

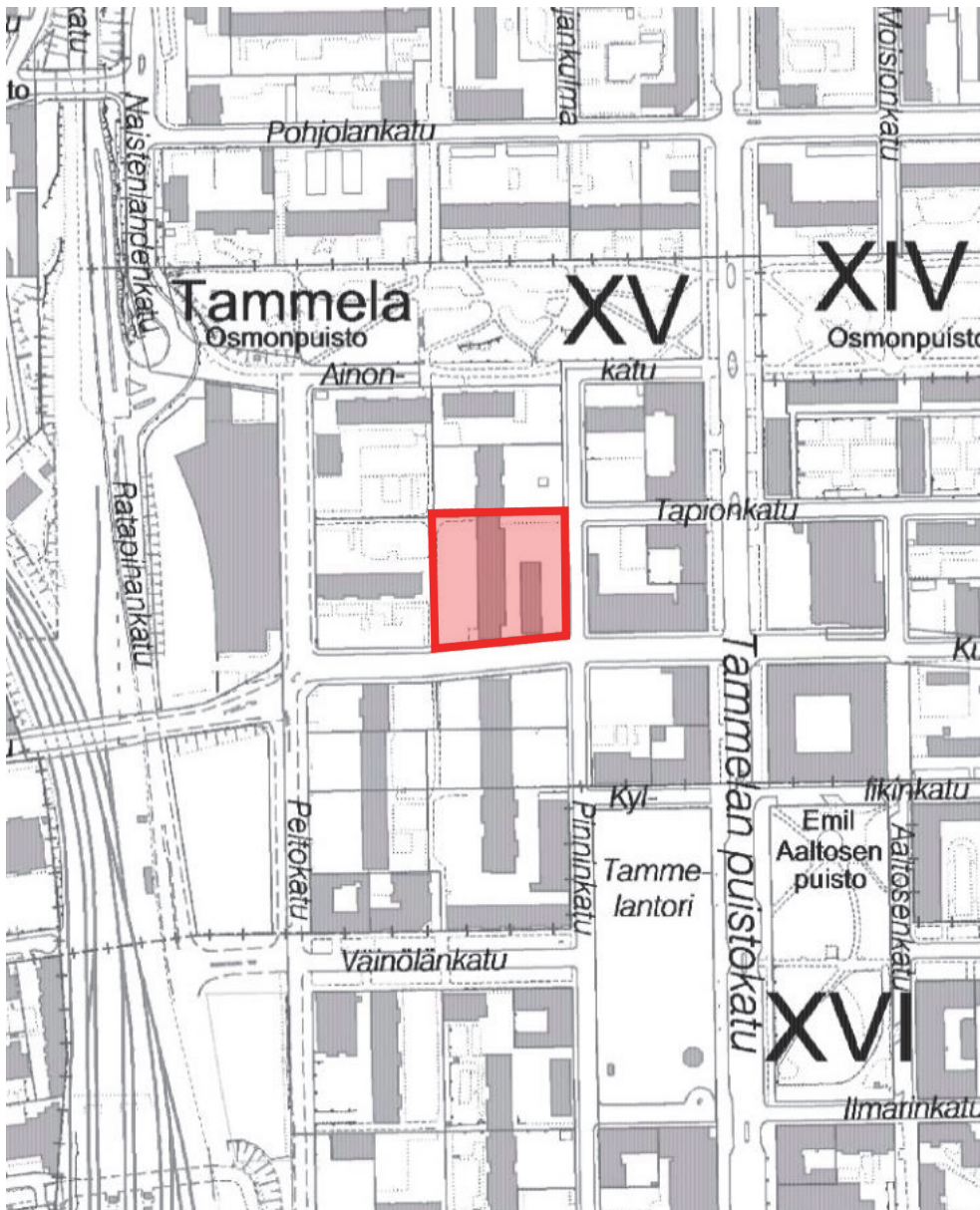


**XV (TAMMELA), KULLERVONKATU 5,  
TÄYDENNYSRAKENTAMINEN  
Asemakaava nro 8664**

Diaarinumero: TRE:6964/10.02.01/2016

**ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS**

6.11.2017, tark. 3.4.2018 ja 4.6.2018



## **XV (TAMMELA), KULLERVONKATU 5, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN**

### **ASEMAKAAVA NRO 8664**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6.11.2017 päivättyä sekä 3.4.2018 ja 4.6.2018 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8664. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

#### **TIIVISTELMÄ**

##### **Asemakaavan keskeinen sisältö**

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen. Pinninkadun varrella sijaitseva päiväkotij- ja autotallirakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 3–9-kerroksinen asuinrakennus. Nykyinen rakennus säilyy ennallaan, mutta sen kaavamerkinnot päivitetään. Uudelle ja nykyiselle asuinrakennukselle muodostetaan omat tontit, jotka merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Pysäköinti järjestetään pääosin tonttien pysäköintikellarissa ja autotalleissa. Nykyinen oleskelupiha säilyy ja toimii tonttien yhteispihana.

