

XII (KYTTÄLÄ) -187-34, HÄMEENKATU 3, RAKENNUKSEN KOROTTAMINEN, ASEMA- KAAVA NRO 8546. LUONNOS.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23.3.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8546. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8546

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa, Kyttälän kaupunginosassa Hämeenkadun itäpäässä. Kaavamuutoksen kohteena on korttelin nro 187 tontti nro 34, joka rajautuu pohjoisessa Hämeenkatuun, lännessä Tuomiokirkonkatuun ja itä- ja eteläpuolella asuin- ja liikerakennusten tontteihin. Alueen lähiympäristössä on tiiviisti rakennettuja keskustan asuin- ja liikekortteleita. Suunnittelualue kuuluu Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tontilla nro 187-34 sijaitsee 1957 valmistunut Keijo Strömin ja Olavi Tuomiston suunnittelema asuin- ja liikekerrostalo "Lumilinna". Rakennus on Hämeenkadun puolella seitsemänkerroksinen ja Tuomiokirkonkadun puolella kuusikerroksinen. Sisäpihalla on 1–2-kerroksinen, alun perin pankkisaliksi rakennettu liikesiipi. Rakennuksessa on asuin-, toimisto- ja liiketilaa sekä laajat kellaritilat ja käyttöullakot. Julkisivumateriaalina on pääosin valkoinen julkisivulasi. Rakennuksessa on vuosien varrella tehty useita tilamuutoksia, kuten muutettu asuntoja liikehuoneistoiksi ja remontoitu pankkisalisiipi ravintolatiloiksi. Rakennus on kuitenkin säilyttänyt 1950-luvun ilmeensä hyvin. Rakennuksen kerrosala on n. 7100 k-m² ja tontin pinta-ala on 1727 m². Tontin sisäpihalla on autopaikkoja.

Kaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on korottaa rakennusta Hämeenkadun puolella osin kahdella asuinkerroksella ja Tuomiokirkonkadun puolella kahdella asuinkerroksella.

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

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin omistaja As. Oy Hämeenkatu 3 21.2.2014.

Kaavahanke tuli vireille 22.5.2014, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.5.–12.6.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 2 kommenttia ja 1 mielipide.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että Lumilinnan kiinteistö sijaitsee näkyvällä paikalla osana Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Lumilinna on erinomainen esimerkki aikansa liike- ja asuinrakentamisesta, mutta sillä ei ole todettu olevan erityistä historiallista tai rakennushistoriallista arvoa. Sen sijaan rakennuksella on merkittävää arvoa osana Hämeenkadun ympäristöä. Lumilinnasta laadittu diplomityö soveltuu käytettäväksi hankkeen kulttuurihistoriallisena selvityksenä. Hankkeessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ratkaisun kaupunkikuvallisiin ja rakennuksen arkkitehtuuriin kohdistuviin vaikutuksiin sekä Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n vaatimuksiin. Tampereen Vesi toteaa, että aiemmin vesihuoltoon liittyneitä kiinteistöjä koskee lisäliittymismaksu laajennuksen kerrosalan osalta. Naapuritonttien nro 187-35 ja 37 omistaja Oy Norgani 16 Ab vastustaa mielipiteessään korottamista, koska se varjostaisi hotellihuoneita.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu selostuksen kohdassa 4.3. Asemakaava edellyttää, että rakennuksen muutostöissä kiinnitetään erityistä huomiota alueen rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämiseen (sj-5) sekä rakennuksen arkkitehtoniset ominaispiirteisiin (yleismääräys). Tampereen Veden kommentti välitetään tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle. Kaavamuutoksen mukainen korotus sijoittuu tontin nro 34 länsi- ja pohjoisreunalle, joten korotuksen vaikutukset itäpuolisen naapuritontin valaistusoloihin ovat vähäiset. Tontin nro 34 itäreunan matalaa liikesiipeä ei koroteta.

Asemakaavaluonnos kuulutetaan nähtäville 26.3.–16.4.2015 ja siitä pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta.

Asemakaava

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuin- ja liikerakennuksen korottamisen kahdella kerroksella Hämeenkadun ja Tuomiokirkonkadun varressa. Tontin maankäytön periaatteet säilyvät samana. Rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ovat VIII ja IX. Tontti merkitään rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Tontin rakennusoikeudeksi merkitään 8300 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e=4,81$. Rakennusoikeus kasvaa nykyiseen kaavaan verrattuna n. 1400 k-m² ja toteutuneeseen rakentamiseen verrattuna n. 1200 k-m².

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Ennen kaupunginhallituksen käsittelyä yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Tampereen kaupungin XII kaupunginosan (Kyttälä) korttelin nro 187 tonttia nro 34.

