

8872 Svenska samskolanin laajennus ja kaavamääräysten tarkistaminen, asemakaavamuutos, Satamakatu 19-21

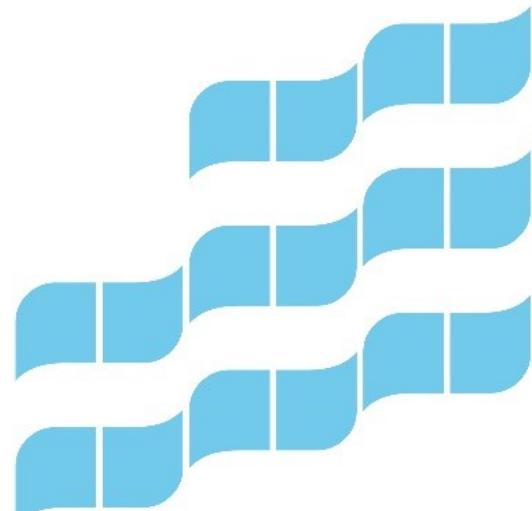
Asemakaavan selostus

2.5.2023, tark. 20.11.2023 ja tark. 20.01.2025



Kaavan nimi SVENSKA SAMSKOLAN, ASEMAKAAVAMUUTOS

SATAMAKATU 19-21



ASEMAKAAVA NRO 8872

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2.5.2023 päivättyä ja 20.11.2023 sekä 20.1.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8872. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin VI (Kaakinmaa) kaupunginosan korttelin nro 102 tontteja nro 5 ja 7.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Tiia Kuisma.

Diaarinumero:

Diaarinumero TRE:965/10.02.01/2021

Vireille tulo:

06.10.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

VI (Kaakinmaa), Satamakatu 19-21, Svenska samskolanin laajennus ja kaavamääräysten tarkistaminen. Asemakaava numero 8872.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos mahdollistaa koulun laajentamisen arvokkaassa kulttuuriympäristössä

Svenska samskolanin koulun oppilasmäärä on kasvussa ja koulu tarvitsee lisää tilaa toiminnalleen. Nykyiset tilat eivät täytä kaikilta osin nykyaikaisten oppimisympäristöjen vaatimuksia ja mm. esteettömyyttä on tarpeen parantaa. Lisäksi koulun pihaa on tarpeen kehittää. Arvokas koulukokonaisuus sijoittuu Koulukadun maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Asemakaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta Svenska samskolanin koulukokonaisuudelle, jolloin on mahdollista toteuttaa uudisrakennus nykyisen 1970-luvun laajennuksen paikalle. Lisäksi muodostetaan edellytykset pihakannen ja kannen alle sijoittuvan pysäköinnin toteuttamiselle. Pihakannen päälle sijoittuu koulun piha, jolle vapautuu lisää tilaa, kun nykyiset maanpäälliset autopaikat sijoittuvat pihakannen alle. Kaavamuutoksessa on sovitettu yhteen koulun toiminnan tarpeet, terveellisen ja turvallisen oppimisympäristön vaatimukset sekä huomioitu olemassa olevan koulurakennuskokonaisuuden sekä kulttuuriympäristön arvot. Asemakaava edellyttää laadukasta toteutusta niin uudisrakennuksen, koulun pihan kuin pihaan liittyvien rakennelmien osalta. Tontin olemassa olevat puut pyritään säilyttämään.

Uudisrakennukselle rakennusoikeutta noin 2500 k-m²

Asemakaavamuutoksen myötä on mahdollista toteuttaa 2500 kerrosneliömetrin (jatkossa k-m²) laajuinen uudisrakennus nykyisen koulukokonaisuuden laajennukseksi tontille 5. Paikalta on tarkoitus purkaa 1970-luvulla valmistunut laajennusosa. Rakennusoikeus kasvaa tontilla 1750 k-m². Lisäksi asemakaava mahdollistaa tonteilla 5 ja 7 kansipihan alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen, jonka laajuus on noin 1200 k-m².

Arvokas kulttuuriympäristö

Asemakaavan suunnittelualue on osa Koulukadun maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuu Pyykinrinteen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-alue). Svenska samskolanin olemassa oleva koulurakennuskokonaisuus on pääosin suojeltu. Lisäksi suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu useita arvorakennuksia.

Kaavoitusohjelma

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2021 - 2023 (kohde numero 16 vuodelle 2023).

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin esittelyvideossa. Nähtävilläolonaikana 6.10.-27.10.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia- tai lausuntoa sekä 4 mielipidettä osallisilta. Palaute koski mm. kulttuuriympäristöarvoja, esitetyn koulun laajennuksen arkkitehtuuria, koulun pihan puustoa ja laajennuksen yhteydessä suunniteltua pysäköintilaitosta sekä koulun ympäristön liikennejärjestelyjä. Aloitusvaiheen palautteen pohjalta laadittiin vaihtoehtotarkasteluja koulun autopaikkojen sijoittumisen osalta. Tarkastelun myötä kansipihaa ja sen alle sijoittuvaa pysäköintilaitosta pienennettiin siten, että tontilla nykyisin sijaitsevat Satamakadun puoleiset puut on mahdollista säilyttää. Kansirakenteen sijoittuminen etäämmäksi Satamakadulta parantaa myös koulun kannen päälle sijoittuvan pihan melu- ja ilmanlaatuolosuhteita. Aloitusvaiheen kommentit ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet on koottu palaute- ja vastineraporttiin.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 11.5.–1.6.2023 ja nähtävillä olon aikana saatiin kommentteja 6 kpl ja mielipiteitä 12 kpl. Yleisötilaisuus järjestettiin 23.5.2023 ja siihen osallistui n. 30 henkilöä.

Viranomaislausunnoissa ja -kommenteissa nousi esiin ympäristöhäiriöihin liittyviä huomioita. Osallisten mielipiteissä kritisoitiin mutta myös kiiteltiin viitesuunnitelmassa esiteltyä uudisrakennuksen arkkitehtuuria. Kritiikkiä kohdistui etenkin uudisrakennuksen suureen kokoon, kansipihan alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen laajuuteen sekä koulun ja lähiympäristön liikennejärjestelyihin. Mielipiteissä korostui koulun pihan puuston merkitys osana koulun arvoympäristöä ja toivottiin koulun pihan puuston säilyvän myös Mariankadun puolella. Lisäksi mielipiteissä kiinnitettiin huomiota uudisrakennuksen perustamistapaan sekä kokonaisuuden hulevesien hallintaan.

Saadun palautteen pohjalta uudisrakennuksen rakennusala sijoitettiin hieman sisäänvedetyksi Satamakadun katulinjasta. Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto esiteltiin nähtävilläolonaikana myös

kaupunkikuvatoimikunnalle, jonka lausunnon perusteella myös muita uudisrakentamiseen liittyviä asemakaavamääräyksiä on päivitetty.

Lisäksi pysäköintilaitoksen rakennusala pienennettiin, jotta myös Mariankadun puoleiset puut olisi mahdollista säilyttää tontilla. Meluselvitys, hulevesiselvitys- ja suunnitelma ja liikenneanalyysi päivitettiin sekä lisättiin kaavan liiteaineistoon liito-oravaselvitys ja hiilijalanjätkiselvitys. Valmisteluvaiheen kommentit ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet on koottu palaute- ja vastineraporttiin.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus ja aineistot olivat nähtävillä 8.12.2023 - 19.1.2024 välisenä aikana. Ehdotusvaiheesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja 19 muistutusta, joista 4 muistutusta oli usean henkilön. Palautteisiin on laadittu vastineet, ja palaute ja vastineraportti on tämän selostuksen liitteenä.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, ettei sillä ole tarvetta antaa lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Maakuntamuseo totesi, että hanke ei vaikuttaisi merkittävästi heikentävän Koulukadun maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön tai Pynnikinrinteen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Muutoksilla ei ole negatiivisia vaikutuksia kulttuuriympäristön arvoihin.

Pirkanmaan liitto nosti esiin ehdotusvaiheen lausunnossaan aloitusvaiheessa toteamansa tavoitteet: Tärkeänä tavoitteena on kehittää Svenska samskolan -korttelikokonaisuutta siten, että koulun ja sen pihapiirin arvot säilytetään. Kohteen sijainti osana maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöaluetta sekä sen kytkeytyminen viereiseen valtakunnalliseen RKY-alueeseen (Pynnikinrinne) edellyttää asemakaavakohteen huolellista suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Lisäksi liitto nosti esiin aluetta koskevan maakuntakaavamääräyksen, jonka mukaisesti ”Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.” Kaavasunnittelussa tulee kiinnittää huomiota myös arvoympäristöön luontevasti istuvaan uudisrakentamisen massoitteeluun ja rakennusmateriaalien käyttöön. Lausunnossa todetaan, että viitesuunnitelman mukainen ja asemakaavaehdotuksen mahdollistama rakennusratkaisu poikkeaa oleellisesti alueen ja lähialueen tunnistettujen arvoympäristöjen muodostamista kokonaisuuksista, lähestymissuunnista riippumatta. Nykyisen koulurakennuksen laajennusosan tulisi

hienovaraisemmin sopeutua lähiympäristöönsä ja antaa tilaa Svenska samskolan-päärakennuksen kansallisromanttiselle sekä Pyynikinrinteen alueen uusklassistisen kauden rakennusten arkkitehtuurille. Liitto katsoo, että kaavaehdotus ja ehdotuksen mahdollistama viitesuunnitelma eivät sovellu arvoympäristöön ja asemakaavamääräyksiä tulisi tarkistaa tavoitteisiin sopivaksi.

Muistutuksissa korostui kielteinen suhtautuminen viitesuunnitelmassa esitettyyn laajennukseen arkkitehtuuriin ja laajuuteen. Pihan puuston säilyttämistä edistävät kaavamääräykset koettiin positiivisena. Lisäksi esiin nousivat huolet muutosten vaikutuksesta koulun ympäristön liikennemääriin, meluun, hulevesien hallintaan sekä uudisrakentamisen vaikutuksista lähiympäristön olemassa oleviin vanhoihin rakennuksiin.

