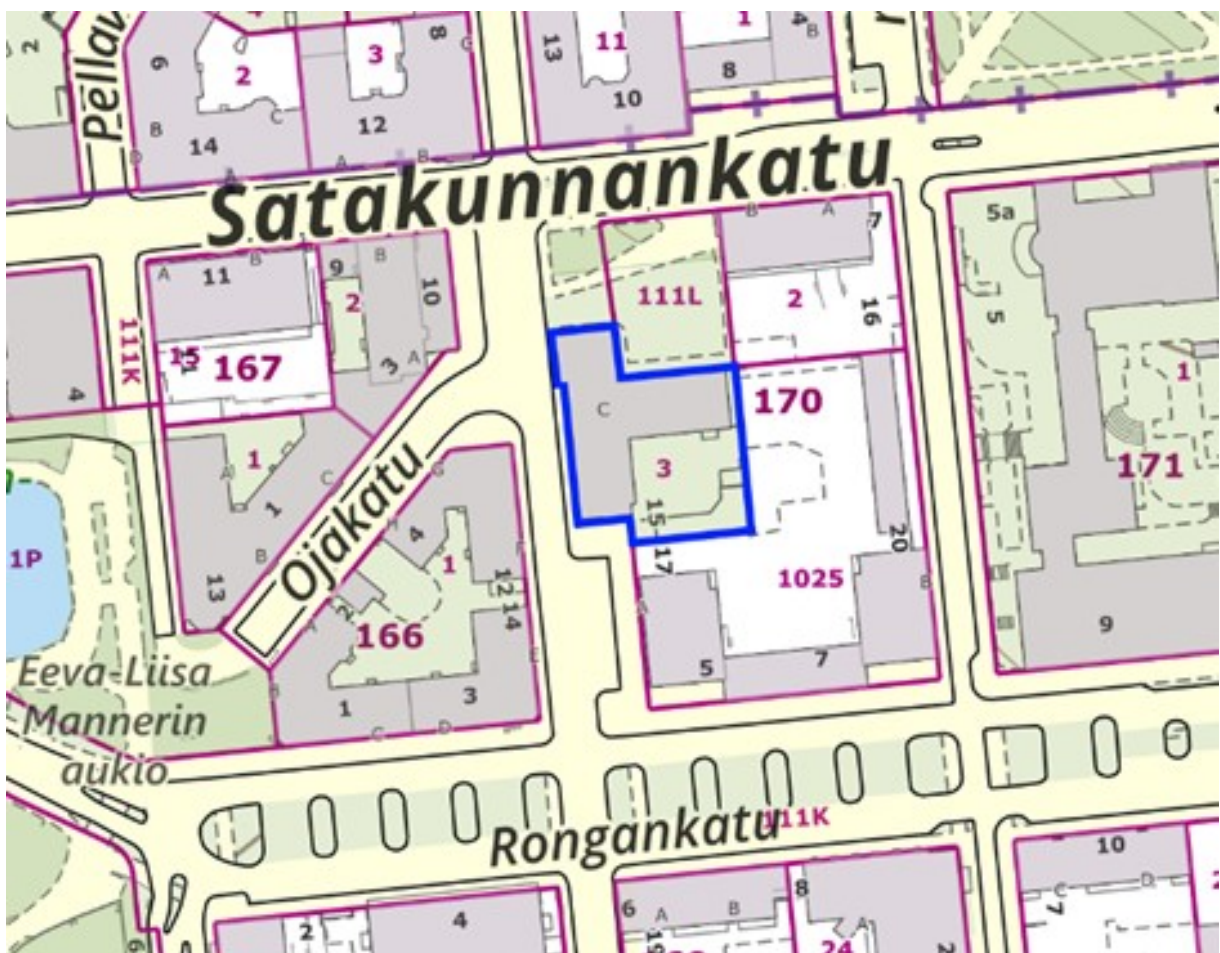


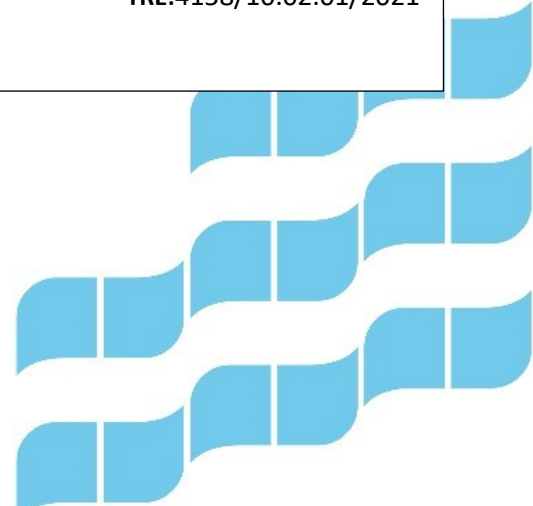
**XI (Kyttälä), Aleksanterinkatu 15, täydennysrakentaminen**  
**Asemakaavan selostus**

20.5.2024



Asemakaava nro **8880**

TRE:4158/10.02.01/2021



**XI (Kyttälä), Aleksanterinkatu 15, täydennysrakentaminen****ASEMAKAAVA NRO 8880**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.5.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8880. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XI kaupunginosan (Kyttälä) korttelin 170 tonttia 3.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XI kaupunginosan (Kyttälä) korttelin 170 tontti 3.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
Kaavoitusarkkitehti Altti Moisala.

Diaarinumero:

TRE: 4158/10.02.01/2021

Vireille tulo:

4.11.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

XI (Kyttälä), Aleksanterinkatu 15, täydennysrakentaminen. Asemakaava numero 8880.

