

# KAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS

## II-11-1 JA 4, PUUTARHAKATU 6 ja 8. LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUKSEN LAAJENNUS, TONTTIEN VÄLISEN RAJAN TARKISTAMINEN SEKÄ SUOJELUMERKINTÄ KESKUSVIRASTOTALOLLE. KAAVA NRO 8238.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21. päivänä huhtikuuta 2008 päivättyä ja ~~29.10.2008~~ 29.9.2008 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8238. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

### TIIVISTELMÄ

#### Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee ydinkeskustassa, Puutarhakadun ja Aleksis Kiven kadun kulmassa, Keskustorin laidalla kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävässä paikassa. Kaava-alue muodostuu korttelin 11 kahdesta tontista, joille on osoitettu rakennusalat virasto- ja liikerakennuksille.

Korttelin 11 tontilla 1 on kahdessa vaiheessa, vuosina 1967 ja 1975 valmistunut arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema kuusikerroksinen kaupungin keskusvirastotalo. Rakennus on hallinnollinen keskus ja yksi tärkeimmistä modernin arkkitehtuurin kohteista Tampereen keskustassa.

Korttelin 11 keskellä tontilla 4 on arkkitehti Taito Uusitalon suunnittelema, vuonna 1967 valmistunut, osin kuusi-, osin kaksikerroksinen moderni liike- ja toimistorakennus, Asuntopalvelutalo.

Suunnittelualue ympäristöineen on tyypillistä tiivistä keskustarakentamista. Korttelin muilla laidoilla on 2-6-kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia. Virastotaloa vastapäätä Keskustorin itäreunalla sijaitsee Frenckellin vanha tehdaskiinteistö, joka on saneerattu kaupungin virastotiloiksi.

#### Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavaa muutetaan Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n 29.8.2007 päivätyn hakemuksen perusteella kaupungin omistamalla tontilla.

Dno. YPA:7934/611/2007

Verkkonumero: 4012015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 27.9.2007 ja asetettiin nähtäville mielipiteiden saamiseksi 28.9 – 19.10.2007 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin tonttien välisen rajan vuoksi 25.10.2007, jolloin se kuulutettiin uudelleen ja oli nähtävillä ajalla 26.10. – 16.11.2007.

Nähtävilläoloaikoina osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa ja yksimielipide, joissa oli huomautettavaa. Tampereen museopalvelut kiinnitti lausunnossaan huomiota kaava-alueen rakennuksien arvoon modernin arkkitehtuurin rakennusperintönä ja Keskusvirastotaloon yhtenä Tampereen tärkeimpänä modernina arkkitehtuurikohteena sekä rakennuksen kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävään paikkaan Keskustorin laidalla ydinkeskustassa. Museopalvelut edellytti kohteiden inventointia.

Inventointi laadittiin täydennysrakentamisen suunnittelun lähtökohdiksi ja se liitettiin kaava-asiakirjoihin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin toistamiseen 21.04.2008 hankkeen laajennuttua ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin jälleen nähtävillä valmisteluaineiston pohjalta laaditun asemakaavan luonnoksen ja hakijan konsultin havainnekuvien sekä laaditun inventointiraportin kanssa 01.08.2008–22.08. 2008 väliseksi ajaksi. Hakija esitteli hankkeen naapureille ennakkoon.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta. Lausuntopyyntöön liitettiin tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan luonnos liiteasiakirjoineen. Samat asiakirjat lähetettiin tiedoksi aloitteen tekijöille.

Asemakaavan luonnoksen ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana saapui neljä lausuntoa ja yksi mielipide joissa oli huomauttamista. Nähtävilläoloajan jälkeen saapui kaksi mielipidettä. Vastineet edellä mainittuihin on kirjattu vastineluettelo, joka on liitetty kaava-asiakirjoihin.

Asemakaavamuutoksen keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa Asuntopalvelutalon laajentamisen. Kuusikerroksisen rakennusosan ullakkokerros otetaan laajennettuna toimistokäyttöön ja uusi vanhaan rakennukseen liittyvä kuusikerroksinen toimisto-osa rakennetaan laajennettavan tontin itäreunaan. Asuntopalvelutalon laajennushankkeen edellytyksenä on, että tonttien välistä rajaa siirretään ja rakennusoikeutta tarkistetaan. Laajennushankkeen edellyttämät autopaikat osoitetaan sopimuksella pysäköintilaitoksesta.

Asuntopalvelutalon tontti kasvaa  $190 \text{ m}^2$ , jolloin uuden tontin 11-26 koko on  $1334 \text{ m}^2$ . Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä  $6080 \text{ k-m}^2$  josta muodostuu tehokkuusluvaksi  $e=4,6$ . Rakennusoikeus lisääntyy tontilla  $2424 \text{ kem}^2$ . Tontilla olevan liikerakennuksen entinen ullakkokerros laajenee ja se otetaan toimistokäyttöön. Rakennuksen entisen ullakkokerroksen

alkuperäinen ilme muuttuu vähäisesti. Tontin itäosaan rakennetaan uusi alkuperäisen toimisto-osan kaltainen kuusikerroksinen rakennusmassa. Rakennusosien väliin jää 1-kerroksisen sisätila.

