



XV (TAMMELA), TAMMELAN PUISTOKATU 21, LIIKETONTIN MUUTTAMINEN ASUINKÄYTTÖÖN JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN.

Asemakaava nro 8622

Diaarinumero: TRE: 6247/10.02.01/2015

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

6.11.2017, tark. 21.10.2019 ja 17.2.2020



SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	3
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	7
1.1 TUNNISTETIEDOT	7
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	7
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	7
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	7
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA	7
2. LÄHTÖKOHDAT	8
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
2.1.1 <i>Alueen yleiskuvaus</i>	8
2.1.2 <i>Luonnonympäristö</i>	9
2.1.3 <i>Rakennettu ympäristö</i>	10
2.1.4 <i>Väestö ja palvelut</i>	17
2.1.5 <i>Maanomistus</i>	18
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	19
2.2.1 <i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset</i>	19
2.2.2 <i>Kaava-alueita koskevat selvitykset</i>	22
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
3.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE	23
3.2 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMINEN	23
3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	23
3.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	24
3.4.1 <i>Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana</i>	24
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	25
3.6 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA SEN KEHITTYMINEN SUUNNITTELUPROSESSIN AIKANA	25
3.6.1 <i>Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen</i>	25
3.6.2 <i>Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen</i>	26
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
4.1 KAAVAN RAKENNE	27
4.1.1 <i>Mitoitus</i>	27
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	27
4.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	28
4.3.1 <i>Korttelialueet</i>	28
4.3.2 <i>Muut alueet</i>	30
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	30
4.4.1 <i>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</i>	30
4.4.2 <i>Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon</i>	31
4.4.3 <i>Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin</i>	31
4.4.4 <i>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen</i>	31
4.4.5 <i>Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</i>	32
4.4.6 <i>Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen</i>	32
4.5 NIMISTÖ	32
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	33
5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	33
5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	33

TAMMELA, TAMMELAN PUISTOKATU 21, LIIKETONTIN MUUTTAMINEN ASUINKÄYTTÖÖN JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

ASEMAKAAVA NRO 8622

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6.11.2017 päivättyä sekä 21.10.2019 ja 17.2.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8622. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla muodostetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonka ensimmäisessä kerroksessa on kadulle aukeavaa liiketilaa. Korttelin keskellä ja katolla on melulta suojattua ulko-oleskelutilaa asukkaiden käyttöön. Rakennuksen suurin kerrosluku vaihtelee korttelin laidoilla kuudesta kahdeksaan (VI–VIII) ja on korttelin keskellä yksi (I). Rakennuksen arkkitehtuuri sovitetaan alueen kaupunkikuvaan sekä viereiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Aaltosen tehtaan rakennukseen.

Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle ja kellariin. Tammelan puistokadun puoleisessa päässä sijaitseva, Tapionkadun katkaiseva yleiselle jalankululle varattu katualue muutetaan katualueeksi.

Rakennusoikeuden muutos

Asemakaavan rakennusoikeus on yhteensä 14 530 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 8050 k-m². Korttelialueen tehokkuus on $e=4,48$ ja koko suunnittelualueen tehokkuus on $e=4,40$.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman. Asemakaavan suunnittelun pohjana on käytetty kaavaselostuksen liitteenä olevaa Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa, joka havainnollistaa korttelin toteuttamistapaa ja kaava-alueen ympäristössä tapahtuvia muutoksia. Tarkempi toteutussuunnittelu tehdään rakennuslupavaiheessa.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa Tammelan kaupunginosassa korttelin verran Tammelantorilta pohjoiseen osoitteessa Tammelan puistokatu 21. Asemakaavamuutos koskee korttelin nro 262 tonttia nro 1 sekä Tammelan puistokatuun rajautuvaa Tapionkadun katualuetta. Korttelialueen pinta-ala on 3240 m² ja rakennusoikeus, joka on kokonaan toteutunut, on 6480 k-m². Tontilla sijaitsee kuusikerroksinen 1986 valmistunut liike- ja toimistorakennus pysäköintilaitoksineen, huoltoasema kahviloineen ja päivittäistavaramyymälä. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3300 m².

Tammela on 1960–1980-luvuilla rajusti uudistunut, kaupunkikuvaltaan hajanainen entinen puukaupunginosa, jossa on paikoin jäljellä

alkuperäistä asuntorakennuskantaa sekä entisiä teollisuusrakennuksia. Suunnittelualueen lähiympäristössä on jonkin verran liiketiloja katutasossa, ja lähistöllä sijaitsee Tammelan rakennuskulttuurikohteita: Kullervonkadun eteläpuolella on Aaltosentehdas (Lambert Peterson 1913–16, 1926; Jaakko Tähtinen 1951) ja Tammelan puistokadun länsipuolella kulmittain tonttiin nähden on Branderin kenkätehdas (Bertel Strömmer 1919). Kaupunginosan täydennysrakentaminen on tullut ajankohtaiseksi, ja alueella on parhaillaan vireillä useita eri täydennysrakennushankkeita.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin rakentaminen piha- ja ulko-oleskelutiloineen. Katutasoon on tarkoitus osoittaa liiketilaa sekä asumista tukevia palveluja. Suunnitelma perustuu tontilla nykyisin olevan toimitilarakennuksen purkamiseen. Lisäksi korttelia tulee kehittää osana koko Tammelan kaupunginosan kokonaisuutta niin toiminnallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin.

Asemakaavan muutos tukee Tampereen kehittämissuunnitelmien, -visioiden ja yleiskaavan mukaisesti alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista mahdollistamalla uuden umpikorttelin rakentamisen Tammelan rakennuskulttuurikohteiden läheisyyteen. Kaavan toteuttaminen tuo alueelle lisää asukkaita ja monipuolisempaa ja esteetöntä asuntotarjontaa sekä säilyttää palveluja.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos laaditaan tontin nro XV-262-1 omistajan Kiinteistö Oy Tammelan puistokatu 21:n aloitteesta.

Aloitustaihe

Asemakaava tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisen nähtävälle asettamisen yhteydessä 21.4.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 21.4.–12.5.2016 jätettiin 2 viranomaisen kommenttia sekä 9 mielipidettä. Suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.5.2016.

Kaupungin vesihuoltoyksikkö kommentoi, että Tammelan alueesta laaditaan hulevesien hallinnan yleissuunnitelmaa, jonka pohjalta asemakaavan hulevesimääräykset tulee antaa. Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi, että rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida huolellisesti sekä nykyisen liike- ja toimistorakennuksen (1986) mahdolliset arvot että alueen kaupunkikuva, ja että arkkitehtonisesti erityisen reunaehdon määrittää entisen Aaltosen kenkätehtaan 1920-luvun klassisismia edustava tiilirakennus. Yksityishenkilöiden mielipiteet koskivat erityisesti uudisrakennuksen ulkoasua ja liiketilojen / päivittäistavarakaupan mahdollistamista katutasossa jatkossakin. Hankkeeseen suhtauduttiin pääosin myönteisesti.

Asemakaavan viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 14.6.2016 ja toimikunta antoi ohjeita jatkosuunnitteluun.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 9.–30.11.2017 ja suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.11.2017. Aineistosta saatiin 4 viranomaislausuntoa ja 2 yksityishenkilön mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että asemakaava toteuttaa ylemmäntasoisten kaavojen ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisia täydennysrakentamisen tavoitteita. Kaavassa on annettu tarpeellisia meluntorjuntaa, ilmanlaatua ja hulevesiä koskevia määräyksiä ja kaupunkikuvalliset kysymykset on riittävästi huomioitu. Kaavassa on ulko-oleskelualueiden riittävyteen ja käytettävyyteen liittyviä täsmennystarpeita. Asuntojen valoisuuteen ja ulko-oleskelualueiden riittävyteen liittyvä mitoitus olisi hyvä lähtökohta täydennysrakentamisen vaihtoehtoja muodostettaessa. Ympäristönsuojelu esitti hulevesimääräyksen tarkentamista sekä toivoi, että leikkialueiden sijainti ja laatu esitetään tarkemmin. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö huomautti, että kansipihan suunnittelussa on huomioitava myös kasvillisuuden paino ja sen vaatimukset rakenteille. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa. Yksityishenkilöiden mielipiteissä tuotiin esiin, että esitetty rakennus on liian suuri ja massiivinen ja toivottiin rakennusmassan keventämistä.

Viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 9.1.2018. Toimikunta puoltaa asemakaavamutoksen eteenpäinviemistä esitellyllä viitesuunnitelmalla.

Saadun palautteen perusteella hulevesien hallintaa ja kansipihaa koskevaa yleismääräystä tarkennettiin. Ulko-oleskelualueiden laajuustiedot lisättiin selostukseen ja varjoanalyysiä täydennettiin. Pihaja ja kaupunkikuvan muutosta havainnollistettiin laajemmalla kuvaaineistolla. Suunnittelun tarkennettua VI-kerroksista rakennusalaatäsmennettiin, Aaltosenkadun puoleista ylintä korkeusasemaa väljennettiin ja rakennusoikeus osoitettiin yhtenä lukuna. Liikenneselvitystä täydennettiin näkemätarkastelulla ja Aaltosenkadun kulmien rakennusaloille merkittiin kulkuaukot jalankulkua varten.

Asemakaavan pysäköintinormit päivitettiin 29.1.2019 hyväksytyyn pysäköintipolitiikan mukaisiksi ja kaavaan lisättiin tehostetun palveluasumisen pysäköintinormi. Melusuojausta koskevia kaavamääräyksiä tarkistettiin yhdyskuntalautakunnan 27.8.2019 hyväksymien melulinjausten perusteella.

Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti 30.10.2019 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 1.11.–3.12.2019. Aineistosta saatiin kolme viranomaislausuntoa eikä yhtään muistutusta.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että kaavan tavoite tiivistää Tammenalan aluetta on kestävä kehityksen periaatteiden mukaista. Kaupunkikuvalliset kysymykset ja liittyminen Aaltosen kenkätehtaaseen on riittävästi huomioitu. Polttoaineenjakelutoimintaan liittyvän maaperän pilaantuneisuuden selvitystarve on todettu. ELY-keskus otti kantaa

meluun, valoisuuteen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. Suunnittelualueen merkittävin ympäristöhäiriö muodostuu liikennemelusta. Kaavasuunnittelussa tulee kaavamääräyksin ja riittävin selvityksin sekä melunsuojaustoimenpitein varmistaa, että valtioneuvoston meluohjearvot täyttyvät ja että suunnittelu takaa terveellisen ja viihtyisän ympäristön uusille asukkaille.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa ja Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta.

Palaute ei aiheuttanut muutoksia asemakaavaan. Asemakaava edellyttää meluntorjuntasuunnitelman laatimista ja melun ohjearvojen alittamista. Kadunpuoleiset parvekkeet ja terassit tulee lasittaa ja julkisivurakenteilla tulee olla riittävä ääneneristävyys. Näin mahdollistetaan terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun syntyminen melun osalta.

Asemakaavan yleismääräyksen sananmuotoa täsmennettiin melulinjauksen mukaiseksi ja selostusta täydennettiin palautteen osalta.

Viranomaisyhteistyö

Aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheen suunnitteluaineisto on laadittu yhteistyössä kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Aineistosta on pyydetty tarvittavat lausunnot eri vaiheissa.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Tammelan kaupunginosan (XV) korttelia nro 262 ja katualuetta.

Kaavan laatija (ehdotusvaihe):

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä.

Kaavan laatija (valmisteluvaihe):

Ramboll Finland Oy, Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere, projektipäällikkö Saara Melama, arkkitehti SAFA

Diaarinumero:

TRE:6247/10.02.01/2015, pvm 1.10.2015.

Vireille tulo:

21.4.2016

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa XV kaupunginosassa (Tammela) korttelin verran Tammelantorilta pohjoiseen osoitteessa Tammelan puistokatu 21.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

XV (Tammela), Tammelan puistokatu 21, liiketontin muuttaminen asuinkäyttöön ja täydennysrakentaminen. Asemakaava nro 8622.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.4.2016, tark. 6.11.2017
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 6.11.2017, tark. 21.10.2019 ja 17.2.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma (8.1. ja 4.5.2018 / Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)
- Liikenteen toimivuustarkastelu (25.9.2017, 22.5.2018 / Ramboll Finland Oy)
- Meluselvitys (13.9.2019 / A-Insinöörit Suunnittelu Oy)
- Palauteraportti

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

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

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

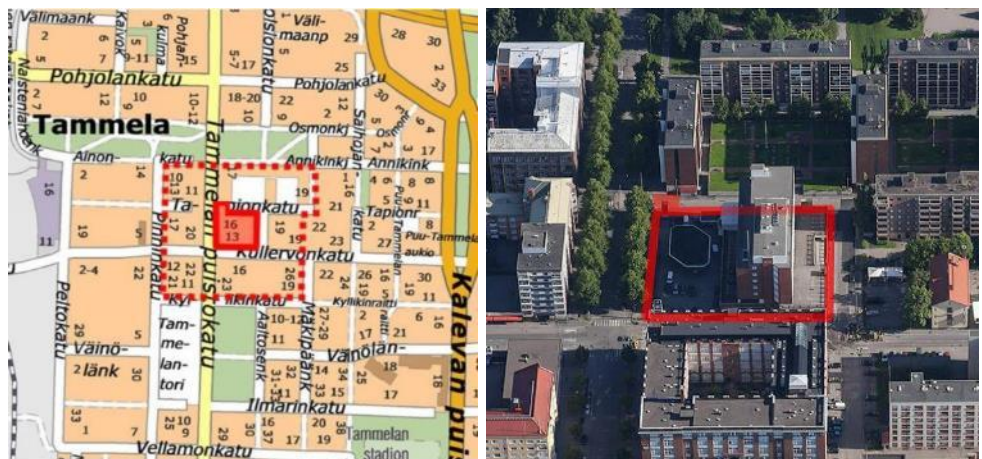
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa Tammelan kaupunginosassa korttelin verran Tammelantorilta pohjoiseen osoitteessa Tammelan puistokatu 21. Asemakaavamuutos koskee korttelin nro 262 tonttia nro 1 sekä Tammelan puistokadun puoleisessa päässä sijaitsevaa, Tapionkadun katkaisevaa yleiselle jalankululle varattua katualuetta. Korttelialueen pinta-ala on 3240 m² ja rakennusoikeus, joka on kokonaan toteutunut, on 6480 k-m². Tontilla sijaitsee kuusi-kerroksinen 1986 valmistunut liike- ja toimistorakennus pysäköintilaitoksineen, huoltoasema kahviloineen ja päivittäistavaramyymälä. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3300 m².

Tarkastelualue

Tammela on 1960–1980-luvuilla rajusti uudistunut, kaupunkikuvaltaan hajanainen entinen puukaupunginosa, jossa on paikoin jäljellä alkuperäistä asuntorakennuskantaa sekä entisiä teollisuusrakennuksia. Tarkastelualueella on jonkin verran liiketiloja katutasossa, ja sillä sijaitsee myös Tammelan rakennuskulttuurikohteita: Kullervonkadun eteläpuolella sijaitsee Aaltosentehdas (Lambert Petterson 1913–16, 1926; Jaakko Tähtinen 1951) ja Tammelan puistokadun länsipuolella kulmittain tonttiin nähden sijaitsee Branderin kenkätehdas (Bertel Strömmer 1919). Kaupunginosan täydennysrakentaminen on tullut ajankohtaiseksi, ja alueella on parhaillaan vireillä useita eri täydennysrakennushankkeita.

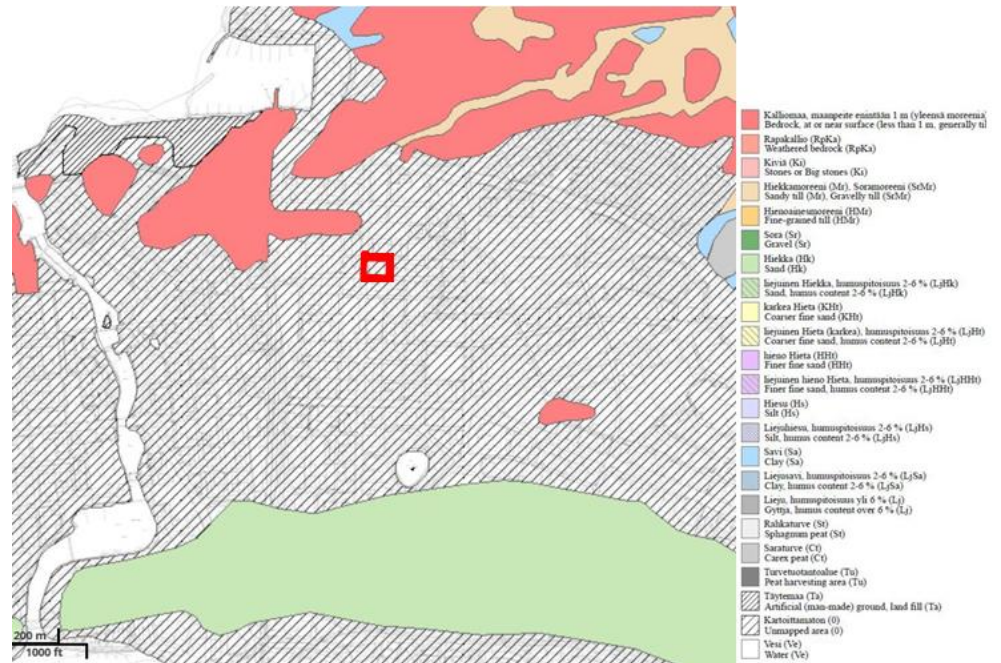


Suunnittelualueen sijainti yhtenäisellä viivalla ja tarkastelualueen sijainti pisteviivalla opaskarttapohjalla (vasemmalla), ja suunnittelualue viistoilmakuvassa (oikealla) (Tampereen karttapalvelu)

2.1.2 Luonnonympäristö

Sijainti maisemarakenteessa; kallio- ja maaperä

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikeskustan alueelle, joka on maaperäkartassa merkitty kartoittamattomaksi.



Ote maaperäkartasta 1:20 000 (GTK 2014). Kaava-alueen likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue lähin vesistö, Näsijärvi, sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta luoteeseen. Suunnittelualueella ei sijaitse pohjaviesialueita.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilassa olevaa ympäristöä, koska kyseessä on keskikaupungilla sijaitseva liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tammelan puistokadun varressa on istutettu katupuurivi puistolehmuksista.