## TIIVISTELMÄ

### Uutta täydennysrakentamista Kyttälään arvoalueelle

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisen rakennuksen purkaminen ja tehokkaampi täydennysrakentaminen Kyttälän kaupunginosaan korttelin 170 tontille 3. Suunnittelualue sijaitsee Tampereen Kyttälässä, keskustan ruutukaava-alueella. Alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Juhannuskylän rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asemakaavoituksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että kulttuuriympäristön arvot huomioidaan ja muodostuu korkealaatuista asuin- ja kaupunkiympäristöä. Alueella pitää yleiskaavan mukaisesti parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä sekä luoda viihtyisää ja vehreää elinympäristöä.

### Uutta rakennusoikeutta 3050 kerrosalaneliömetriä

Asemakaava-alueen rakennusoikeus tulee olemaan 5450 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>). Tontin rakennusoikeudesta vähintään 400 k-m<sup>2</sup> on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Lisäksi edellytetään, että asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2 % toteuttaa asukkaiden yhteistiloina. Pysäköintiä varten tontille on varattu tilaa maanalaista pysäköintihallia varten, mutta vaaditut autopaikat voi osoittaa myös läheisestä pysäköintilaitoksesta.

### Ympäristön arvot, kaupunkikuva ja viihtyisyys

Asemakaavassa on asetettu rakennusmassan koolle selkeät rajat, joiden tarkoituksena on sovittaa rakennusta nykyiseen rakennuskantaan ja turvata Rongantornien hallitseva asema kaupunkikuvassa ja lähimaisemassa. Asemakaavamääräykset edellyttävät arvokkaan ympäristön huomiointia sekä myös liike- ja palvelutilojen sijoittamista kadun varteen. Oleskelupihaa edellytetään vähintään 10% asumisen kerrosalasta. Pihan vehreyttä ja hulevesien viivytystä ohjataan viherkertoimella.

### Asemakaavaprosessin vaiheet

#### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville 4.-25.11.2021 ja lähetettiin osallisille. Hankkeesta kerrottiin yleisölle esittelyvideolla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia sekä 6 mielipidettä. Palaute koski mm. maakuntakaavan kulttuuriympäristöjen yleismääräystä, joka kehottaa kulttuuriarvojen vahvistamiseen, näkymiä, olemassa olevan rakennuksen arvojen selvittämistä, pohjoispuolen puiston tarkastelua samanaikaisesti, ympäristönsuojelullisia selvityksiä, julkisivumateriaaleja ja rytmitystä, uudisrakennuksen varjostusvaikutuksia sekä liikenteen ruuhkautumista.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos ovat nähtävillä 23.5. - 13.6.2024. Valmisteluaineistoa esitellään yleisölle suunnittelijapäivystyksessä.

#### Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

# SISÄLLYS

Tiivistelmä .....	3
Uutta rakennusoikeutta 3050 kerrosalaneliömetriä.....	3
Ympäristön arvot, kaupunkikuva ja viihtyisyys .....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	3
Asemakaavan toteuttaminen.....	4
Sisällys .....	5
LÄHTÖKOHDAT.....	8
1.1    Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1    Asemakaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa.....	8
1.1.2    Luonnonympäristö .....	8
1.1.3    Rakennettu ympäristö .....	9
1.1.4    Väestö ja palvelut .....	12
1.1.5    Maanomistus.....	12
1.2    Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	12
2    ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
2.1    Kaavan rakenne .....	12
2.1.1    Mitoitus .....	12
2.2    Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	13
2.2.1    Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	13
2.2.2    Tavoitteiden toteutuminen.....	13
2.3    Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	13
2.3.1    Uudisrakennus.....	14
2.3.2    Piha-alueet .....	14
2.3.3    Ympäristöhäiriöt.....	14
2.3.4    Pysäköinti .....	15
2.4    Nimistö .....	15
3    KAAVAN VAIKUTUKSET.....	15
3.1    Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	15
3.1.1    Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	15
3.1.2    Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	15
3.2    Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	15

3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	16
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	16
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	16
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	16
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	16
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	17
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	17
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset .....	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	18
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	18
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....	18
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	18
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	18
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	18
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	19
4.5.1	Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen .....	19
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....	21
5.1	Rakennushistoriallinen selvitys .....	21
5.2	Piha- ja vihersuunnitelma.....	21
5.3	Hulevesiselvitys .....	21
5.4	Meluselvitys.....	22
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	22
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.....	22
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueella.....	23
6.3	Asemakaava.....	23
6.4	Kaupungin strategiat .....	24
6.5	Tonttijako .....	24
6.6	Pohjakartta .....	24
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	25
7.3	Toteutuksen seuranta .....	25

8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	25
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	25

# LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustassa, noin 400 metriä rautatieasemalta luoteeseen. Asemakaavanmuutos koskee korttelin 170 tonttia 3, joka rajautuu idässä Aleksanterinkatuun, pohjoisessa Satakunnankadun varressa sijaitsevaan pieneen pysäköintialueeseen sekä muissa suunnissa korttelin muihin tontteihin. Tontin pinta-ala on 1337 m<sup>2</sup>. Tontilla on voimassa asemakaava numero 6633 vuodelta 1988.

Tontilla on 1980-luvulla rakennettu kolmekerroksinen, harjakattoinen betonielementtitalo, jossa on asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja.



*Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Aleksanterinkatuun, pohjoisessa Satakunnankadun varressa sijaitsevaan pieneen puisto- ja pysäköintialueeseen, idässä ja etelässä naapuritontteihin.*

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee etelään viettävässä, loivassa rinteessä. Lähiympäristössä on sekä hoidettua että hoitamatonta, puistomaista ja urbaaniin ympäristöön sopeutunutta kasvillisuutta. Rongankadun alla kulkee maanalaiseen putkeen ohjattu Ronganoja, joka laskee Tammerkoskeen. Alue on rankkasateilla herkkä tulvimaan sadevesien valuessa rinteitä Rongankadulle ja täytettäessä hulevesiputket.



### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne



*Kuva 2. Viistoilmakuva Kyttälän alueesta.*

Kaava-alue kuuluu kaupungin Kyttälän ruutukaava-alueeseen

Kyttälän nykyinen korttelimuoto ja -koko esiintyi ensi kertaa 1889 laaditussa Kyttälän asemakaavakartassa ja koko alue rakennettiin uudelleen 1890-luvulta alkaen. Ruutukaavan säännönmukaisuutta purettiin vuoden 1907 uudessa kaavassa alueelle jo muodostuneilla vinokaduilla Tuomiokirkon ympäristössä Juhannuskylässä ja Ojakadulla.

Rakentunut puutalokaupunki tuhoutui pahoin sota-aikana. 1920-luvulta Kyttälässä on jäljellä muutamia vanhaa kaavaa noudattavia kivitaloja. 1960-luvulla XI kaupunginosaan laadittiin uusia asemakaavoja ajan voimakkaan uudisrakentamisen hengessä. Korttelijako säilyi entisellään, mutta tonttien käyttötarkoitus ja rakennusoikeus määriteltiin tarkemmin. Kaavassa rakennukset eivät enää muodostaneet umpikortteleita, vaan seisovat tonteilla itsenäisinä rakennusmassoina, kuten Rongantornit.

1980-luvulla tontilla ollut 1920-luvun rakennus korvautui Sähköliiton talolla, joka noudatti puretun rakennuksen matalaa massoittelua.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Juhannuskylän rakennettuun kulttuuriympäristöön. Viereisissä kortteleissa on Tampereen Klassillinen lyseo vuodelta 1907, Olympian talo ja Ojakadun korttelin kokonaisuus 1920-luvulta. Lähistöllä on myös Lars Sonckin suunnittelema, 1907 valmistunut Tampereen Tuomiokirkko. Korttelissa sijaitseva Rongantornit on Tampereen modernin rakennusperinnön arvokohde. Tornimaiset rakennukset erottuvat muodollaan ja korkeudellaan muusta rakennusympäristöstä, muodostaen maisemallisen dominantin.

25)

## Liikenne

Kaava-alue sijaitsee keskustan hitaan liikkumisen vyöhykkeellä. Tontin eteläpuolitse kulkee pyöräilyn seudullinen pääreitti Rongankatua pitkin. Korttelin itäpuolelta kulkeva Tuomiokirkonkatu on keskustan pohjoiseteläsuuntainen jalankulkuakseli. Korttelin pohjoispuolelta kulkee Satakunnankatu, joka on osa keskustan kehäkatua.

Suunnittelualueelta on erittäin hyvät kulkuyhteydet, lähimmälle raitiotiepysäkille on 320 metriä ja rautatieasemalle 400 metriä. Lähimmät linja-autopysäkit ovat alle 200 metrin päässä Aleksanterinkadulla, Satakunnankadulla ja Rongankadulla.

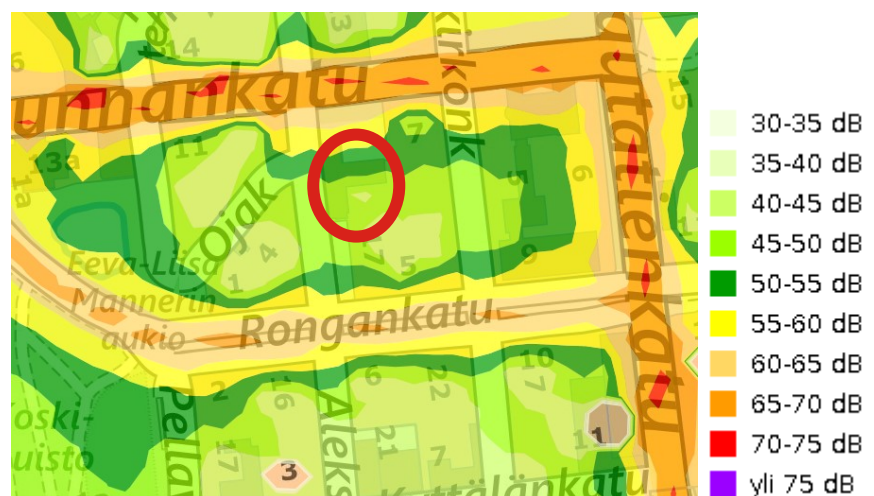
Hämeenkadun alla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen on matkaa 400 metriä. Alueen kadunvarsipaikat ovat vähentyneet huomattavasti Rongankadun yleissuunnitelman toteutumisen myötä.

## Tekninen huolto

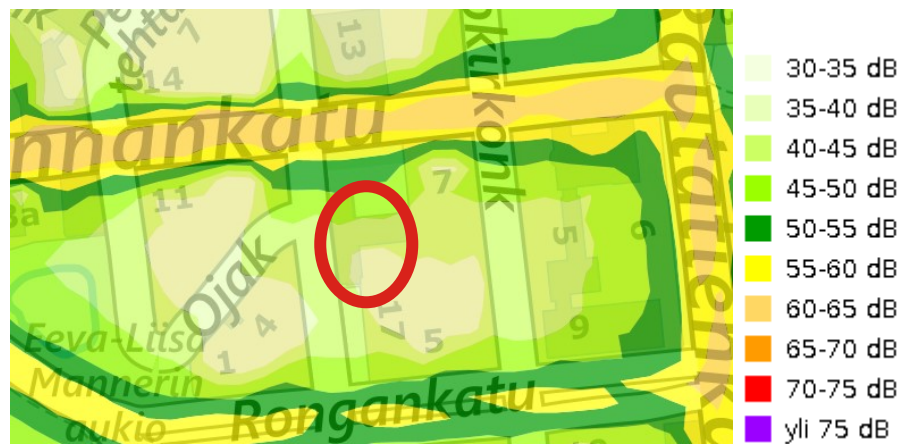
Kaava-alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon ja kaukolämpöön. Lähijäähdytys on saatavissa.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tontti sijaitsee keskusta-alueella lähellä keskustan kehäkatua, vilkkaasti liikennöityjä Satakunnankatua ja Rautatienkatua. Viereinen Rongankatu toimii myös läpiajokatuna muun muassa alueen pysäköintilaitoksiin. Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan ennustetilanteessa vuonna 2040 tontin piha-alueen melu on päiväaikaan 50–60 dB ja yöaikaan alle 50 dB.