Keskusvirastotalon tontin koko pienenee 190 m<sup>2</sup>, jolloin uuden tontin 11-25 koko on 5961 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus säilyy ennallaan 13840 k-m<sup>2</sup>, tällöin saadaan tonttitehokkuudeksi e=2,3. Virastotalon osalta vanhentuneet kaavamerkinnot päivitetään ja rakennukselle osoitetaan kaavassa suojelumerkintä ja rakennustapaohje. Voimassaolevan kaavan mukainen tontin käyttö säilyy muuten ennallaan.

Asemakaavan toteuttaminen

Tontin II – 11 - 4 ullakkorakentaminen ja laajennus toteutunee asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:  
Tampereen keskustan II:n kaupunginosan (Tammerkoski) korttelin 11 tontteja 1 ja 4.

Kaava-alueen vahvistetut tonttijaot:  
Tontin 11 – 4 tonttijako on vahvistettu 7.3.1977 ja merkitty rekisteriin 8.8.1977.  
Tontin 11 – 1 tonttijako on vahvistettu 18.9.1972 ja merkitty rekisteriin 24.11.1972.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
Tampereen kaupungin II:n (Tammerkoski) kaupunginosan korttelin 11 tontit 25 ja 26. Tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä ja sitovana.

Kaavan laatija:  
Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut,  
asemakaavoitus, arkkitehti Iina Laakkonen.

Dno YPA:7934/2007,  
Kirjauspäivämäärä 29.8.2007  
Verkkonumero 4012015  
Vireilletulo: 27.9.2007

### 1.2 Kaava- alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee ydinkeskustassa, Puutarhakadun ja Aleksis Kiven kadun kulmassa, Keskustorin laidalla kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävässä paikassa, osoitteissa Puutarhakatu 6 ja 8. Kaava-alue muodostuu korttelin 11 kahdesta tontista, 4 ja 1, joille on osoitettu rakennusalat virasto- ja liikerakennuksille.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

II-11-1 ja 4, Puutarhakatu 6 ja 8. Liike- ja toimistorakennuksen laajennus, tonttien välisen rajan tarkistaminen sekä suojelumerkintä Keskusvirastotalolle. Kaava nro 8238.

Hakijan tarkoituksena on kehittää tonttia II-11-4 ja ottaa Asuntopalvelutalon kylmä ullakkotila toimistokäyttöön ja laajentaa rakennusta rakentamalla uusi kuusikerroksinen siipiosa, joka työntyy pihalle. Samalla tarkistetaan tonttien 11 - 1 ja 4 välinen raja ja kaavamerkinnot sekä osoitetaan suojelumerkintä keskusvirastotalolle.

### 1.4 Asemakaava

### 1.5 Asiakirjat

- Asemakaavan muutoshakemus 29.8.2007
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 27.9.2007, tarkistettu oas 25.10.2007, tarkistettu oas 03.04.2008
- Asemakaavakartta 03.04.2008
- Arkkitehtuuritoimisto Matti Silvennoinen Oy:n havainnemateriaali
- Asemakaavan seurantalomake
- Alue- ja kohdeinventointi, Puutarhakatu 6-8, Kaupungin keskusvirastotalo ja Asuntopalvelutalo, Supa
- Vastineluettelo asemakaavan nro 8238, Dno. YPA:7934/611/2007, asemakaavaluonnokseen ja tarkistettuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan annettuihin lausuntoihin, Supa

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Tampereen ydinkeskustan historiallisestikin keskeisintä keskustaa, sillä alueen läpi on kulkenut Pispalan harjun ja Tammerkosken ylittävä pääreitti. Reitti on esiintynyt 1600-luvun lopulta alkaen kartoissa suunnilleen nykyisen Kauppakadun kohdalla ja jonka viereen Tammerkosken rannalle muodostui kaupungin keskusta. Puutarhakatu ja suunnittelualueen kortteli esiintyivät Daniel Hallin laatimassa Tampereen ensimmäisessä asemakaavakartassa vuonna 1775. Keskustan muutoksista ja laajentumisesta huolimatta alueen korttelijako on pääosin säilynyt.

Suunnittelualue ympäristöineen on tyypillistä tiivistä, tehokkaasti rakennettua ydinkeskustaa, jossa on asuin-, liike-, toimisto- ja julkisia rakennuksia. Keskusvirastotalo sijaitsee Keskustorin

laidalla, joka on ympäröivine rakennuksineen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Suunnittelualueen korttelin nykyisen muodon pääperiaatteet ovat peräisin 1950-luvulta, jolloin Puutarhakadun leventämiseksi laadittiin uusi asemakaava. Ratkaisun pääperiaatteena oli, että tonteille sallittiin rakentaa kuusikerroksiset asuinrakennukset pohjois- eteläsuuntaisesti ja kadun suuntaisesti kaksikerroksiset liike- ja toimistotilat.

Suunnittelualueen korttelin muilla laidoilla on 2-6-kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia. Suunnittelualueella vastapäätä Keskustorin itäreunalla sijaitsee Frenckellin vanha tehdaskiinteistö, joka on saneerattu kaupungin virastotiloiksi.

