

III (NALKALA) JA XIII (RATINA), TORI- JA VESIALUETTA, LAUKONTORI, PAVILJONGIN RAKENTAMINEN, KAAVA NRO 8515.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7. päivänä huhtikuuta 2014 päivättyä ja 19.5.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8515. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8515

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa, Nalkalan ja Ratinan kaupunginosissa Laukontorin eteläreunalla. Alue rajautuu koillis- ja kaakkoispuolella Ratinan suvanton, jossa on Pyhäjärven risteilyalusten satama. Suunnittelualan eteläpuolella on Ratiinaan kulkeva kevyen liikenteen Laukonsilta.

Kaavamuutoksen kohteena on 830 m² laajuinen osa Laukontorin torialuetta ja Ratinan suvannon vesialuetta. Suunnittelualueella sijaitsee laivayhtiö Suomen Hopealinja Oy:n yksikerroksinen, 1950-luvulla rakennettu toimisto- ja lipunmyyntirakennus. Rakennuksessa on aiemmin toiminut kahvila-ravintola.

Ratinan suvanton avautuvaa Laukontoria reunustavat 1900-luvun eri vuosikymmenillä rakennetut asuinkerrostalot sekä Takon ja Lilje-roosin vanhat tehdasalueet. Laukontori on määritelty arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi sekä Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998 -julkaisussa että Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä.

Kaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden rantapaviljongin rakentaminen Laukontorille. Tarkoituksena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti laadukas ratkaisu kaupunkikuvallisesti merkittävään paikkaan Laukonsillan kupeeseen. Kaupungin tavoitteena on parantaa Laukontorin viihtyisyyttä, lisätä alueen houkuttelevuutta ja kehittää satama-alueita. Paviljonkihanke sisältyy myös Tampereen keskustan kehittämissuunnitelmaan.

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Tampereen kaupungin Kiinteistötoimi 27.6.2013. Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

Kaavahanke tuli vireille 1.8.2013, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 1.–22.8.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaava-alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti tärkeälle paikalle valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen väliin. Paikka on ollut ja on edelleen merkittävä tori- ja satama-alue. Alueen ominaispiirteet ja arvot tulee kirjata kaava-aineistoihin ja ottaa suunnitelmassa huomioon. Asunto Oy Tampereen Actif toteaa, että rakennuksen korkeus ei saa aiheuttaa haittaa alueelle jo rakennetulle asumiselle. Torialueella olevat jäteastiat tulee sijoittaa rakennukseen tai näkösuojalla aidattuun tilaan. Tampereen polkupyöräilijät ry toteaa, että Laukonsilta on merkittävä pyöräilyväylä ja sen pohjoispää on nykyisellään pyöräilyn kannalta ongelmallinen. Mielipiteessä esitetään pyöräilyreittien parantamista Nalkalankadulle, Satamakadulle ja Kehräsaaren suuntaan. Paviljongin rakentaminen ei saa haitata pyöräteiden käyttöä.

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 10.4.–2.5.2014 ja siitä pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnoksesta saatiin 6 lausuntoa.

Kiinteistötoimi toteaa, että nykyinen yleisö-WC poistuu torialueelta tulevan syksyn aikana. Asemakaavalla tulee ohjata ko. palvelu paviljonkirakennukseen. Paviljonkiin tulee osoittaa torikauppiaille vastavanlainen huoltotila kuin Tammelantorilla. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavaa varten on laadittu rakentamistapaohje, joihin on viitattu asemakaavamerkinnällä. Lisäksi kaavamääräyksissä korostetaan alueen arvojen huomioon ottamista uudisrakennuksen suunnittelussa. Maakuntamuseo pitää tätä riittävänä eikä sillä ole huomautettavaa hankkeesta. Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista kaavaan, mutta pyytää huomioimaan Laukontorilla kulkevan kaapelikanavan. Tampereen ympäristönsuojelulla, Tampereen Sähköverkko Oy:llä ja Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomauttamista kaavaan.

Kiinteistötoimen lausunnon perusteella rakentamistapaohjetta tarkennettiin. Ohjeessa edellytetään, että paviljonkiin sijoitetaan myös toria palvelevia tiloja kuten torialueelta poistuva yleinen wc sekä huoltotila torikauppiaille.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessaan 27.5.2014 asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville 30.5.–30.6.2014. Siitä jätettiin kolme muistutusta. Muistutuksissa otettiin kantaa paviljongin liian moderniin ulkoasuun sekä torialueen toimimattomiin pysäköintin ja kevyen liikenteen järjestelyihin.

