

PYSÄKÖINTIALUEEN MUUTTAMINEN YLEISEN RAKENNUKSEN TONTIKSI, IV
KAUPUNGINOSA (AMURI), PIRKANKATU 32, TIPOTIEN SOSIAALI- JA
TERVEYSASEMA. KARTTA NRO 8177.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 31.5.2010 päivättyä ja 30.8.2010 tarkistettua ja 25.10.2010 teknisesti tarkistettua asemakaavakarttaa no 8177.

Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue käsittää IV kaupunginosassa (Amuri) korttelissa 67 tontin nro 9, osan tontin pohjoispuolella olevaa Vesilinnanpuistoa sekä VIII kaupunginosan (Särkänniemi) liikennealuetta. Alue sijaitsee n. 2 km kaupungin ydinkeskustasta länteen osoitteessa Pirkankatu 32. Alue rajoittuu etelässä Pirkankatuun, lännessä Tipotiehen ja pohjoisessa sähköistettyyn Pohjanmaan rataan. Aluetta rajaa korttelin 67 tontti nro 10, jolla sijaitsee kaksi kaarikattoista tennishallia. Pirkankadun eteläpuolella, suunnittelualuetta vastapäätä, sijaitsee entinen liikennelaitoksen autovarikko, joka on nyt Tampereen ammattiopiston käytössä. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, mutta sen kautta kulkee maakaasuputki ja 110 kv voimalinjakaapeli. Alue on voimakkaasti pohjoiseen viettävä. Suuren korkeuseron vuoksi alueelta on näkymät Näsijärvelle.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Tampereen kaupungin Tilakeskuksen 15.9.2006 päiväystä hakemuksesta. Asia on kuulutettu vireille asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 25.5.-15.6.2007 väliseksi ajaksi. Esillä oli myös alustavia tontinkäyttöluonnoksia. Suunnitelmasta jätettiin kirjallisesti kolme mielipidettä ja kolme kommenttia, joissa oli huomautettavaa. Mielipiteet ja kommentit liittyivät mm. järvinäkymän säilymiseen, massoitteeluun, maankäyttöön ja maanalaisten johtojen sijaintiin suunnittelualueella.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 3.6. – 24.6.2010.

Luonnoksesta saatiin 13 lausuntoa ja 1 mielipide. Seitsemässä lausunnossa oli huomautettavaa. Mielipiteen ja lausuntojen tiivistelmät sekä vastine ovat selostuksen kohdassa 4.3.3.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 9.9.-11.10.2010. Kaavasta ei jätetty muistutuksia, mutta Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus jätti lausunnon, jossa korostettiin tärinä-, runkomelu- ja hulevesimääräysten täydentämistä sekä maisematarkastelun laatimista. Tärinä-, melu- ja hulevesimääräyksiä on täydennetty kaavakarttaan 25.10.2010 päivätyllä teknisellä tarkistuksella. Kaavahankkeesta on laadittu maisemaselvitys 19.11.2010, joka on liitetty kaavan selvitysaineistoon.

Asemakaavan keskeinen sisältö.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa tulevaa sosiaali- ja terveysasemaa varten tontti, johon Tampereen

kaupungin tilakeskuksen järjestämän arkkitehtuurikilpailun voittajatyön mukainen rakennus voidaan sijoittaa. Rakennukseen sijoittuvat sosiaali- ja terveystalvet ovat osa tämän toimialueen läntisen toimialueen palveluverkkoa. Talvet sisältävät Pyyntikin ja Pispalan lähitalvet sekä kauempien läntisten alueiden kanssa yhteisiä talvet. Näiden lisäksi rakennukseen sijoittuu kaikkia tamperelaisia koskevia keskitettyjä talvet, kuten esimerkiksi perhe- ja keskusneuvolatalvet.

Suunnittelualue sijaitsee jyrkässä rinteessä, joka asettaa haasteen sekä kaavan että tulevan rakennuksen suunnittelijoille. Rakennus sijaitsee kohdassa, jossa siltä vaaditaan korkeatasoista arkkitehtuuria. Valoisien toimitilojen rakentamisen suunnittelu jyrkkään rinteeseen tuo oman erikoislemansa hankkeelle. Suunnittelualueella maankäyttö muuttuu pysäköintialueesta sekä urheilu- ja virkistystalvetalueesta sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 45 % liike- ja toimitiloja varten.

Tontille sallitaksi rakennusoikeudeksi on kerrosalaneliömetreinä osoitettu 20 000 k-m². Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosuku on kuusi.

Luoteisosassa on ohjeellinen alue, jolle saadaan rakentaa kadun tai liikennealueen alittava jalankulku- ja polkupyörätie. Tonttia koskevat määräykset pilaantuneiden maiden haittavaikutusten estämisestä, korkean radonpitoisuuden, hulevesien sekä melutason, hulevesien ja tärinän huomioon ottamisesta rakentamisessa.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutetaan sen saatua lainvoiman.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee

Tampereen kaupungin IV-kaupunginosan (Amuri) korttelin nro 67 tonttia nro 9 ja virkistysaluetta sekä VIII-kaupunginosan (Särkänniemi) liikennealuetta.

Kaavan laatija

Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Jouko Seppänen, suunnittelija Marjut Lund ja arkkitehti Katariina Laine

Vireilletulo: 24.5.2006

Dno YPA: 7541/611/2006

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää IV kaupunginosassa (Amuri) korttelissa 67 tontin nro 9, osan tontin pohjoispuolella olevaa

Vesilinnanpuistoa sekä VIII kaupunginosan (Särkänniemi) liikennealuetta. Alue sijaitsee n. 2 km kaupungin ydinkeskustasta länteen osoitteessa Pirkankatu 32. Alue rajoittuu etelässä Pirkankatuun, lännessä Tipotiehen ja pohjoisessa sähköistettyyn Pohjanmaan rataan. Idässä aluetta rajaa korttelin 67 tontti nro 10, jolla sijaitsee kaksi kaarikattoista tennishallia. Pirkankadun eteläpuolella, suunnittelualuetta vastapäätä, sijaitsee entinen liikennelaitoksen autovarikko, joka on nyt Tampereen ammattiopiston käytössä.

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, mutta sen kautta kulkee maakaasuputki ja 110 kv voimalinjakaapeli. Alue on voimakkaasti pohjoiseen viettävä. Suuren korkeuseron vuoksi alueelta on näkymät Näsijärvelle.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pysäköintialueen muuttaminen yleisen rakennuksen tontiksi, IVkaupunginosa (Amuri), Pirkankatu 32. Tipotien sosiaali- ja terveysasema, kartta nro 8177.

1.5 Luettelo asiakirjoista

Asemakaavan muutoshakemus,
Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2010,
Asemakaavakartta 31.5.2010, tarkistettu 30.8.2010, teknisesti tarkistettu 25.10.2010,
Havainnepiirustus 26.8.2010,
Asemakaavan selostus,
Asemakaavan seurantalomake,
Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta, Pyynikin sosiaali- ja terveysasema, 31.10.2006, Insinööritoimisto Geotesti Oy,
Pyynikin sosiaali- ja terveysaseman tontin asemakaavoitustyöhön liittyvä Liikenneselvitys 2007, A-insinöörit, Tampereen kaupunki, Tilakeskus,
Pyynikin sosiaali- ja terveysaseman tontin asemakaavoitustyöhön liittyvä meluselvitys 2007, A-insinöörit, Tampereen kaupunki, Tilakeskus,
Pyynikin sosiaali- ja terveysaseman tontti, Riski- ja toimenpidekarttoitus 2009, Ramboll Finland Oy,
Sosiaali- ja terveysaseman hulevesiselvitys, 16.4.2010, Mikko Kajanus, Tampereen Infra,
Tärinä- ja runkomeluselvitys, Tipotie, 12.4.2010, Taratest Oy, Tampereen kaupunki, Konsernihallinto, Kaupunkiympäristön kehittäminen,
Sosiaali- ja terveysasema, Hankesuunnitelma 30.3.2010,
Pyynikin sosiaali- ja terveysaseman ideakilpailu, arvostelupöytäkirja 14.4.2008,
Pyynikin sosiaali- ja terveysaseman ideakilpailu, jatkakilpailuehdotukset,
Tipotie, Historiaa 31.5.2010,
Maisemaselvitys, 19.11.2010,

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa tulevaa sosiaali- ja terveysasemaa varten tontti, johon käydyn kilpailun tilaohjelman mukainen rakennus voidaan sijoittaa. Rakennukseen sijoittuvat sosiaali- ja terveyspalvelut ovat osa tämän toimialueen läntisen toimialueen palveluverkkoa. Palvelut sisältävät Pyynikin ja Pispalan lähipalveluita sekä kauempien läntisten alueiden kanssa yhteisiä palveluita. Näiden lisäksi rakennukseen sijoittuu kaikkia tamperelaisia koskevia keskitettyjä palveluita, kuten esimerkiksi perhe- ja keskusneuvolapalvelut.

