

## **II-11-6 (TAMMERKOSKI), KUNINKAANKATU 11 JA SATAKUNNANKATU 21, RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN, KAAVA NRO 8465.**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17.12.2012 päivättyä ja 18.2.2013 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8465. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.  
Lisätietoja: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8465>

### **TIIVISTELMÄ**

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

Kaava-alue sijaitsee Tammerkosken kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa Kuninkaankadun ja Satakunnankadun kulmauksessa. Asemakaavan muutos koskee II kaupunginosan korttelin nro 11 tonttia nro 6.

Lähiympäristössä on keskustan ruutukaava-alueen tiivistä kaupunkirakennetta. Kaavamuuotosalue on 1950–70-luvuilla rakentuneen asuin- ja liikekorttelin viimeinen rakentamaton kulma. Kuninkaankadun kävelykadun länsipuolella on 1970-luvulla rakennettu Anttilan tavaratalo. Satakunnankadun pohjoispuoliset asuin- ja liikekerrostalot ovat valmistuneet 1960–2000-luvuilla. Korttelin itäreunassa sijaitsee 1960- ja 70-luvuilla rakennettu kaupungin keskusvirastotalo. Tontti II-11-6 on nykyisellään pysäköintikäytössä oleva sorakenttä.

#### **Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavamuuotos pohjautuu Tampereen kaupungin kiinteistötoimen 31.5.2011 käynnistämään tonttia nro II-11-6 koskevaan tontinluovutuskilpailuun. Arvosteluryhmä asetti 14 ehdotuksen joukosta ensimmäiselle sijalle VVO Kodit Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n ehdotuksen. Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012, että tontti varataan VVO Kodit Oy:lle Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n tekemien suunnitelmien mukaista hankeselvitystä varten 31.8.2013 saakka.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi 7.5.2012. Kiinteistötoimen tavoitteena on tontinluovutuskilpailun voittajatyöhön perustuva asemakaavamuutos.

Kaavahanke tuli vireille 7.6.2012, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin ja asetettiin nähtäville 7.6.–5.7.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä ja kaksi lausuntoa.

Naapuritaloyhtiöt esittävät toiveita uudisrakennuksen massoittelusta ja julkisivuvärytyksestä sekä tonttijärjestelyistä. Pirkanmaan maakuntamuseo korostaa kaava-alueen kaupunkikuvallista merkitystä. Pirkanmaan Jätehuolto Oy tiedustelee, mistä löytyy korvaava paikka tontilla sijaitsevalle ekopisteelle.

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 20.12.2012–24.1.2013 ja siitä pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnoksesta saatiin 5 lausuntoa, joista yhdessä oli huomauttamista asemakaavaan. Kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö katsoo, että asemakaavaluonnosta on vielä tarkennettava meluun ja ilmanlaatuun liittyen.

Asemakaavaan lisättiin vaatimus kadun puolen parvekkeiden lasittamisesta, oleskelupihan ja -parvekkeiden melutasosta sekä raittiin ilman oton sijoittamisesta mahdollisimman korkealle maan pinnasta.

## **Asemakaava**

Tontin käyttötarkoitus säilyy edelleen asuin- ja liiketiloille varattuna (AL). Rakennusoikeus nousee 2000 k-m<sup>2</sup>:stä 3000 k-m<sup>2</sup>:iin ja suurin sallittu kerrosluku nousee kuudesta seitsemään. Autopaikoitusnormia tarkistetaan siten, että autopaikkoja on varattava yksi 300 k-m<sup>2</sup>:ä kohti, kun vanha kaava edellytti yhden autopaikan asuinhuoneistoa sekä toimisto- ja liikehuoneistojen 100 k-m<sup>2</sup>:ä kohti. Pysäköintiä kuvataan tarkemmin selostuksessa kaavan tavoitteiden ja vaikutusten yhteydessä. Kaava päivitetään vastaamaan nykyisiä meluun ja ilmanlaatuun liittyviä vaatimuksia.

## **Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

## **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos koskee:  
Tampereen kaupungin II kaupunginosan (Tammerkoski) korttelin nro 11 tonttia nro 6.

