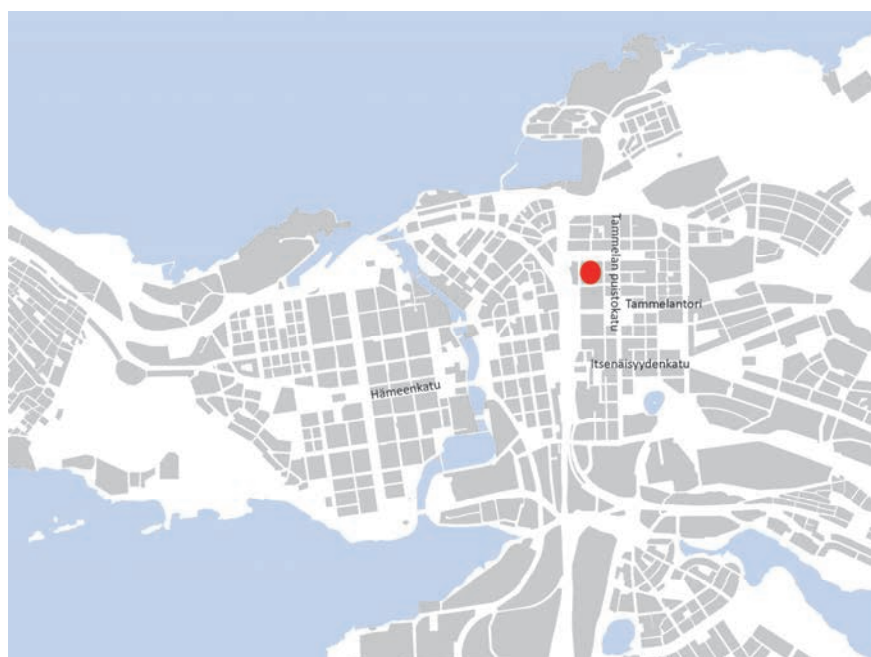


Tampereen keskustan korttelisuunnitelmat

KORTTELISUUNNITELMA TAMMELA 252

5.5.2015

Tampereen kaupunki
Arkkitehtuuri- ja suunnittelu B&M Oy
Yhteistyössä taloyhtiöt ja kiinteistöt



TAMPEREEN KAUPUNKI



Tampereen keskustan korttelisuunnitelmat

KORTTELISUUNNITELMA TAMMELA 252

5.5.2015

Tampereen kaupunki
Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy

Tampereen kaupunki

Keskustahanke (tilaaja)
Kiinteistötoimi
Maankäytön suunnittelu
Yleisten alueiden suunnittelu
Rakennusvalvonta

Konsultit

Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy (suunnittelu)
Majatec Ky (rakentamistalous)
Arkkitehdit LSV (koordinaatio)

Taloyhtiöt ja kiinteistöt

As Oy Osmonmäki, Pinninkatu 14
As Oy Keski-Tammela, Pinninkatu 16
As Oy Metammelat, Kullervonkatu 15
As Oy Peltokullervo, Kullervonkatu 1-3
As Oy Ainonkatu 2, Ainonkatu 2

Julkaisu

Tampereen kaupunki, Keskustahanke, 2015
Toimitus: Minna Seppänen
Taitto: Tarja Kaasalainen
Tulostuskoko: A3