Suunnitteluala sijaitsee jyrkässä rinteessä, joka asettaa haasteen sekä kaavan että tulevan rakennuksen suunnittelijoille. Rakennus sijaitsee kohdassa, jossa siltä vaaditaan korkeatasoista arkkitehtuuria. Valoisien toimitilojen rakentamisen suunnittelu jyrkkään rinteeseen tuo oman erikoislemansa hankkeelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on jyrkkää, pohjoiseen viettävää rinnettä.

Suunnitteluala sijaitsee radonalueella sekä melualueella, jolla on lisäksi havaittu liikenteen aiheuttamaa tärinää.

Alueen perusmaana on pääasiassa hiekkamoreenia.

Suunnitteluala on perusmaan päällä jätetäyttöä, jonka paksuus vaihtelee yhdestä 15 metriin. Jätetäytön päälle on tehty pääasiassa sorasta tai sora-moreenista koostuva pintakerros, jonka paksuus vaihtelee tutkimusten perusteella 1,5-5 m.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla ei ole rakennuksia tällä hetkellä. Uudisrakennus tulee sijoittumaan olemassaolevan tennishallin pohjoispuolelle.

Suunnittelualan pohjois- ja eteläreunalla sijaitsee johtoja, jotka tulee huomioida suojaetäisyyksillä.

Tipotiellä on sijainnut kaatopaikka, jonne on sijoitettu jätettä vuosina 1922-1966. Kaatopaikka-alueella tehtyjen tutkimusten ja riskinarvioinnin perusteella haitta-aineita esiintyy alueen pintamaassa, jätetäytössä ja kaatopaikan alapuolisessa maassa. Kaatopaikan sisäisessä vedessä havaittiin merkkejä haitta-aineista, mutta niiden pitoisuudet eivät olleet merkittäviä. Haitta-aineita alueelta voi kulkeutua ilmaan ja Näsijärveen sekä kohteen ulkopuolelle, mikä kuitenkin merkittävässä määrin on epätodennäköistä. Maanrakennustöiden yhteydessä haitta-aineita voi kulkeutua jätetäytöstä pintamaahan. Kulkeutumisriskiä jätetäytöstä pintamaahan voi aiheutua myös myöhemmässä käytössä, mikäli jätetäyttöä jätetään lähelle kunnostustöitä vaativia maanalaisia rakenteita. Maanalaisten rakenteiden suunnittelussa ja maaperän kunnostussuunnittelun yhteydessä tulee huomioida, ettei soratäytteisten maanalaisten kanavien avulla johdeta tai helpoteta haitta-aineiden leviämistä. Riskien hallitsemisen ja vähentämisen kannalta merkittävimmät toimenpiteet ovat suotovesien hallinta ja jätetäytön peittäminen. Suotovesiä tulee hallita myös maanrakennustöiden yhteydessä. Riskien hallinnan kannalta

merkittävää on myös maaperän kunnostuksen ja maanalaisten rakenteiden suunnittelu niin ettei kunnostustoimenpiteitä vaativia maanalaisia rakenteita tai haitta-aineiden leviämistä helpottavia sorakanavia rakenneta lähelle jätetäyttöä.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Tampereen kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan 29.3.2007 vahvistetun 1. maakuntakaavan mukaan kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

3.2.1.2 Yleiskaava

Tampereen keskustan osayleiskaavassa, valtuuston hyväksymä 4.1.1995, korttelin 67 tontti nro 9 on liikennealuetta (L). Vesilinnanpuisto on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja alue on varattu urheilu- ja pallokenttien alueeksi. Koska keskustan osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen, on alueesta laadittu yleiskaavallinen tarkastelu.

3.2.1.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Keskustan osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten hanketta on verrattava osayleiskaavan lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukseen. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen keskustan osayleiskaavassa 1995 tontille IV (Amuri) 67 -9 sekä osalle tontin pohjoispuolella olevaa Vesilinnanpuistoa sijoittuvan suunnitelman osalta (MRL 39§, 2. momentti kohdat 1-9).

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

Hanke liittyy kaupungin terveydenhuoltopalveluiden keskittämiseen. Uusi Tipotien sosiaali- ja terveysaseman tontti sijaitsee paikalla, jonne on erinomaiset joukko- ja kevyen liikenteen yhteydet. Toisaalta tontin sijainti on rakennettavuudeltaan haastava, mikä mahdollisesti lisää rakentamisen kustannuksia. Hanke tiivistää kaupunkirakennetta sijoittamalla keskusta-alueen ja Pispalan välille.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Asemakaavamuutos mahdollistaa uudisrakentamisen, joka sijoittuu tiiviin keskustaympäristön lähialueelle, valmiiden liikenneyhteyksien varrelle. Hanke avaa mahdollisuuksia nykyisen Pyyntien sosiaali- ja terveysaseman vapautuvien tilojen kehittämiseen.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; Rakennukseen sijoittuvat sosiaali- ja terveyspalvelut ovat osa Tampereen sosiaali- ja terveystoimen läntisen palvelualueen palveluverkkoa. Palvelut sisältävät Pyyntikän ja Pispalan alueiden lähipalveluita sekä kauempien läntisten alueiden kanssa yhteisiä palveluita. Näiden lisäksi rakennukseen sijoittuu kaikkia tamperelaisia koskevia keskitettyjä palveluita, kuten esimerkiksi perhe- ja keskusneuvolapalvelut. Olemassaoleva sosiaali- ja terveystoimintojen rakennus Satamakadulla vapautuu.

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; Uusi Tipotien sosiaali- ja terveysaseman tontti sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Sille on erinomaiset joukkoja kevyen liikenteen yhteydet. Ajoneuvoliikenteen toimivuus Pirkankadun suuren liikennemäärän ja uuden maankäytön vuoksi edellytetään uusia liittymäjärjestelyjä. Hanke rakennetaan olemassa olevan kunnallistekniikan ja katuverkoston varaan.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; Rakennus pyritään rakentamaan mahdollisimman esteettömäksi sekä sisä- ja ulkotiloiltaan helposti saavutettaviksi. Tavoitteena on turvallinen, selkeä ja valvottavissa oleva rakennus. Pilaantuneiden maiden poistaminen paikalta vähentää omalta osaltaan terveyshaittoja.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; Hanke tehostaa kaupungin terveydenhuoltopalveluita, ja palvelujen sijaitessa samassa yksikössä saavat ne toisistaan synergiaetuja. Tavoitteena on monikäyttöinen ja muunneltavissa oleva rakennus.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen; Hankkeessa entisen kaatopaikan saastuneiden maiden ympäristöhaitat estetään. Rakennuksen paikalta pilaantuneet maat poistetaan viranomaisten edellyttämällä tavalla.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; Suunnittelualueen kohdalla päättyy tiivis kaupunkirakenne ja avautuu avara näkymä Näsijärvelle. Sijainti on maiseman kannalta keskeinen, mikä täytyy huomioida rakennuksen suunnittelussa ja sijoittamisessa tontille.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys; Rakentamisesta osa sijoittuu Vesilinnanpuistoon, joka on osayleiskaavassa ja asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Hanke vähentää virkistykseen

soveltuvia alueita.