Paviljonkimaista, kevyttä ja kaarevaa rakennusmassaa on pidetty torimiljööseen sopivana. Asemakaavalla määritellään rakennuksen päälinjat kuten koko ja sijainti torin kulmauksessa, mutta julkisivujen materiaali, aukotus ja muut arkkitehtoniset yksityiskohdat tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Tampereen kaupunkikuvatoimikunta ohjaa jatkosuunnittelua.

Tällä asemakaavalla mahdollistetaan uuden satamapaviljongin rakentaminen, mutta asemakaava ei koske muuta torialuetta. Kaupungin tavoitteena on kehittää Laukontorin torialuetta viihtyisänä ja laa-

dukkaana julkisena tilana, jossa on myös turvallinen jalankulun ja pyöräilyn ympäristö. Kaavatyön yhteydessä tutkittiinkin alustavasti paviljongin ympäristön liikenne- ja jätehuoltojärjestelyjä. Ne ratkaistaan kuitenkin tarkemmin koko toriympäristön jatkosuunnittelussa.

Muistutukset eivät aiheuttaneet muutoksia kaavakarttaan. Muistutukset ovat kokonaisuudessaan listan liitteenä.

Asemakaava

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden paviljongin rakentaminen Laukontorille ja muodostetaan rakennukselle oma tontti. Alueen käyttötarkoitus muuttuu tori- ja vesialueesta liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KYV). Tontin raja noudattaa Ratinan suvannon puolella uuden rantamuurin rajausta. Tontin pinta-ala on 830 m² ja rakennusoikeutta on 500 k-m².

Asemakaavan toteuttaminen

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavaan liittyy rakentamista ohjaava rakentamistapaohje.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin III kaupunginosan (Nalkala) torialuetta ja kaupunginosan rajaa sekä XIII kaupunginosan (Ratina) vesialuetta ja kaupunginosan rajaa

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin III kaupunginosan (Nalkala) korttelin nro 459 tontti nro 1 ja kaupunginosan rajaa

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu, kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero: TRE:5287/10.02.01/2013, pvm 1.7.2013

Vireille tulo: 1.8.2013

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nalkalan ja Ratinan kaupunginosissa Tampereen ydinkeskustassa Laukontorilla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

III (Nalkala) ja XIII (Ratina), tori- ja vesialuetta, Laukontori, paviljongin rakentaminen, kaava nro 8515.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.8.2013
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 7.4.2014, tark. 19.5.2014
- Havainnepiirros 7.4.2014, tark. 19.5.2014
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje 7.4.2014, tark. 19.5.2014
- Kevyen liikenteen järjestelyt (Yhdyskuntapalvelut 12.2.2014)
- Selvitys maanalaisen jätteenkeräysjärjestelmän toteuttamismahdollisuuksista (Tampereen Infra 9.12.2013)
- Viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998
- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 (A-Insinöörit Suunnittelu Oy)
- Laukontorin pienveneiden polttonesteen jakeluaseman purku, loppuraportti (Ramboll Finland Oy 2009)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa, Nalkalan ja Ratinan kaupunginosissa Laukontorin eteläreunalla. Alue rajautuu koillis- ja kaakkoispuolella Ratinan suvanton, jossa on Pyhäjärven risteilyalusten satama. Alueen eteläpuolella on Ratiinan kulkeva kevyen liikenteen Laukonsilta. Kaava-alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeälle paikalle Tammerkosken teollisuusmaiseman, Ratinan stadionin ja Tampereen linja-autoaseman valtakunnallisesti arvokaiden rakennettujen ympäristöjen (RKY) väliin. Ratinan suvanton avautuvaa Laukontoria reunustavat 1900-luvun eri vuosikymmenillä rakennetut asuinkerrostalot sekä Takon ja Liljeroosin vanhat tehdasalueet. Laukontori on Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998 -julkaisussa luokiteltu rakennustaiteellisilla, kulttuurihistoriallisilla ja kaupunkikuvallisilla perusteilla erittäin merkittäväksi alueeksi, jonka alkuperäisyysaste on suuri. Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä Laukontori sisältyy arvokkaisiin Tammerkosken ja Ratinan suvannon kaupunkimaisemiin.