Kaupunginosan, Tammerkoski II, alueella asuu 1596 henkeä ja siellä on 5142 työpaikkaa. Palveluja ydinkeskustassa on monipuolisesti. (Kartta- ja paikkatiedot, Tampere 2008)

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Tontin 11-4 piha-alueet on asfaltoituja ja varattu pysäköinnille. Ajo sisäpihalle on naapuritontin 11-1 kautta. Tontin 11-1 länsi- ja pohjoisreunoilla on kapea istutettu viherkaistale ja muu asfaltoitu piha-alue on varattu pysäköinnille.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelin 11 keskellä tontilla 4 sijaitsee arkkitehti Taito Uusitalon suunnittelema, vuonna 1967 valmistunut, osin kuusi-, osin kaksikerroksinen moderni liike- ja toimistorakennus, Asuntopalvelutalo. Rakennuksen kerrosala on 2704 k-m<sup>2</sup>, ja kerrosalaan laskettavia maanalaisia tiloja 759 m<sup>2</sup>, yhteensä 3463 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 11 tontilla 1 on kahdessa vaiheessa, vuosina 1967 ja 1975 valmistunut arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema kuusikerroksinen kaupungin keskusvirastotalo, joka rajaa Keskustoria. Rakennuksen kerrosala on 11190 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on hallinnollinen keskus ja yksi tärkeimmistä modernin arkkitehtuurin kohteista Tampereen keskustassa. Rakennus on esitelty Metso, Voima, Tuulensuu, Tampereen arkkitehtuuria – teoksessa.

Tontin 11-4 länsireunassa kulkee pohjois-eteläsuunnassa kaukolämpöjohto naapuritontille 11-20.

#### 3.1.3.1 Liikenne ja kevyt liikenne

Puutarhakatu on ajoneuvoliikenteen yksisuuntainen katu länteen päin ja kadun pohjoispuolella on kevyen liikenteen pääreitti, eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä.

### 3.1.3.2 Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt

#### Melu

Tampereen Kartta- ja paikkatietojen perusteella Puutarhakadulla Asuntopalvelutalon kohdalla äänitaso on yli 55 dBA. (Kartta- ja paikkatiedot, Tampere 2008)

### 3.1.4 Maanomistus

Tontti 11 –1 on Tampereen kaupungin omistuksessa. Tontin 11 – 4 omistaa Tampereen Palvelukiinteistöt Oy.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1.2 Maakuntakaava

Valtioneuvosto vahvisti 29.3.2007 Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Maakuntakaava tulee voimaan ja noudatettavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voidaan sijoittaa myös asumista. Lisäksi alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen kk2. Merkinnällä osoitetaan Tampereen valtakunnanosa-alueen ydinalue. Siihen liittyvän kaavamääräyksen mukaisesti Tampereen keskustaa kehitetään vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnanosa-alueena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot.

#### 3.2.1.3 Keskustan osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 04.01.1995 hyväksymässä keskustan osayleiskaavan kartassa 1, maankäyttö, tontti II-11-4 (Asuntopalvelutalo) on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), joka varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalla asumisella sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.

Kaupungin keskusvirastotalon tontti II-11-1 on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), joka varataan pääasiassa yhteiskunnallisille palveluille kuten virastoille ja laitoksille, opetus- ja kulttuuri- ja sosiaalitoiminnan sekä terveydenhuollon palvelutiloille ja laitoksille, julkisten vapaa-aika- ja liikuntapalvelujen tiloille sekä seurakunnallisille rakennuksille.

Keskustan osayleiskaavan kartassa 2, ydinkeskustan kerrosalasuhde, tontti 4 on osoitettu merkinnällä C1, jolloin koko tontin kerrosala saa olla muuta kuin asuntokerrosalaa. Tontti 1 on osoitettu merkinnällä Y, yleisten rakennusten

alueeksi. Ydinkeskustan alueella tulee asuin- ja liikerakennusten katutaso varata ensisijaisesti palvelutiloille.

Keskustan osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen, tällöin kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu yleiskaavallinen tarkastelu, jossa hanketta verrataan Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisiin yleiskaavan sisältövaatimuksiin. Katso otsikko 4.4.1.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

#### 3.2.1.5 Keskustan liikenneosayleiskaava

Keskustan 18.1.2006 hyväksytty liikenneosayleiskaava on saanut lainvoiman 02.03.2006 ja siinä määritellään keskustan tavoiteverkko. Liikenneosayleiskaavassa suunnittelualueita sivuaa kokoojakatu, Puutarhakatu, ja sen pohjoisreunalla itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen reitti. Kuninkaankatu korttelin länsipuolella on osoitettu kävelykaduksi ja Aleksis Kiven katu korttelin itäpuolella on osoitettu kävelypainotteiseksi kaduksi.