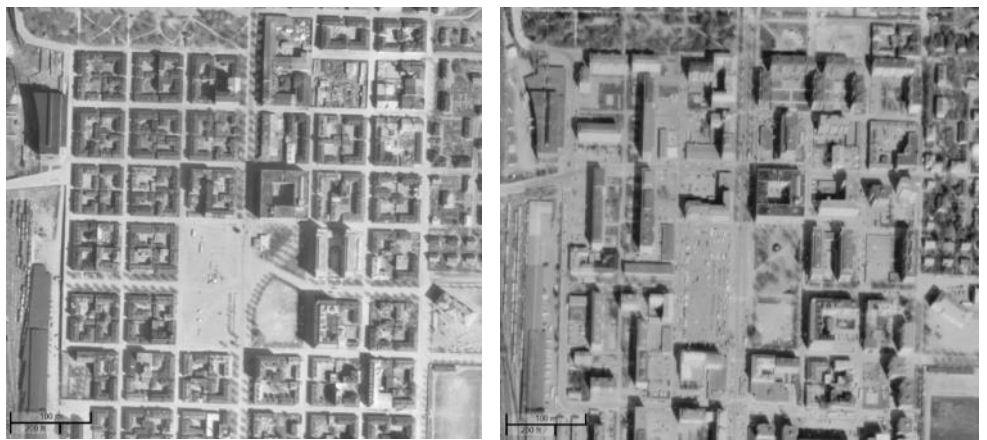


Tammelan puistokadun katupuuta 2017 (Ramboll Finland Oy)

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen kaupungin keskustassa Tammelassa, joka muodostuu XV ja XVI kaupunginosista. Kaupunki hankki alueen vuonna 1876 varatakseen sen erityisesti työväestön asuinalueeksi. Ensimmäinen asemakaava vahvistettiin vuonna 1886 ja sitä täydennettiin vuonna 1897. Tammelan alueen rakennuskannasta suuri osa on tuhoutunut niin pommituksissa kuin 1960- ja 1970-luvuilla kaupungistumisen vuosina. Kaupunginosan korttelirakenne noudattaa ruutukaavaa, ja sen erottaa varsinaisesta ydinkeskustasta rautatie. Tammela on kuitenkin osa Tampereen laajentuvaa ydinkeskusta-aluetta, josta on sekä rautatieasemalle että ulkoilualueille lyhyet etäisyydet.



Vasemmalla ortokuva vuodelta 1946 ja oikealla vuodelta 1987 (Tampereen kaupunki)



Vasemmalla ortokuva vuodelta 1999 ja oikealla vuodelta 2011 (Tampereen kaupunki)

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen sijainti on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Tonttia sivuava Tammelan puistokatu on toinen alueen kahdesta pääkadusta, ja Tammelantori sijaitsee vain korttelin päässä suunnittelualueesta. Vieressä ja viistosti vastapäätä sijaitsevat arvorakennukset Aaltosentehdas ja Branderin kenkätehdas, jotka edustavat viime vuosisadan alun teollisuusarkkitehtuuria punatiilijulkisivuineen. Lisäksi lähivaikutusalueella on niin 50-luvun rakennuksia rapattuine

julkisivuineen kuin 70–80-lukujen elementtirakenteisia kerrostaloja-kin. Alueen korttelirakenteessa on sekä kaupunkimaisia umpikortte-
leita että avointa lähiömäistä korttelirakennetta.



Näkymä suunnittelualueelle syyskuussa 2017 (Ramboll Finland Oy)

Suunnittelualueen rakennuskanta

Korttelissa sijaitsee nykyisin Kiinteistö Oy Tammelan puistokatu 21:n liike- ja toimistorakennus 1980-luvulta. Rakennus on perusmuodoltaan pohjois-eteläsuuntainen suorakaide, jonka ensimmäinen maanpäällinen kerros muodostaa muuta kokonaisuutta laajemman jalustaosan, ja sisältää liiketiloja aputiloineen. Jalustaosan alapuolelle sijoituu pysäköintikellari ja yläpuolelle ulkoilmassa oleva pysäköintitaso, joille johtavat rampit sijoittuvat Aaltosenkadun puolelle. Ylemmät kerrokset sijoittuvat avoimen pysäköintitason yläpuolelle pilareiden varaan. Kerrokset 2–5 ovat laajuudeltaan keskenään samansuuruisia, ja niihin sijoittuu toimistotilaa, samoin kuin kuudenteen kerrokseen, joka on sisäänvedetty länsipuolisesta julkisivulinjasta. Kuudennen kerroksen päälle sijoittuvat vielä ullakkokerroksen saunatilat ja ilmastointikonehuone. Toisen kerroksen tasolle sijoittuvasta pysäköintitasta johtuen ullakkokerros sijoittuu käytännössä kahdeksannen kerroksen tasolle.

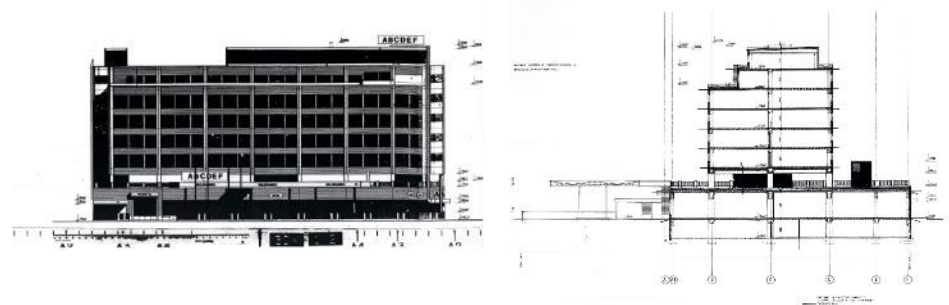


Liike- ja toimitilarakennus lounaasta (vasemmalla) ja luoteesta (oikealla) syyskuussa 2017 (Ramboll Finland Oy)

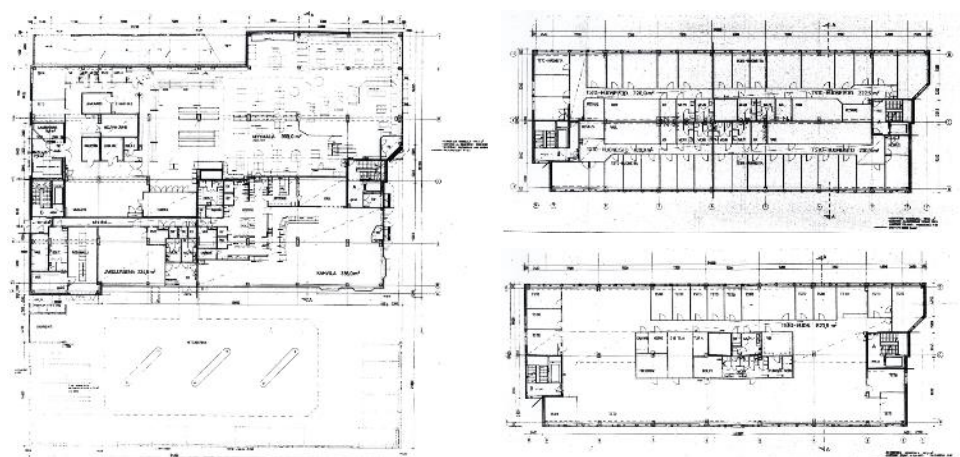
Rakennuksen julkisivut ovat pääosin tiililaattapintaista betonielementtiä, jossa punainen modulilaatta vuorottelee sekä vaaka- että pystylimityksellä (1/3-kivi). Tiililaattapintaista yleisilmettä rytmittävät muottipinnalle jätettyä sileää betonia olevat yksityiskohdat. Lisäksi julkisivussa on käytetty vähäisissä määrin profiloitua muovipinnoitettua peltiä ja kaiteissa terästä. Sokkeli on käsittelemätöntä betonia. Näyteikkunat ja ovet ovat alumiinirakenteisia. Rakennuksessa on musta huopakatto.

Rakennus sijoittuu korttelialueen takareunaan suhteessa alueen pääkatuun eli Tammelan puistokatuun, ja etualalle jäävä piha-alue on huoltoasematoimintojen käytössä. Pihatilaa hallitsee polttoaineenjakelupisteiden katos, ja piha-alue on asfaltoitu. Tontin rajoilla kulkee tiililaattapintainen rajamuuri, jonka betoniosat ovat käsittelemätöntä betonia.

Rakennuksen on suunnitellut rakennusarkkitehti Reijo Lairto vuonna 1984, ja rakennus on valmistunut vuonna 1986. Lairto on suunnitellut Tampereelle muutakin toimitilarakentamista sekä asuinkehostaloja ja interiöörejä.



Liike- ja toimistorakennuksen länsijulkisivu ja leikkaus, rakennuslupakuvat 1984 (Tampereen kaupunki)



Liike- ja toimistorakennuksen 1. kerroksen (vasemmalla), 3. kerroksen (oikealla yllä) ja 5. kerroksen (oikealla alla) pohjapiirrokset, rakennuslupakuvat 1984 (Tampereen kaupunki)

Vuosien varrella kiinteistöön on tehty erilaisia muutoksia, joilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan mainoslaitteita sekä vuoden 2008 julkisivumuutoksia lukuun ottamatta, jolloin rakennukseen on tehty uusi sisäänkäynti ensimmäisen kerroksen ravintolaan, länsijulkisivuun on lisätty markiisit, ja imurointikatos on muutettu jätekatokseksi. Vuoden 2008 muutostoimenpiteet on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kangasniemi Oy.

30.11.1984	Liike- ja toimistorakennus
9.12.1985	Rakennusaikainen rakennemuutos (ullakko)
6.6.1986	Mainoslaitteita
9.1.1987	Rakennusaikaisia muutoksia
23.11.2000	Valomainoksia
15.2.2001	LVI-muutos, kellari (henkilökunnan jumppasalin rakentaminen kellarikerrokseen)
4.4.2002	Muutostyö (huoltoaseman piha-alue: pienennetään mittarikatosta, muutoksia mainoslaitteissa ja opasteissa)
9.10.2008	Roskakatos ja julkisivumuutoksia (vanha imurointikatos muutetaan roskakatokseksi, uusi ovi liiketiloihin, liiketilojen ikkunoihin markiisit)

Liike- ja toimistorakennuksen historiatiedot (Tampereen kaupunki)

Rakennus edustaa aikakaudelle tyypillistä elementtirakentamista, julkisivumateriaaleja, julkisivuarkkitehtuuria sekä avointa korttelirakennetta. Keskustasijainti huomioon ottaen voidaan myös korttelialueen rakenteellista pysäköintiä pitää sinänsä tavanomaisena ratkaisuna. Rakennuksen tunnusomaiseksi piirteeksi voidaan lukea massoitteilu, jonka kokonaisuus muodostuu pinta-alaltaan laajemmasta katutason jalustaosasta, sen päälle toisen kerroksen tasolle sijoittuvasta avoimesta pysäköintitasosta sekä sen yläpuolella kohoavasta viisikerroksisesta toimisto-osasta ja ullakosta.