Kaavan laatija:  
Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen,  
Maankäytön suunnittelu, kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero: TRE:3771/10.02.01/2012, 7.5.2012  
Vireille tulo: 7.6.2012.

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

Alue sijaitsee Tammerkosken kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa, osoitteessa Kuninkaankatu 11 ja Satakunnankatu 21.

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

II-11-6 (Tammerkoski), Kuninkaankatu 11 ja Satakunnankatu 21, rakennusoikeuden lisääminen, kaava nro 8465.

## **1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.6.2012
- Asemakaavakartta 17.12.2012, tark. 18.2.2013
- Havainnepiirros 17.12.2012, tark. 18.2.2013
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje 17.12.2012, tark. 18.2.2013

## **1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselviksistä ja lähdemateriaalista**

- Kaupunginhallituksen päätös § 110 5.3.2012
- Tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 22.2.2012
- Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n viitesuunnitelmat

## **2 LÄHTÖKOHDAT**

### **2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **2.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Kaava-alue sijaitsee Tammerkosken kaupunginosassa ydinkeskustan ruutukaava-alueella. Suunnittelualue rajautuu Kuninkaankatuun ja Satakunnankatuun sekä viereisiin asuin- ja liikerakennusten tontteihin. Tontti II-11-6 on 1950–70-luvuilla rakentuneen korttelin viimeinen rakentamaton kulma. Tontin länsipuolella kulkeva Kuninkaankatu on yksi kaupungin harvoista kävelykaduista. Pohjoispuolella on vilkasliikenteinen Satakunnankatu, joka levenee tontin kohdalla kolmikaistaisesta nelikaistaiseksi.

#### **2.1.2 Luonnonympäristö**

Tontti II-11-6 on nykyisellään pysäköintikäytössä oleva sorakenttä, jonka pohjoisreunalla kasvaa Satakunnankatua rajaava neljän puun puurivi. Maasto nousee loivasti tontin länsireunan +90,8 metristä itäreunan +92 metriin.

#### **2.1.3 Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueen lähiympäristö muodostui vielä 1950-luvulle saakka tiivistä puutalokortteleista. 1960-luvulla korttelirakenne alkoi väljentyä ja tontilla olleet puurakennukset purettiin. Nykyisen muotonsa kortteli nro 11 sai 1970-luvulla, kun kaupungin keskusvirastotalo valmistui korttelin itäreunaan.

Tonttia vastapäätä kävelykadun länsipuolella on 1970-luvulla rakennettu betonijulkisivuinen, koko korttelin mittainen Anttilan tavaratalo ja pysäköintilaitos. Satakunnankadun pohjoispuolella sijaitsevat Finlaysonin alueen vuosina 1999 ja 2000 valmistuneet punatiilipintaiset asuinrakennukset sekä pääosin 1960–80-luvulla rakentunut asuin-kortteli. Satakunnankadun varren asuinrakennusten katutasossa on liiketiloja. Tontin itäpuolen naapurirakennus on v.1958 valmistunut Antti Tähtisen suunnittelema asuinkerrostalo. Kiinteistöllä on pihankannen alainen pysäköintikellari, jonka ajoluiska ja tonttiliittymä sijaitsevat kiinni tontin nro II-11-6 rajassa. Etelänaapurissa on 1970-

luvun alun asuinkerrostalo, jonka tonttiliittymä sijaitsee Kuninkaankadulla. Molemmissa on liiketilaa katutasossa.

