

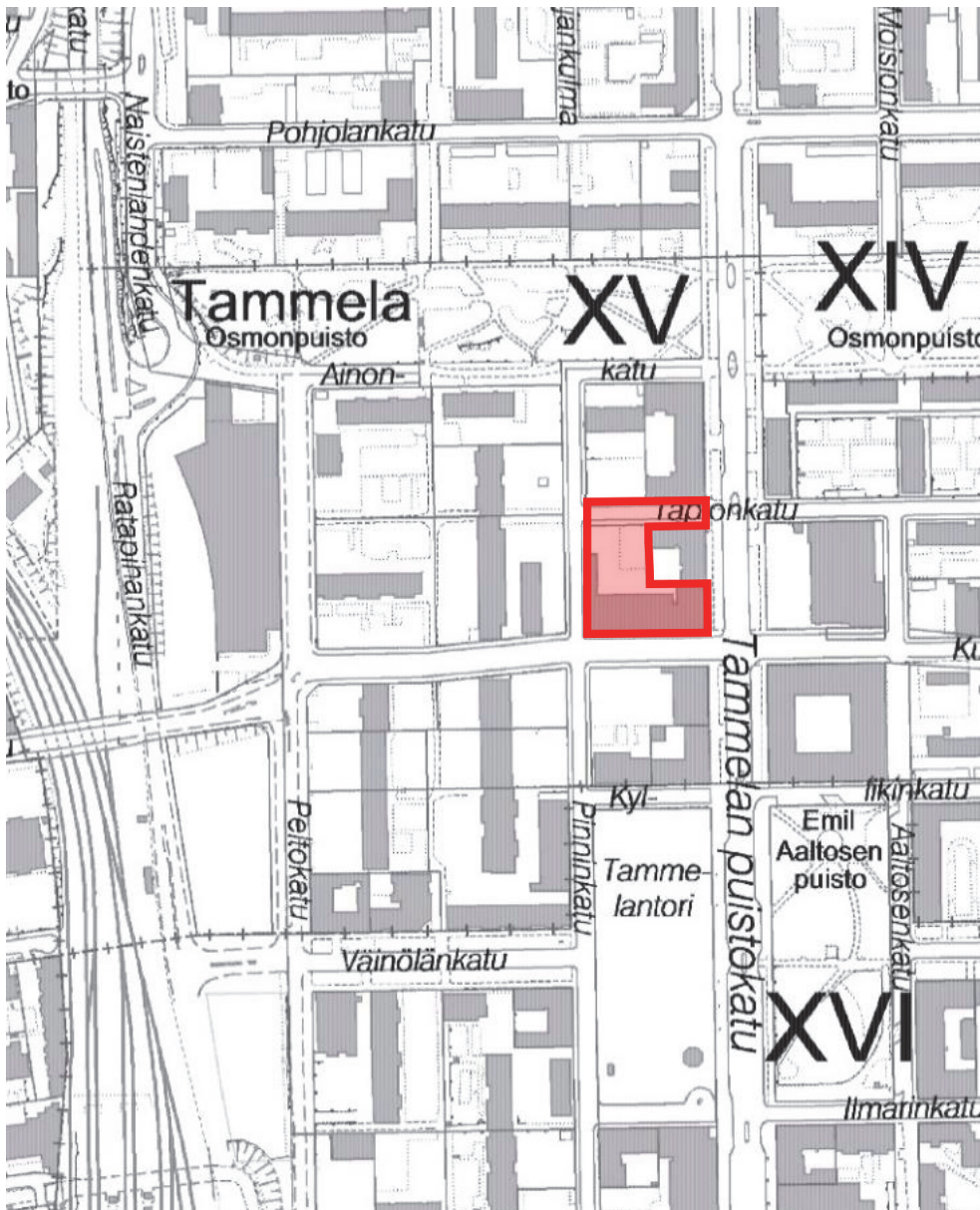


**XV (TAMMELA), TAMMELAN PUISTOKATU 20,
TÄYDENNYSRAKENTAMINEN
Asemakaava nro 8583**

Diaarinumero: TRE:499/10.02.01/2017

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

6.11.2017, tark. 3.4.2018 ja 4.6.2018



XV (TAMMELA), TAMMELAN PUISTOKATU 20, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN ASEMAKAAVA NRO 8583

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6.11.2017 päivättyä sekä 3.4.2018 ja 4.6.2018 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8583. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen. Tapionkadun ja Pinninkadun kulmaan rakennetaan 4–9-kerroksinen asuinrakennus ja nykyistä asuinrakennusta korotetaan Tammelan puistokadun varrella. Uudelle ja nykyiselle asuinrakennukselle muodostetaan omat tontit, jotka merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Pysäköinti järjestetään pääosin tonttien pysäköintikellareissa. Yhteiset oleskelupihat sijoittuvat sisäpihalle ja kattotasolle.

Asemakaava mahdollistaa liittymän avaamisen Tapionkadulta Tammelan puistokadulle.

Rakennusoikeuden muutos

Suunnittelualan kokonaiskerrosala on 7330 k-m². AL-korttelialueen tehokkuus on $e=3,13$ ja koko suunnittelualan tehokkuus $e=2,39$. Rakennusoikeus kasvaa 4054 k-m².

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee Tammelan (XV) kaupunginosassa Tampereen keskustassa osoitteessa Tammelan puistokatu 20 / Kullervonkatu 9 / Tapionkatu 10. Asemakaavan muutos koskee tonttia nro 259-4, joka rajautuu Tapionkatuun, Pinninkatuun, Kullervonkatuun ja Tammelan puistokatuun sekä Tapionkadun katualuetta. Tontin pinta-ala on 2340 m² ja katualan 724 m².

Korttelin lähiympäristö on Tammelalle tyypillistä avointa kaupunkirakennetta pysäköintialueineen ja jalankulkuraitteineen. Tontilla nro 4 sijaitsee 1971 rakennettu 8-kerroksinen asuinkerrostalo Tammelan puistokadun varrella sekä yksikerroksinen liikerakennus Kullervonkadun varrella. Tontin pohjoisosassa on pysäköintiä ja istutuksia.

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on rakentaa tontin pohjoisosaan uusi asuinrakennus sekä korottaa nykyistä asuinrakennusta Tammelan puistokadun varrella.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan. Täydennysrakentamisen yhteydessä pihat suunnitellaan vihreämmiksi ja pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Kadun varren ensimmäisessä kerroksessa säilyy liiketilaa. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa. Tapionkadulla tutkitaan mahdollisuutta avata suuntaisliittymä Tammelan puistokadulle.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan tontin omistajan Asunto Oy Tammelan puistokatu 20:n aloitteesta.