##### **Rakennusoikeuden muutos**

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 10 880 k-m<sup>2</sup> ja alueen tehokkuus e=2,63. Rakennusoikeus kasvaa 5081 k-m<sup>2</sup>.

##### **Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

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

Kaava-alue sijaitsee Tammelan (XV) kaupunginosassa Tampereen keskustassa osoitteessa Kullervonkatu 5 / Pinninkatu 18. Asemakaavan muutos koskee tonttia nro 252-13, joka rajautuu etelässä Kullervonkatuun, idässä Pinninkatuun sekä lännessä ja pohjoisessa asuin-korttelin muihin tontteihin. Tontin pinta-ala on 4142 m<sup>2</sup>.

Korttelin lähiympäristö on Tammelalle tyypillistä avointa kaupunkirakennetta pysäköintialueineen ja jalankulkuraitteineen. Tontin keskellä sijaitsee 1970 rakennettu asuin-kerrostalo, jossa on maanpäällinen autotallikerros, 7 asuin-kerrosta sekä sauna- ja varastotilat ylimässä kerroksessa. Pinninkadun varressa on kaksikerroksinen päiväkotirakennus, johon liittyy autotalli. Tontin länsiosassa on oleskelupiha ja itäosa on pysäköintikäytössä.

##### **Asemakaavan tavoitteet**

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen. Tontilla oleva päiväkotirakennus on tarkoitus purkaa ja korvata 3- ja 9-kerroksisella asuinrakennuksella.

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

## **Asemakaavaprosessin vaiheet**

Asemakaava laaditaan tontin omistajan Asunto Oy Metammeloiden 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 kolme viranomaisten kommenttia ja yksi mielipide.

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 m<sup>2</sup> muuntamon rakentaminen kaava-alueelle. Nykyistä muuntamoä päiväkotirakennuksessa ei voi purkaa ennen korvaavan muuntamon rakentamista. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö kommentoi, että hulevesisuunnitelman tarve arvioidaan kaavatyön edetessä. Tampereen polkupyöräilijät ry ei pidä polkupyöräpysäköinnin mitoitusta 1pp/40m<sup>2</sup> riittävänä.

Asemakaavaa varten laadittiin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja meluselvitys. Saadun palautteen perusteella 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 ylemmätasoisien kaavojen ja kestävän 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 riittävyteen liittyvä mitoitusta olisi hyvä lähtökohta täydennysrakentamisen vaihtoehtoja muodostettaessa. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että As. Oy Metammeloiden asuinkerrostalon arvot ovat ilmeiset ja esittää, että se suojellaan asianmukaisella merkinnällä. Kevyen liikenteen väylän ja pihan tulee muodostaa edelleen laadukas viher-

alue. Uudisrakennuksen muotokieleen on suotavaa hakea mittakaavallisia liittymäkohtia Metammeloiden modernismista. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö kommentoi, että esitetty meluaita aiheuttaa kaupunkikuvallisen muutoksen, jossa vehreät raitinäkymät rajautuvat etenkin sisääntulokohdissa kapeiksi. Ympäristönsuojelu totesi, että hulevesimääräystä on syytä täsmentää.

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

Saadun palautteen perusteella uudisrakennuksen massaa sovitettiin paremmin Metammeloiden rakennukseen vetämällä sen länsiosaa katurajasta pohjoiseen. Kaavaan lisättiin määräys, jonka mukaan uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tontin länsipiha merkittiin istutettavaksi alueeksi, jossa on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan. Tonttien yhteinen leikki- ja oleskelualue osoitettiin kaava-alueen melulta suojattuun luoteisosaan ja lounaisosasta poistettiin talousrakennuksen rakennusala, jolloin piha ja raittimiljö säilyvät vehreinä ja avoimina. Meluselvitystä päivitettiin ja julkisivujen melumääräykset tarkistettiin selvityksen pohjalta. Hulevesiä ja pihaa koskevaa yleismääräystä täsmennettiin. Ulko-oleskelualueiden laajuustiedot lisättiin selostukseen ja tontilta laadittiin varjotarkastelu eri vuodenaikoina.

### Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.4.2018 asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 19.4.–21.5.2018. Ehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa eikä yhtään muistutusta.

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

Pirkanmaan maakuntamuseo esitti tontilla olevan rakennuksen osoittamista sellaisella merkinnällä, joka turvaa rakennuksen ja sen ominaispiirteiden säilyttämisen. Lausunnon pohjalta asemakaavan yleismääräystä täydennettiin seuraavasti: Korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tulee huomioida 1970-luvulla rakennetun rakennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden säilyminen.

Hulevesiä koskevaa yleismääräystä täsmennettiin ja kaavaselostukseen täydennettiin ehdotuksen nähtävilläoloa käsittelevät kohdat. Lausunnot ja kaupungin vastine niihin 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 252 tonttia nro 13

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin XV kaupunginosan (Tammela) korttelin nro 252 tontit nro 16 ja 17

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

TRE:6964/10.02.01/2016, pvm 3.10.2016

Vireille tulo:

1.6.2017

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee XV (Tammela) kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa Kullervonkadun ja Pinninkadun kulmassa osoitteessa Kullervonkatu 5.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

XV (Tammela), Kullervonkatu 5, täydennysrakentaminen. Asemakaava nro 8664.