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 19.12.2023. Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että asemakaava ja viitesuunnitelma ovat kehittyneet parempaan suuntaan luonnosvaiheesta. Kaava mahdollistaa yksinkertaisemmankin vaihtoehdon ja toisaalta myös viitesuunnitelma on kehittynyt alisteisemmaksi Satamakadun puolelta. Toimikuntaa kiinnitti huomiota kontrastiseen arkkitehtuurin muotokieleen ja saadaanko rakennus toteutettua yhtä eleettömän detaljein kuin asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelmassa on esitetty. Valittu arkkitehtuuri vaatii julkisivujen osalta erityisiä ratkaisuja, jotta lopputulos on onnistunut. Piha-alueen suunnittelua tulee jatkaa ja melumuuri on yksi korttelin merkittävistä kaupunkikuvallisista elementeistä. Rakennuslupavaiheessa on esiteltävä suunnitelma muurista. Satamakadulta pihaan nousevat portaat vaikuttavat raskailta ja niiden muotoilua tulee pihasuunnitelman ohella kehittää. Paikoituslaitoksen sisäänajoramppi on näkyvä elementti ja sen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ehdotusvaiheen palaute esiteltiin YLAN kokouksessa 16.04.2024. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta tarkistettiin uudisrakentamista ohjaavia sekä puustoon liittyviä kaavamerkintöjä.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asemakaavamuutos mahdollistaa koulun laajentamisen arvokkaassa kulttuuriympäristössä	3
Uudisrakennukselle rakennusoikeutta noin 2500 k-m ²	3
Arvokas kulttuuriympäristö	3
Kaavoitusohjelma	4
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen	6
Sisällys	7
1 LÄHTÖKOHDAT	10
1.1 Asemakaavan tavoitteet	10
1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista	10
1.2.1 Asemakaava-alue	10
1.2.2 Luonnonympäristö	11
1.2.3 Rakennettu ympäristö	11
1.2.4 Väestö ja palvelut	15
1.2.5 Maanomistus	16
1.2.6 Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	16
1.2.7 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	16
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
2.1 Kaavan rakenne	17
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	17
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	17
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	17
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	18
2.3.1 Kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen kaavaratkaisussa	18
2.3.2 Koulun laajennusosa	18
2.3.3 Koulun piha ja pysäköinti	18
2.3.4 Ympäristöhäiriöiden huomioiminen	19
2.4 Nimistö	19
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	19

3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	19
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	19
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	19
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	19
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	20
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	21
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	22
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	22
3.6	Kulttuuriperintö.....	25
3.7	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	25
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	26
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	26
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	26
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	26
4.3.1	Kaavaharkintavaihe	26
4.3.1	Asemakaavan valmisteluvaihe	27
4.3.2	Asemakaavan ehdotusvaihe.....	28
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	28
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	28
4.5.1	Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	29
4.5.2	Valmisteluvaiheen palaute ja palautteen huomioiminen kaavaratkaisussa	30
4.5.3	Ehdotusvaiheen palaute ja palautteen huomioon ottaminen	31
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen.....	32
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	33
5.1	Tampereen ruotsalaisen yhteiskoulun ja Oppilasasuntolan inventointi 2006.....	34
5.2	Kaupunkikuvallinen tarkastelu	35
5.3	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma	35
5.4	Meluselvitys.....	35
5.5	Liito-oravaselvitys.....	36
5.6	Liikenneanalyysi	36
5.7	Kilva-työkalu ja hiilijalanjälkiselvitys	36

5.8	Puustokartoitus	38
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	38
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.....	38
6.2	Keskustan strategisessa osayleiskaavassa alue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta.....	38
6.3	Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025	39
6.4	Voimassa olemassa asemakaavassa alue on opetustoimintaa, sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.....	40
6.5	Kaupungin strategiat	40
6.6	Tampereen arkkitehtuuriohjelma	41
6.7	Tonttijako	41
6.8	Pohjakartta	41
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	42
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	42
7.3	Toteutuksen seuranta	42
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	42
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	42

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Asemakaavan tavoitteet

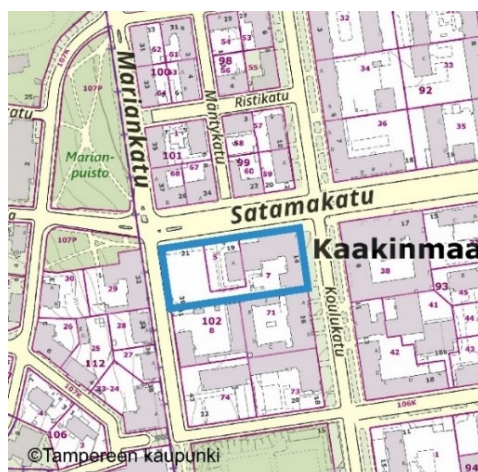
Asemakaavamuutoksessa tutkitaan Svenska samskolanin koulurakennuksen 1970-luvun laajennusosan korvaamista suuremmalla koulun toimintaa täydentävällä uudisrakennuksella. Lisäksi tavoitteena on kehittää koulun piha-aluetta toteuttamalla kansirakenne, jonka päälle sijoittuu koulun piha ja alle pysäköintilaitos. Näin koulun pihalle muodostuu lisää tilaa, kun pysäköinti siirtyy kannen alle. Kaavassa huomioidaan kaava-alueen kulttuuriympäristön ja alueen kaupunkikuvalliset arvot sekä varmistetaan koulukokonaisuuden ja sen pihapiirin arvojen säilyminen. Lisäksi varmistetaan terveellinen ja turvallinen oppimisympäristö.

Asemakaavan laadinta sisältyy kaavoitusohjelmaan vuodelle 2023.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Kaakinmaan kaupunginosassa keskustan länsilaidalla osoitteessa Satamakatu 19-21. Suunnittelualue on osa korttelia 102, joka rajautuu pohjoisessa Satamakatuun, idässä Koulukatuun, etelässä Tiiliruukinkatuun, lännessä Mariankatuun ja pohjoisessa korttelin muihin tontteihin. Asemakaavan muutos koskee korttelin 102 tontteja 5 ja 7. Suunnittelualueella toimii Svenska samskolan i Tammerfors, Tampereen ruotsinkielinen yhteiskoulu, jossa opiskelee tällä hetkellä oppilaita esikoulusta lukiolaisiin. Koulurakennus on valmistunut 1900-luvun alussa ja rakennuksen laajennusosat 1960- ja 1970-luvuilla.



Virastokarttaote, jossa suunnittelualue on osoitettu sinisellä. Virastokarttaotteessa näkyvät kiinteistöt, rakennukset, sekä katu- ja viheralueet.

1.2.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, joten sille ei sijoitu varsinaista luonnonympäristöä. Koulun pihalle sijoittuu nykytilanteessa useampi suuri puu. Lisäksi koulun ympäristössä sekä Satamakatua että Koulukatua reunustavat puurivit molemmin puolin.

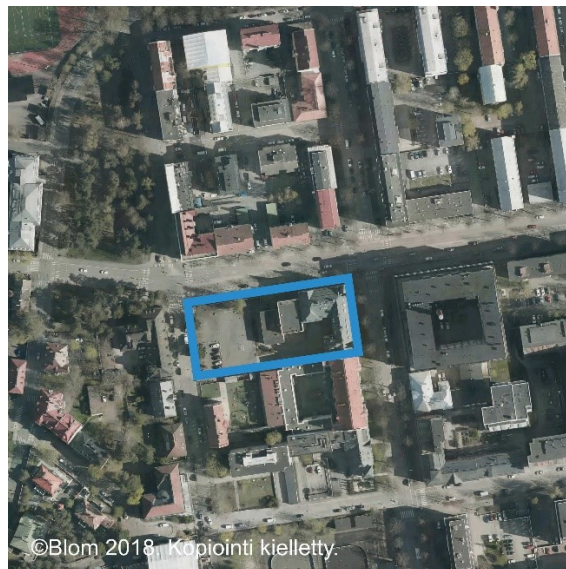
Suunnittelualue sijoittuu loivaan länteen päin nousevaan rinteeseen. Suunnittelualueella on Koulukadun ja Mariankadun välillä korkeuseroa yhteensä noin 6 metriä. Nykytilassa koulun kivetyllä sisäpihalla ja hiekkapintaisella piha- ja paikoitusalueella on korkeuseroa enimmillään noin 4 metriä.

Alue kuuluu keskustan valuma-alueeseen.

1.2.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu Kaakinmaan kaupunginosaan, joka sijaitsee ydinkeskustan länsireunalla. Kaupunginosa on yleisilmeeltään varsin vihreä, ja rajautuu joka suunnasta puistoihin: pohjoisessa kirkkopuistoon, idässä Hämeenpuistoon, etelässä Eteläpuistoon ja lännessä Pyynikinrinteen vihreään asuinalueeseen ja virkistysalueeseen. Kaakinmaalla on keskusta-alueelle tyypillisesti toiminnoiltaan sekoittunut korttelirakenne.



Ortokuva, jossa suunnittelualue on esitetty sinisellä rajauksella.

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Kaakinmaan ja Pyynikinrinteen kaupungin osien reunalle, jossa ympäristö muuttuu keskustan tiiviimmästä ja korkeammasta kaupunkirakenteesta Pyynikin alueen matalaan ja väljään

huvilamaisten rakennusten kokonaisuuteen. Pyynikinharjun virkistysalue sijaitsee n. 500 metrin päässä. Suunnittelualueen luoteispuolella on Marianpuisto ja etelässä Koulukadun kenttä.

Svenska samskolanin rakennuksella on kaupunkikuvassa merkittävä asema Koulukadun ja Satamakadun kulmassa. Tätä asemaa korostavat katujen varsien puurivit. Koulun 60- ja 70-lukujen laajennusosat ovat alisteisia koulukokonaisuuden vanhimmalle osalle. 70-luvun laajennusosa näkyy Mäntykadun päätteenä. Lännestä päin tarkastellessa koulukokonaisuus hahmottuu nousevan rinteen vuoksi matalampana ja jää Satamakadun katupuiden taakse.



Vasemmalla Svenska samskolanin Satamakadun ja Koulukadun kulmassa. Koulurakennus jää Satamakadun katupuuston taakse. Oikealla koulun pihaa kuvattuna Mariankadun puolelta. Etualalla koulun pihan puustoa sekä pihan Satamakadusta rajaava kevyt aita. Taustalla koulun edustalla 1970-luvun laajennusosa. Kuvat kesältä 2022.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue on osa Koulukadun Pirkanmaan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Lisäksi kaava-alueen länsipuolelle sijoittuu Pyynikinrinteen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-alue). Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee useita merkkirakennuksia.

Kaakinmaan kaupunginosa on pysynyt olemukseltaan varsin samanlaisena lähivuosisikymmeninä. Uudisrakentamista on ollut alueella varsin vähän. Lähistön merkittävimpiä viime vuosien rakennushankkeita lienee entisen tehdasrakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön suunnittelualueen itäpuolella Satamakadun ja Koulukadun kulmassa korttelissa 93, tontilla 38, sekä Pyynikintien entisen Tampereen teknillisen oppilaitoksen peruskorjaus korttelissa 114 tontilla 1. Suunnittelualueen eteläpuolelle niin ikään samaan pihapiiriin tontille 8 on valmistunut päiväkotivuonna 2008.

Svenska samskolanin koulurakennus valmistui 1902. Suunnittelijana toimi August Krook. Rakennusta on laajennettu kahdessa vaiheessa: Vuonna 1965 valmistuneen laajennusosan suunnitteli Gunnar Strömmer ja vuonna 1974 valmistuneen laajennuksen Jaakko ja Antti Tähtinen Ky. Rakennuskokonaisuus on suojeltu asemakaavalla 1970-luvun laajennusta lukuun ottamatta. Koulukokonaisuus on vaalea, vanhin osa on rapattu ja uudemmat laajennukset ovat tiilipintaisia.