Aloitusvaihe

Kaavahanke tuli vireille 1.6.2017, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 1.–22.6.2017. Suunnitelmia esiteltiin Galleria Nottbeckissa 12.6.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä viranomaisten kommenttia ja yksi mielipide.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, ettei asemakaavasta ole tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua. Täydennysrakennushankkeiden asemakaavoilla ei tulisi rajoittaa viereisten kiinteistöjen vastaavaa rakentamista. Viitesuunnitelmissa osoitettu asuinkerrostalo vaikuttaa pohjoispuolisen tontin 260-1 täydennysrakentamismahdollisuuksiin, joten suunnitelmaa olisi toivottavaa kehittää. Kaavassa tulee varmistaa riittävät tonttikohtaiset ulko-oleskelu- ja leikkialueet. Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan täydennysrakentaminen on lähtökohtaisesti mahdollista. Asemakaavaan tulee liittää riittävät selvitykset alueen rakennetusta kulttuuriympäristöstä vaikutusten arvioimiseksi. Tampereen Sähköverkko Oy totesi, että kaavan tulee mahdollistaa 30 m² muuntamon rakentaminen kaava-alueelle. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö kommentoi, että hulevesisuunnitelman tarve arvioidaan kaavatyön edetessä. Tampereen polkupyöräilijät ry ei pidä polkupyöräpysäköinnin mitoitus 1pp/40m² riittävänä.

Asemakaavaa varten laadittiin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja meluselvitys. Saadun palautteen perusteella tontin pohjoisosan rakennusmassaa madallettiin, pihasuunnittelua tarkennettiin ja kortteliin mahdollistetaan muuntamon rakentaminen.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 9.–30.11.2017 ja suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.11.2017 Pohjolan palvelukeskuksessa.

Valmisteluaineistosta saatiin neljä viranomaisten lausuntoa.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että asemakaava toteuttaa ylemmäntasoisten kaavojen ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisia täydennysrakentamisen tavoitteita. Kaavassa on annettu tarpeellisia melua, ilmanlaatua ja hulevesiä koskevia määräyksiä ja kaupunkikuvalliset kysymykset on riittävästi huomioitu. Kaavassa on ulko-

oleskelualueiden riittävyteen ja käytettävyyteen liittyviä täsmennys-tarpeita. Asuntojen valoisuuteen ja ulko-oleskelualueiden riittävy-teen liittyvä mitoitus olisi hyvä lähtökohta täydennysrakentamisen vaihtoehtoja muodostettaessa. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että tontin asuin-liiketalon kaupunkikuvallinen merkitys on suuri ja matala liikesiipi tuo ilmavuutta kaupunkikuvaan. Suunnitelmien mu-kainen täydennysrakentaminen on mahdollista, mutta suunnitelmia tulee kehittää arkkitehtonisesti: korotuksen suunnitteluun ja uudis-osan liittymiseen 1950-luvun asuinkerrostaloon tulee kiinnittää eri-tyistä huomiota. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö huomautti, että kansipihan suunnittelussa on huomioitava myös kasvillisuuden paino ja sen vaatimukset rakenteille. Ympäristönsuojelu esitti hulevesimää-räyksen tarkentamista sekä toivoi, että leikkialueiden sijainti ja laatu esitetään tarkemmin.

Suunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 9.1.2018 ja 30.1.2018. Kaupunkikuvatoimikunta antoi ohjeita jatkosuunnitteluun.

Saadun palautteen perusteella uudisrakennuksen massaa sovitettiin kortteliin paremmin madaltamalla pohjoista rakennusosaa nelikerrok-siseksi. Samalla Pinninkadun varren rakennusosaa korotettiin osin 9-kerroksisesta kokonaan 9-kerroksiseksi. Kaavaan lisättiin määräys, jonka mukaan uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakoko-naisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tam-melan puistokadun varren korotus tulee toteuttaa sisäänvedettynä. Kansipihoja ja hulevesiä koskevia määräyksiä täsmennettiin. Melu-selvitys päivitettiin, ulko-oleskelualueiden laajuustiedot lisättiin selos-tukseen ja tontilta laadittiin varjotarkastelu eri vuodenaikoina.

Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.4.2018 asettaa asemakaavaehdo-tuksen yleisesti nähtäville 19.4.–21.5.2018. Ehdotuksesta saatiin yksi viranomaislausunto eikä yhtään muistutusta.

Pirkanmaan ELY-keskus otti kantaa asemakaavan ulko-oleskelutilo-jen riittävyteen. Lausunto ei aiheuttanut muutoksia asemakaavaan.

Hulevesiä koskevaa yleismääräystä täsmennettiin ja kaavaselostuk-seen täydennettiin ehdotuksen nähtävilläoloa käsittelevät kohdat. Lausunto ja kaupungin vastine siihen ovat asemakaavan liitteenä. Asemakaavaan tehty muutos on luonteeltaan tekninen tarkistus eikä asemakaavaehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin XV kaupunginosan (Tammela) korttelin nro 259 tonttia nro 4 ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin XV kaupunginosan (Tammela) korttelin nro 259 tontit nro 41 ja 42 sekä katualuetta.

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

TRE:499/10.02.01/2017, pvm 18.1.2017

Vireille tulo:

1.6.2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee XV (Tammela) kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa Tammelan puistokadun, Kullervonkadun, Pininkadun ja Tapionkadun rajaamalla tontilla osoitteessa Tammelan puistokatu 20.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

XV (Tammela), Tammelan puistokatu 20, täydennysrakentaminen. Asemakaava nro 8583.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.6.2017
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 6.11.2017, tark. 3.4.2018 ja 4.6.2018
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy 22.3.2018)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy 22.8.2017)
- Meluselvitys (Ramboll 29.3.2018)
- Aloitus- ja valmisteluvaiheen palautekooste
- Lausunto ja kaupungin vastine 4.6.2018

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
- Diplomityö ”Täydennysrakennusvaihtoehtojen suunnittelu Tampereelle Asunto oy Tammelanpuistokatu 20:n tontille” (Lassi Mustonen, TTY 2015)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee XV kaupunginosassa (Tammela) kaupungin ydinkeskustan itäpuolella osoitteessa Tammelan puistokatu 20. Asemakaavan muutos koskee tonttia nro 259-4, joka rajautuu Tapionkatuun, Pinninkatuun, Kullervonkatuun ja Tammelan puistokatuun sekä Tapionkadun katualuetta. Tontilla sijaitsee asuinkerrostalo ja matala liikerakennus.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua korttelialuetta, jossa ei ole luonnontilaista ympäristöä. Tontin pohjoisosassa on pieni istutettu alue, jossa kasvaa nurmea, pensaita ja kaksi vaahteraa. Muu osa pihasta on asfaltoitua pysäköinti- ja huoltoaluetta. Tontin korkeusasemat vaihtelevat välillä +101,3–102,5. Korttelin pohjoispuolinen Osmonpuisto on Tammelan tärkeä kaupunginosapuisto.