### 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 28.3.2018)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy 22.8.2017)
- Meluselvitys (Ramboll 29.3.2018)
- Korttelisuunnitelma 252 (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 5.5.2015)
- Aloituspöytäkirja ja valmisteluvaiheen palautekooste
- Lausunnot 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

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee XV kaupunginosassa (Tammela) kaupungin ydinkeskustan itäpuolella osoitteessa Kullervonkatu 5. Asemakaavan muutos koskee tonttia nro 252-13, joka rajautuu etelässä Kullervonkatuun, idässä Pinninkatuun sekä lännessä ja pohjoisessa korttelin muihin tontteihin. Tontilla sijaitsee asuinkerrostalo ja päiväkotirakennus.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua korttelialuetta, jossa ei ole luonnontilaista ympäristöä. Tontin länsiosia istutuksineen liittyy korttelin vehreään korttelipihaan, itäosa on pääosin asfaltoitua pysäköintialuetta. Tontin korkeusasemat vaihtelevat välillä +101,1–102,0. Korttelin pohjoispuolinen Osmonpuisto on Tammelan tärkeä kaupunginosa-  
puisto.

#### 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.

Tontin keskiosassa sijaitsee 1970 rakennettu asuinkerrostalo, jossa on nk. maanpäällinen kellarikerros autotalleineen, 7 asuinkerrosta sekä sauna- ja varastotilat ylimmässä kerroksessa. Pinninkadun varressa on kaksikerroksinen päiväkotirakennus, johon liittyy autotalli. Tontin länsiosassa on vehreä oleskelupiha ja itäosa on pysäköintikäytössä. Tontin pinta-ala on 4142 m<sup>2</sup>.

*Kullervonkadun ja Pinninkadun kulma.*

*Kuva: Arkkitehtuuri-toimisto B&M Oy*



*Vasemmalla tontin länsiosan istutettua pihaa ja korttelin halki kulkeva jalankulkuraitti, oikealla rakennuksen läpi Tapionkadulta korttelipihaan johtava raitti.*

*Kuvat: Tampereen kaupunki*



## Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavaa varten on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy 22.8.2017). Selvityksen mukaan asuinrakennus on aikakautensa tyyli puhdas edustaja. Rakennukseen tehtiin julkisivusaneeraus 2010, jolloin arkkitehtuuriin ei tehty huomattavia muutoksia, mutta alkuperäinen julkisivumateriaali vaihdettiin. Rakennuksella on rakennushistoriallista arvoa osana rakennusteollisuuden kehittymistä, kulttuurihistoriallista arvoa osana teollisuuden ja kaupunkirakenteellista murrosta sekä rakennustaiteellista merkitystä aikakautensa viitekehyksessä Tammelassa. Päiväkotirakennuksen arvo perustuu sen sijaintiin kadun kulmauksessa, mutta sillä ei ole rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

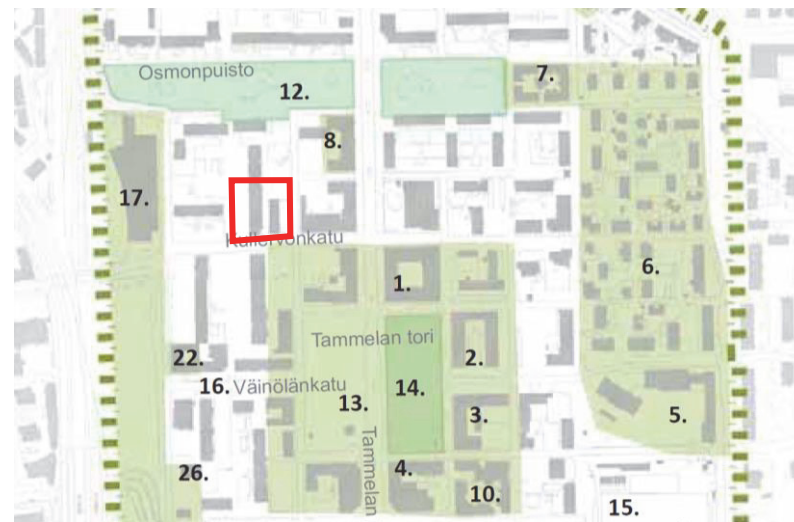
Lähistöllä sijaitsevat Aaltosen kenkätehdas (1916, 1926, 1951), Branderin kenkätehdas (1919), PMK:n talo (1938, 1955) sekä Tammelan tori (tori 1880-luku, puisto 1910–) kuuluvat Tammelan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (2016) ja Tammelan rakennuskulttuurikohteisiin (Tampereen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

*Kuva: Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö*



### Virkistys

Lähimmät virkistysalueet ovat korttelin pohjoispuolinen Osmonpuisto sekä Tammelan torin itäpuolinen Emil Aaltosen puisto. Korttelin keskellä on vihreä korttelipiha ja pihojen läpi kulkee jalankulkuraitteja.