Muita korttelissa 102 sijaitsevia asemakaavalla suojeltuja rakennuksia ovat kaava-alueen eteläpuolisen tontin vaalea rapattu 8 Oppilaskodin rakennus 1920-luvulta (Elevhemmet vid Svenska Samskolan, Birger Federley), joka on ollut aikanaan osa koulun toimintaa. Rakennuksessa toimii nykyään päiväkotia. Lisäksi korttelin kaakkoiskulmassa on Wivi Lönnin suunnittelema Talouskoulun rakennus tontilla 73. Mariankadun länsipuolella Pyykinrinteen RKY-alueen reunalla on 2-3-kerrosta korkeita monenvärisiä tiili- tai puupintaisia rakennuksia. Näistä Mariankatu 32 sijaitseva rakennus on suojeltu. Korttelin suojellut rakennukset sekä niiden lisäksi vihreäksi rapattu As Oy Koulukatu 16:n rakennus ovat myös Pirkanmaan rakennetun ympäristön kohteita. Lisäksi korttelin itäpuolella sijaitsee nykyään asuinkäytössä oleva 1900–1940-luvuilla rakentunut teollisuusrakennus korttelissa 93, tontilla 38, joka on myös suojeltu asemakaavalla.

Koulun ja päiväkodin tontista on laadittu vuonna 2006 inventointi suunnittelualueen edellisen asemakaavatyön yhteydessä. Kokonaisuus todetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi niin arkkitehtonisten arvojen kuin sivistyshistorian sekä maisemakokonaisuuden osalta. Lisäksi merkittävät rakennukset muodostavat yhteisen piha-alueen kanssa maisemakokonaisuuden, josta selvityksen mukaan välittyy koulun toiminnallinen ja historiallinen yhteys lähiympäristöön.



Kuva 1 Kaava-alue kuvattuna Marianpuistosta talvella 2023.

Selvityksen valmistumisen jälkeen tontin 8 itäreunaan on rakentunut punatiilinen päiväkotia vuonna 2008 ja koulun ja päiväkodin pihojen väliin

piharakennus. Piharakennus erottaa koulun ja päiväkodin piha-alueet toisistaan.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Satamakatuun, joka on vilkkaasti liikennöity paikallinen kokoojaku Pyynikinrinteen ja Laukontorin välillä. Satamakatu on keskustan pyöräilyn pääreitti välillä Koulukatu-Laukontori. Koulukatu kaava-alueen korttelin itäpuolella on puistomainen tonttikatu, jolla kulkee seudullinen pyöräilyn pääreitti. Korttelia lännessä rajaava Mariankatu on välillä Satamakatu-Tiiliruukinkatu liikenteeltään varsin rauhallinen tonttikatu ja on pohjoiseen päin Satamakadun jälkeen paikallinen kokoojaku. Mariankatu on ajoittain ruuhkainen koulun ja päiväkodin kohdalla saattoliikenteen vuoksi.

Hämeenpuisto katualueineen sijaitsee muutaman korttelin päässä kaava-alueesta. Hämeenpuisto on alueellinen kokoojaku sekä osa keskustan kehää, keskustan ajoneuvoliikenteen pääreittiä. Hämeenpuistoon on hyvät yhteydet kaava-alueelta.

Kaava-alueelta on Pyynikintorin linja-autoasemalle ja raitiotien pysäkillä matkaa alle puoli kilometriä ja rautatieasemalle noin 1,5 km. Lähin linja-autopysäkki sijoittuu Satamakadulle koulun eteen.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan kaava-alueen pohjoisreunalla Satamakadulla liikennemelun päivän keskiäänitaso on 70-75 dB, Koulukadulla 65-70 dB ja Mariankadulla 45-75 dB lieventyen etelää kohti. Meluolosuhteet nyky- ja ennustetilanteessa on kuvattu tarkemmin kaavan liitteenä olevassa meluselvityksessä.

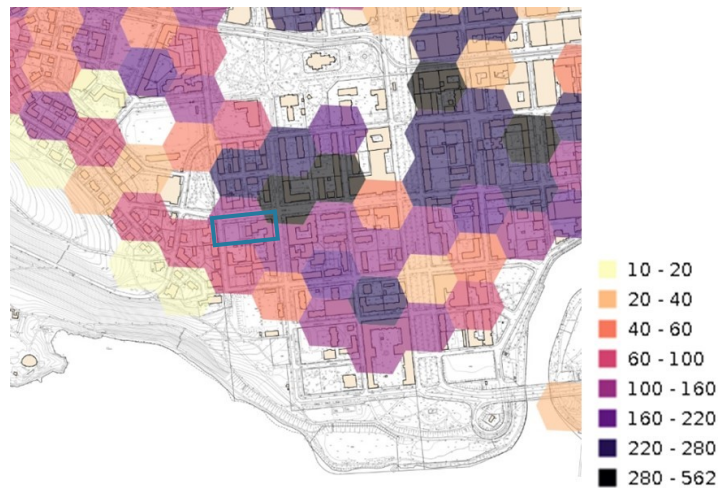
Ilmanlaatu

Tampereen kaupungin ilmanlaatuselvityksen (2011) mukaan erityisesti päiväkotien, koulujen ja vanhuspalveluiden sijoittamisessa tulee huomioida alueen ilmanlaatu. Ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan alueella ei ole ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta, mutta katupölypitoisuuksien määrä voi nousta varsinkin keväisin Satamakadun vilkkaassa liikenneympäristössä.

1.2.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella ei ole asutusta. Kaakinmaan kaupunginosassa asuu n. 3000 henkilöä. Kaupunginosan väestön keski-ikä on 46 vuotta. Alle kouluikäisiä lapsia väestöstä on 2,6 % ja yli 75-vuotiaita 18 %. Yhden hengen asuntokuntia on alueella vuoden 2020 tilaston mukaan n. 60 %. Neljäsosa asuntokunnista on lapsiperheitä.

Kaupunginosa on asumispainotteinen, ja yli kaksi kolmasosaa rakennuksista onkin asuinkäytössä. Liike- ja toimistokäytössä on vajaa 10 % rakennuksista. Neljäsosa alueen rakennuksista on muussa käytössä ja alueelle sijoittuu mm. kouluja, päiväkoteja ja teatteri. Vilkkaimpien katujen varsilla on liiketiloja katutasossa.



Kartassa kuvataan asukastiheyttä Kaakinmaan kaupunginosassa eri värisin soluin keväällä 2021. Mitä tummempi väri, sitä tiheämmin asuttu alue on. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä. Oikealla karttaselite.

Kaava-alueelle tonteille 5 ja 7 sijoittuu koulu Svenska samskolan i Tammerfors, Tampereen ruotsinkielinen yhteiskoulu. Samassa korttelissa tontilla 8 toimii myös ruotsinkielinen päiväkotia. Lähistöllä on myös muita kouluja ja päiväkoteja, kuten peruskorjauksen jälkeen Pynnikintie 2:een sijoittuva Hatanpään lukio ja Tampereen yhteiskoulun lukio Hallituskadun ja Mariankadun kulmassa. Eteläpuistoon rakennetaan parhaillaan uutta päiväkotia ja koulua. Lisäksi on kaksi urheilukenttää, Koulukadun kenttä sekä Pynnikinenttä. Muita lähialueen palveluita ovat muun muassa Tampereen pääkirjasto Metso, Pynnikin uimahalli sekä Tampereen taidemuseo. Satamakadun ja Hämeenpuiston kulmassa toimii Tampereen työväen teatteri. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Pynnikinrinteen virkistysalue sijaitsee myös kaava-alueen läheisyydessä.

1.2.5 Maanomistus

Kaava-alueella olevat kaksi tonttia 5 ja 7 omistaa säätiö Föreningen för svenska Samskolans i Tammerfors Upprätthålla. Säätiö omistaa myös viereisen tontin nro 8, jolla toimii ruotsinkielinen päiväkotit. Tontin 8 haltijana on yhdistys, Kulturstiftelsen i Tammerfors. Yhdistys on vuokrannut tontin 8 Svenska samskolanin säätiöltä.

1.2.6 Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Suunnittelualueen tonteilla 5, 7 sekä eteläpuolisella tontin 8 välillä on sovittu yhteisjärjestelyistä tekniikan, pelastustien, ulkovaraston ja jätekeräyksen, autopaikkojen sekä kulkuyhteyksien osalta.

1.2.7 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Alueella on voimassa Keskustan strateginen osayleiskaava, joka noudattaa Pirkanmaan maakuntakaavaa. Uusi asemakaava täyttää ylempien kaavatasojen vaatimukset. Asemakaavatyön pohjaksi laadittiin viitesuunnitelma. Ruotsalaisesta yhteiskoulusta ja oppilaskodista on laadittu rakennusinventointi tonttien aiemman asemakaavatyön yhteydessä vuonna 2006, joka on myös tämän kaavahankkeen aineistona.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan koulun laajentaminen sekä koulun pihan kehittäminen. Tontti osoitetaan Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Mitoitus

Asemakaava-alueella on voimassa olevaa rakennusoikeutta tontilla nro 7 4900 k-m² ja tontilla nro 5 750 k-m². Tontilla 5 sijaitsevan 1970-luvulla valmistuneen koulun laajennuksen laajuus on n. 500 k-m². Laajennusosa on tarkoitus purkaa. Tontille 5 on osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta yhteensä 2500 k-m², ja rakennusoikeus kasvaa tontilla 1750 k-m². Asemakaavamuutoksen myötä tonteilla 5 ja 7 on yhteensä rakennusoikeutta 7400 k-m².

Kaavan suunnittelualan pinta-ala on noin 4300 m² ja tehokkuusluku on e=1,7. Asemakaava mahdollistaa uuden pysäköintilaitoksen toteuttamisen maan alle, jonka laajuus on n. 1200 k-m².

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on, että Svenska samskolanin koulun toiminta voi jatkua ja kehittyä tiiviissä keskustasijainnissa. Hankkeessa tulee ratkaista koulurakennuksen laajentaminen ja koulun pihan kehittäminen siten, että turvataan alueen merkittävät kulttuuriympäristöarvot. Lisäksi tulee varmistaa laadukas, terveellinen ja turvallinen oppimisympäristö.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu mahdollistaa koulun uuden laajennusosan rakentamisen. Uudisrakennuksen massoittelu ja pihan ja pysäköintiratkaisujen kehittäminen on sovitettu olemassa olevaan arvoympäristöön.

Olemassa olevaa sisäpihaa ja uutta kansipihaa kehitetään kokonaisuutena viherkertoimen avulla. Suunnittelualan ympäristöhäiriöt on otettu kaavaratkaisussa huomioon.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen kaavaratkaisussa

Suunnittelualue on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi alueeksi merkinnällä sj-14. Viitesuunnitelmassa esitetty monimuotoinen laajennusosa on mahdollista toteuttaa asemakaavaratkaisulla, mutta kaava mahdollistaa myös erilaiset toteutustavat. Uudisrakennusta suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennus sopeutuu ympäristöönsä ja että huomioidaan olemassa olevat arvorakennukset sekä arvoympäristö. Kaupunkikuvalliseen merkittävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Olemassa olevan koulurakennuksen suojelumerkintä säilyy ja se käsittää 1900-luvun alussa valmistuneen rakennuksen sekä 1960-luvun laajennuksen.

2.3.2 Koulun laajennusosa

Uudisrakennuksen rakennusala on Satamakadun reunalla sisäänvedetty. Uudisrakennuksen räystäälle ja vesikatolle on osoitettu ylimmät mahdolliset korkeusasemat, jotka huomioivat olemassa olevan koulurakennuksen sekä lähiympäristön mittakaavaa. Lisäksi rakennusalalle on osoitettu kattopinnan osalta mahdollisuus sijoittaa aukotuksia ja lapeikkunoita. IV-konehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida korkeatasoisesti osaksi rakennusmassaa. Katon perusmuodon tulee säilyä yhtenäisenä.