Rakennuksen sisätilojen säilyneisyydestä ei ole tietoa. Ulkoasultaan rakennus on säilyttänyt rakennusaikansa tyylipiirteet hyvin. Rakennus edustaa hyvin myös Tammelan alueenkin 70–80-lukujen rakentamiselle tyypillistä tontinkäyttöä, jossa rakennusmassa sijoittuu kauas katulinjasta. Se ei kuitenkaan ole ominaispiirteiltään ainutlaatuinen tai muutoin merkittävä eikä muun kuin julkisivuvarityksensä osalta muodosta sen paremmin ajallista kuin kaupunkikuvallistakaan kokonaisuutta lähiympäristön muun rakentamisen kanssa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavan lähivaikutusalueella sijaitsee Aaltosentehdas (Lambert Peterson 1913–16, 1926; Jaakko Tähtinen 1951) ja Branderin kenkätehdas (Bertel Strömmer 1919), jotka kuuluvat maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (2016).



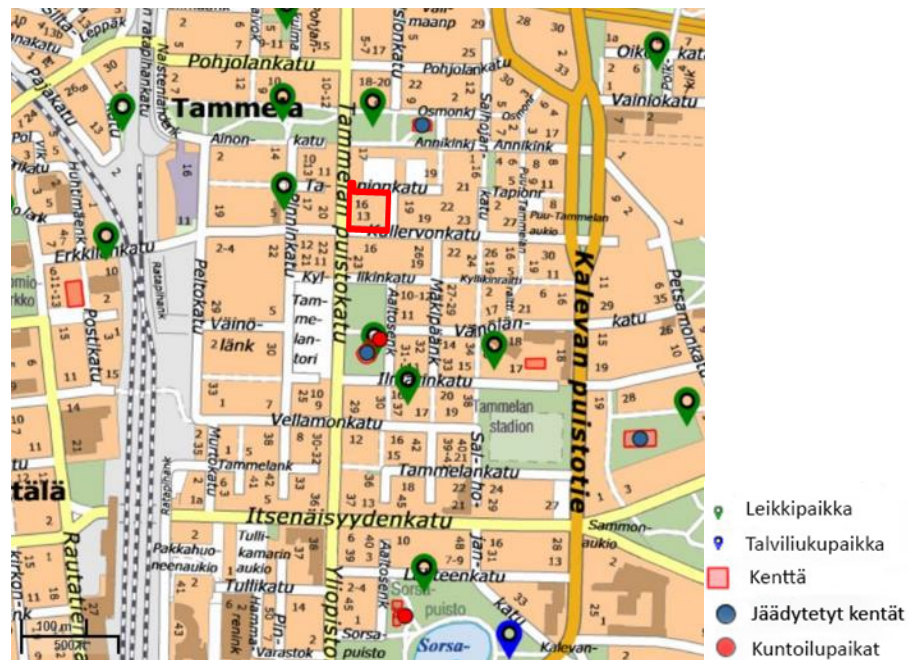
Aaltosen tehdas (vasemmalla) ja Branderin kenkätehdas (oikealla) (Ramboll Finland Oy)

Arkeologiset kohteet

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä hankkeeseen liity niiden osalta selvitystarpeita.

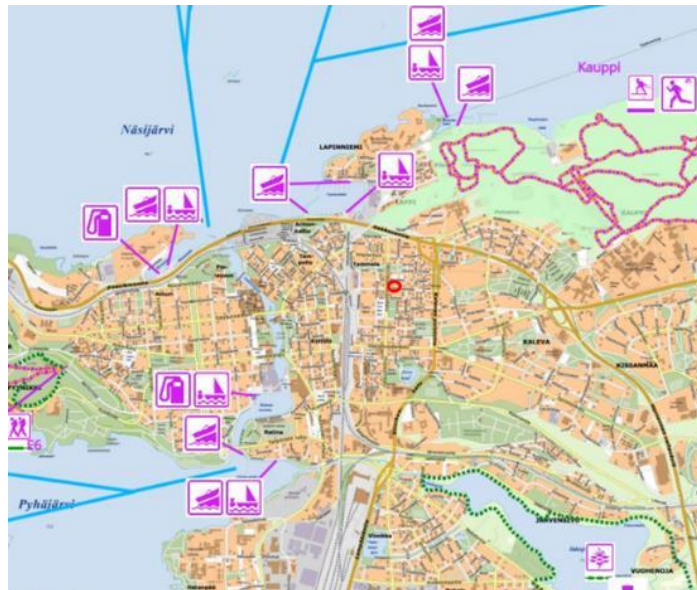
Virkistys

Kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee useita puistoja ja lasten leikkipaikkoja muutaman sadan metrin päässä. Kuntoilupaikkoja ja kenttiä löytyy myös useampi kävelymatkan päässä suunnittelualueesta.



Virkistyspalvelut alueella (Tampereen kaupunki). Kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella.

Etäisyys suunnittelualueelta Kaupin ulkoilureiteille on noin 1 kilometri, lidesjärven ulkoilureitille noin 1,5 km ja Pynikin ulkoilureitille noin 2,5 km. Naistenlahden venesatamaan on matkaa noin 1 kilometri ja Rauhaniemen uimarannalle alle 2 kilometriä.

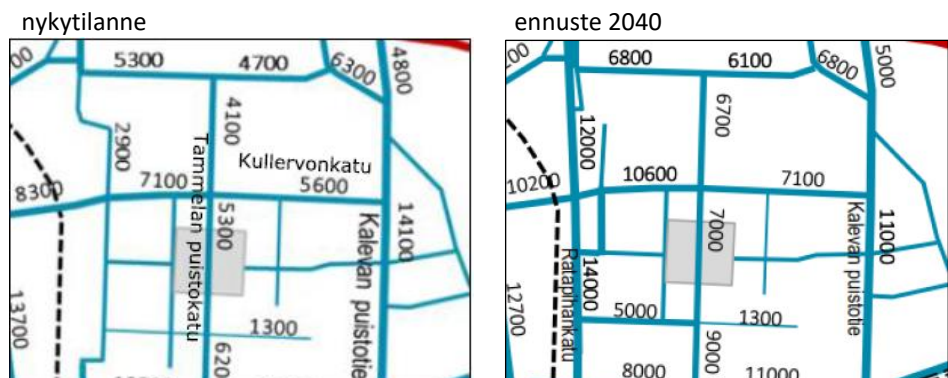


Ote Pirkanmaan retkeily- ja ulkoilukartasta (Tampereen kaupunki)

Liikenne

Pohjois-eteläsuuntainen Tammelan puistokatu on Tampereen liikenneverkkojärjestyksessä autoliikenteen tärkeä kokoojakatu, ja sitä pitkin kulkee myös pyöräilyverkon pääreitti. Kullervonkatu on kokoojakatu, jonka liikennettä välittävä rooli tulevaisuudessa kasvaa. Kullervonkadulla on nykyisin ajoradan vierellä pelkät jalkakäytävät, ja pyöräily tapahtuu ajoradalla. Tapionkatu toimii tonttikatuna, ja se on katkaistu ajoneuvoliikenteeltä Tammelan puistokadun kohdalla. Korttelin lounaiskulmassa Kullervonkadun ja Tammelan puistokadun risteyksessä on liikennevalo-ohjaus. Kullervonkadun ja Tapionkadun väliin jää tonttikatuna toimiva korttelin mittainen jakso Aaltosenkatua.

Tammelan liikenneverkkosuunnitelmassa kaduille on ehdotettu parannuksia, kuten uutta pyörätietä, liikenteen rauhoittamistoimpeiteitä sekä kaistamerkkien selkeyttämistä. Liikenneverkkosuunnitelmassa laaditun liikenne-ennusteen mukaan alueen liikennemäärät kasvavat vuoteen 2040 mennessä Kullervonkadulla nykyisestä 5600 ajon./vrk:sta 7100 ajon./vrk ja Tammelan puistokadun liikennemäärät nykyisestä 4100...5300 ajon/vrk:sta 6700...7000 ajon/vrk.



Nykyliikennemäärät ja liikenne-ennuste 2040 (Tammelan liikenneverkkosuunnitelma, 12.2.2018)

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty alueellisiin sähkö-, vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoihin yms.



Tietoteknisten verkostojen maakaapelit suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä (Tampereen kaupunki). Kaava-alueen raja on osoitettu punaisella.



Teknisen huollon verkostot suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Sinisellä on osoitettu puhtaan veden -, oranssilla jätevesi- ja vihreällä sadevesiverkosto (Tampereen kaupunki). Kaava-alueen raja on osoitettu punaisella.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen merkittävin ympäristöhäiriö muodostuu liikennemelusta. Suurimmat tieliikenteen melutasot ovat Tammelan puistokadulla ja Kullervonkadulla (päiväaikaan yli 65 dB).



Ennustevuoden 2040 mukaiset keskiäänitasot laskentakorkeudella mp +2 m (Meluselvitys 13.9.2019, A-Insinöörit Suunnittelu Oy). Vasemmalla päivämelutaso ja oikealla yömelutaso.