#### 3.2.1.6 Asemakaava

Tontilla II-11-4 on voimassa 26.9.1989 vahvistettu asemakaava nro 6812. Sen mukaan 1144 m<sup>2</sup>:n suuruinen tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja (K-25). Tontin rakennusalueella sallitaan kerrosalaan laskettavien maanalaisen liike- ja työtilojen rakentaminen. Tontille on osoitettava 1 autopaikka 140 asuintilan tai 120 liike- tai toimistotilan kerrosalaneliometriä kohti neliometriä kohti. Rakennusoikeutta on osoitettu 2716 k-m<sup>2</sup> ja maanalaisille ensimmäiseen kerrokseen liittyville tiloille 940 k-m<sup>2</sup>. Tontille II-11-4 on merkitty kaksi rakennusala, toisen kerrosluku on VI ja toisen II. Ullakolle saadaan rakentaa talon omaan käyttöön tulevia sauna- ja pesutiloja.

Tontilla II-11-1 on voimassa 11.09.1972 vahvistettu asemakaava nro 3861. Sen mukaan 6151 m<sup>2</sup>:n suuruinen tontti on hallinnollisten- ja virastorakennusten korttelialuetta, jolle varsinaisten kerrosten lisäksi saadaan tehdä maanalaisia työhuoneita (YHm). Tontille on rakennettava tai järjestettävä mahdollisuus rakentaa vähintään yksi autopaikka jokaista asuinhuoneistoa kohti sekä toimisto- ja liikehuoneistojen 100 kerrosalaneliometriä kohti. Rakennusoikeutta voimassaolevassa kaavassa on osoitettu tehokkuusluvulla 2,25, josta saadaan 13840 k-m<sup>2</sup>. Tontille II-11-1 on merkitty kolme rakennusala, joiden kerrosluvut ovat VI, III ja I.

#### 3.2.1.7 Tonttijako

Tontin 11 – 4 tonttijako on vahvistettu 7.3.1977 ja merkitty rekisteriin 8.8.1977.

Tontin 11 – 1 tonttijako on vahvistettu 18.9.1972 ja merkitty rekisteriin 24.11.1972.

#### 3.2.1.8 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.9.2000 Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen.

### 3.2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2008.

### 3.2.1.10 Inventointi

Alue- ja kohdeinventointi, Puutarhakatu 6-8, Kaupungin keskusvirastotalo ja Asuntopalvelutalo, Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytönsuunnittelu, Julkaisuja 3/2008

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tehostaa keskustatontin maankäyttöä ja mahdollistaa toimistotilojen lisärakentaminen. Laajennushanke edellyttää rakennusoikeuden tarkistamista, samalla tarkistetaan tonttien 11 - 1 ja 4 välinen raja ja ajanmukaistetaan kaavamerkinnät.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty tontin 11-4 omistajan, Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n tekemän 29.8.2007 päivätyn hakemuksen perusteella kaupungin omistamalla tontilla. Tampereen Palvelukiinteistöt Oy on sopinut Tampereen kaupungin kanssa tonttien välisen rajan siirrosta.

Asemakaavan muutos laaditaan tontin omistajan aloitteesta ja siitä peritään taksan mukaiset kulut.

Dno. YPA:7934/611/2007

Verkkonumero: 4012015

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat asemakaavan muutoksen hakija, naapurikiinteistöt, alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, kaupungin toimialoista kaupunkiympäristön kehittäminen (kaavatyön tilaaja), kiinteistötoimi, viranomaispalvelut, hyvinvointipalvelut, Tampereen aluepelastuslaitos, Tampereen sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy ja Tampereen Vesi, Puhelinlaitos, Pirkanmaan Ympäristökeskus, Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys, kaupunkikuvasta kiinnostuneet tahot, sekä muut ilmoituksensa mukaan.

### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 27.9.2007, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 27.9.2007 ja asetettiin nähtäville mielipiteiden saamiseksi 28.9 – 19.10.2007 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin tonttien välisen rajan vuoksi 25.10.2007, jolloin se kuulutettiin uudelleen ja oli nähtävillä ajalla 26.10. – 16.11.2007.

Nähtävilläoloaikoina osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa ja yksimielipide, joissa oli huomautettavaa. Tampereen museopalvelut kiinnittivät huomiota kohteen arvoon modernin arkkitehtuurin rakennusperintönä ja yhtenä Tampereen tärkeimpänä modernina arkkitehtuurikohteena sekä kohteen kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävään paikkaan Keskustorin laidalla ydinkeskustassa. Museopalvelut edellytti kaavaan liitettäväksi inventointia.

Inventointi laadittiin täydennysrakentamisen suunnittelun lähtökohdiksi ja liitettiin kaava-asiakirjoihin.

Yleiskaavoituksen lausunnossa pyydettiin täsmentämään yleiskaavan ja liikenneosayleiskaavan osuutta kaava-asiakirjoissa. Yleiskaavojen tiedot päivitettiin kaava-asiakirjoihin myös tontin II-1 (kaavassa II-11-25) osalta.

