

## **IX-130-3 (TAMPELLA) SEKÄ VIRKISTYSALUETTA, LAPINTIE 9, ASUINKORTTELIN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, KAAVA NRO 8504.**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16. päivänä joulukuuta 2013 päivättyä sekä 3.2.2014 ja 31.3.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8504. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

[www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8504](http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8504)

### **TIIVISTELMÄ**

#### **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

Suunnitteluala sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa Tampellan kaupunginosassa. Alue rajautuu kaakossa Lapintiehen, lounaassa viereiseen asuinkerrostalotonttiin sekä pohjoisessa puistoon ja rautatiealueeseen. Lapintien eteläpuolella on Jussinkylän matalia asuinrakennuksia.

Kaavamuutos koskee korttelin nro 130 tonttia nro 3 osoitteessa Lapintie 9 sekä Masuuninmäen puistoaluetta. Tontilla sijaitsee 1972 rakennettu viisikerroksinen, kallioiseen maastoon porrastuva asuinkerrostalo, jonka kerrosala on n. 4800 k-m<sup>2</sup>. Lapintien varressa on pysäköintikenttä. Tontin pinta-ala on 7912 m<sup>2</sup> ja suunnittelualan kokonaispinta-ala on 8338 m<sup>2</sup>.

#### **Kaavan tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on yhdistää nykyisen kiinteistön käyttämätön rakennusoikeus ja uusi rakennusoikeus siten, että syntyy itsenäinen, rakennuskelpoinen tontti, jolla on rakennusoikeutta vähintään 3500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne ja uudisrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

#### **Kaavaprosessin vaiheet**

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin omistaja Asunto Oy Lapintie 9 14.2.2013.

Tampereen kaupungin Maankäytön suunnittelu teetti kortteliin nro 130 yleissuunnitelman, jossa tutkittiin koko korttelin täydennysmahdollisuuksia kaupunkikuvallisista lähtökohdista (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 2013). Yleissuunnitelma toimii tonttia nro 130-3 koskevan kaavamuutoksen pohjana.

Kaavahanke tuli vireille 3.10.2013, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 3.–24.10.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 3 kommenttia ja 1 mielipide.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellyttää, että hanketta varten laaditaan kulttuuriympäristöä koskeva selvitys koko yleissuunnitelman alueelta. Pirkanmaan pelastuslaitos toteaa, että suunnittelualue sijaitsee Naistenlahden voimalaitoksen konsultaatiovyöhykkeellä, jolla on huomioitava suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen riskit. Kohteen turvallisuusselvityksessä ei ole tullut esiin riskejä, jotka estäisivät kaavan mukaisen täydennysrakentamisen. Tampereen Vesi toteaa, että kaavamuutoksessa tulee huomioida nykyisen rakennuksen liittyminen vesihuoltoon. As. Oy Tampereen Pellavanmäki toteaa, että alue tulee säilyttää nykyisellään väljänä ja vehreänä. Hanke pahentaa liikenneongelmia eivätkä liikehuoneistot kadun varressa toimi. Aasukkaat toivovat jo rauhaa rakentamiselta Tampellan alueen rakentamisesta kärsittyään. Hanke tuntuu kohtuuttomalta ja palvelee vain tietyn ryhmän intressejä.

Kommenttien perusteella yleissuunnitelman alueelta laadittiin kulttuuriympäristöä koskeva selvitys ja asemakaavan osallisiin lisättiin Turvallisuus- ja kemikaalivirasto. Hanke on paitsi kaavamuutoksen hakijan myös kaupungin strategian ja täydennysrakentamistavoitteiden mukainen. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen muuttaa korttelirakenteen kaupunkimaisemmaksi, mutta tontin vehreä ja väljä piha-alue puustoineen ja kallioineen pyritään säilyttämään ennallaan.

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 19.12.2013–16.1.2014 ja siitä pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 3 mielipidettä.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) toteaa, että Naistenlahden voimalaitos on Seveso II -direktiivin mukainen turvallisuusselvityslaitos suuren kevyen polttoöljyn määrän takia. Tukes esittää, että kaavaan lisätään merkintä ”sev-1”, jonka mukaan alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti Seveso II -direktiivin mukaisen laitoksen konsultaatioalueella.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kulttuuriympäristöselvitys on laadittu ja täydennetty maakuntamuseon edellyttämällä tavalla. Selvityksen mukaan Masuuninmäellä ei kokonaisuudessaan ole sellaisia historiallisia ja kulttuurisia arvoja, jotka oleellisesti poikkeaisivat tavanomaisista rakennetuista ympäristöistä. Rakennusmassojen ja kaupunkitilan suhteessa näkyvät kuitenkin modernismille ominaiset ihanteet väljyydestä, vehreydestä, valoisuudesta ja vapaasti avoimeen maisematilaan sijoittuvista rakennuksista. Maakuntamuseo toteaa, että nämä arvot menetetään rakennettaessa asemakaavan mukaan, mikä on syytä mainita kaavan vaikutuksia arvioitaessa.

Tampereen Vesi toteaa, että kaavamuutoksessa tulee huomioida nykyisen rakennuksen liittyminen vesihuoltoon uuden tontin kautta. Kaavamuutoksesta aiheutuva tonttijohtojen siirtäminen ja sen kus-

tannus tulevat edunsaajan vastattavaksi. Tampereen ympäristönsuojelulla ja Tampereen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomauttamista kaavasta.

As. Oy Tampereen Pellavanmäki suhtautuu mielipiteessään kielteisesti kaavamuutokseen, koska se johtaa todennäköisesti myös Lapintie 5:n ja 7:n tonttien kaavoittamiseen. As. Oy Tampereen Pellavanrinne vastustaa ankarasti yleissuunnitelman mukaista täydennysrakentamista, jossa tontin nro 130-5 eteen on suunniteltu 6–8-kerroksista asuinkerrostaloa. Kaksi As. Oy Lapintie 9:n osakasta toteavat, että merkintä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta alueen osasta on poistettava.

