

X (Jussinkylä), Juhannuskylän täydennysrakentaminen ja suojele

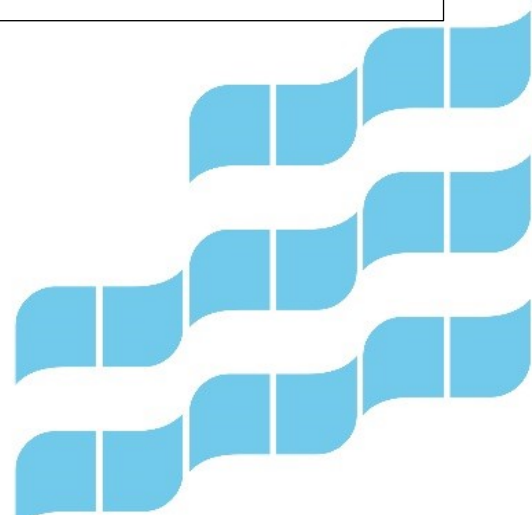
Asemakaavan selostus

15.1.2024



Asemakaava nro **8839**

TRE:6196/10.02.01/2020



X (Jussinkylä), Juhannuskylän täydennysrakentaminen ja suojele**ASEMAKAAVA NRO 8839**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.1.2024 päivättyjä asemakaavakarttoja nro 8839. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**Asemakaava koskee:**

Tampereen kaupungin X (Jussinkylä 110) kaupunginosan kortteleita nro 148–156, 158, 160 ja 161 sekä katu- ja virkistysaluetta ja Tampereen kaupungin XI (Kyttälä A 111) kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin X (Jussinkylä 110) kaupunginosan kortteleita nro 148–156, 158, 160, 161 ja 659 sekä katu- ja virkistysaluetta ja Tampereen kaupungin XI (Kyttälä A 111) kaupunginosan katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Eveliina Hyvönen, kaavoitusarkkitehti Altti Moisala, kaavoitusarkkitehti Tiia Kuisma ja erikoissuunnittelija Ville Ruokosenmäki.

Diaarinumero:

TRE:6196/10.02.01/2020, pvm 22.10.2020

Vireille tulo:

25.2.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

X (Jussinkylä), Juhannuskylän täydennysrakentaminen ja suojele, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8839.

TIIVISTELMÄ

Suunnittelualueena lähes koko Jussinkylä

Jussinkylän kaupunginosa sijaitsee Tampereen keskustan koillisosassa. Suunnittelualue kattaa lähes koko Jussinkylän kaupunginosan pois lukien Tuomiokirkon ja osan Rautatienkadusta. Koillisessa rajan muodostaa rautatie, luoteessa Lapintie ja etelässä Satakunnankatu. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9 ha.

Merkittävä kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on eri aikoina toteutunutta historiallisesti kerroksellista kaupunkiympäristöä. Jussinkylä alkoi rakentua 1800-luvulla ilman asemakaavaa Tampereen väestön kasvaessa teollistumisen myötä. Arkkitehti Lars Sonck laati alueelle asemakaavamuutoksen v. 1906. Uuden asemakaavan ihanteina olivat vaihtelevat katutilat näkymäpäätteineen sekä ruutukaavasta poikkeava korttelirakenne. Jussinkylään rakentui merkittäviä julkisia jugendrakennuksia kuten Sonckin suunnittelema tuomiokirkko ja Wivi Lönnin suunnittelema keskuspaloasema, jotka molemmat ovat osa valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Jussinkylässä on säilynyt vanhaa rakennuskantaa sekä kaupunkirakennetta ja sen kulttuurihistorialliset arvot ovat tuoneet sille myös maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön statuksen.

Tavoitteena tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia arvot huomioiden

Asemakaavatyössä sovitetaan yhteen alueen täydennysrakentamista ja kulttuuriympäristöarvojen suojelua koskevat tavoitteet.

Kaavan valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan täydennysrakentamisen määrän ja suojeluratkaisujen osalta. Mikäli tontin haltija on toivonut tontilleen viitesuunnitelmaa tehokkaampaa täydennysrakentamista, viitesuunnitelman ratkaisu on esitetty vaihtoehdossa 1 ja tontin haltijan esittämä täydennysrakentamisen ratkaisu vaihtoehdossa 2. Molemmissa vaihtoehdoissa on nykyisellään säilyviä tontteja, joilla rakennusoikeudet ja suojelumerkinnot päivitetään sekä maanalaiset tilat ja johtorasitteet merkitään.

Vaihtoehdossa 1 on vahvempi suojeluote sekä maltillinen täydennysrakentamisen ratkaisu. Vaihtoehdossa 1 on esitetty uudisrakennus Palokunnankadun varrelle, palolaitoksen laajennusosan tilalle uusi hotellirakennus sekä täydennysrakentamisen mahdollisuus Johanneksen koulutalon tontille. Vaihtoehdossa uudisrakentaminen on

lisäksi mahdollista kaavan viitesuunnitelman mukaan srp-5 kaavamerkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla.

Vaihtoehdossa 2 on väljempi suojeluote ja siinä on esitetty runsaammin rakentamisen mahdollisuuksia. Uutta rakentamista on esitetty yhdeksälle asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontille. Tässä vaihtoehdossa uudisrakentamisen suunnitteluratkaisut on esitetty kaavaa varten laaditun viitesuunnitelman mukaan. Lisäksi on huomioitu taloyhtiöiden itse tuottamat tehokkaammat uudisrakentamisen vaihtoehdot. Tässäkin vaihtoehdossa esitetään hotellirakennusta palolaitoksen tontille ja täydennysrakentamista Johanneksen koulutalon tontille. Lisäksi Satakunnan kadun päätteenä olevalle parkkipaikalle on esitetty pieni paviljonkirakennus.

Molemmat luonnosvaihtoehdot turvaavat alueen kulttuuriympäristöarvoja

Juhannuskylä on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja siellä sijaitsee useita rakennusperinnön kannalta merkittäviä rakennuksia. Molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa suojelumerkintöjen lähtökohtana on ollut alueelle laaditun kulttuuriympäristöselvityksen, rakennusinventoinnit sekä rakennushistoriaselvitykset. Kulttuuriympäristöselvityksen arvoluokkiin 1 ja 2 kuuluvat kohteet on huomioitu kaavavaihtoehdoissa suojelumerkinnöin.

Molemmissa kaavavaihtoehdoissa arvoluokkaan 1 kuuluvat kohteet on osoitettu purkamisen kieltävin suojelumerkinnöin. Vaihtoehdossa 1 arvoluokkaan 2 kuuluvat kohteet on osoitettu kaupunkikuvan ja kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden kannalta tärkeinä rakennuksina (srp-5), jotka kuitenkin voidaan korvata vastaavan kokoisella, paikkaan sopivalla uudisrakennuksella. Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 osan arvoluokkaan 2 kuuluvien rakennusten tilalle on tutkittu uudisrakennus. Tällaisia kohteita ovat mm. Lapintie 4 (nykyinen Metodistikirkon kappeli), Sukkavartaankatu 7 sekä Olympiantalon postmoderni laajennusosa Satakunnankadun varrella. Kaavan luonnosvaihtoehdossa 2 on lisäksi tutkittu kaupunkikuvaan sopivaa täydennysrakentamista myös kulttuuriympäristöselvityksessä arvoluokkaan 3 (ei merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja) kuuluvien kohteiden tilalle.

Alueen vanhimmat julkiset rakennukset, Wivi Lönnin suunnittelema paloasema sekä Johanneksen ja Tammerkosken koulutalot on kaavavaihtoehdoissa osoitettu suojelumerkinnöin, eikä niitä saa purkaa. Tuomiokirkon puistoon on päivitetty suojelumerkintä ja se on osoitettu historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävänä puistona.

Lisäksi kaavaratkaisuissa edellytetään, että puisto- ja katualueita suunniteltaessa on otettava huomioon niiden luonne osana kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti

arvokasta kaupunginosakokonaisuutta. Myös alueen pää- ja sivukatujen hierarkia on säilytettävä, koska ne ovat merkittävä osa alueen historiaa ja kaupunginosakokonaisuuden arvoja.

Kaavaluonnosvaihtoehdot poikkeavat mitoitukseltaan

Molemmassa kaavaluonnosvaihtoehdoissa muodostuu uutta rakennusoikeutta. Vaihtoehdossa 1 kerrosalaa on osoitettu 97 040 k-m², uutta kerrosalaa muodostuu 1 901 k-m². Vaihtoehdossa 2 kerrosalaa on osoitettu 104 100 k-m², josta uutta kerrosalaa on 8 961 k-m².

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.2.-18.3.2021. Asemakaavamuutosta esiteltiin 25.2.2021 julkaistulla esittelyvideolla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 9 mielipidettä. Palautteissa nousi esiin kulttuuriympäristön huomioiminen aluetta kehitettäessä. Palautteessa mainittiin, että voimassa oleva asemakaava on muun muassa suojelumerkintöjensä osalta vanhentunut ja toivottiin tervetulleeksi uusiin selvityksiin perustuva kaavanpäivitystyö.

Maakuntamuseo toi palautteessaan esiin, että alueella sijaitsee kaksi 1500-luvun alun maakirjoissa mainittua ja keskiajalla perustettu historiallista kylänpaikkaa, Erkkilä ja Siukola. Erkkilän kylänpaikka sijaitsee paloaseman asfaltoidulla piha-alueella ja on määritelty Keskustan osayleiskaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa tuhoutuneeksi myöhemmän maankäytön seurauksena. Siukolan kylänpaikkaan maakuntamuseo teki tarkastuksen keväällä 2021, jonka myötä Siukolan kylänpaikka katsottiin myös tuhoutuneeksi.

Palautteen mukaan melu- ja ilmanlaatuolosuhteet tulee huomioida kaavatyössä. Palautteissa kiinnitettiin erityisesti huomiota rautatiemeluun. Lisäksi palauksissa tuotiin esiin liikenneympäristö kehittämistä turvallisemmaksi ja toivottiin muun muassa nopeuksien hidastamista.

Yksittäiset kiinteistöt toivat aloitusvaiheen palautteessa esiin omia tavoitteitaan liittyen kaavatyöhön. Osalla kiinteistöistä oli selkeitä tavoitteita täydennysrakentamiseen liittyen joko nykytilaa täydentävänä tai uudistavina ratkaisuin. Kaikki palaute on koottu kaava-aineiston liitteenä olevaan palauteraporttiin.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville xxxx - xxxx. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle asukastilaisuudessa. Lausunnot ja

mielipiteet kokonaisuudessaan sekä vastineet niihin lisätään asemakaavan liiteaineistoihin.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Suunnittelualueena lähes koko Jussinkylä	3
Merkittävä kulttuuriympäristö	3
Tavoitteena tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia arvot huomioiden.....	3
Molemmat luonnosvaihtoehdot turvaavat alueen kulttuuriympäristöarvoja.....	4
Kaavaluonnosvaihtoehdot poikkeavat mitoitukseltaan.....	5
Asemakaavaprosessin vaiheet	5
Asemakaavan toteuttaminen.....	6
Sisällys	7
1 LÄHTÖKOHDAT	10
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	10
1.1.1 Suunnittelualue	10
1.1.2 Rakennettu ympäristö	10
1.1.3 Kulttuuriympäristö	12
1.1.4 Luonnonympäristö	18
1.1.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	19
1.1.6 Väestö ja palvelut	23
1.1.7 Maanomistus.....	25
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	26
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
2.1 Kaavan rakenne	27
2.1.1 Luonnosvaihtoehto 1.....	27
2.1.2 Luonnosvaihtoehto 2.....	28
2.1.3 Nykyisellään säilyvät tontit.....	29
2.1.4 Mitoitus	29
2.1.5 Palvelut.....	29
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	30
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	30
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	30
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset	30

2.3.1	Korttelialueet.....	30
2.3.2	Muut alueet.....	31
2.3.3	Kaavamerkinnt.....	32
2.4	Nimistö	33
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	33
3.1	Vaikutuksen ihmisiin.....	34
3.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen	35
3.3	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.....	35
3.4	Vaikutukset kulttuuriympäristöön – Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.....	36
3.5	Vaikutukset kulttuuriympäristöön – Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.....	38
3.6	Vaikutukset kulttuuriympäristöön – Kansallinen kaupunkipuisto	40
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	40
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	40
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	41
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	41
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	41
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	43
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	43
4.5.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	43
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	44
5.1	Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi	45
5.2	Maisemahistoriallinen selvitys Tampereen Tuomiokirkonpuistosta	45
5.3	Erkkilän aukeen ja Pellavatehtaankadun sekä Juhannuskylänkadun yleissuunnitelma	46
5.4	Pihasuunnitelmat ja viherkerrointarkastelu.....	45
5.5	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma	46
5.6	Meluservitys.....	47
5.7	Liikenneselvitys ja pysäköintitarkastelu	46
5.8	Liito-orava- ja lepakkoselvitykset	47
5.9	Kaavataloustarkastelu	48
5.10	Muita asemakaavavalmistelussa hyödynnettyjä selvityksiä	48
6	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	49
6.1	Maakuntakaava	49
6.2	Keskustan strateginen osayleiskaava	50

6.3	Asemakaava.....	56
6.4	Kaupungin strategiat ja keskustan kehittämissuunnitelma	58
6.5	Kansallinen kaupunkipuisto.....	58
6.6	Rakennuskielto	59
6.7	Sopimukset	60
6.8	Tonttijako	60
6.9	Pohjakartta	60
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	61
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	61
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	61
7.3	Toteutuksen seuranta	61
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	61
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	61

62)

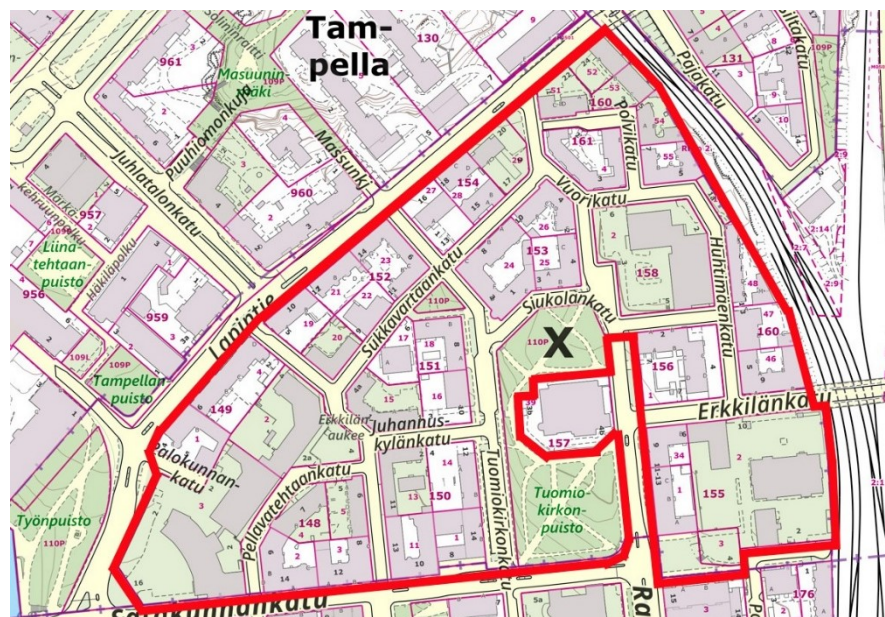
1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustan koillisosassa. Suunnittelualueen muodostaa Jussinkylän kaupunginosan korttelit 148-156, 158, 160 ja 161 sekä kaupunginosan katu- ja viheralueet. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9 ha.

Suunnittelualueita rajaavat Lapintie, Satakunnankatu ja Rautatienkatu sekä rautatie. Tuomiokirkko ja osa Rautatienkatua on jätetty kaavamuutoksen ulkopuolelle.



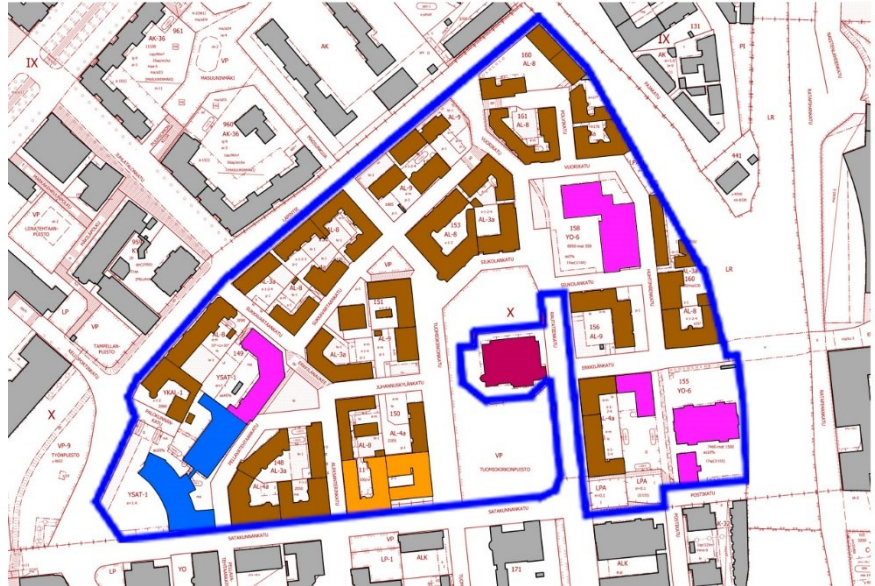
Suunnittelualue kattaa lähes kokonaan Jussinkylän kaupunginosan. Aluerajaus karttaotteessa punaisella viivalla.

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

1800-luvulla Jussinkylän kaupunkirakenne alkoi muotoutua ilman asemakaavaa. Lars Sonckin asemakaava 1900-luvun alussa sinetöi alueen kaupunkirakenteen keskusta-alueen ruutukaavasta poikkeavaksi. Vaihteleva, tiiviisti toteutunut korttelirakenne muodostuu pääosin asuinrakennuksista. Liiketilat alueella sijoittuvat useimmiten asuinrakennusten kivijalkoihin. Rakennetta rytmittävät alueelle sijoittuvat julkiset rakennukset ja niihin liittyvät avoimet kaupunkitilat, pihat, puistot

ja aukiot: Johanneksen ja Tammerkosken koulutalot, Juhannuskylän päiväkotiki sekä länsipään keskuspaloasema sekä maamerkinä alueen keskellä kohoava Tuomiokirkko.