3.2.1.4 Osayleiskaavat

Tampereen keskustan osayleiskaavan lisäksi alue kuuluu keskustan liikenneosayleiskaavan vaikutusalueeseen. Keskustan liikenneosayleiskaavaehdotus 12.9.2005 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.1.2006. Kaavasta ei valitettu. Kaava astui voimaan kuulutuksella 2.3.2006. Liikenneosayleiskaavan yleistavoitteita ovat liiketoiminnan tukeminen keskustassa, keskustan vetovoiman ja viihtyvyyden lisääminen, liikenteen ympäristöhaittojen vähentäminen, turvallisuuden parantaminen ja varautuminen kaupunkiseudun väestönkasvuun.

3.2.1.5 Asemakaava

Tontilla 67-9 on voimassa 25.8.1999 vahvistettu asemakaava nro 7498. Sen mukaan alueen eteläosa on autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Tontille saa sijoittaa Pirkankadun eteläpuolella olevan ns. roliikkahallin tontin autopaikkoja. Tontin läpi kulkee maakaasuputki. Vesilinnanpuistossa on voimassa 18.8.1986 vahvistettu asemakaava nro 6404, jossa alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU). Rautatien alueella on voimassa 11.1.1921 vahvistettu kaava nro -38.

3.2.1.6 Tonttijako

Tontille 67-9 on hyväksytty tonttijako 2.2.2000. Tonttia ei ole merkitty tonttihakemajaan.

3.2.1.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima, ja se on tarkistettu v. 2010.

3.2.1.8 Selvitykset

Tipotien sosiaali- ja terveysaseman tontin asemakaavatyöhön liittyen on laadittu mm. liikenneselvitys, meluselvitys, pilaantuneiden maa-alueiden selvitys, riski- ja toimenpidekarttoitus, tärinäselvitys, sekä hulevesiselvitys. Liikenneselvityksen johtopäätöksenä suositeltavin ratkaisu on siirtää Tipotien liittymä nykyisen liittymän itäpuolelle ammattikoulun liittymän kohdalle ja rakentaa tähän selkeä nelihaarainen, kanavoitu, valo-ohjattu liittymä. Tällöin liittymien määrä vähenee nykyisestä ja uuden liittymän kautta voidaan ohjata terveysaseman liikenteen lisäksi myös tennishallien sekä vastakkaiselta puolelta ammattikoulun liikenne.

Ajoneuvoliikenteen toimivuus Pirkankadun suuren liikennemäärän ja uuden maankäytön vuoksi on haastavaa, mutta järjestettävissä uusien liittymäjärjestelyjen avulla.

Meluselvityksessä todetaan, että laskentojen perusteella suuri osa tontista kuuluu melualueeseen, jolla päivän ohjearvo 55 dBA ja yön ohjearvo 45 – 50 dBA ylittyvät piha-alueiden osalta. Tontin ulkomelutason saaminen ohjearvojen mukaiseksi on hyvin vaativaa, ja käytännössä riittävien melusteiden rakentaminen tontille on vaikeaa ja maisemallisesti epätoivottavaa. Koko alue on kuitenkin 65 dBA aluetta, joten 35 dBA ulkoseinien ääneneristyksellä sisätilojen ohjearvovaatimukset toteutuvat. Pirkankadun puolella

melusuojausena toimii luontevasti säilyvät tennishallit. Maa-alueen pilaantuneisuudesta tehdyssä selvityksessä alueelta on tutkimuksissa havaittu haitta-aineita siinä määrin että kunnostustoimenpiteet ovat tarpeellisia alueen käyttötarkoituksen muuttuessa.

Riski- ja toimenpidekartoituksen tavoitteena oli selvittää Tampereen Pyynikillä, Tipotiellä sijaitsevan entisen kaatopaikan jätetäyttöjen laatua, paksuutta ja haitta-ainepitoisuuksia. Tutkimuksen tarkoituksena oli myös arvioida tontin soveltuvuutta sosiaali- ja terveysaseman sijaintikohteeksi sekä arvioida kaatopaikan haitta-aineista aiheutuvia riskejä nykyiselle maankäytölle. Historiatietojen ja ympäristötutkimusten perusteella on arvioitu entisestä kaatopaikasta nykyiselle maankäytölle aiheutuvia riskejä ja vaikutuksia sekä arvioitu pilaantumisen johdosta tehtäviä eri toimenpidevaihtoehtoja, jotta kiinteistölle voidaan toteuttaa suunnitelman mukainen rakennus ja toiminnat. Kaivantojen perusteella on päädytty poistamaan rakennusten alta ja 10 m rakennusten ulkopuolelta pilaantuneet maat kokonaan. Hulevesiselvityksessä maankäytön arvioidaan lisäävän pintavaluntaa noin 22 prosenttia. Hulevesien hallinnan lähtökohtana olikin vähentää haitta-aineiden leviämistä estämällä hulevesien imeytyminen pilaantuneeseen maaperään. Lisäksi hulevesiä viivytetään selvitysalueelle sijoitettavilla hulevesijärjestelmillä, joiksi esitetään muovikunnoista toteutettuja maanalaisia viivytyskenttiä. Hulevesien hallinnan toteutumiseksi esitetään kaavamääräystä hule-9.

Tärinä – ja runkomeluselvityksen mukaan suunnittelualueella on havaittu sekä junien että maaliikenteen aiheuttamaa tärinää. Selvityksessä suositellaan, että rakennuksessa pyritäisiin värähtelyluokkaan C ($t < 0.30$ mm/s). Koska tutkimuksen arvioinnin perusteella koko uudisrakennuksen alalla ei päästä värähtelyluokkaan C, tulee varautua tärinän torjuntaan. Mahdollinen tärinän torjunta tulee suorittaa erillisen suunnitelman mukaan esimerkiksi rakentamalla maahan tärinäeristysseinä terveysasemarakennuksen ja junaradan väliin. Runkomelun arvot eivät puolestaan ylitä 35 dB:n sallittua rajaa rakennettavassa terveysasemarakennuksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan Tampereen kaupungin Tilakeskuksen aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tilakeskuksen tekemässä aloitteessa tavoitteena on rakentaa tontille 10 000-12 000 brm₂ kokoinen Tipotien sosiaali- ja terveysasema vuosina 2009-2011.

4.2.1 Arkkitehtuurikilpailu

Sosiaali- ja terveysasemarakennuksen pääarkkitehtisuunnittelijan

löytämiseksi järjestettiin ideakilpailu Tilakeskuksen toimesta. Kilpailu järjestettiin rajoitettuna kilpailuna, johon osallistumishakemuksensa perusteella valittiin kahdeksan osanottajaa. Näistä valittiin ensimmäisen kilpailuvaiheen perusteella edelleen kolme ehdotusta jatkakilpailuun. Voittajaksi valittiin Arkkitehtitoimisto Sigge Oy ehdotuksellaan "Ruoto". Ideakilpailun arvosteluperusteita olivat mm. ratkaisun arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset ominaisuudet, sekä kokonaistaloudellisuus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutoksen hakija, naapurikiinteistöt, kaupungin eri toimialat, ympäristöpalvelut, kiinteistötoimi, pelastuslaitos, kaupunkiympäristön kehittäminen, Pirkanmaan Ympäristökeskus, Liikennevirasto ja muut ilmoituksensa mukaan.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 24.5.2007, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville ja alustavat tontinkäyttösuunnitelmat olivat nähtävillä Palvelupiste Frenckellissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 25.5.-15.6.2007 väliseksi ajaksi palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille mielipiteiden saamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin lisäksi hakijalle, naapurikiinteistöille, kaupungin eri hallintokunnille sekä mahdollisia lausuntoja varten Pirkanmaan Ympäristökeskukselle, Tiehallinnolle, Pirkanmaan liitolle, Ratahallintokeskukselle ja Gasum Oy:lle. Suunnitelmasta jätettiin kolme mielipidettä ja kolme kommenttia.

