

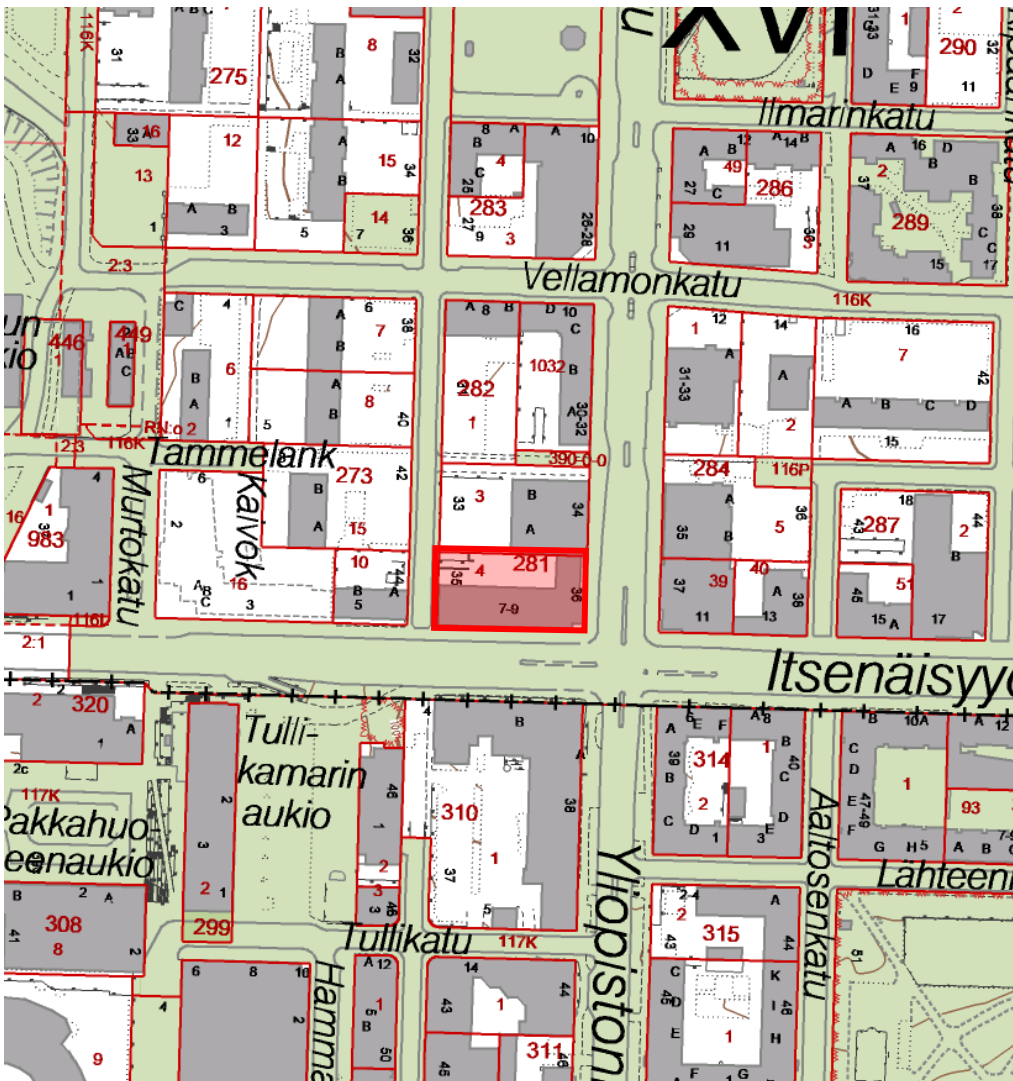


XVI (TAMMELA), ITSENÄISYYDENKATU 7-9, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN Asemakaava nro 8565

Diarinumero: TRE:786/10.02.01/2018

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

3.9.2018, tark. 25.11.2019



XVI (TAMMELA), ITSENÄISYYDENKATU 7–9, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN ASEMAKAAVA NRO 8565

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.9.2018 päivättyä ja 25.11.2019 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8565. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen. Tontilla sijaitseva nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 8- ja 13-kerroksinen opiskelija-asuinrakennus, jonka ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu liiketilaa. Tontti merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Ulko-oleskelualueet sijoittuvat sisäpihan kansipihalle sekä rakennuksen yläkerrokseen kattopihoille.

Rakennusoikeuden muutos

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 9830 k-m² ja alueen tehokkuus $e=5,46$. Rakennusoikeus kasvaa 5870 k-m².

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee Tammelan (XVI) kaupunginosassa Tampereen keskustassa osoitteessa Itsenäisyydenkatu 7–9. Asemakaavan muutos koskee tonttia nro 281-4, joka rajautuu idässä Tammelan puistokatuun, etelässä Itsenäisyydenkatuun ja lännessä Pinninkatuun.

Korttelin lähiympäristö on Tammelalle tyypillistä avointa kaupunkirakennetta pysäköintialueineen ja jalankulkuraitteineen. Itsenäisyydenkadun varsi kuuluu keskustan arvokkaihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Tontilla sijaitsee 1976 valmistunut, alun perin Suomen Työväen Säästöpankin toimitaloksi rakennettu kerrostalo. Toimistotilat saneerattiin opiskelija-asunnoiksi 1997. Nelikerroksisen rakennuksen katussassa on liiketilaa ja Tammelan puistokadun varressa yksikerroksinen liikesiipi. Ajo tontille kulkee Pinninkadulta. Tontin pinta-ala on 1800 m².

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen. Tontin nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uudella 8–13-kerroksisella opiskelija-asuinrakennuksella.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan korttelisuunnitelman pohjalta. Täydennysrakentamisen yhteydessä pihat suunnitellaan vihreämmiksi ja pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Katutasoon sijoittuu liiketilaa. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset arvot huomioidaan suunnittelussa.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan tontin omistajan Kiinteistö Oy Toastalojen aloitteesta.

Aloituskvaihe

Kaavahanke tuli vireille 22.2.2018, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 22.2.–15.3.2018. Suunnitelmia esiteltiin Galleria Nottbeckissä 5.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja viisi mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että kaavassa tulee antaa tarpeelliset melu-, ilmanlaatu- ja hulevesimääräykset sekä tarvittaessa määräykset riittävistä ulko-oleskelualueista. Ulko-oleskelualueiden pinta-ala tulee ilmoittaa ja Hämeenkadun päätteestä tulee laatia havainnekuva. Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan kiinteistöllä on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa aikansa omaleimaisen elementtiarkkitehtuurin edustajana ja paras lähtökohta olisi sen säilyttäminen. Arvot eivät kuitenkaan ole niin merkittävät, että hanke olisi kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdoton. Terveystieteiden tutkimuskeskus totesi, että melu- ja ympäristösuojelun valmistuttua arvioidaan meluvaikutuksia. Ympäristösuojelun mukaan ilmanlaatu ja melu asettavat haasteita, ja viherratkaisuja suositellaan. Hulevesisuunnittelu totesi, että Tammelan hulevesiselvitys tulee huomioida. Kaupunkikuva-arkkitehdin mukaan liiketilat ja sisäänkäynnit pitäisi tehdä kadun tasoon.