Palautteen perusteella asemakaavakarttaan lisättiin Seveso-laitoksen riskivaikutuksiin varautumista edellyttävä merkintä sev-1. Tontin nro 9 lounaisreunaan merkittiin ohjeellinen maanalaiselle johdolle varattu alue tontin nro 8 vesihuoltoa varten. Kaavaselostusta täydennettiin kaupunkikuvan osalta kohdissa 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ja 4.3 Kaavan vaikutukset. Masuuninmäen puistoon johtavan kulkuväylän merkintää täsmennettiin ohjeelliseksi yleiselle jalankululle varatuksi alueeksi, jolla huoltoajo on sallittu. Hakijan aloitteesta uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa tarkistettiin sekä tonttiin nro 8 liitettiin 427 m<sup>2</sup> Masuuninmäen puistoaluetta kulku- ja pysäköintijärjestelyjen helpottamiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 3.2.2014 kaava-alueen laajentumisen myötä. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessaan 18.2.2014 asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville 20.2.–24.3.2014. Siitä jätettiin kaksi muistutusta. Muistutuksissa uuden kaavan autopaikka-vaatimusta pidetään epärealistisena sekä esitetään Masuuninmäen puistoon johtavan jalankulkureitin poistamista ja polkupyöräpysäköintivaatimuksen lisäämistä kaavaan.

Ehdotusta on tarkistettu siten, että Masuuninmäen puistoon johtavan jalankulku- ja huoltoajoyhteyden virheellinen viivatyyppi on korjattu asemakaavamerkintöjen luetteloon. Kaavaan lisättiin määräys polkupyöräpysäköinnistä.

### **Asemakaava**

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin täydentämisen Lapintien varteen sijoittuvalla asuinrakennuksella. Alueen käyttötarkoitus säilyy pääperiaatteiltaan samana. Uudelle ja vanhalle rakennukselle muodostetaan omat tontit. Vanha rakennus säilyy entisellään, mutta sen asemakaavamerkinnot päivitetään. Kaavassa varaudutaan Lapintien uusiin jalankulku- ja pyöräilyjärjestelyihin. Korttelialueen rajoja muutetaan liittämällä 74 m<sup>2</sup> korttelialuetta Lapintien katualueeseen ja 427 m<sup>2</sup> Masuuninmäen puistoa korttelialueeseen. Alueen koko-

naiskerrosala on 10 000 k-m<sup>2</sup> ja alueen tehokkuus e=1,20. Rakennusoikeus kasvaa 3900 k-m<sup>2</sup>.

## **Asemakaavan toteuttaminen**

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Hankkeen toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista.

## **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin IX kaupunginosan (Tampella) korttelin nro 130 tonttia nro 3 sekä virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin IX kaupunginosan (Tampella) korttelin nro 130 tontit nro 8 ja 9 sekä katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero: TRE:1588/10.02.01/2013, pvm 14.2.2013

Vireille tulo: 3.10.2013

### **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Tampellan kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa osoitteessa Lapintie 9.

### **1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus**

IX-130-3 (Tampella) sekä virkistysaluetta, Lapintie 9, asuinkorttelin täydennysrakentaminen, kaava nro 8504.

### **1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.10.2013, tark. 3.2.2014
- Asemakaavakartta ja poistettava asemakaava 16.12.2013, tark. 3.2.2014 ja 31.3.2014
- Havainnepiirros 16.12.2013, tark. 3.2.2014 ja 31.3.2014
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje 16.12.2013, tark. 3.2.2014
- Kulttuurihistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy 16.12.2013, tark. 31.12.2013)
- Yleissuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 2013)
- Lapintien katualuetarkastelu (Yhdyskuntapalvelut 23.5.2013)

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa Tampellan kaupunginosan itäreunalla. Alue rajautuu kaakossa Lapintiehen, lounaassa viereiseen asuinkerrostalotonttiin sekä pohjoisessa puistoon ja rautatiealueeseen. Lapintien eteläpuolella on Juhannuskylän vanha asuinalue, ja korttelin länsipuolella ovat Tampellan 2000-luvun vaihteessa rakentuneet asuinkorttelit.

Kaavamuutos koskee korttelin nro 130 tonttia nro 3 osoitteessa Lapintie 9 sekä Masuuninmäen puistoaluetta. Kaava-alue on osa Tampellan teollisuusalueeseen kuulunutta Massunmäkeä, jossa sijaitsi tehtaan työväen asuinalue. Tontti nro 130-3 muodostaa korttelin kahden muun tontin kanssa kokonaisuuden, joka erotettiin Tampellan teollisuusalueesta asuinkerrostalotonteiksi vuoden 1974 asemakaavamuutoksella. Kaavaa muutettiin 1976 naapuritonttien nro 4 ja 5 osalta, ja ainoastaan tontin nro 3 asuinrakennus toteuttaa kaavan alkuperäistä viuhkamaista sommittelua. Massunmäen saneeraus jatkui vielä 1980-luvulla tehtaasta erotettuna toimintana. Tonttien 4 ja 5 rakennukset valmistuivat 1988.



*Ilmakuva Lapintien lähiympäristöstä, suunnittelualue rajattu karttaan punaisella.*

*(Kuva: © 2012 BLOM)*

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Tontin maasto nousee Lapintien varren +104,4 metrissä luoteiskulman +116 metriin. Pohjois- ja koillisreunalla maasto laskee jyrkästi ratakuiluun. Tontilla on avokallioita sekä istutettua, puustoista pihaaluetta. Pohjoiskulmassa on lehtipuuvaltaista puistoaluetta. Lapintien varressa kasvaa puurivi.

Vasemmalla: Tontin kallioista pihaa.

Oikealla: Tontti rajautuu pohjois- ja koillisreunaltaan ratakuiluun.

(Kuvat: Anna Hyyppä 2013)



### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Masuuninmäkeä ympäröivät alueet Juhannuskylässä ja Armonkallioilla ovat kaupunkikuvallisesti perinteistä suhteellisen tiivistä rakennetta, jossa runkona on katuverkko ja korttelit tilallisesti pääosin suljettuja tai ainakin osittain rakennusten rajaamia. Myös Masuuninmäen luoteis-, länsi- ja lounaisosien uudet 1990-luvun lopun ja 2000-luvun alun korttelit ovat luonteeltaan katutilaa ja korttelipihoja selkeästi rajaavia.

Vuosina 1972 ja 1988 rakennetussa korttelissa nro 130 sen sijaan tilarakenne on avoin. Arkkitehtuurin muotokieli 1972 ja 1988 valmistuneissa rakennuksissa poikkeaa toisistaan, mutta rakennusmassojen ja kaupunkitilan suhteessa näkyy koko korttelissa selvästi modernistiselle ajalle ominaiset ihanteet väljyydestä, vehreydestä, valoisuudesta ja vapaasti avoimeen maisematilaan sijoittuvista rakennuksista. Masuuninmäki poikkeaa ympäristöstään myös liikenteellisesti. Aluetta halkovia katuja ei ole. Masuuninmäen alueen keskiosiin avautuvien 90- ja 2000-luvun korttelien suunnittelussa lähtökohtana oli suurkorttelin muodostaminen.

