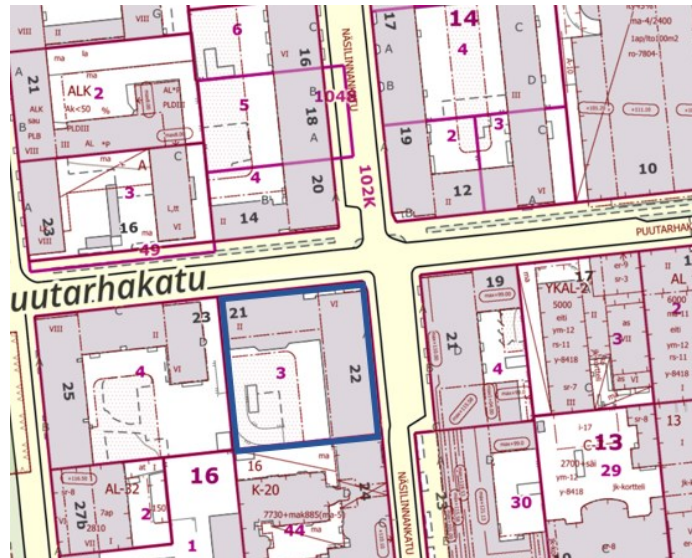
Kuva 25 Keskustan strateginen osayleiskaava, maankäyttö. Suunnittelualue on merkitty sinisellä.



Kuva 26 Keskustan strateginen osayleiskaava, liikenne. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä.

6.3 Voimassa oleva asemakaava on 1950-luvulta

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 658 vuodelta 1956. Asemakaavaan on merkitty tontille rakennusten rakennusalat sekä kerroskorkeudet; Näsilinnankadun puolelle kuusi kerrosta ja Puutarhakadun puolelle kaksi. Asemakaavassa osoitettu korkeampien ja matalampien rakennusmassojen vuorottelu on toteutunut varsin yhtenäisenä ja myös säilynyt hyvin Puutarhakadulla ja Näsilinnankadulla suunnittelualueen lähiympäristössä.



Kuva 27 Ote ajantasa-asemakaavasta. Taustalla virastokartta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen kaupunkistrategiassa tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasluvun kasvuun vastaaminen asuntorakentamisella.

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako nro 837-4095 (7.3.1977).

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2025.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kahden asemakaavaluonnoksen oheismateriaalina on toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma, jossa on lyhyesti esitelty eri kaavavaihtoehtoja ja niihin soveltuvia piha- ja pysäköintiratkaisuja.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.2.2019, tarkistettu xx.08.2025
- Asemakaavakartat, kaksi vaihtoehtoa, 31.5.2025
- Asemakaavan seurantalomake
- OAS Palauteraportti 20.8.2024
- Viitesuunnitelma. Ekman arkkitehdit 2025

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Rakennusinventointi, 2017, täyd. 2021, Aihio Arkkitehdit (nyk. Arco)

- Hulevesiselvitys, Geosolver Oy 2025
- Planect-laskenta, Tampereen kaupunki 2025