Tampereen yliopiston ylioppilaskunta ja Tampereen polkupyöräilijät ry esittävät, että näin keskeisellä paikalla sijaitseva opiskelija-asunto tulee toteuttaa kokonaan autopaikattomana ja panostaa sen sijaan pyöräpysäköintiin. Kiinteistössä toimiva ravintola kommentoi, että hanke vaikeuttaa liiketoimintaa kohtuuttomasti ja kaava tulee keskeyttää muutamiksi vuosiksi. Yksityishenkilöiden mielipiteissä toivotaan uudisrakentamiselta korkeaa laatua ja värimaailman kehittämistä mielenkiintoisemmaksi.

Asemakaavan viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 8.5.2018. Toimikunta antoi ohjeita julkisivujen jatkosuunnitteluun sekä totesi, että kaavahanke voi edetä esitetyillä periaatteilla.

Asemakaavaa varten laadittiin melu- ja ilmanlaatuselvitykset, näkemätarkastelu sekä tarkastelu pihamateriaaleista hulevesien hallintaa varten. Saadun palautteen perusteella selostukseen kirjattiin tontin ulko-oleskelualueiden pinta-ala ja Hämeenkadun päätenäkymästä laadittiin havainnekuva. Asemakaava edellyttää melunsuojausta, ilman epäpuhtauksien huomiointia, vehreitä oleskelupihoja sekä hulevesien hallintaa. Lisäksi annetaan rakentamisen laatua ohjaavia

määräyksiä. Viitesuunnitelmaa kehitettiin katutason liiketilojen osalta. Asemakaavan pysäköintimitoitus perustuu Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksiin (hyväksytty 31.5.2016). Pysäköintinormistoa on tarkoitus päivittää ja sen yhteydessä tarkistetaan tarvittaessa asemakaavan pysäköintinormit.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuu-
toksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten
kanssa. Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 6.–27.9.2018 ja
suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 18.9.2018 Galleria Nott-
beckissä. Aineistosta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja
kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus edellytti havainnekuvien täydentämistä Hä-
meenkadun päättenäkymän osalta. Mikäli rakennus muuttaa aseman
tornin alisteiseksi, rakennusta tulisi madaltaa. Ulko-oleskelualueet
ovat rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden hyväksyttävät. Pirkan-
maan maakuntamuseon mukaan kaavan valmisteluaineisto on kult-
tuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Hulevesisuunnittelu
antaa ehdotusvaiheessa lausunnon hulevesistä. Viheralueiden suun-
nittelu totesi, että pihasuunnittelua tulee tarkentaa. Ympäristönsuo-
jelu totesi, että meluselvitys on tarkistettava liikennemäärien osalta ja
melumääräykset on tarkennettava sen pohjalta. Pirkanmaan liitto ei
anna lausuntoa.

As. Oy Tammelanpuistokatu 34 totesi, että kaavan tulee mahdollis-
taa muut korttelisuunnitelman mukaiset lisärakentamishankkeet,
vaikka kaavamuutokset eivät tapahtuisi samanaikaisesti. Suunnitte-
lussa tulee kiinnittää huomiota korttelin valoisuuteen, piharakentei-
den korkeuksiin, palomääräyksiin ja päätyikkunoiden sijoitteluun. Yk-
sityishenkilö kommentoi, että uuden rakennuksen tulisi sijoittua 8
metrin etäisyydelle naapuritalosta.

Asemakaavan havainneaineistoa täydennettiin Hämeenkadun pää-
ttenäkymällä ja tontilta laadittiin pihasuunnitelma. Meluselvitys tarkis-
tettiin liikennemäärien osalta. Asemakaavan pysäköintinormit päivi-
tettiin 29.1.2019 hyväksytyn pysäköintipolitiikan mukaisiksi. Melusuo-
jausta koskevia kaavamääräyksiä tarkistettiin yhdyskuntalautakun-
nan 27.8.2019 hyväksymien melulinjausten perusteella.

Ehdotusvaihe

Asiakirjat on täydennetty asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalau-
takunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville
asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää ehdotuk-
sesta kirjallisia muistutuksia.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin XVI kaupunginosan (Tammela) korttelin nro 281 tonttia nro 4

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero:

TRE:786/10.02.01/2018, pvm 24.1.2018

Vireille tulo:

22.2.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee XVI (Tammela) kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun kulmassa, osoitteessa Itsenäisyydenkatu 7–9.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

XVI (Tammela), Itsenäisyydenkatu 7–9, täydennysrakentaminen. Asemakaava nro 8565.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.2.2018
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 3.9.2018, tark. 25.11.2019
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva Oy 26.11.2019)
- Meluselvitys (WSP 27.9.2018)
- Ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteen laitos 30.7.2018)
- Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2013)
- Korttelisuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 26.6.2017)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tammelan liikenneverkkosuunnitelma (Sito Oy 12.2.2018)
- Tammelan hulevesiselvitys (Sito Oy 23.5.2017)
- Keskustan strategisen osayleiskaavan taustaselvitykset ja muu valmisteluaineisto (Tampereen kaupunki 2016)
- Tammelan yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 2012)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee XVI kaupunginosassa (Tammela) kaupungin ydinkeskustan itäpuolella osoitteessa Itsenäisyydenkatu 7–9. Asemakaavan muutos koskee tonttia nro 281-4, joka rajautuu idässä Tammelan puistokatuun, etelässä Itsenäisyydenkatuun ja lännessä Pinninkatuun. Tontilla sijaitsee opiskelija-asuintalo.

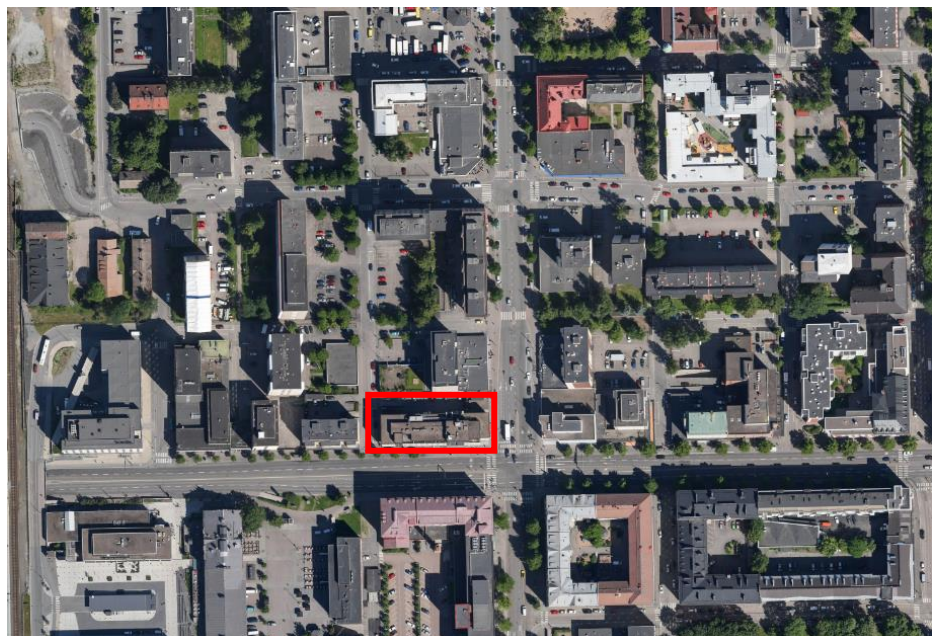
2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua korttelialuetta. Tontilla ei ole maanvaraista pihaa ja vain niukasti istutuksia. Itsenäisyydenkadun varrella on katupuita. Tontin pihakannen korkeusasema on n. +103. Itsenäisyydenkadun nousee itään ja kadun korkeusasemat vaihtelevat tontin kohdalla n. välillä +100...+102,5.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tammelan asuntovaltaisen kaupunginosan eteläreunassa, uudistuvan asemanseudun ja tulevan raitiotienlinjan välittömässä läheisyydessä. Itsenäisyydenkadun eteläpuolella on Tullin monipuolinen työpaikka-alue. Tammela ja Tulli ovat osa Tampereen laajentuvaa ydinkeskustaa. Keskustan palveluihin sekä Tammelantorille on hyvät yhteydet. Suunnittelualueen lähiympäristössä on asumista sekä liike- ja toimistotilaa.



Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

Kuva: © 2015 BLOM

Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Suunnittelualueen lähikorttelit nro 281, 282 ja 273 edustavat Tammelalle tyypillistä avointa kaupunkirakennetta, jota leimaavat lähiömäinen rakennuskanta sekä pihojen pysäköintialueet ja paikoituskannet. Kortteleiden rakennukset on toteutettu pääosin 1970-luvulla ja niille on tyypillistä elementtirakentaminen, pohjakerroksen autotalit sekä sisäänvedetyt kattokerrokset. Rakennukset ovat enimmäkseen 7–8-kerroksisia lukuun ottamatta kaavamuutostonttia sekä Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun kulmaan valmistuvaa 21-kerroksista Luminaryn asuintornia. Kortteleiden halki kulkee Tammelan vanhasta puukaupungin korttelijaosta muistuttavia jalankulkuraitteja.

Itsenäisyydenkadun eteläpuolella on Tullin alueen vanhaa punatiilistä rakennuskantaa sekä Tullikamarin aukio. Suunnittelualueen sijainti Tammelan pääkatujen kulmassa on kaupunkikuvallisesti merkittävä, vaikka kadunkulman kaupunkikuva on hajanainen: kulmassa kohtaavat 1900-luvun alun punatiiliarkkitehtuuri sekä 1970- ja 90-lukujen liikerakentaminen. Tammelan puistokatu ja Itsenäisyydenkatu ovat katukuvaltaan eläväisiä liikekatuja.

Tontilla nro 281-4 sijaitsee 1976 valmistunut, alun perin Suomen Työväen Säästöpankin toimitaloksi rakennettu kerrostalo. Toimistotilat saneerattiin opiskelija-asunnoiksi 1997. Nelikerroksisen rakennuksen katutasossa on liiketilaa ja Tammelan puistokadun varressa yksikerroksinen liikesiipi. Ajo tontille kulkee Pinninkadulta. Tontin pinta-ala on 1800 m² ja rakennuksen kerrosala 3960 k-m².

Viistokuva etelästä.

Kuva: © 2015 BLOM



Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun kulma sekä tontin sisäpihaa.

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Neva Oy



Rakennettu kulttuuriympäristö

Aluetta sivuavat maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt: Tammelan teollisuuskohteet ja tori sekä Tullin alue ja Sorsapuisto.

Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun kulman lähistöllä on useita Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksessä (2012) määriteltyjä arvorakennuksia: Tullikamari ja pakkauhuone (Georg Schreck 1900), Attila (Heikki Tiitola 1914) sekä Toralinna (Bruno Granholm 1902).

Myös suunnittelualueella sijaitseva entinen Suomen Työväen Säästöpankin toimitalo (Kosti Kuronen 1976) kuuluu Itsenäisyydenkadun arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Itsenäisyydenkadun arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteita:
 37. Tullikamari ja pakkauhuone
 38. Attila
 39. Toralinna
 43. Itsenäisyydenkatu 7–9

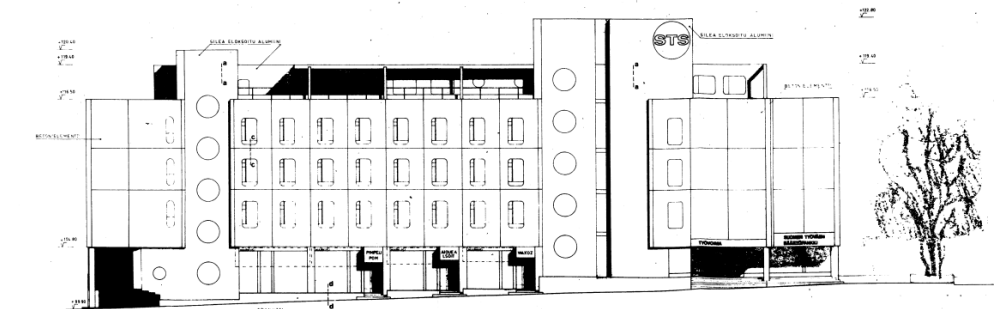
Kuva: Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö



Rakennushistoriaselvityksen (Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2013) mukaan rakennus on osa Suomen Työväen Säästöpankin historiaa. Se ei kuitenkaan toiminut pankin pääkonttorina ja oli alkuperäisessä käytössään vain parikymmentä vuotta ennen opiskelija-asunnoiksi muuttamista. Kulttuurihistoriallinen arvo ei ole merkittävä. Sijainti arvorakennusten vierellä on merkittävä, mutta alueen varsinainen arvo on Itsenäisyydenkadun eteläpuolen vanhoissa arvorakennuksissa. Rakennus on arkkitehtuuriltaan erikoinen ja omalaatuinen. Vaikka rakennus on toteutettu rakennusajalleen tyypillisesti elementtirakenteisena, arkkitehtuuri on monimuotoinen ja poikkeuksellinen. Ulkoarkkitehtuuri on säilynyt pääosin alkuperäisessä asussaan, mutta sisäpuoliset muutostyöt ovat olleet laajoja. Pankkisali on nykyään pikaruokalan ravintolasali eikä alkuperäisestä sisustuksesta ole jäljellä kuin marmorilattia ja seinäreliefit.

Rakennuksen alkuperäinen julkisivupiirustus etelään.

Kuva: Tampereen rakennusvalvonnan arkisto



Virkistys

Kaava-alueella ei ole virkistysalueita, mutta alueelta on hyvät yhteydet kaupungin virkistysalueille ja -reiteille. Lähimmät viheralueet ovat Sorsapuisto ja Emil Aaltosen puisto n. 200 m päässä tontilta.

Liikenne

Itsenäisyydenkatu ja Tammelan puistokatu ovat Tammelan vilkasliikenteisimpiä katuja. Tammelan liikenneverkkohierarkiassa Itsenäisyydenkatu on autoliikenteen pääkatu ja Tammelan puistokatu tärkeä kokoojakatu. Molemmat kadut ovat myös pyöräilyverkon pääreittejä. Itsenäisyydenkatu on kaupungin joukkoliikenteen pääreittejä. Kadulle rakennetaan parhaillaan raitiotietä ja suunnittelualueen kohdalle sijoittuu raitiotiepysäkki. Tammelan pysäköintiolosuhteet ovat poikkeukselliset Tampereen keskustassa, sillä pysäköintipaikkoja on runsaasti sekä kadunvarressa että tonteilla.

Tontille on ajoneuvoliittymä Pinninkadulta, joka on tontin kohdalla päättyvä katu. Pysäköinti sijoittuu kellarin autohalliin sekä 1. kerroksen pysäköintikannelle.