### Liikenne

Tammelan puistokatu on Tampereen liikenneverkkojärjestyksessä autoliikenteen tärkeä kokoojaku ja pyöräilyverkon tärkeä pääreitti. Kullervonkatu on kokoojaku, 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 Kullervonkadulta. Pysäköinti sijoittuu asuinkerrostalon katutasen autotalleihin, Pinninkadun varren katokseen ja pihan itäosan pysäköintialueelle.

Tammelan liikenneverkkosuunnitelmassa kaduille on ehdotettu parannuksia kuten uutta pyörätietä, liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä sekä kaistamerkkien selkeyttämistä. Liikenneverkkosuunnitelman liikenne-ennusteen mukaan lähistön liikennemäärät kasvavat vuoteen 2040 mennessä Kullervonkadulla nykyisestä 5600...7100 ajon./vrk:sta 7100...10 600 ajon./vrk ja Tammelan 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 liikennemelun keskiäänitaso on tontin kohdalla päivällä enimmillään 65–70 dB ja yöllä enimmillään 55–60 dB vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Asemakaavan meluselvityksen mukaan uudisrakennuksen seinäpin-nalle kohdistuva suurin keskiäänitaso on noin 67 dB Kullervonkatuun rajoittuvalla julkisivulla rakennuksen päädyn alimmissa kerroksissa. Ylimmissä kerroksissa äänitaso on noin 2 dB alhaisempi. Tontin pohjoisosan leikki- ja oleskelualueella melun ohjeavot alittuvat.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan typpidioksidin (NO<sub>2</sub>) ja hengitettävien hiukkasten (PM<sub>10</sub>) vuorokausipitoisuus suunnittelualueella on enimmillään yli 50 µg/m<sup>3</sup>.

### 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 %. Suunnittelu-alueella on yhteensä 91 asuinhuoneistoa.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asuinkäytössä. Tontilla sijaitsevat aikaisemmin Erkkilän päiväkotit. 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 Metammelat.

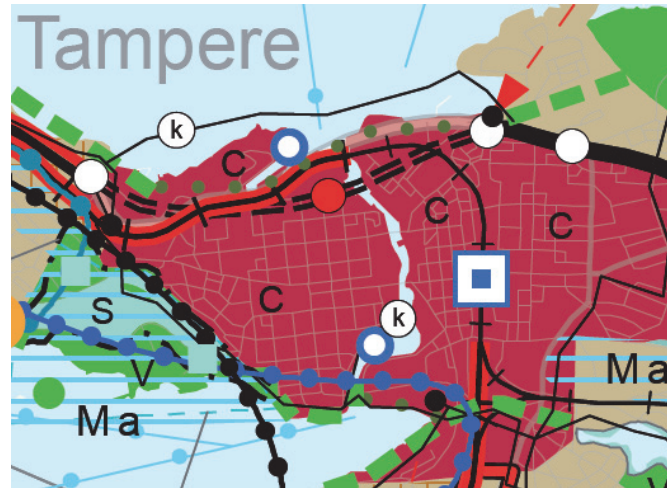
## **2.2 Suunnittelutilanne**

### 2.2.1 Kaava-alueita 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 pohjoisosa on tärkeä jalankulun reitti ja eteläosa urbaani jalankulkuakseli.

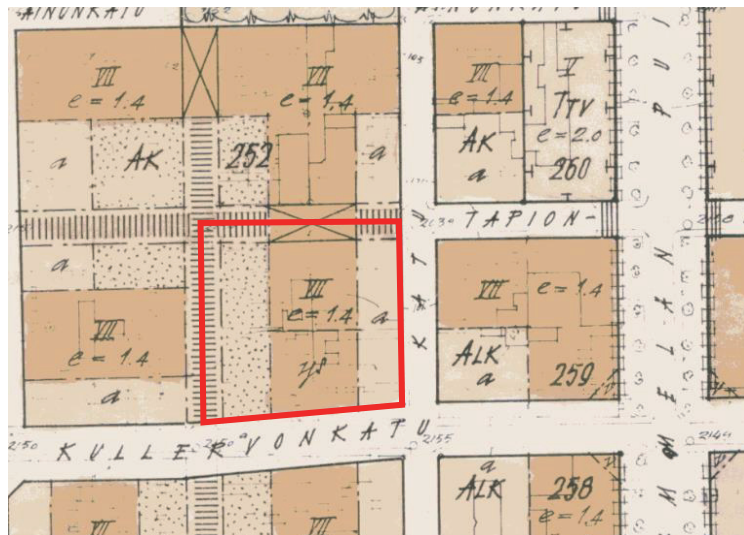


Vasemmalla ote keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttökartasta ja oikealla ote liikennekartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

## Asemakaava

Tontilla on voimassa 21.7.1966 vahvistunut asemakaava nro 2297, jossa tontti on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK). Suurin sallittu kerrosluku on VII ja tonttitehokkuusluku on 1,4, mikä vastaa kerrosalaa 5799 k-m<sup>2</sup>. Pinninkadun varressa on autonsäilytyspaikan rakennusala (a) ja Kullervonkadun varressa sosiaalista toimintaa palvelevien huoneistojen sijoituspaikka (ys). Tontin länsi- ja pohjoisraja on varattu yleiselle jalankululle ja tontin länsiosa on istutettava.