Tontilla nro 130-3 sijaitsee 1972 rakennettu elementtikerrostalo, jonka kerrosala on 4792 k-m<sup>2</sup>. Kallioiseen maastoon porrastuvassa asuinrakennuksessa on viisi kerrosta ja maanpäällinen kellarikerros. Julkisivut ovat maalattua betonia ja sokkelit pesubetonia. Rakennus on viimeisiä Tampellan rakennuttamia asuinrakennuksia. Lapintien varressa on pysäköintikenttä. Tontin pinta-ala on 7912 m<sup>2</sup>. Tontin pohjoisreunalla on käytöstä poistettu betoninen maakellari.

Vanhan rakennuskannan purkamisesta johtuen Masuuninmäen alueella ei ole säilynyt erityisen merkittäviä rakennushistoriallisia tai historiallisia arvoja. Masuuninmäellä voidaan nähdä maisemallisia ympäristöarvoja, joita rinnettä vasten sijoittuva rakennuskanta korostaa. Kokonaisuudessaan voidaan kuitenkin todeta, ettei Masuuninmäellä ole sellaisia historiallisia ja kulttuurisia arvoja, jotka oleellisesti poikkeaisivat tavanomaisista rakennetuista ympäristöistä.

As. Oy Lapintie 9 tonttiliittymästä länteen kuvattuna. Edustalla Lapintien varren parkkikenttä, taustalla As. Oy Pellavanmäki ja As Oy Tampereen Pellavarinne.



Rinteeseen porrastuva asuinrakennus ja tontin väljää piha-aluetta.

(Kuvat: Anna Hyyppä 2013)



### 2.1.3.3 Ympäristöhäiriöt

Lapintien varressa ja ratakuilussa on yli 65 dB:n melualue. Suunnittelualue sijaitsee Naistenlahden voimalaitokselle (ns. Seveso-laitos), asetetulla konsultaatiovyöhykkeellä, jolla on erityisesti huomioitava suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen riskit. Pelastuslaitoksen tiedon mukaan kohteen turvallisuusselvityksessä ei ole tullut esiin sellaisia riskejä, jotka estäisivät nyt esillä olevan kaltaisen täydennysrakentamisen.

### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Asunto Oy Lapintie 9.

## 2.2 Suunnittelutilanne

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

#### 2.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvosto on vahvistanut Pirkanmaan maakuntakaavan 29.3.2007. Kaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä on osoitettu palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista ja vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 2), eli Tampereen valtakunnanosa-keskuksen ydinalueeseen. Aluetta tulee kehittää vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnanosa-keskuksena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot.

#### 2.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymä oikeusvaikutukseton Tampereen keskustan osayleiskaava 1995. Osayleiskaavassa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuentaluetta, jonka kerrosalasta pääosa on sijoitettava kerrostaloihin (AK). Masuuninmäen puisto on lähivirkistysaluetta, joka varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten keskustan yleisille puistoille, lähileikkialueille, pienille pallokentille ja leikkipuistoille (VL).

Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt yleiskaavoitusohjelman 2012–2014 mukaisesti. Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 8.1.2013 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 10.1.–22.2.2013.

Kaava-aluetta koskee kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymä Keskustan liikenneosayleiskaava. Liikenneosayleiskaavassa Lapintie on merkitty kokoojakaduksi, jolla kulkee kevyen liikenteen reitti. Lapintielle on merkitty pikaraitiotunneli, ja korttelin pohjoispuolelle liikennetunneli.

#### 2.2.1.3 Asemakaava

Tontilla nro 130-3 on voimassa 31.1.1974 vahvistunut asemakaava nro 4147. Asemakaavassa suunnittelualue on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK). Korttelialueelle on varattava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa ja myymälän 50 m<sup>2</sup> kohti. Talojen käyttöön tulevat saunat ja pesutilat saadaan rakentaa ullakkokerrokseen. Lasten leikkipaikat on oltava jokaisen asuntokerrostalon tai kerrostaloryhmän yhteydessä. Jos kerrosalaa on yli 1000 m<sup>2</sup>, leikkipaikan nettopinta-alan tulee olla vähintään 2 m<sup>2</sup> vaikutusalueen asuntoa kohti, ei kuitenkaan vähempää kuin 25 m<sup>2</sup>. Tontin keskellä viisi- ja kuusi-kerroksisen rakennuksen rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 6100 m<sup>2</sup>. Lapintien varressa on kaksikerroksisen autosäilytyspaikan rakennusala. Masuuninmäen puistossa on voimassa 8.11.1995 vahvistunut asemakaava nro 7300, jossa alue on puistoa (VP).

#### 2.2.1.4 Yleissuunnitelma

Tampereen kaupungin Maankäytön suunnittelu teetti kortteliin nro 130 yleissuunnitelman, jossa tutkittiin koko korttelin täydennysmahdollisuuksia kaupunkikuvallisista lähtökohdista (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 2013). Yleissuunnitelma toimii tonttia nro 3 koskevan kaavamuutoksen pohjana, mutta naapuritontit nro 4 ja 5 eivät ole mukana kaavamuutoksessa. Yleissuunnitelmassa kortteli esitetään täydennettäväksi kolmella 6–8-kerroksisella kadunsuuntaisella asuinkerrostalolla Lapintien varressa. Pysäköinti järjestettäisiin pääosin maanalaisessa pysäköintihallissa uudisrakennusten ja niiden pihojen alla. Myös pihapysäköintiä lisätään jonkin verran lähelle asuntoja. Nykyinen ajoyhteys pihaille esitetään säilyväksi ja sillan viereistä katuliittymää parannetaan. Korttelin luoteispuoleiseen yleiseen puistoon järjestetään uusi yleinen jalankulkureitti tontin nro 3 kautta.



#### 2.2.1.5 Tonttijako

Tonttijako (tunnus 3657) on hyväksytty 11.2.1974 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 10.7.1974.

#### 2.2.1.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2013.

### 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan tontin omistajan aloitteesta. 11.2.2013 päivätyssä ja 14.2.2013 kirjatussa hakemuksessa esitetään tontin täydennysrakentamista. Kaavamuutoksen pohjana ovat Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatimat viitesuunnitelmat. Asemakaavamuutoksesta peritään taksan mukaiset kulut.

#### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viiranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos
- Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Muut ilmoituksensa mukaan

##### 3.2.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 3.10.2013.

##### 3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloitusvaihe

Kaavahanke tuli vireille 3.10.2013, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 3.–24.10.2013. Lähinaapurit kutsuttiin hankkeen esittelytilaisuuteen 16.10.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme kommenttia ja yksi mielipide.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että hanketta varten on syytä laatia kulttuuriympäristöä koskeva selvitys, jossa huomioidaan alueen historia, nykyinen rakennuskanta sekä kohteen kaupunkikuvalliset ominaispiirteet ja arvot. Selvitys olisi luontevaa laatia koko yleissuunnitelman alueelta. Selvitykseen tulee sisältyä alueella olleiden rakennusten sekä pengerrakenteiden kuvaus. Maakuntamuseo arvioi selvityksen perusteella, liittyykö kaavamuutokseen arkeologista perintöä koskevia näkökohtia ja inventoinnin tarvetta.

Pirkanmaan pelastuslaitos toteaa, että suunnittelualue sijaitsee Naistenlahden voimalaitokselle asetetulla konsultaatiovyöhykkeellä (koskee ns. Seveso-laitoksia), jolla on erityisesti huomioitava suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen riskit. Pelastuslaitoksen tiedon mukaan kohteen turvallisuus selvityksessä ei ole tullut esiin sellaisia riskejä, jotka estäisivät nyt esillä olevan kaltaisen täydennysrakentamisen. Pelastuslaitos esittää mahdollisten riskien asianmukaisen huomioinnin varmistamiseksi, että osallisuutteluun lisätään vaarallisten kemikaalien käyttöä ja varastointia Naistenlahden voimalaitoksella valvova Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes.

Tampereen Vesi toteaa, että kaavamuutoksessa tulee huomioida nykyisen rakennuksen liittyminen vesihuoltoon Lapintien puolelle muodostuvan uuden tontin kautta. Molempien kiinteistöjen liittymiskohdat tulevat nykyiseen paikkaan Lapintien ja Vuorikadun risteyksen kohdalla. Kiinteistöt ovat vesijohto-, jätevesi- ja sadevesiviemäriverkostojen piirissä. Mahdollinen kaavamuutoksesta aiheutuva tonttijohtojen siirto uuden rakennuksen tieltä tulee edunsaajalle.

As Oy Tampereen Pellavanmäen kanta korttelin yleissuunnitelmaan on kielteinen. Alueelle omanlainen arkkitehtuuri ja asuinympäristö tulee säilyttää nykyisellään väljänä ja vehreänä. Alueelle ovat ominaista rauhallinen piha-alue hienoine näköaloineen ilman läpikulkuliikennettä, puistokaistaleet sekä oma pysäköintialue. Yleissuunnitelma saattaa alueen liian tiiviiksi ja epäviihtyisäksi. Lapintien liikenne on ruuhkautunut ja uusi suunnitelma pahentaisi tilannetta. Liikehuoneistot kadun varressa eivät toimi liikenneongelmien takia, ja alueen liikehuoneistoja on tälläkin hetkellä tyhjillään. Alueen asukkaat ovat joutuneet kärsimään Tampellan alueen rakentamisesta melu- ja pölyhaittoineen, ja nyt toivotaan rauhaa rakentamiselta. Suunnitelma tuntuu kohtuuttomalta ja keinotekoiselta palvelen vain tietyn ryhmän intressejä.

Vastine:

Yleissuunnitelman alueelta laadittiin kulttuuriympäristöä koskeva selvitys (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy 16.12.2013), joka on kaavan liitteenä. Asemakaavan osallisuutteluun lisättiin Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes. Tampereen Veden kommentti merkittiin tiedoksi. Tonttijohtojen siirrosta vastaa rakentaja.

Asunto Oy Lapintie 9:n hanke on paitsi kaavamuutoksen hakijan myös kaupungin strategian ja täydennysrakentamistavoitteiden mukainen. Kaupunkiseudulle tavoitellaan asukasmäärän huomattavaa kasvua, josta pelkästään Tampereen keskustan alueelle on ajateltu sijoittuvan 10 000 uutta asukasta. Kaupunkistrategian mukaan tiivis, vihreä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne tukee koko kaupunkiseudun kehitystä, joten kaupungin kasvu suunnataan nykyisen yhdyskuntarakenteen sisään. Tampereen keskustasta tavoitellaan elinvoimaista ja viihtyisää paikkaa, jossa uudis- ja täydennysrakentamista toteutetaan laadukkaasti ja jossa kävely, pyöräily ja joukkoliikenne sekä maanalainen pysäköinti ovat sujuvia. Keskustan asemaa urbaanin asumisen paikkana vahvistetaan ja kaupunkitiloista tehdään

eläviä. Tampereen keskustasta pyritään löytämään luontevia täydennysrakentamisen paikkoja, jollainen tämä tontti on.

Lapintien varren rakennukset ovat pääosin kiinni katualueessa ja muodostavat kaupunkimaista katutilaa. Sen sijaan korttelin nro 130 kohdalla katua rajaavat nykyään pysäköintialueet. Uudisrakennuksen pysäköinti järjestetään maan alla, jolloin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeälle paikalle Lapintien varteen voidaan sijoittaa pysäköinnin sijaan asumista. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen muuttaa korttelirakenteen kaupunkimaisemmaksi, mutta tontin vehreä ja väljä piha-alue puustoitteeseen ja kallioitteen pyritään säilyttämään ennallaan.

Kaavamuutos mahdollistaa liiketilojen sijoittamisen vilkkaan Lapintien varteen. Katutaso liiketiloilla pyritään elävöittämään kaupunkitilaa sekä sijoittamaan asuminen yläkerroksiin, kauemmas liikenteen aiheuttamista häiriöistä. Uusien liiketilojen määrä on kuitenkin vähäinen. Täydennysrakentamisen edellyttämä pysäköinti pystytään järjestämään tontilla maanalaisessa pysäköintihallissa. Kaupungin keskusta on jatkuvassa muutoksessa, ja siihen kuuluu myös täydennys- ja korjausrakentaminen. Rakentamisen aikaisia haittoja voidaan pyrkiä minimoimaan, mutta ei kokonaan poistamaan.

Tällä asemakaavalla ratkaistaan ainoastaan tontin nro 130-3 täydennysrakentaminen. Hanke ei kuitenkaan estä mahdollista korttelin myöhempää täydentymistä.

### Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 19.12.2013–16.1.2014 ja siitä pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Tampereen ympäristönsuojelulla ja Tampereen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomauttamista kaavasta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) toteaa lausunnossaan, että Naistenlahden voimalaitos on Seveso II -direktiivin mukainen turvallisuusselvityslaitos suuren kevyen polttoöljyn määrän takia. Öljy varastoidaan kuitenkin päiväsiiliötä lukuun ottamatta kalliion sisällä, joten varastoinnin riskit ovat pienemmät kuin maanpäällisessä varastoinnissa ja mahdollisen onnettomuuden seuraukset rajoittuvat todennäköisesti suppeammalle alueelle. Turvallisuusselvityksen mukaan laitoksen riskit liittyvät terveysvaaraan, lämpösäteilyyn, paineaaltoihin ja heitteisiin. Tukes esittää, että kaavaan lisätään merkintä ”sev-1”, jonka mukaan alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti Seveso II -direktiivin mukaisen laitoksen konsultaatioalueella. Riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakennuslupaa haattaessa.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kulttuuriympäristöselvitys on laadittu ja täydennetty maakuntamuseon edellyttämällä tavalla (lopullinen versio 31.12.2013). Selvityksen mukaan Masuuninmäellä ei kokonaisuudessaan ole sellaisia historiallisia ja kulttuurisia arvoja,

jotka oleellisesti poikkeaisivat tavanomaisista rakennetuista ympäristöistä. Rakennusmassojen ja kaupunkitilan suhteessa näkyvät kuitenkin modernismille ominaiset ihanteet väljyydestä, vehreydestä, valoisuudesta ja vapaasti avoimeen maisemataan sijoittuvista rakennuksista. Maakuntamuseo toteaa, että nämä arvot menetetään rakennettaessa asemakaavan esittämällä tavalla. Edellä mainittu on syytä mainita kaavan vaikutuksia arvioitaessa.

Tampereen Veden lausunnossa todetaan, että kaavamuutoksessa tulee huomioida nykyisen rakennuksen liittyminen vesihuoltoon uuden tontin kautta. Tonttien vesihuollon liittymiskohdat ovat Lapintien ja Vuorikadun risteyksessä. Kaavamuutoksesta aiheutuva tonttijohtojen siirtäminen ja sen kustannus tulevat edunsaajan vastattavaksi.

As. Oy Tampereen Pellavanmäki suhtautuu mielipiteessään kielteisesti kaavamuutokseen, koska se johtaisi suurella todennäköisyydellä myös Lapintie 5:n ja 7:n tonttien kaavoittamiseen. Kaavamuutoksen myötä alueen maisemallinen arvo katoaa, alueen viihtyvyys ja asuntojen arvo laskee. Alueen luonnonmukaista kalliopohjaa ja vehreyttä ei saa hävittää. Lapintien liikenne kuormittuu ja ajoväylä kaivetaan uusien pyörä- ja jalankulkukaistojen myötä.

As. Oy Tampereen Pellavanrinne vastustaa mielipiteessään ankaraasti yleissuunnitelman mukaista täydennysrakentamista, jossa tontin nro 130-5 eteen on suunniteltu 6–8-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakentamisen myötä alueen arvo alenee ja piha-alue pienenee. Talojen seinät tulevat liian lähelle toisiaan ja päätyasuntojen näköalat häviävät. Ajo tontin pihasta Lapintielle vaikeutuu, ja liikehuoneistojen logistiikka vaikeuttaa liikennettä.

Kaksi As. Oy Lapintie 9:n osakasta toteavat mielipiteessään, että merkintä yleisestä jalankulku- ja polkupyöräilyalueesta on poistettava. Masuuninmäen puistoon on osoitettu kulkuyhteydet Lapintieltä, Tampellan esplanadilta sekä Juhlatalonkadulta. Kyseessä ei ole käyttökelpoinen korttelipuisto, joten yleisen kävely- ja pyörätien osoittaminen yksityisen asuintontin kautta on tarpeetonta. Esitetty väylä ei olisi turvallinen eikä miellyttävä molempien tonttien risteävän liikenteen takia. Asuintaloyhtiölle syntyy kohtuuton rasite väylän ylläpidosta. Asukkaiden kotirauhan turvaamiseksi pihan on oltava kokonaan yksityistä tilaa.

Vastine:

Palautteen perusteella asemakaavakarttaan lisättiin Seveso-laitoksen riskivaikutuksiin varautumista edellyttävä merkintä sev-1. Tontin nro 9 lounaisreunaan merkittiin ohjeellinen maanalaiselle johdolle varattu alue tontin nro 8 vesihuoltoa varten. Tampereen veden lausunto välitettiin myös tiedoksi kaavamuutoksen hakijoille. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana päivitetty kulttuurihistoriallisen selvitys liitettiin kaavaehdotuksen aineistoon. Kaavaselistusta täydennettiin kaupunkikuvan osalta kohdissa 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ja 4.3 Kaavan vaikutukset.

Masuuninmäen puistoon johtavan kulkuväylän merkintää täsmennettiin ohjeelliseksi yleiselle jalankululle varatuksi alueeksi, jolla huoltoajo on sallittu. Hakijan aloitteesta uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa tarkistettiin sekä tonttiin nro 8 liitettiin 427 m<sup>2</sup> Masuuninmäen puistoaluetta kulku- ja pysäköintijärjestelyjen helpottamiseksi.

Tämä asemakaava koskee vain As. Oy Lapintie 9:n tonttia ja sillä ratkaistaan vain Lapintie 9:n täydennysuhanke. Kaavamuutoksella ei kuitenkaan estetä Lapintie 5:n ja 7:n mahdollisia tulevia täydennys-toiveita.

Kaavan mukainen rakentaminen jatkaa Tampellan suurkorttelirakennetta. Tampellan 2000-luvun vaihteessa rakentuneet asuinkorttelit sovitettiin Tampereen keskustan mittakaavaan ja rakeisuuteen, mitä pidettiin erityisen merkittävänä rakennettaessa uudisrakennuksia kaupungin tärkeimpien arvorakennusten naapuriin sekä rakennettaessa perinteiseen keskustaan välittömästi liittyvää keskustan laajenemisaluetta. Tampellan kaavoituksessa rakennusten mittakaavan lähtökohtana oli Tampereen keskustan perinteinen mittakaava. Suunnittelussa uudiskortteleille valittiin perinteinen umpikorttelityyppinen malli, joka pitkään rakentuvalla alueella parhaiten tuotti asukkailleen ja käyttäjilleen valmista ympäristöä. Masuuninmäkeä sen länsi- ja pohjoispuolella reunustavat korttelit 960, 961 ja 962 liittyvät Tampellan alueen Kyttälän kortteleihin ja rakentavat Lapintien katu-kuvaa.