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

Diaarinumero: TRE:1662/10.02.01/2014, pvm 28.2.2014
Vireille tulo: 22.5.2014

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kyttälän kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa osoitteessa Hämeenkatu 3.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

XII (Kyttälä) -187-34, Hämeenkatu 3, rakennuksen korottaminen, kaava nro 8546.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.5.2014, tark. 23.3.2015
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 23.3.2015
- Havainnepiirros 23.3.2015
- Asemakaavan seurantalomake 23.3.2015
- Lumilinna, 50-luvun modernistisen kerrostalon peruskorjaus ja tulevaisuus (Tuukka Karjalainen, diplomityö, TTY, 2007)
- Varjotarkastelu 12.1.2015 (Maxtom Oy)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella (Arkkitehtistudio M&Y, 18.9.2013)
- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 (A-Insinöörit Suunnittelu Oy)
- Tampereen ilmanlaatuselvitys 2013 (Enwin Oy)
- Tampereen kaupungin meluselvitys 2012 (WSP Finland Oy)
- Tampereen keskustan liikenneverkkosuunnitelma (WSP Finland Oy, 29.4.2013)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

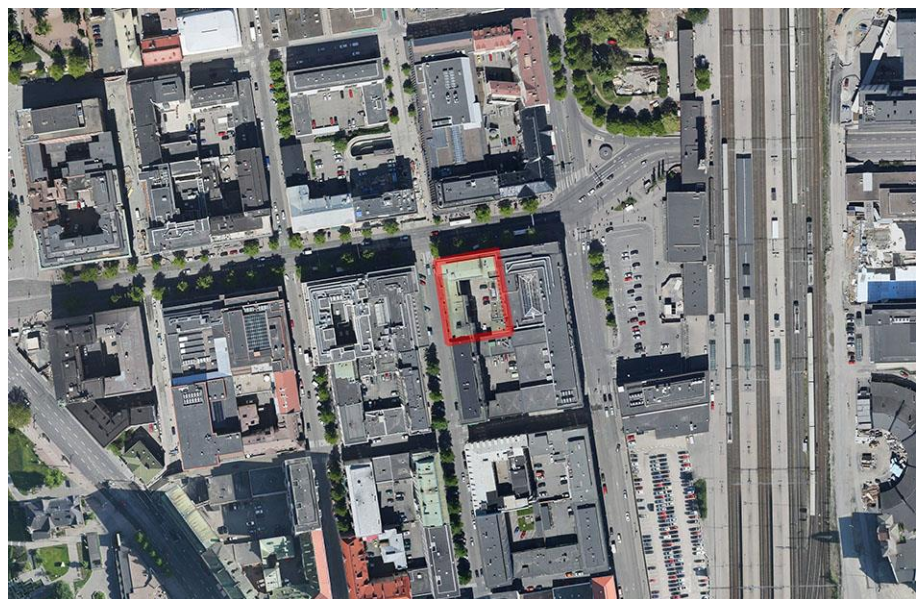
Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa Hämeenkadun itäpäässä. Kaavamuutoksen kohteena on korttelin nro 187 tontti

nro 34, joka rajautuu pohjoisessa Hämeenkatuun, lännessä Tuomiokirkonkatuun ja itä- ja eteläpuolella asuin- ja liikerakennusten tontteihin. Alueen lähiympäristössä on tiiviisti rakennettuja keskustan asuin- ja liikekortteleita. Korttelin itäpuolella sijaitsee rautatieasema. Ydinkeskustan kaikki palvelut ja julkisen liikenteen vaihtoehdot ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Bulevardimainen Hämeenkatu on keskustan halkaiseva akseli ja kaupungin pääkatu 1890-luvulta lähtien. Hämeenkadun varren nykyinen rakennuskanta muodostuu lähinnä 3–6-kerroksisista 1900-luvun liike-, toimisto- ja julkisista rakennuksista. Kadun nykyisessä ilmeessä on kahden eri aikakauden leima: Hämeensillasta itään rakennukset edustavat funktionalismia ja modernia arkkitehtuuria, sillasta länteen taas enimmäkseen jugendia ja klassismia.

Hämeenkatu kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Hämeenkadun varressa on useita rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai kaupunkikuvallisten arvojensa perusteella tärkeiksi luokiteltuja rakennuksia, jotka on suojeltu asemakaavalla.

Hämeenkadun itäpäässä aloitettiin 30.6.2014 joukkoliikennekatukeilu, joka kestää vuoden 2016 loppuun.



Ilmakuva Hämeenkadun varren ympäristöstä. Suunnittelualue rajattu karttaan punaisella.