Tampereen keskustan korttelisuunnitelmat

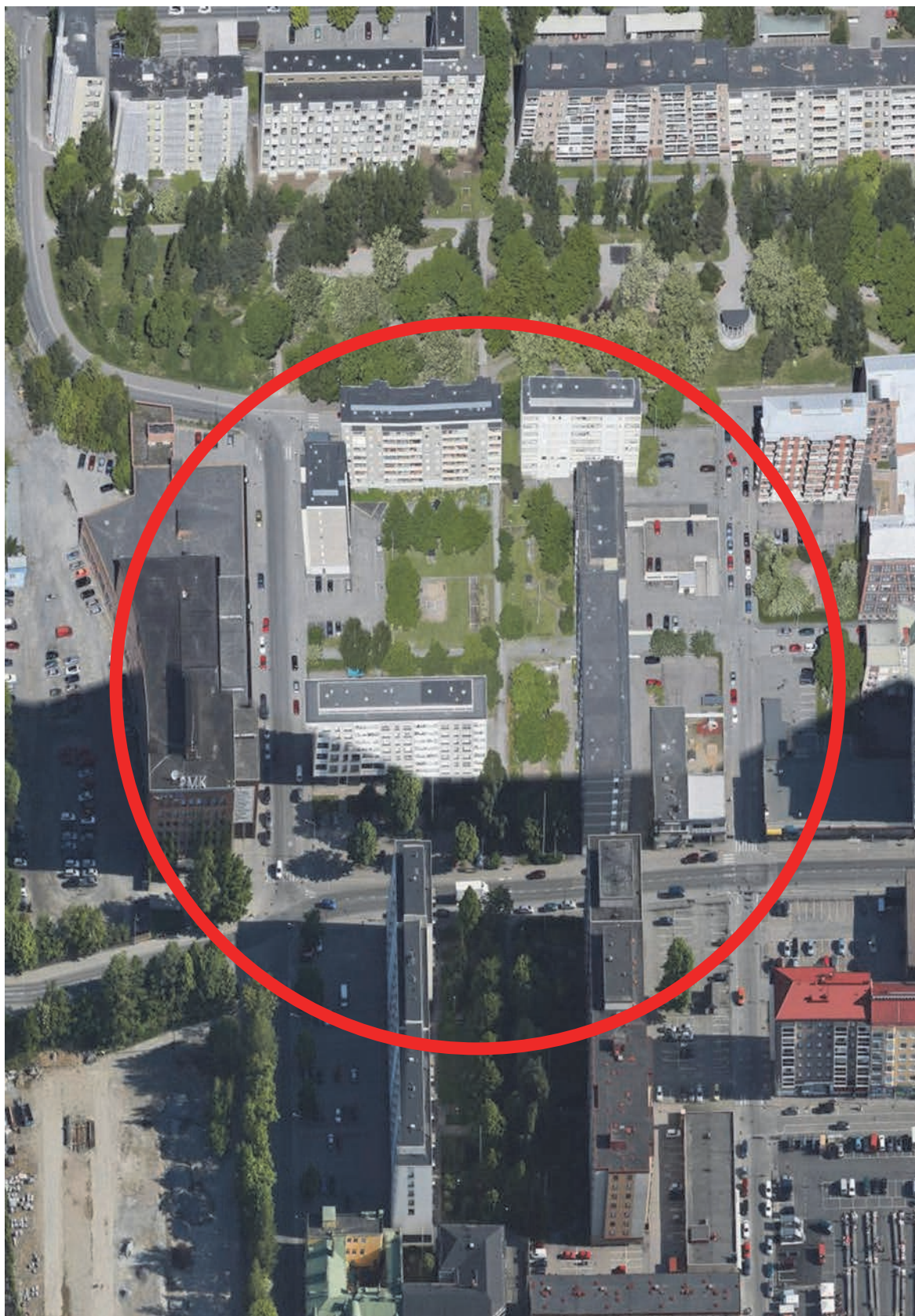
KORTTELISUUNNITELMA TAMMELA 252

SISÄLLYS TEKSTIOSA

- 1. Johdanto**
 - 1.1 Keskustan korttelisuunnitelmat
 - 1.2 Tammelan korttelisuunnitelmat
 - 1.3 Korttelisuunnitelman 252 tiivistelmä
- 2. Korttelin nykytila ja suunnitelmia**
 - 2.1 Rakennetun ympäristön nykytila
 - 2.2 Aikaisempia suunnitelmia
- 3. Korttelisuunnitelman selostus**
 - 3.1 Vaihtoehtotarkastelut
 - 3.2 Periaatteet ja perustelut
 - 3.3 Suunnitelman kuvaus
 - 3.4 Talousanalyysi
 - 3.5 Korttelisuunnitelman jälkeen
- 4. Täydennysrakentamisen talous**
 - 4.1 Taloudellinen kannattavuus
 - 4.2 Taloudelliset haasteet
 - 4.3 Asunto-osakeyhtiön vaihtoehdot

SISÄLLYS LIITEOSA (KARTAT JA KUVAT)