Tammelan liikenneverkkosuunnitelmassa alueen kaduille on ehdotettu parannuksia kuten liikenteen rauhoittamisjärjestelyjä, liittymien ja suojateiden turvallisuustoimenpiteitä sekä pyöräily- ja kävelyreittien kehittämistä. Liikenneverkkosuunnitelman liikenne-ennusteen mukaan liikennemäärä vähenee Itsenäisyydenkadulla nykyisestä 12 500 ajoneuvosta/vrk 8000 ajoneuvon/vrk ja kasvaa Tammelan puistokadulla 6200 ajoneuvosta/vrk 9000 ajoneuvon/vrk vuoteen 2040 mennessä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksessä (2017) on laskettu liikenteen aiheuttamat melutasot ennustevuodelle 2040. Tontin melutaso on päivällä Itsenäisyydenkadun puolella enimmillään 70–75 dB ja Tammelan puistokadun puolella 60–65 dB, yöllä enimmillään 60–65 dB ja 55–60 dB.

Asemakaavan meluselvityksen mukaan uudisrakennuksen julkisivuihin kohdistuu suurimmillaan 65 dB keskiäänitaso Itsenäisyydenkadun puolella ennustevuonna 2040.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan typpidioksidin (NO₂) vuorokausipitoisuus suunnittelualueella on enimmillään yli 60 µg/m³ ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) yli 70 µg/m³.

2.1.4 Väestö ja palvelut

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

XVI kaupunginosassa asuu 2395 henkilöä. Alueen väestö on viimeisen viiden vuoden aikana kasvanut 40 henkilöllä. Väestön keski-ikä on 46,9 vuotta. Alle kouluikäisiä lapsia väestöstä on 2,3 % ja yli 74-vuotiaita 17,4 %.

Vuoden 2016 lopulla koko Tammelassa oli noin 7500 asukasta. Suunnittelualueen lähikortteleissa asukkaita asuu hieman yli 500 eli n. 6,8 % Tammelan asukkaista. Korttelin asujaimiston ikärakenne noudattelee melko hyvin Tammelan ja koko keskustan ikäprofiilia, joissa nuorten aikuisten (18–29-vuotiaat) osuus on suhteellisen korkea, noin 38 % (193 henkilöä).

Asuminen, palvelut ja työpaikat

XVI kaupunginosan asutokunnista yhden hengen talouksia on 63,5 % ja lapsiperheitä 4,5 %. Vuokra-asuntoja on 48,4 %.

Lähikortteleissa on n. 350 asuntoa, joista yli 60 % on yhden ihmisen asuttamia. Suurin osa eli 40 % asunnoista on kaksioita. Kolmioita on 30 % eli enemmän kuin keskimäärin keskustassa (20 %) ja yksiöitä on 21 % eli vähemmän kuin keskustassa keskimäärin (28 %). Isoja, vähintään neljän huoneen asuntoja on lähikortteleissa suhteellisesti vähemmän kuin keskustassa keskimäärin (8 % / 11 %). Tontilla 281-4 on yhteensä 51 opiskelija-asuntoa.

Kaikki kaupungin keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Tammelan koulu sijaitsee n. 400 m päässä ja Vellamon ja Akonpuiston päiväkodit alle 200 m päässä tontilta.

XVI kaupunginosassa on 1117 työpaikkaa. Vaikka lähikortteleiden tilat ovatkin ensisijaisesti asuinkäytössä, sijaitsee korttelissa myös liike- ja toimitilaa. Korttelissa on n. 70 työpaikkaa ja työpaikkamäärä on ollut viime vuosina hiljalleen nousussa. Ravitsemustoimiala on korttelin eniten työllistävä toimiala: alueella toimii kymmenkunta erilaista ravintolaa ja kahvilaa. Myös tontilla nro 281-4 sijaitsee useampi ravintola.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa. Tontin omistaa Kiinteistö Oy Toastalot, joka on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö TOAS:n omistama.

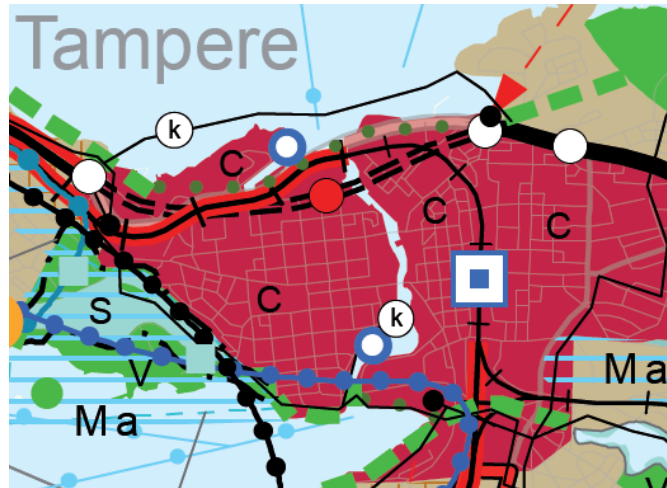
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.



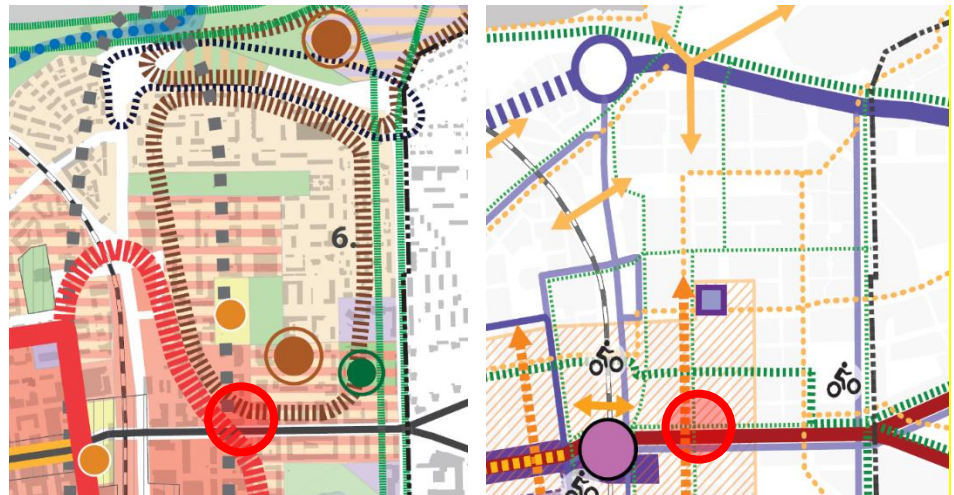
Ote maakuntakaavasta 2040.

Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan strategisen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019.

Osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, joka sijoittuu ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeen ja Tammelan asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeen rajalle. Aluetta sivuaa myös radan varren korkeaan rakentamiseen soveltuva vyöhyke.

Liikennekartalla tontti sijoittuu kävelykeskustana kehitettävälle hitaan liikkumisen alueelle. Itsenäisyydenkadulla on joukkoliikenteen laatu-käytävä, keskustan pääkatu sekä keskustan pyöräilyn pääreitti. Pinninkatu on merkitty urbaaniksi jalankulkuakseliksi, jossa kulkee myös keskustan pyöräilyn pääreitti.