Asunto-osakeyhtiö Kuninkaankulma ei vastustanut mielipiteessään kaavahanketta, kunhan laajentaminen toteutetaan olemassaolevan toimistorakennuksen korkeuden puitteissa ja Puutarhakadun varren korotus on 4-5 kerrosta. Kaavamuutosta valmisteltiin naapurin hyväksymillä periaatteilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin toistamiseen 21.04.2008 hankkeen laajennuttua ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin jälleen nähtäville valmisteluaineiston pohjalta laaditun asemakaavan luonnoksen ja hakijan konsultin havainnekuvien sekä laaditun inventointiraportin kanssa 01.08. – 22.08. 2008 väliseksi ajaksi. Hakija esitteli hankkeen naapureille ennakoon.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta. Lausuntopyyntöön liitettiin tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan luonnos liiteasiakirjoihin. Samat asiakirjat lähetettiin tiedoksi aloitteen tekijöille.

Asemakaavan luonnoksen ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana saapui neljä

lausuntoa ja yksi mielipide joissa oli huomauttamista. Nähtävilläoloajan jälkeen saapui kaksi mielipidettä. Vastineet edellä mainittuihin on kirjattu vastineluetteloon, joka on liitetty kaava-asiakirjoihin.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta käsitellään tarvittaessa Pirkanmaan ympäristökeskuksen, Pirkanmaan liiton ja Tampereen kaupungin yhteisissä työpalavereissa. Tampereen museopalveluiden kanssa on tehty yhteistyötä inventointia laadittaessa, museopalvelut hoitaa viranomaispalvelut kulttuuriympäristön suojelijana Museoviraston kanssa tehdyn sopimuksen mukaan.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on asemakaavan muutoksella mahdollistaa toimistotilojen lisärakentaminen ottamalla Asuntopalvelutalon kylmä ullakkotila toimistokäyttöön sekä laajentaa rakentamalla vanhaan rakennukseen liittyvä uusi kuusikerroksinen siipiosa. Hanke edellyttää rakennusoikeuden tarkistamista. Samalla tarkistetaan tonttien 11 - 1 ja 4 välinen raja.

Hakemuksen perusteluina on esitetty rakennuksen käyttäjien lisätilantarvetta, joka on huomioitu myös edellisessä peruskorjauksessa rakentamalla hissiyhteys ullakkokerrokseen asti ullakon käyttöönottoa varten.

Kaavoittajan tavoitteena on mahdollistaa täydennys- ja ullakkorakentaminen, joka sopeutuu kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöönsä, Puutarhakadun kaupunkikuvaan, suunnittelualueen rakennuskantaan ja sen vähäeleiseen moderniin arkkitehtuuriin. Ydinkeskustan alueella rakentamisen laadulliset tavoitteet ovat korkeat ja varsinkin tässä hankkeessa suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävässä paikassa.

Täydennysrakentamisen kaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut Puutarhakadun vuoden 1955 kaava, jossa korttelin sisäosiin työntyvät kuusikerroksiset rakennusmassat ja Puutarhakatua reunustavat matalammat liiketilat. Korkeiden rakennusosien päädyt muodostavat Puutarhakadulle ominaisen piirteen, jota uusi rakennusosa täydentää. Asuntopalvelutalon laajennusosa ullakkokerroksessa ei saa muuttaa rakennuksen alkuperäistä ilmettä ja laajennuksen uudisosa ei saa nousta alkuperäistä kuudennen kerroksen räystäslinjaa korkeammalle. Keskusvirastotalon osalta tarkistetaan tontin II-11-1 kaava ajanmukaiseksi sekä osoitetaan suojelumerkintä rakennuksen säilyttämiseksi.

##### 4.4.1 Lähtökohta- aineiston antamat tavoitteet

Tampereen keskustan osayleiskaavaan on kirjattu tavoitteina mm. luoda keskusta-alueella edellytykset julkisille palveluille, lisätä Tampereen keskustan vetovoimaisuutta yritys- ja liikennetoiminnan sijaintipaikkana ja laadukkaana asuinympäristönä sekä parantaa keskustaympäristön viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa. Kaavamuutos on Keskustan osayleiskaavan mukainen ja tukee myös tavoitteita osaltaan.

#### 4.4.1.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Keskustan osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten hanketta on verrattava osayleiskaavan lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksiin. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen keskustan osayleiskaavassa 1995 tontille II-11-4 sijoittuvan suunnitelman osalta (MRL 39§, 2. momentti kohdat 1-9).

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Alue on Keskustan osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue on varattu liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Nykyinen toiminta ja sen laajentaminen edistää yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja on taloudellinen. Lisäksi se on ekologisesti kestävä rakentamista, koska hankkeessa uudisosan lisäksi laajennetaan olevaa rakennusta ja tiivistetään keskustan palvelurakentamista, joka sijaitsee aivan kaupungin ydinkeskustassa, jolloin sen käyttö ei vaadi pitkiä automatkoja.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Laajennussuunnitelma edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hyväksikäyttöä sijoittumalla valmiiksi rakennettuun ympäristöön.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Hankkeen rakentaminen lisää palvelutarjontaa kaupungin ydinkeskustassa. Se ei vähennä mitään olemassa olevia toimintoja.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Hanke rakennetaan olemassa olevan kunnallistekniikan ja katuverkoston varaan ydinkeskustaan ja keskustan alueella asiakkaiden käytössä on suurin mahdollinen bussiliikenteen vuorotiheys. Hanke ei sulje olemassa olevia liikenneyhteyksiä eikä vaaranna kevyenliikenteen kehittämistä.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Hanke parantaa julkisten palveluiden edellytyksiä, lisää keskustan vetovoimaisuutta, parantaa keskustaympäristön viihtyisyyttä ja katukuvaa sekä parantaa keskustassa asuvien ja asioivien mahdollisuuksia tasapainoiseen elinympäristöön.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Hanke parantaa kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. (Keskustan osayleiskaava kohdat 4.3 Elinkeino ja työpaikat sekä 4.5 julkiset palvelut)