Kartalla on esitetty alueen rakennukset käyttötarkoituksen mukaan jaoteltuna. Ruskealla on osoitettu asuin- ja liiketilat, oranssilla liiketilat, pinkillä koulut ja päiväkodit sekä sinisellä pelastuslaitos. Suunnittelualan ulkopuolelle jäävä tuomiokirkko on esitetty violetilla.

Kaupunkikuva

Juhannuskylän kaupunkikuvan selkäranka muodostuu alueen vaihtelevasta kaupunkirakenteesta, joka yhdistelee ruutukaavaa ja 1900-luvun alussa suosittua vapaamuotoista ja luonnonmuotoja noudattelevaa katuverkostoa aukioineen ja päätenäkymineen. Kaupunkikuvaa hallitsee tuomiokirkko ja sitä ympäröivä puistoalue luo vastakohtan muutoin tiivisti rakennetuille korttelialueille. Julkiset rakennukset – Johanneksen koulu ja Tammerkosken koulu sijaitsevat Tuomiokirkon tavoin keskellä tonttiaan. Länsipäässä alueen kaupunkikuvaa hallitsee vanha paloasema, joka rajautuu myös osaksi arvokasta koskimaisemaa.

Alue on rakentunut kokonaan varsin lyhyellä aikavälillä 1900-luvun vaihteesta 1920-luvun loppuun. Tämän aikakauden rakennuksia ja kokonaisia kortteleita on säilynyt melko paljon, ja alue on sen jälkeen uudistunut varsin maltillisesti. 1950-luvun rakentamista edustaa muutama rapattu tiilitalo. 1970-luvulta alkaen alueella on tapahtunut hieman enemmän muutoksia. 1970-luvulle ominaista kortteli- ja rakennussuunnittelua edustavia, muusta rakennuskannasta välillä hyvinkin selvästi poikkeavia betonielementtikerrostaloja ja parkkihalleja on varsinkin Tuomiokirkonkadun ja Lapintien varrella. Alueelta löytyy myös laadukkaita, ympäristöön soveltuvia postmoderneja rakennuskohteita.

Liikenne

Suunnittelualueen eteläreunaa rajaa alueellinen kokoojakatu Satakunnankatu. Satakunnankatu on myös osa keskustan strategisessa osayleiskaavassa määriteltyä keskustan kehän katuverkkoa. Lapintie, joka on yksi keskustan pääkaduista, rajaa suunnittelualueutta luoteessa. Rautatienkadun eteläosa Erkkilänkatuun saakka sekä Erkkilänkatu ovat alueellisia kokoojakatuja. Suunnittelualueen sisäosan kadut ovat liikennemääriltään vähäisempiä tonttikatuja. Kaava-alue rajautuu idässä rautatiehen.

Juhannuskylä on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä. Lähimmät joukkoliikenteen bussipysäkit sijoittuvat Lapintien ja Satakunnankadun varrelle. Lähimmät raitiotiepysäkit ovat Hämeenkadulla noin 400-600 metrin päässä. Hämeenkadulla kulkee myös useita linja-autoja tiheällä vuorovälillä. Rautatieasemalle on matkaa noin puoli kilometriä.

Keskustan pyöräilyn pääreittejä kulkee suunnittelualueen läpi Rautatienkatua ja Erkkilänkatua pitkin sekä alueen luoteisreunalla Lapintiellä.

Lapintielle ja Satakunnankaduille on määritelty esteettömyyden erikoistason reitit.

Suunnittelualueella sijaitsevat julkiset palvelut, kuten kirkko, koulu, päiväkotiki ja pelastuslaitos, aiheuttavat alueelle asukasliikenteen lisäksi asiointi- ja huolto liikennettä. Lisäksi pelastuslaitoksen läheisyydessä on hälytysreitteinä toimivia katuja. Alueella on nykytilanteessa varsin paljon katupysäköintiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Juhannuskylän alueella on jonkin verran sekaviemäreitä. Sekaviemäröinnin tilalle on tarvetta rakentaa erillinen hulevesiviemäröinti.

1.1.3 Kulttuuriympäristö

Jussinkylä on historialtaan kerroksellinen

Juhannuskylän alue rakentui vapaasti 1850-luvulta lähtien, kun Tampereen kaupungin väkiluku kasvoi teollistumisen myötä ja asukkaat rakensivat taloja Messukylään kuuluneelle kosken itäpuolelle. Kaupunki lunasti alueen vuonna 1877. Kaupunginarkkitehti F. L. Calonius laati alueen ensimmäisen asemakaavan vuonna 1886. Juhannuskylän saneerauksen seurauksena alueen asukkaat jäivät asunnottomiksi ja heidät sijoitettiin vuokratonteille Juhannuskylän koillispuolelle, Armonkalliolle.

Alueen vanhin rakennus on Johanneksen koulutalo, joka valmistui vuonna 1898. Suunnittelijana toimi Georg Schreck. Kouluun kuuluvat uusrenessanssityylinen kivikoulu sekä puurakenteinen opettajien asuntola, joka sittemmin muutettiin ruokalaksi. Valmistuessaan koulu oli kaupungin suurin kansakoulu. Samaa aikakautta edustaa Huhtimäenkadun varteen rakentunut pitkä uusrenessanssityylinen asuinrakennus. Vuonna 1901 Huhtimäenkatu täydentyi kahdella jugendtyylisellä liike- ja asuinrakennuksella.



Asemakaavakartta vuodelta 1907. Kartalla näkyy aiemman ruutukaavan päälle suunniteltu vaihtelevampi kaupunkirakenne.

1900-luvun alussa arkkitehti Lars Sonck laati alueelle asemakaavan, jonka pohjalta muodostui nykyinen Juhannuskylän rakenne. Sonck otti vaikutteita Camillo Sitten kaupunkisuunnitteluihanteista ja alue suunniteltiin ruutukaavaa välttäen. Vaihtelevat katutilat, näkymäpäätteet sekä harkiten sommitellut aukiotilat olivat tunnusomaisia sitteläiselle kaupunkisuunnittelulle. Sonckin kädenjälkeä on myös alueen keskelle kohonnut Tampereen tuomiokirkko, joka valmistui vuonna 1906. Kirkon rakentamista siivitti kaupungin kasvu itään.

Alueelle valmistui myös muita julkisia rakennuksia. Ulkotyöväenyhdistys rakennutti Olympiantalon vuonna 1906 Satakunnankadun varrelle. Vuotta

myöhemmin valmistui Juhannuskylän merkittävimpiin rakennuksiin kuuluva keskuspalasema, jonka suunnitteli arkkitehti Wivi Lönn.

1910-luvulla rakentui useita asuinrakennuksia Juhannuskylän pohjoisosaan. Kirkon pohjoispuolelle rakentui näyttävä jugend-rakennus, Tuomisen kivimuuri. Jugendtyylisiä, matalampia asuinrakennuksia rakentui myös Polvikadun ja Lapintien varteen. Vuonna 1914 valmistui Sukkavartaankadun varteen Suomen Luterilaisen Evankeliumiyhdistyksen rukoushuone, joka sittemmin on tunnettu Pirkon- tai Pirkanhovina. Rakennus tehtiin tulipalossa tuhoutuneen Milavida-huvilan säästyneistä rakennusmateriaaleista.

1920-luvulla valmistui Satakunnankadun varteen kaksi näyttävää punatiilistä liike- ja asuinrakennusta. Asunto Osakeyhtiö Keskuskeittiön suunnittelivat Bertel Strömmer ja Vilho Kolho. Rakennus sai nimensä alakerrassa toimineesta keskuskeittiöstä, josta ruoka jaettiin ruokahissillä asuntoihin. Viereen rakentui Karhu-Apteekin talo Veikko Kallion suunnitelmien mukaan. Alakerrassa toimineen apteekin mukaan nimetyssä talossa on näyttävä kahdeksankerroksinen torniosa Satakunnankadun ja Aleksanterinkadun kulmauksessa. 1920-luvulla Juhannuskylään rakentui lisäksi matalia puurakennuksia, jotka muodostavat yhtenäisen rakennetun kerroksen alueelle. 1920-luvulla alueelle rakentui myös toinen seurakuntatoimintaa palveleva rakennus. Alun perin Osuusliike Voiman rakennuttama talo siirtyi Metodistikirkon käyttöön vuonna 1926.



Ilmakuva vuodelta 1946 (Copyright Maanmittauslaitos 2010). Useat korttelit ovat rakentuneet matalina puurakennuksina. Nykyisen päiväkodin paikalla oli puisto, joka säilyi rakentamattomana 1980-luvulla saakka.

1930- ja 1940-luvuilta alueella ei ole rakennuskantaa. 1950-luvulta lähtien alueelle rakentui asuin- ja liikerakennuksia, aikakauden tyylin ja rakentamistavan mukaan. 1950-luvun rakennuksille on tyypillistä julkisivujen modernistinen yksinkertaisuus ja rapattu pinta. 1960-70-lukujen rakennuksissa käytetään betonielementtejä ja pihalla on tyypillisesti parkkihalli ja kansipihaa. Joissain tapauksissa on otettu selvä irtioto alueen vanhasta umpikorttelirakenteesta. 1980-luvulla betonielementit ovat edelleen vallitseva rakennustapa, mutta rakennuksia on pyritty mitoittamaan alkuperäisen rakennuskannan mukaisesti. 1980-luvulla valmistuneessa asuinkorttelissa Vuorikadun varrella on nähtävissä pyrkimys alueen historian huomiointiin ja kaupunkikuvalliseen sopeuttamiseen. Rakennus kertoo hyvin suunnitteluperiaatteiden muuttumisesta 1980-luvulla. Samalta vuosikymmeneltä ovat myös paloaseman laajennus, sen viereen rakennettu Juhannuskylän päiväkotipiha Pellavatehtaankadun varrella ja Olympia-korttelin hotellirakennus. 1980-luvun asemakaavassa on myös ensimmäisen kerran huomioitu alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja suojelutarvetta.



Ilmakuva vuodelta 1987 (Copyright Blom-Kartta Oy 2010). 1980-luvun lopussa Juhannuskylä oli hyvin pitkälti nykytilanteen kaltainen. Suuremmat asuinkerrostalot ovat korvanneet puukorttelit.

Rakennetut kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueelle. Valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä ovat Tammerkosken teollisuusmaisema sekä suunnittelualueen keskellä sijaitseva Tampereen

tuomiokirkko. Loppu suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Juhannuskylän rakennettuun kulttuuriympäristöön.



Suunnittelualueen raja on esitetty karttaotteessa punaisella viivalla. Valtakunnallisesti merkittävä Tammerkosken teollisuusmaiseman rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu kartalla liilalla ja numerolla 1. Valtakunnallisesti merkittävä Tampereen tuomiokirkon rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu kartalla liilalla alueella ja numerolla 2. Maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on osoitettu kartalle oranssilla värillä ja punaisella pisteellä.

Tammerkosken teollisuusmaisema on Suomen ensimmäinen teollinen kaupunkimaisema ja yksi maamme kansallismaisemista. Kosken molemmin puolin rakentuneet teollisuusrakennukset sekä kosken voimalaitokset sekä sillat muodostavat kerroksellisen, mutta kaupunkikuvaltaan eheän kokonaisuuden, joka kuvastaa Suomen teollistumisen historiaa. Teollisten rakennusten ohella kulttuuriympäristöalueeseen kuuluu kaupungin julkisia rakennuksia ja -tiloja, kuten suunnittelualueella sijaitseva keskuspaloasema. Keskuspaloaseman on suunnitellut arkkitehti Wivi Lönn, joka voitti paloaseman suunnittelusta järjestetyn kutsukilpailun vuonna 1905. Rakennus valmistui vuonna 1907. Arkkitehti Bertel Strömmer suunnitteli vuonna 1921 toteutetun rakennuksen uudistuksen ja laajennuksen. Keskuspaloasemaan lisättiin toinen kerros ja korotettiin rakennusta siten, että saatiin tilaa paloautoille, jotka korvasivat hevoset palontorjunnassa. Vuonna 1982 valmistui Taito Uusitalon suunnittelema lisäosa.

Tampereen tuomiokirkko on Suomen 1900-luvun alun kansallisromantiikan päämonumentteja. Kirkko valmistui vuonna 1906 ja sen suunnitteli arkkitehti Lars Sonck voitettuaan suunnittelusta pidetyn kilpailun vuonna 1899. Kirkon maalaukset ovat taiteilijoiden Magnus Enckell ja Hugo Simbergin käsialaa. Tuomiokirkon massoittelu on monimuotoinen ryhmittely, jossa vaihtelevat erikorkuiset tornit ja päädyt. Jyhkeää kivikirkkoa ympäröi avara Tuomiokirkonpuisto. Ennen selkeästi ympäristöstään korkeutensa puolesta erottuva kirkko on myöhemmin

piiloutunut ympärille kasvaneen kaupungin sisään. Kirkkoa ympäröivä avoin kaupunkitila, joka rajautuu ympäröivien kortteleiden seinämiin, korostaa kirkon kaupunkikuvallista roolia ja tekee siitä yhä kaupunginosan selkeän dominantin.

Juhannuskylän maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ulottuu suunnittelualueelta Armonkallion ja Kyttälän suuntiin. Juhannuskylä liitettiin Tampereen kaupunkiin vuonna 1877. Aluetta oli kuitenkin asutettu jo 1850-luvulta eteenpäin, kun kasvavan kaupungin työläiset olivat rakentaneet alueelle vapaamuotoisesti. Arkkitehti Lars Sonck laati alueelle asemakaavan 1900-luvun alussa. Juhannuskylän alue on toteutunut Camillo Sitten keskiaikaisista kaupungeista innoituksensa saaneiden kaupunkisuunnitteluihanteiden mukaan ja sille tunnusomaista ovat ruutukaavasta poikkeava katuverkko sekä vaihtelevat kaupunkitilat. Asemakaavan myötä rakennuskanta uudistui, mutta muistumana vanhasta alueella säilyi joitakin katulinjoja ja nimiä.

Tuomiokirkko jäsentää koko kaupunginosan rakennetta. Alueella sijaitsee myös muita seurakunnallisia rakennuksia, kuten Lapintien varressa oleva Metodistikirkon rakennus. Lisäksi alueella on kaksi vanhaa koulua: Johanneksen ja Tammerkosken koulutalot, jotka nykyisin muodostavat yhdessä Juhannuskylän koulun. Alueen asuinrakennuskanta on vaihtelevaa. Eheitä, vanhojen rakennusten rajaamia katunäkymiä on mm. Sukkavartaan-, Huhtimäen-, Juhannuskylän- ja Erkkilänkadulla.

Juhannuskylästä on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Sitowise 2021), joka on tämän selostuksen liitteenä.

Muinaisjäännökset

Kaavan suunnittelualue on kuulunut Keskustan osayleiskaava-alueen arkeologisen inventoinnin (Raninen 2014) tutkimusalueeseen. Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Siellä sijaitsee kuitenkin kaksi 1500-luvun alun maakirjoissa mainittua ja keskiajalla perustettu historiallista kylänpaikkaa, Erkkilä ja Siukola. Erkkilän kylänpaikka sijaitsee paloaseman asfaltoidulla piha-alueella. Se on määritelty Keskustan osayleiskaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa tuhoutuneeksi myöhemmän maankäytön seurauksena. Siukolan kylänpaikka sijoittuu Rautatienkatu 11-13 ja 15 alueille ja ympäristöön. Pirkanmaan maakuntamuseo teki kohteelle maastotarkastuksen 12.4.2021 arvioidakseen kohteen suojelustatusta ja/tai sen mahdollisesti edellyttämiä jatkotoimenpiteitä kaavoitusprosessissa. Tarkastuksen perusteella myös Siukolan kylänpaikan katsotaan olevan tuhoutunut.

1.1.4 Luonnonympäristö

Luontoarvot

Suunnittelualue on lähes kauttaaltaan rakennettu. Alueella on isomman Tuomiokirkonpuiston lisäksi kaksi pientä puistomaista aluetta: Erkkilänaukee, jossa sijaitsee Juhannuskylän päiväkodin leikkipuisto sekä pieni Pleikinniitynpuistikko Sukkavartaankadun ja Tuomiokirkonkadun kulmauksessa. Puistomaisten alueiden ohella alueen viheralueisiin liittyy pihojen ja katujen istutetut alueet. Alueen puusto sijoittuu Tuomiokirkonpuistoon, radan varren kapealle vyöhykkeelle sekä asuin- ja julkisten rakennusten kortteleiden piha-alueille. Katupuustoa alueella on verrattain vähän.

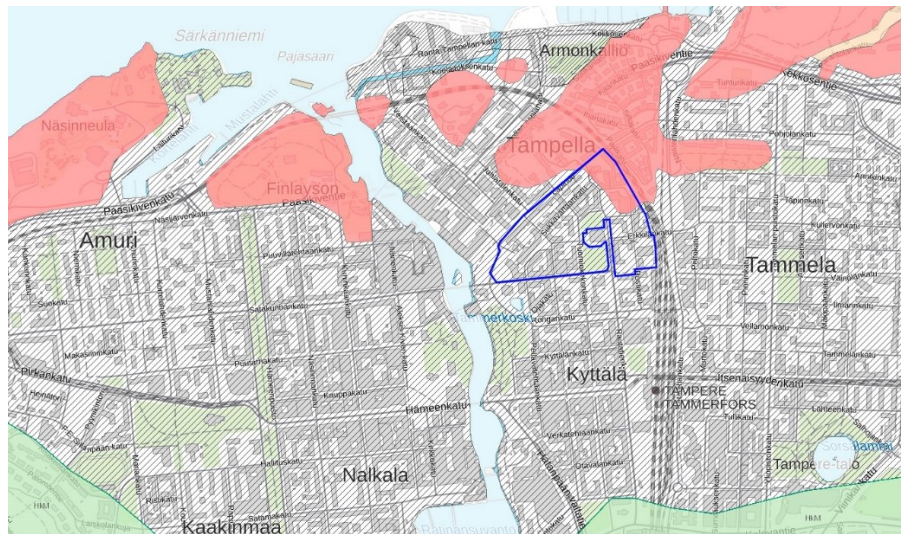
Alueelle laadituissa luontoselvityksissä ei todettu liito-oravan elinpiiriksi soveltuvaa aluetta, eikä alueelle sijoitu liito-oravan kulkureittejä. Lepakkoselvityksessä alueelta tehtiin yksittäisiä havaintoja lepakoista, mutta selvitysalueella ei ollut lepakoiden selkeästi suosimia paikkoja.