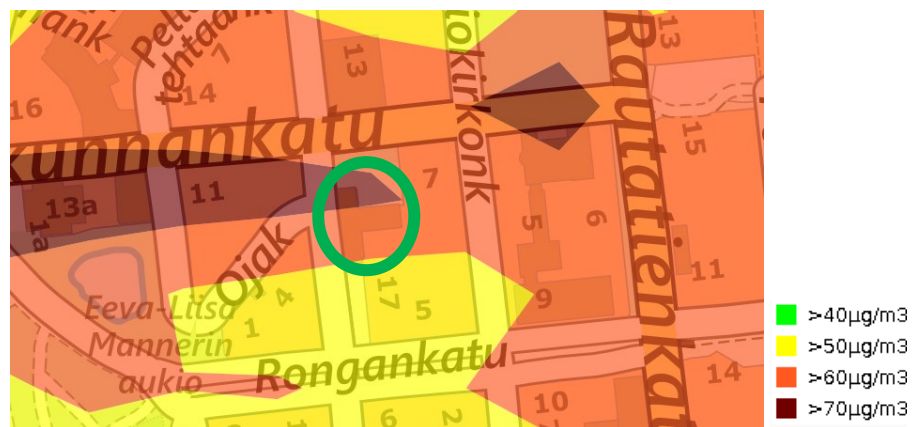


Kuva 3. Melu päivällä, ennustetilanteessa 2040. Suunnittelualue ympäröity viitteellisesti punaisella.

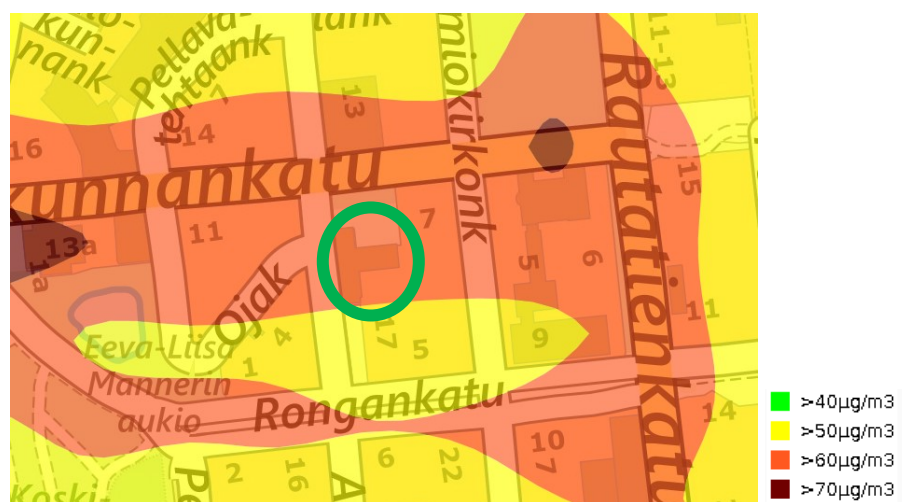


Kuva 4. Melu yöllä, ennustetilanne 2040. Suunnittelualue ympyröity viitteellisesti punaisella.

Ilmanlaatuselvityksen (2011) mukaan typpidioksidin ja PM10-hiukkasten pitoisuuksien vuorokausiohjearvot ylittävät  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .



Kuva 5. Ilmanlaatu, NO<sub>2</sub> vrk ohjearvo. Suunnittelualue ympyröity viitteellisesti vihreällä.



Kuva 6. Ilmanlaatu, PM10, vrk ohjearvo. Suunnittelualue ympyröity viitteellisesti vihreällä.

25)

#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Tampereen keskustan palvelut sijaitsevan alueen välittömässä läheisyydessä. Korttelin muilla tonteilla on asuinrakennuksia, joiden alimmassa kerroksessa on liiketiloja, mm. kampaamoita ja ravintoloita. Viereisessä korttelissa on vähittäiskauppa.

Lähin päiväkotit sijaitsee Juhannuskylässä 250 metrin päässä ja lähin peruskoulu 400 metrin päässä tontista. Lähin ammattioppilaitos sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä kaakossa ja korttelin itäpuolella Tuomiokirkonkadun toisella puolella on lukio. Tontin läheisyydessä on useita eri alojen palveluita. Hämeenkadulle tontilta on matkaa alle 300 metriä.

#### 1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

### 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Alueella on voimassa Keskustan strateginen osayleiskaava, joka noudattaa Pirkanmaan maakuntakaavaa. Asemakaava on laadittu täyttämään ylempien kaavatasojen vaatimukset.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pohjautuu arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan sekä viranomaisten siitä antamaan palautteeseen. Tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä. Asemakaavassa määritetään uudisrakennukselle 3-, 8- ja 9-kerroksiset rakennusalat ja maanalaisen pysäköintihallin paikka. Nämä kattavat miltei koko tontin tilan. Lisäksi osoitetaan määräyksiä rakentamisen ja ympäristön laadun varmistamiseksi.