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen;

Keskustassa sijaitsevien palvelujen laajentaminen on laajalle levittäytyvää kaupallista rakentamista huomattavasti parempi vaihtoehto ympäristöhaittojen kannalta ja se vähentää ajomatkoista aiheutuvia päästöjä ja ilmansaasteita. Autojen sijoittaminen maan alle keskustassa vähentää visuaalisia ympäristöhaittoja. Korttelin muiden tonttien kannalta uusi rakennusmassa antaa suojaa liikennemelua vastaan.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

Kaava-alue on kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävällä paikalla. Suunnittelun alueen rakennukset edustavat modernia, 1970-luvun rakennuskantaa, jonka säilyminen osana keskustarakenteen historiallista kerroksellisuutta halutaan turvata.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Hanke ei muuta virkistykseen soveltuvia alueita Tampereen keskustassa.

Johtopäätökset

Tonttien asemakaavan muutos muuttaa olemassa olevaa tilannetta vähäisesti täydentäen kaupunkirakennetta. Asemakaava on Keskustan osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavassa voidaan toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteet ovat täsmentyneet ja hanke on laajentunut merkittävästi vireille tulon jälkeen. Hankkeen valmistelua ja suunnittelua on tehty kaupunkikuvallisesti tarkastellen yhteistyössä kaavamuutoksen hakijan suunnittelijan kanssa.

#### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla. Kaavaan on kirjattu kaupunkikuvalliset tavoitteet.

Ydinkeskustan alueella rakentamisen laadulliset tavoitteet ovat korkeat ja varsinkin tässä hankkeessa suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävässä paikassa. Kaavaluonnoksesta jätetyissä mielipiteessä pidetään hyvänä alueen kehittämistä, mutta toivotaan laadukkaampaa rakentamista näin keskeisellä paikalla. Museopalveluiden lausunnossa todetaan, että esitetty uudisrakentaminen on haasteellinen tehtävä niin kaupunkikuvan kuin alueen arkkitehtonisten piirteidenkin kannalta. Jatkossa tulee korostetusti huolehtia myös arkkitehtonisesti ja teknisesti korkeatasoisesta toteutuksesta. Tampereen kaupungin valtuuston 26.3.2008. hyväksymässä Tampereen arkkitehtuuriohjelmassa edellytetään keskustan uudisrakentamiselta korkeaa arkkitehtonista laatua, kaupungin oman rakennustoiminnan ollessa esimerkkinä alueen muille toimijoille. Uudisrakentamisen ja julkisen rakentamisen yhtenä laadullisena toimenpiteenä esitetään kilpailumenettelyä.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset

Asemakaavaa varten laadittiin yksi perusteltu vaihtoehto.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen alueen maankäytön periaatteet säilyvät ennallaan. Kaava-alue jaetaan tontteihin II-11-25 ja 26. Muutoksella mahdollistetaan tontilla II-11-26 olevan Asuntopalvelutalon laajentaminen ullakkotilaan ja uuteen kuusikerroksiseen siipiosaan. Keskusvirastotalon tontin II-11-25 osalta kaavaan tehdään vähäisiä muutoksia, merkinnät päivitetään ajanmukaisiksi ja rakennukselle osoitetaan suojelumerkintä sekä rakennustapaohje.

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen tontin 11-26 koko on 1334 m<sup>2</sup>.  
Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 6080 k-m<sup>2</sup> jolloin tonttitehokkuusluvaksi muodostuu e=4,6. Kerrosala lisääntyy 2424 k-m<sup>2</sup>.

Keskusvirastotalon tontin 11-25 koko on 5961 m<sup>2</sup>.  
Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 13840 k-m<sup>2</sup>, jolloin tonttitehokkuusluvaksi muodostuu e=2,3.

### 5.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella mahdollistetaan liike- ja toimistotilojen laajentaminen ydinkeskustassa.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ydinkeskustan alueella rakentamisen laadulliset tavoitteet ovat korkeat. Hankkeen laajennuttua asemakaavamuutosta laadittaessa on kehitelty suunnitteluratkaisua yhdessä hakijan konsultin kanssa kaupunkikuvallisesti tarkastellen. Kaavamääräyksillä on ohjattu rakentamisen toteuttamista jotta hankkeella olisi edellytykset asettua kaupunkikuvallisesti merkittävään täydennysrakennuspaikkaan ja sopeutua suunnittelualueen moderniin arkkitehtuuriin. Toteutuessaan uusi laajennusosa täydentää korttelirakennetta Puutarhakadun vuoden 1955 kaavan hengessä, täydentäen jokseenkin samalla paikalla olleen rakentamatta jääneen rakennusalan.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### Tontti II-11-26

Asuntopalvelutalon tontti II-11-26 säilyy liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K-15). Tontin pinta-alaksi tulee 1334 m<sup>2</sup> ja tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 6080 k-m<sup>2</sup>, jolloin tonttitehokkuudeksi tulee e= 4,6. Tontin rakennusosalalla sallitaan 940 m<sup>2</sup> kerrosalaan laskettavien maanalaisten työtilojen rakentaminen. Tontille on osoitettava 1 autopaikka 150 kerrosalan neliometriä kohti, autopaikat saadaan osoittaa enintään 300 metrin päästä pysäköintilaitoksesta.