Kaavan laatimisaikana alueella tehtiin havainto valkoselkätikasta. Alueella ei ole tiedossa muita havaintoja kyseisestä lajista, eikä alueelta ole tunnistettu valkoselkätikalle sopivia pesimäpaikkoja. Yhden havainnon perusteella linnustoselvityksen laatimista ei katsottu tarpeelliseksi, mutta lajin mahdollista esiintymistä alueella pidetään silmällä. Valkoselkätikka on uhanalainen vanhojen lehti- ja lahoppuustoisten metsien laji, jota on harvoin tavattu Tampereen keskustassa.

Maaperä

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikeskustan alueella, joka on maaperäkartassa pääosin merkattu kartoittamattomaksi. Alueen koillisosa on maaperäkartassa merkitty kalliomaaksi.

Suunnittelualueen maanpinta on korkeimmillaan sen pohjois- ja länsiosissa. Maanpinta laskee selvitysalueella etelään ja lounaaseen kuljettaessa. Paikoitellen korkeuserot ovat jyrkkiä. Suunnittelualueen korkein kohta on alueen pohjoisimmassa reunassa (n. +107.2 m) ja matalin kohta on etelässä, Aleksanterinkadun läheisyydessä (noin +88.1 m). Suunnittelualueen pohjoispuolella maanpinta nousee jyrkästi.



Ote maaperäkartasta (GTK 2014). Kaava-alueen rajaus on osoitettu karttaan sinisellä viivalla.

Vesistö ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualue sijaitsee Keskustan valuma-alueella. Hulevedet ohjautuvat Tammerkoskeen, josta ne päätyvät Pyhäjärveen. Suunnittelualueelta hulevesiä ohjataan Tammerkoskeen kahdesta eri purkupisteestä. Nykytilassa selvitysalue jakautuu kolmeentoista osavaluma-alueeseen. Suunnittelualueelle päätyy hulevesiä myös sen pohjoispuolella sijaitsevilta kerrostalokiinteistöiltä. Suunnittelualue on pääosin hulevesiviemäröity, mutta osalla alueesta on käytössä sekaviemäröinti.

Tulvareitit kulkevat alueella pääosin pohjoisesta etelään. Nykytilassa tulvareitit kulkevat pääasiassa teitä pitkin, mutta myös kiinteistöjen pihojen kautta. Nykytilassa suunnittelualueella on sisäpihoja, joilta ei välttämättä ole toimivia tulvareittejä.

Nykytilanteessa hulevesiverkostojen kapasiteetit arvioitiin riittäviksi osavaluma-alueiden purkupisteissä. Alueella ei ole esiintynyt muitakaan hulevesiin liittyviä ongelmia, mutta suunnittelualueen alapuolisessa hulevesiverkostossa on esiintynyt ongelmia verkoston kapasiteetin riittävyyden suhteen.

Tarkempi alueen nykytilan kuvaus hulevesien osalta on esitetty liitteenä olevassa hulevesiselvityksessä.

1.1.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Vuonna 2017 laaditussa kaupungin meluselvityksessä on mallinnettu päivä- ja yöajan keskiäänitasoja vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Suunnittelualueen meluolosuhteiltaan heikoimmat alueet sijoittuvat rautatien sekä Lapintien, Satakunnankadun ja Rautatienkadun varsille.

Asemakaavan meluselvityksen mukaan asuinrakennusten piha-alueiden melutasot ovat pääosin alle ohjearvojen. Johanneksen koulutalon leikkihallalla ohjearvo ylittyy. Asuinrakennusten julkisivuilla melutasojen ohjearvot ylittyvät yleisesti Erkkilänkadun, Rautatienkadun ja Lapintien varsilla.

Raideliikenne aiheuttaa ennustetilanteessa Huhtimäenkadun varren asuintalossa keskiäänitason ohjearvon ylittymisen, ja suurimmat enimmäistasot osuvat Polvikadulla olevan asuinrakennuksen julkisivulle.



Melukartalla on kuvattu eri värisin vyöhykkein päiväjän keskiäänitasoja vuoden 2040 ennustetilanteessa.



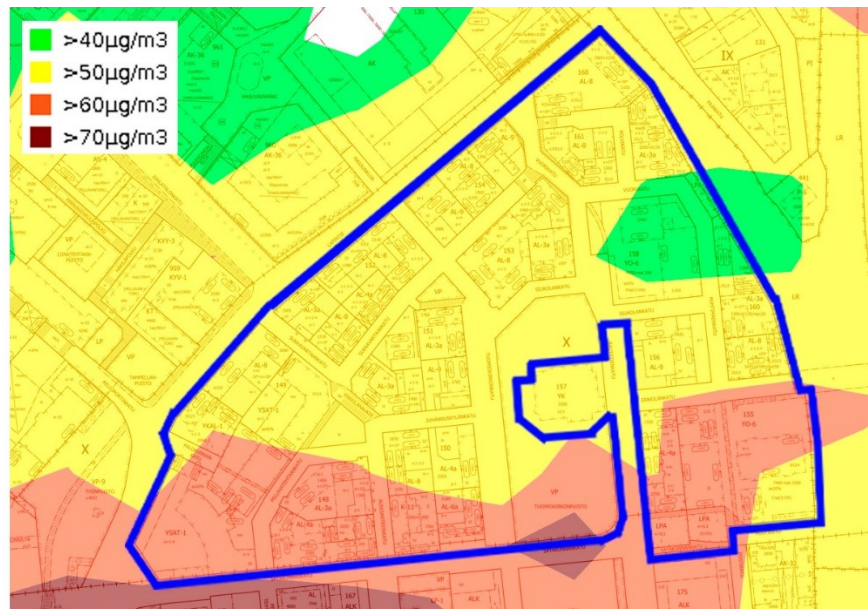
Melukartalla on kuvattu eri värisin vyöhykkein yöajan keskiäänitasoja vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Tärinä ja runkomelu

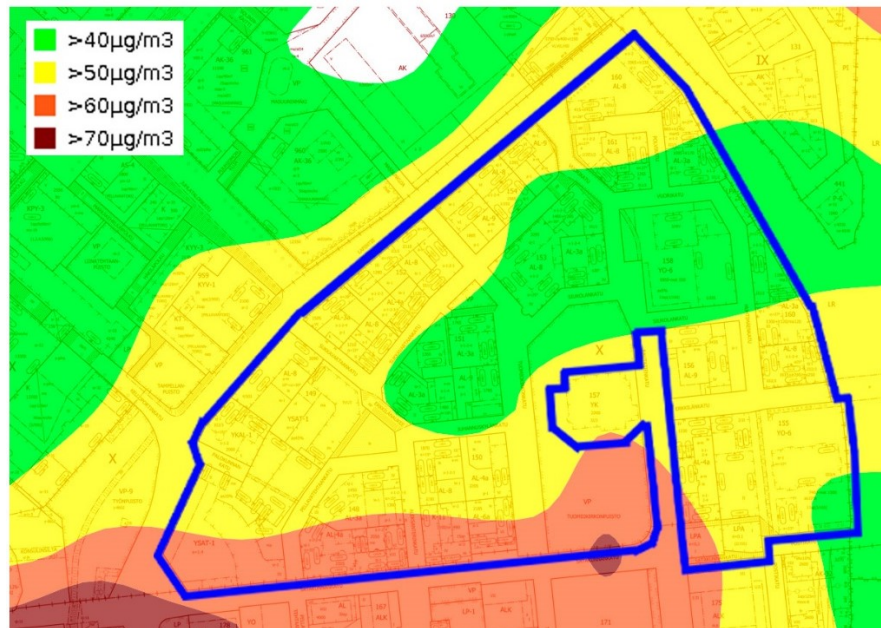
Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomeluriskitarkastelu on laadittu vuonna 2022 ja siinä on tarkasteltu rautatieliikenteen aiheuttamaa riskiä asumismukavuutta haittaavan tärinän ja runkomelun muodostumiseen. Juhannuskylä sijoittuu selvityksen mukaan suurelta osin rautatieverkon tärinän ja runkomelun riskivyöhykkeelle; rautatiehen rajautuvat korttelit riskivyöhykkeelle 1 ja muut korttelit Juhannuskylän länsiosaa lukuun ottamatta riskivyöhykkeelle 2. Runkomeluselvitys laaditaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Ilmanlaatu

Tampereen ilmanlaatuselvityksen (2013) mukaan Jussinkylän alueella ei ylity typpioksidin tai pienhiukkasten vuorokausipitoisuuden ohjearvo 70 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Ilmanlaatu on suurimmassa osassa Tampereen kaupunkiseutua hyvää tai tyydyttävää. Vilkasliikenteisimpien katujen lähialueilla typpidioksidin ja katupölyn pitoisuudet voivat kuitenkin ylittää ilmanlaadun kansalliset ohjearvotasot. Suunnittelualueella ohjearvotasot eivät ylity.



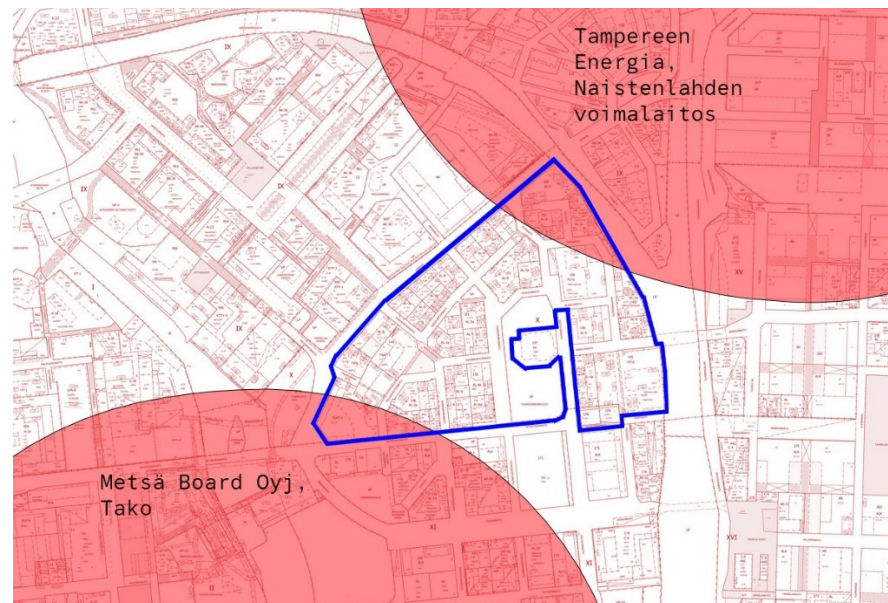
Kartalla on kuvattu ilmanlaatua vyöhykkeittäin typpioksidin osalta. Suunnittelualueen rajaus on osoitettu sinisellä viivalla. Suunnittelualueella typpioksidin (NO₂) vuorokauden ohjearvon pitoisuustaso on suurimmillaan Satakunnankadun läheisyydessä.



Kartalla on kuvattu ilmanlaatua vyöhykkeittäin katupölyn pienhiukkasten osalta. Suunnittelualueen rajaus on osoitettu sinisellä viivalla. Suunnittelualueella katupölyn (PM₁₀) vuorokauden ohjearvon pitoisuustaso on suurimmillaan Satakunnankadun läheisyydessä.

Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet

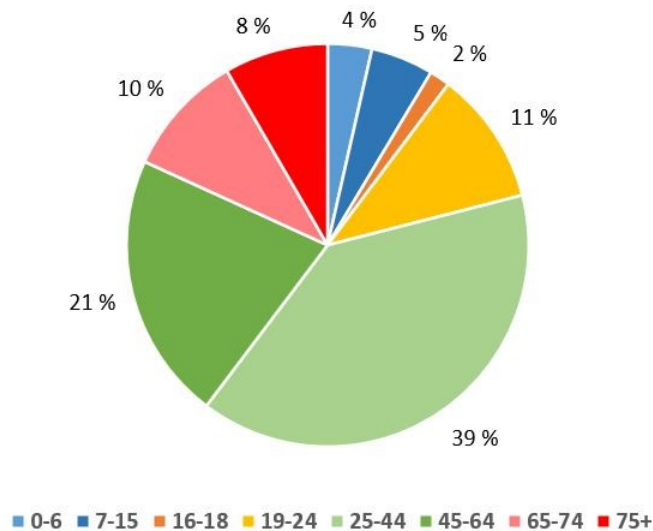
Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykettä: Metsä Board Oyj, Tako sekä Tampereen Sähkölaitos Oy, Naistenlahden voimalaitos. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista pyydetään lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.



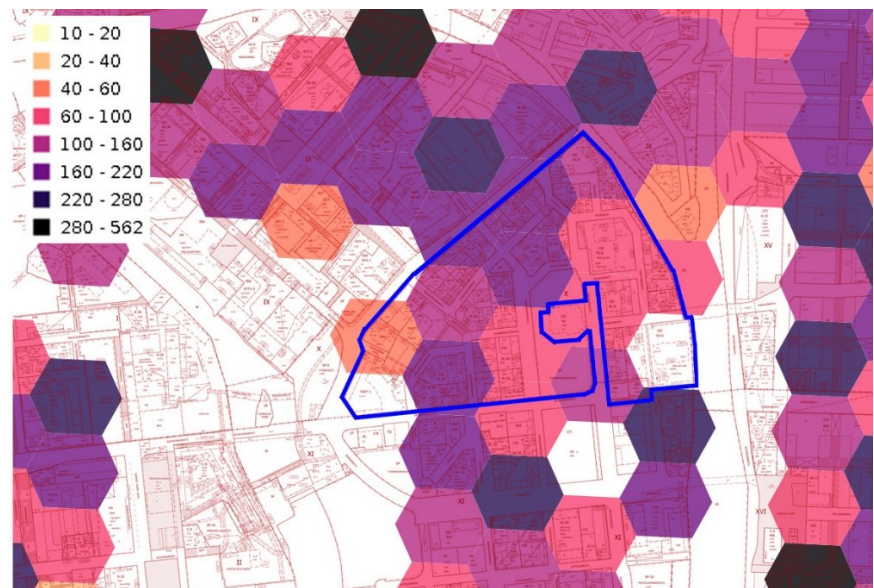
Kartalla on esitetty konsultointivyöhykkeet punaisella ja suunnittelualueen rajaus sinisellä viivalla.

1.1.6 Väestö ja palvelut

Väestömäärä ei ole merkittävästi muuttunut Jussinkylässä 2000-luvulla. Vuoden 2019 tietojen mukaan Jussinkylässä asuu 1209 asukasta. Alle kouluikäisiä on 4 %, kouluikäisiä 5 %, 16–18-vuotiaita 2 % ja 19–24-vuotiaita 11 %. Työikäisistä 25–44-vuotiaita on 39 % ja 45–64-vuotiaita 21 %. Eläkeikäisiä on yhteensä 18 %. Verrattuna koko Tampereeseen, Jussinkylän ikärakenteessa on hieman vähemmän alaikäisiä ja enemmän työikäisiä kuin Tampereella keskimäärin.



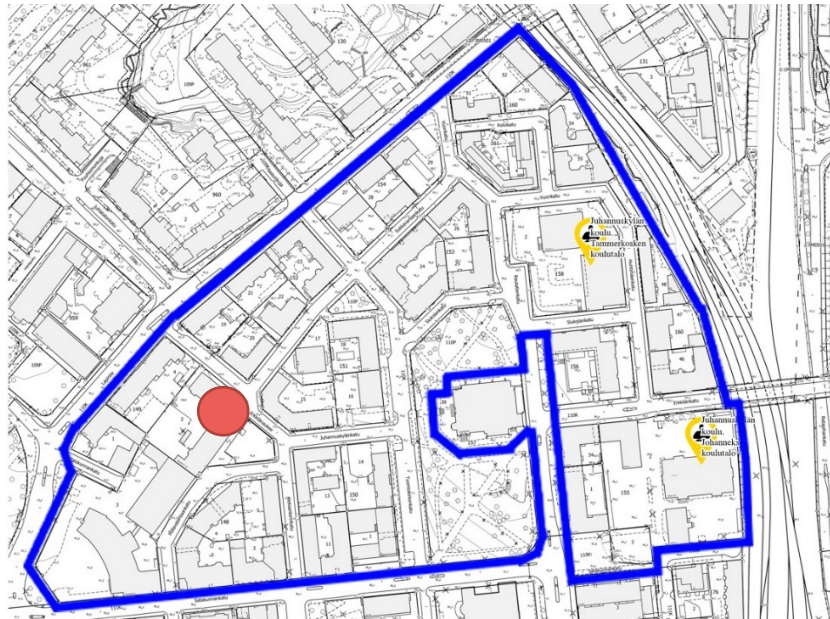
Suunnittelualueella asukastiheys vaihtelee välillä 50–200 asukasta hehtaarilla. Tiiveintä asutus on Lapintien varrella, jossa rakennuskanta koostuu pääosin asuinrakennuksista. Jussinkylässä on enemmän yksiöitä (33 %) ja kolmioita (22 %) kuin Tampereella tai keskustan palvelualueella keskimäärin. Kaksioita on 35 % ja neliöitä tai sitä suurempia asuntoja noin 10 %. Kaksioiden ja neliöiden tai sitä suurempien asuntojen osuus on vähäisempi kuin Tampereella tai keskustan palvelualueella keskimäärin.



Kartalla on esitetty asukastiheys Tampereen keskustan alueella. Suunnittelualueen raja on esitetty sinisellä viivalla.