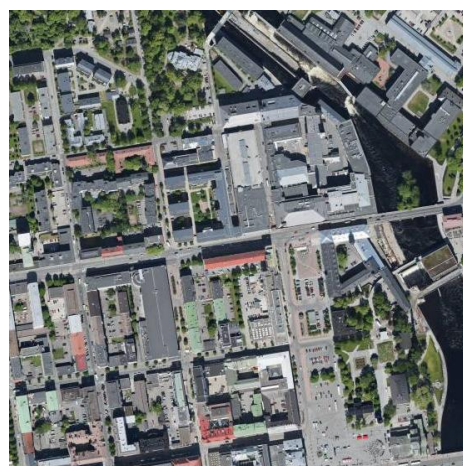
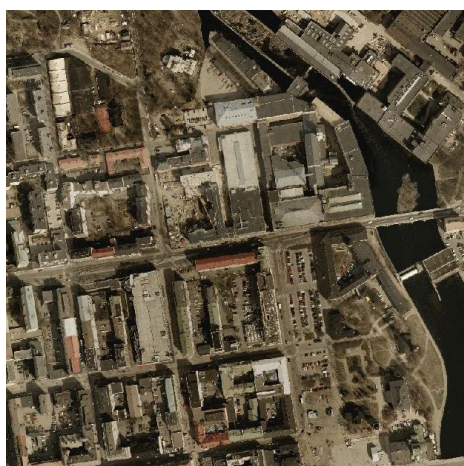
Tontin pinta-ala on 744 m<sup>2</sup> ja se on liitettävissä kunnallistekniikan piiriin. Tontin pohjoispuolella on Satakunnankadun liikenteen aiheuttama yli 65 dB:n melualue.

*Vuoden 1946 ilmakuvassa (vas.) ydinkeskusta on vielä matalien puutalokortteleiden muodostamaa. Vuonna 1966 (oik.) puutalot ovat hävinneet väljemmän korttelirakenteen alta. Tontilla II-11-6 sijaitsee vielä tässä vaiheessa kulmarakennus. Virastotalon rakentaminen on alkamassa. (Kaupungin paikkatietoaineisto)*



*Vuoden 1999 ilmakuvassa (vas.) on meneillään Finlaysonin alueen lounaiskulman rakennustyöt. (Kaupungin paikkatietoaineisto) Vuoden 2012 ilmakuvassa (oik.) näkyy alue nykytilassaan.*

*(© 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.)*



#### 2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen tontti on Tampereen kaupungin omistuksessa. Kaupunginhallitus on 5.3.2012 tekemällään päätöksellä varannut tontin VVO Kodit Oy:lle 31.8.2013 saakka.

### 2.2 Suunnittelutilanne

#### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### 2.2.1.1 Yleiskaava

Tampereen kaupungin 4.1.1995 hyväksymässä, oikeusvaikutuksettomassa Tampereen keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), joka varataan liike-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Tampereen kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Keskustan liikenneosayleiskaavassa Kuninkaankatu on merkitty kävelykaduksi ja Satakunnankatu pääkaduksi. Lähistöllä on useita py-

säköintilaitoksia. Kuninkaankadulla ja Puutarhakadulla kulkee kevyen liikenteen reitti.

#### 2.2.1.2 Asemakaava

Tontilla nro 11-6 on voimassa 29.9.1965 vahvistettu asemakaava nro 2222, jonka mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 2000 m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on VI. Sisäpihalle on merkitty maanalainen tila. Tontteja ei saa tarpeettomasti aidata ja pihamaat on liitettävä toisiinsa luontevasti. Lasten leikkipaikka on oltava jokaisen asuntokerrostalon tai kerrostaloryhmän yhteydessä, jossa asuntokerrosalaa on yli 1000 m<sup>2</sup>. Leikkipaikan nettoalan tulee olla vähintään 10 m<sup>2</sup> vaikutusalueen asuntoa kohti, ei kuitenkaan yhteensä vähempää kuin 25 m<sup>2</sup>. Leikkipaikka on sijoitettava siten, että ajoneuvoliikenteestä eritetty kävelyetäisyys asunnosta ei ylitä 50 m ja että leikkipaikalla on mahdollisuus saada kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan vähintään 5 tuntia suoraa auringonvaloa klo 9–16 välillä. Autopaikkoja on rakennettava yksi jokaista asuinhuoneistoa kohti sekä toimisto- ja liikehuoneistojen 100 kerrosala-m<sup>2</sup> kohti. Kerrostalon ullakkokerrokseen saa rakentaa talon käyttöön tulevat sauna- ja pesutilat. Kellarikerroksia sallitaan enintään kaksi.

#### 2.2.1.3 Tonttijako

Tampereen kaupungin II kaupunginosan (Tammerkoski) korttelin 11 tontilla nro 6 on voimassa 18.3.1985 hyväksytty tonttijako nro 5693. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.11.1985.