- 0. Työryhmä**
 - 1. Korttelisuunnitelma 252 (11.3.2015)**
 - 1.1 Rakeisuus 1:2000
 - 1.2 Havainnekuva 1:1000
 - 1.3 Asemapiirros 1:500
 - 1.4 Korttelileikkaukset 1:500
 - 1.5 Plaanikaavio 1:500 / katutaso & autohalli
 - 1.6 Plaanikaavio 1:500 / 2.-4. Kerros
 - 1.7 Plaanikaavio 1:500 / ylemmät kerrokset
 - 1.8 Laskelmat
 - 1.9 Ilmakuva korttelista
 - 1.10 Näkymäkuva
 - 1.11 Tontin jakoehdotus
 - 2. Korttelisuunnitelmaluonnos (12/2014)**
 - 2.1 Rakeisuus 1:4000 / Asemapiirros ja Korttelileikkaukset 1:1000
 - 2.2 Plaanikaaviot 1:1000
 - 2.3 Laskelmat
 - 2.4 Ilmakuva korttelista
 - 3. Vaihtoehtotarkastelut (10/2014)**
 - 3.1 Yhdistelmä VE1 "Suurkortteli"
 - 3.2 Yhdistelmä VE2 "Matala"
 - 3.3 Yhdistelmä VE3 "Maksimi"
 - 4. Analyysi (9-10/ 2014)**
 - 4.1 Taloyhtiökortti Ainonkatu 2
 - 4.2 Taloyhtiökortti Osmonmäki
 - 4.3 Taloyhtiökortti Keski-Tammela
 - 4.4 Taloyhtiökortti Metammelat
 - 4.5 Taloyhtiökortti Peltokullervo
 - 4.6 Korttelin asuntojakauma
 - 4.7 Autopaikat
 - 4.8 Näkymät
 - 4.9 Suunnittelun lähtökohtia
 - 4.10 Kyselykaavake asukkaille





Kuvasivut

Tammelan kortteli 252. Sijainti Osmonpuiston etelä- ja PMK:n talon itäpuolella sekä tyypillisiä näkymiä. Viistokuva Tampereen kaupunki, 2012. Valokuvat Arkkitehtuuritoimisto B&M, 2014.

1. Johdanto

1.1 Keskustan korttelisuunnitelmat

Korttelisuunnitelmat ovat osa Tampereen keskustan kokonaisvaltaista kehittämistä. Kaupunki tekee niitä yhdessä taloyhtiöiden ja kiinteistöjen kanssa. Keskeisessä asemassa on täydentävän asuin- ja liikerakentamisen ideointi, samalla lähiympäristön laatua ja kaupunkikuvaa parantaen. Korttelisuunnitelmat eivät ole rakennussuunnitelmia eivätkä asemakaavoja. Sen sijaan ne ovat pohja niiden käynnistämiseksi ja mahdollisille yhteisille hankkeille naapurustossa. Korttelisuunnitelmien toteuttaminen on taloyhtiöille ja kiinteistöille vapaaehtoista. Korttelisuunnitelmien sisältö tarkentuu myöhemmin, asemakaavamuutoksia laadittaessa ja/ tai rakennussuunnittelun yhteydessä.

Kiinteistöjen ja taloyhtiöiden yhteisiä tavoitteita

- mietitään suunnittelun aikana korttelityöpajoissa, kävelykieroksilla ja työpalaverissa

Taloyhtiöitä ja kiinteistöjä koskevia kaupungin tavoitteita

- keskinäisen yhteistyön käynnistäminen naapurustossa
- yhteisten tavoitteiden löytäminen naapureiden kesken
- korttelipihojen kehittäminen viihtyisiksi, yhteisiksi ja yhteisöllisiksi
- täydennysrakentaminen rahoituskeinona merkittäviin peruskorjauksiin
- maapoliittisista kannustimista ja hallinnollisista prosesseista tiedottaminen

Keskustan kehittämistä koskevia kaupungin tavoitteita

- keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden parantaminen
- kaupunkimaisen elämäntavan ja asumiskulttuurin ja asuinympäristön kehittäminen
- keskustan asukasohjan ja palvelutarjonnan vahvistaminen
- kaupunkirakenteen ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehittäminen

Keskustan korttelisuunnitelmia koordinoi kaupungin puolesta yhdessä asemakaavoituksen kanssa Keskustahanke. Se kutsuu koolle yhteistyötahot, organisoii suunnitteluprosessin, rahoittaa konsulttien tekemän suunnittelun, julkaisee tulokset ja kehittää työtapoja.