#### 2.1.1 Mitoitus

Tontille 170–3 osoitetaan rakennusoikeutta 5450 k-m<sup>2</sup>, josta uutta rakennusoikeutta muodostuu 3050 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeudesta vähintään 400 k-m<sup>2</sup> on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Lisäksi edellytetään, että asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2 % toteuttaa

25)

asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yhta2%). Tontin tehokkuusluku on  $e = 4,08$ .

Pyörä- ja autopysäköinnille määrätään varaamaan tilaa. Mitoitusperiaate noudattaa kaupungin pysäköintipolitiikan linjauksia.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentaminen tontilla siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat kulttuuriympäristön arvoja unohtamatta. Ulko-oleskelutiloja lisätään ja pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Katutilan elävyyttä lisätään määräämällä sijoittamaan liiketiloja kadun varteen. Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö huomioidaan asemakaavan määräyksillä.

### 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

#### Viihtyvyys

Nykyinen pihapysäköinti tontilla siirretään kansipihan alle. Kansi- ja kattopihoille tuodaan pihasuunnitelman ja viherkertoimen mukaisesti kasvillisuutta ja asukkaita hyödyttävää oleilutilaa. Nykyistä korkeammalla rakennuksella on korttelin keskipihaan varjostava vaikutus.

#### Kaupunkikuvallinen laatu

Nykyistä korkeampi rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa. Rakennuksen korkeutta rajoittamalla on pyritty huomioimaan lähiseudun merkittävä kulttuuriympäristö ja historiallisesti tärkeät rakennukset. Rakennuksen matalampi osa on samaa kokoluokkaa kuin viereinen Ojakadun kortteli ja rakennus jää korkeimmillaankin Rongantorneja matalammaksi. Julkisivua ja rakentamisen ympäristöä koskevilla määräyksillä pyritään ohjaamaan rakentamisen kaupunkikuvallista laatua.

Liike-, toimisto- tai työtilojen toteuttaminen ensimmäiseen kerrokseen elävöittävät kaupunkikuvaa ja lisäävät toiminnallista monimuotoisuutta.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### 2.3.1 Uudisrakennus

Uudisrakennuksen massaa rajataan rakennusalan koolla, ylintä korkeusasemaa ja kerroslukua koskevilla karttamerkinnöillä. Aleksanterinkadun puoleinen rakennusmassa saa olla korkeintaan 3 kerrosta korkea. Keskeemmälle korttelia tuleva osa saa olla korkeintaan 9 kerrosta korkea ja vesikaton pitää olla alle 115 metriä merenpinnasta.

Uudisrakennuksen kerrosala on enintään 5450 k-m<sup>2</sup>, josta 400 k-m<sup>2</sup> on osoitettava liike-, toimisto-, tai työtiläkäyttöön. Liike-, toimisto- ja palvelutiloja tulee sijoittaa Aleksanterinkadun puoleisen rakennusalan kaduntasokerrokseen. Maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakentamisen kaupunkikuvallista laatua pyritään kohottamaan kaavamääräyksillä: parvekkeiden tulee olla kadun puolella sisäänvedettyä, julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota arvoympäristöön.

### 2.3.2 Piha-alueet

Asukkaille on rakennettava laadukas, vihreä ja viihtyisä oleskelupiha joko maan tasalle tai kattokerrokseen. Pihan tulee olla yhteiskäyttöinen korttelin muiden tonttien kanssa, eikä sitä saa aidata. Ulko-oleskelutilaa on oltava vähintään 10 % asumisen kerrosalasta. Maanvarainen alue on tontilla niin pieni, että oleskelutilaa on välttämätöntä rakentaa rakennuksen katolle.

Hankkeen suunnittelussa veloitetaan käyttämään viherkerrointyökalua, joka määrittää vähimmäistason piha-alueiden viherratkaisuille. Myös hulevesiä tulee viivyttää laskelman mukaisesti.

Sisäpihan alle varataan tilaa pysäköintilaitosta varten.

### 2.3.3 Ympäristöhäiriöt

Rakennusvaiheessa edellytetään meluntorjuntasuunnitelman tekemistä, ja raja-arvon ylittävissä kohdissa julkisivua parvekkeet tulee lasittaa. Pysäköintilaitoksen poistoilmanvaihdon ja tuloilman oton sijoittamisesta määrätään, jotta se ei haittaisi asumisen ja pihan laatua.



### 2.3.4 Pysäköinti

Pysäköintiä varten mahdollistetaan maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen. Ajoyhteydet ja pysäköintilaitoksen voi toteuttaa tonttirajoista riippumatta. Pysäköinnin määrä mitoitetaan pysäköintipolitiikan linjausten mukaisesti. Paikat voi sijoittaa myös läheiseen pysäköintilaitokseen. Pyöräpysäköinnistä puolet tulee osoittaa katettuihin ja lukittaviin tiloihin.

### 2.4 Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

## 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen rakentaminen kaupunkialueelle. Uuden asuintalon sijainti on suhteellisen vähämeluinen. Ilmanlaatu on tyydyttävä, mikä tulee huomioida asuntojen ilmanotossa. Uusille asukkaille muodostuu terveellinen ja turvallinen asuinympäristö.

#### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asukasmäärän kasvu keskusta-alueella lisää mahdollisuuksia kaupunkimaiseen elämäntapaan ja lisää ihmisten määrää ja kohtaamisia keskusta-alueella. Lisärakentamisella tuotetun asumisen laatu on korkea. Paikka on keskeisellä sijainnilla ja kaavamääräyksillä saadaan asukkaille tarvittavat asumisen palvelut ja laadukas piha-alue.

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

Rakentaminen muokkaa nykyistä maaperää. Vettä läpäisevän pinnan määrä vähenee hieman nykyisestä. Hulevesien käsittelyä parannetaan viherkertoimen ja hulevesiviivytyksen avulla.