(Kuva: © 2012 BLOM)

2.1.2 Luonnonympäristö

Tontti on osa rakennettua korttelialuetta, jossa ei ole luonnontilaista ympäristöä. Tontin korkeusasema on +89,1.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee Keijo Strömin ja Olavi Tuomiston suunnittelema ja KOP:in rakennuttama, 1957 valmistunut asuin- ja liikekerrostalo "Lumilinna". Rakennus on Hämeenkadun puolella seitsemänkerroksinen ja Tuomiokirkonkadun puolella kuusikerroksinen. Sisäpihalla on yksikerroksinen liikesiipi. Rakennuksessa on asuin-, toimisto- ja liiketilaa sekä laajat kellaritilat ja käyttöullakot. Rakennuksen kersala on n. 7100 k-m² ja tontin pinta-ala on 1727 m². Tontin sisäpihalla on autopaikkoja.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin valkoista Vitrolite-julkisivulasia ja täydentäviltä osin puuta, betonia ja kuparipeltiä. Ikkunat ovat tummanruskeaksi maalattua puuta ja pääovet ikkuna-aukoin varustettuja mustaksi maalattuja teräsovia. Rakennuksen runko perustuu paikalla valettuun teräsbetoniseen pilari-laatta-järjestelmään.

Lumilinna oli valmistuessaan uudenlainen rakennus ympäristössään poikkeavien pintamateriaalien, aukotuksen ja massan vuoksi. Rakennus sai kaupunkikuvassa selkeän ja keskeisen aseman myös modernin massoittelemisen ansiosta. Toiminnot ja kulkuväylät olivat selkeät ja funktionaaliset. Jako liike- ja asuintiloihin oli selkeä. Käynti asuintilojen porrashuoneisiin tapahtui yksinomaan pihan kautta, liiketilojen sisäänkäynnit olivat kadulta. Tontin länsireunan matalassa siivessä sijaitsivat pankkisalit ja pankin holvit. Tontin kaakkoiskulmassa oli pankin henkilökunnan tiloja.

Rakennuksessa on vuosien varrella tehty useita tilamuutoksia, kuten muutettu asuntoja liikehuoneistoiksi ja remontoitu pankkisalisiipi ravintolatiloiksi. Selkeä jako alakerrosten kadulta käytettäviin liiketiloihin ja sisäpihan kautta kuljettaviin asuinkerroksiin on muuttunut suuresti. Suurimmat sisätilamuutokset on tehty entiseen pankkisalisiipeen. Muutoksista huolimatta rakennus on säilyttänyt 1950-luvun ilmeensä hyvin. Rakennus muodostaa kaupunkikuvallisesti selkeän ja omaleimaisen osan Hämeenkatua. Tuomiokirkonkadun puoleinen viisto erkkeri on ottanut paikkansa katukuvassa. Verraten harvinainen kokonaan lasinen 50-luvun julkisivu on kestänyt aikaa sekä materiaalillaan että aukotuksellaan. Tampereen keskustan inventoinneissa Lumilinnalla ei ole todettu olevan erityistä historiallista tai rakennushistoriallista arvoa. Sen sijaan rakennuksella on merkittävää arvoa osana Hämeenkadun ympäristöä.

*Vasemmalla: Lumilinna
Hämeenkadulta.*

*Oikealla: Lumilinna
Tuomiokirkonkadulta.*

(Kuvat: A.H./Asemakaavoitus)



Tontin itänaapurissa sijaitsee Bertel Strömmerin ja Heikki Tiitolan suunnittelema, 1936 valmistunut funktionalistinen Hotelli Scandic (ent. hotelli Emmaus). Kuusikerroksiseen rakennukseen tehtiin perusteellinen saneeraus ja sille rakennettiin laajennusosa Rautatienkadun varteen vuonna 2005. Tontin etelänaapurissa on 1950-luvulla rakennettu seitsemänkerroksinen asuin- ja liikerakennus. Korttelin Verkatehtaankadun puoliset rakennukset ovat kaksikerroksisia.

Tampereen kaupungin meluselvityksen mukaan Hämeenkadun liikennemelun aiheuttama keskiäänitaso 2030 on tontin rajalla päivällä yli 65 dB ja yöllä yli 60 dB. Tampereen v. 2013 ilmanlaatuselvityksen mukaan suunnittelualueella ylittyvät sekä typpioksidin (NO₂) että hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausiohjearvot (70 µg/m³).

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Asunto Oy Hämeenkatu 3.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan maakuntakaavassa 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 valtakunnanosakeskuksen ydinalueeseen. Aluetta tulee kehittää vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnanosakeskuksena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot.

2.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymä oikeusvaikutukseton keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, joka varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalla asumisella sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille (C).

Kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymässä keskustan liikenneosayleiskaavassa Hämeenkatu on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi, jolla kulkee tärkeä jalankulkureitti. Suunnittelualueen länsipuoleinen osa Tuomiokirkonkadusta on merkitty kävelykaduksi.

Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt yleiskaavoitusohjelman 2012–2014 mukaisesti. Keskustan strateginen osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka kumoaa vuoden 1995 keskustan yleiskaavan ja keskustan liikenneosayleiskaavan. Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 1.4.2014 asettaa kaksi keskustan strategisen osayleiskaavan luonnosta nähtäville 3.4.–28.5.2014. Kaupunginhallituksen suunnittelukokous päätti 27.10.2014, että suunnittelua jatketaan vaihtoehdon "Valttius" pohjalta.