Alueella toimii Jussinkylän päiväkoti sekä Juhannuskylän koulu. Koulu toimii kahdessa koulutalossa, joista Johanneksen koulutalossa opetetaan luokkia 1-6 ja Tammerkosken koulutalossa luokkia 7-9. Suunnittelualueen länsiosassa toimii Pirkanmaan pelastuslaitoksen Tampereen keskuspalasema.

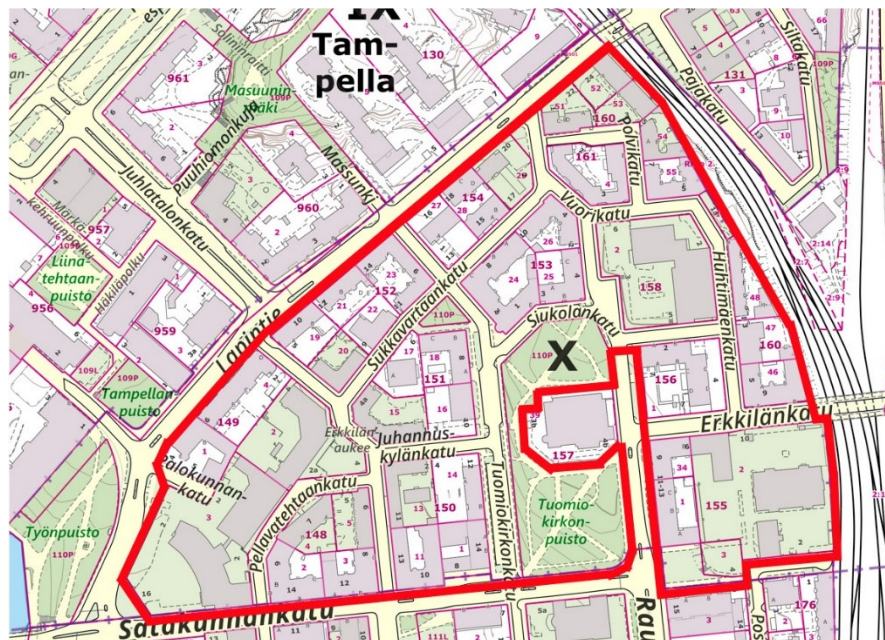
Jussinkylässä toimii erilaisia yrityksiä asuinrakennusten maantasokerroksessa. Eniten liiketoimintaa on Satakunnankadun varrella, missä sijaitsee myös pieni päivittäistavarakauppa ja pari ravintolaa. Ravintoloita on myös Lapintien länsipäässä. Olympian talossa ja Pirkonhovissa on tapahtumasalit, joissa järjestetään mm. yksityisiä juhlia ja konsertteja. Myös Tuomiokirkko toimii jumalanpalvelusten lisäksi konserttipaikkana. Tampereen keskustan palvelut ovat alueelta hyvin saavutettavissa.



Kartalle on oranssilla pisteellä merkitty päiväkodit ja keltaisilla kohdistimilla koulut. Suunnittelualueen rajausta on esitetty sinisellä viivalla.

1.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueella on sekä kaupungin että yksityisten omistamia kiinteistöjä. Maanomistusta on kuvattu alla olevassa kartassa.



Kaupungin virastokartalle merkitty punaisella rajauksella suunnittelualue. Virastokartan pohjaväritään vihreät alueet ovat kaupungin omistuksessa ja valkoiset alueet yksityisessä omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Alueella on voimassa Keskustan strateginen osayleiskaava ja useita asemakaavoja. Asemakaavan valmistelun yhteydessä alueelle on tehty täydennysrakentamisen viitesuunnitelma.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan täydennysrakentamisen määrän ja suojeluratkaisujen osalta. Mikäli tontin haltija on toivonut tontilleen viitesuunnitelmaa tehokkaampaa täydennysrakentamista, viitesuunnitelman ratkaisu on esitetty vaihtoehdossa 1 ja tontin haltijan esittämä täydennysrakentamisen ratkaisu vaihtoehdossa 2. Molemmissa vaihtoehdoissa on rakennuskannaltaan nykyisellään säilyviä tontteja. Niiden osalta kaavaan on merkitty rakennusalat nykyisille rakennuksille ja maanalaisille tiloille, sekä johtorasitteille. Lisäksi kaavaan on päivitetty tontin rakennusoikeus vastaamaan nykytilaa, nykypäivän mittaustavan mukaisesti.

Molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa suojelumerkintöjen lähtökohtana on ollut alueelle laaditut kulttuuriympäristöselvitykset, rakennusinventoinnit sekä rakennushistoriaselvitykset. Kulttuuriympäristöselvityksen arvoluokkiin 1 ja 2 kuuluvat kohteet on huomioitu kaavavaihtoehdoissa suojelumerkinnöin. Molemmissa kaavavaihtoehdoissa arvoluokkaan 1 kuuluvat kohteet on osoitettu purkamisen kieltävin suojelumerkinnöin. Luokkaan 1 kuuluvat rakennuksissa on erityisiä ja monipuolisia kulttuurihistoriallisia arvoja, ja ne ovat koko Juhannuskylän arvojen kannalta merkittäviä rakennuksia. Luokkaan 2 kuuluvat ovat rakennuksia, jotka ovat alueelle tai rakentamisajalleen tyyppisiä sekä omaavat kulttuurihistoriallisia arvoja. Tähän luokkaan kuuluvia rakennuksia on käsitelty luonnosvaihtoehdoissa eri tavoin. Vaihtoehtojen erot on kuvattu edellä.

Luokkaan 3 kuuluvilla rakennuksilla ei ole kaavassa ole suojelumerkintää. Silloin rakennuksen purkaminen on mahdollista. Kaava mahdollistaa tilalle rakennettavaksi joko samankokoisen tai nykyistä suuremman rakennuskokonaisuuden, kaavavaihtoehdon sisällöstä riippuen.

2.1 Kaavan rakenne

2.1.1 Luonnosvaihtoehto 1



Havainnekuva kaavan luonnosvaihtoehdosta 1.

Vaihtoehdossa 1 on vahvempi suojeluote sekä maltillinen täydennysrakentamisen ratkaisu. Vaihtoehdossa 1 on esitetty uudisrakennus Palokunnankadun varrelle, palolaitoksen laajennusosan tilalle uusi hotellirakennus sekä talousrakennus/katos paloaseman tontille. Johanneksen koulutalon tontilla on varustauduttu oppilasmäärän kasvattamiseen mahdollistamalla kolmikerroksinen rakennus nykyisen yksikerroksisen rakennuksen tilalle.

Kulttuuriympäristöselvityksen arvoluokkaan 2 kuuluvat kohteet on osoitettu kaupunkikuvan ja kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden kannalta tärkeinä rakennuksina (srp-5), jotka kuitenkin voidaan korvata vastaavan kokoisella, paikkaan sopivalla uudisrakennuksella. Nk. metodistikirkon tontilla (Lapintie 4) on kuntoselvitysten perusteella päädytty kirkkorakennuksen ja pihasiiven purkamisen mahdollistavaan ratkaisuun.

2.1.2 Luonnosvaihtoehto 2



Havainnekuva kaavan luonnosvaihtoehdosta 2.

Vaihtoehdossa 2 on väljempi suojeluote ja siinä on esitetty runsaammin rakentamisen mahdollisuuksia. Uutta rakentamista on esitetty yhdeksälle asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontille. Tässä vaihtoehdossa uudisrakentamisen suunnitteluratkaisut on esitetty kaavaa varten laaditun viitesuunnitelman mukaan. Lisäksi on huomioitu taloyhtiöiden ja tontinhaltijoiden itse tuottamia tehokkaampia uudisrakentamisen vaihtoehtoja.

Kulttuuriympäristöselvityksen arvoluokkaan 2 kuuluvien rakennusten tilalle on tutkittu uudisrakennuksia. Tällaisia kohteita ovat mm. Sukkavartaankatu 7 sekä Olympiantalon postmoderni laajennusosa Satakunnankadun varrella. Kaupunkikuvaan sopivaa täydennysrakentamista on tutkittu myös kulttuuriympäristöselvityksessä arvoluokkaan 3 (ei merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja) kuuluvien kohteiden tilalle.

Tässäkin vaihtoehdossa esitetään hotellirakennusta palolaitoksen tontille ja täydennysrakentamista Johanneksen koulutalon tontille. Lisäksi Satakunnan kadun päätteenä olevalle parkkipaikalle on esitetty pieni paviljonkirakennus.

2.1.3 Nykyisellään säilyvät tontit

Tonttien rakennusoikeus on tarkistettu vastaamaan nykytilaa. Käytetty rakennusoikeus on selvitetty rakennusvalvonnan lupakuvien pohjapiirroksista noin 20 kerrosneliön tarkkuudella.

Rakennusalat on muotoiltu vastaamaan nykyistä rakennusta. Suojelluista rakennuksista mukaan rakennusalaan on otettu ulkopuolisia rakenteita kuten portaat. Maanalaiset rakenteet, kuten pysäköintihallit, on merkitty toteutuneen tilanteen mukaan.

Voimassa olevan asemakaavan johto- ja kulkurasitteet on siirretty valmisteilla olevaan kaavaan. Myös istutettavien alueiden merkinnät on esitetty pääosin voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti.

Suojeltujen rakennusten ullakkorakentaminen pyritään mahdollistamaan määräyksellä: ”Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta.”

2.1.4 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti mitoitettu rakentamista yhteensä 95 139 k-m².

Vaihtoehdossa 1 asemakaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on 97 040 k-m² ja vaihtoehdossa 2 rakennusoikeudellista kerrosalaa on osoitettu 104 100 k-m². Vaihtoehdossa 1 alueen rakennusoikeudellinen kerrosala kasvaa 1901 k-m², ja vaihtoehdossa 2 se kasvaa 8961 k-m².

Lasketuissa kerrosalamäärissä ei ole huomioitu mahdollisia ullakolaajennuksia, joita kaavan perusteella voidaan tehdä.

Alueen kokonaiskerrosalan muutokseen vaikuttaa paitsi lisärakentamisen mahdollistaminen, myös tonttien rakennusoikeuksien päivittäminen nykytilaa vastaaviksi.

2.1.5 Palvelut

Juhannuskylän alueen julkiset palvelut säilyvät. Alueella toimivat päiväkotit ja koulut osoitetaan kaavassa nykytilanteen mukaisesti YS- ja YO-kortteleiksi. Pelastuslaitoksen päätoiminnot siirtyvät tulevaisuudessa muualle. Palolaitoksen vanha osa säilyy pelastuslaitoksen käytössä, ja laajennusosan paikalle esitetään täydennysrakentamista hotellikäyttöön.

Vähittäiskaupan säilyminen Satakunnankadun varressa pyritään turvaamaan liike- toimisto- ja työtilaksi pakottavalla kaavamääräyksellä.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen siten, että alueen merkittävät kulttuuriympäristöarvot säilyvät.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Täydennysrakentamisen mahdollisuudet

Kaavavaihtoehtoissa on esitelty mahdollisuuksia lisätä alueen rakentamista. Joillain tonteilla se on mahdollista nykyiset rakennukset säilyttäen. Joillain tonteilla esitellään ratkaisuja, joissa nykyisiä rakennuksia puretaan ja korvataan tehokkaammalla rakentamisella.

Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Asemakaavalla on osoitettu suojelumerkintöjä ja -määräyksiä, jotka turvaavat sekä alueen että yksittäisten rakennuskohteiden kulttuurihistoriallisia arvoja. Suojelumääräykset perustuvat alueesta laadittuun kulttuuriympäristöselvitykseen ja rakennusinventointiin.

Uudisrakentamista on sovitettu alueelle kulttuuriympäristöarvot sekä yksittäisten rakennusten arvot huomioiden.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Suurin osa kaavan korttelialueista on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueina (AL). Sukkavartaankatu 9:ssä sijaitseva Pirkonhovi on osoitettu asuin-, liike- ja kulttuuri-toimintojen korttelialueena (ALY), jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

Palolaitos on osoitettu hallinto- ja viristorakennusten sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (YHT-2).

Alueella sijaitsevan Juhannuskylän koulutalot, Tammerkosken ja Johanneksen koulutalot, on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO).

Juhannuskylän päiväkotito on osoitettu sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten korttelialueena (YS-13), jolle saa rakentaa lasten päiväkodin.

Vaihtoehdossa 2 on Pellavatehtaankadun ja Wivi Lönnin aukion kulmaukseen osoitettu liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialue (KL-9). Merkintä mahdollistaa esimerkiksi hotellin rakentamisen kyseiselle paikalle.

Satakunnankadun ja Rautatienkadun risteykseen on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA).

2.3.2 Muut alueet

Kadut ja aukiot

Asemakaavassa katualueina osoitetaan olevat Palokunnankatu, Pellavatehtaankatu, Aleksanterinkatu, Sukkavartaankatu, Juhannuskylänkatu, Tuomiokirkonkatu, Siukolankatu, Vuorikatu, Polvikatu, Huhtimäenkatu sekä Erkkilänkatu.

Asemakaavassa esitetään yhtä uutta kulkuyhteyttä: Palokunnankatu jatkuu Wivi Lönnin aukiona Pellavatehtaankadulle saakka ja mahdollistaa läpikulun kävellen ja pyörällä.

Pellavatehtaankadun katualueen rajausta muutetaan vastaamaan toteutunutta. Erkkilänkadun katualuetta levennetään kaavamuutoksen aikana laaditun katusuunnitelman mukaisesti.

Viheralueet

Tuomiokirkonpuisto on osoitettu merkinnällä historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä puisto (VP-10). Puiston kehittämisessä tulee ottaa huomioon alueen sijainti, maisemallinen merkitys ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Lisäksi puistoalueena (VP) on osoitettu Sukkavartaankadun ja Tuomiokirkonkadun risteykseen rajautuva Pleikinniitynpuistikko.

Aiemmassa kaavassa pysäköintialueeksi merkitty, mutta viheralueena säilynyt alue Huhtimäenkadun ja rata-alueen välissä merkitään suojaviheralueeksi (EV).

2.3.3 Kaavamerkinnot

Viherkerroin ja hulevedet

Viihtyisän ja toimivan kaupungin vahvistamiseksi täydennysrakentamiskohteissa edellytetään viherkertoimen käyttöä. Viherkertoimen käytöllä rakennuslupavaiheessa tarkastellaan pihasuunnitelma, jossa pitää olla riittävä määrä viherelementtejä, jotta taulukkopohjaisen työkalun tavoitetaso täyttyy.

Viherkerrointyökalu huomioi myös hulevesien viivytyksen tontilla. Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Hulevesistä määrätään myös laatimaan

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Melu

Kaavaluonnosten melua koskevat merkinnät pohjautuvat alueelle laadittuun meluselvitykseen (WSP 2022).

Rautatien ja katualueiden varrelle sijoittuvien rakennusten julkisivuihin kohdistuu ohjearvotasot ($LA_{eq} 7-22 > 55$ dB, $LA_{eq} 22-7 > 50$ dB) ylittäviä melutasoja ja rakennusten voidaan katsoa sijaitsevan melualueella. Tällä perusteella kaavassa edellytetään osalle rakennuksista riittävän äänierotason mukaista julkisivurakenteen äänieristävyttä. Kaavamerkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen (ΔLA_{eq}) on oltava vähintään osoitetun luvun mukainen. Merkinnät perustuvat vuoden 2040 melun ennustetilanteeseen sekä nykytilanteen meluolosuhteisiin tilanteissa, joissa kaavavaihtoehdossa on esitetty oleva rakennus ja nykytilanteen liikennemelu on ennustetilannetta korkeampi. Radan varren asuinrakennuksissa mitoittavana tekijänä on ollut raideliikenteen aiheuttama hetkellinen enimmäistaso.

Melutasot asuinrakennusten julkisivuilla ylittävät paikallisesti melutasojen ohjearvot, joten Tampereen kaupungin melulinjauksen mukaisesti näille julkisivuille asetetaan kaavamääräykset parvekkeiden lasittamisesta. Osassa rakennuksia parvekkeiden lasitus tai ikkunoiden vaihto voi heikentää rakennuksen kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Rakennuksissa on turvattava asuntojen avautuminen siten, ettei melu estä esimerkiksi asunnon tuulettamista. Tämän vuoksi kaavan

yleismääräyksessä edellytetään: jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 - 70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB).

Johanneksen koulutalon pihaa suojaamaan kaavassa määrätään meluesteet radan ja Erkkilänkadun varteen. Meluhaittojen torjuntaa asunnoissa ja piholla ohjataan myös yleismääräyksellä.

Kulttuuriympäristö

Alueen rakennuksiin kohdistetaan suojelumerkintöjä kulttuuriympäristöselvityksen mukaisesti. Käytössä on neljä rakennuksia koskevaa suojelumerkintää, muureja koskeva suojelumerkintä (Paloaseman muurit) sekä historiallista puistoa koskeva suojelumerkintä (Tuomiokirkonpuisto). Rakennuksia koskevat suojelumerkinnät pyrkivät huomioimaan kunkin rakennuksen yksilölliset arvot. Toisissa suojelu kohdistuu lähinnä rakennuksen historialliseen ja kaupunkikuvalliseen merkitykseen, toisissa mukana on rakennuksen arvokkaita sisätiloja koskevaa sisältöä.

Yleismääräyksissä rakentamista ohjataan sopeutumaan ympäristöön.

Pysäköinti

Uudisrakentamista koskien kaavassa on kaupungin pysäköintipolitiikan mukaiset pysäköintimääräykset.

Rakentaminen

Uudisrakentamisen korkeutta ja massoittelemia ohjataan kerroksien määrää rajoittavilla merkinnöillä. Kerrosten määrää on pyritty rajoittamaan ympäristö huomioiden. Ullakkorakentaminen on mahdollista nykyisen kattomuodon sisällä kaavaan määritellyn rakennusoikeuden rajoittamatta.

2.4 Nimistö

Paloaseman 1980-luvulla rakennetun siiven tilalle avautuu suunnitelmien mukaisesti pieni katuaukio, joka nimetään Wivi Lönnin aukioksi. Jo aiemmin käytössä ollut, Sukkavartaankadun ja Tuomiokirkonkadun kulmassa sijaitsevan pienen korttelipuiston, Pleikinniitynpuistikon nimi sisällytetään kaavakarttaan.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutuksia on arvioitu Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§):

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

62)

- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- Liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen
- Kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset.

Vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä.

Asemakaavan luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 1§) mukaisesti erillisessä, tämän selostuksen liitteenä olevassa, vaikutusten arviointiraportissa: *Juhannuskylän asemakaavan nro 8839 vaikutusten arviointi* (FCG 2023). Vaikutusten arviointi perustuu asemakaavaa varten laadittuihin kaavaluonnoksiin sekä taustaselvityksiin ja viitesuunnitelmaan. Asemakaava-alueella on merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja, ja arvioinnissa on keskitytty erityisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin, joita on eritelty valtakunnallisesti sekä maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita alueita/kohteita tarkastelemalla.

3.1 Vaikutuksen ihmisiin

Kaavaluonnosten vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin nivoutuvat alueen historiallisiin kaupunkipuistoihin ja muihin kulttuuriympäristökohteisiin, joita on kaavaluonnoksissa turvattu suojelumerkinnöin. Ihmisiin kohdistuvista vaikutuksista merkittäviä muutoksia ihmisten elinoloihin muodostuu paloaseman toiminnan supistumisesta kaava-alueella. Muutoksen myötä myös paloasemasta aiheutuvat häiriöt asumiselle ja liikenteelle vähenevät. Lisäksi asemakaava mahdollistaa Juhannuskylän liikenneselvityksessä (WSP Finland Oy, 2023) esitetyt katualueiden kehittämistoimenpiteet, jotka parantavat erityisesti jalankulkijoiden esteettömyyttä, viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Myös pyöräilyn sujuvuus alueella paranee, ja paloaseman purettavan osan paikalle avattava uusi yhteys parantaa Lapintien bussipysäkkien saavutettavuutta. Melumääräyksiin on turvattu asuntojen sekä koulun pihan terveellisyyttä. Asuinrakennusten piha-alueilla melutasot ovat pääsääntöisesti alle ohjearvojen.

Kaavaluonnoksien mahdollistama täydennysrakentaminen lisää jonkin verran keskusta-asumisen mahdollisuuksia ja monipuolistaa alueen väestön ikärakennetta ja sosiaalista rakennetta. Tonteille, joille ei ole

tulossa täydennysrakentamista, asemakaava päivitetään toteutuneen nykytilan mukaiseksi. Kun voimassa olevan asemakaavan mukainen ylimääräinen rakennusoikeus poistuu, maanvuokra sekä kiinteistövero näiden tonttien osalta laskee, joidenkin tonttien osalta nousee.

3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Asemakaavaratkaisuilla ei muuteta merkittävästi yhdyskuntarakennetta, ja vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ovat vähäiset. Paloaseman purettavan lisäosan paikalle asemakaavassa on osoitettu liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialue, mikä mahdollistaa uuden hotellin rakentamisen ja lisää näin keskusta-alueen hotelli- ja majoitustarjontaa. Uudisrakentaminen mahdollistaa alueelle toimivien ja nykyaikaisten liiketilojen rakentamisen.

Täydennysrakentamisen aiheuttama autoliikennemäärien kasvu jalankulkuvyöhykkeelle sijoittuvalla alueella on molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa vähäistä, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta yksittäisille kaduille ja liikenneverkon toimivuuteen. Paloaseman purettavan osan tilalle suunniteltu hotelli ei synnytä enempää liikennettä kuin paloasema nykytilanteessa. Myös koulun laajennuksen vaikutus autoliikenteen määriin on hyvin vähäinen. Täydennysrakentamisen aiheuttama pysäköintitarve on ratkaistu kiinteistöillä.

3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Asemakaavaluonnosten mukaisella maankäytöllä ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään eikä merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Täydennysrakentamisen sekä asemakaavan viherkerrointa koskevan yleismääräyksen myötä hulevesien hallinta alueella paranee ja suotuisan pienilmaston kannalta tärkeän kasvillisuuden arvioidaan lisääntyvän, vaikka mahdollisen lisärakentamisen takia alueelta saattaa paikoin hävitä nykyistä puustoa. Tuomiokirkonpuistoa koskevilla kaavamääräyksillä säilytetään alueen vanhaa kasvillisuutta ja ohjataan uusien istutusten sopimista arvokkaaseen ympäristöön. Lisäksi asemakaavatyöhön liittyvässä Pellavatehtaankadun, Erkkilänaukeen ja Juhannuskylänkadun yleissuunnitelmassa (WSP Finland Oy, 2023) on pyritty maksimoimaan katuvihreän määrä rakennetussa kaupunkiympäristössä.

Kaavaluonnoksissa ohjataan jonkin verran tonttien ja katualueiden viherrakennetta kaupunkikuvan näkökulmasta. Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että pääkäyttötarkoituksenmukainen Tampereen viherkertoimelle määritelty tavoitetaso täyttyy. Kaavakarttaan on merkitty suojeltavia puurivejä mm. Erkkilänaukeelle ja Rautatienkadun varteen. Toistaalta täydennysrakentaminen myös vähentää puustoa.

Katunäkymiin tällä voi olla merkittäviäkin muutoksia esimerkiksi Lapintien varrelta paloaseman kohdalla tai korttelissa 160, koska alueille ei ole osoitettu voimassa olevien asemakaavojen mukaisia istutettavia tontinosia ja puurivejä.

3.4 Vaikutukset kulttuuriympäristöön – Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt

Kaavamuutosalueella sijaitsee osittain kaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), Tampereen tuomiokirkko sekä Tammerkosken teollisuusmaisema. **Tampereen tuomiokirkon RKY-alue** sisältyy lähes kokonaisuudessaan kaavamuutosalueeseen; RKY-alueeseen kuuluva Tuomiokirkon puisto sisältyy kaava-alueeseen, mutta itse kirkko jää kaava-alueen ulkopuolelle. Tampereen tuomiokirkon RKY-alueen kuvauksessa (Museovirasto, 2009) todetaan kirkon kuuluvan 1900-luvun alun kansallisromantiikan arkkitehtuurin ja maalaustaiteen päämonumentteihin Suomessa, mutta ei ole tuotu esille kirkon merkitystä osana Lars Sonckin laatimaa Juhannuskylän asemakaavaa, jossa lähtökohtina olivat mm. näkymät kirkolle ja kirkko näkymien päätteeksi. Tuomiokirkon ja sitä ympäröivän puiston maisema- ja kulttuurihistorialliset sekä kaupunkikuvalliset arvot on kuitenkin tunnistettu muissa selvityksissä ja inventoinneissa.

Kummassakin kaavaluonnosvaihtoehdoissa on pääosin huomioitu Tuomiokirkon tornin näkyvyys kaava-alueella ja sen ulkopuolelle, eikä asemakaavavaihtoehdoilla ole merkittäviä vaikutuksia kirkon asemaan alueen maamerkinä. Luonnosvaihtoehdossa 1 kaava-alue osoitetaan suurelta osin nykytilanteen mukaisesti, mutta mahdollistettu täydennys- ja uudisrakentaminen voi vaikuttaa jonkin verran kirkon näkyvyyteen kaupunkikuvassa. Luonnosvaihtoehdossa 2 mahdollistetaan täydennys- ja uudisrakentamista useampaan kortteliin ja tällä rakentamisella on paikoitellen vaikutuksia myös tuomiokirkon asemaan ja näkyvyyteen kaupunkikuvassa. Tuomiokirkonpuisto on osoitettu kummassakin kaavaluonnosvaihtoehdossa historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäväksi puistoksi. Kaavamääräys ohjaa huomioimaan puiston kehittämisessä alueen sijainnin, maisemallisen merkityksen ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, mikä turvaa puistohistoriallisessa selvityksessä esille nostetut puiston merkittävimmät piirteet ja arvot. Kaavamääräykset huomioivat puiston myös osana laajempaa kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvallisesti arvokasta kaupunginosakokonaisuutta.

Tammerkosken rannat käsittävästä **RKY-alueesta Tammerkosken teollisuusmaisema** sisältyy kaavamuutosalueeseen Wivi Lönnin

suunnittelema Keskuspaloasema kaavamuutosalueen lounaiskulmassa. Keskuspaloasema on osoitettu kummassakin kaavavaihtoehdossa hallinto- ja virastorakennusten sekä yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä suojelumerkinnällä rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa RKY-alueen arvolle merkittävien paloaseman toimintojen säilyttämisen rakennuksessa, eikä rakennusta saa purkaa eikä sen julkisivujen tai kiinteän sisustuksen arvoja saa turmella. Korjaustöiden tekemistä ohjeistetaan, ja ennen niihin ryhtymistä edellytetään haettavaksi museoviranomaisen lausunto. Kaavamääräyksellä on turvattu myös paloaseman etupihaa rajaavat muurit sekä Satakunnankadun ja Lapintien risteykseen avautuva pääportti, jotka on katsottu rakennushistoriaselvityksessä (Arkkitehdit MY, 2020) oleelliseksi osaksi paloaseman sommitelmaa ja tärkeiksi alueen kaupunkikuvulle. Ne on osoitettu kummassakin kaavaluonnosvaihtoehdossa historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi muuriksi, joka on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Molemmassa luonnosvaihtoehdoissa turvataan kaikkiaan keskuspaloaseman arvojen säilymistä.

Molemmat kaavaluonnosvaihtoehdot mahdollistavat keskuspaloaseman 1980-luvulla rakennetun laajennusosan korvaamisen uudisrakennuksella ja tämän korttelinosan muuttamisen liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialueeksi. Juhannuskylän kulttuuriympäristöselvityksessä (Sitowise 2021) paloaseman laajennusosalla ei ole katsottu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kummassakin luonnosvaihtoehdossa Palokunnankadun pään ja Pellavatehtaankadun väliin on osoitettu aukio, joka mahdollistaa kulkuyhteyden ja alueen tilallisen rakenteen palauttamisen alkuperäistä vastaavaksi, mikä tukee RKY-alueen arvoja.

Kummassakin kaavaluonnosvaihtoehdossa mahdollistetaan metodistikirkon tilalle rakennettavaksi enintään viisikerroksinen asuin-, liike- tai toimistorakennus. Yhdessä paloaseman laajennusosan tilalle mahdollistetun enintään viisikerroksisen liike- ja majoituspalvelurakennuksen kanssa se muodostaa yhtenäisen taustan paloasemalle. Satakunnansillalta katsottaessa uudisrakentaminen asettuu Työnpuiston ja paloaseman tontilla olevan puuston latvusten taa eikä sijoitu näkymälinjalle kohti paloaseman tai Tuomiokirkon tornia. Mikäli kuitenkin paloaseman tontilla oleva kasvillisuus poistuu, mahdollinen uudisrakentaminen muodostaisi näkyvän taustan paloasemalle Satakunnansillan suunnalta katsottaessa. Kaavan yleismääräyksissä ohjataan sopeuttamaan uudisrakentaminen kaupunkikuvaan, joten sen vaikutus on arvioitu joka tapauksessa vähäiseksi. Paloaseman torni nousee selvästi kaavaluonnosvaihtoehdoissa mahdollistettua uudisrakentamista

korkeammalle ja erottuu siis edelleen maisemaa hallitsevana maamerkinä Satakunnan sillalle, samoin kuin Tuomiokirkon torni. Näiden tärkeiden maamerkkien yhtäaikainen näkyminen kytkee kaksi RKY-aluetta visuaalisesti toisiinsa, ja kaavaluonnosvaihtoehdot turvaavat tämän kytkeytymisen.

3.5 Vaikutukset kulttuuriympäristöön – Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt

Kaavamuutosalue on keskuspaloasemaa lukuun ottamatta osa Juhannuskylän maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Pirkanmaan liitto, 2016). Maakunnallisen selvityksen mukaan alueeseen liittyy runsaasti kulttuurihistoriaa. Molemmilla luonnosvaihtoehdoilla on vaikutusten arvioinnin perusteella myönteinen kokonaisvaikutus asutushistorian säilymiseen, rakentamisen perinteen säilymiseen ja jatkumiseen, yhdistystoiminnan historian säilymiseen, rakennustekniikan ja arkkitehtuurin historian säilymiseen sekä Lars Sonckin asemakaavasta periytyvän katuverkon hierarkian säilymiseen. Molemmat luonnosvaihtoehdot mahdollistavat metodistikirkon purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella, millä on kielteisiä vaikutuksia seurakunnallisen historian ilmenemiseen alueella, sillä voimassa olevassa asemakaavassa kirkko on kaupunkikuvallisesti suojeltu. Luonnosvaihtoehdossa 2 myös Erkkilänaukeen pohjoispuolinen, tyylipiirteiltään 1920-luvun klassismia ilmentävä, hirsirakenteinen asuinrakennus on mahdollista purkaa, mikä heikentää jonkin verran asutushistorian ja rakentamisen perinteen ilmenemistä sekä vähäisessä määrin eri tyylipiirteiden ilmenemistä alueella.

Maakunnallisessa selvityksessä Juhannuskylän rakennuskulttuurin ydinalueisiin kuuluviksi katsotut rakennukset on suojeltu asianmukaisin suojelumääräyksin luonnosvaihtoehdossa 1, lukuun ottamatta nykyisin suojeltua metodistikirkkoa. Vaihtoehdossa 1 ei osoiteta sellaista täydennys- tai uudisrakentamista, jonka katsottaisiin merkittäväällä tavalla muuttavan alueen rakennusten mittakaavaa tai massoittelevan, ja kokonaisuutena vaihtoehdolla on positiivisia vaikutuksia alueen rakennusten arkkitehtuurin, mittakaavan ja massoittelevan säilymiseen. Yleismääräyksissä ohjataan sovittamaan korjaus- ja muutostyöt ympäristöön sekä sopeuttamaan uudisrakentaminen kaupunkikuvaan ja kaupunginosan rakennusperinteeseen. Molemmat luonnosvaihtoehdot mahdollistavat kuitenkin Johanneksen koulutalon kiinteistön luoteiskulmassa olevan yksikerroksisen rakennuksen korvaamisen enintään kolmikerroksisella rakennuksella. Tämä kasvattaa rakentamisen mittakaavaa koulun ja Tuomiokirkon ympäristössä.

Luonnosvaihtoehdossa 2 mahdollistetaan kortteleissa 154 ja 156 umpikorttelirakennetta rikkovien nykyisten rakennusten purkamisen ja kortteleiden uudisrakentaminen umpikortteliperiaatteen mukaisesti, mikä yhtenäistää korttelirakennetta ja kortteleiden massoittelua alueella. Kaupunkikuvan kannalta vaikutus on myönteinen. Kortteleissa olevalla umpikorttirakennetta rikkovalla rakennuskannalla ei ole katsottu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja Juhannuskylän kulttuuriympäristöselvityksessä (Sitowise 2021).

Vaihtoehdossa 2 mahdollistetaan myös korttelin 150 itäreunan lamellikerrostalojen korottaminen kerroksella sekä korttelin lounaiskulmassa olevan Olympian liiketalon nelikerroksisen laajennuksen korvaaminen nykyistä korkeammalla, eteläpäädytään enintään kahdeksankerroksisella rakennuksella. Kaavaratkaisu sovittaa uudisrakennuksen korkeuden Aleksanterinkadulla vastapäätä olevan Karhuapteekin talon tornimaiseen rakennusosaan kadun kulmassa, kasvattaen rakentamisen mittakaavaa korttelissa ja jättäen Olympian liiketalon korkean rakentamisen puristuksiin. Juhannuskylän kulttuuriympäristöselvityksessä (Sitowise 2021) Olympian liiketalon laajennuksen on katsottu olevan alueelle tai rakennusajalleen tyypillinen rakennus, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksen purkamisen myötä kohteen arvot menetetään ja kaava-alueen rakennuskannan ajallinen kerroksellisuus kärsii jossain määrin.

Luonnosvaihtoehto 2 mahdollistaa myös Juhannuskylänkadun itäpäässä etelä- ja pohjoispuolisten kortteleiden täydennysrakentamisen kadun varrelta enintään kolmikerroksisin uudisrakennuksin. Ratkaisu sovittaa Juhannuskylänkadun itäpäähän korkeiden lamellikerrostalojen mittakaavaa lähiympäristön pienipiirteisempään mittakaavaan ja rikkoo kortteleiden rakentamisessa tavoitellun modernistisen ihanteen avoimesta kaupunkirakenteesta. Tämä tavoite on ollut vastakkainen Juhannuskylän vanhemmalle, umpikorttelirakenteelle, eikä kortteleiden betonielementtikerrostaloilla ole katsottu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja Juhannuskylän kulttuuriympäristöselvityksessä (Sitowise 2021).

Nykytilanteeseen nähden molemmilla luonnosvaihtoehdoilla on kokonaisuutena myönteisiä vaikutuksia alueen rakennusten arkkitehtuurin, mittakaavan ja massoittelun säilymiseen. Kaavaa varten tehdyissä selvityksissä osoitetut tärkeät näkymien päätteet – tuomiokirkko, paloasema, entinen osuusliike Voiman talo, Karhu-apteekki, Tuomisen kivimuri ja Tammerkosen koulu – on kaikki osoitettu asianmukaisin suojelumerkinnöin molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa.

Alueella julkinen rakentaminen on toteutettu rakennus puistossa -periaatteella vastakohtana umpikortteleihin sijoitetulle asuinrakentamiselle. Molemmat kaavaluonnosvaihtoehdot säilyttävät tämän periaatteen. Tuomikirkon puisto sekä koulujen korttelialueet ja vanhat koulurakennukset on osoitettu asianmukaisin suojelumerkinnöin, ja säilytettäväksi/istutettaviksi osoitetut puurivit tukevat tavoiteltua vaikutelmaa. Luonnosvaihtoehdossa kaksi mahdollistettu umpikortteleiden palauttaminen vahvistaa julkisten kortteleiden erottumista kaupunkikuvassa, mutta toisaalta Tuomiokirkon länsipuolisten asuinrakennusten korottaminen voi heikentää kirkon erottumista kaupunkikuvassa.