Asemakaavan meluselvityksen mukaan sisäpihan oleskelualue voidaan sijoittaa alueelle, jolla täytetään päiväajan melutasovaatimukset. Tammelan puistokadun ja Kullervonkadun kulmassa oleva kattoterassi vaatii kiinteän kaiteen meluntorjuntaa varten, mutta muilla kattoterasseilla melutasovaatimus täyttyy ilman erillisiä toimenpiteitä. Parvekkeiden äänitasoerovaatimus on suurimmillaan 9 dB. Tammelan puistokadun ja Kullervonkadun puoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 60–64 dB äänitasot ilman parvekkeiden vaikutusta.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan suunnittelualueella ilmanlaadulle asetetut ohjearvot täyttyvät. Typpioksidin (NO_2) vuorokausipitoisuus on enimmillään $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ja aivan lounaiskulmassa enintään $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (ohjearvo $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Hengitettävien pienhiukkasten (PM_{10}) vuorokausipitoisuus on enimmillään $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (ohjearvo $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ja ($\text{PM}_{2.5}$) enimmillään $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (ohjearvo $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Korttelissa toimii huoltoasema, mikä on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Vuonna 2002 kiinteistöllä on tehty kunnostustoimenpiteenä massanvaihto mittarikentän muutostöiden yhteydessä, sekä säiliöalueen puhdistus huokosilmatekniikalla. Toiminta on kuitenkin jatkunut kunnostuksen jälkeen, joten huoltoaseman alueen maaperän haitta-ainepitoisuudet on tutkittava alueen käyttötarkoituksen muuttuessa.

2.1.4 Väestö ja palvelut

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

XV kaupunginosassa asuu 3322 henkilöä, joiden keski-ikä on 42,8 vuotta. Väestöstä alle kouluikäisiä lapsia on 4,0 % ja yli 74-vuotiaita 12,2 %. Viimeisen 10 vuoden aikana alueen väestö on kasvanut 163 henkilöllä. (Tampere alueittain 2018)

Asuminen, palvelut ja työpaikat

XV kaupunginosan asutuskunnista yhden hengen kotitalouksia on 63,7 % ja asutuskuntien keskikoko on 1,5. Asuinrakennuksista 84,3 % on asuinrakennuksia. Asunnoista yksiöitä ja kaksioita on 73,4 %. Kaupunginosassa on yhteensä 644 työpaikkaa. (Tampere alueittain 2018)

Kaavamuutoksen kohteena olevassa korttelissa sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen ensimmäisessä kerroksessa toimii päivittäistavarakauppa (K-market), polttoaineen jakeluasema kahviloineen (Neste oil) ja lounasravintola. Ylemmissä kerroksissa on toimistotilaa.

Keskeiset julkiset palvelut ovat helposti saavutettavissa: Noin 500 metrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsee useita julkisia palveluita kuten päiväkotia, Tammelan koulu, hammashoitola, terveysasema, palvelukeskus sekä äitiys- ja lastenneuvola. Myös Sampolan kirjasto sijaitsee vajaan kilometrin päässä. Lähistöllä sijaitsee myös leikki-puistoja, pieniä pelikenttiä, Tammelan stadion sekä Kalevan uimakeskus reilun kilometrin päässä. Tammelan alueella on myös monipuolisesti tarjolla kaupallisia palveluja, ja alueella toimii Tampereen ainoa ympärivuotinen tori, Tammelantori.



Vasemmalla: Julkiset palvelut alueella (Tampereen kaupungin karttapalvelu). Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu punaisella. Oikealla: Liiketilat toimialoittain vuonna 2012 (karttaote Keskustan kehittämishankkeiden kaupallisten vaikutusten arvioinnista, Santasalo 29.1.2013). Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu punaisella.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta luoteiskulman katualuetta, jonka omistaa Tampereen kaupunki. Tontin omistaa Kiinteistö Oy Tammelan puistokatu 21, joka puolestaan on Pohjola kiinteistösijoitus Oy:n omistuksessa.

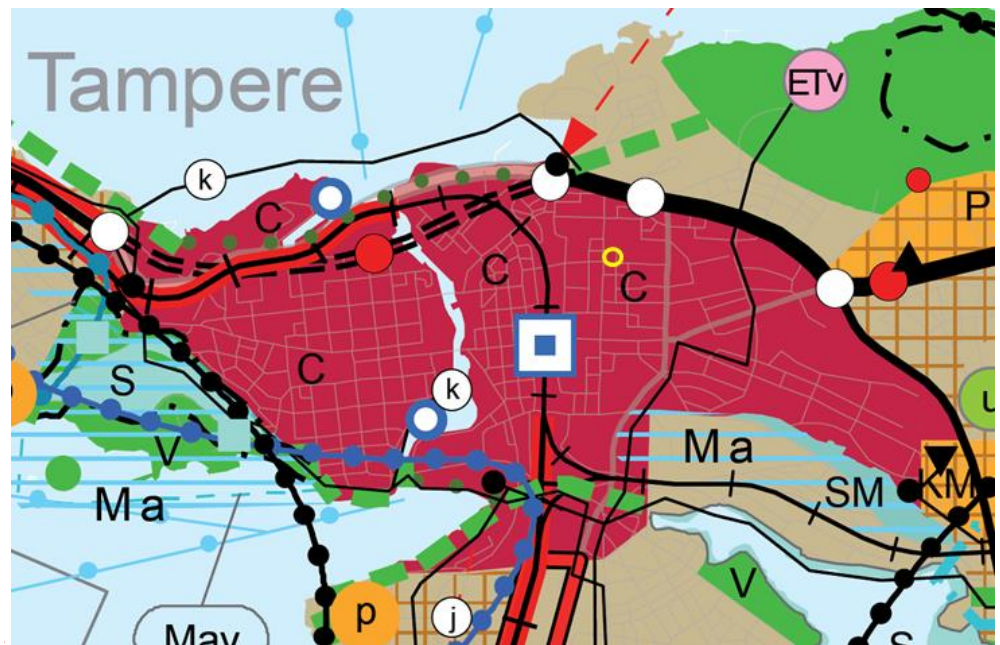
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita 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 puistoinen. Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämissuunnitelmaan (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.

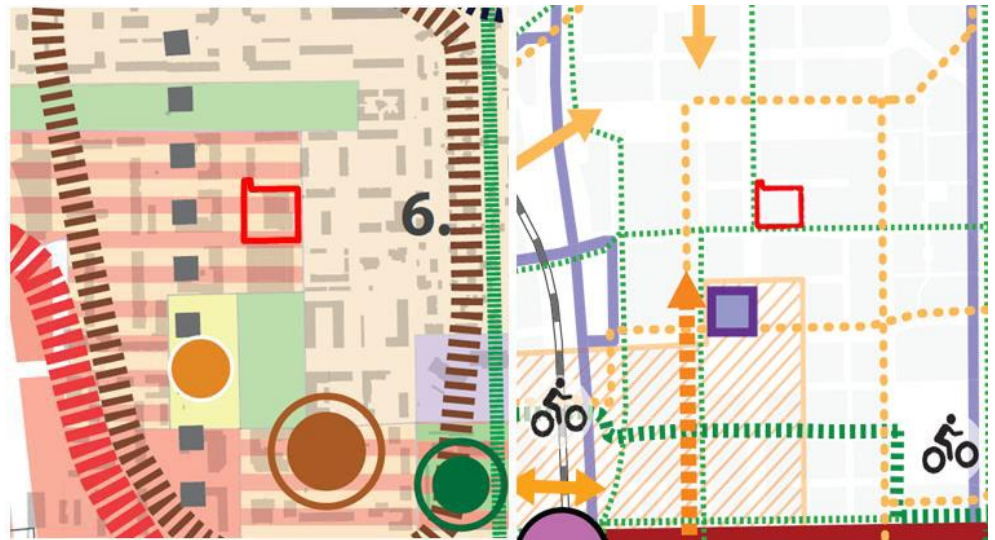


Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (Pirkanmaan liitto). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity keltaisella.

Yleiskaava

Aluetta koskee 16.1.2019 voimaan kuulutettu keskustan strateginen osayleiskaava. Osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue sijoittuu asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneelle alueelle sekä Tammelan asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle, josta Tammelaa kokien määrätään seuraavasti: "Alueen täydennysrakentamisen ja asemakaavoituksen pohjana on yleissuunnitelma. Alueen toreja ja aukioita on kehitettävä viihtyisinä ja laadukaina julkisina tiloina. Virkistysyhteyksiä Tammelasta ja ydinkeskustasta Kauppiin on kehitettävä". Liikennekartalla Pinninkatu, Kullervonkatu ja Tammelan puistokatu ovat keskustan pyöräilyn pääreitit, joiden laatua on parannettava erottamalla jalankulku ja pyöräily pääsääntöisesti omille väylilleen. Lisäksi liittymissä on parannettava

turvallisuutta ja sujuvuutta. Pinninkadun pohjoisosa on tärkeä jalankulun reitti ja eteläosa urbaani jalankulkuakseli.