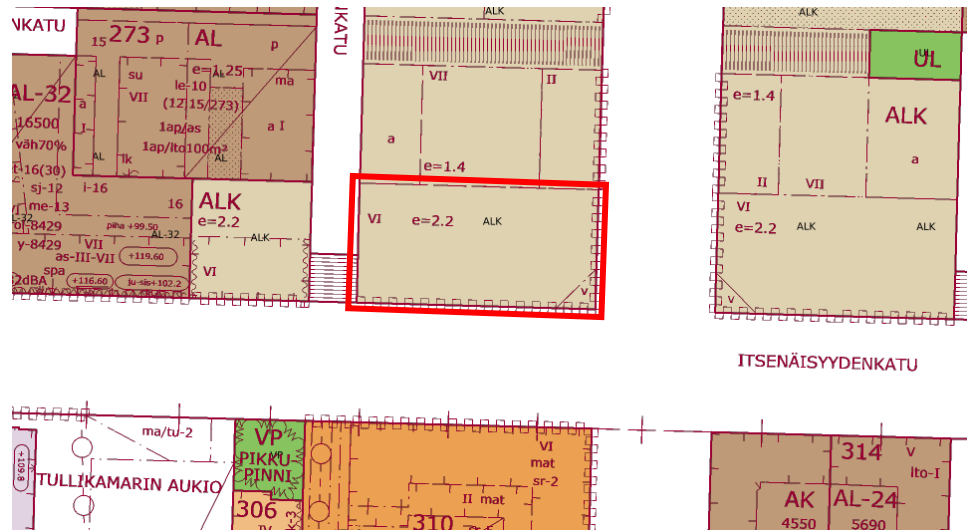
Vasemmalla ote keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttökartasta ja oikealla ote liikennekartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Asemakaava

Tontilla on voimassa 21.7.1966 vahvistunut asemakaava nro 2297, jossa tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Suurin sallittu kerrosluku on VI ja tonttihakkuusluku on 2,2, mikä vastaa kerrosalaa 3960 k-m². Rakennusala on koko tontin laajuinen. Katujen kulmassa on kadun tasossa oleva näköesteetön alue, jolla yleinen jalankulku on sallittu (v). Itsenäisyydenkadun ja

Tammelan puistokadun puoleiselta tonttirajalta on ajoliikenne kielletty.

Asuntokerrostalon yhteydessä on oltava lasten leikkipaikka, jos asuntokerrosalaa on yli 1000 m². Kellarikerroksia on sallittu enintään kaksi ja pihamaan alle saa rakentaa maanalaisia tiloja. Ullakolle saa rakentaa sauna- ja pesutiloja. Tontteja ei saa tarpeettomasti aidata sekä pihamaat on liitettävä toisiinsa ja istutettava. Tontilla tulee olla yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti sekä yksi autopaikka toimistojen ja liikehuoneistojen 100 kerrosalaneliometriä kohti.



Ote ajantasa-asemakavasta. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella.

Tammelan yleissuunnitelma

Tammelan täydennysrakentamisen yleissuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 18.6.2012. Yleissuunnitelmassa on tutkittu kaupunginosan uudistamisen mahdollisuuksia ja periaatteita. Tammelassa on merkittävää täydennysrakentamisen potentiaalia; alueelle on mahdollista rakentaa asuntoja jopa 4000 asukkaalle. Yleissuunnitelma on suuntaa antava viitesuunnitelma ja toimii täydennysrakentamisen sekä erillishankkeiden jatkokehittämisen pohjana.

Korttelisuunnitelma

Tontin lähikortteleihin nro 273 (osa), 281 ja 282 laadittiin korttelisuunnitelma "Pinnin pihat" (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 26.6.2017) yhdessä korttelin taloyhtiöiden ja kiinteistöjen kanssa. Suunnitelmassa kortteliin on ideoitu täydentävää asuin- ja liikerakentamista samalla lähiympäristön laatua ja kaupunkikuvaa parantaen.

Korttelisuunnitelmassa tontille nro 281-4 on esitetty uusi 3–13-kerroksinen asuinrakennus Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun kulmaan. Nykyinen rakennus purettaisiin. Asemakaavamuutos on pääperiaatteiltaan korttelisuunnitelman mukainen.

Havainnekuva korttelisuunnitelmasta "Pinnin pihat".
Itsenäisyydenkatu 7–9
alalaidassa kuvan keskellä.

Kuva: Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy



Tonttijako

Tonttijako (tunnus 2870) on hyväksytty 16.1.1967 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 24.4.1968.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2019.

2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Tämän asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva Oy 26.11.2019)
- Meluselvitys (WSP 27.9.2018)
- Ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteen laitos 30.7.2018)
- Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2013)

Muita aluetta koskevia erillisselvityksiä ja -suunnitelmia ovat mm.

- Korttelisuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 26.6.2017)
- Tammelan liikenneverkkosuunnitelma (Sito Oy 12.2.2018)
- Tammelan hulevesiselvitys (Sito Oy 23.5.2017)
- Tammelan yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 2012)
- Keskustan strategisen osayleiskaavan taustaselvitykset ja muu valmisteluaineisto, Tampereen kaupunki

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Asemakaavan muutos laaditaan tontin omistajan aloitteesta. Omistajan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen.

3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavan muutoshakemuksen on jättänyt Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö TOAS 2.7.2014.

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 22.2.2018.

3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.2.–15.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja viisi mielipidettä. Suunnitelmia esiteltiin Galleria Nottbeckissä 5.3.2018. Tilaisuuteen osallistui n. 35 osallista.

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuu- tok- sen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Suunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 8.5.2018. Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 6.–27.9.2018 ja suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 18.9.2018 Galleria Nottbeckissä. Tilaisuuteen osallistui 13 osallista. Aineistosta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja kaksi mielipidettä.

Asiakirjat on täydennetty asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia.

3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen. Tontin nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uudella 8–13-kerroksisella opiskelija-asuinrakennuksella.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan korttelisuunnitelman pohjalta. Täydennysrakentamisen yhteydessä pihat suunnitellaan vihreämmiksi ja pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Katutasoon sijoittuu liiketilaa. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset arvot huomioidaan suunnittelussa.

3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen pysäköintipolitiikan päivityksen 29.1.2019. Päivityksessä mm. lisättiin autopaikkojen mitoitustaulukkoon oma mitoitusarvo kohteille, jotka sijaitsevat lähellä raitiotiepysäkkiä. Asemakaavan pysäköintinormit päivitettiin uuden pysäköintipolitiikan mukaisiksi.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojausten toteuttamista. Asemakaavan melusuojausta koskevia määräyksiä täsmennettiin linjausten pohjalta.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

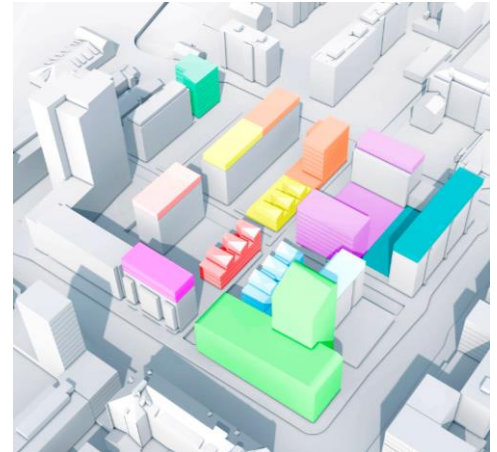
Asemakaavan lähtökohtana on tontin täydennysrakentaminen korttelisuunnitelman pääperiaatteiden mukaisesti.

Vaihtoehtona kaavaratkaisulle olisi ns. 0-vaihtoehto eli tilanteen säilyminen ennallaan. Vaihtoehto ei olisi tontin omistajien eikä kaupungin tavoitteiden mukainen.