3.6 Vaikutukset kulttuuriympäristöön – Kansallinen kaupunkipuisto

Keskuspaloasemaa ja Tuomiokirkonpuistoa on esitetty osaksi parhaillaan valmisteilla olevaa Tampereen kansalliseen kaupunkipuistoa, samoin kuin niitä yhdistävää katuverkkoa ja Erkkilänaukeeta. Kummassakin kaavaluonnosvaihtoehdossa kaavamääräys turvaa Tuomiokirkonpuiston säilymisen ja Erkkilänaukeen osoitetaan osin katuna, osin leikki- ja oleskelualueeksi varattuna alueen osana korttelialueella. Kaavaratkaisu turvaa Erkkilänaukeen säilymisen avoimena. Aukion puurivin säilyttämiseen ohjaava kaavamerkintä tukee Erkkilänaukeen merkitystä osana kansallisen kaupunkipuiston viherrakennetta. Kaavaluonnosvaihtoehdot muuttavat Pellavatehtaankadun ilmettä vihreämmäksi korostaen yhteyden roolia osana kansallista kaupunkipuistoa. Lisäksi kaavaratkaisussa osoitettu aukio Palokunnankadun ja Pellavatehtaankadun välillä tukee Tuomiokirkonpuiston liittymistä kansallisen kaupunkipuiston hakemuksessa esitettyyn viherrakenteeseen, avatessaan uuden suoremman reitin Tammerkosken rannalle. Reitin vehreyttä turvaisi paloaseman tontin pohjoiskulmassa olevan Lapintien suuntaisen puurivin osoittaminen kaavaratkaisussa säilytettävänä puurivinä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 25.2.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.2. – 18.3.2021.

Asemakaavamuutosta esiteltiin 25.2.2021 julkaistulla esittelyvideolla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia

sekä 9 mielipidettä. Kaikki palaute on koottu kaava-aineiston liitteenä olevaan palauteraporttiin.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 8.4.2021.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavatyössä sovitaan yhteen alueen täydennysrakentamista ja kulttuuriympäristöarvojen suojelua koskevat tavoitteet.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Asemakaavan valmisteluvaiheessa tutkittiin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia koko alueelle kulttuuriympäristöarvot sekä kaupunkikuva huomioiden. Lisäksi tarkasteltiin koulujen piha-alueiden toimintojen sujuvoittamista ja viihtyisyyden parantamista.

Jotkut alueen tonttien haltijoista halusivat esittää viitesuunnitelmaa tehokkaampaa rakentamista.

Säilyvien rakennusten kohdalla todettiin tarpeelliseksi kerrosalojen tarkistaminen ja asemakaavallisen rakennusoikeuden päivittäminen vastaamaan nykytilaa.

Suunnittelualueelle laadittiin liikenneselvitys sekä Pellavatehtaankadun, Erkkilänaukeen ja Juhannuskylänkadun yleissuunnitelma. Myös Pelastusaseman tontin ja koulujen liikenteestä sekä Vuorikadun ja Lapinkadun liittymästä laadittiin suunnitelmat valmisteluvaiheen aikana.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoista versiota. Molemmissa vaihtoehtoissa paloaseman uudissiipi korvataan katuyhteydellä ja hotellirakennuksella, Metodistikirkko ja tontin pihasiipi on mahdollista purkaa ja korvata asuinrakennuksella, sekä Johanneksen koulutalon piharakennus voidaan korvata kolmikerroksisella.

Vaihtoehdot koskevat seuraavia kohteita:

Satakunnankadun päätteen pysäköintialue

Vaihtoehdossa 1 nykytila säilyy, vaihtoehdossa 2 mahdollistetaan pieni paviljonkirakennus pysäköintialueen reunalle.

Lapintie 16

Vaihtoehdossa 1 nykytila säilyy, mutta ilman suojelumääräystä. Nykyisen rakennuksen voi siis purkaa, mutta sen voi korvata nykyisen kaltaisella rakentamisella. Vaihtoehdossa 2 mahdollistetaan nykyisen rakennuksen

korvaaminen tehokkaammalla, umpikorttelimaisella rakentamisella, jossa pysäköinti on sisäpihalla pihakannen alla.

Lapintie 20

Vaihtoehdossa 1 nykytila säilyy, ilman velvoitetta säilyttää nykyiset rakennukset. Vaihtoehdossa 2 mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen Sukkavartaankadun varressa.

Tuomiokirkonkatu 10

Vaihtoehdossa 1 nykytila säilyy, mutta ilman suojelumääräystä. Vaihtoehto 2 mahdollistaa kolmikerroksisen täydennysrakentamisen Juhannuskylänkadun varteen.

Tuomiokirkonkatu 12

Vaihtoehdossa 1 nykytila säilyy, mutta ilman rakennussuojelua. Vaihtoehdossa 2 mahdollistetaan kolmikerroksinen täydennysrakentaminen Juhannuskylänkadun varteen ja nykyisen rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella. Pysäköinti sijoitetaan koko pihan kattavan pihakannen alle

Tuomiokirkonkatu 14

Vaihtoehdossa 1 nykytila säilyy, mutta ilman suojelumääräystä. Vaihtoehdossa 2 mahdollistuu nykyisen rakennuksen korottaminen sekä liikesiiven laajentaminen Satakunnankadulla tontin reunaan asti. Pysäköinti sijoitetaan koko pihan kattavan pihakannen alle.

Rautatienkatu 7/Erkkilänkatu 7

Vaihtoehdossa 1 nykytila säilyy, ilman suojelumääräystä. Vaihtoehto 2 mahdollistaa nykyisten rakennusten purkamisen ja korvaamisen tehokkaammalla, umpikorttelimaisella ratkaisulla. Pysäköinti järjestetään sisäpihalla pihakannen alla.

Olympiantalo, Satakunnankatu 10

Vaihtoehdossa 1 1980-luvun hotellirakennus on mahdollista purkaa, mutta tilalle voi rakentaa vastaavan kokoisen rakennuksen eli nykytilanne säilyy. Vaihtoehdossa 2 rakennus on mahdollista korvata Satakunnankadun varressa kahdeksankerroksiseksi nousevalla rakennuksella. Olympian talo turvataan kummassakin vaihtoehdossa suojelumerkinnällä.

Sukkavartaankatu 7

Vaihtoehdossa 1 nykyinen rakennus säilytetään suojelumerkinnän kanssa. Vaihtoehdossa 2 nykyinen rakennus on mahdollista purkaa ja korvata suuremmalla.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.2.-18.3.2021. Asemakaavamuutosta esiteltiin 25.2.2021 julkaistulla esittelyvideolla. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavanlaatijalle kysymyksiä, joihin julkaistiin vastaukset ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 9 mielipidettä. Kaikki palaute on koottu kaava-aineiston liitteenä olevaan palauteraporttiin.

Kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä oloa edelsi alueen taloyhtiöille järjestetty esittelytilaisuus, joka pidettiin 31.10.2023. Tilaisuudessa esiteltiin alustavasti valmisteluvaiheen materiaalia sekä kerrottiin kaavaprosessista. Tilaisuuden tarkoitus oli antaa alueen taloyhtiöille ennakkotietoa kaavatyöstä, että he voivat muodostaa kantansa esitettäviin kaavavaihtoehtoihin.

Valmisteluvaiheessa julkaistaan esittelyvideo kaupungin internetsivuilla sekä järjestetään kaavoittajan vastaanotto, jonne osalliset voivat tulla keskustelemaan nähtävillä olevasta aineistosta.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnosta on kehitetty kohti asetettuja tavoitteita viitesuunnitelmaa tarkentamalla huomioiden kaavaa varten laadituista selvityksistä saadut reunaehdot ja suositukset.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.2.-18.3.2021. Asemakaavamuutosta esiteltiin 25.2.2021 julkaistulla esittelyvideolla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 9 mielipidettä. Palautteissa nousi esiin kulttuuriympäristön huomioiminen aluetta kehitettäessä. Palautteessa mainittiin, että voimassa oleva asemakaava on muun muassa suojelumerkintöjensä osalta vanhentunut ja toivotettiin tervetulleeksi uusiin selvityksiin perustuva kaavanpäivitystyö.

Maakuntamuseo toi palautteessaan esiin, että alueella sijaitsee kaksi 1500-luvun alun maakirjoissa mainittua ja keskiajalla perustettu historiallista

kylänpaikkaa, Erkkilä ja Siukola. Erkkilän kylänpaikka sijaitsee paloaseman asfaltoidulla piha-alueella ja on määritelty Keskustan osayleiskaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa tuhoutuneeksi myöhemmän maankäytön seurauksena. Siukolan kylänpaikkaan maakuntamuseo teki tarkastuksen keväällä 2021, jonka myötä Siukolan kylänpaikka katsottiin myös tuhoutuneeksi.

Palautteen mukaan melu- ja ilmanlaatuolosuhteet tulee huomioida kaavatyössä. Palautteissa kiinnitettiin erityisesti huomiota rautatiemeluun. Lisäksi palauksissa tuotiin esiin liikenneympäristö kehittämistä turvallisemmaksi ja toivottiin muun muassa nopeuksien hidastamista.

Yksittäiset kiinteistöt toivat aloitusvaiheen palautteessa esiin omia tavoitteitaan liittyen kaavatyöhön. Osalla kiinteistöistä oli selkeitä tavoitteita täydennysrakentamiseen liittyen joko nykytilaa täydentävänä tai uudistavina ratkaisuin. Kaikki palaute on koottu kaava-aineiston liitteenä olevaan palauteraporttiin.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Kaupunkikuvaselvitys ja täydennysrakentamisen viitesuunnitelma, Inaro, 2023
- Pihasuunnitelmat ja viherkerroinlaskelmat, Inaro, 2023
- Kulttuuriympäristöselvitys, Sitowise, 2021
- Maisemahistoriallinen selvitys Tampereen Tuomiokirkonpuistosta, Tampereen kaupunki, 2022
- Liikenneselvitys ja pysäköintitarkastelu, WSP, 2023
- Pellavatehtaankadun, Erkkilänaukeen ja Juhannuskylänkadun yleissuunnitelma, WSP, 2023
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Sitowise, 2023
- Meluselvitys, WSP, 2023
- Kerrosalaselvitys, Arkkitehdit LSV ja Tundra 2023
- Liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki, 2021
- Lepakkoselvitys, Sitowise, 2021
- Vaikutusten arviointi, FCG, 2023
- Selvitys kaavataloudesta, Tampereen kaupunki, 2023

5.1 Kaupunkikuvaselvitys ja täydennysrakentamisen viitesuunnitelma

Alueesta laadittiin kaupunkikuvallinen analyysi, jossa tutkittiin alueelle tyypilliset kaupunkikuvalliset piirteet ja merkittävät näkymät. Analyysin ja kulttuurihistoriallisen selvityksen perusteella on löydetty täydennys- ja uudisrakentamiseen sopivat paikat ja niille on esitetty alueeseen kaupunkikuvallisesti sopivaa rakentamista.

5.2 Pihasuunnitelmat ja viherkerrointarkastelu

Pihasuunnitelmat ja viherkerrointarkastelu on laadittu niille tonteille, joille on viitesuunnitelmassa esitetty täydennysrakentamista sekä lisäksi Juhannuskylän koulun tonteille ja Pelastuslaitoksen tontille. Pihasuunnitelmissa on huolehdittu viherkertoimen toteutumisesta tonteilla.

Piha-alueiden nykytilasta on laadittu inventointi Juhannuskylän kulttuuriympäristöselvityksen yhteydessä.

5.3 Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi

Selvityksessä käytiin läpi Juhannuskylän historiaa ja rakentumisen vaiheita ja esiteltiin alueen rakennukset, pihat sekä kadut aukiot ja puistot. Selvityksessä tunnistettiin suunnittelualueelta neljä arvoaluetta: radanvarsi, sisäosan puukorttelit, Satakunnankadun puukorttelit ja Sukkavartaankadun umpikorttelit.

Selvityksen ja rakennusinventoinnin pohjalta luotiin arvio alueen arvoalueista sekä yksittäisten rakennuskohteiden arvoista ja säilyneisyydestä. Arvioinnin pohjalta on muodostettu kaavan suojelumerkintöjä. Arvioinnin tukena on käytetty myös yksittäisistä kohteista, mm. koulurakennuksista laadittuja rakennushistoriallisia selvityksiä.

5.4 Maisemahistoriallinen selvitys Tampereen Tuomiokirkonpuistosta

Tuomiokirkonpuiston maisemahistoriallisessa selvityksessä esitetään puiston historiaa ja nykytila sekä pohditaan puiston sekä Tuomiokirkon asemaa muuttuvassa kaupunkirakenteessa. Selvityksessä todetaan puistolla olevan useita päällekkäisiä kulttuuriympäristöarvoja. Puisto on myös herkkä muutoksille, paitsi puistossa tapahtuville myös ympäristön kaupunkikuvallisille muutoksille. Alueen herkkyyttä tulee tarkastella kokonaisuutena niin pienien kuin suurempienkin muutosten suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä. Puiston asemakaavalliselle suojelumerkinnälle todetaan olevan perusteita.

5.5 Liikenneselvitys ja pysäköintitarkastelu

Juhannuskylän liikenneselvityksessä on tutkittu alueen katuverkon nykytilaa ja esitetty kehittämismahdollisuuksia sekä alueen kytkeytymistä ympäröivään liikenneverkkoon. Pääpaino selvityksessä on esittää jalankulun ja pyöräilyn kehittämismahdollisuuksia sekä alueen pysäköintitilannetta.

Liikenneverkkoratkaisu säilyy alueella lähes nykyisellään. Esitetyt toimenpiteet katualueiden kehittämiseksi pyrkivät parantamaan etenkin jalankulkijoiden asemaa sekä pyöräilyn sujuvuutta alueella.

Pysäköintitarkastelun mukaan alueen kadunvarren pysäköintipaikat korttelikaduilla ovat osin vajaakäytössä. Postikadun ja Satakunnankadun päätteen pysäköintipaikoilla on enemmän käyttöä.

5.6 Pellavatehtaankadun, Erkkilänaukeen ja Juhannuskylänkadun yleissuunnitelma

Erkkilänaukeeta, Pellavatehtaankatua, Juhannuskylänkatua sekä Palokunnankatua koskeva yleissuunnitelma laadittiin kaavan luonnosvaiheessa. Lisäksi yleissuunnitelma-alueen kautta kulkeva reitti on osa kansallista kaupunkipuistoa. Suunnitelman tavoitteena on esittää, miten jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita voidaan kyseisillä kaduilla parantaa. Lisäksi tutkittiin, miten kaduille voisi lisätä katuvihreää.

Katujärjestelyissä katuja on kavennettu ja niille on tehty tilaa katupuille ja lumensäilytykselle. Kadunvarren autopaikkoja on vähennetty jonkin verran pysäköintitarkastelun perusteella.

Hotellitontin pysäköintihalliin on tarkoitus ajaa Pellavatehtaankadun puolelta, hotellin huolto liikenne ajatellaan toteutettavaksi Palokunnankadun puolelta.

Merkittävin muutos on nykyisen paloaseman lisäksi paikalle avattava katuyhteys Palokunnankadun ja Pellavatehtaankadun välille ja aukio, joka nimetään Wivi Lönnin aukioksi. Aukion keskelle osoitetaan paikka istutettavalle puulle, jolle on tarkoitus varata tilaa kasvaa tulevaisuutta mahtipuuksi.

Katusuunnitelman toteuttaminen on mahdollista vasta, kun pelastuslaitoksen toiminta voidaan siirtää pois lisäksi.

5.7 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesiselvitys, jossa kuvataan alueen nykytilanteen hulevesiolosuhteet ja -järjestelmä ja arvioidaan, millaisia toimia hulevesien hallinnalle voidaan alueella tehdä. Lisäksi on tehty

hulevesisuunnitelma, jossa huomioidaan nykytilanteen lisäksi viitesuunnitelman esittämä täydennysrakentaminen.

Selvityksessä esitetään suunnittelualueelle kiinteistökohtaista hulevesien hallintaa. Asemakaavamuutoksessa alueelle tulee voimaan hulevesien viivytysmääräys, joka tulee huomioida tonteilla, joilla tehdään muutoksia. Juhannuskylän kortteleiden pihasuunnitelmissa on esitetty viherkerroinlaskelmat sekä hulevesien viivytystilarive tonteilla.

Alueella on sekaviemäröintiä. Vähintäänkin rakennustöiden yhteydessä sekaviemäröinnistä tulisi päästä eroon. Koska ei ole tiedossa missä määrin ja milloin aluetta tullaan rakentamaan, ei ole vielä ollut mahdollista tehdä suunnitelmaa erillisen hulevesiviemäröinnin toteutuksesta.

5.8 Meluselvitys

Osa Juhannuskylän rakennuksista sijoittuu melualueelle ja suureen osaan asuinrakennusten julkisivuista kohdistuu melutasoja, jotka ylittävät Tampereen kaupungin melulinjausten mukaiset ohjearvot. Lisäksi radan puoleisiin asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu melutasoja, jotka edellyttävät huoneistojen avautumista myös hiljaiselle puolelle.

Juhannuskylän sisäosien asuinkortteleiden piha-alueilla melutasot ovat suhteellisen pieniä ja tieliikenteen päivä- ja yöaikaiset melutasot alittavat ohjearvojen mukaiset melutasot. Poikkeuksena on Huhtimäenkadun varrella olevan asuinkorttelin 160 pihat, jossa raideliikenne aiheuttaa melutason ohjearvon ylittymisen.

Polvikadun asuinkortteliin on laadittu erillinen meluselvitys ja meluntorjunnan suunnittelu (WSP 12.5.2022), jossa todetaan rautatien välittömässä läheisyydessä sijaitsevan asuinrakennuksen olevan alttiina raideliikenteen aiheuttamalle runkomelulle, tärinälle sekä ilmapölyille. Selvityksessä tutkittiin toimenpiteitä melulta suojautumiseen: Melumuurin toteuttaminen asuinrakennuksen ja radan väliin todetaan selvityksessä erittäin haastavaksi toteuttaa, mutta rakennuksen radan puoleisten ikkunoiden uusimisella voitaisiin parantaa asuntojen meluolosuhteita.