Janne Miettinen:

Onko tulevan sos. terv. aseman joitain toimintoja (esim. parkkipaikka) suunniteltu sijoitettavaksi itse rakennuksen alapuolelle, joka olisi järkevämpää rakentaa keskusta-asuntoja? Itse sos. terv. aseman rakennus on Pirkankadun tasolla, eikä näin ollen vie tuon alla olevan 10-13 ha alueen tilaa ollenkaan. Onko asuinrakennusmahdollisuuksia pohdittu huomioiden hyvät joukkoliikenneyhteydet ja sijainti?

Kaavoittajan vastaus:

Kaava-alueen molemmin puolisen liikenteen aiheuttamat melu- ja tärinähäiriöt olisivat haastavammin torjuttavissa, jos tontti olisi asuinkäytössä, sillä asumista koskee tiukemmat raja-arvot. Liikenneyhteyksistä ja sijainnista on etua myös, jos tontti käytetään palvelurakentamiseen.

Terhi ja Ville Holopainen, Johanna ja Miika Jalonen, Auli Pölönen, Eila Mäntyjärvi, Hanna-Leena Uusi-Tarkka, As Oy

Pirkankatu 41:

Rakennuskorkeus toivotaan huomioitavan suunnittelussa, jotta näkymät säilyvät, liikenteen sujuvuus, sekä junaradan meluhaitat.

Tampereen vuokralaisyhdistyksen As. Oy. Oma koti:

Järvinäkymä halutaan säilyttää, rakennuksen ei tule olla korkea, rakennusta ei kiinni tennishalliin, ja se tulisi rakentaa maakaasuputken länsipuolelle.

Kaavoittajan vastaus:

Uudisrakennus on sijoittuu tennishallin taakse ja alapuolelle, jolloin tilanne maisemien kannalta pysyy mahdollisimman paljon nykyisellään. Alueelta on laadittu liikenneselvitys kaavahankkeen pohjatiedoiksi. Junaradan melun vuoksi kaavaluonnoksessa on määräys meluhaittojen estämiseksi.

Ratahallintokeskus:

Kaavoituksessa tulee noudattaa sekä meluun, että tärinään liittyviä suosituksia ja ohjearvoja.

Kaavoittajan vastaus:

Suunnittelualueen sijainti melu- ja tärinäalueella on huomioitu kaavassa.

Gasum Oy:

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Santalahden liittymän venttiiliasema. Maakaasuputkiston suojaetäisyydet rakennuksiin tulee huomioida.

Kaavoittajan vastaus:

Suojaetäisyydet on huomioitu kaavaluonnoksessa johtorasittein.

Tampereen Vesi:

Amurin tontille tulevan talon jätevedet pumpattava Pispalan valtatielle jätevesiviemäriin.

Kaavoittajan vastaus: Kaavaan on esitetty määräystä liittyen jäteveden korkeusasemaan.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 3.6. – 24.6.2010 välisen ajan.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot asianomaisilta tahoilta.

Luonnoksesta saatiin 13 lausuntoa ja 1 mielipide. Seitsemässä

lausunnossa oli huomautettavaa. Mielipiteessä esitettiin

nopeusrajoituksen laskemista Pirkankadulla sekä lisää suojateitä ja korokkeita.

Tampereen Vesi:

Kaavamuutosalueen jätevedet tulee pumpata kiinteistökohtaisella pumppauksella Pirkankadulle.

Tilakeskus:

Esitämme kaavamuutoksessa olevan suurimman sallitun

kerrosluvun muuttamista kerrosluvusta VI lukuun VII, tai että

kaava mahdollistaa jollain muulla tavalla V-konehuone-/ tekniikkakerroksen rakentamisen.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

Pirkankadun vilkas ja ruuhkautunut liikenne asettaa erityisiä vaatimuksia joukkoliikenteen sujuvuudelle. Pirkankadun ja jyrkkään rinteeseen sijoittuvan Tipotien liikenteen turvallisuus, esteettömyys ja viihtyisyys tulee kaavassa varmistaa.

Melunsuojauksen riittävydestä ei voida varmistua. VNp:n ohjeavot tulee lähtökohtaisesti huomioida kaavamuutosta laadittaessa ja arvioitaessa melunsuojauskeinojen riittävyttä. Selvityksiä tulee melun osalta täydentää ja arvioida meluvaikutuksia yksityiskohtaisemmin. Kaavamääräyksiä tulee täydentää meluntorjunnan osalta. Pääkäyttötarkoituksimerkintää (YS) tulee tarkentaa melun ja tärinän osalta.

Kaavaan tulee merkitä viivytyskenttien ja rakenteiden sijoittuminen ja edellyttää kaavamääräyksiin hulevesisuunnitelman tarkentamista rakennussuunnitteluvaiheessa.

Pilaantuneiden maiden osalta kaavamääräyksiä tulee tarkentaa.

Maisemavaikutuksia tulee selvittää tarkemmin.

Ympäristönsuojelun viranomaisyksikkö:

Selostuksen kohdassa 4.4.2 mainitun lepakkoesiintymien kartoituksen lopputulos on syytä esittää kaava-asiakirjoissa.

Gasum Oy:

Kaavaluonnoksessa Tipotie on sijoitettu kulkemaan viistosti maakaasuputken yli. Maakaasuputkea ei voi sijoittaa kadun rakenteisiin, vaan sen tulee sijaita katualueen reunassa kadun päälleystämättömällä alueella.

Liikennevirasto:

Tampere-Lielahti välillä on varauduttava pitkällä tähtäimellä yhteensä neljään raiteeseen eli kaava-alueen kohdalla kahteen lisäraiteeseen. Tehtyjen selvitysten perusteella ei voida muodostaa vielä lopullista kantaa siitä, kummalle puolen nykyistä rataa lisäraide on edullisinta sijoittaa. Lisäraiteen puoli ja tilantarve esitetään yksityiskohtaisesti rataosuuksittain tarkemmin suunnitelmin.

Rakennukset sekä tärinän ja runkomelun vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että rakennuksissa saavutetaan VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokka ja alitetaan VTT:n laatiman ohjeen suositus runkomelutason raja-arvosta. Muutoin alueelle ei tule kaavoittaa tärinälle tai runkomelulle herkkää maankäyttöä.

Liikennevirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin meluntorjunnan ja mahdollisen tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Konsernihallinto/Tilajaryhmä/Kehittämisen- ja suunnittelupalvelut:

Kaavamuutosluonnoksen ja sosiaali- ja terveysaseman rakentamisen myötä häviää kaksi keskustan palvelualueen tenniskenttää, joiden korvaamista on tutkittava. Mahdollinen sijoituspaikka tenniskentille on Vesilinnanpuistossa sijaitsevan pallokentän alue. Uusi sosiaali- ja terveysasema sijaitsee joukkoliikenteen pääreitillä varrella. Lähes kaikki Länsi-Tampereen

joukkoliikennereitit kulkevat Pirkankadun kautta. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota laadukkaisiin, esteettömiin ja turvallisiin pysäkkijärjestelyihin ja turvallisiin ja esteettömiin yhteyksiin pysäkeiltä sosiaali- ja terveysasemalle. Liikenneselvityksessä esitetyt pysäkkien aikataulunäytöt sekä katokset tulee toteuttaa. Reitille esitetään uusien esteettömien bussivuorojen lisäämistä. Kevyen liikenteen ylitys Pirkankadun yli tulee toteuttaa turvallisuussyistä valo-ohjattuna. Pysäkit esitetään rakennettavaksi uuden liittymän molemmin puolin ajosuunnassa liittymän jälkeen. On tärkeätä, että pysäkit sijaitsevat valo-ohjatun suojatien välittömässä läheisyydessä. Yhteys sosiaali- ja terveysasemalle pohjoispuolelta on haastava maaston suuren kaltevuuden takia. Tämän reitin yhteydessä tulee huomioida Paasikiventien laadukkaiden pysäkki- ja suojatiejärjestelyjen ohella levähdysmahdollisuudet (penkit) sekä käsijohtimet kaltevimpiin kohtiin. Liikkumisesteisten autopaikkoja tulee varata vähintään 2 autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Nämä tulee sijoittaa pääsisäänkäynnin välittömään läheisyyteen. Reitti liikkumisesteisten autopaikoilta sisäänkäynnille tulee olla esteetön (ei reunakiveä). Laadukkaaseen ja riittävään polkupyöräpysäköintiin (henkilökunta, asiakkaat) tulee kiinnittää suunnittelussa huomiota. Pyöräparkit pitävät sisäänkäyntien edustat ja jalankulkuväylät esteettöminä. Kiinteistön esteettömyyteen ja toimivuuteen tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota. Eri käyttäjäryhmien osallistaminen tilasuunnitteluun on ensiarvoisen tärkeätä. Suunnittelussa tulee hyödyntää erityisesti vammaisneuvoston esteettömyystyöryhmän, vammaisjärjestöjen sekä vammais- ja esteettömyysasiamiehen asiantuntemusta.

Kaavoittajan vastine:

Tipotien rajausta on tarkistettu Insinööritoimisto A-insinöörien tekemän Tipotien 20.8.2010 päivätyin tiesuunnitelmaluonnoksen mukaisesti siten, että maakaasuputki kulkee kadun reunassa sijoittuen pyörätien ja kadun väliselle alueelle. Tontin rakentamisen yhteydessä tulee tarkasteltavaksi Pirkankadun liikenneturvallisuus tulevien käyttäjien kannalta. Tilakeskus selvittää korvaavat tenniskentät kaava-alueelta poistuvien kenttien osalta. Kaupungin biologi on tehnyt alueen lepakkoselvityksiä kesä-, heinä- ja elokuuhun ajoittuvilla käynneillä. Alueelta ei ole tehty lepakkohavaintoja. Mahdolliset lisäraiteet tulevat sijoitettavaksi Tipotien kohdalla hyvinkin leveälle, 37-45 metriä, raideliikennealueelle kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavassa on huomioitu melun- ja tärinätorjunnan vaatimukset kaavamääräyksin. Rakennuslupa-asiakirjoissa osoitetaan melun ja tärinän torjuntasuunnitelma ohjearvojen mukaisesti. Yleismääräystä on tarkennettu maaperän haittavaikutusten estämiseen liittyen. Melu- ja tärinävaatimusten liittämistä myös pääkäyttötarkoituksimerkintään ei ole pidetty tarpeellisena, koska vaatimukset on osoitettu erillismääräyksin. Kaavaan on lisätty hule-13-merkintä osoittamaan hulevesien viivytyskentän paikkaa. Tarkka hulevesisuunnitelma, joka perustuu kaavan yhteydessä tehtyyn hulevesisuunnitelmaan, esitetään rakennuslupavaiheessa tontinkäyttösuunnitelmassa. Kaava osoittaa ne vaatimukset, jotka hulevesien käsittelyssä

tulee täyttää.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 9.9.-11.10.2010. Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus jätti 27.9.2010 kaavaehdotuksesta lausunnon:

“Melu ja tärinä Liikenneselvityksessä ja erillisessä meluselvityksessä (tammikuu 2007, A-insinöörit) on todettu, että merkittävimmät liikennemelua synnyttävät väylät ovat Pirkankatu ja Paasikiventie. Tontin pohjoispuolella kulkee rata, jonka meluvaikutus on merkittävä. Selvityksessä kuitenkin todetaan, että melulaskennoissa rautatien tarkkaa meluvaikutusta ei ole laskettu. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot ylittyvät sekä päivällä että yöllä ja tontti on käytännössä kokonaan melualueella. Selvityksissä todetaan, että riittävien melusteiden rakentaminen tontille on vaikeaa ja maisemallisesti epätoivottavaa. ELY-keskus katsoo edelleen, että meluselvitys, jossa ratamelun määrää ei ilmeisesti ole mitattu eikä sisällytetty tehtyyn meluselvitykseen ja -mallinnukseen, on puutteellinen. Asemakaava sallii VI-kerroksisen kerrosalaltaan 20 000 k-m² suuruisen rakennuksen rakentamisen pohjoiseen radalle päin jyrkästi laskevaan rinteeseen. Tehdyn meluselvityksen perusteella ei ole kuitenkaan arvioitavissa alueelle ja rakennukseen seinäpinnoille eri kerroskorkeuksissa kohdistuvan rata- ja tiemelun kokonaismäärä ja -vaikutukset. Selvityksessä todetaan, että melutasot on laskettu 2,0 metrin korkeudelta maanpinnasta nykyisten maastonmuotojen mukaan. Selvityksessä kuitenkin todetaan, että tontin suurten korkeusvaihteluiden takia liikennemelun vaikutus tulee huomioida uuden rakennuksen julkisivun meluarvoissa eri kerroskorkeuksilla. ELY-keskus katsoo, että nämä tulee selvittää ja arvioida asemakaavan muutosta laadittaessa. Kaavamääräyksiin sisältyy rakenteiden ääneneristävyttä koskeva melunsuojamääräys (rakenteiden ääneneristävyden on oltava vähintään 35 dBA). Kuitenkaan tilanteessa, jossa tehty meluselvitys on edellä mainituilla tavoin riittämätön, ei voida varmistua Valtioneuvoston päätöksessä (VNp 993/29.10.1992) annettujen sisämelun ohjearvojen alittumista mm. eri kerroksissa. YS-kortteliin on mahdollista sijoittaa sellaisia toimintoja, joita koskevat Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/29.10.1992) mukaiset ulkomeluarvot (hoitolaitoksille päivällä 55 dBA ja yöllä 50 dBA). Potilashuoneille on annettu sisämelun ohjearvot päivä- ja yöaikaan koskien (35 dBA ja 30 dBA). Opetus- ja kokoontumistiloja koskee ainoastaan päivämelun ohjearvo 35 dB(A) ja päivämelun ohjearvoksi liike- ja toimistohuoneissa on annettu 45 dB(A). YS -kortteli on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jonka kerrosalasta on mahdollista käyttää 45 % liike-, toimisto- ja julkisten palvelujen tiloja varten. ELY-keskus toteaa, että VNp:n ohjearvot koskevat näitä kaavan mahdollistamia käyttötarkoituksia ja tämä tulee lähtökohtaisesti ottaa huomioon kaavamutosta laadittaessa ja arvioitaessa melunsuojauskeinojen riittävyttä. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksiä tulee täydentää: VNp:n mukaisia sisämelua koskevia päivä- ja yöajan meluohjearvoja (35 dBA ja 30 dBA) ei saa ylittää. Ulkomelun osalta on eri käyttötarkoituksiin nähden syytä

selvittää, jääkö kortteliin meluttomia oleskeluun sopivia piha-alueita. Kaavamääräyksissä tulee antaa kielto ylittää VNp:n mukaista ulkomelun päiväohjearvoa 55 dB(A). Asemakaavassa ei ole arvioitu/mallinnettu suunnitellun rakennusmassan vaikutuksia melutasoon tontilla. ELY-keskus katsoo, että rakennusluvan yhteydessä on tarpeen varmistaa rakennusteknisten melunsuojakeinojen ja muun melusuojauksen riittävyys hyväksyttävän sisämelutason saavuttamiseksi ja riittävän oleskelupiha-alueen suojaamiseksi melulta. Kaavaan tulee ottaa tätä koskeva määräys: "Rakennuslupa-asiakirjoihin on lisäksi liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluselvitys, joka osoittaa miten melusuojaus voidaan toteuttaa niin, ettei valtioneuvoston asettamia ohjearvoja ylitetä". Kaava-asiakirjoissa on todettu, että riittävien melusteiden rakentaminen kyseessä olevalle tontille on vaikeaa ja maisemallisesti epätoivottavaa. Erityisesti tässä tilanteessa Ely-keskus pitää tärkeänä melu- ja värinähaittojen huomioon ottamista ja riittävien haittaa estävien määräysten antamista asemakaavassa. ELY-keskus esittää edelleen kaavamääräyksiin lisättäväksi: "Rakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tie- ja raideliikenteestä aiheutuva melu- ja värinähaitta".