Tämä kaavamuutos mahdollistaa nykyisen avoimen korttelin muuttumisen kaupunkimaisemmaksi suurkortteliksi, joka jäsentää katutilaa ja mahdollistaa osaltaan kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden toteuttamista. Lapintien puolelle katutasokerrokseen sijoitettavat liike-, toimisto- ja palvelutilat jatkavat korttelin länsipuolista ajatusta keskustamaisesta katutilasta. Täydennysrakentaminen sijoittuu nykyiselle pysäköintikentälle, jolloin tontin nykyinen vehreä ja kallioinen piha-alue säilyy. Kadunvarteen sijoittuva uudisrakennus myös suojaa pihaa liikenteen melulta.

Lapintien uusilla kevyen liikenteen järjestelyillä parannetaan kävelijöiden ja polkupyöräilijöiden olosuhteita. Uudet järjestelyt tukevat Lapintien kivijalkatoimintaa ja luovat jalankulkualueita. Kadunvarren pysäköintipaikat vähenevät hieman, mutta pysäköintijärjestelyt selkiytyvät. Suunnitelma tukee Lapintien 40 km/h:n nopeusrajoitusta.

Masuuninmäen puisto toimii kevyen liikenteen yhteyksien välittäjänä ja ympäröivien asuinkortteleitten leikkipuistona. Kaavamuutosalue on ainoa paikka, josta on mahdollista järjestää esteetön huoltoyhteys Masuuninmäen puistoon. Huoltoajoa ei kuitenkaan tapahdu kovin usein. Tampellan 8.11.1995 vahvistuneessa asemakaavassa nro 7300 esitetyistä reiteistä vain osa on toteutettu. Asukkaiden oleskelupiha sijoittuu rakennuksen länsipuolelle eikä häiriinny tontin itälaidan liikenneväylistä. Itälaidan pihan luonne on jo nykyisellään liikennepainotteinen. Tontin pysäköintijärjestelyjä selkiytetään mahdol-

listamalla pysäköintikatosten rakentaminen sekä liittämällä tonttiin puistoaluetta pohjoiskulmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 3.2.2014 kaava-alueen laajentumisen myötä. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa.

### Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessaan 18.2.2014 asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville 20.2.–24.3.2014. Siitä jätettiin kaksi muistutusta.

Toisessa muistutuksessa uuden kaavan autopaikkavaatimusta pidetään epärealistisena.

Toisen muistutuksen mukaan kaavasta on poistettava merkintä yleiselle jalankululle varatusta alueesta, jolla huoltoajo on sallittu. Merkintä on esitetty ristiriitaisesti kartalla ohjeellisena, mutta merkintöjen selitteissä sitovana. Merkinnästä ei ilmene, minkä kiinteistön tarpeisiin huoltoajo sallitaan. Huoltoajo on mahdollista järjestää ilman kaavamerkintää. Yleisen jalankulun osoittaminen pihatien ja tontin kautta ei ole tarpeellista puiston tarkoituksen kannalta. Kulkuyhteydet on turvattava toteuttamalla voimassa olevaa Tampellan asemakaavaa nro 7300. Tämän kaavan pohjaksi laaditussa yleissuunnitelmassa ei ole tutkittu puiston yhteyksiä laajemmin. Pysäköinnin uudelleen järjestäminen on haastavaa, kun täydennysrakentaminen sijoitetaan nykyiselle pysäköintialueelle. Yleiselle jalankulkuyhteydelle tulee tutkia vaihtoehtoja sijoitusta radan varteen. Varautuminen Lapintien jalankulku- ja polkupyöräilyjärjestelyihin on hyvä asia, mutta kaavaan tulee lisätä merkintä polkupyöräpysäköinnistä.

Vastine:

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1974, jolloin liikkumisen tavoitteet olivat erilaisia. Kaavahanke toteuttaa Tampereen kaupunkistrategiaa, jolla tavoitellaan kestävästä yhdyskuntaa. Perustana on tiivis yhdyskuntarakenne, jossa joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn panostetaan. Keskustan liikenneverkkosuunnitelman mukaan liikenteen tulee toimia kaupunkielämän ehdoilla ja autoa käytetään keskustassa kävelypainotteisen keskustan lähtökohdista. Kaavamuutosalueen sijainti kaupungin keskustassa hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja kävely-yhteyksien varrella mahdollistaa myös autottoman asumisen ja kannustaa liikkumaan ilman henkilöautoa. Keskustan tiiviissä ympäristössä välimatkat ovat lyhyitä ja palvelut lähellä, joten autoa ei tarvita päivittäiseen liikkumiseen. Pysäköintinormia onkin voitu väljentää vanhaan kaavaan nähden. Samalla pysäköintiratkaisu tukee maankäytön tehostamista keskustassa. Kaavan edellyttämät pysäköintipaikat pystytään järjestämään tonteilla. Täydennysrakentamisen vaatima pysäköinti järjestetään uudessa maanalaisessa pysäköintihallissa ja vanhan rakennuksen pysäköinti pääosin tontin radan puoleisella laidalla. Tonttien

käyttömahdollisuudet paranevat huomattavasti, kun kaikkea pysäköintiä ei osoiteta maantasoon ja piha voidaan varata asukkaiden ulko-oleskeluun.

Ympäröivien asuntokortteleitten leikkipuistona ja kulkuyhteyksien välittäjänä toimivaan Masuuninmäen puistoon tarvitaan esteetön huolto- ja kävely-yhteys. Kaavamuutosalue on ainoa paikka, josta esteetön yhteys on mahdollista järjestää. Puiston rakentaminenkin tapahtui aikanaan Lapintie 9:n tontin kautta. Yhteys halutaan nyt vahvistaa asemakaavaan. Kaavan pohjaksi laaditussa yleissuunnitelmassa tutkittiin korttelin täydennysmahdollisuuksia kaupunkikuvallisesta näkökulmasta, eikä siinä otettu kantaa puiston yhteyksiin. Puiston yhteystarpeet on määritelty kaupungin yleisten alueiden suunnittelussa.