Purkamisesta ja rakentamisesta aiheutuu hiilidioksidipäästöjä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tehokkaan joukkoliikenteen alueella voi vähentää liikenteen ilmastopäästöjä.

25)

### 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaupungin keskusta-alueella ei ole todettu uhanalaisia tai vaarantuneita kasvi- ja eläinlajeja. Tontin nykyinen kasvillisuus poistuu pihakannen rakentamisen myötä, mikä vähentää korttelin vehreyttä ja ekologista monimuotoisuutta. Tätä vaikutusta pyritään kompensoimaan viherkerroinmääräyksen mukaisilla istutuksilla.

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

Lisärakentaminen tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Vaikutus alueen liikenteeseen ja energiankulutukseen on suhteellisen vähäinen. Keskusta-asuminen mahdollistaa autottoman elämäntavan.

#### 3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Uudisrakennus tukeutuu olemassa olevaan vesi-, sähkö- ja kaukolämmön verkostoon.

### 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Nykyinen kolmikerroksinen rakennus on mitoitettu ja muotoiltu paikalla aiemmin sijainneen puurakennuksen mukaisesti. Rakennuksen purkaminen hävittää muistuman vuosikymmenten takaisesta rakennuksesta. Rakennuksella itsellään ei ole todettu olevan kulttuurihistoriallista merkitystä.

Kaavalla mahdollistettava rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa nykyisestä. Viitesuunnitelmassa on tutkittu kaavan mahdollistaman rakentamisen kaupunkikuvallista vaikutusta eri suunnista tehdyin havainnekuvoin. Havainnekuvat on tehty käyttämällä 3D-kaupunkimallia ja siihen yhdistettyä uudisrakennuksen tietokonemallia.

Uudisrakennus noudattelee Aleksanterinkadun varressa nykyisen rakennuksen ja kadun toisella puolella olevan Ojakadun korttelin mittakaavaa. Kadun varren mittakaava säilyy siis nykyisen kaltaisena, vaikka kadun varren julkisivu muuttuukin nykyistä korkeammaksi. Kaava ei sido kattomuotoa eikä räystäskorkeutta. Kuten viitesuunnitelmassa



esitetään, uudisrakennus voi olla muotoilultaan edellistä yksinkertaisempi, nykyisen vallitsevan rakennustavan mukaisesti.

Rakennuksen korkeampi, yhdeksänkerroksiseksi venyvä osa on vedetty kadun varresta selvästi kauemmas. Matalamman osan takaa se näkyy Aleksanterinkadun varteen, mutta vaikuttaa vähemmän kadun luonteeseen.

Rakennuksen korkea osa vaikuttaa maisemaan korttelitasolla. Rakennus yhdessä korttelin toiselle puolelle kaavalla 8762 mahdollistetun rakentamisen kanssa tekee korttelista umpinaisemman ja sulkee sisäpihaa rakennusmassojen väliin. Koskipuiston suunnalta tarkasteltaessa se tulee näkymään selvästi Ojakadun korttelin takaa. Nykyinen korttelissa oleva maisemallinen aukko tulee peittymään myös Satakunnankadun suunnasta sekä Rongankadun suunnasta katsottaessa.

Näkymät Ojakadulta Tuomiokirkon suuntaan eivät muutu merkittävästi, koska rakennukset eivät leviä nykyisestä pohjoiseen, nykyisen pysäköintialueen suuntaan

Korkeimmillaankin uudisrakennus jää selvästi viereisiä Rongantornejä matalammaksi. Rakennuksella ei tule olemaan isoa vaikutusta kaukonäkyisiin.

### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Paikalta purettavalla rakennuksella ei ole todettu kulttuuriarvoja. Muutettavalla 1980-luvun kaavalla voi katsoa olevan historiallista merkitystä oman aikakautensa kaavoituksen ilmentymänä.

Uuden ikäkerroksen tuominen Kyttälään ei itsessään muuta alueen luonnetta. Kaupunkikuvalliset arvot pyritään turvaamaan asianmukaisilla asemakaavamääräyksillä.

## 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uudisrakentaminen työllistää rakentajia. Uusien asukkaiden saaminen keskustaan lisää keskustan elinvoimaa ja lisää keskusta-alueella tarjottujen palvelujen ja vähittäiskaupan kilpailukykyä. Katukerrokseen määrättävä liiketila lisää liiketilöiden tarjontaa kävelypainotteisella keskusta-alueella.

25)

### 3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Yhdessä tontin uudisrakentamisen sekä nykyisen rakennuksen täydennysrakentamisen kanssa kaavan toteutuksella on positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katutason elävöitymiseen.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 4.11.2021.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan joukkoliikenteen ja palveluiden yhteyteen. Täydennysrakentamisen yhteydessä pyritään lisäämään ulko-oleskelutiloja ja niiden viihtyisyyttä. Ajoneuvopysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen. Kadun varressa ensimmäiset kerrokset säilytetään liike- ja palvelukäytössä. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa.

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen uudisrakennuksella Aleksanterinkadun varteen.

Asemakaavoituksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Tavoitteet voivat tarkentua valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella.

### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisusta ei tutkittu useita vaihtoehtoja, mutta kaavaratkaisua voidaan muokata siitä saatavan palautteen perusteella.

### 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville 4.-25.11.2021. Hankkeesta laadittiin esittelyvideo, jossa esiteltiin kaavamuutoksen tavoitteita ja viitesuunnitelmaa.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Aloitussvaiheen palautteen perusteella viitesuunnittelua muokattiin siten, että kattopihan oleskelualue huomioi meluolot. Rakennukseen lisättiin pieni sisäänvedetty yhdeksäs kerros ilmanvaihtokonehuonetta ja asukkaiden saunaosastoa varten.

### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia sekä 6 mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus toteaa, että asemakaavaa valmisteltaessa tulee selvittää muutoksen vaikutukset maakunnallisesti arvokkaalle rakennetulle kulttuuriympäristölle. Lisäksi kaavaa valmisteltaessa tulee selvittää Tukesin lausunnon tarve.

Pirkanmaan liitto sanoo, että asemakaavan tavoitteena kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydennysrakentamisen tavoitteet tukevat osaltaan Tampereen kestävästä kaupunkikehittämisestä ja ovat yhdenmukaiset Pirkanmaan maakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Pirkanmaan liitto korostaa, että suunnittelukohteen sijainti maakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä edellyttää uusien rakennuksien huolellista suunnittelua, erityisesti suhteessa asemakaavakohtetta ympäröiviin arvoraakennuksiin ja -kokonaisuuksiin. Pirkanmaan liitto näkee Ojakadulta Tuomiokirkon tornin suuntaan aukeavan näkymäakselin erityisen merkittävänä, jopa yhtenä Tampereen ainutlaatuisimmista keskustanäkymistä. Kaavamuutoksen viitesuunnitelmaluonnoksessa ei tätä näkökulmaa toistaiseksi ole otettu uudisrakennuksen julkisivusuunnittelussa tai massoittelussa huomioon. Lisäksi olisi hyvä pohtia, voitaisiinko pohjoispuolelle sijoittuvan pienen puisto- ja pysäköintialueen asemakaavaa päivittää 2020-luvulle.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että Sähkötalosta ei ole olemassa inventointitietoa, mutta inventointitarve on asianmukaisesti kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan samoin kuin kaupunkikuvallisen selvityksen tarve. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueella ja sen vaikutusalueella on merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden huomioiminen hankkeessa on tärkeää.

Tampereen kaupunki: hulevesien osalta OAS:aan ei kommentoitavaa. Hulevesiä tulee pyrkiä erityisesti viivyttämään alueen tulvaherkkyden vuoksi. Meluselvitys on syytä tehdä ja tuloilman otto huomioida suunnitelmissa sekä kaavamääräyksissä.

### Mielipiteet

Mielipiteessä toivottiin korttelin kehittämistä kokonaisuutena, ei tontti kerrallaan. Naapuripihojen varjostuminen oli paheksuttavaa. Massiivinen rakennus ei sovi naapurustoon ja sen vaikutuksia pohjaveden pinnankorkeuteen mainittiin. Toivottiin korkealuokkaista julkisivumateriaalia, kattomaailmaa ja parvekkeita sisäänvedettyinä. Aleksanterinkadun varrella elävöittäminen oli tärkeä aspekti. Pyydettiin lisäselvitystä leikkausten, havainnekuvien ja julkisivujen esittämisen muodossa sekä näkymien lisätutkimista. Arkkitehtuurin, kaupunkivihreän ja hule-/tulvavesien tilanne mietitytti. Jalankulkijoiden turvallisuus tulee varmistaa ajoluiskan läheisyydessä. Liikenteen ruuhkautuminen huolestutti.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen Oy, 26.4.2024)
- Pihasuunnitelma (Helamaa&Heiskanen, 9.5.2024)
- Hulevesisuunnitelma (Geopalvelu Oy, 10.5.2024)
- Meluselvitys (Ramboll, 31.01.2023)
- Sähköliiton talo, Rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen Oy, 30.08.2022)

### 5.1 Rakennushistoriallinen selvitys

Asemakaavaa varten on laadittu rakennushistoriallinen selvitys Sähköliiton talosta (Helamaa & Heiskanen 2022). Rakennuksella ei ole todettavissa merkittäviä rakennustaiteellisia arvoja. Arvot ja merkitys muodostuvat rakennuksen kulttuurihistoriasta ja itse rakennuksen suunnittelun prosessista, jossa korostuu asemakaavan merkitys toteutuksen lopputulokseen.

### 5.2 Piha- ja vihersuunnitelma

Asemakaavaa varten on laadittu piha- ja vihersuunnitelma (Helamaa & Heiskanen 2024). Tonteille on lisäksi laadittu viherkertoimen laskelma ja hulevesimääräarvio.

Pihasuunnitelmalla on saavutettu viherkerroin 0,76, kun tavoitetaso on 0,60. Hulevesien viivytystilavuustarpeen on laskettu olevan 12,4 m<sup>3</sup>. Tontin läpäisemättömän pinnan osuus tontin pinta-alasta on 68 %.

Viherkertoimeen on sisällytetty istutettavaa kasvillisuutta, pinnoitteita, hulevesien hallintarakenteita sekä bonuselementtejä. Viherkertoimeen sisällytetyistä elementeistä istutettavaa kasvillisuutta ja kasvikattoja on esitetty eniten.

### 5.3 Hulevesiselvitys

Asemakaavaan on laadittu hulevesiselvitys (Geopalvelu Oy, 2024). Sadevesien viivästyksrakenteet on mitoitettu hule-43(1) kaavamerkinnän mukaisesti, 12,4 m<sup>3</sup>. Viivytykselle on osoitettu alustavasti paikka autohallin ajoluiskan alta.

Tulvareitit ohjaavat hulevedet viereiselle katualueelle.

## 5.4 Meluselvitys

Laaditun meluselvityksen mukaan ulko-oleskelualueiden meluraja ylittyy suunnitellun kattopihan pohjoispäässä. Parvekkeita joudutaan jonkin verran lasittamaan liikennemelua vastaan.