Koulujen pihat ovat osin melualueita. Johanneksen koulutalon pihaa voidaan suojata liikennemelulta meluestein. Selvitysten suosituksia on huomioitu asemakaavaratkaisussa.

5.9 Liito-orava- ja lepakkoselvitykset

Liito-oravaselvitys tehtiin suunnittelualueelle keväällä 2021 ja raportti valmistui syyskuussa 2021. Selvitysalueelta ei löytynyt riittävän laajaa, liito-oravan elinpiiriksi soveltuvaa aluetta. Selvitysalueelle ei johda liito-oravalle

soveltuvia kulkureittejä, joten liito-oravan löytyminen alueelta olisi ollut hyvin epätodennäköistä.

Lepakkoselvitys laadittiin suunnittelualueelle 2021 aikana; lepakkokartoitus toteutettiin kesä-elokuussa vuonna 2021 ja raportti valmistui syksyllä 2021. Selvityksen mukaan lepakoiden esiintyminen alueella ei estä maankäytön muutoksia suunnittelualueella.

Selvitysten pohjalta ei ollut tarvetta osoittaa merkintöjä kaavakartalle liito-oravien tai lepakoiden osalta.

5.10 Kaavataloustarkastelu

Tehdyn kaavataloustarkastelun mukaan yleisten alueiden toteuttamisen välittömät kustannukset ovat arviolta 1 M€. Kustannukset tulevat katujen yleissuunnitelman toteutuksesta ja hulevesiviemärin siirrosta.

Koulurakennusten perusparannusten (sisältäen pihatyöt, hulevesirakenteet ja melusuojauksen) kustannusten arvioidaan olevan 34 M€. Hiilijalanjälki syntyy pääosin (98%) näistä kouluja koskevista rakennustöistä.

Tontinluovutuksesta voidaan odottaa tulevan tuottoa, mutta sitä ei ole vielä arvioitu.

5.11 Muita asemakaavavalmistelussa hyödynnettyjä selvityksiä

Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö (2012)

Keskustan osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi (2014)

Arkeologisen inventoinnin mukaan alueella sijoittuu kaksi muinaiskylää, mutta ei tunnettuja säilyneitä arkeologisesti arvokkaita kohteita.

Juhannuskylän rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Haapasaari, 2019)

Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016

RKY 2020 – Katsaus Pirkanmaan valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen asema- ja yleiskaavatilanteesta.

Tampereen asemakeskus rautatieasema ja henkilöratapiha ympäristöineen: Alueen toiminnallinen kehittäminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Kaupunkikuva- ja kulttuuriympäristöselvitys sekä alustava vaikutusten arviointi, 2020

Tuomiokirkon muutoksensietokyvyn todetaan olevan sitä parempi, mitä kauempana kirkosta muutokset tapahtuvat. Samassa tarkastelussa on painotettu Tuomiokirkon hierarkkista asemaa ja tilallista eheyttä, joka on

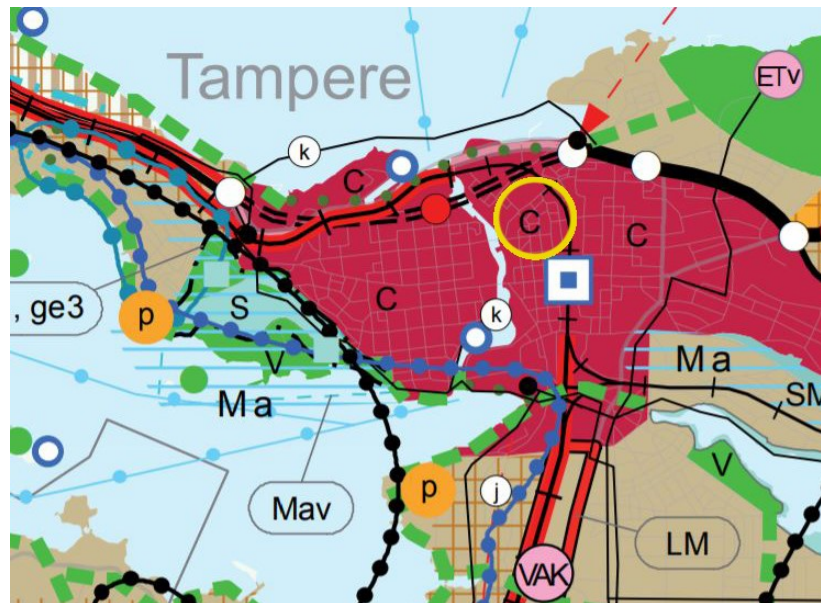
otettava huomioon alueen suunnittelussa. Selvityksessä esitetään Tuomiokirkon ympäristöön myös kahden korttelin laajuista suojavyöhykettä.

6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan keskustan strategisen osayleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.



Maakuntakaavaote, johon suunnittelualueen sijainti on osoitettu viitteellisesti keltaisella ympyrällä.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoiteta maakuntakaavalla.

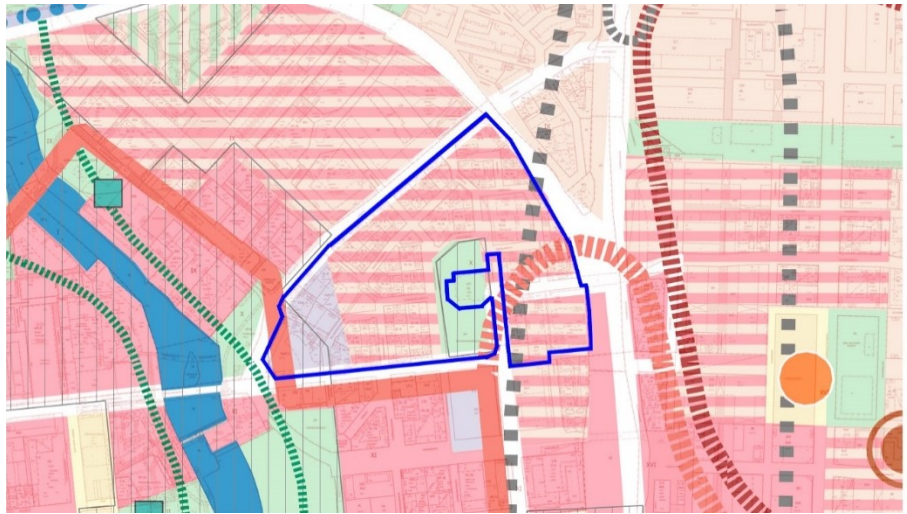
Alue on osoitettu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeenä. Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Tampereen keskustan asemaa valtakunnallisesti merkittävänä kaupunkikeskuksena vahvistetaan. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Tammerkosken teollisuusmaisema alueelle. Jussinkylän alueelle, suunnittelualueen rajauksen ulkopuolelle jää valtakunnallisesti merkittävä Tampereen tuomiokirkon rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että alueen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Jussinkylä on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

6.2 Keskustan strateginen osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Tampereen keskustan strategisen osayleiskaavan 18.1.2016. Yleiskaava kuulutettiin voimaan 2.6.2017 hallinto-oikeuden kumoamaa aluetta lukuun ottamatta. Eteläpuiston alueen osalta osayleiskaava tuli voimaan 16.1.2019. Keskustan strategisen osayleiskaavan tavoitteena on mm. vahvistaa keskustan asemaa urbaanin asumisen paikkana, kasvattaa keskustan roolia työpaikkojen keskittymänä, edistää kestävästä liikkumisesta, tehdä kaupunkitiloista eläviä, huolehtia viher- ja virkistysverkon jatkuvuudesta ja kaupunkikuvan korkeasta laatusostasta sekä ottaa rannat aktiiviseen käyttöön. Yleiskaavassa keskustaan tavoitellaan asuntojen rakentamista noin 15 000 uudelle asukkaalle.



Ote Tampereen keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttöä koskevasta kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty kartalla sinisellä rajauksella.

Suunnittelualue on osoitettu pääosin asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneena alueena (raidallinen alue). Alueilla tavoitellaan keskustamaista kaupunkiympäristöä, mm. liike- ja palvelutiloja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin. Alueen länsiosa on osoitettu hallinnon ja palvelujen alueena (vaalean violetti alue). Alue varataan julkisia palveluja ja kulttuuripalveluita varten. Yksityisten palveluiden osuus voi olla julkisia palveluita suurempi. Alueille voidaan sijoittaa vähäisessä määrin myös kaupallisia palveluja ja asumista. Lisäksi Lapintie, Satakunnankatu, osa Rautatienkadusta ja Erkkilänkadusta on osoitettu liikennealueina (valkoinen alue). Merkinnällä on osoitettu keskustan henkilöautoliikenteen pääverkko ja rautatieliikenteen alueet.

Punaisella katkoviivalla on osoitettu ydinkeskustan laajenemisvyöhyke, joka koskee Rautatienkadun ja Erkkilänkadun kaakkoispuolelle jäävää suunnittelualueen osaa. Merkinnällä on osoitettu kansainvälistä, valtakunnallista ja alueellista saavutettavuutta hyödyntävä voimakkaan uudistumisen alue. Alueella sallitaan monipuolisen työn, kaupan, palveluiden, vapaa-ajan ja asumisen toiminnot. Alueen elävyyttä on vahvistettava luomalla alueelle uusia, laadukkaita julkisia tiloja, kehittämällä olevien torien ja aukoiden laatua ja viihtyisyyttä sekä varaamalla maantasossa katutilaan ja/tai julkiseen alueeseen liittyvät tilat aktiiviseen käyttöön kuten liike- ja palvelutiloiksi. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava ympäristön toimintojen välinen kytkeytyminen toisiinsa ja niiden sujuva saavutettavuus.

Suunnittelualue sijoittuu länsiosastaan ydinkeskustan kehitysvyöhykkeelle (yhtenäinen punainen viiva). Alueella tulee parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Alueella on tarjottava

mahdollisuuksia ennakoimattomaan kohtaamiseen ja tapahtumien järjestämiseen. Tontteja kehitetään koko korttelia koskevien suunnitelmien avulla. Suunnitelmien tulee edistää monipuolisten liiketilojen tarjontaa lisärakentamisen ja sisäpihojen kehittämisen avulla. Toteutuksen tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia varaamalla katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön. Sisäpihojen liikekäytön lisääminen on sovitettava yhteen asumisen kanssa. Suunnitelmien yhteydessä on tutkittava asumisen lisäämistä ja toteutettava asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat. Täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä julkiseen oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä ja korttelien läpi kulkevia jalankulkuystejiä on avattava mahdollisuuksien mukaan, ja suunnitelmissa tulee esittää kytkeytyminen ympäröivään jalankulkuverkkoon. Sisäpihat tulee osoittaa ensisijaisesti muuhun käyttöön kuin pysäköintiin ja alueen autopysäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti pysäköintilaitoksissa.

Harmaalla katkoviivalla on osoitettu korkean rakentamisen vyöhyke, joka koskee suunnittelualueen kaakkoisosaa. Korkean rakentamisen tulee parantaa lähiympäristön laatua. Korkealla rakentamisella tarkoitetaan yli 12-kerroksista rakentamista. Korkeaan rakentamiseen soveltuvat alueet on osoitettu korkean rakentamisen selvityksen mukaisesti radan varteen ja Amuriin (Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella, 2012). Rajaus on suuntaa antava. Maisemaan kohdistuvien muutosten vuoksi korkea rakentaminen edellyttää aina hyvää suunnittelua. Lähiympäristön laadun parantamista on korostettu kompensoimaan mm. korkean rakentamisen varjostavaa vaikutusta.

Keskuspaloasema sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Tammerkosen teollisuusmaiseman rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualue rajautuu Jussinkylän keskellä sijaitsevaan Tampereen tuomiokirkon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueilla tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin. Asemakaavoituksen yhteydessä tapahtuvat oleelliset maankäytön muutokset tulee perustella ja käsitellä viranomaisneuvottelussa tai olemalla muutoin yhteydessä museoviranomaisiin ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen.

Lisäksi keskustan strategisessa osayleiskaavassa on annettu yleismääräyksiä:

Kulttuuriympäristö

Keskustan kehittäminen tukeutuu olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja kulttuuriarvoja vahvistetaan. Valtakunnallisesti arvokkaiden

rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) ja muinaisjäännösten lisäksi tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologiset kulttuuriperintökohteet. Erityistä huomiota on kiinnitettävä teollisen Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja Tampereen maisemallisiin erityispiirteisiin.

Liikkuminen

Keskustaa kehitetään joukkoliikennekaupungin ytimenä ja Asemakeskustan solmukohtana. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee tukea kävelykaupungin kehittämistä luomalla rakennusten maantasokerroksista kaupunkikuvaltaan eläviä ja toteuttamalla julkiset, puolijulkiset ja puoliyksityiset tilat laadukkaasti. Keskustassa on sovellettava joukkoliikennettä ja kävelykeskustaa tukevia pysäköintiperiaatteita.

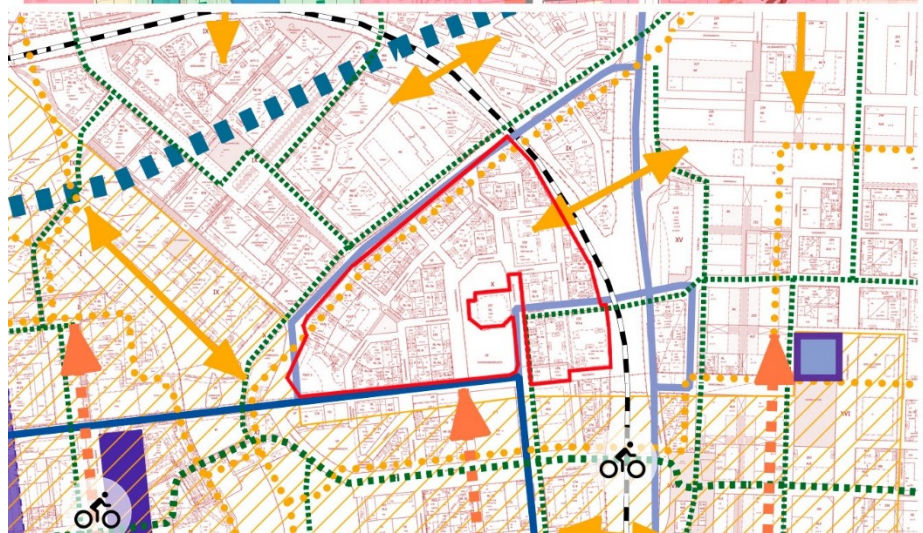
Infrastrukturi ja ympäristönsuojelu

Järjestelyratapihasta aiheutuvat rajoitteet maankäytön kehittämiseksi on otettava huomioon lähialueiden suunnittelussa erityisesti kaupunkiympäristön kehittämisvyöhykkeellä 3, selvitysalueella ja ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeen eteläosassa. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida keskusta-alueen maanalainen rakentaminen. Maalämpökaivojen rakentaminen ei saa haitata tulevaa maanalaista maankäyttöä eikä infraverkkoa. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Tampereen hulevesiohjelman tavoitteita. Alueiden ja liikenteen suunnittelussa tulee vähentää melutasoa viher- ja virkistysalueilla, muissa julkisissa ulkotiloissa ja asuinkortteleiden ulko-oleskelualueilla sekä edistää ilmanlaadun parantumista.

Asuminen

Asuinkerrostalokortteleiden täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä ulko-oleskelutilojen vihreyttä ja vähennettävä maantasopysäköintiä. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä koko korttelin kokoisiksi sisäpihoiksi mahdollisuuksien mukaan. Täydennysrakentamisella on tuettava perheiden hakeutumista keskustaan esimerkiksi parantamalla ulko-oleskelutilojen turvallisuutta ja rakentamalla lasten leikkipaikkoja laadukkaasti. Asuntoalueilla on huomioitava lähivirkistysalueiden, – palveluiden ja –reittien riittävyys sekä saavutettavuus. Asemakaavoituksen yhteydessä on arvioitava, voidaanko edellä mainittuja tavoitteita toteuttaa parhaiten korttelin laajuisen suunnitelman avulla. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten maantasokerroksen kaupunkikuvalliseen elävyyteen. Keskustaan rakennettavan uuden

asuntokannan tulee olla hallintamuodoiltaan ja hintatasoltaan monipuolista.



Ote Tampereen keskustan strategisen osayleiskaavan liikennettä koskevasta kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla.

Satakunnankatu kuuluu keskustan kehään (tummansininen viiva). Kehän liikenteellinen toimivuus on turvattava kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa. Yhteydet maanalaiseen pysäköintiin rakennetaan kehän yhteyteen tai sen välittömään läheisyyteen. Keskustan kehän toimivuus on varmistettava erityisesti kehän kulmapisteissä sijaitsevien risteysten ja kehään liittyvien katujen risteysalueiden riittävällä kaistamäärällä ja liikennevalojen optimoinnilla.

Lapintie, osa Rautatienkatua ja Erkkilänkatu ovat keskustan pääkatuja (vaalean violetti viiva). Merkinnällä on osoitettu työ- ja asiointiliikenteen pääyhteydet, joita koskevissa suunnitelmissa on huomioitava keskustan kehän sujuva saavutettavuus.

Lapintie keskuspalloaseman edustalla kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen (keltainen raidoitus). Liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Alueella on parannettava jalankulkijoiden olosuhteita viihtyisien, monipuolisten, laadukkaiden ja esteettömien kävelyalueiden, kävelypainotteisten katujen, kävelykatujen ja -reittien avulla. Aluetta on kehitettävä keskustan liikenneverkkosuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Maanalaisen pysäköintiverkoston toteuttamisen myötä alueen kadunvarsien pysäköintipaikkoja vähennetään. Alueen kaupunkivihreää on vahvistettava. Hitaan liikkumisen alueella pyöräily on ohjattava ajoradoille lukuun ottamatta pyöräilyn pääreittejä.

Lapintie, osa Rautatienkatua ja Erkkilänkatu ovat keskustan pyöräilyn pääreittejä (vihreä katkoviiva). Pääreitin laatua on parannettava erottamalla jalankulku ja pyöräily pääsääntöisesti omille väylilleen. Liittymissä on parannettava turvallisuutta ja sujuvuutta.