Suunnittelualue on osayleiskaavan *maankäytön luonnosvaihtoehdoissa* keskustatoimintojen aluetta. Tontti kuuluu kaupunkikehittämisen alueeseen, jossa tulee parantaa ydinkeskustamaisen liiketoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä.

Alueella on tarjottava mahdollisuuksia ennakoimattomaan kohtaamiseen ja tapahtumien järjestämiseen. Kortteleita kehitetään koko korttelia koskevien suunnitelmien avulla. Sisäpihojen liikekäytön lisääminen on sovitettava yhteen asumisen kanssa. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä ja korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan. Korttelisuunnitelmien yhteydessä on tutkittava asumisen lisäämistä ja toteutettava asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat. Täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä julkiseen oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää. Alueen autopsäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti laitoksissa. Kävelykeskustan toteutuksen tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia.

Osayleiskaavan *liikenteen luonnosvaihtoehdoissa* suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen. Hämeenkatu on jalankululle ja joukkoliikenteelle varattu katu, jolla pyöräily on mahdollista. Katutilaa on kehitettävä siten, että jalankulun asema paranee. Tuomiokirkonkatu on urbaani jalankulkuakseli, jossa jalankulun olosuhteita on parannettava. Jalankulkuakselin varrella olevan maankäytön ja toimintojen on tuettava akselin elävyyttä ja aktiivisuutta. Jalankulkuakselin toteutus ei saa haitata kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia.

2.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.8.1956 vahvistunut asemakaava nro 851. Asemakaavassa suunnittelualue on asunto- tai liiketontti. Tontin kadunpuoleisilla sivuilla on rakennusalat asuin- ja liikerakennusta varten, jonka kattolistan saa sijoittaa enintään numeroiden osoittamaan korkeuteen 0-tasosta. Rakennukseen saa sijoittaa niin monta kerrosta kuin sallittuja huonekorkeuksia käyttäen on mahdollista. Rakennusten ylimmät korkeusasemat nousevat kadulta kohti sisäpihaa siten, että Hämeenkadun puolella korot ovat +111,70 ja +112,50, Tuomiokirkonkadun puolella +105,00, +107,00 ja +108,00. Sisäpihalla on rakennusosa, johon saa sisustaa vain pankkisalin tarpeellisine lisätiloineen. Sisäpihan rakennuksen korkeusasemiksi on merkitty +95,00 ja +96,00. Rakennusten on täytettävä sisäasiainministeriön antaman palonkestävyysluokittelupäätöksen vaatimukset.

Rakennusaloista ja korkeusasemista laskettu kaavan sallima rakennusoikeus on n. 6900 k-m². Kaava ei mahdollista kerrosalaa ullakolle tai kellariin.

2.2.1.4 Tampereen keskustan liikenneverkkosuunnitelma

Tampereen keskustan liikenneverkkosuunnitelmassa (29.4.2013) määritellään tavoitteet ja ratkaisuehdotukset keskustan liikennejärjestelmän kehittämiseksi. Suunnitelmassa Hämeenkatu on kävelypainotteisen keskustan halki kulkeva joukkoliikennekatu. Tuomiokirkonkatu muuttuu eteläosastaan kävelykaduksi.

2.2.1.5 Hämeenkadun yleissuunnitelma

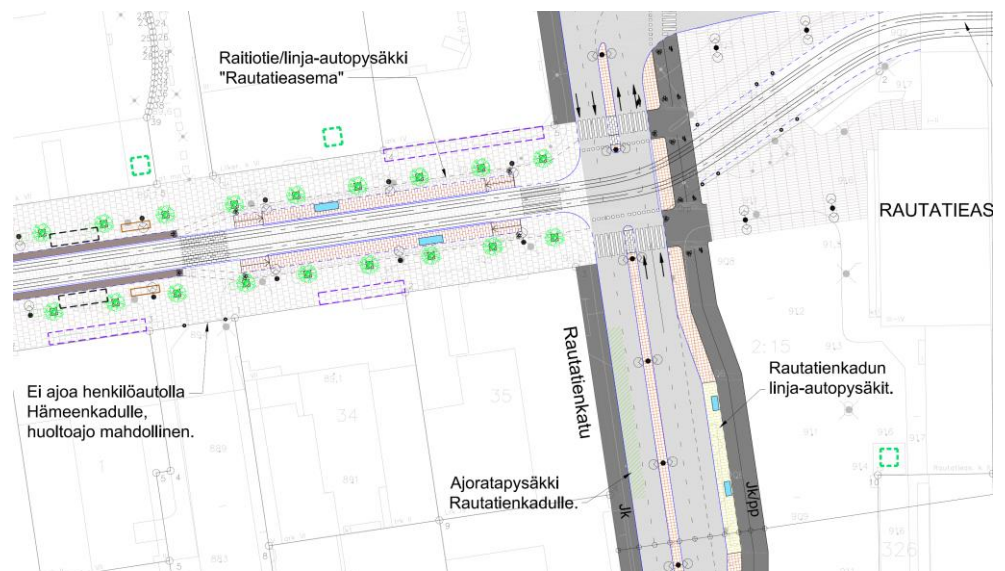
Hämeenkadun yleissuunnitelma laaditaan välille Hämeenpuisto–Rautatieasema. Tähän mennessä tehtyjen suunnitelmien mukaan

Hämeenkatu muuttuu tulevaisuudessa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen pääkaduksi.