Tontin vapaa-alan, jolle ei saa sijoittaa autoja, on oltava vähintään 10 m<sup>2</sup> / asunto. Asuntokerrostalon yhteydessä on oltava lasten leikki- paikka. Kellarikerroksia on sallittu enintään kaksi. Pihamaan alle saa rakentaa maanalaisia tiloja. Ullakolle saa rakentaa sauna- ja pesutiloja. Tontteja ei saa tarpeettomasti aidata sekä pihamaat on liitettävä toisiinsa ja istutettava. Tontilla tulee olla 1 autopaikka / asuinhuoneisto.



Ote asemakaavasta nro 2297. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella.

## Tammelan yleissuunnitelma

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

## Korttelisuunnitelma

Kortteliin nro 252 laadittiin korttelisuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 5.5.2015), jossa kortteliin on ideoitu täydentävää asuin- ja liikerakentamista samalla lähiympäristön laatua ja kaupunkikuvaa parantaen. Korttelisuunnitelmassa tontille nro 13 on esitetty uusi asuinrakennus Pinninkadun varteen. Asemakaavamuutos on pääperiaatteiltaan korttelisuunnitelman mukainen.

### Tonttijako

Tonttijako (tunnus 3002) on hyväksytty 17.6.1968 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 12.2.1969.

### Pohjakartta

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

#### 2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Tämän asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy 28.3.2018)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy 22.8.2017)
- Meluselvitys (Ramboll 29.3.2018)

Muita aluetta koskevia erillisselvityksiä ja -suunnitelmia ovat mm.

- Korttelisuunnitelma 252 (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 5.5.2015)
- Tammelan liikenneverkkosuunnitelma (Sito Oy 12.2.2018)
- Tammelan hulevesiselvitys (Sito Oy 23.5.2017)
- Tammelan yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 2012)
- Keskustan strategisen osayleiskaavan taustaselvitykset ja muu valmisteluaineisto, Tampereen kaupunki

## **3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 Asemakaavamuutoksen tarve**

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

### **3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen**

Asemakaavan muutoshakemuksen on jättänyt tontin omistaja Asunto Oy Metammelat 3.10.2016.

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 1.6.2017.

### **3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus**

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

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuu-  
toksen 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 kaksi viranomaislausuntoa eikä yhtään muistutusta. Lausunnot ja kaupungin vastine niihin ovat asemakaavan liitteenä.

### 3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen. Tontilla oleva päiväkotirakennus on tarkoitus purkaa ja korvata 3- ja 9-kerroksisella asuinrakennuksella.

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

#### 3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Asemakaavaprosessin aikana saadusta palautteesta ja käydyistä neuvotteluista tavoitteeksi nousivat mm. pihajärjestelyjen tarkentaminen ja muuntamon sijoittaminen kortteliin.

Asuntojen, parvekkeiden ja piha-alueiden melusuojaustarpeet tarkentuivat asemakaavan meluselvityksen pohjalta. Melusuojausrakenteiden sijoittaminen Kullervonkadun varteen mahdollistaisi laajemman melulta suojatun oleskelualueen, mutta toisaalta muuttaisi Tammelan perinteistä vehreää raittimiljöötä suljetummaksi.

Saadun palautteen ja kaupunkikuvatoimikunnassa käydyn keskustelun perusteella tavoitteet uudisrakennuksen sovittamisesta nykyiseen rakennuskantaan sekä rakennetun ympäristön arvojen säilyttämisestä tarkentuivat.

### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan lähtökohtana on tontin täydennysrakentaminen korttelisuunnitelman pääperiaatteiden mukaisesti.

Vaihtoehtona kaavaratkaisulle olisi ns. 0-vaihtoehto eli tilanteen säilyminen ennallaan. VE0 ei olisi tontin omistajien eikä kaupungin tavoitteiden mukainen. Kerrosalaltaan maltillisempi täydennysvaihtoehto VE0+ mahdollistaisi tontille asuinkerrosalaan suhteutettuna enemmän ulko-oleskelualueita ja rakentamisen väljemmän sijoittelun, mutta ei olisi kaavamuutoksen hakijan kannalta toteuttamiskelpoinen.

Kaupunkikuvatoimikunnan kommenttien perusteella laadittiin kolme kaupunkikuvallisesti erilaista vaihtoehtoa: valmisteluvaiheen suunnitelmia kehitettiin edelleen sovittamalla uudisrakennus ilmeeltään paremmin olevaan ympäristöön (VE1) sekä tutkittiin 12-kerroksisen (VE2) ja 10-kerroksisen (VE3) rakennuksen 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

##### Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaisten kommenttia ja yksi mielipide:

1. Tampereen Sähköverkko Oy totesi, että kaavan tulee mahdollistaa 30 m<sup>2</sup> muuntamon rakentaminen kaava-alueelle. Nykyistä muuntamoa päiväkotirakennuksessa ei voi purkaa ennen korvaavan muuntamon rakentamista.
  2. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö kommentoi, että hulevesisuunnitelman tarve arvioidaan kaavatyön edetessä.
  3. 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.
1. Tampereen polkupyöräilijät ry:n mielenkiinnon kohteena ovat Tammelan liikenneverkkosuunnitelma ja siihen liittyvät kaava-alueita sivuavat kehityskohteet. Polkupyöräpysäköinnin mitoitus 1pp/40m<sup>2</sup> 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 kehittämisestä sekä pysäköinti- ja huoltojärjestelyistä.