Korttelisuunnitelman yhteydessä tutkittiin useita erilaisia vaihtoehtoja korttelin täydennysrakentamiselle. Kaupunkirakenteen, kaupunkikuvan ja toteutettavuuden kannalta parhaaksi lähtökohdaksi osoittautui ratkaisu, jossa tehokkain rakentaminen sijoittuu korttelin laiduille Itsenäisyydenkadun ja radan puolelle, Luminaryn ja kehittyvän asemanseudun jatkoksi. Korttelin sisäosissa rakentaminen on maltillisempaa. Ratkaisu mahdollistaa myös vaiheittaisen ja tonttikohtraisen täydennysrakentamisen.



Nykytilanne



"Säilyttävä täydennysrakentaminen"



"City"



"Tamhattan"

Korttelisuunnitelman suunnitteluvaiheita.

Kuvat: Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy

3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

3.6.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja viisi mielipidettä.

Viranomaisten kommentit:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo: STS:n kiinteistö on osa Hämeenkadun, Kaupakkadun ja Itsenäisyydenkadun arvokasta kokonaisuutta. Rakennus on julkisivuiltaan alkuperäisessä asussa säilynyt, persoonallinen elementtirakennus, mutta historialliset ja kau-

punkikuvalliset arvot ovat vähäiset. Kiinteistöllä on kulttuurihistoriallista arvoa aikansa omaleimaisen elementtiarkkitehtuurin edustajana. Paras lähtökohta olisi rakennuksen säilyttäminen ja on erittäin valitettavaa, että sen purkamista suunnitellaan. Rakennuksen arvot eivät kuitenkaan ole niin merkittävät, että kaava-hanke olisi kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdollinen. Kaava-alueen huomattava kaupunkikuvallinen asema tulee huomioida. Kaavaluonnos tulee toimittaa lausunnolle maakuntamuseoon.

2. Pirkanmaan ELY-keskus: Kaava-alueella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisesti merkittäviä arvoja eikä valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä kohteita. Hanke rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja vaikutusalueella on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. OAS:sta ei ole huomautettavaa. Kaavassa tulee antaa melu-, ilmanlaatu-, hulevesi- sekä tarvittaessa ulko-oleskelualueiden riittävyttä koskevat määräykset. Aineistossa tulisi ilmoittaa tontin ulko-oleskelualueiden pinta-ala. Aukko rakennusmassan eteläsivulla luo edellytykset luonnonvalon saannille. Vaikutusten arvioimiseksi aineistoon tulee liittää havainnekuva Hämeenkadun päätenäkymästä. Kaupungin tulee arvioida viranomaisneuvottelun tarve ja toimittaa valmisteluaineisto tiedoksi ELY-keskukselle.
3. Terveysturvallisuus: Meluselvityksen valmistuttua voidaan arvioida mahdollisia meluvaikutuksia asumisterveyteen ja tarkentaa tarvittavia ääneneristysratkaisuja asuinrakennuksiin.
4. Ympäristönsuojelu: Kahden viikkoaasti liikennöidyn kadun kulmassa ilman epäpuhtaudet ja melu asettavat haasteita suunnittelulle. Asunnoilla on oltava avautumissuunta myös hiljaisella puolella. Viherratkaisuilla voidaan lisätä asumisviihtyvyyttä ja tuoda uusia elämisen malleja keskustaan. Kaupunkivihreää tulee hyödyntää myös hulevesien hallinnassa.
5. Hulevesisuunnittelu: Tammelan hulevesiselvitys tulee huomioida. Hulevesiselvitystä ei tarvitse laatia. Kaupunki laatii asemakaavan liitteeksi lausunnon huleveden hallinnasta.
6. Kaupunkikuva-arkkitehti: Itsenäisyydenkadun liiketilojen edustan ratkaiseminen erillisellä tasolla ei ole hyvä liiketilojen havaittavuuden, ohikulkijoiden eikä kadun tilankäytön kannalta. Liiketilat ja sisäänkäynnit pitäisi pystyä tekemään kadun tasoa seuraten.

Mielipiteet:

1. Tampereen yliopiston ylioppilaskunta: Asuntojen rakentaminen keskeiselle alueelle lähelle yliopiston keskustakampusta ja hyviä yhteyksiä kaikille kampuksille on erinomaista. Koska kohde sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien päässä, opiskelijoiden tarve parkkipaikoille on erittäin pieni. Kohteessa tulee luopua kokonaan auto-paikkavaatimuksista ja panostaa sen sijaan pyöräpysäköintiin.

2. Tampereen polkupyöräilijät ry: Yleisesti hanke on hyvä. Talo kannattaa toteuttaa autopaikattomana, sillä yliopiston ja raitiotien vieressä asuva opiskelija omistaa hyvin harvoin auton. Autopaikan voi hankkia kaupallisesta pysäköintilaitoksesta. Tämä laskee asunon hintaa ja säästöjä voidaan kohdentaa laadukkaisiin polkupyörätiloihin. Esitetyt katupuut eivät mahdu Itsenäisyydenkadulle ja niille tulisi varata tila tontilta. Katusuunnitelman mukainen pyörätie on alimitoitettu ja nyt tulisi tutkia, voidaanko sitä laajentaa.
3. Orasso Oy / Mixei Bar & Club: Ensin liiketoimintaamme haittaamaan tuli Luminaryn rakennustyömaa, sitten raitiotiettyömaa ja nyt toimitilamme puretaan kokonaan. Kyseessä on Suomen iäkään vähemmistöravintola, mitä ei ollut taustatöissä otettu huomioon. Asemakaava pitää laittaa jäihin muutamiksi vuosiksi – tämä liiketoiminnan vaikeuttaminen on aivan kohtuutonta.
4. Yksityishenkilö 1: Lähistöllä sijaitsee paljon punatiilistä rakennuskantaa. Voisiko myös uudisrakennus olla värimaailmaltaan punertava, jotta se istuu paremmin ympäröivään arkkitehtuuriin?
5. Yksityishenkilö 2: Itsenäisyydenkadun varsi on arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja tämä pitäisi huomioida rakennuksessa. Esitetty suunnitelma on parannus nykyiseen, mutta suunnittelun pitäisi olla kunnianhimoisempaa. Uudisrakennusta tulee kehittää väreiltään luovemmaksi, sillä koko lähialue uhkaa muodostua yksitoikkoiseksi. Julkisivut eivät saa olla elementtilaattoja vaan rapausta.

Tammelan asemakaavojen nro 8565 ja 8690 suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa Galleria Nottbeckissä 5.3.2018. Tilaisuuteen osallistui asemakaavamuutoksen hakijoiden lisäksi n. 35 osallista. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. korttelisuunnitelmien mukaisesta rakentamisesta korttelin muilla tonteilla, hankkeiden rakentamisaikataulusta, ullakkorakentamisesta ja korkeasta rakentamisesta Tammelassa, pysäköinnistä sekä Tammelan liikennejärjestelyistä yleisemminkin.

Asemakaavan viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 8.5.2018. Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että hanke on yleiseltä ilmeeltään paikkaan sopiva. Vaaka-aihe jäsentää julkisivua hyvin, vaikka on kooltaan suurehko. Kattoterassi elävöittää vaaka-aihetta mielenkiintoisella tavalla. Itsenäisyydenkadun varren tasanne liiketilojen edessä on raskas. Sitä tulisi pienentää tai poistaa ja sen tulisi pysyä tontin puolella. Ko. julkisivun aukotukseen kadun tasolla tulee kiinnittää huomiota ja sen länsipäätä voisi elävöittää esim. kaksoikkosivulla liiketilalla. Kaavahanke voi edetä esitetyillä periaatteilla.