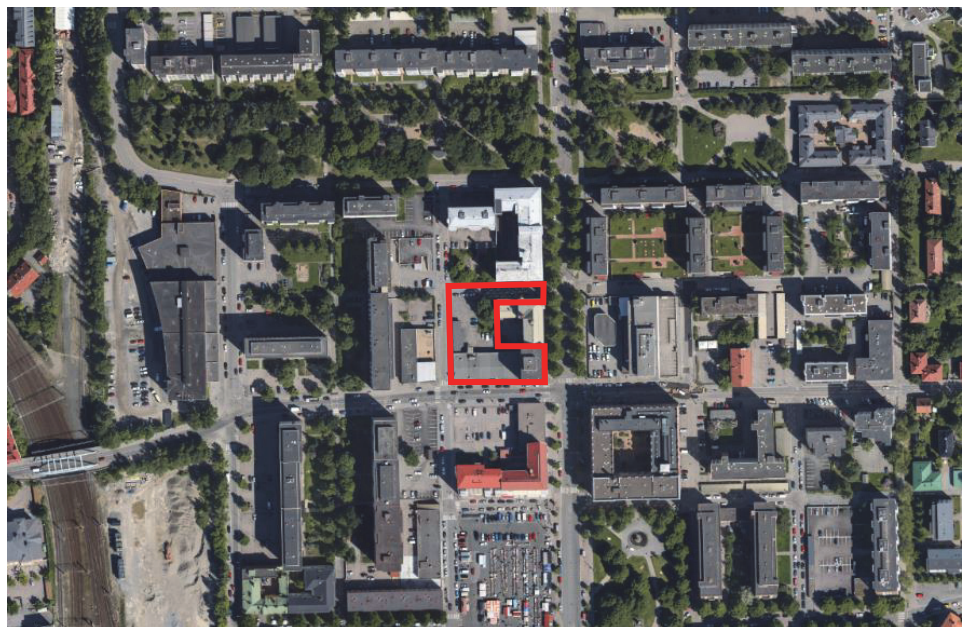
2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tammelan pohjoisosassa Tammelantorin ja Osmonpuiston läheisyydessä. Tammela on osa Tampereen laajentuvaa ydinkeskustaa. Suunnittelualueen naapurikortteleissa on pääosin asumista. Keskustaan, rautatieasemalle ja kaupungin ulkoilualueille on lyhyet yhteydet.

Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

Kuva: © 2015 BLOM



Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Suunnittelualue lähiympäristöineen edustaa Tammelalle tyypillistä avointa kaupunkirakennetta. Lähistön asuinkerrostalojen mittakaava

on melko yhtenäinen. Ympäristöä leimaavat lähiömäinen rakennuskanta sekä pihojen pysäköintialueet ja paikoituskannet. Suurkortteleita jäsentävät Tammelan vanhasta puukaupungin korttelijaosta muistuttavat jalankulkuraitit.

Tontilla sijaitsee 1971 rakennettu 8-kerroksinen asuinkerrostalo Tammelan puistokadun varrella sekä yksikerroksinen liikerakennus Kullervonkadun varrella. Tontin pohjoisosassa on pysäköintiä ja istutuksia. Tontin pinta-ala on 2340 m² ja katualueen 724 m².

Vasemmalla: Kullervonkadun varren liikesiipi.
Oikealla: Tammelan puistokadun asuinrakennus.



Vasemmalla: Tapionkadun ja Pinninkadun rakentamaton kulma.
Oikealla: Tapionkatua ja tontin pohjoisosaa.



Kuvat: Tampereen kaupunki

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavaa varten on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy 22.8.2017). Korttelissa ei ole todettu olevan rakennuskulttuurillisesti merkittäviä yksittäisiä kohteita. Tontin rakennusten arvo perustuu asemaan arkisessa katukuvassa ja Tammelan liikenteellisesti merkittävässä korttelikulmauksessa sekä muistumana 1970-luvun rakentamisesta.

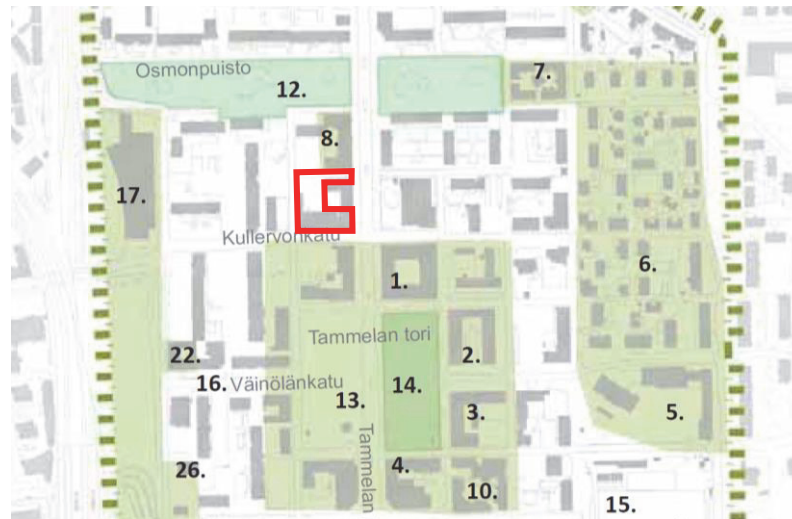
Lähistöllä sijaitsevat Aaltosen kenkätehdas (1916, 1926, 1951), Branderin kenkätehdas (1919), PMK:n talo (1938, 1955) sekä Tammelan tori (1880-luku, puisto 1910–) kuuluvat Tammelan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (2016) ja Tammelan rakennuskulttuurikohteisiin (Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö -selvitys 2012).

Myös Osmonpuisto ja laululava (1910-luku, lava 1929) kuuluvat Tammelan rakennuskulttuurikohteisiin.

Kaava-alueen lähistöllä sijaitsevia Tammelan rakennuskulttuurikohteita:

1. Aaltosen kenkätehdas
8. Branderin kenkätehdas
12. Osmonpuisto
13. Tammelantori
17. PMK:n talo

Kuva: Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö



Virkistys

Lähimmät virkistysalueet ovat korttelin pohjoispuolinen Osmonpuisto sekä Tammelantorin itäpuolinen Emil Aaltosen puisto. Lähistön kortteleiden keskellä on vehreitä korttelipihoja ja pihojen läpi kulkee jalkakulkuraitteja.

Liikenne

Tammelán puistokatu on Tampereen liikenneverkkohierarkiassa autoliikenteen tärkeä kokoojakatu ja pyöräilyverkon tärkeä pääreitti. Kullervonkatu on kokoojakatu, jonka rooli pääkatuja yhdistävänä väylänä kasvaa tulevaisuudessa. Kullervonkadulla on jalkakäytävät ajoradan molemmin puolin ja pyöräily tapahtuu ajoradalla. Itsenäisyydenkadun kattavat joukkoliikenneyhteydet sijaitsevat n. 500 metrin päässä korttelista.

Tontille on ajoneuvoliittymä Tapionkadun ja Pinninkadun kulmasta.. Pysäköinti sijoittuu pihan pysäköintialueelle sekä liikesiiven pysäköintikellariin.

Tammelán liikenneverkkosuunnitelmassa kaduille on ehdotettu parannuksia kuten uutta pyörätietä, liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä sekä kaistamerkintöjen selkeyttämistä. Liikenneverkkosuunnitelman liikenne-ennusteen mukaan alueen liikennemäärät kasvavat vuoteen 2040 mennessä Kullervonkadulla nykyisestä 5600...7100 ajon./vrk:sta 7100...10 600 ajon./vrk ja Tammelán puistokadun liikennemäärät nykyisestä 4100...6200 ajon./vrk:sta 6700...9000 ajon./vrk.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan Kullervonkadun ja Tammelán puistokadun liikennemelun keskiäänitaso on tontin kohdalla päivällä enimmillään 65–70 dB ja yöllä enimmillään 55–60 dB vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Asemakaavan meluselvityksen mukaan Tapionkadun varren uudisrakennuksen seinäpinnalle kohdistuva suurin keskiäänitaso on noin 61–62 dB. Korotusosan Kullervonkadun ja Tammelan puistokadun puoleisille julkisivuille kohdistuu 68–69 dB äänitaso. Korttelin keskelle sijoittuvilla leikki- ja oleskelualueilla melun ohjearvot alittuvat.