#### 2.2.1.4 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2012.

### **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

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

Kaavamuuotos pohjautuu Tampereen kaupungin kiinteistötoimen 31.5.2011 käynnistämään tonttia nro II-11-6 koskevaan tontinluovutuskilpailuun. Arvosteluryhmä asetti 14 ehdotuksen joukosta ensimmäiselle sijalle VVO Kodit Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n ehdotuksen ”Syke”. Arvosteluryhmän tekemään arvosteluun ja kiinteistötoimen esitykseen perustuen kaupunginhallitus päätti 5.3.2012, että tontti varataan VVO Kodit Oy:lle Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n tekemien suunnitelmien mukaisesti hankeselvitystä varten 31.8.2013 saakka.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi 7.5.2012. Kiinteistötoimen tavoitteena on tontinluovutuskilpailun voittajatyöhön perustuva asemakaavamuuotos.

## 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 3.2.1 Osalliset

- Muutoksen hakija
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat: mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaispalveluineen, Tampereen aluepelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Muut ilmoituksensa mukaan

### 3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille 7.6.2012, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville.

### 3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.6.–5.7.2012. Siitä saatiin kaksi mielipidettä ja kaksi lausuntoa.

Kiinteistö Oy Satakunnankatu 19–21 toivoo, että uuden rakennuksen eteläpuolen seinälinja noudattaa rakennuksen Satakunnankadun suuntaista seinälinjaa eikä harjakorkeus ylitä Kiinteistö Oy Satakunnankatu 19–21:n harjakorkeutta. Paikoituskysymykseen on varattava mahdollisuus palata kaavan valmistelun yhteydessä. Tontin nykyinen voimassaoleva kaava on hyvä.

As Oy Tampereen Kuninkaankatu 13 toivoo, että tontin 11-6 ratkaisut varmistavat palolaitoksen tikasauton pääsyn Kuninkaankatu 13:n aidan vierustalle. Lisäksi todetaan, että esitetty julkisivuväritys on vanhaan punatiilipintaiseen tehdasmiljööseen osittain sopimaton.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen eikä kaava-alueesta ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä. Kaava-alue on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä, joten kaavaselostukseen tulee liittää riittävät tiedot vaikutusalueen rakennetusta ympäristöstä ja arvioida erityisesti kaavan kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Kaavaluonnos tulee toimittaa maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Pirkanmaan Jätehuolto Oy toteaa, että tontin kulmassa on Pirkanmaan Jätehuollon ylläpitämä keskustan ainoa ekopiste. Ekopisteelle tarvitaan korvaava paikka.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutos perustuu Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n laatimaan suunnitelmaan, jota tontinluovutuskilpailun arviointiryhmä ja Tampereen kaupunkikuvatoimikunta pitivät arkkitehtonises-

ti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Suunnitelman mukaan rakennuksen ylin korkeusasema vastaa likimain itäpuolisen naapurin harjakorkeutta.

Tampereen aluepelastuslaitoksen mukaan ainoastaan sisäpihalle avautuvat asunnot tulee varustaa varatiellä, jona voi toimia pelastuslaitoksen puomitikasauto tai toisena mahdollisuutena on varustaa ko. asuntojen parvekkeet varatieluukuilla. Niiden kautta asukkailla on mahdollista pelastautua maanpinnalle. Läpi talon aukeavat huoneistot voitaneen pelastaa pelastuslaitoksen toimenpitein Satakunnankadulta tai Kuninkaankadulta. Kiinteistöön II-11-6 ei kohdistu esimerkiksi kulkuyhteyksiin liittyviä rasitteita.

Kaava-alueen ympäristöä on kuvattu selostuksen kohdassa 2.1 ja kaavamuutoksen vaikutuksia kohdassa 4.3. Kaavaluonnos toimitetaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Ekopisteelle etsitään korvaava paikka Pirkanmaan Jätehuollon kanssa.

### Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 20.12.2012–24.1.2013 ja siitä pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnoksesta saatiin 5 lausuntoa. Pirkanmaan maakuntamuseolla, rakennusvalvonnalla, Tampereen Sähköverkko Oy:llä ja Elisa Oyj:llä ei ollut huomauttamista asemakaavaan. Kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö katsoo, että asemakaavaluonnosta on vielä tarkennettava meluun ja ilmanlaatuun liittyen. Koska Satakunnankadun puoleiselle seinälle kohdistuu yli 65 dB:n melu, on asuntojen avauduttava myös hiljaiselle puolelle, josta käsin ne voidaan tuulettaa. Hiljaisella puolella melun päivä- ja yöajan ohjearvot alittuvat. Mikäli Satakunnankadun puoleiselle seinustalle sijoitetaan parvekkeita, on melun päivä- ja yöajan ohjearvot parvekkeilla voitava alittaa. Kuninkaankadun puolella osalla, jossa melun ohjearvot ylittyvät, parvekkeet on syytä lasittaa. Raitisilman otto on syytä sijoittaa rakennuksen yläosiin.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaan lisätään vaatimus kadun puolen parvekkeiden lasittamisesta, oleskelupihan ja -parvekkeiden melutasosta sekä raittiin ilman oton sijoittamisesta mahdollisimman korkealle maan pinnasta.

### 3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Tontinluovutuskilpailun ehdotuksia käsiteltiin Tampereen kaupungin kaupunkikuvatoimikunnassa 15.11.2011. Kaupunkikuvatoimikunta piti Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n suunnitelmaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti parhaiten onnistuneena ja puolsi tontin luovuttamista ehdotuksen tekijöille.

### **3.3 Asemakaavan tavoitteet**

Keväällä 2012 päättyneen tontinluovutuskilpailun tavoitteena oli löytää ratkaisu, joka konseptiltaan soveltuu alueen palveluverkostoon, vahvistaa hyvää kaupunkikuvaa, on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja sopii paikkaan korttelin kulmassa.

Voittajaehdotuksen konseptina oli urbaaneille laatu- ja ympäristötietoisille asukkaille suunnattu autoton talo, jonka asukasvalinnassa suositaan autottomia asiakkaita. Katutasossa on liiketiloja sekä liikenteeltä rauhoitetut ulko-oleskelualueet. Autottomuuteen kannustetaan mm. väljillä pyöräsäilytystiloilla ja erillisellä pyörähuoltotilalla. Arviointiryhmän mukaan ehdotus on arkkitehtuuriltaan omaleimainen ja voimakkaan veistoksellinen. Rakennus täydentää korttelin kulman luontevasti, vaikka poikkeaa arkkitehtuuriltaan naapurirakennuksista. Asuntoarkkitehtuuri on toimivaa ja realistista. Tampereellakin lieinee kysyntää autottomalle asumiselle, mutta mikäli tarvetta ilmenee myöhemmin, auton säilytyspaikka täytyy hankkia lähistön pysäköintilaitoksista.

Kiinteistötoimen tavoitteena on tontinluovutuskilpailun voittajatyöhön perustuva asemakaavamuutos. Voittaneen ehdotuksen toteuttaminen edellyttää mm. rakennusoikeuden lisäämistä sekä kerrosluvun ja autopaikoitusnormin tarkistamista.

Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

## **4 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus**

Tontin käyttötarkoitus säilyy edelleen asuin- ja liiketiloille varattuna. Rakennusoikeus nousee 2000 k-m<sup>2</sup>:stä 3000 k-m<sup>2</sup>:iin.

### **4.2 Aluevaraukset**

#### **4.2.1 Korttelialueet**

Tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeutta osoitetaan 3000 k-m<sup>2</sup> ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi merkitään VII.

Autopaikkoja on varattava yksi 300 k-m<sup>2</sup>:ä kohti ja ne voidaan osoittaa myös enintään 300 m päässä olevasta pysäköintilaitoksesta. Tontille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi 40 asuintilan kerrosalaneliometriä kohti ja vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.

Rakennusala saa ulottua viereisen kortteli-, katu- tai muun alueen yläpuolelle. Ulokerakentamisen perustukset ja liittyminen maantasoon on sijoitettava ylittämättä alueen rajaa. Rakentaminen ei saa



haitata viereisen alueen käyttöä, kuten kulkuyhteyksien ja pelastus-  
teiden järjestämistä tai katupuuston, valaistuksen sekä ilmajohtojen  
sijoittamista. Sallittua kerrosalaa saadaan ylittää kerrosta kohti por-  
rashaueen 15 m<sup>2</sup> ylittävältä osuudelta silloin, kun porrashuone ra-  
kennetaan valoisaksi ja viihtyisäksi. Sisäpihalla on maanalainen tila  
ja tontin eteläräjällä on ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulku-  
aukko. Satakunnankadun puoleiselta rajalta ei saa järjestää ajoneu-  
voliittymää.