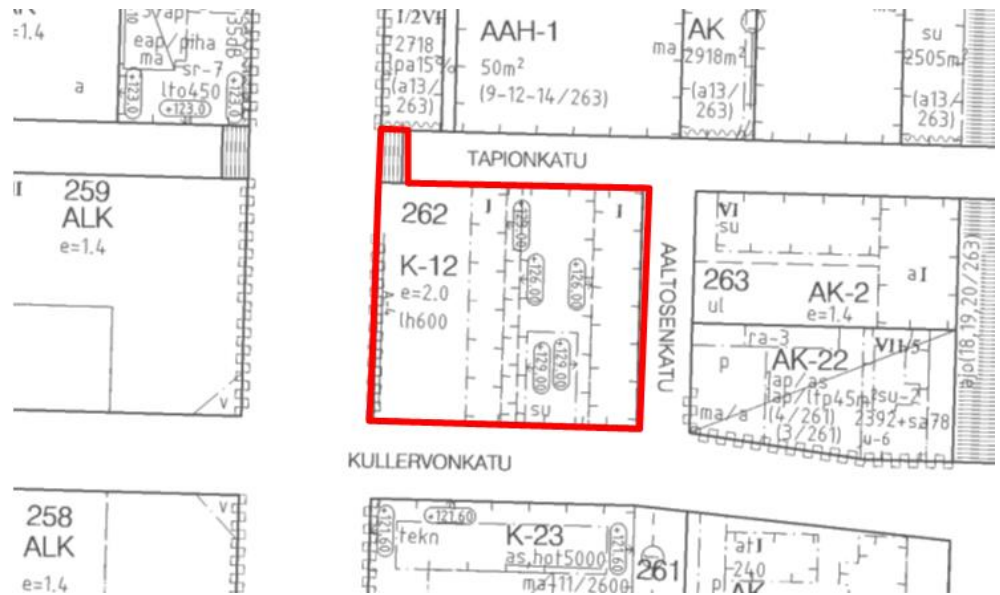
Otteet keskustan strategisesta osayleiskaavasta: vasemmalla maankäyttökartta ja oikealla liikennekartta (Tampereen kaupunki). Suunnittelualueen raja on esitetty punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.8.1984 vahvistettu asemakaava nro 6163 ja 21.7.1966 vahvistettu asemakaava nro 2297. Asemakaavassa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös huoltoasematiloja enintään merkinnän osoittama määrä (K-12). Maanpäälliseen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa vain pysäköimistöjä. Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 60 m² kohti. Rakennusoikeutta on tehokkuusluvun $e=2.0$ mukaisesti 6480 k-m², josta huolto-asematilojen rakennusoikeus on 600 k-m² (Ih).

Tontin keskiosassa on pohjois-eteläsuuntainen rakennusala. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat ovat keskiosasta Tammelan puistokadulle päin madaltuen +129.00, +126.00 ja 123.00. Korkeimman rakennuksen molemmiin puolin ovat Aaltosenkatuun ja pihaan rajautuvat I-kerroksiset rakennusalat. Ullakolle saadaan tehdä sauna tarpeellisine lisätiloineen talon omaan käyttöön (su). Tammelan puistokadun puolella on liittymäkielto sekä raja, jolle on rakennettava vähintään 120 cm korkea rakenteellinen aita (A-4). Tapionkadun ja Tammelan puistokadun risteysalueeseen on osoitettu porraskatko tai yleiselle jalankululle varattu katualue (pystyviivoitus).

Tontti on rakentunut asemakaavan mukaisesti.



Ote ajantasa-asemakaavasta (Tampereen kaupunki). Suunnittelualueen likimääräinen raja-
raus on esitetty punaisella.

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040 on hyväksytty seutuhallituksessa 17.12.2014. Suunnittelualue kuuluu Tampereen seutukeskukseen ja sijaitsee juna-aseman/seisakkeen ja joukkoliikenteen solmupisteen läheisyydessä.



Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta 2040 (Tampereen kaupunkiseutu)

Tammelan kehittämistä koskevat yleissuunnitelmat

Tammelan yleissuunnitelma (2012) on täydennysrakentamisen viite-suunnitelma, jonka keskeisenä ajatuksena on keskitetyn maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen Tammelantorin alle. Keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa alueen korttelien täydennysrakentamisen ja alueen kehittämisen. Alueelle on mahdollista rakentaa arviolta jopa 230 000 k-m² uutta kerrosalaa asumiselle, palveluille sekä liike-, toimi- ja työtiloille.

Tammelan liikenneverkkosuunnitelmassa (2018) on selvitetty katuverkon jäsentely- ja muutostarpeet ja laadittu tavoitevuoden 2040 katuverkon luokittelu vastaamaan kaupunginosassa tapahtuvia maankäyttö-, liikenne- ja pysäköintimuutoksia. Myös katutilojen viihtyisyys, kaupunkikuva ja esteetön liikkuminen on huomioitu suunnitelmassa. Liikenneverkkosuunnitelma toimii kokonaiskuvana asemakaavojen ja tarkempien katusuunnitelmien laadinnalle.

Tammelan hulevesisuunnitelmassa (2017) on kartoitettu nykytila ja ongelmakohteita sekä annettu kehittämisehdotuksia hulevesien käsittelyä koskien. Hulevesisuunnitelman pohjalta kaupunki myös ohjeistaa hulevesien käsittelyn huomioimisesta Tammelan alueen asemakaavamuutoksissa.

Viitesuunnitelma

Asemakaavan suunnittelun pohjana käytetään Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa (2018), jossa tontille on osoitettu 6–8-kerroksinen umpikortteli. Rakennuksen katusuoritus aukeaa lähiympäristöönsä liiketiloina, ja pysäköinti sijoittuu pääasiassa kellariin sekä korttelialueen ulkopuolelle.

Tonttijako

Tontilla 262-1 on voimassa 11.11.1968 hyväksytty tonttijako nro 14116 ja se on merkitty tonttirekisteriin 10.5.1982.

Pohjakartta

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

2.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Tämän asemakaavan yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Viitesuunnitelma (8.1. ja 4.5.2018 / Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)
- Liikenteen toimivuustarkastelu (25.9.2017, 22.5.2018 / Ramboll Finland Oy)
- Meluselvitys (13.9.2019 / A-Insinöörit Suunnittelu Oy)

Muita aluetta koskevia erillisselvityksiä ja -suunnitelmia ovat mm.

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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Asemakaavan muutos laaditaan tontin omistajan aloitteesta. Suunnitelma edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden toteuttamista.

3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Aloitteen asemakaavamuutoksesta on tehnyt tontin nro XV-262-1 maanomistaja Kiinteistö Oy Tammelan puistokatu 21. (Diaarinumero: TRE:6247/10.02.01/2015).

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 21.4.2016.

3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 21.4.–12.5.2016. Aineistosta saatiin yhdeksän asukasmielipidettä ja kaksi viranomaiskommenttia. Suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa Galleria Nottbeckissa 3.5.2016 ja tilaisuuteen osallistui n. 15 osallista.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 9.–30.11.2017. Aineistosta saatiin kaksi yksityishenkilön mielipidettä ja neljä viranomaislausuntoa. Kullervonkadun varren asemakaavojen nro 8583, 8622 ja 8664 suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa Pohjolan palvelukeskuksessa 23.11.2017 ja tilaisuuteen osallistui n. 70 osallista.

Kaavan viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 14.6.2016 ja 9.1.2018.

Yhdyskuntalautakunta päätti 30.10.2019 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 1.11.–3.12.2019. Siitä saatiin kolme viranomaislausuntoa eikä yhtään muistutusta.

Valmistelu- ja ehdotusvaiheissa tutkittiin saatu palaute ja järjestettiin neuvotteluja eri osapuolten kesken. Näissä keskusteluissa kaavan tavoitteet ja ratkaisut ovat hioutuneet. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt kaavaratkaisut.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia tässä hankkeessa ovat mm.:

- Kaavamuutoksen hakija
- Suunnittelualueen maanomistajat ja työntekijät
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo

- Tampereen tammelalaiset ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

Osallisten luettelo voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkorttelin rakentaminen melulta suojattuine ulko-oleskelutiloineen. Katutasoon on tarkoitus osoittaa liiketilaa sekä asumista tukevia palveluja. Suunnitelma perustuu tontilla nykyisin olevan rakennuskannan purkamiseen.

Tavoitteena on kehittää korttelia osana koko Tammelan kaupungin osan kokonaisuutta niin toiminnallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin. Lisäksi hankkeen merkittävimmät vaikutukset selvitetään. Suunnitelma edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden toteutumista.

3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Asemakaavaprosessin aikana tavoitteet ovat tarkentuneet erityisesti rakennuksen arkkitehtuuriin kohdistuvien vaatimusten sekä sopivan rakennusoikeuden osalta, ja viitesuunnitelmaa on kehitetty sen mukaisesti. Lisäksi meluselvityksen perusteella nousi esiin melusuojausten tarve korttelialueen etelä- ja länsisivuilla, mikä on otettu huomioon valmisteluvaiheen suunnitelmissa. Kaava-alue on myös laajennettu valmisteluvaiheessa ottamalla mukaan lyhyt jakso korttelin 262 pohjoispuolella olevaa katualuetta, Tapionkatua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu kaava-alueen laajennuksen johdosta 6.11.2017.

Ehdotusvaiheessa hakijan tavoitteet tarkentuivat siten, että tontille halutaan mahdollistaa myös palveluasumista. Palveluasumisen sijoittaminen keskeiselle paikalle Tammelassa on myös kaupungin tavoitteiden mukaista. Suunnitelmien tarkennettua VI-kerroksista rakennusalaa ja Aaltosenkadun puoleista ylintä korkeusasemaa väljennettiin sekä rakennusoikeus osoitettiin yhtenä lukuna. Asemakaavan liikenneselvitystä täydennettiin näkemätarkastelulla ja Aaltosenkadun kadunkulmien rakennusalalle merkittiin kulkuaukot jalankulkua varten.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen pysäköintipolitiikan päivityksen 29.1.2019. 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. Koska Tammelan puistokadun ja Kullervonkadun puolella rakennuksen ulkoseinään kohdistuva melutaso on alle 65 dB, uusien melulinjausten perusteella asemakaavasta poistettiin vaatimus asuntojen avautumisesta hiljaiseen suuntaan. Samalla melusuojausta koskevaa yleismääräystä täsmennettiin.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan lähtökohtana on tontin täydennysrakentaminen. Vaihtoehtona olisi tilanteen säilyminen ennallaan (ns. 0-vaihtoehto) tai tontin kehittäminen lainvoimaista kaavaa suuremmalle volyymille toimitilarakentamista. Tontin kehittäminen asumiselle vastaa kuitenkin parhaiten sekä hankkeen että kaupungin tavoitteita.