Hulevedet Hulevesiselvityksen 16.4.2010 mukaan kaavamuutosalue sijoittuu pienvaluma-alueelle (7), jossa valumakerroin kasvaa noin 84 prosenttia. Muilla pienvaluma-alueilla ei tapahdu muutosta nykytilanteeseen verrattuna ja suunnitellun maankäytön seurauksena suurvaluma-alueen pintavalunnan arvioidaan kasvavan noin 22 prosenttia. Kaavamääräyksiin sisältyy hulevesien viivyttämistä koskeva määräys (hule-9) ja määräyksiin on lisätty hule-13 –merkintä ja määräys osoittamaan viivytyskentän paikkaa. Kaavaselostuksessa on todettu, että tarkka hulevesisuunnitelma esitetään rakennuslupavaiheessa tontinkäyttösuunnitelmassa. Rakennuspaikka sijoittuu jyrkkään rinteeseen ja entisen kaatopaikka-alueen päälle. ELY-keskus katsoo, että kaavamuutosta laadittaessa tulee yksityiskohtaisesti osoittaa hulevesien hallinta kyseisellä rakennuspaikalla ja arvioida hulevesiratkaisun vaikutukset mm. kaavamuutosalueen ulkopuolella, tontin alapuolisilla alueilla. Kaavaluonnokseen sisältyvän pilaantuneita maita koskevan pima-3 -määräyksen ja hulevesimääräysten (hule-9 ja hule-13) lisäksi tulee esimerkiksi yleismääräykseen lisätä määräys hulevesimenetelmien selvittämisestä rakennusluvan yhteydessä.

Maisemavaikutukset Asemakaavaehdotuksessa korttelin 67 rakennusoikeudeksi on merkitty 20 000 k-m² ja kerrosluku on VI. Kortteliin on suunniteltu kaksi pysäköintialuetta eri korkeustasoille tontin länsireunaan. Nykyisen asemakaavan mukainen virkistysalue ja puusto poistuu. Selostuksessa on todettu, että suuri osa Pirkankadun maisemasta näkymineen säilyisi nykyisellään rantaan päin ja rannasta Pyynikille päin. ELY-keskus katsoo edelleen, että jyrkkään rinteeseen suunnitellun suuren rakennusmassan, porrasteisten paikoitusalueiden ja mahdollisten muiden rakenteiden toteuttamisen maisemalliset vaikutukset lähi- ja kaukomaisemaan, kaupunkikuvaan ja katunäkymiin tulee arvioida ja havainnollistaa esimerkiksi leikkaus- ja perspektiivikuvin.

Kaavoittajan vastine

Kaavakarttaan on lisätty teknisellä tarkistuksella 25.10.2010 merkintöjä tärinän, hulevesien ja pilaantuneiden maiden huomioimisesta rakennuslupien yhteydessä. Lisäksi kaava-asiakirjoihin on liitetty rakennushankkeen maisemallisia seikkoja valottava Maisemaselvitys 19.11.2010.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Hakijan päätavoitteena on, että tontille voi rakentaa 10 000-12 000 brm² kokoisen sosiaali- ja terveysaseman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa oli Frenckellin palvelupisteessä nähtävillä kaksi tontinkäyttömallia:

Pyynikin sosiaali- ja terveysasemasta järjestettiin arkkitehtuurikilpailu ilmoittautumiskilpailuna. Kilpailuohjelmassa esitettiin arvosteluperusteiksi:

Ratkaisun arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ominaisuudet, kuten rakennuksen liittyminen ympäristöönsä, mittakaava ja rakennustaiteellinen laatu. Ratkaisun toiminnalliset ominaisuudet, kuten Ihmisläheisen ja turvallisen hoito- ja työympäristön muodostuminen ja kokonaisidean kehityskelpoisuus, tilojen muunneltavuus, monikäyttöisyys ja toimintayksiköiden muodostuminen sekä luonnonvalon saanti työtiloihin. Ratkaisun kokonaistaloudellisuus, kuten tilaratkaisun kehityskelpoisuus, muuntojoustavuus, mahdollisuus laajenemiseen, tehokkuus sekä arvioidut rakentamis-, ylläpito- ja toimintakustannukset. Kilpailuun valittiin 8 kokenutta arkkitehtitoimistoa, jolta voitiin odottaa perehtyneisyyttä kyseiseen suunnittelutehtävään. Varsinainen ideakilpailuaika alkoi 6.6.2007 ja päättyi 27.8.2007. Koska varsinaisen kilpailun tuloksena ei erottunut selvästi muita parempaa ratkaisua päätettiin kolmen muita ansiokkaamman ehdotuksen osalta jatkaa suunnitteluidean kehittelyä jatkakilpailulla 18.12.2007-14.2.2008. Kilpailuraati päätti kokouksessaan 17.3.2008 valita kilpailun voittajaksi ehdotuksen no 7, "Ruoto" ja esittää sopimuksen tekemistä ehdotuksen tekijän kanssa Pyynikin sosiaali- ja terveysaseman pääarkkitehti-suunnittelusta. Muita ehdotuksia ei asetettu paremmuusjärjestykseen. Kilpailuohjelmassa esitetyt yleiset tavoitteet olivat: Ideakilpailun tavoitteena on löytää Pyynikin sosiaali- ja terveysasemalle pää-arkkitehtisuunnittelija, joka pystyy suunnittelemaan toimivan ja muunneltavan rakennuskokonaisuuden sekä osoittaa suunnittelutyössään kykyä luoda korkeatasoista arkkitehtuuria. Ideakilpailulla halutaan löytää ratkaisumalleja rakennuksen liittymiselle ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä mahdollisimman joustavan ja monikäyttöisen sosiaali- ja terveysaseman syntymiselle. Erityisesti etsitään ratkaisumalleja valoisien toimitilojen rakentamiselle jyrkkään rinteeseen. Ideakilpailun avulla tarkastellaan myös sosiaali- ja terveysasemalle valitun tontin käyttömahdollisuuksia ja etenkin tontille mahtuvaa rakennusoikeutta. Näiden lisäksi esitettiin toiminnallisia ja mitoituksellisia tavoitteita sekä kaupunkikuvallisia ja liikenteellisiä tavoitteita. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet: Pohjaveden hallinta, radonin hallinta, rautatien ja liikenteen

melun, tärinän ja ilmanlaadun hallinta, maakaasu- ja voimalinjan hallinta sekä vanhan kaatopaikan ja hulevesien hallinta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osalliset eivät ole jättäneet sellaisia tavoitteita, joita olisi asemakaavavaiheessa mahdollista huomioida.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Keskeinen laadullinen tavoite on rakennuksen tehtävä täyttää sille asetettu tehtävä Länsi-Tampereen monipuolisten sosiaali- ja terveystalvelujen tarjoajana. Lisäksi toteutuksessa pyritään tunnistettavaan julkisen rakennuksen hahmoon, korkealuokkaiseen arkkitehtoniseen ja kaupunkikuvalliseen laatuun sekä kaupunkirakenteen eheyttämiseen ympäristön vaatimukset huomioiden.