2.3.3 Koulun piha ja pysäköinti

Asemakaava mahdollistaa pihakannen ja kannen alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen rakentamisen, siten että kansirakenteen sovitetaan olemassa olevaan ympäristöön huolellisesti. Koulun tontin liittymisen ympäristöönsä on oltava luonteva. Mahdolliset luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin puolella.

Satamakadun ja Mariankadun ja kansirakenteen väliin on osoitettu maanvarainen istutusalue, jossa tontilla olevat nykyiset puut on tarkoitus säilyttää. Kansipihan tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Kulkuyhteyksien eri pihatasojen välillä on toteuduttava esteettömästi.

2.3.4 Ympäristöhäiriöiden huomioiminen

Koulun pihalle on Satamakadun ja Mariankadun reunoille sijoitettava meluseinä, joka sovitetaan ympäristöön. Lisäksi rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että ulko-oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Sekä koulun sisä- että ulkotilojen ratkaisujen osalta tulee varmistua riittävän hyvästä ilmanlaadusta.

2.4 Nimistö

Kaavamuutoksen yhteydessä ei muodostu uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Koulurakennuksen laajennusosa mahdollistaa koulun toiminnan kehittymisen ja puitteet nykyaikaisille oppimisympäristöille. Koulun pihalle tulee lisää tilaa erilaiselle toiminnolle, kun koulun pysäköinti siirtyy kannen alle ja pihalta vapautuu tilaa. Kansipiha tasaa nykyisen pihan korkeuseroja ja kehittää pihankäytettävyyttä sekä esteettömyyttä, mikä parantaa myös koulun pihan turvallisuutta.

Koulun pihan meluntorjunta paranee pihan toimintojen ja meluntorjunnan kehittämisen myötä. Uudisrakennus ja koulun pihan meluntorjunnan kehittäminen parantavat koulun pihan lisäksi myös viereisen tontin 8 päiväkodin pihan meluolosuhteita.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaava mahdollistaa Svenska samskolanin, Tampereen ainoan ruotsinkielisen koulun, toiminnan kehittämisen sekä suuremman oppilasmäärän. Laajennus mahdollistaa oppimisympäristön parantamisen siten, että se vastaa nykyaikaisten oppimisympäristöjen vaatimuksia. Asemakaavamuutos luo edellytyksiä laadukkaille, viihtyisille koulutiloille sekä koulun piha-alueiden viihtyisyyden parantamiselle.

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

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon. Tulevan maankäytön myötä hulevesivirtaama ei

muutu merkittävästi nykyisestä, mutta uudisrakennuksen kattopinta-ala on suurempi kuin purettavan rakennuksen pinta-ala, mikä aiheuttaa hulevesien lisääntymisen suunnittelualueella. Tarkastelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Asemakaava edellyttää hulevesien viivytämistä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta, mikä kokonaisuudessaan parantaa hulevesien hallintaa alueella. Koulun pihan puut pyritään säilyttämään, millä on suotuisat vaikutukset mm. pihan pienilmaston kannalta. Uudelle kansipihalle sijoitetaan uusia istutuksia, mikä lisää pihan monimuotoisuutta.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa laadittiin tarkastelu asemakaavan ilmastovaikutuksista Kilva-työkalua hyödyntäen. Myönteisiä vaikutuksia ilmaston kannalta on olemassa olevan rakennuskannan täydennysrakentaminen keskeisessä sijainnissa sekä koulun pihan toiminnallisuuden kehittäminen. Toisaalta sekä uudisrakentamisella että pihan kehittämisellä on ilmaston kannalta myös negatiivisia vaikutuksia: koulun 1970-luvun laajennusosaa ei lähtökohtaisesti hyödynnetä, vaan se on mahdollista korvata uudella rakentamisella. Lisäksi uuden pihakannen ja pysäköintilaitoksen rakentaminen paitsi kuluttaa luonnonvaroja myös edistää autoliikennettä suunnittelualueen osalta.

Uudisrakennuksesta sekä pihakannesta ja pysäköinnistä on laadittu asemakaavavaiheessa hiilijalanjälkiselvitykset. Selvitysten perusteella uuden kaava-alueelle sijoittuvan uuden rakentamisen hiilijalanjälki on hieman kansallista tasoa korkeampi. Ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa, jolloin myös kokonaisuuden hiilijalanjälki voi vielä muuttua.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä eikä siellä ole erityisiä luontoarvoja. Koulun tontille sijoittuu nykytilanteessa hyväkuntoisia suuria puita, joilla on koulun pihan ja lähiympäristön kannalta suuri merkitys. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa sekä Satamakadun että Mariankadun puoleisten nykyisten puiden säilyttämisen. Kaavassa on huomioitu asemakaavamääräyksellä kaava-alueen ulkopuolella olevat katupuut ja niitä ei saa vahingoittaa rakennustöiden aikana.

Pihan sijoittuminen kannen päälle ei ole koulun pihan monimuotoisuuden kannalta paras mahdollinen ratkaisu. Pysäköinnin sijoittuminen kannen alle vapauttaa kuitenkin tilaa koulun pihan muille toiminnoille, kun pysäköintiä

ei järjestetä samaan tasoon pihan kanssa. Uutta kansipihaa suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuutena ja ohjataan viherkertoimella, mikä parantaa koulun pihan viherympäristöä nykytilaan verrattuna. Viitesuunnittelun yhteydessä on laadittu koulun pihalle pihasuunnitelma ja tutkittu viherkerroin, jossa päästään Tampereen viherkertoimen palveluiden ja toimistorakentamisen alueille määriteltyyn tavoitetasoon 0,7, pihan nykytilanteen mukaan laaditun viherkertoimen lukuarvon ollessa 0,6.

Asemakaava mahdollistaa koulun toiminnan kehittämisen keskeisellä paikalla hyvien kulkuyhteyksien lähellä, mikä osaltaan säästää luonnonvaroja.

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

Asemakaavamuutoksen mahdollistama ratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Uudisrakennuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisella tai laajentumisella myötä koulun kasvavalla käyttäjämäärällä ei ole merkittävää vaikutusta Mariankadun tai lähiympäristön liikennemääriin.

Koulun pihan liikennejärjestelyt selkeytyvät, kun koulun ja viereisen tontin 8 päiväkodin pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan pihakannen alle. Myös koulun huolto on esitetty osittain kannen alle, osittain Satamakadulle, mikä voi edistää liikenneturvallisuutta. Laitoksen sisäänajo on osoitettu Mariankadulta, jolle nykytilanteessakin sijoittuu sisäänajo koulun tontille. Saattoliikenne osoitetaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Uuden kannen alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen sisäänajo sijoittuu Mariankadulle. Riittävä näkemäalue sisäänajolta huomioidaan pihasuunnittelussa, mutta sisäänajon kohdalla risteävä jalankulku- ja pyöräliikenne voi kuitenkin aiheuttaa vaaratilanteita etenkin ruuhka-aikoina.

Satamakadun yleissuunnitelma Hämeenpuistosta länteen on hyväksytty jatkosuunnittelun lähtökohdaksi Tampereen yhdyskuntalautakunnassa 15.8.2023. Esiteltyä yleissuunnitelmaa kehitetään vielä mm. siten, että kaksisuuntaiset pyörätiet lisätään kummankin puolen katua. Yleissuunnittelussa huomioidaan myös koulun liikennejärjestelyt. Yleissuunnitelma parantaa toteutuessaan myös Mariankadun tilannetta, kun katujen risteyskohdan liikennejärjestelyt selkiytyvät.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Koulukadun maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rajautuu lännessä Pyynikinrinteen RKY-alueen pienimittakaavaiseen itäosaan. Lisäksi lähistöllä on useita suojeltuja merkkirakennuksia. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakennus korvaa matalan muotokieleltään vähäeleisen 1974 valmistuneen koulun laajennuksen.

Kaavaratkaisu ohjaa uudisrakentamista sopeutumaan kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Lisäksi on osoitettu kaupunkikuvaan ja uudisrakennuksen kokoon ja toteutustapaan liittyviä laatumääräyksiä. Asemakaavan pohjalta on mahdollista muodostaa arkkitehtoniselta ilmeeltään neutraali rakennusmassa tai viitesuunnitelmassa esitetty kappalemainen, muotokieleltään voimakkaampi arkkitehtoninen ratkaisu. Koulun tilantarpeen vuoksi uudisrakennuksen koko on suuri ja sen vaikutukset arvoympäristöön ovat merkittävät arkkitehtonisesta ratkaisusta riippumatta.

Viitesuunnitelmassa esitetty uudisrakennus poikkeaa arkkitehtoniselta ilmeeltään kaava-alueen ja ympäristön muusta rakennuskannasta ja muodostaa uuden maamerkin koulukokonaisuudelle. Uudisrakennus on osa julkista koulurakennusta ja myös vahvemman identiteetin omaava muotokieli voidaan nähdä perusteltuna rakennuksen julkisen luonteen vuoksi. Laajennus on uusi rakennettu kerros arvoympäristössä ja sille voi muodostua selkeä identiteetti oman aikakautensa edustajana.

Nykytila-viitesuunnitelma-kuvapareilla on tarkasteltu asemakaavan vaikutuksia kaupunkikuvassa. Pohjoisesta ja idästä päin Satamakadulta tarkasteltaessa viitesuunnitelmassa esitetty uudisrakennus on alisteinen suhteessa olemassa olevaan koulurakennukseen, joka säilyttää merkittävän kaupunkikuvallisen asemansa Satamakadun ja Koulukadun kulmassa.



Kuvaparissa näkymä Satamakadun ja Koulukadun risteyskohdasta länteen päin. Vasemmalla nykytila ja oikealla viitesuunnitelma. Lunden Architecture Company



Kuvapari nykytilasta ja viitesuunnitelmasta Satamakadulta. Vasemmalla nykytila ja oikealla viitesuunnitelma. Lunden Architecture Company 2024.

Etelän ja lännen suunnalta, Mariankadun ja Satamakadun kulmasta tarkastellessa uudisrakennuksen asema on kaupunkikuvassa hallitseva. Mariankadulta pohjoiseen päin tarkastellessa uudisrakennuksen vaikutus arvokkaassa pienimittakaavaisessa kulttuuriympäristössä on myös erittäin voimakas ja se näyttäyty suurempana kuin olemassa oleva koulurakennus. Lisäksi uudisrakennus sijoittuu Mäntykadun eteläsuunnan päätteeksi ja muuttaa kadun päättenäkymää merkittävästi.



Kuvaparissa näkymä Mäntykadulta kohti koulua, vasemmalla nykytilanne ja oikealla massamallikuva viitesuunnitelmasta. Lunden Architecture Company 2024.



Kuvaparissa näkymä Satamakadun ja Mariankadun kulmasta kohti kaava-aluetta, nykytilanne vasemmalla ja oikealla viitesuunnitelman mukainen uudisrakennus ja koulun piha. Lunden Architecture Company 2024.