Satakunnankadun puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden  
rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vä-  
hintään 35 dB. Kadun puolen parvekkeet on lasitettava ja oleskelu-  
pihalla ja -parvekkeilla on alitettava melun päivä- ja yöajan  
ohjearvot. Raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle  
maan pinnasta.

### **4.3 Kaavan vaikutukset**

#### **4.3.1 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin ja voi- massa olevaan keskustan osayleiskaavaan**

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.1.1995. Tampereen  
keskustan osayleiskaavan, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Maankäyt-  
tö- ja rakennuslain 54.4 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alu-  
eelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on otettava  
huomioon 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Tämä  
suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt  
yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen  
keskustan osayleiskaavassa kaavan nro 8465 suunnitelman osalta.

Yleiskaavallinen tarkastelu

*MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus  
ja ekologinen kestävyys;* Kaavan mukainen täydennysrakentaminen  
ydinkeskustan tontille tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja on  
taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Suunniteltu rakenta-  
minen tukeutuu valmiiseen kaupunkirakenteeseen ja on kaupungin ja  
kaupunkiseudun kehittämislinjausten mukaista.

*MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväk-  
sikäyttö;* Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan palveluverkos-  
toon ja kunnallistekniikkaan.

*MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;*  
Kaavan mukainen rakentaminen lisää asumista ydinkeskustaan, jos-  
sa on monipuolinen palvelutarjonta.

*MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoli-  
ikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tar-  
koituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja  
talouden kannalta kestäväällä tavalla;* Hanke sijoittuu Tampereen  
ydinkeskustaan ja on liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavissa.  
Kahden korttelin päässä Hämeenkadulla kulkee kaupungin laajin

joukkoliikenteen tarjonta. Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat erinomaiset. Kuninkaankadun kävelykatu kulkee tontin länsipuolella, ja korttelin eteläpuolella Puutarhakadulla on pyöräilyn pääreitti. Energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon.

*MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;* Ydinkeskustan hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta mahdollistavat tasa-arvoisen elinympäristön eri väestöryhmille. Asuntojen melusuojaus sekä sisäilman laatu varmistetaan rakenteellisin keinoin.

*MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;* Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo myös lisää asiakkaita ja tukee siten omalta osaltaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

*MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen;* Sijainti keskeisellä paikalla palvelujen ja linja-autoreittien vierellä kannustaa ajoneuvoliikenteen sijaan käyttämään julkisia kulkuneuvoja ja liikkumaan jalan tai pyörällä. Tämä osaltaan vähentää liikenteen ympäristöhaittoja. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen muodostaa melulta suojatun piha-alueen tontille ja suojaa myös korttelialueen muut pihat sulkemalla korttelin kulman. Asuntojen melusuojaus sekä sisäilman laatu varmistetaan rakenteellisin keinoin.

*MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;* Hanke perustuu keväällä 2012 päättyneeseen tontinluovutuskilpailuun, jossa kiinnitettiin erityistä huomiota suunnitelman sijoittumiseen olevaan kaupunkirakenteeseen ja arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan laatuun. Uudisrakentamisen laadun varmistamiseksi on kaavan oheen laadittu voittaneeseen suunnitelmaan perustuva rakentamistapaohje.

*MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;* Kaava-alueella ei ole julkisia viheralueita. Kaavan mahdollistama asumisen lisäys on vähäinen, joten sillä ei ole vaikutusta virkistysalueiden riittävyyteen. Kaava-alueelta on hyvät yhteydet kaupungin ulkoilualueille ja -reiteille.

