

TAMPEREEN ORTODOKSISEN SEURAKUNNAN ANOMUS ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEKSI XII KAUPUNGINOSAN KORTTELISSA N:O 190. KARTTA N:O 6086, MUUTETTU 18.1.1984 JA TARKISTETTU 2.2.1984.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21. päivänä kesäkuuta 1983 päivättyä asemakaavakarttaa n:o 6086, jota on muutettu 18.1.1984 ja tarkistettu 2.2.1984.

Asemakaavan muutos koskee: Tampereen kaupungin
XII kaupunginosan
korttelia n:o 190

Alue sijaitsee n. 0,5 km kaupungin keskustasta kaakkoon.
Osoite: Tuomiokirkonkatu 27-29. Liite 1.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on 14.9.1983 hyväksynyt Tampereen yleiskaava 1982:n.

11.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 9.12.1942 vahvistettu asemakaava. Sen mukaan kortteli 190 on asuin- ja liikerakennuksen tontti. Rakennusalojen ja kattolistakorkeuksien perusteella tontin pohjoisosan (nykyinen tontti 46) rakennusoikeus on 3461 m² kerrosalaa. Kattolistan enimmäiskorkeus on + 106.60. Eteläosalla on nykyinen kirkon rakennusoikeus. Liite 2.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Alueelle on vahvistettu tonttijako 18.4.1955. Tontti 46 on merkitty tonttirekisteriin 22.6.1955. Tontti 4 on merkitty (numerottomana) tonttirekisteriin 2.12.1897.

Kaavamuutos ei koske maarekisterissä olevaa aluetta.

11.6 Rakennuskiellot

Tontin 46/190 rakennuskieltoa on sisäasiainministeriö jatkanut 31.12.1984 saakka.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittausviraston laatima ja se on tarkistettu v. 1983.

12 Maanomistus

Alueen omistaa Tampereen ortodoksinen seurakunta, os. Tuomiokirkonkatu 27, Tampere 10.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Kyttälän alue on kaupungin ydinkeskustaa, joka on rakennettu korkein rakennusmassoin. Ortodoksinen kirkon ympärillä on kaupunkirakenteessa aukean tyyppinen kohta.

14.2 Maankäyttö

Tontilla 46 on v. 1889 rakennettu puu- ja kivirakenteinen kaksikerroksinen asuin-liikeyrakenne, joka on tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksessa on aumakatto. Rakennuksessa on asunto- ja julkista tilaa n. 305 ka-m² ja liiketilan kerrosalaa n. 240 m².

Tontilla 4 on insinöörieversti T.U. Jassikovin v. 1896 suunnittelema ortodoksinen kirkko, joka on vihitty käyttöön v. 1899. Kirkko on punatiilestä ja kerrosalaltaan n. 350 m². Sen kellarikerroksessa on kerhotiloja.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

15 Luonnonympäristö

Alue on luoteeseen viettävä. Sillä kasvaa suuria koivuja, hopeakuusia, vaahteroita ym. Tontin 46 pihaa on leikattu pari metriä kirkon tontin tasoa alemmaksi.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Ortodoksinen kirkko on Tampereen seutukaavaliiton julkaisun "Pirkanmaan kulttuurihistorialliset kohteet" mukaan rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.

2 TAVOITTEET

Asemakaavan muutosehdotus on tehty maanomistajan Tampereen ortodoksinen seurakunnan aloitteesta. Seurakunnan asiamiehen Santeri Senilän kanssa on useaan kertaan neuvoteltu muutoksesta arkkitehtitoimisto Suvitie-Uusitalon laatimien seurakunnan virastotalon luonnospiirustusten pohjalta. Viimeisen suunnitelman mukainen virastotalon kerrosala on noin 2550 ka-m² ja enimmäiskerrosaluku $\frac{3}{4}$ II, pihan puolelta kaksi.

Yleiskaavan mukaan alue on keskustatoimintojen aluetta.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Ortodoksiselta seurakunnalta puuttuvat seurakuntasalit, joiden vuoksi lisätilan rakentaminen kirkon viereiselle tontille on tullut ajankohtaiseksi. Voimassa olevaa asemakaavaa lähtökohtana pitäen on tontille suunniteltu rakennus, joka on pyritty sopeuttamaan vanhaan kirkkoon. Tärkeälle läntiselle aukealle päin uudisrakennuksen massaa on pienennetty voimassa olevan kaavan massoitteeluun verrattuna kirkon aseman korostamiseksi.

Kirkolle on laadittu myös säilyttävä asemakaava, joka mahdollistaa kellarikerroksen hyväksikäytön. Kirkon ja virastotalon väliin merkitään yleisen jalankulkuliikenteen läpikulkuoikeus.

34 Rakennettu ympäristö

Tontti 46 osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös neljä asuntoa. Tontin rakennusoikeudeksi merkitään 2550 m² kerrosalaa, joten rakennusoikeus vähenee 911 m². Rakennusaloille merkityt julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemat rajoittavat enimmäiskorkeuden + 104.20 metriin. Se on 240 cm nykyisen asemakaavan enimmäiskorkeutta pienempi ja vastaa suunnilleen tontilla nykyisin olevan rakennuksen korkeutta. Kerrosluku on $\frac{3}{4}$ II, jonka perusteella rakennus on pihan puolelta kaksikerroksinen. Pihamaan likimääräinen korkeusasema + 96.5 sopeutuu paremmin kirkon tontin korkeuksiin kuin nykyinen leikkaus. Huoltoliikenne tontin pihalle tapahtuu Rautatienkadun puolelta. Rakennuksen pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi on määrätty punatiili, joka on myös kirkon materiaali. Autopaikkoja tulee osoittaa yksi 100 ka-m²:ä kohti eli 26 paikkaa, jotka mahtuvat suunniteltuun pysäköintikerrokseen maan alle. Kun tontin 46 koko on 1416,2 m², rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuuslukua e=1.80. Tontille osoitetaan yleisen jalankulun rasite.