Yleissuunnitelmaluonnoksen (12.5.2014) mukaan Hämeenkadun ajorataa kavennetaan koko matkalta. Ajoradalla kulkee pääsääntöisesti vain joukkoliikennettä. Ajorata tehdään raitiotieliikenteen ehdoilla, mutta siinä kulkisivat myös bussit. Hämeenkadun molemmilla puolille tulee nykyistä leveämmät kävelyalueet, joille mahtuu myös nykyistä enemmän muita toimintoja kuten terasseja tai ulkomyyntitilaa. Pyöräilylle olisi pääosin omat yksisuuntaiset väylät molemmin puolin katua. Jalankulkijoilla olisi mahdollisuus ylittää Hämeenkatu vapaasti, mutta risteysiin rakennettaisiin esteettömät ylityspaikat.

Hämeenkadun suunnittelua on tarkoitus jatkaa raitiotien suunnittelun yhteydessä katusuunnitelman laatimisella. Hämeenkadun yleissuunnitelmaluonnos toimii katusuunnitelman lähtökohtana.

Hämeenkadun itäpäässä aloitettiin joukkoliikennekatukokeilu 30.6.2014, joka kestää vuoden 2016 loppuun. Hämeenkadulla katuosuudella Hatanpään valtatie–Rautatienkatu sallitaan vain linja-autoliikenne, taksiliikenne ja huoltoajo. Koko Hämeenkatu voidaan uudistaa, kun raitiotien rakentamisesta on tehty ratkaisu.



Ote Hämeenkadun yleissuunnitelmaluonnoksesta (12.5.2014) Rautatienkadun liittymän kohdalta.

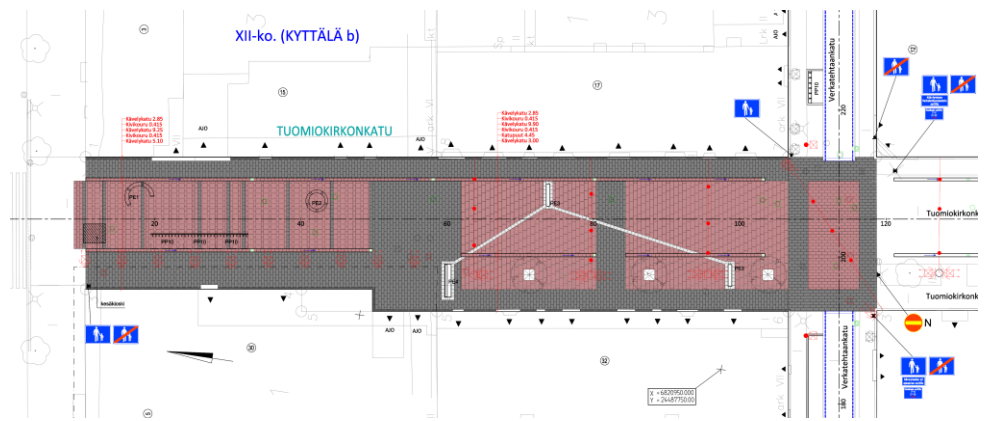
(Kuva: Hämeenkadun yleissuunnitelma, Tampereen kaupunki)

2.2.1.6 Tuomiokirkonkadun katusuunnitelma

Tuomiokirkonkatu on tarkoitus muuttaa kävelykaduksi katuosuudella Hämeenkatu–Verkatehtaankatu. Katuosuuden saneeraaminen sisältyy Tampereen kaupungin Kaupunkiympäristön kehittämisen vuoden 2016 alustavaan vuosisuunnitelmaan.

Ote Tuomiokirkonkadun ka-
tusuunnitelmasta (5.3.2015).

(Kuva: Ramboll Finland Oy ja Tam-
peren kaupunki)



2.2.1.7 Tonttijako

Tonttijako (tunnus -162) on hyväksytty 2.12.1897 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 17.5.1912.

2.2.1.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2015.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan tontin nro 187-34 omistajan aloitteesta. Tontin omistaja esittää 21.2.2014 päivätyssä ja 28.2.2014 kirjatussa hakemuksessaan rakennusten korottamista.

Asemakaavamuutoksesta peritään taksan mukaiset kulut.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, Pirkanmaan Jätehuolto Oy)
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 22.5.2014.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.5.–12.6.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 2 kommenttia ja 1 mielipide.

1. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että Lumilinnan kiinteistö sijaitsee näkyvällä paikalla Hämeenkadun ja Tuomiokirkonkadun kulmassa osana Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Lumilinna on erinomainen esimerkki aikansa liike- ja asuinrakentamisesta, mutta Tampereen keskustan inventoinneissa sillä ei kuitenkaan ole todettu olevan erityistä historiallista tai rakennushistoriallista arvoa. Sen sijaan rakennuksella on merkittävää arvoa osana Hämeenkadun ympäristöä. Lumilinnasta on laadittu diplomityö, joka soveltuu käytettäväksi hankkeen kulttuurihistoriallisena selvityksenä. Hankkeessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ratkaisun kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin, ja niitä tulee havainnollistaa kuvasovittein. Lisäksi tulee huomioida Lumilinnan suunniteltujen muutosten vaikutus rakennuksen arkkitehtuuriin. Hämeenkadun kaltaiseen arvokkaaseen ympäristöön rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n vaatimuksiin rakennuksen ominaisuuksien ja erityispiirteiden huomioimisesta muutostyössä. Kaavaluonnos tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.
2. Tampereen Vesi toteaa, että aiemmin vesihuoltoon liittyneitä kiinteistöjä koskee lisäliittymismaksu laajennuksen kerrosalan osalta, kun kerrosala lisääntyy yli 100 k-m².
3. Naapuritonttien nro 187-35 ja 37 omistaja Oy Norgani 16 Ab vastustaa mielipiteessään Hämeenkatu 3:n kiinteistön korottamista, koska tämä varjostaisi hotellin toisen puolen huoneita ja tekisi niistä pimeitä ympäri vuorokauden.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu selostuksen kohdassa 4.3. Asemakaava edellyttää, että rakennuksen muutostöissä kiinnitetään erityistä huomiota alueen rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämiseen (sj-5) sekä rakennuksen arkkitehtoniset ominaispiirteisiin (yleismääräys). Tampereen Veden kommentti välitetään tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle. Kaavamuutoksen mukainen korotus sijoittuu tontin nro 34 länsi- ja pohjoisreunalle, joten korotuksen vaikutukset itäpuolisen naapuritontin valaistusoloihin ovat vähäiset. Tontin nro 34 itäreunan matalaa liikesiipeä ei koroteta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin valmisteluvaiheen osalta siten, että kaavan toteuttamista sekä lähiympäristön rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämistä ohjataan rakentamistapaohjeen sijaan asemakaavakartan yleismääräyksellä.

Asemakaavaluonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 26.3.–16.4.2015 ja siitä pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Samat asiakirjat lähetetään tiedoksi aloitteen tekijälle.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on korottaa rakennusta Hämeenkadun puolella osin kahdella asuinkerroksella ja Tuomiokirkonkadun puolella kahdella asuinkerroksella.

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

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuin- ja liikerakennuksen korottamisen kahdella kerroksella Hämeenkadun ja Tuomiokirkonkadun varressa. Tontin maankäytön periaatteet säilyvät samana. Rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ovat VIII ja IX. Tontti merkitään rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeäksi alueeksi. Tontin rakennusoikeudeksi merkitään 8300 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e=4,81$. Rakennusoikeus kasvaa nykyiseen kaavaan verrattuna n. 1400 k-m² ja toteutuneeseen rakentamiseen verrattuna n. 1200 k-m².

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Tontti nro 187-34 merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Sisäpihan matalaan rakennusosaan saa sijoittaa ainoastaan liike- ja toimistotiloja (l,to). Kadunpuoleisten rakennusten kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja, joihin järjestetään kulku suoraan kadulta (er-1). Tontille saa sijoittaa kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja (ma-8). Kellarikerroksia saa rakentaa kaksi (k-ma2). Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja. Kerroksissa olevaa ilmanvaihtokonehuonetta ei lueta rakennusoikeuteen (eiti). Hämeenkadun puoleinen ylin kerros on sisäänvedetty.

Autopaikkoja on rakennettava yksi 400 kerrosneliometriä kohti. Tontin autopaikkoja saa sijoittaa enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen [pl-1].

Tontti merkitään rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta ei saa muuttaa. Uudisrakennusta tai olemassa olevaan rakennukseen tehtäviä muutoksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämiseen (sj-5). Tontti XII-187-34 sijaitsee näkyvällä paikalla osana Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tontilla sijaitseva 1957 valmistunut rakennus on erinomainen esimerkki aikansa liike- ja asuinrakentamisesta. Laajennus- ja korjaustoimenpiteissä tulee huomioida rakennuksen arkkitehtoniset ominaispiirteet ja asema osana Hämeenkadun ympäristöä. Laajennuksen arkkitehtuurin ja materiaalivalintojen tulee tukea rakennuksen modernien piirteiden säilymistä (yleismääräys).