Saadun palautteen perusteella asemakaavaan merkittiin vaatimus muuntamotilan varaamisesta kortteliin.

Viitesuunnitelmassa tarkasteltiin pihojen laajuutta nykytilanteessa ja suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Tarkastelun pohjalta todettiin, että läpäisevän pinnan määrä lisääntyy hieman rakentamisen myötä. Asemakaava edellyttää laadukkaan ja vihreän oleskelupihan järjestämistä, mikä osaltaan vastaa myös hulevesien hallinnan vaatimuksiin.

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

Asemakaavan pysäköintimitoitus perustuu Tampereen pysäköintipoliitiikan linjauksiin (31.5.2016).

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin neljä viranomaisten lausuntoa:

1. Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että asemakaava toteuttaa ylemmäntasoisten kaavojen ja kestäväen 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 As. Oy Metammeloiden asuinkerrostalon arvot ovat ilmeiset. Päiväkotiosalla on historiallista merkitystä kuvastaessaan aikakauden ihanteisiin kuulunutta sosiaalisten näkökulmien huomioimista yhdyskuntasuunnittelussa, mutta rakennuksen arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen merkitys jää vähäiseksi. Maakuntamuseo esittää, että ko. yksi Tammelan modernin rakennusperinnön edustavimmista kohteista suojellaan asianmukaisella merkinnällä. Vehreän kevyen liikenteen väylän ja tontin länsipihan tulee muodostaa jatkossakin laadukas viheralue. Uudisrakennus sijoittuu lähelle nykyistä asuinkerrostaloa ja saa aikaan suhteellisen suuren kontrastin. Suotavaa olisi hakea muotokieleen mittakaavallisia liittymäkohtia Metammeloiden modernismista.
3. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö kommentoi, että Tammelan ominaispiirteenä on korttelia halkovat raitit ja näille vapaasti aukeavat asuinpihat. Esitetty tontin länsireunan meluseinä (etenkin kertautuessaan alueen täydennysrakentamisen edetessä) aiheuttaa kaupunkikuvallisen muutoksen, jossa vehreät raitinäkymät rajautuvat etenkin sisääntulokohdissa kapeiksi. Meluntorjuntarakenteiden vaikutus kaupunkikuvaan ja -näkyymiin tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

4. Ympäristönsuojelu totesi, että hulevesimääräystä on syytä täsmentää lisäämällä siihen esim. teksti ”sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja.” Se on tarpeen esittää myös hulevesisuunnitelmassa.

Kullervonkadun varren asemakaavojen nro 8583, 8622 ja 8664 suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa Pohjolan palvelukeskuksesta 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. Uudisrakennuksen suuri volyyymi ei ole vielä löytänyt paikkaansa: Kullervonkadun suuntaan massa on suuri ja leveä erityisesti päädystään. Uudisrakennuksen tulisi olla kapearunkoisempi. Kommenttien pohjalta laadittiin kolme vaihtoehtoa, joita toimikunta käsitteli 30.1.2018. Jatkokehitetyn valmisteluvaiheen suunnitelman (VE1) lisäksi tutkittiin 12-kerroksisen (VE2) ja 10-kerroksisen (VE3) rakennuksen sijoittamista tontille. Toimikunta kannatti ensisijaisesti suunnitelmaa VE1, jossa uudisrakennuksen ilmeeseen on haettu tukea olemassa olevasta 1960-luvun arkkitehtuurista. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota ulko-oleskelutilojen viihtyisyyteen sekä maantasokerroksen elävöittämiseen.

Saadun palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella asemakaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

Uudisrakennuksen massaa sovitettiin paremmin Metammeloiden rakennukseen vetämällä sen länsiosaa katurajasta pohjoiseen, jolloin rakennus näyttyy Kullervonkadun suuntaan kapeampana. Tontin kaupunkikuvallista asemaa korostettiin lisäämällä asemakaavaan määräys ym-8, jonka mukaan uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennuksen kerrosluvut täsmennettiin hakijan viite-suunnitelmien mukaisiksi: II, III, VIII ja IX.

Tontin länsipiha merkitään nykytilanteen mukaisesti istutettavaksi alueeksi (i-11), jossa on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan. Tonttien yhteinen leikki- ja oleskelualue (le-14) osoitettiin kaava-alueen melulta suojattuun luoteisosaan ja lounaisosasta poistettiin talousrakennuksen rakennusala. Näin länsipiha ja Tammelan raittimiljö säilyvät vehreinä ja avoimina.