Kaavamuutoksen kohteena on osa Tampereen kaupungin omistamaa torialuetta nro 9902-0 sekä Ratinan suvannon vesialuetta. Suunnittelualueella sijaitsee laivayhtiö Suomen Hopealinja Oy:n yksikerroksinen toimisto- ja lipunmyyntirakennus, jonka pinta-ala on n. 88 m². Se rakennettiin 1950-luvulla paikalle, jossa oli aiemmin pienempi rakennus. Rakennuksessa on aiemmin toiminut kahvila-ravintola. Rakennuksen ja siihen liittyvän terassialueen muodostama 292 m²:n laajuinen maa-ala on vuokrattu Suomen Hopealinja Oy:lle.

2.1.2 Luonnonympäristö

Ratinan suvanton rajautuva suunnittelualue on pääosin kivettyä torialuetta. Torialueen maasto nousee kohti pohjoista. Suunnittelualueen korkeusasema on n. +79.3. Ratinan suvannon ylin vedenpinta on tasolla +77,15.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Laukontori on ollut ja on edelleen merkittävä tori- ja satama-alue. Pyhäjärven vilkastuneen satamaliikenteen ja kaupan vuoksi uutta rantatoria ryhdyttiin rakentamaan 1866, ja säännöllinen vesiliikenne aloitettiin Tampereelta Vesilahteen 1895. Reittiä liikennöi tällöin Laukko-niminen alus, josta myös tori sai nimensä. Alueen merkitys torialueena kasvoi 1930-luvulta alkaen, jolloin Keskustorin torikauppa lopetettiin. Satamana Laukontori on ollut merkittävä jo perustamisestaan 1860-luvulta saakka. Tori toimi pitkään erityisesti tavaraliikenteen solmukohtana, mutta vähitellen myös henkilöliikenne alkoi kasvaa ollen huipussaan 1920-luvulla. Suunnittelualueen kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen merkitys on korostunut entisestään uuden Laukonsillan valmistuttua.

Vasemmalla: Laukontori vuoden 1868 asemakartassa.

Oikealla: Torikojuja ja veneitä vuoden 1946 ilmakuvassa.

(Kuvat: Kaupungin paikkatietoaineisto)



Laukontoria rajaava rakennuskanta muodostaa korkeudeltaan varsin yhdenmukaisen, mutta ajallisesti ja tyyllillisesti epäyhtenäisen katu-julkisivun.

Torin laidalla on kolme Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998 -julkaisussa mainittua arvokasta asuinrakennusta: Laukonlinna (Birger Federley 1907), Laukonhovi (Veikko Kallio 1926) ja Laukonkulma (Arthur af Hällström 1901). Koristeellinen Laukonkulma erottuu julkisivun punatiilimuurauksellaan muista, vaaleista asuinrakennuksista. Asuinrakennusten rivistöstä poikkeavat Kaijakan matala liikerakennus (1966) ja torin lounaiskulman v. 1998 valmistuneet seitsemän- ja kahdeksankerroksiset pistetalot (Arkkitehtitoimisto Erkki Helamaa & Keijo Heiskanen Oy).

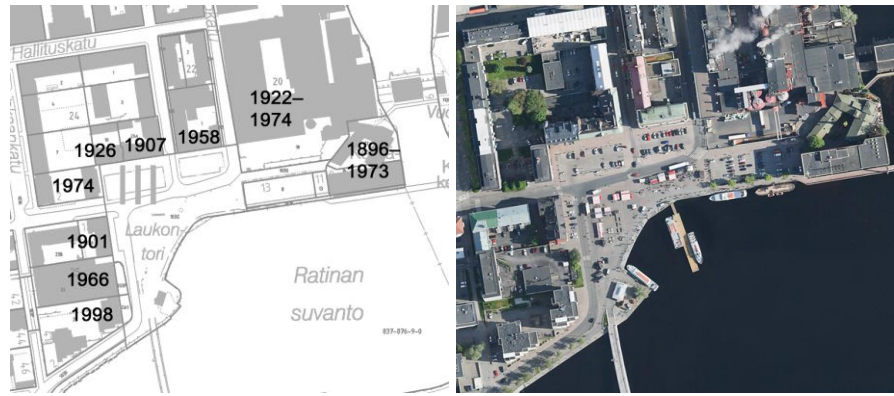
Torin koillisreunalla sijaitsevat Takon ja Liljeroosin moneen kertaan laajennetut, massiiviset punatiiliset tehdasrakennukset, jotka muodostavat täysin omanlaistaan ympäristöä. Lähikortteleiden muut rakennukset ovat pääosin 1950-, 60- ja 70-lukujen asuinkerrostaloja.

Vasemmalla: Torin laidan rakennusten rakentamivuodet.

(Kuva: Kaupungin paikkatietoaineisto)

Oikealla: Laukontorin ympäristö nykytilassaan ennen rantamuurin korjauksia.