Täydennysrakentamisen yhteydessä tontille on toteutettava asuminen vaatimat laadukkaat ulko-oleskelutilat, jotka voidaan sijoittaa myös parvekkeille ja kattotasolle. Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä (yleismääräys). Hämeenkadun puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

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 8546 suunnitelman osalta.

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; Lisärakentaminen on laajuudeltaan niin pientä, että sillä ei ole sanottavia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaavan mukainen täydennysrakentaminen kaupungin keskustaan tukee periaatteeltaan 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 palveluverkoston ja kunnallistekniikkaan.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; Kaavan mukainen rakentaminen lisää vähäisessä määrin asumista Tampereen keskustaan, jossa on monipuolinen palvelutarjonta.

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 hyvin saavutettavissa. Energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eriväestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; Keskustan hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta mahdollistavat tasa-arvoisen elinympäristön eri väestöryhmille. Sisäilman laatu ja liikennemelun torjunta varmistetaan teknisin ratkaisuin. Hanke ei aiheuta ympäristöhaittoja.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; Pieni hanke ei merkittävästi vaikuta elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo kuitenkin lisää asiakkaita ja rakennushanke itsessään rakennustyötä, mikä tukee omalta osaltaan kunnan elinkeinoelämää.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen; Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla kannustaa liikkumaan ilman henkilöautoa. Tämä osaltaan vähentää liikenteen ympäristöhaittoja. Rakennuksen sisäilman laatu ja liikennemelun torjunta varmistetaan teknisin ratkaisuin.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; Kaavan mahdollistama korotus näkyy etenkin Hämeenkadun ja Tuomiokirkonkadun kulmassa. Nykyään kerroksen verran naapuritaloa alempana oleva rakennuksen räystääslinja nousee korotuksen jälkeen kerroksen naapuritaloja ylemmäs. Korotus tuo katukuvaan ja rakennukseen uuden elementin ja muuttaa niiden ulkomuotoa. Korotus on kuitenkin mahdollista sovittaa paikkaan ympäristön rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioiden.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys; Kaava-alueella ei ole julkisia viheralueita. Kaava-alueelta on hyvät yhteydet kaupungin ulkoilualueille ja -reiteille. Pieni hanke ei juuri vaikuta nykyisten viheralueiden riittävyYTEEN.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavan mahdollistama korotusrakentaminen toteuttaa periaatteiltaan yleiskaavan tavoitetta yhdyskuntarakenteen eheydestä ja kantakaupungin täydennysrakentamisesta. Lisärakentaminen on kuitenkin laajuudeltaan niin pientä, että sillä ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Tontin maankäytön periaatteet säilyvät samana. Suunnittelualueen tehokkuus nousee 4,05:stä 4,81:een. Laajennus mahdollistaa noin 19 uuden asunnon rakentamisen.

Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

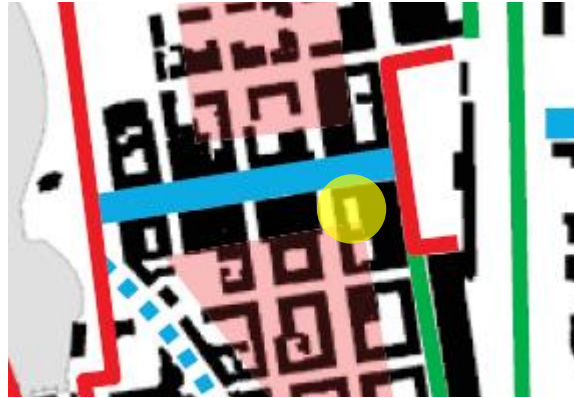
Tampereen keskustan inventoinneissa Lumilinnalla ei ole todettu olevan erityistä historiallista tai rakennushistoriallista arvoa. Sen sijaan rakennuksella on merkittävää arvoa osana Hämeenkadun ympäristöä.

Keskustan ullakkorakentamisselvityksessä (Arkkitehtistudio M&Y 18.9.2013) on nostettu esiin kaupunkitiloja, jotka ovat kaupunkikuvallisesti keskeisessä asemassa ja joihin korotusrakentamisella voi olla merkittäviä vaikutuksia. Kaavamuuotosalue rajautuu Hämeenkadun kaupunkikuvallisesti merkittävään katutilaan, jolla on keskeinen merkitys keskusta-alueen kaupunkirakenteessa. Vaikka kadun varrelle sijoittuvat korotukset eivät ole yhtä näkyviä kuin aukoiden ja torien laidoilla, räystääslinjan korkeusvaihtelu on kuitenkin helposti huomattava.

tavissa myös katutilassa. Eteläreunastaan tontti rajautuu Kyttälän si-
säosien kortteleiden muodostamaan kattorakentamisen kehitysalue-
eseen, jossa kattorakentamisen katsotaan olevan helpompi toteut-
taa kuin kaupunkikuvallisesti keskeisillä alueilla.