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

2.1.4 Väestö ja palvelut

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

XV kaupunginosassa asuu 3251 henkilöä. Alueen väestö on viimeisen viiden vuoden aikana kasvanut 65 henkilöllä. Väestön keski-ikä on 42,7 vuotta. Alle kouluikäisiä lapsia väestöstä on 3,9 % ja yli 74-vuotiaita 12,4 %.

Asuminen, palvelut ja työpaikat

XV kaupunginosan asutokunnista yhden hengen talouksia on 62,7 % ja lapsiperheitä 8,6 %. Vuokra-asuntoja on 52,1 %. Suunnittelualueella on 42 asuinhuoneistoa.

Suunnittelualueella on asumista ja liiketilaa. Kaikki kaupungin keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähimmät koulut ovat Tammelan koulu ja Juhannuskylän koulu n. 400 m päässä. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat n. 300 m päässä suunnittelualueelta. XV kaupunginosassa on 874 työpaikkaa.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa. Tontin omistaa Asunto Oy Tammelanpuistokatu 20.

2.2 Suunnittelutilanne

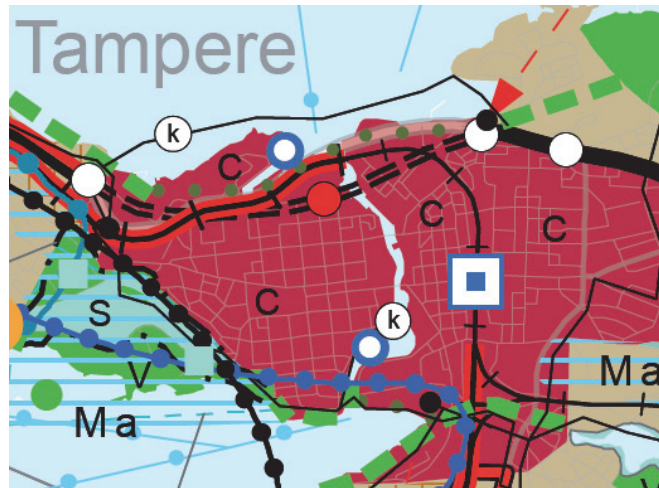
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valittu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017.

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

Keskustan strateginen osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja kuulutettiin voimaan suunnittelualueella 2.6.2017.

Osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta. Se sijoittuu Tammelan asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle sekä korkeaan rakentamiseen soveltuvalla vyöhykkeelle. Liikennekartalla Pinninkatu, Kullervonkatu ja Tammelan puistokatu ovat keskustan pyöräilyn pääreitit. Pinninkadun pohjoisosassa on tärkeä jalankulun reitti ja eteläosa urbaani jalankulkuakseli.

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

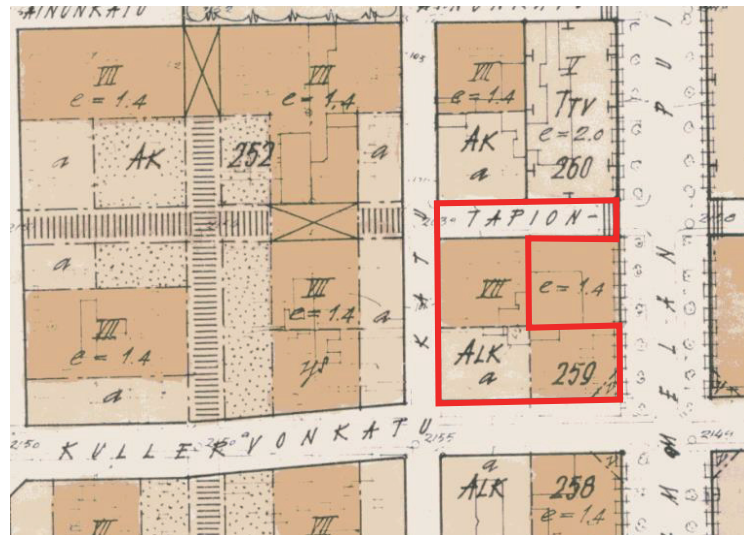


Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 2297 (vahvistunut 21.7.1966), jossa tontti nro 4 on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Suurin sallittu kerrosluku on VII ja tonttitheokkuusluku on 1,4, mikä vastaa kerrosalaa 3276 k-m². Pinninkadun ja Kullervonkadun kulmassa on autonsäilytyspaikan rakennusala (a). Ajoliikenne on kielletty Tammelan puistokadun puoleiselta tonttirajalta. Tammelan puistokadun ja Kullervonkadun kulmassa on kadun tasossa oleva näköesteetön alue, jolla yleinen jalankulku on sallittu (v).

Tontin vapaa-alan, jolle ei saa sijoittaa autoja, on oltava vähintään 10 m² / asunto. Asuntokerrostalon yhteydessä on oltava lasten leikki-paikka. Kellarikerroksia on sallittu enintään kaksi. Pihamaan alle saa rakentaa maanalaisia tiloja. Ullakolle saa rakentaa sauna- ja pesu-tiloja. Tontteja ei saa tarpeettomasti aidata sekä pihamaat on liitet-tävä toisiinsa ja istutettava. Tontilla tulee olla 1 autopaikka / asuin-huoneisto.

Tapionkatu on katualuetta. Tapionkadun ja Tammelan puistokadun risteyksessä on yleiselle jalankululle varattua katualuetta.



Ote asemakaavasta nro 2297. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella.

Tammelan yleissuunnitelma

Tammelan täydennysrakentamisen yleissuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 18.6.2012. Yleissuunnitel-massa 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 jatkokehittä-misen pohjana.

Tonttijako

Tonttijako (tunnus 3229) on hyväksytty 27.7.1970 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 28.8.1970.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2017.

2.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Tämän asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy 22.3.2018)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy 22.8.2017)
- Meluselvitys (Ramboll 29.3.2018)

- Muita aluetta koskevia erillisselvityksiä ja -suunnitelmia ovat mm.
- Tammelan liikenneverkkosuunnitelma (Sito Oy 12.2.2018)
 - Tammelan hulevesiselvitys (Sito Oy 23.5.2017)
 - Tammelan yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 2012)
 - Diplomityö ”Täydennysrakennusvaihtoehtojen suunnittelu Tampereelle Asunto oy Tammelanpuistokatu 20:n tontille” (Lassi Mustonen, TTY 2015).
 - 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 tontin omistaja Asunto Oy Tammelanpuistokatu 20 18.1.2017.

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 1.6.2017.

3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 1.–22.6.2017. Siitä saatiin neljä viranomaisten kommenttia ja yksi mielipide. Suunnitelmia esiteltiin Galleria Nottbeckissa 12.6.2017 ja tilaisuuteen osallistui n. 20 osallista.

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 9.–30.11.2017 ja siitä saatiin neljä viranomaisten lausuntoa. Suunnitelmia esiteltiin Pohjolan palvelukeskuksessa 23.11.2017 ja tilaisuuteen osallistui n. 70 osallista. Suunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 9.1.2018 ja 30.1.2018.