1.2 Tammelan korttelisuunnitelmat

Tammelan kaupunginosa on Tampereen keskustan täydennysrakentamisen edelläkävijä. Keskustan ja Tammelan täydennysrakentamisen tavoite liittyy kaupunkirakenteen kehittämiseen taloudellisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla. Samalla avautuu mahdollisuus kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja kaupunkimaisen elämäntavan kehittämiseen. Tammelassa korttelisuunnitelmien taustalla on Tammelan yleissuunnitelma vuodelta 2012. Suunnittelumittakaavaltaan huomattavasti tarkemmissa korttelisuunnitelmissa tarkennetaan ja täsmennetään sen tavoitteita ja sisältöä.

Tammelan korttelisuunnitelmissa keskeistä on

- taloyhtiöiden ja kiinteistöjen toiveiden kuuleminen (korttelityöpajat)
- nykyisen rakennetun ympäristön ja rakennusten arviointi (kaupunkikuva, arkkitehtuuri, käyttöarvo)
- Tammelan yleissuunnitelman ratkaisujen tarkentaminen tarvittaessa
- liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen uudelleen ideointi
- taloyhtiöiden ja kiinteistöjen rakentamistalous täydennysrakentamisessa
- korttelipihojen, katu ympäristöjen ja muun lähiympäristön viihtyisyyden parantaminen
- Tammelan kaupunginosaidentiteetti ja sen edelleen vahvistaminen

1.3 Korttelisuunnitelman 252 tiivistelmä

Aikataulu

- Työn ohjelmointi ja käynnistys 6/2014
- Korttelityöpaja 1 ja kävelykierros (14.8.2014, lähtökohdat, tavoitteet)

- Korttelityöpaja 2 (27.10.2014, vaihtoehdot ja alustavat luonnokset)
- Korttelityöpaja 3 (18.12.2014, luonnokset)
- Korttelityöpaja 4 (11.3.2015, suunnitelma, raportti, jatkotoimet)
- Korttelin asukastilaisuus 3-6/2015
- Esittely yleisötilaisuudessa yhdessä muiden hankkeiden kanssa 5-12/2015
- 2015 jälkeen mahdolliset asemakaavamuutokset, maankäyttö sopimukset, rakennussuunnitelmat ja rakentaminen

Taloyhtiöt ja kiinteistöt

- As Oy Osmonmäki, Pinninkatu 14 (252 - 3)
- As Oy Keski-Tammela, Pinninkatu 16 (252 - 4)
- As Oy Metammelat, Kullervonkatu 15 (252 - 13)
- As Oy Peltokullervo, Kullervonkatu 1-3 (252 - 14)
- As Oy Ainonkatu 2, Ainonkatu 2 (252 - 15)

Kaupungin yhteyshenkilöt ja ohjaus

- Keskustan kehittäminen / arkkitehti Minna Seppänen
- Asemakaavoitus / projektiarkkitehti Iina Laakkonen
- Kiinteistötoimi / tonttipäällikkö Heli Toukoniemi
- Viherympäristö / johtava erikoissuunnittelija Ranja Hautamäki
- Liikennesuunnittelu / vanhempi erikoissuunnittelija Katri Jokela
- Rakennusvalvonta / lupa-arkkitehti Minna Järvinen

Suunnitteleva konsultti Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy

- arkkitehti SAFA / Jussi Murole
- arkkitehti SAFA / J-P Lehtinen
- arkkitehti yo / Antti Keskinen
- tekn.kand / Paul Thynell
- tekn.kand / Nikolai Rautio
- arkkitehti SAFA / Tuomas Seppänen
- arkkitehti SAFA / Juho Manka

Muut konsultit

- Tammelan yleissuunnitelman koordinaatio / Arkkitehdit LSV Oy, arkkitehti SAFA Juha Luoma
- Rakentamistalous / Majatec ky, DI Jaakko Vihola, DI Antti Kurvinen