Hulevesien hallintaa koskevaa yleismääräystä täsmennettiin lisäämällä siihen ohje ”sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja.” Meluselvitystä päivitettiin ja julkisivujen melumääräykset tarkistettiin selvityksen pohjalta.

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 kaksi viranomaislausuntoa.

1. Pirkanmaan ELY-keskus otti kantaa asemakaavan ulko-oleskelutilojen riittävyteen.
2. Pirkanmaan maakuntamuseo esitti tontilla olevan rakennuksen osoittamista sellaisella merkinnällä, joka turvaa rakennuksen ja sen ominaispiirteiden säilyttämisen.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto ei aiheuttanut muutoksia asemakaavaan. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon pohjalta asemakaavan yleismääräystä täydennettiin seuraavasti: Korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tulee huomioida 1970-luvulla rakennetun rakennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden säilyminen.

Hulevesiä koskevaa yleismääräystä täsmennettiin ja kaavaselostukseen täydennettiin ehdotuksen nähtävilläoloa käsittelevät kohdat. Lausunnot ja kaupungin vastine niihin ovat asemakaavan liitteenä. Asemakaavaan tehty muutos on luonteeltaan tekninen tarkistus eikä asemakaavaehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen. Pinninkadun varrella sijaitseva päiväkotij- ja autotallirakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 3–9-kerroksinen asuinrakennus. Nykyinen rakennus säilyy ennallaan, mutta sen kaavamerkinnyt päivitetään. 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 pysäköintikellarissa ja autotalleissa. Nykyinen oleskelupiha säilyy ja toimii tonttien yhteispihana.

#### 4.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 10 880 k-m<sup>2</sup> ja alueen tehokkuus e=2,63. Rakennusoikeus kasvaa 5081 k-m<sup>2</sup>.

	alue	pinta-ala	rakennusoikeus	tehokkuus
poistettava asemakaava	tontti 3	4142 m <sup>2</sup>	5799 k-m <sup>2</sup>	e=1,4
asemakaava 8664	tontti 16	2866 m <sup>2</sup>	7000 k-m <sup>2</sup>	e=2,44
	tontti 17	1275 m <sup>2</sup>	3850 k-m <sup>2</sup>	e=3,02
	muuntamo		30 k-m <sup>2</sup>	
	yht.	4142 m <sup>2</sup>	10 880 k-m <sup>2</sup>	e=2,63

Ulko-oleskelualueiden pinta-alat:

	länsipiha, maantasossa	itäpiha, maantasossa	itäpiha, kattotasolla	yht.
nykytilanne	985 m <sup>2</sup>	-	259 m <sup>2</sup>	1244 m <sup>2</sup>
viitesuunnitelma	965 m <sup>2</sup>	223 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	1367 m <sup>2</sup>

## 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista mahdollistamalla uuden asuinrakennuksen rakentamisen Pinninkadun varteen. Asemakaava mahdollistaa Pinninkadun katukuvan kohentumisen korttelin rakennetun ympäristön arvoihin sovittaen, uusien ympäristöhäiriöiltä suojattujen asuntojen rakentamisen sekä nykyisen vehreän oleskelupihan ja raittimiljöön säilymisen.

## 4.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

### 4.3.1 Korttelialueet

#### Tontti nro 16

Nykyisen asuinrakennuksen kerrosluvuksi merkitään IX, joka sisältää nk. maanpäällisen kellarikerroksen, 7 asuin kerrosta ja ylimmän kerroksen sauna- ja varastotilat.

Asuntokerrosalaa on 5550 k-m<sup>2</sup> ja maanpäälliseksi varasto-, auto-suoja- ja taloustilaksi varattavaa kerrosalaa 1450 k-m<sup>2</sup> nykytilanteen mukaisesti. Tontin rakennusoikeuden lisäys muodostuu kerrosalan uudesta tulkinnasta: aiemmin maanpäälliseksi kellarikerrokseksi sekä ullakoksi määritellyt tilat katsotaan nykyään kerroksiksi, joiden tilat luetaan kerrosalaan.

Tontin länsiosa merkitään istutettavaksi. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla (i-11). Pihan pohjoisosaan merkitään leikkiä ja oleskelua varten varattu, tonttien 16 ja 17 yhteiseen käyttöön tarkoitettu, osittain istutettava alueen osa. Tonttien välille on järjestettävä sisäiset kevyen liikenteen kulkuyhteydet (le-14). Rakennuksen pohjoispäässä on kulkuaukko.

#### Tontti nro 17

Pinninkadun varren uudisrakennuksen kerrosluvut ovat II, III, VIII ja IX siten, että korkein rakennusmassa sijoittuu kadun kulmaukseen ja matalampi tontin pohjoisosaan.

Pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta on 3300 k-m<sup>2</sup> ja autosuojatilojen rakennusoikeutta on 550 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sallitusta kerrosalasta vähintään 100 k-m<sup>2</sup> on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina (ltot). Kullervonkadun ja Pinninkadun kulmaan tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen (er-9). Pysäköintikellariin johtava ajoluiska sijoittuu tontin pohjoispäähän.