Aloitus- ja valmisteluvaiheen alkuperäiset palautteet sekä kaupunkikuvatoimikunnan lausunto ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.4.2018 asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 19.4.–21.5.2018. Ehdotuksesta saatiin yksi viranomaislausunto eikä yhtään muistutusta. Lausunto ja kaupungin vastine siihen ovat asemakaavan liitteenä.

3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen. Tavoitteena on rakentaa tontin pohjoisosaan uusi asuinrakennus sekä korottaa nykyistä asuinrakennusta Tammelan puistokadun varrella.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan. Täydennysrakentamisen yhteydessä pihat suunnitellaan vihreämmiksi ja pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Kadun varren ensimmäisessä kerroksessa säilyy liiketilaa. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa. Tapionkadulla tutkitaan mahdollisuutta avata suuntaisliittymä Tammelan puistokadulle.

3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Asemakaavaprosessin aikana saadusta palautteesta tavoitteeksi nousivat mm. uudisrakennuksen madaltaminen tontin pohjoisosassa, pihajärjestelyjen tarkentaminen ja muuntamon sijoittaminen kortteliin. Asuntojen ja parvekkeiden melusuojaustarpeet tarkentuivat asemakaavan meluselvityksen pohjalta.

Saadun palautteen ja kaupunkikuvatoimikunnassa käydyn keskustelun perusteella tavoitteet uudisrakennuksen sovittamisesta nykyiseen rakennuskantaan tarkentuivat.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asunto Oy Tammelanpuistokatu 20 on teettänyt diplomityön tontin täydennysrakentamisesta. Diplomityössä ”Täydennysrakennusvaihtoehtojen suunnittelu Tampereelle Asunto oy Tammelanpuistokatu 20:n tontille” (Lassi Mustonen, TTY 2015) tutkittiin tontin lisärakentamismahdollisuuksia ja esitettiin kolme vaihtoehtosuunnitelmaa lisärakentamisesta.

Vaihtoehto I:
Uudisrakentamista tontin pohjoisosassa, liikesiipi säilyy ennallaan.
Laajuus: 2000 k-m²
Kerrosluku: 7



Vaihtoehto II:
Uudisrakentamista tontin pohjoisosassa ja liikesiiven länsipäädyssä, liikesiivestä puretaan päädyn liikehuoneistot.
Laajuus: 4350 k-m²
Kerrosluku: 5–7



Vaihtoehto III:
Uudisrakentamista tontin koko länsiosassa, liikesiipi puretaan kokonaan.
Laajuus: 6150 k-m²
Kerrosluku: 5–7

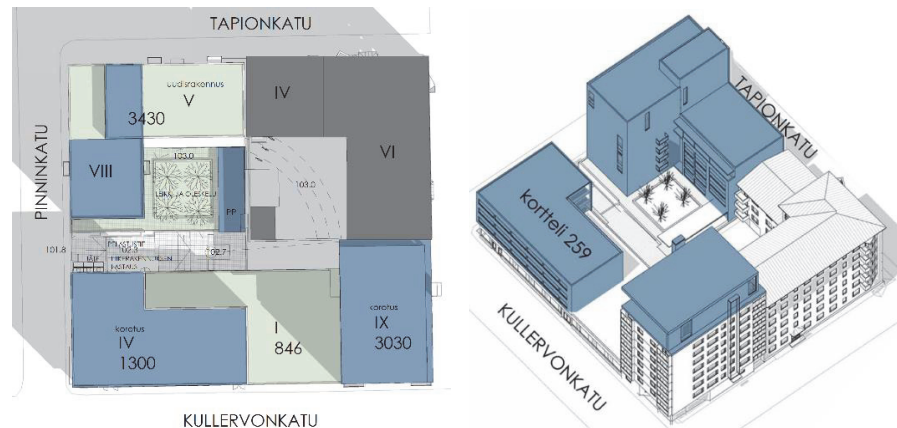


Kuvat: Diplomityö, Lassi Mustonen

Tontin eteläosan täydentämistä tutkittiin myös kaavatyön yhteydessä, siten, että liikesiipi puretaan ja Pinninkadun ja Kullervonkadun kulmaan rakennetaan uusi rakennus.

Tarkastelu tontin eteläosan täydentämisestä.

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy



Koko tontin täydentäminen tukisi kaupungin tavoitteita Tammelan kehittämistä ja täydennysrakentamisesta. Liikesiiven muutokset eivät kuitenkaan ole vielä ajankohtaisia yhtiössä, joten yhtiö on päättänyt hakemaan vain tontin rakentamattoman osan täydentämistä ja nykyisen asuinrakennuksen korottamista. Asemakaavaratkaisu ei estä liikesiiven myöhempää kehittämistä.

Kaupunkikuvatoimikunnan kommenttien perusteella laadittiin kolme kaupunkikuvallisesti erilaista vaihtoehtoa. Valmisteluvaiheen suunnitelmia kehitettiin edelleen sovittamalla uudisrakennus ilmeeltään paremmin olevaan ympäristöön (VE1). Lisäksi tutkittiin kokonaan 9-kerroksisen L-muotoisen rakennusmassan (VE2) ja 10-kerroksisen rakennuksen (VE3) sijoittamista tontille. Vaihtoehtoa VE1 voidaan pitää sekä kaupunkikuvallisesti mahdollisena että asemakaavamuutoksen hakijan kannalta toteuttamiskelpoisena, joten asemakaavatyötä jatkettiin sen pohjalta kaupunkikuvatoimikunnan suositusten mukaisesti.

3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

3.6.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä viranomaisten kommenttia ja yksi mielipide.

1. Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että asemakaava-alueella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisesti merkittäviä arvoja eikä valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä kohteita. Koillispuolella sijaitsee maakunnallisesti arvokas Branderin kenkätehtaan rakennus, johon kaava ei merkittävästi vaikuta. Kaavasta ei siten ole tarpeen järjestää MRL 66 § mukaista viranomaisneuvottelua. Täydennysrakennushankkeiden asemakaavoilla ei tulisi rajoittaa viereisten kiinteistöjen vastaavaa rakentamista. Viitesuunnitelmissa osoitettu asuinkeuhkalo vaikut-

taa pohjoispuolella sijaitsevan tontin 260-1 täydennysrakentamismahdollisuuksiin. Suunnitellun kerrostalon korkeus on yli kaksinkertainen Tapionkadun katualueen leveyteen (12 m) verrattuna. RakMK G1:n mukaista etäisyyttä asuinhuoneen pääikkunasta vastapäiseen rakennukseen on tällöin vaikea toteuttaa tontilla 260-1. Viitesuunnitelmaa olisi tältä osin toivottavaa kehittää. Asemakaavassa tulisi myös varmistaa riittävät tonttikohtaiset ulko-oleskelu- ja leikkialueet (suositeltava vähimmäisala 10 % asuin-kerrosalasta). Alueiden riittävyden arvioimiseksi niiden pinta-alasta olisi hyvä olla maininta kaavaselostuksessa.

2. Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan täydennysrakentaminen on lähtökohtaisesti mahdollista. Tiedot Tammelan rakennetun ympäristön, erityisesti sotien jälkeen rakennetun, osalta ovat puutteelliset, eikä myöskään selvitystä alueen kaupunkikuvallisista ominaispiirteistä ja arvoista ole tehty kattavasti. Asemakaavaan tulee liittää riittävät selvitykset alueen rakennetusta kulttuuriympäristöstä kaavan vaikutusten arvioimiseksi. Maakuntamuseo ottaa tarkemmin kantaa suunnitelmiin saatuaan selvitykset käyttöönsä.
3. Tampereen Sähköverkko Oy totesi, että kaavan tulee mahdollistaa 30 m² muuntamon rakentaminen kaava-alueelle.
4. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö kommentoi, että hulevesisuunnitelman tarve arvioidaan kaavatyön edetessä.
1. Tampereen polkupyöräilijät ry:n mielenkiinnon kohteena ovat Tammelan liikenneverkkosuunnitelma ja siihen liittyvät kaava-alueita sivuavat kehityskohteet. Polkupyöräpysäköinnin mitoitus 1pp/40m² ole riittävä alueella, jossa auton omistavien asukkaiden määrä on suhteellisen vähäinen.

Asemakaavojen nro 8664 ja 8583 suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa Galleria Nottbeckissa 12.6.2017. Tilaisuuteen osallistui asemakaavamuutoksen hakijoiden lisäksi n. 20 osallista. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. uusien rakennusten sovittamisesta ympäristöön, Kullervonkadun liikenneturvallisuudesta, Kullervonkadun varren liikesiiven kehittämistä sekä pysäköinti- ja huoltojärjestelyistä.

Saadun palautteen perusteella uudisrakennusta madallettiin tontin pohjoisosassa, mikä helpottaa Tapionkadun pohjoispuolisen tontin mahdollista myöhempää kehittämistä.

Viitesuunnitelmassa tarkasteltiin pihojen laajuutta nykytilanteessa ja suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Tarkastelun pohjalta todettiin, että läpäisevän pinnan määrä vähenee rakentamisen myötä. Asemakaava kuitenkin edellyttää laadukkaan ja vihreän oleskelupiha järjestämistä, mikä osaltaan vastaa myös hulevesien hallinnan vaatimuksiin. Pysäköinnin siirtäminen kellariin mahdollistaa pienen, mutta laadukkaan sisäpihan rakentamisen asukkaille. Laatua oleskelualueisiin tuo myös uusi kattopiha. Oleskelupihaa arvioidaan olevan nyt n. 269 m² ja tulevassa tilanteessa n. 440 m² maantasossa ja katto-kerroksessa.

Asemakaavan vaikutusten arviointia varten laadittiin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jossa määriteltiin alueen kaupunkikuvalliset erityispiirteet ja arvot.

Kaavaan merkittiin vaatimus muuntamotilan varaamisesta kortteliin.

Asemakaavan pysäköintimitoitus perustuu Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksiin (31.5.2016).

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin neljä viranomaisten lausuntoa.

1. Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että asemakaava toteuttaa ylemmäntasoisten kaavojen ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisia täydennysrakentamisen tavoitteita. Kaavassa on annettu tarpeellisia melua, ilmanlaatua ja hulevesiä koskevia määräyksiä ja kaupunkikuvalliset kysymykset on riittävästi huomioitu. Asuinhuoneiden tulisi saada suoraa auringonvaloa. Kaavassa on ulko-oleskelualueiden riittävyteen ja käytettävyyteen liittyviä täsmennystarpeita. Tammelan ja muiden keskustasaneerausalueiden 60–70-luvun asemakaavoissa on yleisesti käytetty ulko-oleskelualueiden riittävyttä koskevia määräyksiä. Nyt asuinkerrosala lisääntyy merkittävästi, mutta ulko-oleskelualueiden määrä ei kasva vastaavasti. Selostuksessa tulisi esittää ulko-oleskelualueiden määrä sekä eritellä, mikä osa on tavanomaista pihaa ja mikä erityisratkaisuja. Varjostusanalyysien tulisi osoittaa tilanne myös pimeinä vuodenaikoina. Yleisesti asuntojen valoisuuteen ja ulko-oleskelualueiden riittävyteen liittyvät mitoitukselliset kysymykset voisivat toimia hyvänä lähtökohtana täydennysrakentamishankkeiden vaihtoehtoja muodostettaessa.
2. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että tontin asuin-liiketalo on Arkkitehtitoimisto Jaakko ja Antti Tähtisen suunnittelema, ajalleen tyypillinen elementtirakentamisen arkkitehtuuria edustava kohde. Sen kaupunkikuvallinen merkitys on suuri. Matala liikesiipi aikaansaa Tammelalle tyypillistä ilmavuutta kaupunkikuvaan. Suunnitelmien mukainen täydennysrakentaminen on mahdollista, mutta viitesuunnitelmia tulee kehittää arkkitehtonisesti. Korotuksen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja löytää Tähtisten arkkitehtuuriin luontevasti sopiva ajatus. Tapionkadulla tulee tarkastella uudisosan liittymistä 1950-luvun asuinkerrostalon arkkitehtuuriin, erityisesti massoittelemalla ja muodon osalta.
3. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö kommentoi, että oleskelupihat sijaitsevat kokonaisuudessaan kansirakenteen päällä. Yleismääräyksessä on nostettu tarpeellisesti esiin istutusten tarvitseman kasvualustan tilan ja painon huomioiminen kansi- ja kattopihan suunnittelussa. Suurten puiden tapauksessa on syytä huomioida kasvillisuuden paino ja sen vaatimukset rakenteille. Riittävät rakenteet puiden alla vähentävät kannen alaista pintaa muilta toiminnoilta.

4. Ympäristönsuojelu totesi, että hulevesimääräystä on syytä täsmentää lisäämällä siihen esim. teksti ”sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja.” Se on tarpeen esittää myös hulevesisuunnitelmassa. Leikki- ja oleskelualueiden sijainti, määrä ja laatu on hyvä esittää kaava-aineistossa tarkemmin. Se liittyy oleellisesti myös hulevesien hallintaan.

Kullervonkadun varren asemakaavojen nro 8583, 8622 ja 8664 suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa Pohjolan palvelukeskuksessa 23.11.2017. Tilaisuuteen osallistui asemakaavamuutoksen hakijoiden lisäksi yli 70 lähiympäristön asukasta ja muuta osallista. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. rakennusten korkeuksista ja pihojen valoisuudesta, liiketilojen säilymisestä sekä lähialueen täydennysrakentamisesta yleisemminkin.

Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli valmisteluvaiheen suunnitelmia 9.1.2018 ja totesi, että uudisrakennukset poikkeavat vanhasta rakennuskannasta massoitteeltaan, korkeudeltaan ja julkisivuilmeeltään. Lähtökohdaksi tulee harkita sopeuttavaa, Tammelan ilmettä rauhoittavaa ratkaisua. Kortteli näyttäisi kestävästä täydennysrakentamisesta, vaikka tontista onkin tulossa tiivis. Korttelissa on kuitenkin paljon polveilua, ja sen hallinta nousee keskiöön korttelia kehitettäessä. Kommenttien pohjalta laadittiin kolme vaihtoehtoa, joita toimikunta käsittelee 30.1.2018. Jatkokehitetyt valmisteluvaiheen suunnitelman (VE1) lisäksi tutkittiin kokonaan 9-kerroksisen (VE2) ja 10-kerroksisen (VE3) rakennuksen sijoittamista tontille. Toimikunta kannatti ensisijaisesti suunnitelmaa VE1, johon tehdyt muutokset ovat parantaneet korttelin kaupunkikuvallista tilannetta. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota ulko-oleskelutilojen viihtyisyyteen sekä maantasokerroksen elävöittämiseen. Korotusosa tulee toteuttaa julkisivupinnasta sisäänvedettynä.

Saadun palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella asemakaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

Uudisrakennuksen massaa sovitettiin paremmin kortteliin madaltamalla pohjoista rakennusosaa viisikerroksisesta nelikerroksiseksi. Samalla Pinninkadun varren rakennusosa nostettiin osin 9-kerroksisesta kokonaan 9-kerroksiseksi. Tammelan puistokadun varren korotusosa tulee toteuttaa sisäänvedettynä. Asemakaavaan lisättiin määräys ym-8, jonka mukaan uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kansipihoja koskevaa yleismääräystä täsmennettiin siten, että suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kasvillisuuden paino. Kaavaan lisättiin hulevesien viivytyksestä edellyttävä määräys hule-43 ja hulevesiä koskevaa yleismääräystä täsmennettiin lisäämällä siihen ohje ”sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja.” Meluselvitys päivitettiin.

Ulko-oleskelualueiden laajuustiedot lisättiin selostuksen kohtaan 4.1.1. Olemassa olevaa keskustarakennetta täydennettäessä ei päästä samoihin määrällisiin ulko-oleskelualueiden tavoitteisiin kuin

1960-luvun asemakaavoituksessa. Sen sijaan pyritään kohentamaan nykyisiä pihoja sekä toteuttamaan pieniä mutta laadukkaita urbaaneja ulko-oleskelualueita keskustan strategisen osayleiskaavan mukaisesti. Asemakaava edellyttää yhteisen laadukkaan oleskelupihan järjestämistä asukkaille. Tontilta laadittiin varjotarkastelu, joka osoittaa varjostustilanteen muutoksen eri vuodenaikoina.

3.6.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta saatiin yksi viranomaislausunto.

1. Pirkanmaan ELY-keskus otti kantaa asemakaavan ulko-oleskelutilojen riittävyteen.

Lausunto ei aiheuttanut muutoksia asemakaavaan. Lausunto ja kaupungin vastine siihen ovat asemakaavan liitteenä. Hulevesiä koskevaa yleismääräystä täsmennettiin ja kaavaselostukseen täydennettiin ehdotuksen nähtävilläoloa käsittelevät kohdat.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen. Tapionkadun ja Pinninkadun kulmaan rakennetaan 4–9-kerroksinen asuinrakennus ja nykyistä asuinrakennusta korotetaan Tammelan puistokadun varrella. Uudelle ja nykyiselle asuinrakennukselle muodostetaan omat tontit, jotka merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Pysäköinti järjestetään pääosin tonttien pysäköintikellareissa. Yhteiset oleskelupihat sijoittuvat sisäpihalle ja kattotasolle.

Asemakaava mahdollistaa liittymän avaamisen Tapionkadulta Tammelan puistokadulle.

4.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 7330 k-m². Korttelin tehokkuus on e=3,13 ja koko suunnittelualueen tehokkuus e=2,39. Rakennusoikeus kasvaa 4054 k-m².

	alue	pinta-ala	rakennusoikeus	tehokkuus
poistettava asemakaava	tontti 4	2340 m ²	3276 k-m ²	e=1,4
	katualue	724 m ²	-	-
	yht.	3064 m ²	3276 k-m ²	e=1,07
asemakaava 8583	tontti 41	900 m ²	3400 k-m ²	e=3,78
	tontti 42	1440 m ²	3900 k-m ²	e=2,71
	muuntamo	-	30 k-m ²	-
	katualue	724 m ²	-	-
	AL-kortteli yht.	2340 m ²	7330 k-m ²	e=3,13
	kaikki yht.	3064 m ²	7330 k-m ²	e=2,39

Ulko-oleskelualueiden pinta-alat:

	oleskelupiha (maanvarainen)	oleskelupiha (kannella)	kattopiha	yht.
nykytilanne	269 m ²	-	-	269 m ²
viitesuunnitelma	-	320 m ²	120 m ²	440 m ²

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista mahdollistamalla nykyisen rakennuksen korottamisen sekä uuden asuinrakennuksen rakentamisen Tapionkadun ja Pinninkadun kulmaan. Asemakaava mahdollistaa pysäköintikäytössä olevan Pinninkadun varren katukuvan kohentumisen, uusien ympäristöhäiriöiltä suojattujen asuntojen rakentamisen sekä laadukkaan ja melulta suojatun oleskelupihan syntymisen kortteliin.

4.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

4.3.1 Korttelialueet

Tontti nro 41

Uudisrakennuksen kerrosluvut ovat IV ja IX siten, että matalampi rakennusmassa sijoittuu Tapionkadun ja korkeampi Pinninkadun varreen. Rakennusoikeutta osoitetaan 3400 k-m². Korkeimman osan kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja. Kerroksissa olevaa ilmanvaihtokonehuonetta ei lueta rakennusoikeuteen (eiti).

Rakennuksen kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä (spa). Eteläpäätyyn ei saa sijoittaa huoneen pääikkunoita (ik-1). Julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä (ju-51).

Pysäköintikellariin johtava ajoluiska sijoittuu tontin itäosaan Tapionkadun puolelle. Pihassa on ohjeellinen katoksen rakennusala (kat-1) pyöräpysäköintiä varten.

Tontti nro 42

Kerrosluku on Pinninkadun varrella nykytilanteen mukaisesti I ja Tammelan puistokadulla X, joka mahdollistaa nykyisen rakennuksen korottamisen kahdella kerroksella. Rakennusoikeutta osoitetaan 3900 k-m².

Pinninkadun ja Tammelan puistokadun varreen tulee nykytilanteen mukaisesti sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaudantasokerrokseen (er-9).

Rakennuksen korotusosa tulee toteuttaa sisäänvedettynä. Korotusosan kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä (spa). Korotusosan kohdalla varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja. Kerroksissa olevaa ilmanvaihtokonehuonetta ei lueta rakennusoikeuteen (eiti).

Korotusosan katusivuilla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen (ΔLA_{eq}) on oltava vähintään 35. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Tammelan puistokadun ja Kullervonkadun suuntaan.

Tammelan puistokadun puolelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tammelan puistokadun ja Kullervonkadun kulmassa on rakennukseen jätettävä kulkuaukko nykytilanteen mukaisesti.

Molemmat tontit

Tontit merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (ym-8).

Tonteille merkitään yksikerroksinen maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintilaitos ja tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja (ma-36). Tonteille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja (eap/piha).

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

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla 1 m³ jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto (hule-43).

Piha ja kulkuyhteydet:

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vihreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita maantasossa tai kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana. Piha-alueet tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi ja varata molempien tonttien yhteiseen käyttöön.