(Kuva: © 2012 BLOM)



Alla: Laukontoria reunustavaa rakennuskantaa.

(Kuva: A.H. 2012)



Liikenne ja tekninen huolto

Ratinan suvantoon rajautuvaa kivettyä torialuetta reunustavat ajo-
väylät sekä laajat pysäköintikentät. Satama- ja torirakenteet ovat
pieniä ja monet luonteeltaan väliaikaisia. Laukontorilta Ratiinaan kul-
keva vinoköysityyppinen kevyen liikenteen silta valmistui lipunmyyn-
tipaviljongin eteläpuolelle 2010. Laukontorin rantamuri uusitaan
syksyn 2013 ja kevään 2014 aikana, jolloin kulmauksen torialue laa-
jenee hieman Ratinan suvannon puolelle. Suunnittelualueen länsi-
puolella kulkevat maakaasun jakelinjat PEH 160 ja PEH 200, joi-
den käyttöpaine on alle 4 bar. Rakennuksen vähimmäisetäisyys
maakaasuputkeen on 1 m.

Vasemmalla: Ilmakuva suunnittelualueesta ennen rantamuurin rakennustöitä.

(Kuva: © 2012 BLOM)

Oikealla: Nykyinen paviljonkirakennus.

(Kuva: A.H. 2013)



Alla: Paviljonki ja Laukonsilta.

(Kuva: A.H. 2013)



Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella on sijainnut Laukontorin pienveneiden polttonesteen jakeluasema. Laukonsillan rakentamisen takia jakeluasema purettiin ja maaperä puhdistettiin vuonna 2008. Kunnostetun alueen maaperän nykytila ei aiheuta käyttörajoituksia kiinteistöllä eikä riskiä terveydelle tai ympäristölle.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa. Paviljongin ja siihen liittyvän terassialueen muodostama 292 m²:n laajuinen maa-ala on vuokrattu Suomen Hopealinja Oy:lle.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvosto on vahvistanut Pirkanmaan maakuntakaavan 29.3.2007. Kaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä on osoitettu palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista ja vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 2), eli Tampereen valtakunnanosa-keskuksen ydinalueeseen. Aluetta tulee kehittää vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnanosa-keskuksena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot. Laukontorille on osoitettu satama/venesatama (Ls). Merkinnällä osoitetaan tärkeimpiä koti-, vieras- ja palvelusatamia, jotka liittyvät maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviin veneilyväyliin.

2.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymä oikeusvaikutukseton Tampereen keskustan osayleiskaava 1995. Osayleiskaavassa suunnittelualue on torialuetta. Laukontori on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävä alue, jota koskevissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon sen arvo.

Kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymässä keskustan liikenneosayleiskaavassa alueen poikki kulkee rannansuuntainen kevyen liikenteen reitti. Laukontorin länsi- ja pohjoisreunalla on kokoojakatu.

Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt yleiskaavoitusohjelman 2012–2014 mukaisesti. Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 1.4.2014 asettaa kaksi keskustan strategisen osayleiskaavan luonnosta nähtäville 3.4.–28.5.2014.

Osayleiskaavan maankäyttöluonnoksissa Laukontori on merkitty kehitettäväksi torialueeksi, jota on kehitettävä viihtyisänä ja laadukkaana julkisena tilana kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Torin maantason alapuolelle voidaan sijoittaa liiketiloja ja pysäköintiä. Lau-

kontori kuuluu myös Ratinan suvannon kehittämisen painopistealueeseen. Alueella sallitaan korkealaatuinen ja monipuolinen rakentaminen kaupunkikuva huomioon ottaen. Alueen toreja ja aukioita on kehitettävä viihtyisinä ja laadukkaina julkisina kaupunkitiloina kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Alueella on toimiva satama eikä sen toimintaa saa estää eikä haitata. Tammerkoski ja sen ympäristössä oleva rakentaminen muodostavat osan kansallismaisemaa. Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden on tuettava valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittämistä. Kosken varressa kulkee kehitettävä viher- ja virkistysvyöhyke, jolla on kehitettävä viher- ja virkistysyhteyksien laatua ja jatkuvuutta. Vyöhykettä tulee kehittää kaupungin vetovoimatekijänä.

Osayleiskaavan liikenneluonnoksissa Laukontori kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen. Rantaa pitkin kulkee virkistysverkkoon liittyvä jalankulun reitti ja toria kiertävät keskustan pyöräilyn pääreitit.