Kuvaparissa näkymä Mariankadulta kohti pohjoista. Vasemmalla nykytila ja oikealla viitesuunnitelman mukainen uudisrakennus. Etualalla ajoyhteys kansipihan alle koulun pysäköintiin. Lunden Architecture Company 2024.

Koulun piha ja pihan pienmaisema muuttuu merkittävästi pihakannen toteutumisen myötä. Uudisrakennus ja pihakansirakenne suunnitellaan kokonaisuutena. Pysäköintilaitoksen ja pihakannen korkeusasemat sovitetaan Mariankadun korkeusasemiin, jolloin kansirakenne ei erotu Mariankadulla kannen ajoyhteyttä lukuun ottamatta. Satamakadun puolella pihan taso nousee kuitenkin merkittävästi ja vaikutusta voi korostaa kannen päälle sijoittuva melusuojaus. Uudisrakennus ja kansi jakavat koulun pihan selkeästi uuteen kannelle sijoittuvaan yläpihaan ja nykyiseen alapihaan.

Suunnittelualueen sekä tontin 8 maakuntamuseon inventoinnissa osoitetut näkymäyhteydet heikkenevät uudisrakentamisen myötä. Kansirakenne ja pihan melusuojaus sulkevat näkymiä Satamakadun puolelta koulun pihalle. Melusuojaus läpinäkyvällä materiaalilla voidaan mahdollisesti keventää kokonaisuuden ilmettä sekä osin säilyttää näkymiä, mutta läpinäkyvyys voi tuottaa myös haasteita ylläpidon suhteen. Pysäköintilaitoksen ajoyhteys koulun tontin lounaiskulmassa heikentää näkymiä Mariankadulta koulun pihalle päin sekä entiseltä Oppilaskodilta kohti koulun pihaa. Näkymäyhteys Oppilaskodin ja koulun sekä koulun pihan välillä on kuitenkin mahdollista säilyttää osittain.

Kannen alle sijoittuva koulun ja päiväkodin pysäköinti vapauttaa autoilta tilaa pihalta koulun käyttäjien tarpeisiin sekä selkeyttää pihan

toiminnallisuutta. Autojen sijoittuminen kannen alle on myös koulun pihan pienmaiseman kannalta myönteistä.

Olemassa oleva suurikokoinen puusto katualueella Satamakadun varrella vaikuttaa myönteisesti koulun uudisrakentamisen sopeutumiseen kaupunkimaisemaan. Olemassa oleva puusto pyritään pääosin koulun tonteilla säilyttämään, mikä pehmentää uudisrakentamisen ja kannen vaikutusta ympäristössä. Puiden lehdettömänä aikana uudisrakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan on voimakkaampi.

3.6 Kulttuuriperintö

Kaavaratkaisu tukee suunnittelualueen rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä. Kaavaratkaisulla säilytetään olevat, kulttuurihistoriallisia arvoja omaavat rakennukset. Uudisosan paikalta puretaan 1970-luvun laajennusosa, jolla ei ole todettu erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaavaratkaisu vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan merkittävästi muuttamalla näkymiä ja lisäämällä uuden ajallisen kerroksen arvokkaaseen koulurakennuskokonaisuuteen. Asemakaavalla on merkittäviä vaikutuksia Koulukadun maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä kaupunkimaisemaan Pyykinrinteen RKY-alueen läheisyydessä.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia on hallittu vetämällä laajennusosan massaa sisään katulinjasta, jolloin vaikutukset rajautuvat etelän ja lännen ilmansuuntiin. Sovittautumista kulttuuriympäristön arvoihin on ohjattu asemakaavassa massoittelemalla ja julkisivua koskevilla määräyksillä. Erityisesti on hallittu kattopinnan muotoa ja edellytetty julkisivujen laadukasta ratkaisua. Asemakaava mahdollistaa laajennusosan toteuttamisen ilmeeltään erilaisin ratkaisuin, kuitenkin arvoihin sovittuen.

Alueella ei ole muinaisjäänöksiä.

3.7 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Koska kyseessä on koulurakennuksen laajennus, ei asemakaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia talouteen tai elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen. Tampereen ruotsinkielisen koulun toiminnan kehittyminen nykyisjainnissaan monipuolistaa osaltaan kaupungin koulutarjontaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 06.10.2022.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tutkia edellytykset Svenska samskolanin toiminnan kehittämiseksi, mahdollistaa koulun laajentaminen, sekä kansipiha ja pysäköinnin sijoittaminen kannen alle.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Koulun piha- ja pysäköintiratkaisuja ja olemassa olevan puuston säilyttämisen mahdollisuuksia tutkittiin kaavaprosessin aikana. Uudisrakennuksen sijoittumista tontilla ja laajuutta on tarkennettu kaavaprosessin aikana.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.3.1 Kaavaharkintavaihe



Koulun laajennuksen luonnoksia kaavaharkintavaiheessa. Näkymät Satamakadun ja Mariankadun kulmasta kaava-alueelle. Yllä vasemmalla olevassa kuvassa on esitetty uudisrakennuksen massoittelu, jossa lyhyt sivu on Satamakadun suuntainen. Yllä oikealla vaihtoehto, jossa pisin sivu on Satamakadun suuntainen. Alla koulun laajennuksen jatkokehitetty luonnos kaavaharkintavaiheessa. Kuvat: Lunden Architecture Company 2020.

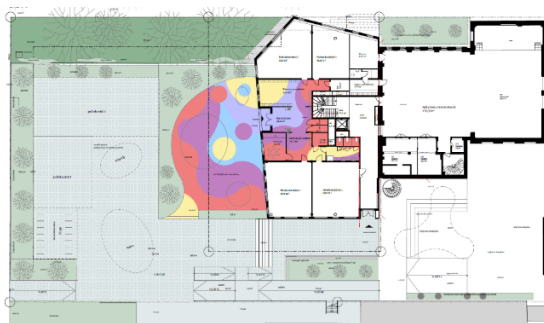
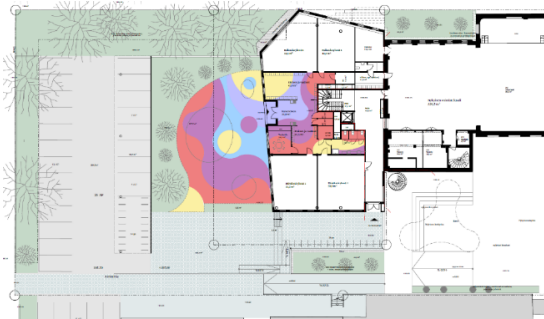
Uudisrakennuksen massoittelusta on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja hankkeen kaavaharkinnan yhteydessä. Kaavaharkintaprosessin alkuvaiheessa esitettiin laatikkomaisempaa massoittelua, ja vaihtoehdoista kehittämiskelpoisimmaksi vaihtoehdoksi todettiin massoittelu, jossa rakennuksen lyhyt sivu on Satamakadun ja pitkä sivu Mariankadun

suuntainen. Tämän jälkeen massoittelua kehitettiin taitteiseksi, kappalemaiseksi hahmoksi, jonka pohjalta katsottiin mahdolliseksi aloittaa asemakaavatyö.

Kaavaharkintavaiheessa tutkittiin myös pysäköintilaitoksen ajoyhteyden sijoittamista Satamakadun puolelle, mutta ratkaisu todettiin liikenteellisesti haastavaksi. Satamakatu on vilkasliikenteinen katu, jolla kulkee myös pyöräilyn pääreitti välillä Koulukatu-Laukontori, millä on vaikutusta pyöräliikenteen määrään myös asemakaavan suunnittelualueen kohdalla.

4.3.1 Asemakaavan valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheessa tutkittiin koulun pihan osalta kaksi vaihtoehtoa: vaihtoehto 1 pihakansi ja vaihtoehto 2 maanvarainen piha. Lisäksi tutkittiin mahdollisuuksia säilyttää koulun pihan olemassa olevia puita. Vaihtoehdossa 1 tutkittiin koulun pihan sijoittuminen kansirakenteen päälle, ja alle sijoittuisi pysäköintilaitos. Vaihtoehdossa 2 tutkittiin koulun pihan kehittämistä maanvaraisena pihana ja pysäköinti säilyisi nykyisen kaltaisena pintapysäköintinä. Pintapysäköinti vie suuren osan kooltaan pieneltä koulun pihalta.



Yllä vaihtoehto 1 pihakansi ja pysäköinti kannen alla. Alla vaihtoehto 2, maanvarainen piha ja pintapysäköinti, viitesuunnitelmaluonnos 30.1.2023, Lunden Architecture Company. Koulun käytössä oleva pihatila on pintapysäköintiratkaisussa pienempi kuin kannen alle sijoituvassa pysäköintiratkaisussa.

Vaihtoehto 1, kansipiha ja sen alle toteutettava pysäköintilaitos todettiin koulun toiminnan, pihan koon ja pihan toimintojen sijoittumisen sekä

pihan pinnanmuotojen kannalta kehittämiskelpoisimmaksi ratkaisuksi. Pihakannen sisäänveto Satamakadun puolella mahdollistaa olemassa olevien puiden säilyttämisen Satamakadun puolella.

Asemakaavamääräyksiä on testattu massoittelututkielman avulla. Tutkielman avulla on hahmoteltu, millaisia suunnitteluratkaisuja asemakaavaluonnos voisi mahdollistaa viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun lisäksi. Tutkielmassa on hahmoteltu vain rakennuksen ulkomuotoa ja siinä ei ole huomioitu esimerkiksi koulun tilaohjelmaa, mikä vaatisi tarkempaa suunnittelua.

4.3.2 Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavan ehdotusvaiheessa ei ollut tarpeen tutkia vaihtoehtoja, mutta asemakaavaratkaisua kehitettiin eteenpäin saadun palautteen ja suunnitelmien ja selvitysten etenemisen myötä.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan aloitusvaiheessa asemakaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuuden sijaan esittelyvideon avulla. Valmisteluvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus, johon osallistui n. 30 hlöä.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaa on tarkennettu suunnittelun edetessä saadun palautteen sekä tarkentuneiden tavoitteiden pohjalta. Valmisteluvaiheen aikana tutkittiin kahta piha- ja pysäköintivaihtoehtoa sekä lisättiin maanvaraisen pihan osuutta Satamakadun puolelle. Myös rakennuksen kerroskorkeutta tarkistettiin aloitusvaiheeseen verrattuna.



Vasemmalla valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut viitesuunnitelma ja oikealla ehdotusvaiheen jatkosuunnittelun myötä tarkentunut suunnitelma. Kuvat Lunden Architecture Company.

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua tarkistettiin sekä lisättiin maanvaraisen pihan osuutta myös Mariankadun puolella. Ehdotusvaiheessa uudisrakennuksen maanpäällinen osuus kasvoi, sillä osa valmisteluvaiheessa pihakannen alle sijoitetuista tiloista päädyttiin sijoittamaan osaksi uudisrakennuksen päämassaa suunnitelmien tarkentuessa. Lisäksi lisättiin taloteknisille järjestelmille tilavaraukset.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan aineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Aloitusvaiheessa saatiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja aineistosta 5 viranomaiskommenttia ja 4 mielipidettä osallisilta.