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., vihreän ilmeen varmistamiseksi.

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

Tonttien välille tulee järjestää tarvittavat ajo- ja huoltoyhteydet.

Rakennus:

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuntojen parvekkeiden tulee olla lasitettuja.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen 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 korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Pysäköinti:

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen 1 ap/150 k-m²
- Opiskelija-asuminen 1 ap/250 k-m²
- Palveluasuminen/senioriasuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 ap/180 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. Tonteille nro 259-41 ja 42 saa sijoittaa asemakaavan vaatimia molempien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen ja palveluasuminen/senioriasuminen 1 pp/40 k-m²
- Opiskelija-asuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 pp/35 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 pp/100 k-m²

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

4.3.2 Muut alueet

Tapionkadun Tammelan puistokatuun rajautuva pää muutetaan yleiselle jalankululle varatusta katualueesta katualueeksi.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Asemakaava mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien sekä virkistysmahdollisuuksien tuntumaan. Kaavan toteutumisen myötä alue kehittyy osana jo olemassa olevaa kaupunkiympäristöä. Kaava mahdollistaa Pinninkadun ympäristön kohentamisen laadukkaalla uudisrakentamisella. Kaavan toteuttaminen tuo alueelle lisää asukkaita sekä monipuolisempaa ja esteetöntä asuntotarjontaa. Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa

asuntojen kokojakaumasta riippuen n. 60–80 uutta asuntoa (laskentaperusteena 50–70 m² / asuinkerrosala).

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

Asemakaava edellyttää liikennemelun ja ilman epäpuhtauksien huomioimista suunnittelussa. Korttelin sisälle ja katolle muodostuu uusia, melulta suojattuja oleskelu-alueita.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen. Asukasmäärän lisäys on läheisten virkistysalueiden käyttäjämäärään suhteutettuna vähäinen.

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

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon. Kaava-alueen nykyistä kellarialueita on mahdollista laajentaa pohjoiseen, jolloin maaperää joudutaan kaivamaan. Lämpöeristävien pinnan osuus alueella vähenee hieman.

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 erityisiä luontoarvoja. Täydennysrakentamisen myötä tontin pohjoisosan istutettu alue häviää.

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 keskustaan soveltuva. Korttelialueen tehokkuus nousee 1,4:stä 3,13:een. Asemakaava lisää keskustan asuntotarjontaa.

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

Tontin täydennysrakentamisella ei ole merkittäviä liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Sijainti hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla tukee osaltaan kestävästä liikkumisesta. Pysäköinti pystytään järjestämään tonteilla.

Tapionkadun yleiselle jalankululle varattua katualuetta muutetaan tavalliseksi katualueeksi, mikä mahdollistaa ajoyhteyden avaamisen Tapionkadun ja Tammelan puistikadun välillä nk. suuntaisliittymänä. Muutos rauhoittaisi hieman Kullervonkadun liikennettä.

4.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tapionkadun ja Pinninkadun kulman kaupunkikuva muuttuu, kun nykyiselle pysäköintikentälle rakennetaan asuinkerrostalo. Uudisrakennus muodostaa katujen kulmaan uuden katutilaa rajaavan elementin, joka muuttaa nykyistä autojen hallitsemaa katutilaa kaupunkimaisemmaksi. Pienen piha-alueen ja puiden häviäminen vähentää katukuvan vehreyttä.

Tammela on kaupunkikuvallisesta näkökulmasta muutoksia hyvin kestävä alue. Täydennysrakentamisen ja lähiympäristön kehittämisen voidaan katsoa eheyttävän alueen rakennettua ympäristöä. Asemakaavassa on annettu rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä, joilla ohjataan laadukkaasti elinympäristön ja kaupunkikuvan toteuttamiseen. Laadukkaasti toteutettuna uudisrakentamisen vaikutusten kaupunkikuvaan voidaan arvioida olevan pääosin myönteisiä.

Asemakaava ei merkittävästi vaikuta suunnittelualueen lähistöllä sijaitseviin maakunnallisesti arvokkaisiin Branderin kenkätehtaan ja Aaltosen kenkätehtaan rakennuksiin. Kaava-alueen nykyisten rakennusten arvo perustuu asemaan arkisessa katukuvassa ja Tammelan liikenteellisesti merkittävässä korttelikulmauksessa sekä muistumana 1970-luvun rakentamisesta. Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta rakennusten arvoon. Asemakaava edellyttää, että uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Uudisrakennus kaventaa korttelin nykyisistä rakennuksista länteen ja luoteeseen avautuvia näkymiä. Uudisrakennuksen eteläseinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunoita, mikä helpottaa tontin eteläosan mahdollista myöhempää täydennysrakentamista.

Kuvapareja kaupunkikuvan muutoksesta. Viitesuunnitelmassa näkyy myös viereisen asemakaavan nro 8664 mukainen rakentaminen.



- 1) Pinninkadun ja Kullervonkadun kulma. Ylhäällä nykytilanne, alhaalla viitesuunnitelma.

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy



- 2) *Pinninkadun ja Tapionkadun kulma. Ylhäällä nykytilanne, alhaalla viitetsuunnitelma.*

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy



- 3) *Pinninkadun ja Tapionkadun kulma. Vasemmalla nykytilanne, oikealla viitetsuunnitelma.*

Kuvat: Google ja Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy



Keskustan ullakkorakentamisselvityksessä (Arkkitehtistudio M&Y 18.9.2013) on esitetty kattorakentamisen kehitysalueita. Nämä ovat kaupunkikuvallisesti merkittävien vyöhykkeiden ulkopuolelle jääviä tasakattoisten rakennusten hallitsemia alueita, joissa kattorakentamisen katsotaan olevan helpompi toteuttaa kuin kaupunkikuvallisesti keskeisillä alueilla. Tammela kuuluu tällaiseen kattorakentamisen kehitysalueeseen, joten Tammelan puistokadun puoleisen korotuskentämisen voidaan katsoa olevan kaupunkikuvallisesti mahdollista.

Ullakkorakentamisselvityksen kaupunkikuvakartta Tammelasta.

Kuva: Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella



Vaaleanpunainen alue = kattorakentamisen kehitysalue.

Punainen viiva = kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä aukio tai avoimen kaupunkitilan reuna.

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. Täydennysrakentamisella on vähäisiä mutta positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan. 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.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	09.09.2019
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8583, XV-259		
Hyväksymispvm	19.08.2019	Ehdotuspvm	17.04.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	01.06.2017
Hyväksymispykälä	112	Kunnan kaavatunnus	837-8583
Generoitu kaavatunnus	837V190819A112		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3064	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,2340	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3064

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3064	100,0	7330	2,39	0,0000	4054
A yhteensä	0,2340	76,4	7330	3,13	0,0000	4054
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0724	23,6			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2340	76,4	2340	0,2340	2340

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3064	100,0	7330	2,39	0,0000	4054
A yhteensä	0,2340	76,4	7330	3,13	0,0000	4054
AL	0,2340	100,0	7330	3,13	0,2340	7330
ALK					-0,2340	-3276
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0724	23,6			0,0000	
Kadut	0,0724	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2340	76,4	2340	0,2340	2340
ma-36/	0,2340	100,0	2340	0,2340	2340