Lapintie on tärkeä jalankulun reitti (keltainen palloviiva). Reitin laatua ja jatkuvuutta on parannettava. Reittien laadun parantaminen tarkoittaa mm. niiden viihtyisyyden ja vihreyden lisäämistä. Keltainen nuoli suunnittelualueen koillisosassa osoittaa jalankulun yhteystarpeen rata-alueen yli. Yhteyden toteuttamisedellytykset on tutkittava tarkemmassa suunnittelussa. Liikenneväylien kävelyllä aiheuttamaa estevaikutusta on vähennettävä mahdollisuuksien mukaan. Merkinällä on osoitettu sekä puuttuvia jalankulun yhteyksiä että yhteyksiä, joissa on tarve vähentää muun liikenteen kävelyllä aiheuttamaa estevaikutusta. Rata-alueella estevaikutuksen pienentäminen edellyttää yli- tai alikulun rakentamista. Erityisesti rata-alueiden kohdalla yhteyden toteuttamisedellytykset on tutkittava tarkemmassa suunnittelussa.

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.11.2021 kaupunkistrategian, joka sisältää lähtökohdat yleiskaavatyölle. Suunnittelu kohdistetaan ajankohtaisiin ja uudesta strategiasta nouseviin kysymyksiin. Valtuustokauden aikana päivitettävä yleiskaava laaditaan niin sanottuna vaiheyleiskaavana (maankäyttö- ja rakennuslaki 35. §). Vaiheyleiskaava on tullut vireille 7.3.2022 ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 9.3.2023 alkaen. Tampereen kantakaupungin vaiheyleiskaavan koko kaava-alueita koskevat teemat ovat ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja viherympäristön kehittäminen.

Keskustan osalta vaiheyleiskaavan tarkistamisen keskeiset teemat liittyvät keskustan elinvoiman vahvistamiseen, hyvään saavutettavuuteen kaikilla liikkumismuodoilla sekä viihtyisään ja ilmastonmuutokseen sopeutuvaan viherympäristöön. Kun kaupunki kasvaa, ajankohtaiseksi kysymykseksi nousee, miten kaupunkiympäristöä täydennetään laadukkaasti kulttuuriympäristö huomioiden.

Vaiheyleiskaavaluonnoksessa on uusia yleismääräyksiä, joista Jussinkylän kaavahanketta koskevat ainakin seuraavat:

Yhtenäinen siniviherrakenne on turvattava ja lisättävä siniviherrakenteen luonnon monimuotoisuutta. Asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden määrän säilyminen ja hyvä saavutettavuus tulee turvata. Suunnittelussa tulee varmistaa alueiden kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon sekä säilyminen lähivirkistykseen soveltuvina,

ääniympäristöltään miellyttävinä ja luonnon monimuotoisuutta tukevina alueina.

Asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden laatua tulee kehittää. Nykyisillä toimitila-alueilla, jotka muuttuvat asumisen ja keskustatoimintojen alueiksi, viheralueiden määrää tulee lisätä.

Olemassa olevien katu-, kortteli- ja puistopuiden määrä on säilytettävä. Viheralueverkoston, ekologisen verkoston ja virkistysalueverkoston jatkuvuus, saavutettavuus ja toimivuus tulee turvata. Lähiluonnon monimuotoisuutta ja viheralueiden kestävyttä tulee kehittää.

Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä tarve melu- ja ilmanlaatuselvityksille.

Jussinkylän asemakaavan suunnittelualan kaakkoisnurkkaa koskee uusi merkintä kaupunkivihreän kehittämisalueesta:

Puuston latvuspeitteisyyden, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää on lisättävä nykytilanteeseen verrattuna. Katuvihreän määrää tulee lisätä.

Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuin kuten viherkatuina ja kasvikattoina.

Vaiheyleiskaavaluonnokseen on merkitty myös Juhannuskylän maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

6.3 Asemakaava



Ajantasa-asekaava, johon suunnittelualan raja on esitetty punaisella viivalla. Ajantasa-asekaava on tarkasteltavissa kaupungin karttapalvelussa.

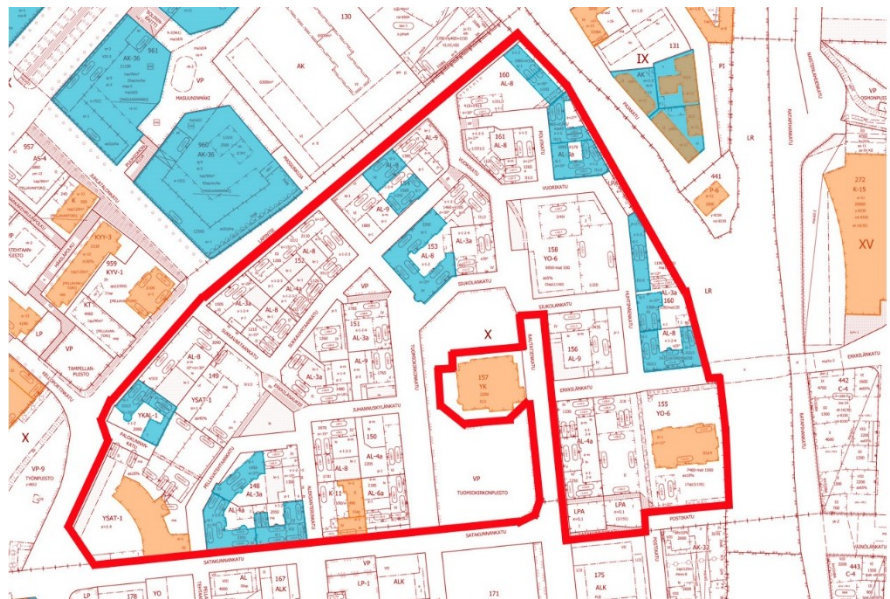
Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Suurin osa alueesta on asemakaavan nro 5787 alueella, joka on hyväksytty vuonna 1984. Asemakaavassa korttelit ovat pääosin osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Tammerkosken koulutalo on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Metodistikirkon talo on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena.

Juhannuskylän päiväkodin kiinteistöllä, Erkkilän aukeella ja osalla Pellavatehtaankatua on voimassa asemakaava nro 5315, joka on vahvistettu vuonna 1978. Kiinteistö on osoitettu sosiaalista toimintaa ja asumista palvelevien sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Erkkilän aukeaa on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi, joka on rakennettava oleskelu- ja leikkialueeksi.

Keskuspaloaseman ja sen laajennuksen alueella on voimassa asemakaava nro 5592, joka on vahvistettu vuonna 1980. Kiinteistö on osoitettu sosiaalista toimintaa ja asumista palvelevien sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi.

Johanneksen koulutalon kiinteistöllä on voimassa asemakaava nro 6987, joka on vahvistettu vuonna 1991. Alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Olympiantalon kiinteistöllä on voimassa asemakaava nro 6739, joka on vahvistunut vuonna 1989. Kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.



Ajantasa-aseamakaavassa on esitetty asemakaavalla suojellut rakennukset. Kaupunkikuvallinen suojelu on esitetty sinisellä ja rakennussuojelu oranssilla alueella, aluerajaus punaisella viivalla.

6.4 Kaupungin strategiat ja keskustan kehittämisohjelma

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi Tampereen strategian ”Tekemisen kaupunki” 24.4.2023.

Strategian tavoitteina on mm. sovittaa yhteen kasvavan ja kestävästä kaupungin haasteita keskittyen kasvun laatuun. 80 % asuinkerrosalasta kaavoitetaan joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin samoin kuin edistetään työpaikkojen sijoittumista samoille vyöhykkeille. Tampereen keskustan saavutettavuuden ja elinvoiman on tarkoitus parantua.

Tampereen keskustan kehittämisohjelma (2018–2030) on kaupungin näkemys keskustan kaupunki- ja toimintaympäristön tulevaisuudesta. Ohjelma käsittelee kaupunkirakennetta, kaupunkikuvaa, kaupunkielämää ja kaupunkikulttuuria. Se toteuttaa kaupunkistrategiaa sekä siihen perustuvia muita ohjelmia ja suunnitelmia. Kaupunginhallitus hyväksyi uusimman päivityksen 14.5.2018.

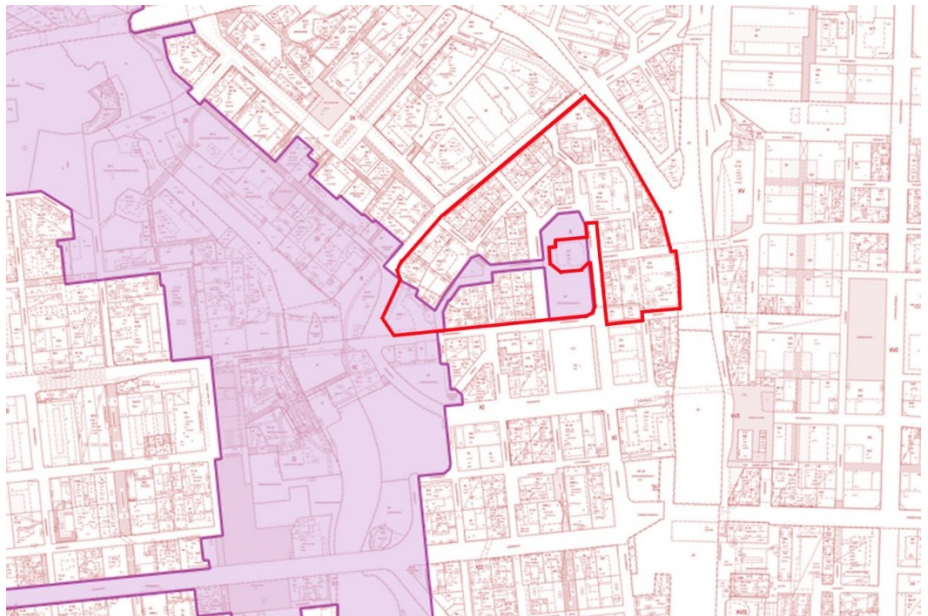
Kehittämislinjauksissa mainitaan rakennetun ympäristön täydentäminen ja tyhjien kohtien muuttaminen ihmisten aktiiviseen käyttöön ja rakennusmaaksi. Kiinteistönomistajia kannustetaan täydennysrakentamiseen ja julkisia ulkotieoja kehitetään kaupunkilaisten yhteisinä olohuoneina. Jussinkylän suunnittelualueelle ei osu erillisiä kehittämisohjelman kehittämishankkeita.

6.5 Kansallinen kaupunkipuisto

Kaavan suunnittelualueesta osa kuuluu Tampereen kansallisen kaupunkipuiston alueelle. Kansallinen kaupunkipuisto on laaja aluekokonaisuus, jonka tarkoitus on yhdistää rakennettua kulttuuriympäristön ja kaupunkiluontoa. Hakemus Tampereen kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi toimitettiin ympäristöministeriöön alkuvuodesta 2021. Kansalliseksi kaupunkipuistoksi rajattu alue perustuu Tampereen tarinaan historiallisena teollisuuskaupunkina järvien ja harjujen maiseman solmukohdassa. Alueen erityispiirteitä ovat tunnusomainen ja tunnistettava maisema sekä teollisuushistoria ja kaupunkirakenteen ajallinen kerroksellisuus.

Jussinkylä on osa kaupunkipuiston keskustan osa-alueita. Keskusta on keskeinen teollisuushistorian ja kaupunkihistorian alue sekä kansallisen kaupunkipuiston ydin, josta se laajentuu kansallisen kaupunkipuiston muihin osiin. Jussinkylään liittyviä osa-alueen erityisiä arvoja ovat mm:

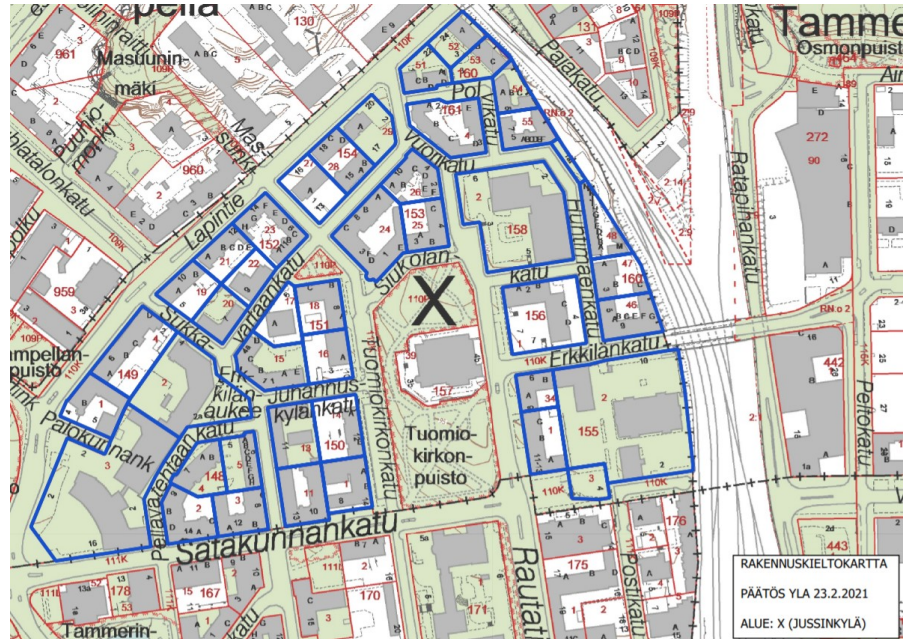
- Tammerkosken alueen ja sen teollisen kulttuuriympäristö siltoineen ja puistoinen maiseman solmukohtaan muodostunut Tampereen tarinan ydin
- Alueen arvokohteet, kuten Keskuspaloasema, vanha kauppaoppilaitos ja Tampereen tuomiokirkko, joka on 1900-luvun alun kansallisromantiikan arkkitehtuurin ja maalaustaiteen päämonumentteja Suomessa. Tuomiokirkolta avautuu näkymä Tammerkosken kansallismaisemaan. Tampereen tuomiokirkko on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.
- Asemakaavoituksen historia, keskeiset julkiset kaupunkitilat
- Kaupunkisuunnittelun historia, historiallisesti kerroksellinen kaupunkitila
- Virkistyskäyttö
- Kävelyn- ja pyöräilyn reitit



Kansallisen kaupunkipuiston esitetty raja (KH 7.12.2020 § 514). Kaava-alueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella.

6.6 Rakennuskielto

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 9.3.2021 asettaa Juhannuskylän alueelle rakennuskiellon 23.2.2023 saakka. Kieltoa jatkettiin kahdella vuodella.



Kartalla on esitetty kiinteistöt, joille yhdyskuntalautakunta on asettanut rakennuskiellon.

6.7 Sopimukset

Yksityisten maanomistajien osalta noudatetaan maankäytösopimusmenettelyä, mikäli maanomistajan tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta kiinteistöllään. MRL 91 b §:n tarkoittama maankäytösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa. Menettelystä on kerrottu tarkemmin kaupungin Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa.

Maan vuokrasopimus tulee uusittavaksi kaavan saatua lainvoiman niissä tapauksissa, missä asemakaavamuuos muuttaa tontin rakennusoikeutta.

6.8 Tonttijako

Alueella on voimassa olevia tonttijakoja. Kaavalla on tarkoitus tehdä niihin muutoksia. Kiinteistöjen rajaa on tarkoitus muuttaa tontilla 149-3, josta paloasema erotetaan omaksi korttelikseen, osa muutetaan katualueeksi ja osa hotellitontiksi. Kiinteistön 148-4 rajausta muutetaan katualueen puolelta vastaamaan toteutunutta katujärjestelyä. Johanneksen koulutalon kiinteistön 155-2 ja katualueen välistä tonttirajaa muutetaan vastaamaan Erkkilänkadun katusuunnitelmaa. Kiinteistön 160-54 rajausta säilytetään ennallaan, mutta kaavatontin raja muutetaan vastaamaan kiinteistöjakoa.

6.9 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2024.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyä toteuttamista kuvaavat viitesuunnitelma ja kaavakohtaiset havainnekuvamateriaalit sekä niihin liittyvät piha- ja hulevesisuunnitelmat ja viherkerrointarkastelut. Lisäksi katutilan ja liikenteen osalta on laadittu yleissuunnitelma alueen länsiosaan sekä pienempiä katusuunnitelmia.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 25.2.2021, tark. 15.1.2024
- Asemakaavakartat 15.1.2024
- Asemakaavan seurantalomakkeet
- Palauteraportti 13.4.2021
- Asemakaavavaihtoehtojen vaikutus kaupunkikuvaan, massoittelututkielma, Inaro, 2023

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Juhannuskylä. Kaupunkikuvaselvitys ja täydennysrakentamisen viitesuunnitelma. Inaro, 2023.
- Juhannuskylän korttelit. Pihasuunnitelmat ja viherkerroinlaskelmat. Inaro, 2023.
- Kulttuuriympäristöselvitys, Sitowise, 2021
- Maisemahistoriallinen selvitys Tampereen Tuomiokirkonpuistosta, Tampereen kaupunki, 2022
- Liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki, 2021
- Juhannuskylän, asemakaavan 8839 lepakkoselvitys, Sitowise, 2021
- Erkkilänaukeen ja Pellavatehtaankadun sekä Juhannuskylänkadun yleissuunnitelma, WSP, 2022

- Juhannuskylän asemakaavamuutoksen nro 8839 hulevesiselvitys. Sitowise, 2023.
- Juhannuskylän asemakaavan nro 8839 meluselvitys, Tampere. WSP, 2023.
- Juhannuskylän liikenneselvitys. WSP, lokakuu 2023
- Pellavatehtaankadun, Erkkilänaukeen ja Juhannuskylänkadun yleissuunnitelma. WSP, 2023
- Jussinkylä, kerrosalaselvitys, Arkkitehdit LSV ja Tundra Architecture 2023
- Selvitys kaavataloudesta, Tampereen kaupunki, 2023
- Juhannuskylän asemakaavan nro 8839 vaikutusten arviointi. FCG 2024