*Kaavamuuotosalue (keltainen
ympyrä) rajautuu Hämeen-
kadun kaupunkikuvallisesti
merkittävään katutilaan (sini-
nen viiva). Eteläpuolella on
kattorakentamisen kehitys-
alue (vaaleanpunainen alue).*

*(Kuva: Ullakkorakentamisselvitys
Tampereen keskusta-alueella)*



Lumilinnan korotus näkyy etenkin Hämeenkadun ja Tuomiokirkonka-
dun kulmassa. Hämeenkadun merkittävän katutilan varrella korotus-
rakentaminen vaatii erityistä huolellisuutta ja korkeaa laatutasoa.
Lumilinnan räystäslinja on nykyään kerroksen verran naapuritaloa
alempana sekä Hämeenkadun että Tuomiokirkonkadun puolella. Ko-
rotuksen jälkeen räystäös nousee kerroksen verran naapuritaloja
ylemmäs.

Rakennuksen ja lähiympäristön rakennustaiteelliset ja kaupunkiku-
valliset arvot pyritään turvaamaan asemakaavan määräyksellä sj-5
sekä yleismääräyksellä. Määräykset edellyttävät, että rakennukseen
tehtäviä muutoksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomio-
ta alueen rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyt-
tämiseen. Laajennus- ja korjaustoimenpiteissä tulee huomioida ra-
kennuksen arkkitehtoniset ominaispiirteet ja asema osana Hämeen-
kadun ympäristöä. Laajennuksen arkkitehtuurin ja materiaalivalinto-
jen tulee tukea rakennuksen modernien piirteiden säilymistä.

*Julkisivupiirroksat osoittavat,
miten rakennuksen korkeus
muuttuu naapurirakennuk-
siin verrattuna korotuksen
jälkeen. Korotus merkitty
piirroksiin sinisellä.*

*Yllä: Julkisivu pohjoiseen
Hämeenkadulle.*

*Alla: Julkisivu länteen
Tuomiokirkonkadulle.*

*(Julkisivukuvat: Maxtom Oy,
muokkaus: A.H./ Asemakaavoitus)*



Viistokuvassa näkyy nykyinen Lumilinnan porrastuva, naapurirakennuksia alemmas jäävä kattomaailma.

(Kuva: © 2012 BLOM)



Havainnekuva korotuksesta rautatieaseman alikulusta länteen katsottaessa.

(Kuva: Maxtom Oy)



Havainnekuva korotuksesta Hämeenkadun ja Tuomiokirkonkadun kulmasta katsottaessa.

(Kuva: Maxtom Oy)



Yritysvaikutukset

Pieni hanke ei merkittävästi vaikuta elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo kuitenkin alueelle lisää asiakkaita ja rakennushanke itsessään rakennustyötä, joten yritysvaikutukset ovat vähäiset mutta positiiviset.

Liikenne

Hanke on laajuudeltaan niin pieni, että sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia liikennemääriin. Pysäköinti voidaan järjestää osin tontilla sekä lähialueen pysäköintilaitoksissa.

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin parhaiden joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun yhteyksien risteyksessä. Hämeenkatu on tarkoitus muuttaa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen pääkaduksi ja Tuomiokirkonkatu muutetaan kävelykaduksi tontin kohdalla, katuosuudella Hämeenkatu–Verkatehtaankatu. Sijainti kaupungin ydinkeskustassa hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja kävely-yhteyksien varrella mahdollistaa asumisen ilman henkilöautoa. Keskustan tiivissä ympäristössä välimatkat ovat lyhyitä ja palvelut lähellä, joten autoa ei tarvita päivittäiseen liikkumiseen. Tällöin myös vaatimus pysäköintipaikkojen toteuttamisesta voi olla väljempi.

Valmisteilla olevan Tampereen pysäköintipolitiikan (luonnos 16.12.2014) mukaan pysäköinnin mitoitusohjetta voidaan täydennysrakentamisessa ja korjausrakentamisessa suojelumääräyksiin soveltaa siten, että syntyy toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja toteutavuudeltaan hyvä ratkaisu.

Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaavan mahdollistama rakentaminen ei merkittävästi muuta elinympäristöä. Pienelle ja kapealle pihalle pystytään järjestämään vain pieni oleskelu- ja leikkialue. Asunnoissa on pääosin pihanpuoleisia asuntokohtaisia ulkotiloja. Korotus muuttaa vähäisesti lähinnä tontin nro 187-34 itäosan sekä Hämeenkadun valaistusoloja varjoisammaksi.

4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Hämeenkadun ilman epäpuhtauksien vuoksi asemakaava edellyttää, että rakennusten suunnittelussa estetään ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin. Kaava edellyttää Hämeenkadun puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydeksi liikennemelua vastaan vähintään 35 dBA, jolloin voidaan varmistaa melutason ohjearvojen saavuttaminen. Kaavamuutos ei aiheuta uusia häiriötä ympäristöön.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnepiirros.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Ennen kaupunginhallituksen käsittelyä yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä laaditaan maankäytösopimus.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.