2.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueen pohjois- ja länsiosassa on voimassa 16.8.1955 vahvistunut asemakaava nro 655. Asemakaavassa suunnittelualue on katualuetta, jossa on likimääräinen rakennusala satamapaviljonkirakennusta varten. Rakennusalan laajuus on kaavakartasta mitattuna n. 100 m². Torialueelle saadaan rakentaa vähäisiä kioski- yms. rakennuksia.

Suunnittelualueen etelä- ja itäosassa on voimassa 26.3.2008 vahvistunut asemakaava nro 8172. Kaavassa Laukontorin kulma on torialuetta, jolle saadaan rakentaa pilareilla kannatettu tai pengerretty kevyen liikenteen väylä. Pengerretyn väylän sivuluiskat verhoetaan ympäristöön sopivalla tavalla ja sopivilla pintamateriaaleilla (jk-9). Alueelle saa sijoittaa polttonesteiden jakelutoimintaan tarvittavia laitteita (pj). Alueella on maakaasuputki sekä säilytettävä puu. Alueelta lähtee vesialueen ylittävä silta, joka on varattu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle (si-jk/pp). Suunnittelualueen itäkulma on vesialuetta.

2.2.1.4 Tampereen keskustan kehittämisohjelma

Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston hyväksymässä Keskustan kehittämisohjelmassa (6.5.2013) koskenvarren puistoista ja promenadeista tavoitellaan keskustan olohuonetta, johon keskittyy ravintoloita, hotelleja, julkisia rakennuksia ja kulttuuritiloja. Rantapromenadia Ratinan suvannon itä- ja eteläreunalla parannetaan. Ratinan suvannon pohjoisranta varataan matkalaivaliikenteelle ja sen etelärannalle sijoitetaan ravintolalaitteita. Nalkalanranta toimii vierasvenesatamana, ja Laukontorin paviljonki uuden sillan kupeessa palvelee satamatoimintoja ja toimii rantaravintolana.

2.2.1.5 Tonttijako

Suunnittelualueella ei ole tontteja. Alue on merkitty yleisten alueiden rekisteriin.

2.2.1.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2014.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan Tampereen kaupungin Kiinteistötoimen aloitteesta. Kiinteistötoimen 27.6.2013 päivätyssä hakemuksessa esitetään uuden paviljonkirakennuksen rakentamista.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

- Kaavamutoksen hakija
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, Pirkanmaan pelastuslaitos
- Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 1.8.2013.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 1.–22.8.2013. Siitä saatiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä.

1. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaava-alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti tärkeälle paikalle valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen väliin. Paikka on ollut ja on edelleen merkittävä tori- ja satama-alue. Alueen ominaispiirteet ja arvot tulee kirjata kaava-aineistoihin ja ottaa suunnitelmassa huomioon. Rakentamisen tapaa on syytä ohjata kaavamääräyksin. Kaavaluonnos on lähetettävä lausunnolle maakuntamuseoon.
2. Asunto Oy Tampereen Actif esittää mielipiteessään, että rakennus ei saa olla niin korkea, että se aiheuttaisi maisemallista tai muuta haittaa alueelle jo rakennetulle asumiselle. Torialueella olevat jäteastiat ja -lavat tulee sijoittaa rakennuksen alakertaan tai näkösuojalla aidattuun tilaan.
3. Tampereen polkupyöräilijät ry toteaa, että Laukonsilta on merkittävä pyöräilyväylä Pirkkalasta, Lempäälästä ja Hervannasta keskustaan. Nykyisellään Laukonsillan pohjoispää on pyöräilyn kannalta ongelmallinen liian pienen kaarresäteen vuoksi. Mielipiteessä esitetään suunnittelualueen laajentamista siten, että samalla parannetaan pyöräilyreittejä Nalkalankadulle, Satamakadulle ja

Kehräsaaren suuntaan. Paviljongin sisäänkäynnit ja rakennuspaikka on sijoitettava siten, että rakennuksesta poistuvat eivät tule yllättäen pyörätielle. Samoin mahdollinen jonotustila on syytä ottaa huomioon jo kaavoituksessa. Paviljongin rakentaminen ei saa haitata Laukonsillan tai sille johtavien pyöräteiden käyttöä.

Suunnittelualuetta on kuvattu kaavaselostuksessa ja rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä sekä kaavakartan liitteenä olevalla rakentamistapaohjeella. Matala paviljonkimainen rakennus ei juuri muuta torin laidan rakennuksista avautuvia näkymiä. Kaavatyön yhteydessä tutkittiin torialueen liikenne- ja jätehuoltojärjestelyjä. Tavoitteena on selkiyttää jalankulku- ja pyöräilyväyliä sekä sijoittaa torin jätehuolto maan alle. Torin liikenne- ja jätehuoltojärjestelyjen sijainti ja toteutustapa tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 10.4.–2.5.2014 ja siitä pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnoksesta saatiin 6 lausuntoa eikä yhtään mielihyvää.