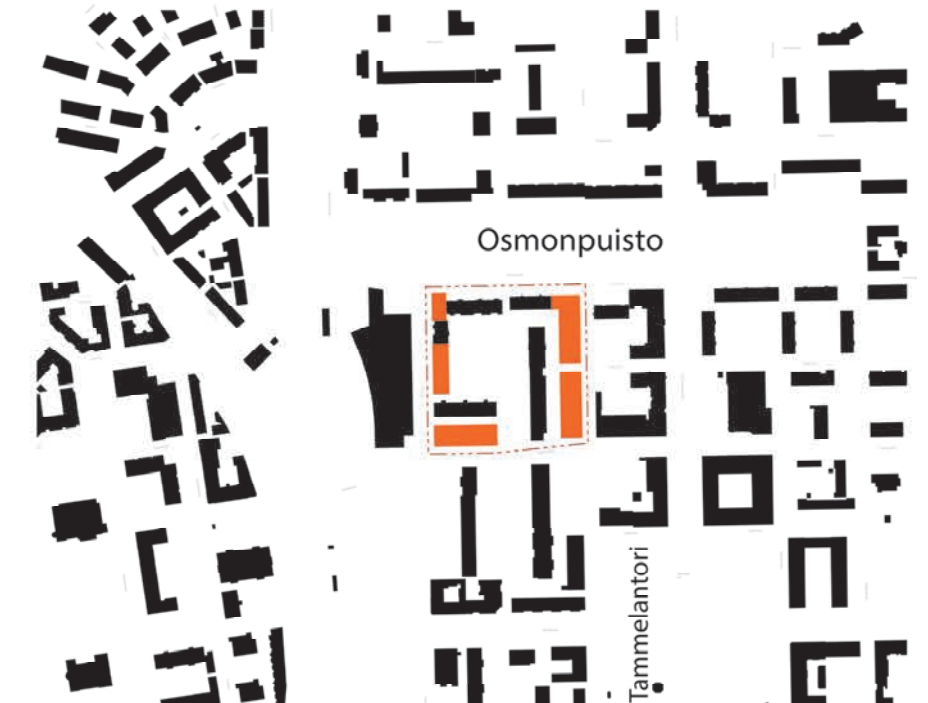
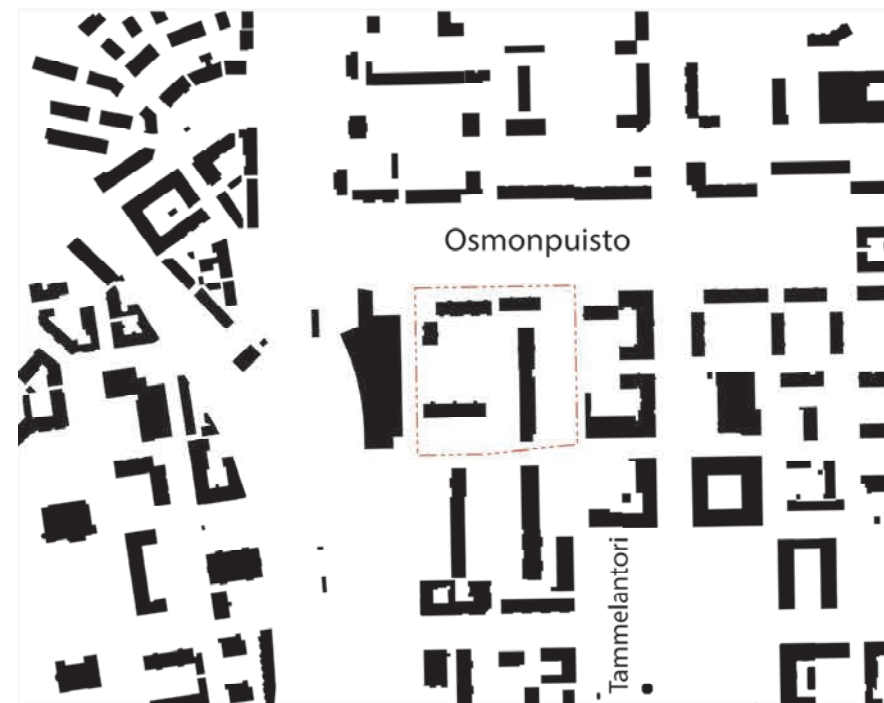
Tilastot