Viranomaiskommenteissa todettiin suunnittelualueella olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia, arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, jotka tulee asemakaavamuutoksessa ottaa huomioon. 1970-luvun laajennusosan purkaminen on hyväksyttävissä. Rakennetun ympäristön tai maiseman osalta ei todettu lisäselvitystarpeita. Viitesuunnitelmassa esitetty koulun laajennus nähtiin poikkeuksellisena ja rohkeana arkkitehtuurina sekä todettiin, että esitetty massoittelu on mahdollinen ratkaisu edellyttäen huolellista suunnittelua. Myös vaihtoehtotarkasteluiden tarve nostettiin esiin. Koulun olemassa olevan puuston todettiin olevan tärkeä osa nykyistä pihakokonaisuutta.

Kansipihaan ja melumuuriin suhteuduttiin kriittisemmin: kansipihan ja umpinainen pihamuurin toteuttaminen sulkisi avoimia näkymiä sekä johtaisi koulun pihan nykyisen puuston katoamiseen.

Ympäristöhäiriöiden osalta kommenteissa todettiin, että ilmanlaatu on keväisin pölyaikaan alueella huonoimmillaan. Lisäksi kiinnitettiin huomiota pihan toimintojen sijoittamiseen ilmanlaadun ja melun kannalta ja että pihan olemassa olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tai korvata istutuksin.

Mielipiteissä suhtauduttiin sekä viitesuunnitelmassa esitettyyn arkkitehtuuriin että kansipihaan ja pysäköintilaitokseen kriittisesti ja kokonaisuuden nähtiin olevan ristiriidassa suunnittelualueen ja ympäristön arvojen kanssa. Lisäksi nousi esiin pihan puuston säilyttäminen, rakentamisen aikaiset vaikutukset lähiympäristön rakennuksiin ja Mariankadun liikenteen haasteet.

Kommenttien ja mielipiteiden perusteella kaavan luonnosvaiheessa laadittiin puustokartoitus kaavan suunnittelualueelle sijoittuvista puista. Lisäksi tutkittiin vaihtoehtoisia ratkaisuja koulun pysäköinnin

järjestämiseksi sekä puuston säilyttämisen mahdollisuuksia koulun pihalla. Viitesuunnitelmassa esitetystä kokonaisuudesta laadittiin kaupunkikuvallinen tarkastelu. Meluntorjunnan osalta on tutkittu erilaisia sijoittumisvaihtoehtoja sekä materiaalia, ja meluntorjunnan ratkaisuja tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Lisäksi tässä selostuksessa on esitelty uudisrakennuksen kaavaharkintavaiheen massoittelua sekä kaaviotarkastelu uudisrakennuksen vaihtoehtoisesta massoittelusta kaavaluonnoksen mukaisesti.

4.5.2 Valmisteluvaiheen palaute ja palautteen huomioiminen kaavaratkaisussa

Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin nähtävillä olon aikana 11.5.–1.6.2023 kommentteja 6 kpl ja mielipiteitä 12 kpl. Valmisteluvaiheen aineistoista saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteinä. Viranomaistahoilla ei suurimmaksi osaksi ollut lausuttavaa tai huomautettavaa. Ympäristönsuojelu edellytti tehokasta meluntorjuntaa sekä liito-oravaselvityksen laatimista. Terveystieteiden osasto nosti esiin koulun pihan varjostuksen tarpeen, etenkin kun olemassa olevaa puustoa oli esitetty poistettavaksi.

Osallisten mielipiteissä suhtauduttiin kriittisesti viitesuunnitelmassa esitettyyn uudisrakennuksen arkkitehtuuriin ja todettiin ettei ratkaisu huomioi kaava-alueen arvoympäristöä riittävällä tavalla. Myös uudisrakennuksen sekä pihakannen alle sijoittuvan pysäköinnin laajuus nähtiin liian suurena. Useassa mielipiteessä korostui koulun pihan nykyisen puuston merkitys ja puuston säilyttämisen tarve. Lisäksi kritisoitiin koulun liittyvää liikennettä sekä nyky- että suunnitteluratkaisun mukaisessa tilanteessa etenkin Mariankadulla. Myös kokonaisuuden hulevesien hallintaan kiinnitettiin huomiota ja että myös kaava-alueetta ympäröivät kiinteistöt tulee ottaa hulevesisuunnitelmassa huomioon. Lisäksi nousi esiin rakentamisen aikaiset vaikutukset lähiympäristöön, uudisrakennuksen varjostusvaikutukset sekä miten varmistetaan hankkeen hyvän rakentamistavan mukainen toteutus.

Valmisteluvaiheen nähtävillä oloaikana järjestetyssä yleisötilaisuudessa suhtauduttiin toisaalta myönteisesti ja toisaalta kielteisesti kaavahankkeeseen. Keskustelun teemat olivat pääsoin samoja kuin mielipiteissäkin. Uudisrakennuksen suunnitelma nähtiin kunnianhimoisena, edustavan rohkeaa arkkitehtuurina ja massoittelun olevan hyvä. Toisaalta kritisoitiin uudisrakennuksen massiivisuutta, ja arkkitehtuurin poikkeavuutta lähistön kulttuurihistoriallisista rakennuksista. Tumma julkisivuväri nähtiin huonona ratkaisuna. Pysäköintipaikkojen määrä koettiin liialliseksi ja toivottiin Mariankadun puoleisten mäntyjen säilymistä. Lisäksi keskusteltiin mm. kaavamuutoksen ilmastovaikutuksista,

suunnittelualueen maaperästä, kaavaprosessin vuorovaikutuksesta sekä liikenneturvallisuudesta koulun ympäristössä.

Suunnitteluaineisto esiteltiin myös kaupunkitoimikunnalle.

Kaupunkikuvatoimikunta totesi lausunnossaan, että rakennukselle esitetty muoto on mahdollinen, mutta suunnittelu tulee tehdä erityisen huolella.

Saadun palautteen ja kaupunkikuvalautakunnan lausunnon pohjalta uudisrakennukseen liittyviä kaavamääräyksiä muokattiin ja tarkennettiin mm. rakennusalan osalta. Kansipihaa ja sen alle sijoittuvaa pysäköintilaitosta pienennettiin ja myös Mariankadun puoleiset koulun tontin puut pyritään säilyttämään. Lisäksi tarkistettiin pihaan, meluntorjuntaan sekä pyöräpysäköintiin liittyviä määräyksiä.

4.5.3 Ehdotusvaiheen palaute ja palautteen huomioon ottaminen

Ehdotusvaiheesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja 19 muistutusta. Palautteisiin on laadittu vastineet.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, ettei sillä ole tarvetta antaa lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Maakuntamuseo totesi, että hanke ei vaikuttaisi merkittävästi heikentävän Koulukadun maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön tai Pyykinrinteen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Muutoksilla ei ole negatiivisia vaikutuksia kulttuuriympäristön arvoihin.

Pirkanmaan liitto viittaa lausunnossaan aloitusvaiheessa antamaansa lausuntoon, jossa esitettiin koulun ja pihapiirin arvojen säilyttäminen sekä arvoympäristöön luontevasti istuvan uudisrakentamisen tärkeiksi tavoitteiksi kaavatyölle. Valmisteluvaiheessa Pirkanmaan liitto ei antanut lausuntoa vaan viittasi aloitusvaiheessa antamaansa lausuntoon. Ehdotusvaiheen lausunnossaan liitto nosti esiin aloitusvaiheessa todetut tavoitteet: Tärkeänä tavoitteena on kehittää Svenska samskolan -korttelikonaisuutta siten, että koulun ja sen pihapiirin arvot säilytetään. Kohteen sijainti osana maakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta sekä sen kytkeytyminen viereiseen valtakunnalliseen RKY-alueeseen (Pyykinrinne) edellyttää asemakaavakohteen huolellista suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Lisäksi liitto nosti esiin aluetta koskevan maakuntakaavamääräyksen, jonka mukaisesti ”Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.” Kaavasuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota myös arvoympäristöön luontevasti istuvaan uudisrakentamiseen massoitteeluun ja

rakennusmateriaalien käyttöön. Viitesuunnitelman mukainen ja asemakaavaehdotuksen mahdollistama rakennusratkaisu poikkeaa oleellisesti alueen ja lähialueen tunnistettujen arvoympäristöjen muodostamista kokonaisuuksista, lähestymissuunnista riippumatta. Nykyisen koulurakennuksen laajennusosan tulisi hienovaraisemmin sopeutua lähiympäristöönsä ja antaa tilaa Svenska samskolan-päärakennuksen kansallisromanttiselle sekä Pynikinrinteen alueen uusklassistisen kauden rakennusten arkkitehtuurille. Liitto katsoo, että kaavaehdotus ja ehdotuksen mahdollistama viitesuunnitelma eivät sovellu arvoympäristöön ja asemakaavamääräyksiä tulisi tarkistaa tavoitteisiin sopivaksi.

Noin kahdessa kolmasosaa muistutuksista esitettiin kielteinen suhtautumisen viitesuunnitelmassa esitettyyn arkkitehtuuriin, todettiin koulun laajennus liian suureksi sekä paikkaan sopimattomaksi sekä mm. toivottiin kaavan palauttamista valmisteluun. Pihan puuston säilyttämistä edistävät kaavamääräykset koettiin positiivisena. Lisäksi esiin nousivat huolet pihan melusuojauksen korkeudesta ja näkyminen sulkemisesta, Mariankadun liikennemäärästä, riittävästä hulevesin hallinnasta sekä rakentamisen vaikutuksista lähiympäristön olemassa oleviin vanhoihin rakennuksiin.

Uudisrakentamista ohjaavia sekä puustoon liittyviä kaavamerkintöjä on tarkistettu ehdotusvaiheessa saadun palautteen pohjalta.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen

KAAVAKARTALLE LISÄTTY

- merkintä, joka osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta voidaan enintään käyttää palvelutiloiksi. (pa 100)
- Korkeusasemat: Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tämän luvun osoittaman korkeusaseman yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja tai laitetoja.
- Pysäköintilaitoksen ajoyhteys (ma/ajo-5): Maanalaisista tiloista maanpintaan johtava ajoyhteys. Ajoluiska saadaan osittain kattaa kaupunkikuvaan ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Maanalaisten tilojen ilman poistoa ei saa järjestää ajoyhteyden kautta.

YLEISMÄÄRÄYKSIIN TÄYDENNETTIIN:

- Uudisrakentaminen on sopeutettava erityisen huolellisesti kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen

kerroksellisuuteen. Kulttuuriympäristön arvojen säilymistä valvovat museoviranomainen ja rakennusvalvonta.