1. Kiinteistötoimi toteaa, että nykyinen yleisö-WC poistuu torialueelta tulevan syksyn aikana. Asemakaavalla tulee ohjata ko. palvelu paviljonkirakennukseen. Paviljonkiin tulee osoittaa torikauppiaille vastaavanlainen huoltotila kuin Tammelantorilla.
2. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavaa varten on laadittu rakentamistapaohje, joihin on viitattu asemakaavamerkinnällä. Lisäksi kaavamääräyksissä korostetaan alueen arvojen huomioon ottamista uudisrakennuksen suunnittelussa. Maakuntamuseo pitää tätä riittävänä eikä sillä ole huomautettavaa hankkeesta.
3. Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista kaavaan, mutta pyytää huomioimaan Laukontorilla kulkevan kaapelikanavan.
4. Tampereen ympäristönsuojelulla ei ole huomauttamista kaavaan.
5. Tampereen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista kaavaan.
6. Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomauttamista kaavaan.

Kiinteistötoimen lausunnon perusteella rakentamistapaohjetta tarkennettiin. Ohjeessa edellytetään, että paviljonkiin tulee sijoittaa myös toria palvelevia tiloja, kuten torialueelta poistuva yleinen wc sekä huoltotila torikauppiaille.

Laukontorilla kulkeva kaapelikanava on kaavamuuotosalueen ulkopuolella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 19.5.2014 suunnittelualueen tarkentumisen myötä. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessaan 27.5.2014 asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville 30.5.–30.6.2014. Siitä jätettiin 3 muistutusta.

1. A. Akonpelto: Liian moderni. Ulkoasun pyöreys on hyvä, mutta ei sovellu koskimaisemaan eikä perinteisen torin läheisyyteen.
2. J. Ollikainen: Uusia pollareita pitäisi asentaa koko torialuetta ja Nalkalankadun varren pyörätietä reunustamaan. Nykyisenkaltainen pysäköinti torialueella ja kevyen liikenteen väylällä pitäisi saada estettyä ja alueen luonne muutettua roskiksesta torialueeksi.
3. S. Kestinen: Asemakaavaan ei huomautettavaa, mutta kevyen liikenteen järjestelyt tulee suunnitella uusiksi. Esitetty suunnitelma on osittain kelvoton ja mitoitukseltaan riittämätön.

Paviljonkimaista, kevyttä ja kaarevaa rakennusmassaa on pidetty torimiljööseen sopivana. Asemakaavalla määritellään rakennuksen päälinjat kuten koko ja sijainti torin kulmauksessa, mutta julkisivujen materiaali, aukotus ja muut arkkitehtoniset yksityiskohdat tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Tampereen kaupunkikuvatoimikunta ohjaa jatkosuunnittelua.

Tällä asemakaavalla mahdollistetaan uuden satamapaviljongin rakentaminen, mutta asemakaava ei koske muuta torialuetta. Kaupungin tavoitteena on kehittää Laukontorin torialuetta viihtyisänä ja laadukkaana julkisena tilana, jossa on myös turvallinen jalankulun ja pyöräilyn ympäristö. Kaavatyön yhteydessä tutkittiinkin alustavasti paviljongin ympäristön liikenne- ja jätehuoltojärjestelyjä. Ne ratkaistaan kuitenkin tarkemmin koko toriympäristön jatkosuunnittelussa.

Muistutukset eivät aiheuttaneet muutoksia kaavakarttaan. Muistutukset ovat kokonaisuudessaan listan liitteenä.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Hankkeen viitesuunnitelmia (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy) on käsitelty Tampereen kaupunkikuvatoimikunnassa 15.3.2011.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden rantapaviljongin rakentaminen Laukontorille. Tarkoituksena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti laadukas ratkaisu kaupunkikuvallisesti merkittävään paikkaan Laukonsillan kupeeseen. Kaupungin tavoitteena on parantaa Laukontorin viihtyisyyttä, lisätä alueen houkuttelevuutta ja kehittää satama-aluetta. Paviljonkihanke sisältyy myös Tampereen keskustan kehittämissuunnitelmaan.