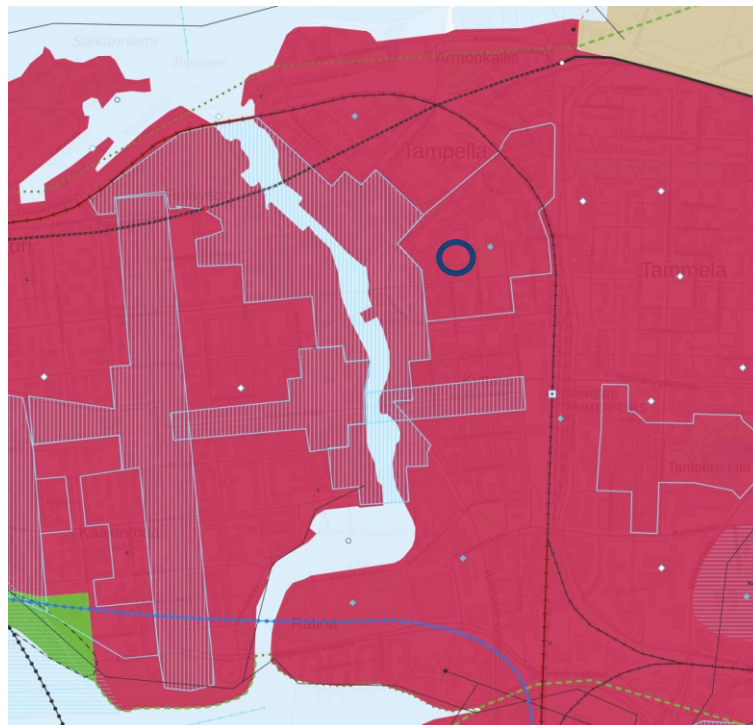
# 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

## 6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

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

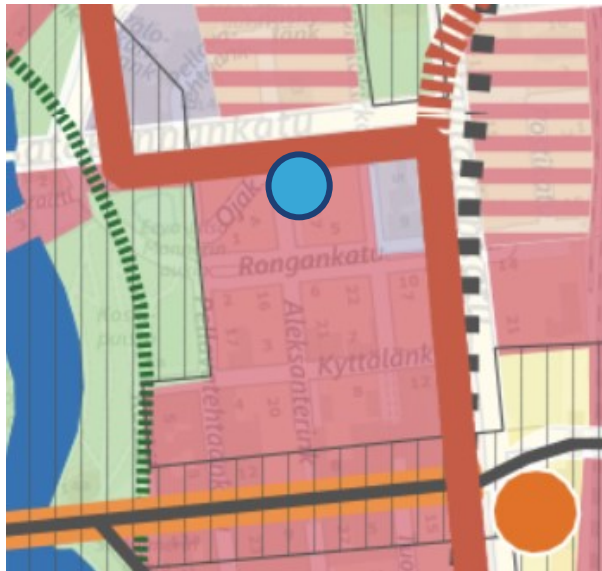
Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Juhannuskylän alueeseen



*Kuva 7. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty sinisellä ympyrällä.*

## 6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueella

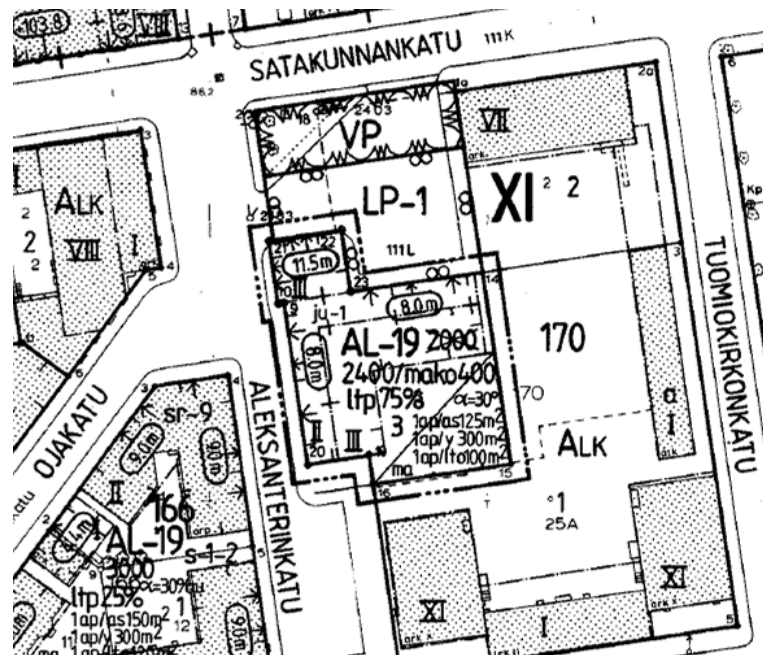
Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Kortteli sijaitsee keskustatoimintojen alueella ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeellä.



*Kuva 8. Ote keskustan strategisesta osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty sinisellä ympyrällä.*

## 6.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 6633 joka on vahvistettu 14.03.1988. Asemakaavassa tontti 170-3 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavan määrittelemä rakennusoikeus on 2400 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

## 6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian. Tampereen kaupungin strategia tähtää yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen keskustassa.

## 6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa 8.9.1986 hyväksytty tonttijako nro 5929.

## 6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu 29.4.2024.

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyvä toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy 26.4.2024).



Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat piha- ja hulevesisuunnitelma. vihersuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

## 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 4.11.2021
- Asemakaavakartta 20.5.2024
- Asemakaavaselostus 20.5.2024
- Asemakaavan seurantalomake

## 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen Oy, 26.4.2024)
- Pihasuunnitelma (Helamaa&Heiskanen, 9.5.2024)
- Hulevesisuunnitelma (Geopalvelu Oy, 10.5.2024)
- Meluselvitys (Ramboll, 31.01.2023)
- Sähköliiton talo, Rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen Oy, 30.08.2022)