3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

3.6.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi viranomaiskommenttia sekä yhdeksän asukasmielipidettä:

Kaupungin vesihuoltoyksikkö kommentoi, että Tammelan alueesta laaditaan hulevesien hallinnan yleissuunnitelmaa, jonka pohjalta asemakaavan hulevesimääräykset tulee antaa.

Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi, että rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida huolellisesti sekä nykyisen liike- ja toimistorakennuksen (1986) mahdolliset arvot että alueen kaupunkikuva, ja että arkkitehtonisesti erityisen reunaehdon määrittää entisen Aaltosen kenkätehtaan 1920-luvun klassisismia edustava tiilirakennus.

Yksityishenkilöiden mielipiteet koskivat erityisesti uudisrakennuksen ulkoasua ja liiketilojen/päivittäistavarakaupan mahdollistamista katutasossa jatkossakin. Hankkeeseen suhtauduttiin pääosin myönteisesti.

Palaute huomioitiin valmisteluvaiheen suunnitelmissa seuraavasti:

Hulevesien käsittelyä koskevista määräyksistä neuvoteltiin kaupungin vesihuoltoyksikön kanssa.

Rakennettun kulttuuriympäristön arvot on pyritty huomioimaan suunnitelmien kehittämisessä, niihin liittyen on annettu kaavamääräyksiä, ja niihin kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa.

Myös yksityishenkilöiden mielipiteitä on pyritty huomioimaan uudisrakentamisen arkkitehtuuria koskevissa kaavamääräyksissä.

Päivittäistavarakaupan sijoittumista kortteliin myös jatkossa on pidetty suunnittelussa lähtökohtana.

Asemakaavojen nro 8119 (Kullervonkatu 19) ja nro 8622 (Tammelan puistokatu 21) viitesuunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 14.6.2016. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa molempia viitesuunnitelmia kiiteltiin laadukkaiksi. Jatkovalmistelussa kehoitettiin kiinnittämään huomiota vielä erityisesti umpikorttelimassan keventämiseen aukotuksella, korotetun sisäpihan ja katutilan välisiin yhteyksiin sekä keskeiselle paikalle sopiviin laadukkaisiin materiaalivalintoihin.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin neljä viranomaislausuntoa ja kaksi yksityishenkilön mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että asemakaava toteuttaa ylemmätasoisien kaavojen ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisia täydennysrakentamisen tavoitteita. Kaavassa on annettu tarpeellisia meluntorjuntaa, ilmanlaatua ja hulevesiä koskevia määräyksiä ja kaupunkikuvalliset kysymykset on riittävästi huomioitu. Kaavassa on ulko-oleskelualueiden riittävyteen ja käytettävyyteen liittyviä täsmennystarpeita. Asuntojen valoisuuteen ja ulko-oleskelualueiden riittävyteen liittyvä mitoitus olisi hyvä lähtökohta täydennysrakentamisen vaihtoehtoja muodostettaessa.

Ympäristönsuojelu esitti hulevesimääräyksen tarkentamista sekä toivoi, että leikkialueiden sijainti ja laatu esitetään tarkemmin. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö huomautti, että kansipihan suunnittelussa on huomioitava myös kasvillisuuden paino ja sen vaatimukset rakenteille. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa.

Yksityishenkilöiden mielipiteissä tuotiin esiin, että esitetty rakennus on liian suuri ja massiivinen ja toivottiin rakennusmassan keventämistä.

Viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 9.1.2018. Toimikunta totesi lausunnossaan, että koko korttelin ympäri kiertävä punatiilinen rakennus on ilmeeltään vaikuttava ja komea, ja umpikorttelimainen ratkaisu toimii luontevana jatkeena viereiselle vanhalle tehdasrakennukselle. Rakennuslupavaiheessa on tarkasteltava Tapionkadun maantasokerroksen sekä Tammelan puistokadun ja Kullervonkadun kulmauksen käsittelyä. Toimikunta puoltaa kaavamuutoksen eteenpäinviemistä esitettyllä suunnitelmalla.

Saadun palautteen perusteella hulevesien hallintaa ja kansipihan rakennetta koskevaa yleismääräystä tarkennettiin. Ulko-oleskelualueiden laajuustiedot lisättiin selostukseen ja varjostusanalyysiä täydennettiin. Pihoja ja kaupunkikuvan muutosta havainnollistettiin laajemmalla kuva-aineistolla.

3.6.2 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme viranomaislausuntoa eikä yhtään muistutusta.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että kaavan tavoite tiivistää Tammelan aluetta on kestävä kehityksen periaatteiden mukaista. Kaupunkikuvalliset kysymykset ja liittyminen Aaltosen kenkätehtaaseen on riittävästi huomioitu. Polttoaineenjakelutoimintaan liittyvän maaperän pilaantuneisuuden selvitystarve on todettu. ELY-keskus otti kantaa meluun ja valoisuuteen. Kaavasunnittelussa tulee kaavamääräyksiin ja riittävin selvityksiin sekä melunsuojaustoimenpitein varmistaa, että valtioneuvoston meluohjeet täyttyvät ja että suunnittelu takaa terveellisen ja viihtyisän ympäristön uusille asukkaille.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa ja Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta.

Palaute ei aiheuttanut muutoksia asemakaavaan. Yleismääräyksen sananmuotoa täsmennettiin melulinjauksen mukaiseksi ja asemakaavan selostusta täydennettiin palautteen osalta.

Tiivistelmä eri vaiheissa saaduista palautteista sekä kaavoituksen vastineet niihin on esitetty palauteraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Alkuperäiset palautteet menevät tiedoksi päätöksentekijöille.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonka ensimmäisessä kerroksessa on kadulle aukeava liiketilaa. Korttelin keskellä ja katolla on melulta suojattua ulko-oleskelutilaa asukkaiden käyttöön. Rakennuksen suurin kerrosluku vaihtelee korttelin laidoilla kuudesta kahdeksaan (VI–VIII) ja on korttelin keskellä yksi (I). Rakennuksen arkkitehtuuri sovitetaan alueen kaupunkikuvaan sekä viereiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Aaltosen tehtaan rakennukseen.

Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle ja kellariin. Tammelan puistikadun puoleisessa päässä sijaitseva, Tapionkadun katkaiseva yleiselle jalankululle varattu katualue muutetaan katualueeksi.

4.1.1 Mitoitus

poistettava kaava	pinta-ala ha	rak.oik. kem2	e=
K-12	0,3240	6480	2,0
katualue	0,006	-	-
yht.	0,33	6480	1,96
asemakaava 8622	pinta-ala ha	rak.oik. kem2	e=
AL	0,3240	14530	4,48
katualue	0,006	-	-
yht.	0,33	14530	4,40

Ulko-oleskelualueet:	maantasopiha	kansipiha	kattopiha	yht.
nykytilanne	-	-	-	-
asemakaava 8622	-	680 m ²	620 m ²	1300 m ²

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos tukee Tampereen kehittämissuunnitelmien, -visioiden ja yleiskaavan mukaisesti alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista mahdollistamalla uuden umpikorttelin rakentamisen Tammelan rakennuskulttuurikohteiden läheisyyteen. Kaavan toteuttaminen tuo alueelle lisää asukkaita ja monipuolisempaa ja esteetöntä asuntotarjontaa sekä säilyttää palveluja.

4.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

4.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Kortteli 262 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelin rakentaminen on osoitettu ns. umpikorttelirakenteena: rakennusala käsittää koko korttelin siten, että korkeampien kerroslukujen (VI–VIII) rakennusala sijoittuu korttelialueen reunalle, ja yksikerroksinen (I) rakennusala jää korttelialueen keskelle. Korkein osuus (VIII) sijoittuu Tapionkadun ja Aaltosenkadun risteykseen, kun taas Kullervonkadun ja Tammelan puistokadun risteykseen on osoitettu matalampaa rakentamista (VI).

Korttelin rakennusoikeus on 14 500 k-m². Tästä vähintään 1000 k-m² on käytettävä liike-, toimisto- ja työtiloina, joita tulee sijoittaa ainakin Kullervonkadun ja Tammelan puistokadun puoleisille julkisivuille katutasoon. Korttelialueelta on varattava sähköjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään 30 k-m² suuruiselle jake-lumuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan.

Korttelialue on kaupunkikuvan kannalta tärkeä (sj-21): Korttelialueelle suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla. Lisäksi rakennuksen arkkitehtuuri tulee sovittaa alueen kaupunkikuvaan sekä viereiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Aaltosen tehtaan rakennukseen. Tammelan puistokadun ja Kullervon kadun risteyksessä rakennuksen umpinaisen julkisivun ylin korkeusasema ei saa ylittää viereisen Aaltosen tehtaan räystäslinjaa. Rakennus on rakennettava kiinni korttelin sivuihin. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kullervonkadun puolelle on osoitettu rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka korkeus on vähintään 10,0 metriä. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on korkeimmassa koilliskulmassa +133. Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja, mutta kerroksissa olevaa ilmanvaihtokonehuonetta ei lueta rakennusoikeuteen (eiti).

Asuinrakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla punatiili. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Lämpörappauksen käyttö ei ole sallittua maantasossa tai pihakannen päällä ensimmäisessä kerroksessa. Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä (ju-51).