3.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin torialueen liikenne- ja jätehuoltojärjestelyjä. Tavoitteena on turvallinen jalankulun ja pyöräilyn ympäristö sekä jätehuollon sijoittaminen maan alle. Luonnos kevyen liikenteen

järjestelyistä sekä selvitys maanalaisen jätteenkeräysjärjestelmän toteuttamismahdollisuuksista ovat asemakaavan liitteenä.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella mahdollistetaan paviljongin rakentaminen Laukontorille ja muodostetaan rakennukselle oma tontti. Alueen käyttötarkoitus muuttuu tori- ja vesialueesta liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KYV). Tontin raja noudattaa Ratinan suvannon puolella uuden rantamuurin rajausta. III ja XIII kaupunginosien raja siirtyy uuden tontin rajan mukaiseksi.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Tontin nro 459-1 pinta-alaksi muodostuu 830 m². Tontti muodostetaan 698 m² laajuisesta torialueesta ja 132 m² laajuisesta vesialueesta.

Paviljonkia varten varataan viitesuunnitelmien mukaisesti 500 k-m² rakennusoikeutta. Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylimmäksi korkeusasemaksi merkitään +88,5. Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12). Rakennuksen katto on suunniteltava ympäriltä avautuvat näkymät huomioiden. Ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi vesikaton muotoa. Ilmastointikonehuone saadaan toteuttaa rakennusalalla sallitun kerrosalan esitämättä. Vesikatto on toteutettava viherkattona.

Tontin Ratinan suvannon puoleiselle reunalle merkitään alue ulkoilmamaterassia varten (ter). Torin puoleiselle tontin rajalle ei saa rakentaa aitaa (ei-ai). Tontille ei saa sijoittaa autopaikkoja (eap).

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin ja voimassa olevaan keskustan osayleiskaavaan

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.1.1995. Tampereen keskustan osayleiskaavan, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54.4 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, 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 8515 suunnitelman osalta.

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; Kaavan mukainen rakentaminen kaupungin

keskustaan tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu valmiiseen kaupunkirakenteeseen ja on kaupungin ja kaupunkiseudun kehittämislinjausten mukaista.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan palveluverkostoon ja kunnallistekniikkaan.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; Asemakaavamuutos ei mahdollista uutta asumista Tampereen keskustaan. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tukee Laukontorin palvelutarjontaa.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon taroituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; Hanke sijoittuu Tampereen ydinkeskustaan ja on liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavissa. Energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen tukee koskenvarren puistojen ja promenadien muodostaman, kaikille kaupunkilaisille tarkoitetun keskustan olohuoneen syntymistä.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyistä laadukkaamman ja monipuolisemman paviljonkitoiminnan torille ja siten palvelee koko Laukontorin toimintaedellytyksiä.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen; Suunnittelualueella ei ole ympäristöhaittoja eikä suunniteltu rakentaminen aiheuta niitä. Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla kannustaa liikkumaan ilman henkilöautoa. Tämä osaltaan vähentää liikenteen ympäristöhaittoja.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; Kaavamuutos perustuu Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy:n laatimiin viitesuunnitelmiin. Asemakaava edellyttää, että uudisrakennuksen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota sijaintiin merkittävässä ympäristössä. Uudisrakentamisen laadun varmistamiseksi on kaavan oheen laadittu rakentamistapaohje.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys; Kaava-alueella ei ole julkisia viheralueita. Alueelta on hyvät yhteydet kaupungin ulkoilualueille ja -reiteille.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu kaavassa yleisestä tori- ja vesialueesta liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KYV). Uudelle paviljonkirakennukselle muodostetaan oma tontti. Kaavamuutos mahdollistaa alueen nykyisen toiminnan vähäisen laajentumisen.

Ihmisten elinympäristö

Kaavamuutoksella julkinen alue muuttuu yksityisemmäksi, kun uudelle rakennukselle muodostetaan oma tontti. Alue on nykyäänkin vuokrattu Suomen Hopealinja Oy:lle. Kaavamuutoksen myötä alueen nykyinen käyttö voi monipuolistua, jolloin torin palvelutarjonta laajenee. Uuteen paviljonkirakennukseen sijoitetaan torin käyttäjiä palvelevia tiloja. Matala rakennus ei juuri muuta ympäröivistä rakennuksista avautuvia näkymiä. Torialueen liikennejärjestelyjen selkiyttämiseksi pyritään parantamaan jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta.