- Uudisrakennuksen vesikaton sisään jäävien tilojen sivut toteutetaan jyrkkinä (40-75°) taitteisina kattolappeina. Yhtenäiseen kattopintaan saa sijoittaa sisäänvedettyjä aukkoja ja lapeikkunoita. Uudisrakennukseen saa sijoittaa ulokkeita.
- Lehtikuusen s-merkintä pois, tilalle puiden korvaaminen: Rakentamisesta mahdollisesti vaurioituneet tärkeät puut tulee tarvittaessa korvata heti rakentamisen päätyttyä suureksi kasvavien puiden taimilla, joiden on oltava istuttaessa vähintään 5 m korkeita ja joille varataan riittävä kasvualustatila, vähintään 25 m³ / taimi.
- Tontin liittyminen ympäristöönsä tulee olla luontevaa eikä luonnollisista korkeusasemista tontin rajalla saa poiketa.
- Pihakannen tulee liittyä samaan korkeusasemaan Mariankadun puoleisen istutusalueen kanssa.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma, Lundén Architecture Company 12.11.2024
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu, Lundén Architecture Company 12.11.2024
- Pihasuunnitelma ja viherkerroin, Lundén Architecture Company 12.11.2024
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma, Insinööritoimisto Severi Anttonen 20.11.2023
- Liikennemeluselvitys, Svenska samskolan i Tammerfors, Taratest Oy, 2021, tark. 9.11.2023
- Liito-oravakartoitus, Tampereen kaupunki, 19.01.2023
- Liito-oravaselvitys, Sitowise, 31.08.2023
- Liikenneanalyysi, Lundén Architecture Company 12.11.2024
- Hiilijalanjälkiselvitys, Insinööritoimisto Vesitaito Oy, 30.10.2023
- Puustokartoitus, Tampereen Infra 30.12.2022

Lisäksi kaavatyössä on hyödynnetty vuonna 2006 alueen aiemman kaavatyön yhteydessä laadittua inventointia: Svenska samskolan i Tammerfors, Tampereen ruotsalaisen yhteiskoulun ja Oppilasasuntolan inventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo 2006.

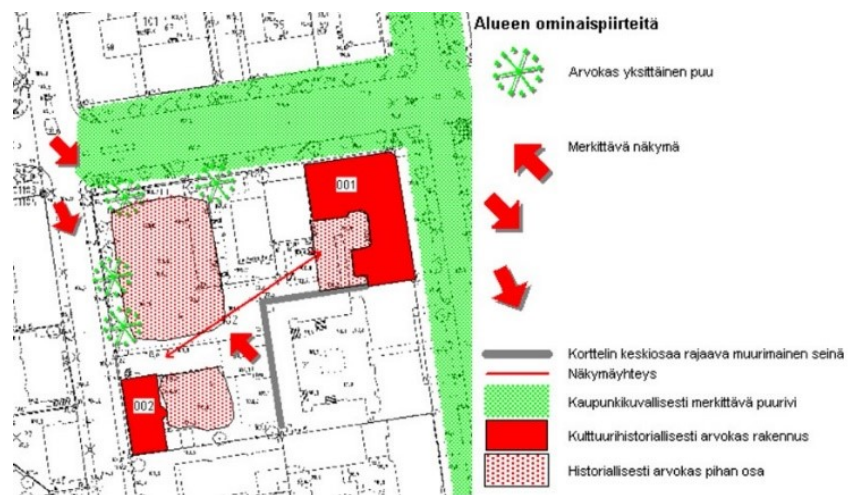
Satamakadun yleissuunnitelma on laadittu välillä Hämeenpuisto-Satamakatu-Laiskolankuja. Kadun yleissuunnittelussa otetaan huomioon myös kouluun liittyvät liikenteelliset tarpeet.

5.1 Tampereen ruotsalaisen yhteiskoulun ja Oppilasasuntolan inventointi 2006

Koulurakennuskokonaisuudesta ja sen pihapiiristä sekä viereisen tontin vanhasta Oppilasasuntolasta laadittiin inventointi suunnittelualueen edellisen kaavatyön yhteydessä vuonna 2006. Tämän jälkeen tontille 8 on valmistunut uusi päiväkotirakennus sekä koulun tontin ja tontin 8 rajalle päiväkodin ja koulun yhteinen piharakennus.

Koulurakennus sisäpihoineen kuvataan inventoinnissa osana kaupungin ydinkeskustan tiivistä ympäristöä, kun taas koulun avarampi piha-alue sekä viereisen tontin vanha Oppilaskoti nähdään liittyvän enemmän Pyykinrinteen pienimittakaavaiseen huvilamiljööseen.

Kokonaisuuden todetaan olevan kulttuurihistoriallisesti arvokas. Koulun ja päiväkodin rakennukset ovat erittäin arvokkaita ja sivistyshistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Ne muodostavat yhteisen piha-alueen kanssa maisemakokonaisuuden, josta välittyy koulun toiminnallinen ja historiallinen yhteys lähiympäristöön. Lisäksi selvityksessä todetaan, että 1902 valmistuneen koulurakennuksen ja sen laajennusosien muodostama maisemakokonaisuus ei ole nykytilanteessa tasapainoinen.



Kuva 13 Inventoinnin analyysikaavio alueen ominaispiirteistä ennen päiväkodin rakentamista vuonna 2006 laaditusta inventoinnista sekä kaavion selite. Merkittäviä näkymäsuuntia on Mariankadun ja Satamakadun kulmasta kohti koulun ja päiväkodin kiinteistöjä sekä nykyisen päiväkodin kohdalta kohti koulun pihaa. Historiallisesti arvokkaita pihan osia kokonaisuudessa on nykyisen koulurakennuksen sisäpiha, koulun avoin pihatila korttelin luoteisosassa sekä nykyisen päiväkodin länsipuolelle jäävä avoin pihatila.

Koulun 1902 valmistunut osa on rakennustaiteellisesti ja arkkitehtonisesti erittäin merkittävä. Myös sivistyshistoriallisesti rakennus on erittäin

merkittävä Tampereen kaupungin ruotsinkielisen opetuksen historian näkökulmasta. Rakennus sijaitsee Koulukadun ja Satamakadun kulmassa maisemallisesti keskeisellä paikalla, ja sen asemaa korostavat katupuut. Toimenpidesuosituksissa esitetään, että kokonaisuuden rakennusten ja piha-alueen toiminnallinen sekä historiallinen yhteys tulee säilyttää. Pienmaisemat ja näkymät koulun piha-alueella sekä kaukonäkymät katualueilta kokonaisuuteen tulee myös säilyttää. Inventoinnin mukaan uudisrakentamista voidaan tutkia koulun alueella rajoitetusti koulun piha-alueen pohjoislaidalla sekä pihan sisäosissa nykyisellä paikoitusalueella. Lisäksi todetaan, että ”pihan pohjoislaidalla uudisrakentamista hahmotellessa tulee huomioida erityisesti alueen kaukonäkymät sekä maltillinen rakennuskorkeus suhteessa ympäristön vanhaan rakennuskantaan.”

5.2 Kaupunkikuvallinen tarkastelu

Viitesuunnitelmasta on laadittu kaupunkikuvallinen tarkastelu, jossa on esitelty suunnittelun lähtökohtia kaupunkikuvan ja ympäristöön sovittautuminen näkökulmasta sekä näkymäkuvia viitesuunnitelman sijoittumisesta ympäristöön.

5.3 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Hulevesiselvityksessä on esitetty suunnittelualueen nykytilanne ja uudisrakentamisen aiheuttama muutos. Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle, ja pohjavesi sijaitsee huomattavan syvällä. Hulevesien hallinta esitetään suunnitelmassa toteutettavaksi tonttikohtaisin järjestelmin. Viivytyksellä on tarkoitus toteuttaa putki- ja kaivovarastoratkaisuna uudisrakennuksen edustalla Satamakadun puolella. Selvityksessä todetaan, että läpäisemättömän pinnan määrä ei muutu merkittävästi asemakaavamuutoksen ratkaisujen toteutuessa.

5.4 Meluselvitys

Meluselvityksessä todetaan, että koulun piha-alueelle muodostuu riittävän suojaisia oleskelu- ja leikkialueita, jossa saavutetaan melutason päiväaikaiset ohjearvot $L_{Aeq7-22}$ 55 dB sijoittamalla 1,5 metriä korkea melumuuri Satamakadun varteen.

Uudisrakennuksen julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat 65 dB nykytilanteen liikennemäärillä laskettaessa, ja ennustetilanteessa vuonna 2040 63dB. Oleskeluun tarkoitetuissa sisätiloissa melun päiväaikainen A-painotettu ekvivalenttitaso $L_{Aeq7-22}$ saa olla enintään 35 dB.

Vallitseva nykytilanteen liikennemäärän keskiäänitaso aiheuttaa rakennuksen ulkoseinärakenteelle 30dB ääneneristävyysvaatimuksen. Koska ympäristöministeriön asetuksen mukainen ääneneristävyuden ohjearvo 30 dB riittää sisämelun ohjearvon 35 dB saavuttamiseen, ei kohteen asemakaavaan ole tarpeellista esittää erillistä ääneneristävyysvaatimusta.

5.5 Liito-oravaselvitys

Koulun alueelle laadittiin liito-oravakartoitus. Kartoitus laadittiin, koska suunnittelualueen läheisyydessä oli tehty asukashavaintoja liito-oravista (elokuu 2022). Liito-oravaselvitys laadittiin kesän 2023 aikana. Selvityksessä todetaan, että kaava-alueella ei ole liito-oravalle soveltuvia hyviä kulkureittejä ja -yhteyksiä. Lisäksi selvitysalue on liito-oravalle lähtökohtaisesti soveltumatonta ympäristöä ja selvitysaikana alueella ei tehty havaintoja liito-oravasta. Asemakaavalla ei ole myöskään vaikutusta kaava-alueella lähimpiin potentiaalsiin lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin.

5.6 Liikenneanalyysi

Suunnittelualueesta on laadittu liikenneanalyysi, jossa tarkastellaan hankkeen liikenteellisiä lähtökohtia mm. saattoliikenteen, huoltoliikenteen ja pysäköinnin näkökulmasta sekä koulun saavutettavuutta jalan ja polkupyörällä. Pysäköintipaikkojen tarvetta perustellaan analyysissä koulun saavutettavuudella, sillä koulun oppilaita ja henkilökuntaa tulee laajalta alueelta.

Koulun tontilla toteutettava maanalainen pysäköinti on pääsääntöisesti tarkoitettu koulun henkilökunnalle ja saattoliikenteelle. Nykytilanteessa koulun pihalle sijoittuu noin 20 autopaikkaa. Nykyisessä asemakaavassa pihalle on osoitettu 18 autopaikkaa ja kadunvarteen arvioidaan analyysissä sijoittuvan 10 saattopaikkaa. Yhteensä päiväkodin ja koulun käytössä on nykytilanteessa 40 ap. Viitesuunnitelmassa kannen alle on esitetty yhteensä 30 autopaikkaa.

Koulun huolto on esitetty osittain pihakannen alle ja osittain Satamakadulle. Koulun pihalle on jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Mariankadun puolelta. Pyöräpysäköinti sijoittuu pihakannelle sekä pysäköintilaitokseen. Jätekeräys säilyy nykyisellään yhteisenä tontin 8 päiväkodin kanssa.

5.7 Kilva-työkalu ja hiilijalanjälkiselvitys

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia tarkasteltiin valmisteluvaiheessa Ympäristöhallinnon Kilva-työkalulla, jonka avulla on

arvioitu kaavan ilmastokestävyttä yleispiirteisesti. Työkalun perusteella asemakaavan ilmastokestävyys painottuu kestäväen elämäntavan mahdollistamiseen sekä elettävyyden edistämiseen. Koulun laajennushanke sijoittuu keskeiseen sijaintiin ja täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta sekä hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa. Viitesuunnitelman laatimisen yhteydessä on pyritty huomioimaan ilmastönäkökulma laajasti.