Saatu palaute huomioitiin asemakaavassa seuraavasti:

Asemakaava edellyttää, että uudisrakennuksen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä. Hämeenkadun päätenäkymästä laadittiin havainnekuva ja kaavaselostuksen kohtaan 4.1.1 kirjattiin tontin ulko-oleskelualueiden pinta-alat. Tontilta laadittiin meluselvitys

ja asemakaavassa edellytetään pihojen ja parvekkeiden melusuojausta sekä asuntojen avaamista myös hiljaiseen suuntaan. Asemakaava edellyttää myös ilman epäpuhtauksien huomiointia, vehreiden oleskelupihojen toteuttamista sekä hulevesien hallintaa.

Viitesuunnitelmaa kehitettiin katutason käsittelyn ja liiketilojen osalta. Nykyiset liiketilat puretaan, mutta asemakaava edellyttää liiketilojen sijoittamista myös uuden rakennuksen katutasoon.

Asemakaavan pysäköintimitoitus perustuu Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksiin (hyväksytty 31.5.2016). Pysäköintipolitiikkaa on tarkoituksena päivittää ja asemakaavan pysäköintinormit tarkistetaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa uuden pysäköintipolitiikan mukaisiksi. Tällä asemakaavalla ei muuteta tontin ulkopuolisia katujärjestelyjä.

Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä, mutta julkisivumateriaalia tai -väriä ei ole määritelty asemakaavassa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja kaksi mielipidettä.

Viranomaisten kommentit:

1. Pirkanmaan ELY-keskus: Havainnekuva Rautatienkadun risteyksestä ei vastaa selvitystarpeeseen Hämeenkadun päätenäkömästä. Havainnekuviissa tulisi esittää näkymä Keskustorilta ja Hämeenkadun länsiosasta. Mikäli uudisrakennus muuttaa aseman tornin alisteiseksi esimerkiksi ylittämällä tornin kellon korkeusaseman näkymässä, rakennusta tulisi madaltaa pienentämällä tai järjestelemällä rakennusmassa toisin. Ulko-oleskelualueita voidaan pitää rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden hyväksyttävänä. ELY-keskus pyytää toimittamaan kaavaehdotuksen lausuttavaksi.
2. Pirkanmaan maakuntamuseo: Kaavan valmisteluaineisto on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.
3. Hulevedet: Ehdotusvaiheessa annetaan lausunto hulevesistä. Asemakaavoissa, joissa on lähes vain kansipihaa eikä maanvauraiselle viivytykselle ole edellytyksiä, nykytilaa pitää parantaa. Kaavamuutoksen hakijan pitää esittää nykytila ja tuleva tilanne sekä miten vihreää/läpäisevää saadaan lisää. Toistaiseksi hulevesien hallinnan osalta ei ole huomautettavaa.
4. Viheralueet: Viiteaineistossa on esitetty istutus- ja oleskelualueet ilahduttavan vehreinä. Ehdotusvaiheessa on syytä tehdä tarkempi pihan viitesuunnitelma (mm. istutusten edellyttämät kasvu-alueet, hulevesien johtaminen istutusalueille). Havainneaineistossa tulee esittää tarkemmin kattopuutarhojen kaiteet sekä yleisessä käytössä olevien katto- ja kansialueiden rajautuminen.

5. Ympäristönsuojelu: Meluselvitystä on tarkistettava liikennemäärien osalta (raitiotie, Tammelan liikenneverkkoselvitys) ja melua koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettava sen perusteella.
6. Pirkanmaan liitto: Liitto ei anna lausuntoa.

Mielipiteet:

1. As. Oy Tammelanpuistokatu 34: Kaava tulee laatia koko korttelin lisärakentamisen mahdollistaen, vaikka kaavamuutokset eivät tapahtuisi samanaikaisesti. Korttelin valoisuus tulee huomioida ja piharakenteiden korkeuksien tulee ottaa huomioon naapuri. Ratkaisu poikkeaa korttelisuunnitelmasta, jossa molemmin puolin rajaa on kolmekerroksinen rakennus. Kaava ei saa estää korttelisuunnitelman mukaista Tammelanpuistokatu 34:n hanketta myöhemmin. Merkinnän ik-1 tavoite tulee varmistaa myös muilla menetelmillä. Jos päätyyn sijoitetaan ikkunoita, palomääräysten tulee toteutua ja naapurin yksityisyys tulee huomioida. Tällöin päätyyn voi sijoittaa ikkunoita kaupunkikuvallisista syistä. Vaihtoehtoina on kieltää ikkunat tontin rajalla tai laatia asemakaava korttelisuunnitelman mukaisena. Tavoitteena ei ole estää viitesuunnitelman mukaista rakentamista vaan varmistaa kummallekin kiinteistölle hyvät asumisolosuhteet ja täydennys Hankkeet.
2. Yksityishenkilö: Tammelanpuistokatu 34:n yhtiössä on päätetty säilyttää nykyinen asuinrakennus. Kaavassa on esitetty asuinrakennus kiinni tontin rajaan ja naapuritalon nurkkaan. Tämä pienentäisi naapuriasuntojen näkymäsektoria. Päätyyn on kaavailtu ikkunoita lähelle oman talomme ikkunoita. Uuden rakennuksen asuinkerrosten tulisi sijoittua 8 m etäisyydelle talostamme.

Tammelan asemakaavojen nro 8690 ja 8565 suunnitelmia esiteltiin 18.9.2018 Galleria Nottbeckissä yleisötilaisuudessa, johon osallistui 13 osallista. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. korttelipihoista, liiketilojen huoltoliikenteestä, liikennemelusta, päätyikkunoiden sijoittamisesta tonttien rajoille sekä hankkeiden toteutusaikataulusta.

Palautteen perusteella havainneaineistoa täydennettiin Hämeenkadun päätenäkymillä ja tontilta laadittiin pihasuunnitelma. Meluselvitys tarkistettiin liikennemäärien osalta ja asemakaavan melumääräykset päivitettiin.

Korttelisuunnitelmassa on esitetty yleisiä periaatteita koko korttelin täydennysrakentamiselle. Asemakaavan viitesuunnitelmassa on korttelisuunnitelmasta poiketen osoitettu laajemmat kattopihat Pininkadun ja Itsenäisyydenkadun varteen sen sijaan, että syntyisi kapeat pihat tontin rajalle rakennuksen päätyihin. Tämä mahdollistaa parempien tonttikohtaisten oleskelupihojen rakentamisen, kun hankkeet eivät etene samanaikaisesti. Merkintä ik-1 kieltää asuntojen pääikkunoiden sijoittamisen rakennuksen päätyyn.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen. Tontilla sijaitseva nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 8- ja 13-kerroksinen opiskelija-asuinrakennus, jonka ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu liiketilaa. Tontti merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Oleskelualueet sijoittuvat tontin pohjoisosan kansipihalle sekä rakennuksen yläkerrokseen kattopihoille.

4.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 9830 k-m² ja alueen tehokkuus $e=5,46$. Rakennusoikeus kasvaa 5870 k-m².

MITOITUS	tontin pinta-ala	rakennusoikeus	tonttitehokkuus
poistettava kaava	1800 m ²	3960 k-m ²	$e=2,2$
asemakaava 8565	1800 m ²	9830 k-m ²	$e=5,46$

ULKO-OLESKELU-ALUEET	kansipiha (1. krs päällä)	kattopihat (3. ja 8. krs päällä)	yht.
nykytilanne	50 m ²	-	50 m ²
viitesuunnitelma	530 m ²	440 m ²	970 m ²

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista mahdollistamalla uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Asemakaava mahdollistaa uusien ympäristöhäiriöiltä suojattujen asuntojen rakentamisen sekä melusuojattujen oleskelupihojen muodostumisen sisäpihalle ja kattotasaille.