Kortteli TAMMELA 252			
Tunnusluvut	Nykytila 2015	Tammelan yleisuunnitelma 2012	Korttelisuunnitelman mukainen tilanne
Pinta-ala (m²)			
Koko alue yht.	16443	16443	16443
Korttelialueet yht.	16443	16443	16443
Maanalaisen rakentamisen alueet yht.	-	1880	-
Ulko-oleskeluun tarkoitetut alueet yht.	3858		5821
Kulkuväilyksi ja pysäköintiin varatut alueet yht.	8388		3847
Tehokkuus (e=)			
Tonttitehokkuuden vaihteluväli (min-max)	1,1-1,4		1,51-2,25
Korttelitehokkuus	1,25	1,99	1,89
Kerrosala (km²)			
Kaikki yhteensä	20310	32687	30740
Asuinrakentaminen	19900	31596	30570
Liikerakentaminen	-	1091	170
Muu käyttö	320		-
Kerrosalaan laskettavat maanalaiset tilat yht.	-		-
Autopaikat (kpl, erittely: talli/laitos, piha/avoin, piha/katettu)			
Asemakaavan mukaan			
Todellinen toteutunut	294 (68, 70,156)		
Tulevaisuuden oletusnormin 1/160 k-m ² mukaan yhteensä	130	205	192
Korttelisuunnitelman mukaan oman korttelin alueella			166 (166, 0, 0)
Korttelisuunnitelman mukaan muualla kuin korttelissa			26
Polkupyöräpaikat (kpl, erittely: sisätila, piha/avoin, piha/katettu)			
Asemakaavan mukaan			
Todellinen			
Tulevaisuuden oletusnormin 1/40 k-m ² mukaan yhteensä	498	790	765
Asuntoja, kpl (oletusluku 65 km ² /asunto)	312	486	472
Asukkaita (1 as / 40 asumisen k-m ²)	507	789	768
Työpaikkoja, arvio			2

Nykyinen rakentaminen



Korttelisuunnitelman mukainen rakentaminen



2. Korttelin nykytila ja suunnitelmia

2.1 Rakennetun ympäristön nykytila

Rakennetun ympäristön historia

Tammela on mielenkiintoinen, perinteikäs ja yli satavuotias kaupunginosa Tampereen ydinkeskustan kyljessä ja rautatieaseman tuntumassa. Alueen koossa pitävä voima on ruutukaavaan perustuva asemakaava ja perinteinen Tammelantori puistoineen. Alun perin tiiviisti rakennetun puukaupunginosan on korvannut lähiötyyppinen rakenne avoimine, laajoine pysäköintialueineen. Nykyisten kaavojen periaatteena on aiemman neljän puutalokorttelien yhdistäminen suurtalokortteliksi. Suurtalokortteleita jäsentävät puukaupungin korttelijaosta muistuttavat jalankulkuraitit.

Kaupunkirakenne

Tammela on osa Tampereen laajentuvaa ydinkeskustaa. Kortteli 252 sijaitsee Tammelan pohjoisosassa Osmonpuiston eteläpuolella. Korttelia rajaavat Osmonpuiston lisäksi Peltokatu, Kullervonkatu ja Pinninkatu. Korttelin läpi kulkee itä-länsi ja etelä-pohjoissuuntaiset jalankulkuraitit. Pinninkadun ja Kullervonkadun naapurikortteleissa on pääosin asumista, Peltokadun länsipuolella PMK vanha suojeltu teollisuuskiinteistö. Keskustaan, rautatieasemalle ja kaupungin ulkoilualueille on korttelista lyhyet yhteydet.

Kaupunkikuva

Kortteli 252 edustaa Tammelalle tyypillistä avointa kaupunkirakennetta, jossa rakennukset sijaitsevat tonteilla vaihtelevasti. Rakennusten mittakaava on melko yhtenäinen. Korttelissa on keskimäärin 7-kerroksisia asuinrakennuksia.

Rakennettu ympäristö

Rakennettua ympäristöä ja katutiloja leimaavat avoin lähiömäinen kaupunkirakenne sekä autopaikkojen ja paikoituskansien sijoitus tonteilla.