Ilmastokestäväen kaavoituksen tarkistuslista: Kaavan ilmastokestävyden painottuminen esitetty kaaviossa. Kaavan ilmastokestävydessä painottuvat tarkistuslistassa kestäväen elämäntavan mahdollistaminen (kaaviossa osoitettu vaalealla sinisellä).

Hiilijalanjätkiselvitykset laadittiin kaavan ehdotusvaiheessa viitesuunnitelman pohjalta, kun suunnitteluratkaisut olivat tarkentuneet. Selvitykset on laadittu uudisrakennuksen sekä kansipihan ja pysäköinnin osalta. Hiilijalanjäljen osalta ei määritely tavoitteita asemakaava-vaiheessa. Laskenta suoritettiin soveltaen Ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmää (6/2021). Lisäksi on arvioitu kokonaisuuden hiilikädenjälkeä. Laaditut selvitykset esittelevät alustavat tulokset, jotka tarkentuvat jatkosuunnittelun myötä. Myös arviointimenetelmät kehittyvät jatkuvasti, millä voi olla vaikutusta myöhemmin laadittaviin selvityksiin.

Uudisrakennuksen ja kansirakenteen suurimmat päästöt syntyvät materiaalien valmistuksesta, joista eniten päästöjä aiheuttavat betonirakenteet. Lisäksi uudisrakennuksen osalta korostuu talotekniikan osuus. Kun tarkastellaan uudisrakennuksen koko elinkaarta, talotekniikan päästöt ovat suureneet muihin materiaaleihin verrattuna. Seuraavaksi eniten rakennuksen osan päästöjä syntyy rakennuksen käytönaikaisesta energiankulutuksesta.

Hiilijalanjäljen pienentäminen on mahdollista mm. kiinnittämällä huomiota käytönaikaiseen energiankulutukseen ja materiaaleihin, erityisesti betonin osalta suosimalla esimerkiksi vähähiilisiä ratkaisuja, käyttämällä kevyempiä ja materiaalitehokkaita rakenteita sekä hyödyntämällä vähemmän jalostettuja materiaaleja. Käytönaikaisen energiankulutuksen

pienentämiseen voidaan vaikuttaa monella tapaa. Lisäksi voidaan suosia uudelleenkäytettäviä rakennusosia ja materiaaleja, jotka voivat pienentää rakennuksen hiilijalanjälkeä.

5.8 Puustokartoitus

Suunnittelualueelta on kartoitettu olemassa olevat puut. Koulun pihalle sijoittuu nykytilanteessa 6 kookasta pääosin hyväkuntoista puuta. Tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa säilytettäväksi puuksi on merkitty Mariankadun ja Satamakadun kulmassa sijaitseva vuorijalava. Lisäksi Satamakadun puolella on kaksi puistolehmusta sekä lehtikuusi ja Mariankadun puoleisella pihan reunalla makedonianmänty ja sembrämänty. Tontin olemassa oleva puusto pyritään säilyttämään.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

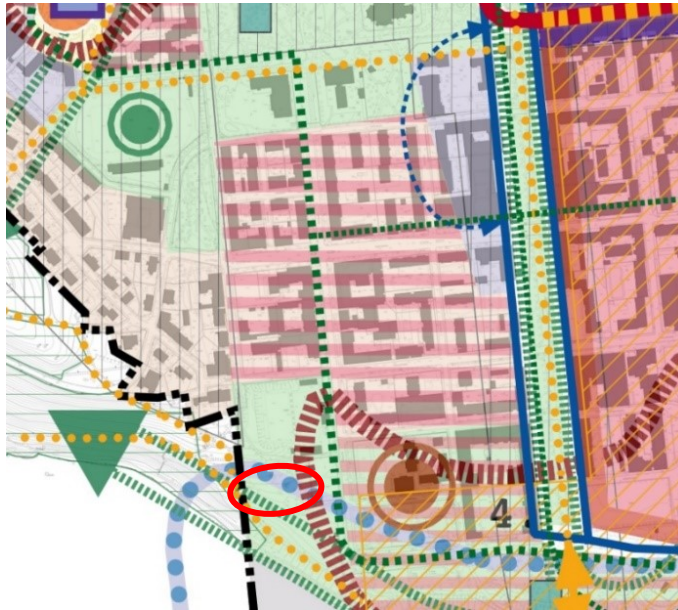
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä kaupunkiseudun keskusakselin (kk1) ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi (kk6). Alue kuuluu Koulukadun maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

6.2 Keskustan strategisessa osayleiskaavassa alue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta

Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja kuulutettiin voimaan 2.6.2017. Osayleiskaavan maankäyttökartalla alue sijoittuu asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneelle alueelle ja siellä tavoitellaan keskustamaista kaupunkiympäristöä. Yleismääräyksissä todetaan, että maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (Koulukatu) on otettava tarkemmassa suunnittelussa huomioon. Lisäksi alueen länsipuolella sijaitsevan valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (Pyynikinrinne) osalta on määrätty, että alueella

tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin.



Kuva 15 Karttaote keskustan strategisesta osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella soikiolla.

Lisäksi rakennusten maantasokerrosten tulee olla kaupunkikuvaltaan eläviä. Julkiset, puolijulkiset ja yksityiset tilat on toteutettava laadukkaasti. Pysäköinnissä on sovellettava periaatteita, jotka tukevat joukkoliikennettä ja kävelykeskustaa. Melutasoa tulee vähentää ja ilmanlaadun parantumista edistää viher- ja virkistysalueilla sekä muissa julkisissa ulkotiloissa.

Osayleiskaavan liikennekartalla Koulukadulle on osoitettu seudullinen pyöräilyn pääreitti sekä pyöräilyn pääreitti Satamakadulle välille Koulukatu-Laukontori.

6.3 Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 on tullut vireille 7.3.2022. Valtuustokauden aikana päivitettävä yleiskaava laaditaan niin sanottuna vaiheyleiskaavana (maankäyttö- ja rakennuslaki 35. §). Valtuustokauden vaiheyleiskaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli yleisesti nähtävillä 9.3.–11.4.2023 välisen ajan. Keskustan osalta vaiheyleiskaavan tarkistamisen keskeiset teemat liittyvät keskustan elinvoiman vahvistamiseen, hyvään saavutettavuuteen kaikilla liikkumismuodoilla sekä viihtyisään ja ilmastonmuutokseen sopeutuvaan viherympäristöön ja miten kaupunkiympäristöä täydennetään laadukkaasti kulttuuriympäristö huomioiden.

Vaiheyleiskaavan luonnoksessa Svenska samskolanin kaava-alueelle kohdistuu merkintä, jolla on osoitettu Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Täydennysrakentaminen on kyseisillä alueilla mahdollista, mutta uusi rakentaminen tulee sopeuttaa kunkin alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Lisäksi kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvot tulee turvata ja edelleen kehittää.



Karttaote keskustan vaiheyleiskaavasta, jossa on esitetty ruskealla aluerajauksella Koulukadun maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelualue on merkitty kartalle punaisella soikiolla.

6.4 Voimassa olemassa asemakaavassa alue on opetustoimintaa, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 8087, joka on vahvistettu vuonna 2007. Asemakaavassa tontit 5 ja 7 on osoitettu opetustoimintaa sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Tontilla 7 sijaitsevat koulurakennuksen osat on suojeltu ja todettu muun muassa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi eikä niitä saa purkaa. Lisäksi tontilla 7 on säilytettäväksi merkitty puu. Pysäköintipaikkoja on osoitettu koululle 16 ja päiväkodille 6.

6.5 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 Tampereen strategian 2030 – Tekemisen kaupunki 15.11.2021.

Strategiassa on todettu, että kehittyvät palvelut vahvistavat keskustan elinvoimaisuutta ja kaupungin houkuttelevuutta.

6.6 Tampereen arkkitehtuuriohjelma

Tampereen arkkitehtuuriohjelman valmistui vuonna 2023 ja kaupunginhallitus hyväksyi sen 12.6.2023. Arkkitehtuuriohjelman tavoitteet esiteltä teemoittain: pääteemoiksi on määritelty Tampereen identiteetti sekä kestävä arkkitehtuuri, ja muiksi teemoiksi kaupunkiympäristö, historiallinen jatkuvuus, uudis- ja täydennysrakentaminen sekä vuorovaikutus- ja koulutus. Kaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen toteuttaa monilta osin ohjelman teemoissa esitettyjä tavoitteita. Kaavaratkaisu toteuttaa muun muassa tavoitteita historiallisesta kerroksellisuudesta ja alueen ominaispiirteiden arvostamisesta sekä pyrkii huomioimaan olemassa olevan kulttuuriympäristön arvot. Lisäksi edellytetään korkeatasoista toteutusta niin uudisrakennuksen kuin kansipihankin osalta.

6.7 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako, tontilla 5 nro 7062 (24.7.1996) ja tontilla 7 nro 8085 (5.6.2007).

6.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2023.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma, pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma sekä hulevesisuunnitelma. Lisäksi on laadittu liikenneanalyysi, joka kuvaa kokonaisuuden liikenteellisiä ratkaisuja. Lopulliset toteutussuunnitelmat laaditaan rakennuslupavaiheessa.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.10.2022, tark. 2.5.2023 ja tark. 5.12.2023
- Asemakaavakartta, 2.5.2023, tark. 20.11.2023, tark. 20.1.2025
- Asemakaavan seurantalomake.

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma, Lundén Architecture Company 12.11.2024
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu, Lundén Architecture Company 12.11.2024
- Pihasuunnitelma ja viherkerroin, Lundén Architecture Company 12.11.2024
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma, Insinööritoimisto Severi Anttonen 20.11.2023
- Liikennemeluselvitys, Svenska samskolan i Tammerfors, Taratest Oy, 2021, tark. 9.11.2023
- Liito-oravakartoitus, Tampereen kaupunki, 19.01.2023
- Liito-oravaselvitys, Sitowise, 31.08.2023
- Liikenneanalyysi, Lundén Architecture Company 12.11.2024
- Hiilijalanjälkiselvitys, Insinööritoimisto Vesitaito Oy, 30.10.2023
- Puustokartoitus, Tampereen Infra 30.12.2022
- Svenska samskolan i Tammerfors, Tampereen ruotsalaisen yhteiskoulun ja Oppilasasuntolan inventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo 2006.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tampere	Täyttämispvm	6.2.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8872, Kaakinmaa 102- 5 ja 7		
Hyväksymispvm	4.2.2025	Ehdotuspvm	5.12.2023
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	6.10.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	837-8872
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4367	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1846	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4367

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4367	100,00	7400	1,69	0,0000	1750
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4367	100,0	7400	1,69	0,0000	1750
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1846	42,27	0	0,1846	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	4900	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4367	100,00	7400	1,69	0,0000	1750
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4367	100,0	7400	1,69	0,0000	1750
YOS					-0,4367	-5650
YO	0,4367	100,0	7400	1,69	0,4367	7400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1846	42,27	0	0,1846	0
le ma/ah	0,1687	91,4		0,1687	
ma/ajo-2	0,0159	8,6		0,0159	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	4900	0	0
Asemakaava	1	4900	0	0