4.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

4.3.1 Korttelialueet

Tontti merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kerrosluvuiksi merkitään I, III, VIII ja XIII siten, että korkein rakennusosa sijoittuu kadun kulmaan ja matalin sisäpihalle. Rakennuksen I-, III- ja VIII-kerroksisten osien katoilla on leikki- ja oleskelualueet (le-17).

Rakennusoikeutta osoitetaan 9800 k-m². Kerrosalasta vähintään 1200 k-m² on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina (ltot). Kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja (er-7). Tontin rakennusalalle saadaan sijoittaa kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja (ma-8).

Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12). Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä (ju-51). Korkeusaseman +106 alapuolella eli 1. kerroksessa julkisivun tulee olla katusivulla sisäänvedetty (ju-sis). Rakennuksen pohjoisseinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunoita (ik-1).

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana enintään 55 dB ja yöaikana 50 dB (me-13).

Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun puolelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään 30 k-m² suuruiselle jakelumunntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan (et-16).

Piha

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vehreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana. Katolle saa sijoittaa kattopihaan liittyviä asukkaiden yhteistiloja sekä niiden vaatiman porrashuoneen kerrosluvun estämättä.

Kansi- ja kattopihan tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Kattopihoille tulee suunnitella ja toteuttaa sopivia istutusratkaisuja, kuten istutusaltaita, säleikköjä, ruukkuja tms., vehreän ilmeen varmistamiseksi.

Ulko-oleskelualueiden viherrakenteiden tulee viivyttää hulevesiä sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä.

Rakennus

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB).

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitel-malla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja teras-sien melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Pysäköinti

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen 1 ap/170 k-m²
- Opiskelija-asuminen 1 ap/350 k-m²
- Palveluasuminen 1 ap/600 k-m²
- Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen 1 ap/220 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 ap/120 k-m²

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Opiskelija-asumisessa voidaan korvata normin edellyttämät autopaikat laadukkailla pyöräpysäköintipaikoilla siten, että 1 autopaikka korvataan 10 pyöräpysäköintipaikalla.

Tontin autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen 1 pp/40 k-m²
- Opiskelija-asuminen 1 pp/30 k-m²
- Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen 1 pp/35 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 pp/100 k-m²
- Palveluasuminen 0,25 pp x työntekijä

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Asemakaava mahdollistaa uuden asuin- ja liikekerrostalon rakentamisen hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien sekä virkistysmahdollisuuksien tuntumaan. Kaavan toteutumisen myötä alue kehittyy osana jo olemassa olevaa kaupunkiympäristöä.

Asemakaavan mukainen rakentaminen tuo lisää opiskelija-asuntoja ydinkeskustaan hyvien kulkuyhteyksien päähän useista oppilaitoksista. Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa asuntojen kokoja-kaumasta riippuen yli 250 opiskelija-asuntoa.

Asemakaava edellyttää nykyisen lähinnä pysäköintikäytössä olevan sisäpihan muuttamisen vehreäksi kansipihaksi sekä uudisrakennuksen kattotasojen hyödyntämisen asukkaiden viihtyisinä oleskelupihoina.

Naapurit voivat toisaalta kokea alueen tiivistymisen ja asukasmäärän kasvun myös ei-toivottuna kehityksenä.

Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun. Asemakaava edellyttää liikennemelun ja ilman epäpuhauksien huomioimista suunnittelussa. Asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

4.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon. Tontilla on nykyään koko tontin laajuinen kellari eikä lainkaan maanvaraista pihaa. Vehreän pihakannen rakentaminen edesauttaa hulevesien hallintaa tontilla.

4.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä eikä alueella ole luontoarvoja.

4.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ulko-oleskelualueen laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä.

Alueen käyttötarkoitus on strategisen osayleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva. Suunnittelualueen tehokkuus yli kaksinkertaistuu 2,2:stä 5,46:een. Asemakaava lisää keskustan asunto- ja toimitilarajontaa.

Tontin rakentuminen ei estä naapuritonttien mahdollista myöhempää täydennysrakentamista. Uudisrakennuksen pohjoisseinään ei saa sijoittaa pääikkunoita, mikä mahdollistaa pohjoisnaapurin myöhemmän täydennysrakentamisen korttelisuunnitelman mukaisesti.

Vanhaa kaupunkirakennetta tiivistävä täydennysrakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueelle.

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Sijainti hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla tulevan raitiotiepysäkin kohdalla tukee osaltaan kestävästä liikkumisesta. Tontin ajoliittymä säilyy nykyisellä paikallaan. Laadukas polkupyöräpysäköinti tukee Pinninkadun kehittymistä tärkeänä pyöräreittinä.

4.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukaisella rakentamisella on suuri vaikutus Tammelan puistokadun ja Itsenäisyydenkadun kulman kaupunkikuvaan. Nykyinen opiskelija-asuinrakennus liittyy korkeusasemiltaan risteyskseen maltillisiin kerroslukuihin, kun taas uudisrakennus kytkeytyy rakentamistehokkuudeltaan muuttuviin Tullin ja asemanseudun alueisiin.

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan laajentumisalueella ja rataan tukeutuvan korkean rakentamisen vyöhykkeen reunalla, joten tehokas rakentaminen on perusteltua. Tontin sijainti korttelin kulmassa Tammelan leveiden pääkatujen risteyksessä mahdollistaa kulman korostamisen.

Asemakaavassa on annettu rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä, joilla ohjataan laadukkaasti elinympäristön ja kaupunkikuvan toteuttamiseen. Rakennuksen katutaso käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan liiketiloja. Alimman kerroksen vetäminen sisään muusta julkisivulinjasta antaa lisää tilaa Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun jalankulkijoille, mikä tukee liiketilojen toimintaa ja katutaso elävyyttä.

Asemakaava mahdollistaa 1976 valmistuneen STS:n kiinteistön purkamisen. Rakennus on ulkoarkkitehtuuriltaan pääosin alkuperäisessä asussaan säilynyt, omalaatuinen ja monimuotoinen rakennus, jonka kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo ei ole merkittävä. Purkaminen hävittää tämän oman aikansa omaleimaisen elementtirakennuksen, mutta rakennuksen arvot eivät kuitenkaan ole niin merkittävät, että purkaminen olisi kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdotonta.

Seuraavan sivun kuvaparit havainnollistavat kaupunkikuvan muutosta. Kuvat ovat osa viitesuunnitelma-aineistoa, joka on asemakaavan liitteenä.



Näkymäkuvat Itsenäisyydenkadulta. Vasemmalla nykyinen rakennus, oikealla viitesuunnitelma.

Kuvat: Tampereen kaupunki ja Arkkitehtitoimisto Neva Oy



Näkymät Hämeenkadulta kohti rautatieasemaa. Uudisrakennus näkyy aseman takaa Hämeenkadulle, mutta jää kellotornia matalammaksi.

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Neva Oy



4.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta elinkeinoelämään. Kaava mahdollistaa tontille sekä asumista että liike-, toimisto- ja muuta työpaikkatoimintaa ja katutasossa säilyy edelleen liiketilaa. Täydennysrakentamisella on vähäisiä mutta positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan. Opiskelija-asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo alueelle lisää asiakkaita.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.