Tontille II-11-26 on merkitty kolme rakennusala, joista kahdella on tontilla olevien rakennusten mukaisesti kerrosluvut ovat VII ja II (entinen ullakkokerros ei täytä nykyistä ullakkokerroksen määritelmää ja on ajanmukaistettu VII kerrokseksi). Asuntopalvelutalon nykyisen kuusikerroksisen rakennusosan rakennusosalalla korkeusaseman +110,9 (rakennuksen 6. kerroksen nykyinen räystääslinja) yläpuolella olevan rakennuksen osan (7. krs, entinen ullakko) tulee olla sisäänvedetty rakennuksen julkisivupinnasta vähintään 1,2 metriä.

Nykyisen Asuntopalvelutalon rakennusalaan liittyy myös myöhemmin lisätyn hissitornin rakennusala, jonka ylin korkeusasema on +115,0.

Kolmas olevaan rakennusalaan liittyvän laajennuksen rakennusala on merkitty kerrosluvulla VI ja sille on osoitettu ylin vesikaton ja julkisivupinnan korkeusasema +111,0 ja IV-konehuoneelle on osoitettu rakennusala, jonka rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema on +113,5. Laajennusosan rakennusalalle osoitetaan määräys et-6, tontille rakennettavasta rakennuksesta tulee varata sähkölaitoksen osoittamasta paikasta jakelumuuntamoaa varten enintään 30 neliön suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen.

Tontin II-11-26 kautta naapuritontille 11-20 kulkevalle kaukolämpöjohdolle osoitetaan kaavassa varaus ja se merkitään maanalaisena johtona.

Tarvittavat kaapelien siirrot kustantaa siirron aiheuttaja ja uudet tietoliikenneyhteyden tullaan rakentamaan muun kunnallistekniikan mukana.

Lisäksi tontille II-11-26 osoitetaan sj-2 merkintä: Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.

Tontti II-11-25

Keskusvirastotalon tontti II-11-25 osoitetaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH) jolle saa rakentaa 2 asuntoa. Tontin 11-25 pinta-alaksi tulee 5961 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus säilyy ennallaan ja sitä osoitetaan 13840 k-m<sup>2</sup>. Tontille saadaan rakentaa kaksi kellarikerrosta, joissa saa olla varsinaisen käyttötarkoituksen mukaisia liike- ja työtiloja, sekä rakennusalalla kerrosalaan luettavia maanalaisia työtiloja

Tontille II-11-25 on merkitty kolme rakennusala, joiden kerrosluvut ovat VI, III ja I. Naapuritontin uudisrakennuksen kohdalla 1-kerroksinen rakennusala on poistettu, jotta tontille ajo saadaan järjestettyä.

Tontin länsirajalle on osoitettu istutettava tontin osa ja lisäksi merkintä sj-9, Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys. Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tontilla sallitaan maanalaisten tilojen ja rakennusalalla kerrosalaan laskettavien maanalaisten työtilojen rakentaminen. Tontille on

rakennettava yksi autopaikka sataa kerrosalaneliometriä tai asuntoa kohti.

Keskusvirastotalon tontille osoitetaan merkintä sr-21: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen katu- tai pihasivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia arvoja.

Määräysten lisäksi tontille osoitetaan rakennustapaohje, rok-8238-1:

Kaupunkikuvalliset tavoitteet ja muut rakentamistapaohjeet

Tontit II- 11-25 ja II-11-26 ovat kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti erityisen merkittävällä paikalla. Kaava-alueen rakennukset, Keskusvirastotalo ja Asuntopalvelutalo edustavat modernin, 1960 -1970-lukujen arkkitehtuurin rakennusperintöä.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa hallinto-, virasto-, liike- ja toimistorakennusten täydennys- ja ullakkorakentaminen, joka sopeutuu kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöönsä, Puutarhakadun kaupunkikuvaan ja tukee suunnittelualueen aikakautensa modernin rakennuskannan säilymistä.

Keskusvirastotalon tontilla (II-11-25) laajennus- ja korjaustoimenpiteissä tulee huomioida rakennuksen arkkitehtoniset ominaispiirteet ja huolehtia erityisesti korkeatasoisesta toteutuksesta. Ennen seuraavaa muutosvaihetta tulee tehdä korkeatasoinen rakennushistoriallinen selvitys, joka antaa tiedon rakennuksen ominais- ja erityispiirteistä, rakennusvaiheista, rakennustavasta ja rakennuksen arkkitehtonisesta olemuksesta. Rakennuksen korjaustoimenpiteiden lähtökohtana tulee olla moderni, vähäeleinen arkkitehtuuri ja alkuperäinen detalji- ja materiaalivalikoima.