#### 4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Pysäköintikäytössä olleen sorakentän rakentumista voidaan pitää ympäristöä parantavana, ja korttelin kulman rakentaminen muodostaa autoilta rauhoitetun, melulta suojatun sisäpihan. Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n laatimassa viitesuunnitelmassa esitetään uutta keskusta-asumista kaupunkilaisille. Suunnitelma ei heikennä näkymiä naapuritaloista nykyisen kaavan sallimaan ratkaisuun verrattuna, eikä uudisrakennus tule varjostamaan olemassa olevia asuinrakennuksia.

Yhdyskuntarakenne

Tontilla voimassa oleva asemakaava nro 2222 mahdollistaa asuin- ja liikekerrostalon rakentamisen tontille. Tontinluovutuskilpailu osoit-

ti, että tontille voidaan hyvällä suunnittelulla sovittaa rakennusoikeutta enemmän kuin vanha kaava sallii. Kaavamuutos mahdollistaa n. 35 uuden asunnon rakentamisen aivan kaupungin ydinkeskustaan hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen lähelle. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu valmiiseen kaupunkirakenteeseen.

#### Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Uudisrakennus täydentää korttelin rakentamattoman kulman luontevasti, vaikka poikkeaa arkkitehtuuriltaan naapurirakennuksista. Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n suunnitelma tuo kortteliin uutta veistoksellista ja monimuotoista arkkitehtuuria, joka voidaan nähdä etelämpänä kävelykadun varrella sijaitsevan Tirkkosien talon parina. Satakunnankadun pohjoispuolinen punatiiliarkkitehtuuri on osa Finlaysonin aluetta, johon kortteli nro 11 ei kuulu. Viitesuunnitelma rajaa katutilaa onnistuneesti ja merkitsee korttelin kulman uudella muotokielellä. Kääntyvä julkisivulinja ja taitteinen kattomuoto päättävät Kuninkaankadun kävelykatuosuuden. Korkeusasemaltaan rakennus liittyy naapuritalojen linjaan. Katutason liikekerros erottuu asuinkerroksista julkisivukäsittelyllä.

#### Liikenne

Sijainti kaupungin ydinkeskustassa hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja kävely-yhteyksien varrella mahdollistaa autottoman asumisen. Keskustan tiiviissä ympäristössä välimatkat ovat lyhyitä ja palvelut lähellä, joten autoa ei tarvita päivittäiseen liikkumiseen. Yksittäisen hankkeen kohdalla ei voida kuitenkaan tehdä linjasta autopaikkavelvoitteen poistamisesta kokonaan, vaan asia vaatii laajemman tarkastelun. Meneillään on Tampereen keskustan liikenneverkon suunnittelu sekä kaupungin pysäköintinormiston päivitys, mutta työ on vielä kesken. Sijainti keskustan kävelykadun varrella ja hankkeen konsepti puoltavat väljempää autopaikkavelvoitetta. Pysäköinti voidaan järjestää lähialueen pysäköintilaitoksiin, eikä pihalla ole autojen pysäköintipaikkoja. Tontinluovutuskilpailu osoitti, että pienen tontin käyttömahdollisuudet paranevat huomattavasti, kun pysäköintiä ei osoiteta tontille ja piha voidaan varata asukkaiden ulko-oleskeluun. Polkupyörille tulee osoittaa maantasokerroksesta riittävät säilytystilat, joihin järjestetään sujuvat kulkuyhteydet. Tontin huolto tapahtuu Kuninkaankadun puolella olevan kulkuaukon kautta, mikä lisää huoltoajoa Kuninkaankadun päässä nykytilanteeseen nähden mutta ei olennaisesti vanhan kaavan mahdollistamaan rakentamiseen verrattuna.

#### 4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontti on osa rakennettua korttelialuetta, eikä kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

#### 4.4 Ympäristön häiriötekijät

Tontin pohjoispuolella on Satakunnankadun liikenteen aiheuttama yli 65 dB:n melualue. Asemakaava edellyttää rakenteellista melusuojauksia. Kulman rakentaminen muodostaa sisäpihalle melulta suojatut ulko-oleskelualueet. Asemakaava edellyttää myös, että ilman epä-

puhtauksien siirtyminen sisätiloihin estetään rakennusten suunnittelussa.

## **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi tontilla. Asemakaavaan liitteenä on Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n viitesuunnitelmaan perustuva rakentamistapaohje, jolla ohjataan toteuttamista.

### **5.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### **5.3 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.