Rakennuksen kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä (spa). Julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä (ju-51). Pohjoisseinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunoita (ik-1). Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja. Kerroksissa olevaa ilmanvaihtokonehuonetta ei lueta rakennusoikeuteen (eiti).

### Molemmat tontit

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

Kaava-alueen pohjois- ja länsireunoille merkitään yleiselle jalankululle varattu alueen osa nykytilanteen mukaisesti. Tonteille merkitään yksikerroksinen maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintilaitos ja tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja (ma-36).

Korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruiselle jakelumuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan (et-16).

Kullervonkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen ( $\Delta LA_{eq}$ ) on oltava vähintään 32.

Piha ja kulkuyhteydet:

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vihreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita maantasossa tai kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana.

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:

Korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tulee huomioida 1970-luvulla rakennetun rakennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden säilyminen. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuntojen parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Kullervonkadun suuntaan.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitel-malla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylitä. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuo-jauksen 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-m<sup>2</sup>
- Opiskelija-asuminen 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>
- Palveluasuminen/senioriasuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 ap/180 k-m<sup>2</sup>
- Liike- ja toimistotilat 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys.

Tonteille nro 252-16 ja 17 saa sijoittaa asemakaavan vaatimia molempien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Tonttien autopaikkoja saa sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja maantasokerroksen autotalleihin. Tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen ja palveluasuminen/senioriasuminen 1 pp/40 k-m<sup>2</sup>
- Opiskelija-asuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 pp/35 k-m<sup>2</sup>
- Liike- ja toimistotilat 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>

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

## 4.4 Kaavan vaikutukset

### 4.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Asemakaava mahdollistaa uuden 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. Tontin nykyinen länsipuolinen oleskelupiha säilyy ja itäosan pihamiljöötä kohentuu nykyisestä.

Kaavan toteuttaminen tuo alueelle lisää asukkaita sekä monipuolisempaa ja esteetöntä asuntotarjontaa. Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa asuntojen kokojakaumasta riippuen n. 50–70 uutta asuntoa (laskentaperusteena 50–70 m<sup>2</sup> / asuinkerrosala).

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

Asemakaava edellyttää liikennemelun ja ilman epäpuhtauksien huomioimista suunnittelussa.

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 itäosaan on mahdollista rakentaa yksi kellarikerros, jonka toteuttamiseksi maaperää joudutaan kaivamaan. Vettä läpäisevän pinnan osuus alueella kasvaa 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. Kaava-alueen länsiosan oleskelupiha istuiksineen säilyy.

#### 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. Suunnittelualueen tehokkuus nousee 1,4:stä 2,63:een. Asemakaava lisää keskustan asunto- ja toimitilatarjontaa.

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

Kaavan toteutumisella 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.

#### 4.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kullervonkadun ja Pinninkadun kulman kaupunkikuva muuttuu, kun matala päiväkotijärjestelmä ja autotallirakennus korvataan korkeammalla asuinkerrostalolla. Uudisrakennus muodostaa katujen kulmaan uuden katutilaa rajaavan elementin, joka muuttaa nykyistä autojen hallitsemaa katutilaa kaupunkimaisemmaksi. Liiketilojen sijoittaminen kadunkulmaan aktivoi katutilaa.

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.

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä ei sijaitse maakunnallisesti tai keskustan laajuudessa tunnistettuja Tammelan arvotekunnuksia, joihin kaavalla olisi vaikutuksia. Tontin nykyiseen rakennukseen ei kohdistu muutoksia. Rakennuksen kaupunkikuvallinen rooli kuitenkin muuttuu idän suunnasta katsottaessa, kun se osin peittyy uuden asuinrakennuksen taa. Muista suunnista muutos on vähäisempi. Uudisrakennus muodostaa katujen kulmaan uuden kaupunkikuvallisen parin Metammeloiden rakennukselle. Asemakaava edellyttää, että uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tulee huomioida nykyisen rakennuksen ominaispiirteiden säilyminen. Purettavalla päiväkotij- ja autotallirakennuksella ei ole rakennustaiteellisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, joten sen purkamisella ei ole rakennetun ympäristön näkökulmasta erityisen haitallisia vaikutuksia.

Suunnittelualan länsiosaan ei kohdistu muutoksia. Länsiosan vehreä oleskelupiha ja Tammelan 1960-luvun asemakaavaan pohjautuva raittimiljöo säilyvät ennallaan.

Uudisrakennus kaventaa kaava-alueen nykyisestä rakennuksesta avautuvia näkymiä. Uudisrakennuksen pohjoisseinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunoita, mikä mahdollistaa pohjoisnaapurin myöhemmän täydennysrakentamisen korttelisuunnitelman pohjalta.

*Kuvapareja kaupunkikuvan muutoksesta. Viitesuunnitelmassa näkyy myös viereisen asemakaavan nro 8583 mukainen rakentaminen.*

*Kuvat: Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy*



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



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



- 3) *Uuden ja nykyisen asuinrakennuksen välinen piha. Vasemmalla nykytilanne, oikealla viitesuunnitelma.*



#### 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.