Tontin ajoväylä ja sisäinen liikenne kulkevat nykyäänkin tontin itä- ja pohjoislaidalla, jolloin tontin länsi- ja eteläpuoli jää edelleen rauhalliseksi piha-alueeksi nykytilanteen mukaisesti. Uutta väylää ei tarvita, jolloin pihan ja radan varren kasvillisuutta voidaan säilyttää mahdollisimman paljon. Reitin kaavamerkinnässä ei ole välttämätöntä yksilöidä, mille kiinteistölle huoltoajo sallitaan. Tässä tapauksessa reitti johtaa ainoastaan puistoalueelle, joten väylällä voi kulkea tontin sisäistä ja puiston huoltoajoa. Kaavassa reitin sijainti on merkitty ohjeellisena. Väylä ja pihajärjestelyt tarkentuvat jatkosuunnittelussa taloyhtiön ja rakennuttajan yhteistyönä.

Ehdotusta on tarkistettu siten, että Masuuninmäen puistoon johtavan jalankulku- ja huoltoajoyhteyden virheellinen viivatyyppi on korjattu asemakaavamerkintöjen luetteloon. Kaavaan lisättiin määräys polkupyöräpysäköinnistä.

### **3.3 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on yhdistää nykyisen kiinteistön käyttämätön rakennusoikeus ja uusi rakennusoikeus siten, että syntyy itsenäinen, rakennuskelpoinen tontti, jolla on rakennusoikeutta vähintään 3500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne, ja uudisrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

## **4 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **4.1 Kaavan rakenne**

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin täydentämisen Lapintien varteeseen sijoittuvalla asuinrakennuksella. Alueen käyttötarkoitus säilyy pääperiaatteiltaan samana. Uudelle ja vanhalle rakennukselle muodostetaan omat tontit. Vanha rakennus säilyy entisellään, mutta sen asemakaavamerkinnät päivitetään. Kaavalla varaudutaan Lapin-

tien uusiin jalankulku- ja pyöräilyjärjestelyihin. Korttelialueen rajoja muutetaan liittämällä korttelialuetta Lapintien katualueeseen ja Masuuninmäen puistoa korttelialueeseen. Alueen kokonaiskerrosala on 10 000 k-m<sup>2</sup> ja alueen tehokkuus  $e=1,20$ . Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 3900 k-m<sup>2</sup>.

## 4.2 Aluevaraukset

### 4.2.1 Korttelialueet

Tontit merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja (AK-36). Tonteille on rakennettava 1 autopaikka 120 asuin-, liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti sekä 1 polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti.

#### Tontti 8

Vanhan rakennuksen kerrosluvuksi merkitään kuusi (VI). Asuinrakennusoikeutta on 4800 k-m<sup>2</sup> ja taloustilojen rakennusoikeutta 950 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeuden lisäys muodostuu kerrosalan uudesta tulkinnasta: aiemmin maanpäälliseksi kellarikerrokseksi määritellyt tilat katsotaan uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kerroksiksi, joiden tilat luetaan kerrosalaan.

Tontille merkitään ohjeellinen Masuuninmäen puistoalueelle johtava, yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu sekä ohjeellinen katoksen rakennusala mahdollisia autokatoksia varten. Tontin eteläosaan merkitään alue, jolla pihaympäristö on säilytettävä (s-piha4). Alueen luonteen kannalta merkittävät avokalliot ja puut tulee säilyttää. Alueelle saa osoittaa ympäristön huomioon ottavia kulkuyhteyksiä, oleskelualueita ja täydennysistutuksia. Tonttiin liitetään pohjoiskulmassa 427 m<sup>2</sup> laajuinen alue Masuuninmäen puistoaluetta tontin kulku- ja pysäköintijärjestelyjen helpottamiseksi. Alue on tarkoitettu käyttämään pääasiassa maisemoidun luiskan rakentamiseen. Tontin pinta-ala on 6432 m<sup>2</sup>.

#### Tontti 9

Lapintien varteen merkitään VI–VIII-kerroksisen rakennuksen rakennusala. Tontille merkitään rakennusoikeutta yhteensä 4250 k-m<sup>2</sup>, josta 3700 k-m<sup>2</sup> on tarkoitettu asuintiloille, 400 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloille ja 150 k-m<sup>2</sup> taloustiloille.

Rakennuksen matalin, kuusikerroksinen osa sijoittuu tontin lounaispäähän, johon merkitään rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema (+124,0). Katutasokerrokseen Lapintien puolelle tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja (er-9). Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä (ju-51). Rakennuksen luoteispuolella on alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen (ma/a). Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja. Kerroksissa olevaa ilmanvaihtokonehuonetta ei lueta rakennusoikeuteen (eiti).



Lapintien ja radan puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA. Lapintien puoleisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuja (las), eikä radan puolelle saa sijoittaa lainkaan parvekkeita (epa).

Tontin Lapintien puoleisella laidalla kulkee yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sen kohdalle merkitään rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Tontin lounaisreunaan merkitään ohjeellinen maanalais- ta johtoa varten varattu alue tontin nro 130-8 vesihuoltoa varten. Tontin pinta-ala on 1922 m<sup>2</sup>.

Molempien tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti Seveso-II direktiivin mukaisen laitoksen konsultaatioalueella. Riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakennuslupaa haettaessa (sev-1).

#### 4.2.2 Muut alueet

Tontista nro 130-3 muutetaan katualueeksi 74 m<sup>2</sup> laajuinen alue tulevia Lapintien jalankulku- ja pyöräilyjärjestelyjä varten.

### 4.3 Kaavan vaikutukset

#### 4.3.1 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin ja voimassa olevaan keskustan osayleiskaavaan

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.1.1995. Tampereen keskustan osayleiskaavan, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54.4 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on otettava huomioon 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Tämä suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen keskustan osayleiskaavassa kaavan nro 8515 suunnitelman osalta.

*MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;* Kaavan mukainen täydennysrakentaminen kaupungin keskustaan tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu valmiiseen kaupunkirakenteeseen ja on kaupungin ja kaupunkiseudun kehittämislinjausten mukaista.

*MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;* Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan palveluverkostoon ja kunnallistekniikkaan.

*MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;* Kaavan mukainen rakentaminen lisää asumista Tampereen keskustaan, jossa on monipuolinen palvelutarjonta. Uudisrakennuksen katusuon sijoittuu hieman liiketilaa, mikä mahdollistaa mm. lähipalveluiden lisäämisen alueella.

*MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon taroituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; Hanke sijoittuu Tampereen ydinkeskustaan ja on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Lähimmät bussilinjat kulkevat Lapintien länsipäässä sekä Tammelassa Naistenlahdenkadulla. Lapintiellä kulkee kevyen liikenteen pääreitti. Energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon.*

*MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; Keskustan hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta mahdollistavat tasarvoisen elinympäristön eri väestöryhmille. Asuntojen melusuojaus varmistetaan rakenteellisin keinoin. Asemakaava edellyttää, että alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti Seveso-II direktiivin mukaisen laitoksen konsultaatioalueella.*

*MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo myös lisää asiakkaita ja tukee siten omalta osaltaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Uudisrakennuksen katutasoon sijoittuu myös uutta liiketilaa.*

*MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen; Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla kannustaa liikkumaan ilman henkilöautoa. Tämä osaltaan vähentää liikenteen ympäristöhaittoja. Asuntojen melusuojaus varmistetaan rakenteellisin keinoin.*

*MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; Kaavamuutos perustuu Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatimiin viitesuunnitelmiin, jotka ovat Maankäytön suunnittelun kortteliin teettämän yleissuunnitelman (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 2013) tavoitteiden mukaisia. Viitesuunnitelmissa on tutkittu uudisrakennuksen sovittamista maisemaan ja Lapintien katukuvaan. Hanke mahdollistaa myös korttelin myöhemmän täydentymisen. Kaava-alueen nykyinen pihaympäristö avokallioineen pyritään säilyttämään.*

*MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys; Masuuninmäen puistoalue pienenee, kun radan varren jyrkkärinteistä aluetta liitetään korttelialueeseen. Korttelin läpi järjestetään kulkuyhteys luoteispuoliselle Masuuninmäen puistoalueelle. Kaava-alueelle jää täydennysrakentamisen jälkeinkin riittävästi oleskelu- aluetta.*

#### 4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Yhdyskuntarakenne

Korttelin käyttötarkoitus ei muutu asemakaavan muutoksella. Kaavamuutos mahdollistaa asuntojen lisäämisen kaupungin keskustaan hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja lähietäisyydelle palveluista. Uudisrakennuksen katutasoon sijoitetaan liiketilaa. Suunnittelualueen

tehokkuus nousee 0,78:sta 1,20:een. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen.

### Ihmisten elinympäristö

Suunnittelualueen suojainen, vihreä ja kallioinen piha jää ennalleen, kun uudisrakentaminen sijoittuu nykyisen parkkikentän tilalle. Nykyisestä rakennuksesta avautuvat näkymät muuttuvat jonkin verran uudisrakentamisen myötä. Kadunvarteen sijoittuva uudisrakennus suojaa osaltaan pihaa liikenteen melulta. Kaavamuutoksessa on huomioitu Lapintien muuttuvat katujärjestelyt, joilla pyritään parantamaan pyöräilijöiden ja kävelijöiden turvallisuutta.

### Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavan mukainen täydentäminen jatkaa Tampellan 2000-luvun vaihteessa rakentunutta suurkorttelirakennetta, joka on sovitettu Tampereen keskustan mittakaavaan ja rakeisuuteen. Täydennys tuo kortteliin nro 170 uuden elementin, jolloin korttelin modernistiselle ajalle ominainen avoin tilarakenne ja ajatus vapaasti avoimeen maisematiilaan sijoittuvista rakennuksista muuttuvat kaupunkimaiseksi korttelirakenteeksi.

Lapintien varren väljä ja epämääräisesti rajautuva katutila jäsentyy, kun kadunvarren kaupunkikuvallisesti hahmoton pysäköintikenttä korvautuu uudisrakentamisella. Katutasokerrokseen sijoitettavat liike-, toimisto- ja palvelutilat jatkavat Lapintien varren keskustamaista katutilaa.

Uudisrakennus porrastuu maaston mukaisesti siten, että korkein massa sijoittuu rakennuksen koillispäähän. Julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä. Rakentamista ohjataan myös kaavan rakentamistapaohjeella, joka pohjautuu Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatiin viitesuunnitelmiin.



*Vasemmalla valokuvat Lapintieltä pohjoiseen ja länteen, oikealla viitesuunnitelman havainnekuvat suurin piirtein samasta paikasta.*

*(Valokuvat Anna Hyyppä 2013, viitesuunnitelmat Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy 2013)*

## Liikenne

Lapintien länsipäässä kulkevaa eroteltu jalankulku- ja pyöräilyväylää tullaan jatkamaan kaavamuutosalueen kohdalle turvallisen liikenneympäristön muodostamiseksi. Tähän varaudutaan asemakaavamuutoksessa leventämällä katualuetta sekä sijoittamalla tontin reunaan yleinen jalankulkualue. Tonttien pysäköinti järjestetään pääosin uudisrakennuksen maanalaisessa paikoitushallissa sekä vanhan rakennuksen tontin radan puoleisella laidalla.

### 4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Täydennysrakentaminen sijoittuu tontin kaakkoisosaan nykyään pysäköintikäytössä olevalle sorakentälle, joten sillä ei ole suurta vaikutusta luonnonympäristöön. Lapintien varren puut joudutaan kaatamaan rakentamisen ja katujärjestelyjen myötä, ja kävely- ja pyöräilyväyliä erottamaan istutetaan uusi puurivi. Tonttiin nro 130-8 liitetään pohjoiskulmassa 427 m<sup>2</sup> laajuinen alue Masuuninmäen puistoaluetta tontin kulku- ja pysäköintijärjestelyjen helpottamiseksi. Radan varren puistoalueella ei nykyisellään ole virkistyskäyttöä, mutta kasvillisuutta joudutaan poistamaan jonkin verran tontin ja pihajärjestelyjen laajentumisen myötä.

## 4.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava edellyttää uudisrakennuksen Lapintien puoleisten parvekkeiden lasittamista, jotta melun ohjearvot (päivällä < 55 dB ja yöllä < 50 dB) saavutetaan parvekkeella. Radan puoleiselle seinälle ei saa sijoittaa parvekkeita raideliikenteen melun ja kemikaalikuljetusten vuoksi. Lapintien ja radan puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA. Asemakaava edellyttää, että alueen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan sijainti Seveso-II direktiivin mukaisen laitoksen konsultaatioalueella. Riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakennuslupaa haettaessa (sev-1).

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnepiirros sekä rakentamista ohjaava rakentamistapaohje.

### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Hankkeen toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista.

### 5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.