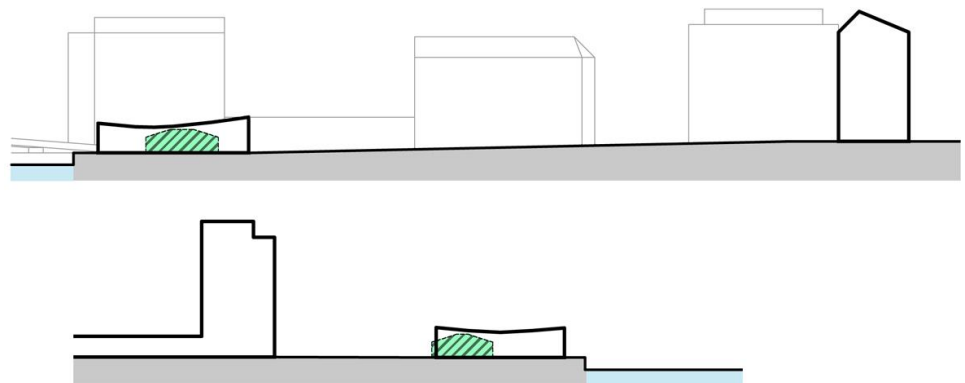
Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutos mahdollistaa nykyistä laajemman paviljonkirakennuksen rakentamisen sataman kulmaan. Paviljonkimainen matala massa jää alisteiseksi toria ympäröiville rakennuksille, mutta sijoittuu näkyvälle paikalle ja näkyy siten laajalle alueelle Ratinan suvannossa. Paviljonki liittyy luonteeltaan ja toiminnaltaan enemmän satamaan ja Laukonsiltaan kuin torin laidan arvorakennuksiin. Orgaaninen muoto mahdollistaa rakennuksen avautumisen kaikkiin ilmansuuntiin, jolloin voidaan välttää takajulkisivun muodostuminen. Paviljongin ja uuden rantamuurin rakentamisen myötä torin kulma jäsenyy ja lähiympäristö siistyy. Nykyinen rakennus puretaan uuden tilalta.

Leikkauskaaviot havainnollistavat uuden paviljongin kokoa ja sijaintia Laukontorin laidan rakennuksiin verrattuna. Poistuva satarakennus on merkitty raidoitettuna.

Yllä: Pohjois–etelä-suuntainen leikkauskaavio.

Alla: Itä–länsi-suuntainen leikkauskaavio.



*Viitesuunnitelman
havainnekuvia*

*(Kuvat: Arkkitehtitoimisto AR-
Vastamäki Oy)*

**1) Ratinan suvannon etelä-
laidalta**



2) Laukonsillalta



3) Nalkalankadulta



4) Satamasta



5) Torilta.



Liikenne ja tekninen huolto

Kaava-alueen laajentuva toiminta lisää liikkujien määrää Laukonsillan pohjoispäässä. Kaavamuuosalueen ulkopuolisen torialueen liikumisjärjestelyjä pyritäänkin selkiyttämään. Nalkalankadulta pohjoiseen kulkeva pyöräväylä on suunniteltu erotettavaksi jalankulusta paviljongin edustalla. Vuolteensillalle johtava pyöräily- ja kävelylväylä erotetaan paviljongin edustan kulkualueesta pollareilla sekä pintamateriaaleilla. Nykyinen pyöräparkki sillan kupeessa poistuu, mutta paviljongin läheisyyteen voidaan sijoittaa uusi pyöräparkki. Kevyen liikenteen ratkaisuja tutkitaan tarkemmin koko torialueen jatkosuunnittelussa.

Kaavatyön yhteydessä selvitettiin Laukontorin maanalaisen jätteenkeräysjärjestelmän toteuttamismahdollisuuksia. Selvityksen mukaan jätteenkeräys on mahdollista toteuttaa maanalaisella nostettavalla järjestelmällä täydentävien pohjatutkimusten ja jatkosuunnittelun jäl-

keen. Tällöin nykyinen maanpäällinen jätepiiste poistuisi. Maanalaiselle jätepiisteelle on tutkittu eri sijaintivaihtoehtoja, mutta lopullinen sijainti ja toteutustapa tarkentuu jatkosuunnittelussa.

4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on osa rakennettua torialuetta, eikä kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Suunnittelualueella kasvanut hopeapaju on rantamuurin uusimisen yhteydessä jouduttu poistamaan. Uuden rantamuurin myötä Ratinan suvanon vesialue pienenee hieman.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnepiirros sekä rakentamista ohjaava rakentamistapaohje.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Kaava-alueen ympäristön liikenne- ja jätehuoltojärjestelyt eivät vaadi asemakaavamuutosta. Niiden toteutus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.