Muut tavoitteet

Lausuntokierroksen aikana nousi esiin muun muassa mahdollisten lepakkoesiintymien kartoitus alueella. Biologi Kari Kortteen kesällä 2010 tekemien havaintokäyntien perusteella kaava-alueella ei ollut lepakkohavaintoja.

Kaavaehdotuksesta pyydettyjen lausuntojen yhteydessä Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristövastuualue painotti tärinän ja runkomelun sekä hulevesiratkaisujen painottamista asemakaavaan liittyvin yleismääräyksin. Lisäksi korostettiin maisemaselvityksen laatimista.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Niin kuin lähtökohdan tontinkäyttömalleista on nähtävissä, on alueelle sijoitettavissa hyvinkin erilaisia ratkaisuja. Ratkaisuilla on myös toisistaan poikkeavia vaikutuksia kuten: toiminnallinen tehokkuus suhteessa toimintojen sijoittamiseen suhteessa tonttiin ja toisaalta maisemanäkymien sulkeutuminen tai avautuminen.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset on esitetty kohdassa 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.

VA-0; 0-vaihtoehto nykytilanne. Alue säilyy nykyisellään rakentamattomana pysäköintialueena ja maantäyttöalueena ja avoimena maisematilana. Tällöin myös alueella oleva vanha maatunut kaatopaikka säilyisi. Kaavamuutoksen hakijan päätavoite ei toteudu.

Vaihtoehdon vaikutukset:

1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu lähiympäristö säilyisi nykyisellään ja samalla Tennishallien ja Pispalan välialue säilyisi maisemallisesti vapaana. Rakentamisen aikaista häiriötä olisi eikä maaston muokkaukseen olisi tarvetta. Maakaasulinja ja voimalinjakaapeli eivät juuri aseta rajoituksia nykyiselle toiminnalle.

2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema näkymineen säilyisi nykyisellään rantaan päin ja rannasta Pyynikille päin. Alueen puusto ja muu kasvillisuus mahdollisesti lisääntyisi, jos täyttömaiden läjitys vähenisi. Koska vanha kaatopaikka jäisi nykyiseen tilaansa, sen mahdolliset ympäristöriskit jäisivät paikalle. Nykyinen tennishallien länsipäässä oleva männikkö saisi kasvaa rauhassa. Jos maisema Pirkankadulta halutaan säilyttää, edellyttää se puiden kaatamista. Pohjaveden pilaantumisriski säilyy alueella.

3. Vaikutukset talouteen

Yhdyskunnan kannalta alue on kunnallistekniikan valmiuksiin nähden vajaakäyttöinen, eikä alueelle tule lisää asukkaita ja käyttäjiä, joka heikentää palveluiden sijoittumista tai säilymistä alueella. Ei edellytä kunnallisteknisiä rakennustoimia eikä niihin liittyviä kustannuksia. Kaatopaikan säilyminen alueella siirtää sen aiheuttaman taloudellisen riskin tulevaisuuteen. Tipotien katualueen kunnostukselle ei ole tarvetta.

4. Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Avoimella maisematilalla voi olla väljyyden kannalta positiivisia viihtyvyystekijöitä. Jos alue säilyy avoimena, ei melusuojausta varmaankaan lisätä. Liikenteen melu ei esty ja näin se kuormittaa koko aluetta. Jos alueelle ei rakenneta uusia toimintoja, ei radonille altistuminen lisäänty. Pohjaveden kannalta olosuhteet säilyvät nykyisellään.

5. Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Nykyinen käyttö täyttöalueena aiheuttaa sen, ettei ulkopuolisilla ole alueelle asiaa. Voimakkaat maastonmuodot vaikeuttavat myös alueen käyttöä. Tenniskenttien on mahdollista säilyä alueelle.

6. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Alue eristää täyttökasoineen toiminnallisesti ympäröivät alueet toisistaan. Pirkankadun varteen jää 400 metrin matkalle kaupunkirakenteellinen ja toiminnallinen aukko. Alueelle ei synny uusia palveluita. Sosiaali- ja terveysasema on sijoitettava muualle. Eikä synergiaa synny myöskään Peurankadun vanhustentalojen suuntaan.

7. Vaikutukset kulttuuriin.

Alueen säilyminen nykyisellään kertoo menneestä kulttuurista näkymin. Maisemassa avoimella kulttuuriympäristöllä on laajempaakin merkitystä liikenneympäristön näkyminä.

VA-1; Asemakaavan vaihtoehto. Nykyisen asemakaavan mukainen vaihtoehto, jossa eteläosa on yleistä pysäköintialuetta ja pohjoisosa virkistysaluetta. Kaavamuutoksen hakijan päätavoite ei toteudu.

Vaihtoehdon vaikutukset:

1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Pysäköintialueen toteuttaminen siistisi katunäkymää pohjoiseen päin. muuten rakennettu lähiympäristö säilyisi nykyisellään ja samalla Tennishallien ja Pispalan välialue säilyisi maisemallisesti vapaana. Rakentamisen aikaista häiriötä olisi eikä maaston muokkaukseen olisi tarvetta. Maakaasulinja ja voimalinjakaapeli eivät juuri aseta rajoituksia nykyiselle toiminnalle. Nykyisen läjitysalueen rakentaminen virkistysalueeksi tarkoittaisi lähes

hehtaarin suuruisen virkistysalueen pohjatöitä ja rakentamista

2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema näkymineen säilyisi nykyisellään rantaan päin ja rannasta Pyynikille päin. Alueen puusto ja muu kasvillisuus lisääntyisivät virkistysalueen toteuttamisen myötä. Koska vanha kaatopaikka jäisi nykyiseen tilaansa, sen mahdolliset ympäristöriskit jäisivät paikalle. Nykyinen tennishallien länsipäässä oleva männikkö saisi kasvaa rauhassa. Jos maisema Pirkankadulta halutaan säilyttää, edellyttää se puiden kaatamista. Pohjaveden pilaantumisriski säilyy alueella.

3. Vaikutukset talouteen

Yhdyskunnan kannalta alue on kunnallistekniikan valmiuksiin nähden vajaakäyttöinen, eikä alueelle tule lisää asukkaita ja käyttäjiä, joka heikentää palveluiden sijoittumista tai säilymistä alueella. Virkistysalueen ja pysäköintialueen toteuttaminen edellyttää rakentamista ja kunnallisteknisiä rakennustoimia niihin liittyvine kustannuksineen. Kaatopaikan säilyminen alueella siirtää sen aiheuttaman taloudellisen riskin tulevaisuuteen ja on kuitenkin jollain tavoin huomioitava virkistysalueen rakentamisessa. Tipotien katualueen kunnostukselle on tarvetta muun muassa kevyenliikenteen yhteytenä.

4. Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Avoimella maisematilalla voi olla väljyyden kannalta positiivisia viihtyvyystekijöitä. Myös virkistysalue hyvin toteutettuna lisää alueen viihtyisyyttä. Jos alue säilyy avoimena, ei melusuojausta varmaankaan lisätä. Liikenteen melu ei esty ja näin se kuormittaa koko aluetta. Jos alueelle ei rakenneta uusia toimintoja, ei radonille altistuminen lisäännä. Pohjaveden kannalta olosuhteet säilyvät nykyisellään.

5. Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Pysäköintialueen ja virkistysalueen toteuttaminen toisi alueelle julkista pysäköintiä, joskaan tarvetta sille tuskin kaavan laajuudessa on. Hyvin toteutettuna virkistysalue voisi avata aluetta eri väestöryhmien käyttöön. Voimakkaat maastonmuodot vaikeuttavat alueen käyttöä. Tenniskenttien on mahdollista säilyä alueelle.

6. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Hyvin toteutettuna virkistysalue voisi yhdistää alueen toimintoja ja tuoda alueelle uusia kohtaamispaikkoja ja sosiaalisia tapahtumia. Alueelle syntyisi julkista pysäköintiä ja virkistystoimintoja. Sosiaali- ja terveysasema on sijoitettava muualle.

7. Vaikutukset kulttuuriin.

Alueen säilyminen nykyisellään kertoo menneestä kulttuurista näkymin. Maisemassa avoimella kulttuuriympäristöllä on laajempaakin merkitystä liikenneympäristön näkyminä. Virkistysalue voisi tuoda alueelle ympäristöä yhdistävän luonteen nivomalla alueen kulttuurit tekijät yhdeksi mosaiikiksi.

VA-2; Pyynikin sosiaali- ja terveysasema. Tämä on Pyynikin sosiaali- ja terveysaseman arkkitehtuurikilpailun tuloksen ja sen jatkokehittelyn mukainen vaihtoehto.

Vaihtoehdon vaikutukset:

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Nykyisen kaavan mukainen pysäköintialue toteutuisi osittain, virkistysalue ei. Tennishallin taakse rakennettaisiin maastoa muokaten uusi sosiaali- ja terveysaseman rakennus.

Ongelmalliset maankaatoainekset korjattaisiin rakennuksen alta ja läheisyydestä pois ja muut massat muokataan paikalla säilyttämiskelpoisiksi uuden pysäköintialueen alle. Tipotie rakennettaisiin yhteydeksi Pirkankadulta radan varteen, jolloin rautatiealituksen toteuttaminen kevyenliikenteen yhteytenä tulee tarkoituksenmukaiseksi. Lähistön rakennettu ympäristö säilyy. Rakentamisesta aiheutuu väliaikaista häiriötä alueelle.

Maakaasulinja ja voimalinjakaapeli asettavat rajoituksia rakentamiselle. Nykyisen asemakaavan mukaista virkistysaluetta ei ole enää mahdollista toteuttaa. Tennishallien pohjoisseinät ikkunoiden näkymät heikkenevät.

2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suuri osa Pirkankadun maisemasta näkymineen säilyisi nykyisellään rantaan päin ja rannasta Pyynikille päin. Alueen puusto ja muu kasvillisuus muutettaisiin uudisrakennuksen pihastutuksiksi. Suuri pysäköintialue pitää maiseman avoimena mutta rakennetun oloisena. Koska uudisrakentaminen edellyttää merkittäviä maansiirtotöitä, myös vanha kaatopaikka puhdistetaan perusteellisesti rakennuksen alta ja läheisyydestä ja sen ympäristöriskin luonne vähenee oleellisesti. Pohjaveden pilaantumisriski vähenee alueella.

3. Vaikutukset talouteen

Alueen käyttö kaavataloudellisesti tehostuu, mutta ympäristön kannalta kestäväällä tavalla. Lännen sosiaali- ja terveysasema on toteutettavissa paikkaan, jolloin nykyiset tehokkaat joukkoliikennevuorot on hyödynnettävissä. Kaatopaikan poistaminen tuo merkittäviä kustannuksia, mutta toisaalta poistaa kaupunkirakenteen keskelle jääneen vanhan kaatopaikan ympäristöriskin tulevilta sukupolvilta. Yhdyskuntarakenne täydentyy ja tuo alueelle merkittäviä uusia sosiaali- ja terveysalan palveluita.

4. Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Sosiaali- ja terveysasema tuo alueelle merkittäviä uusia sosiaali- ja terveysalan palveluita. Avoimella maisematilalla voi olla väljyyden kannalta positiivisia viihtyvyystekijöitä.

Korkealuokkaisesti toteutettuna uusi julkinen rakennus lisää alueen viihtyisyyttä. Melu-, radon- ja tärinäsuojaus tulee ottaa huomioon. Pohjaveden laadun kannalta olosuhteet saattavat parantua.

5. Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Koska sosiaali- ja terveysasema on tarkoitettu erityisesti eri ikäryhmille, avaa se paikassa aivan uusia monipuolisia palveluita ja toimintamahdollisuuksia. Toiminnot tulevat olemaan myös hyvin saavutettavissa. Tenniskentät uudisrakennuksen itäpäästä joudutaan siirtämään.

6. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Sosiaali- ja terveysaseman toiminta luo merkittävästi uusia palveluita ja uuden monipuolisesti sosiaalisen keskittymän

aikaisemmin autioon paikkaan.

7. Vaikutukset kulttuuriin.

Uudisrakennus väistyy näkymissä tennishallin taakse, mutta tulee erottumaan selvästi julkisena rakennuksena, joka liittää uusilla kulttuurisilla muodoilla alueen paikalliskulttuurin osasia toisiinsa.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

VA 0:n ja VA 1:n mukaiset ratkaisut eivät toteuta hakijan päätavoitetta uuden Pyyntikän sosiaali- ja terveysaseman toteuttamiseksi Länsi-Tampereen käyttöön. VA 0:n kaltainen läjitysmaatikka vanhoine kaatopaikkoineen hyvin näkyvällä paikalla ei ole perusteltua. VA 0:n ja VA 1:n valinta edellyttäisi, että sosiaali- ja terveysasemalle löytyisi yhtä keskeinen paikka. VA 2 –vaihtoehto toteuttaa kaupunkirakenteen tiivistämistä ja tuo paikkaan merkittävän uuden kaupunkilaisia palvelevan toiminnon.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Koska VA 3 parhaiten mahdollistaa toteuttaa tavoitteet ja samalla luo paikalle kaupunkirakenteeseen monipuolisen, uuden ja aktiivisen kohdan, on kaavatyön pohjana ollut sen mukainen ratkaisu.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavahankkeesta ei esitetty kaavaratkaisuun vaikuttaneita mielipiteitä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueella maankäyttö muuttuu pysäköintialueesta sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueesta sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää 45 % liike- ja toimistotiloja varten.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Tontille sallituksi rakennusoikeudeksi on kerrosalaneliömetreinä osoitettu 20 000 k-m². Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kuusi.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella.

Pilaantuneiden maiden ja jätetäytön haittavaikutukset on estettävä ympäristöviranomaisien hyväksymällä tavalla.

Pilaantuneiden maiden ja jätetäytön kunnostuksesta on laadittava erilliset kunnostuksen yleis- ja rakennussuunnitelmat.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon alueen sijainti entisellä kaatopaikka-alueella. Ennen rakentamiseen ryhtymistä on huolehdittava siitä, että maaperän haittavaikutukset on estetty ympäristönsuojeluviranomaisien hyväksymällä tavalla.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteidenääneneristävyuden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennuslalla osoitetun dBA-luvun mukainen. Rakennuksen perustus- ja kantavien rakenteiden ratkaisuilla tulee huolehtia viereisen tärinälähteen aiheuttaman tärinän vaimentamisesta. Asia selvitetään rakennusluvan yhteydessä. (tär-2)

Viemäröinnin korkeusasema sekä padotuskorkeus on rakennustoimenpiteen yhteydessä tarkistettava.

Alueelle on osoitettu pysäköintipaikan sijainti.

Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu merkintä maanalaiselle tilalle pysäköintipaikan alle.

Sekä alueen pohjois- että eteläosiin on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Luoteisosassa on myös ohjeellinen alue, jolle saadaan rakentaa kadun tai liikennealueen alittava jalankulku- ja polkupyörätie.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos toteutetaan sen saatua lainvoiman.

Tontin jätevedet hoidetaan kiinteistökohtaisella pumppauksella Pirkankadun jätevesiviemäriin.

Tarkemman rakennussuunnittelun ja tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen maisemallisiin erityispiirteisiin.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.