Keskeisten tilojen (aulatilat, valtuustosali ja ravintola) sekä säilyneiden alkuperäisten rakennusosien vaalimiseen ja kunnostamiseen tulee kiinnittää huomiota. Mikäli rakennuksessa on suoritettu kokonaisuutta häiritseviä muutoksia, on rakennus, korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä palauttavaan korjaukseen niiltä osin kuin se on mahdollista.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### 5.4.1.1 Yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen edistää keskustan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä ja olemassa olevien teknisten verkostojen hyväksikäyttöä. Hanke parantaa julkisten palveluiden edellytyksiä.

Asuntopalvelutalon uudisosaan tulee jättää tilavaraus 30 neliön kokoiselle rakennusmuuntamolle.

Tarvittavat kaapelien siirrot kustantaa siirron aiheuttaja ja mahdolliset uudet tietoliikenneyhteydet tullaan rakentamaan muun kunnallistekniikan mukana.

#### 5.4.1.2 Kaupunkikuvaan

Yleiskaavallisella tarkastelulla on arvioitu suunnitelman vaikutuksia yleiskaavaan ja kaupunkirakenteeseen. Suunnittelualueella, Asuntopalvelutalolla ja Keskusvirastotalolla on kaupunkikuvallisesti merkittävä asema Puutarhakadulla ja alkuperäiset rakennukset säilyvät. Kaavan mahdollistama uudisrakennus, eli asuntopalvelutalon laajennusosa tulee suunnitella huolella. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä. Uudisosa on kuusikerroksisena alisteinen suhteessa Asuntopalvelutaloon ja sen yläosaan (entiseen ullakkokerrokseen), 'hattuun' sekä Keskusvirastotaloon. Keskusvirastotalo säilyy kaupunkikuvassa ennallaan ja sen turvaamiseksi on osoitettu suojelumerkintä sekä rakennustapaohje.

#### 5.4.1.3 Liikenteeseen, pysäköintiin

Laajennusosa asettuu valmiiseen rakennettuun keskustaympäristöön ja liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan. Laajennushankkeen edellyttämät ja pihalta poistuvat autopaikat osoitetaan sopimuksella pysäköintilaitoksesta.

#### 5.4.1.4 Naapurikiinteistöihin

Korttelien sisäosien asukkaiden kannalta laajennusosa antaa lisäsuojaa Puutarhakadun liikennemelua vastaan. Toisaalta uudisosa saattaa varjostaa naapurikortteleiden pihvoja.

Kaavan toteuttaminen edellyttää maankäytösopimusta.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen eteläpuolella oleva Puutarhakadun liikennemeluvaikutus on suurimmillaan Keskusvirastotalon kohdalla yli 55dB (Kartta- ja paikkatiedot, Tampere 03/08). Korttelin rakennusmassat suojaavat sisäosien asuinrakennuksia liikennemelun vaikutukselta.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavanmuutoksen hakijan rakennussuunnittelija Arkkitehtuuritoimisto Matti Silvennoinen Oy on laatinut luonnoksia kaava-alueen käytöstä. Oheen on liitetty konsultin hankesuunnittelun havainnemateriaali asemakaavamuutoksen mukaisesta rakentamisesta.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ullakkotilojen laajentaminen toimistotiloiksi ja uudisosan rakentaminen alkanee asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	02.06.2009
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8238, II-11-1 ja 4, katualuetta		
Hyväksymispvm	25.03.2009	Ehdotuspvm	07.10.2008
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	27.09.2007
Hyväksymispykälä	90	Kunnan kaavatunnus	837-8238
Generoitu kaavatunnus	837V250309A90		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7340	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,1529	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7340

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7340</b>	<b>100,0</b>	<b>19920</b>	<b>2,71</b>	<b>0,0000</b>	<b>2424</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5960	81,2	13840	2,32	-0,0191	0
C yhteensä						
K yhteensä	0,1335	18,2	6080	4,55	0,0191	2424
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0045	0,6			0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1529</b>	<b>20,8</b>	<b>940</b>	<b>-0,0298</b>	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>13840</b>	<b>1</b>	<b>13840</b>

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7340</b>	<b>100,0</b>	<b>19920</b>	<b>2,71</b>	<b>0,0000</b>	<b>2424</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,5960	81,2	13840	2,32	-0,0191	0
YH	0,5960	100,0	13840	2,32	-0,0191	0
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,1335	18,2	6080	4,55	0,0191	2424
K-15	0,1335	100,0	6080	4,55	0,1335	6080
K-25					-0,1144	-3656
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0045	0,6			0,0000	0
Kadut	0,0045	100,0			0,0000	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1529</b>	<b>20,8</b>	<b>940</b>	<b>-0,0298</b>	
ma	0,1529	100,0	940	-0,0298	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>13840</b>	<b>1</b>	<b>13840</b>
Asemakaava	1	13840	1	13840