Tontti 4 osoitetaan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Sen rakennusoikeus on kaksi kertaa kirkon koko eli 700 m². Kerrosluku on kaksi, jolloin kellarikerrosta voidaan käyttää lisätiloina. Kirkko määritellään rakennustaiteellisesti arvokkaaksi suojelukohteeksi.

4 TOTEUTTAMINEN

Tontti 46 rakentunee asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti 3 vuoden kuluessa sen vahvistumisesta. Tontin käyttöä suunnittelee arkkitehtitoimisto Suvitie-Uusitalo.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Arkkitehtitoimisto Suvitie-Uusitalon luonnoksia elokuulta 1981 joulukuulle 1983.
 Nuevotteluja kaavoitusviraston ja ortodoksisen seurakunnan välillä lokakuusta 1982 marraskuuhun 1983.
 Asemakaavan muutosehdotus on tehty Tampereen kaupungin kaavoitusviraston asemakaavaosastolla.

Asemakaavan muutosehdotus oli asemakaavalautakunnassa 4.10.1983. Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi muuttaa asemakaavaa siten, että tontille varattaisiin tilat ainoastaan seurakunnallisia toimintoja varten. Kaupunginhallitus päätti 7.11.1983 palauttaa asian kaavoitusvirastolle.

Jatkotyössä kerrosluku on laskettu neljästä 3II:een ja rakennusoikeus on samalla laskettu 2820 m²:stä 2550 m²:iin. Rautatienkadun varteen esitetty siipirakennus on myös poistettu. Siten pienentyneessä rakennuksessa on suunniteltu olevan katutasen osittaisen liikekerroksen lisäksi yhteensä noin 870 ka-m² toimistotilaa seurakuntatila- ja asuntokerroksissa.

Uudesta rakennussuunnitelmasta ja sen suhteesta kirkkorakennukseen on ortodoksinen seurakunta pyytänyt arkkitehti Ivan Kudrjavzewin lausunnon, jossa hän pitää suunniteltua rakennusta massoitteeltaan ja suhteessa kirkkoon onnistuneena. Helsingin Metropolia Johannes puoltaa myös lausunnossaan tilojen jakautumista sekä seurakunnallisiin että vuokrattaviin tiloihin. Lausunnot liitteinä 3 ja 4 (Kudrjavzewin lausunto käännöksenä venäjältä). Uudisrakennuksen julkisivupiirroksiset liitteinä 5-8.

Ehdotusta on tarkistettu 2.2.1984 lisäämällä julkisivujen ja katon materiaalien ja muotojen sopivuutta kirkkorakennukseen korostava asemakaavamääräys tontille 46.

6 TILASTOTIEDOT

Tilastotiedot ovat tilastolomakkeella.

TAMPEREEN KAUPUNGIN
 KAAVOITUSVIRASTO
 ASEMAKAAVAOSASTO

N:o 6086 21.6.1983, muutettu 18.1.1984 ja
 tarkistettu 2.2.1984

Jorma A. Sulkava

Juha Jaakola
 Juha Jaakola

Kaava/päiväys 6086/21.6.1983, muutettu 18.1.1984 ja tarkistettu 2.2.1984

| TILASTOLOMAKE Osa 1 | Pinta-ala | Pinta-ala | Kerrosala | Korttelitehokkuus | Alueväljyysluku | Pinta-alan muutos | Kerrosalan muutos |
|-------------------------|-----------|-----------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|--------------------|
| | ha | % | k-m ² | % | | ha± | k-m ² ± |
| A | | | | | | | |
| AK | | | | | | | |
| AP | | | | | | | |
| AR | | | | | | | |
| AO | | | | | | | |
| AL | 0 | | | | | -0,329 | - 3811 |
| AH | | | | | | | |
| AM | | | | | | | |
| AV | | | | | | | |
| A yhteensä | | | | | | | |
| Y | | | | | | | |
| YH | | | | | | | |
| YL | | | | | | | |
| YO | | | | | | | |
| YS | | | | | | | |
| YY | | | | | | | |
| YM | | | | | | | |
| YK | 0,187 | | 700 | 0.38 | | +0,187 | + 700 |
| YU | | | | | | | |
| YV | | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | | |
| K | 0,142 | | 2550 | 1.80 | | +0,142 | + 2550 |
| KL | | | | | | | |
| KT | | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | | |
| T | | | | | | | |
| TT | | | | | | | |
| TV | | | | | | | |
| TV | | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | | |
| Yhteensä | | | | | | | |
| Kadut, tiet | | | | | | | |
| Torit, katuaukiot | | | | | | | |
| LT | | | | | | | |
| LR | | | | | | | |
| LP, LPY | | | | | | | |
| LPA | | | | | | | |
| Muut liikennealueet | | | | | | | |
| Yhteensä | | | | | | | |
| VP, VL, VK | | | | | | | |
| Muut virkistysalueet | | | | | | | |
| Loma- ja matkailualueet | | | | | | | |
| Yhteensä | | | | | | | |
| Erityisalueet | | | | | | | |
| Suojelualueet | | | | | | | |
| Vesialueet | | | | | | | |
| Koko kaava-alue yht. | 0,329 | 100 | 3250 | 0.99 | | 0 | - 561 |
| Viemärit | | | | | | | |
| Vesijohdot | | | | | | | |