Tammelan puistokadun ja Kullervonkadun puolella tulee toteuttaa yhtenäinen parvekevyöhyke rakennusalan rajoihin kiinni. Sisäpihan puolella parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 1,7 metriä. Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa katujen puoleisilla julkisivuilla.

Kadunpuoleisten ensimmäisen kerroksen asuntojen asuinhuoneiden lattiapinta tulee sijoittaa vähintään 0,5 m viereisen ajoradan pintaa ylemmäksi.

Kullervonkadun ja Tammelan puistokadun puoleisilla sivuilla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen on oltava vähintään 32 dB. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terrassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti 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.

Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista (pima-1). Mahdolliset haitta-aineet rakenteissa on selvitettävä ja käsiteltävä ja/tai poistettava viranomaisten hyväksymällä tavalla (pirak-2).

Korttelialueen keskelle on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Pihatason likimääräinen korkeusasema on +108,0.

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vihreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita maantasossa pihakannen päällä tai kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana. Korttelista on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa piha-aluetta vähintään 1300 m². Piha-alue kulkuyhteyksineen tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäiseksi ja varata koko korttelialueen 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.

Rakennusoikeuden määrästä 1,5 % tulee toteuttaa yhteiskäyttötiloina, jotka liittyvät luontevasti korttelin ulko-oleskelualueisiin.

Korttelialueen huolto- ja ajoyhteydet saa järjestää tonttirajoista riippumatta. Kortteliin ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Tammelan puistokadulta. Maanalaisiin tiloihin on osoitettu ajoluiska Tapionkadulta.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

Asuminen	1 ap/ 150 k-m ²
Opiskelija-asuminen	1 ap/ 300 k-m ²

Tehostettu palveluasuminen	1 ap/ 1000 k-m ²
Palveluasuminen	1 ap/ 600 k-m ²
Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen	1 ap/ 200 k-m ²
Liike- ja toimistotilat	1 ap/ 120 k-m ²

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.

Pysäköinti sijoitetaan korttelin maanalaiseen ja pihakannen alla 1. kerroksessa olevaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen maanalaiset ja kansirakenteiden alaiset ajoyhteydet ja pysäköinti saadaan järjestää tonttirajoista riippumatta. Korttelin autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

Asuminen	1 pp/ 40 k-m ²
Opiskelija-asuminen	1 pp/ 30 k-m ²
Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen	1 pp/ 35 k-m ²
Liike- ja toimistotilat	1 pp/ 100 k-m ²
Palveluasuminen ja tehostettu palveluasuminen	0,25 pp x työntekijä

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

4.3.2 Muut alueet

Korttelin 262 pohjoispuolelle on osoitettu pieni alue katualuetta, Tapionkatua.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa uuden asuinkerrostalokorttelin rakentamisen melulta suojattuine ulko-oleskelutiloineen hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien sekä virkistysmahdollisuuksien tuntumaan. Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa asuntojen kokojakaumasta riippuen n. 170–240 uutta asuntoa (laskentaperusteena noin 50–70 m² / asuinkerrosala). Kaavan toteuttaminen tuo alueelle lisää asukkaita sekä monipuolisempaa ja esteetöntä asuntotarjontaa, myös palveluasumista. Palveluasumisen sijoittaminen keskeiselle paikalle Tammelassa on myös kaupungin tavoitteiden mukaista.

Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun. Asemakaava edellyttää, että asuintilat ja ulko-oleskelualueet suojataan melulta ja ilman epäpuhtaudet sekä mahdollinen pilaantunut maaperä ja rakenteet huomioidaan suunnittelussa.

Lähinaapurien kannalta kielteiseksi asiaksi saatetaan kokea volyymitään suuremman ja korkeamman uudisrakennuksen vaikutus vierisistä taloista avautuviin näkymiin sekä naapuripihojen ja asuntojen luonnonvalo-olosuhteisiin. Sen sijaan Tapionkadulta Tammelan puistokadulle mahdollistuvan ajoyhteyden voidaan arvioida olevan pääosin myönteinen muutos myös lähinaapureiden kannalta.

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

Kaavaratkaisu perustuu tontin nykyisen rakennuskannan purkamiseen. Tontilla nykyisin sijaitseva huoltoasema on saattanut aiheuttaa maaperän ja rakenteiden pilaantumista, ja kaavamääräykset edellyttävät alueen puhdistamista ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Lisäksi kaavamuutoksen myötä tontille on mahdollista rakentaa enintään kaksi pysäköintikerrosta kellariin, joten maaperää joudutaan kaivamaan merkittävästi pysäköintikellarin toteuttamiseksi. Läpäisevän pinnan osuus alueella ei kuitenkaan muutu, joten hulevesien määrään muutoksilla ei arvioida olevan vaikutusta. Erityisesti huoltoaseman poistumisen ja pilaantuneen maaperän ja rakenteiden puhdistamisen myötä vaikutusten alueen maaperään ja esim. hulevesien laatuun voidaan arvioida olevan pääosin myönteisiä. Merkittäviä vaikutuksia ilmaan tai ilmastoon ei arvioida olevan.

4.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä nykyisin, joten kaavamuutoksen toteuttamisella ei arvioida olevan erityisiä vaikutuksia suhteessa nykytilaan luonnonympäristön osalta.

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

Kaavamuutoksen myötä korttelin pääkäyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakentamisesta asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen, joten alueen toimitilarajonta vähenee ja asuntotarjonta lisääntyy kaavamuutoksen myötä jonkin verran. Vaikutuksen ei arvioida olevan alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta kuitenkaan erityisen merkittävä. Muutos on yleiskaavan ja kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteiden mukainen, ja rakentamisen tehokkuus ydinkeskustaan soveltuva. Korttelialueen tehokkuus nousee e=2,0:sta n. e=4,5:een.

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueelle, joten muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen.

Kaavamuutosalueen sijainti hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä mahdollistaa liikkumisen hyvin myös ilman yksityisautoa. Itsenäisyydenkadun raitiotiepysäkillä on matkaa noin 500 metriä. Kaavoituksen yhteydessä laaditun liikenneselvityksen perusteella kaavamuutos ei lisää ajoneuvoliikennesuoritetta. Asumis- ja valikoituvilla kotitalouksilla saattaa olla keskimääräistä vähemmän

yksityisautoja, ja kaavan pysäköintiratkaisun toteuttamiseen on sisällytetty joustoa.

Kaavamuutoksella myös muutetaan yleiselle jalankululle varattu katualue tavalliseksi katualueeksi. Muutos mahdollistaisi suoran ajoyhteyden Tapionkadun ja Tammelan puistokadun välillä, mikä edellyttäisi suojatien rakentamista Tapionkadun yli. Samalla muutos sujuvoittaisi kaavamuutosalueen lisäksi myös lähikortteleihin suuntautuvaa liikennettä, sekä rauhoittaisi vastaavasti hieman Aaltosenkadun ja Kullervonkadun liikennettä. Tavoitteena ei ole kuitenkaan mahdollistaa suoraa ajoyhteyttä Tammelan puistokadun yli Pinninkadulle.

4.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteuttamisen myötä nykyinen liike- ja toimistorakennus puretaan, jolloin kaupunkikuvasta poistuu korttelin verran 1980-luvun toimitilarakentamista. Koska purettava rakennus edustaa melko tyypillistä aikakautensa toimitila-arkkitehtuuria, ei muutoksella arvioida olevan kulttuuriympäristön näkökulmasta erityisen haitallisia vaikutuksia. Avoimen korttelirakenteen korvaamisen uudella umpikorttelirakenteella voidaan nähdä tietyssä mielessä lähentyvän Tammelan aiempaa umpikortteleista muodostunutta kaupunkirakennetta, jonka näkyvimpiä jäljellä olevia merkkejä kaupunkikuvassa ovat 1900-luvun alkupuolen kivirakenteiset asuintalot.

Kaavamuutoksen toteutuminen muuttaa kuitenkin Tammelan kaupunkikuvaa pääkadun varrella näkyvällä paikalla. Lisäksi eteläpuolella sijaitsee entinen Aaltosen kenkätehtaan tiilirakennus, joka edustaa 1920-luvun klassismia, ja joka muodostaa tärkeän reunaehdon uudisrakentamisen kaupunkikuvaan sopeuttamiselle. Sijainti arvokkuuden naapurissa on huomioitu mm. sovittamalla uudisrakennuksen kuudesta (VI) kahdeksaan (VIII) vaihtelevat kerrosluvut siten, että matalin lounaiskulma on määritelty samaan räystäslinjaan Aaltosen tehtaan kanssa, ja korkein sallittu kerrosluku kahdeksan (VIII) sijoittuu korttelin koilliskulmaan etäämmälle kenkätehtaasta. Asemakaavassa on muutenkin annettu rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä, joilla pyritään ohjaamaan laadukkaasti elinympäristön ja kaupunkikuvan toteuttamiseen. Laadukkaasti toteutettuna uudisrakentamisen vaikutusten kaupunkikuvaan voidaan arvioida olevan pääosin myönteisiä.

4.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaava mahdollistaa päivittäistavarakaupan säilymistä korttelialueella myös tulevaisuudessa sekä lisäksi muuta liiketilaa katutasoon. Kaava-alueelta on myös sujuvat yhteydet keskusta-alueen palveluihin, ja kaavan mahdollistaman asukasmäärän lisäyksen voidaankin arvioida lisäävän tavaroiden ja palveluiden kysyntää erityisesti lähi-alueella jonkin verran. Edellä mainittujen vaikutusten voidaan arvioida olevan myönteisiä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kannalta.

4.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei synny uutta nimistöä.

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.