Rakennukset

Rakennukset on toteutettu melko samanaikaisesti n. 1970-luvulla. Tyypillistä rakennuksille on pohjakerroksessa sijaitsevat autotallit, sisäänvedetyt kattokerrokset sekä umpikaiteiset parvekkeet. Rakennusten kerrokorkeus n. 2.7 m asettaa rajoituksia tilojen käyttötarkoituksen muutoksille. Osa rakennuksista on julkisivujen ja teknisten järjestelmien osalta peruskorjattu viime vuosien aikana. Asumisen lisäksi korttelissa toimii päiväkotit.

Puistot, pihat, viherympäristö

Osmonpuisto rajaa korttelia pohjoispuolella, muodostaen tärkeän näkymä- ja lähivirkistysalueen. Korttelin keskeinen pihaympäristö on vehreä, sisältäen suuria puita. Jalankulkuraitit ovat julkista tilaa, mutta niiden hahmottaminen avoimina reitteinä ei nykytilanteessa toimi. Raittien laatutaso vaatisi pintarakenteiden, valaistuksen ja kunnossapidon kannalta parantamista.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelin pysäköinti on toteutettu tonttikohtaisesti autotalleihin, maantasopysäköintinä ja osittain pysäköintikansina. Kullervonkatu on korttelia rajaavista kaduista liikenteellisesti vilkkain etenkin tulevaisuudessa, kun Peltokadun läpiajoyhteys päättyy Ratapihankadun liikennejärjestelyiden toteutuessa. Pinninkatu päättyy Osmonpuistoon, jonka reunalla sijaitsee myös tärkeä pyöräily- ja jalankulkureitti.

2.2 Aikaisempia suunnitelmia

Voimassa oleva asemakaava ja muut kaavat

Korttelissa on voimassa vuodelta 1966 oleva asemakaava 837-115-252-14 tunnus AK / 2297.

Tammela yleissuunnitelma 2012

Tammelan täydennysrakentamisen yleissuunnitelma on hyväksytty Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokouksessa 18.6.2012 viitesuunnitelmaksi ja täydennysrakentamisen jatkokehittämisen pohjaksi. Tässä raportissa esitetty korttelisuunnitelma

täsmentää Tammelan viitesuunnitelmaa ja tukee täydennysrakentamisen tavoitteita.

Liikenne- ja muita suunnitelmia

Peltokadun läpiajoyhteys katkaistaan Rantaväylän tunneliin liittyvän kokoojakadun, Ratapihankadun, toteutuksen yhteydessä. Ratapihankadun katusuunnittelu on kaupungin ohjelmassa vuonna 2015. Kevyenliikenteen ja pyöräilyn pääreitit on alustavasti osoitettu Peltokadulle sekä Pinninkadulle. Kevyen liikenteen verkko- ja ratkaisut tarkentuvat lähivuosina. Joka tapauksessa korttelia tulee sivuamaan pääluokan pyöräily- ja kävelyreitit.

Pysäköinnin periaatteita

Tulevaisuudessa Tammelan kortteleiden asukas-pysäköintiin vaikuttavat kortteleiden oman rakentamisen lisäksi Tammelantorin tai muu keskitetty pysäköintilaitos ja koko kaupunkia koskeva pysäköintipolitiikka. Tammelan toriparkki mahdollistaa jatkossa osaltaan Tammelan täydennysrakentamiseen liittyviä pysäköintitarpeita. Vuonna 2015 valmisteilla olevat kaupungin pysäköintipolitiikka ja keskustan pysäköintinormi ohjaavat ja tukevat keskustan täydennysrakentamista. Kaupunkiympäristön kannalta tavoitteena on avoimien pysäköintikenttien poistaminen katu- ja pihajalokkeiden yhteydestä.

Taloyhtiöiden ja kiinteistöjen suunnitelmia

Peruskorjausten osalta tarpeet vaihtelevat tonteittain. Työn alkuvaiheessa peruskorjaustarpeita selvitettiin kyselykaavakkeen avulla. Kiinteistöissä on toteutettu julkisivujen sekä teknisten järjestelmien sekä energiatehokkuuteen liittyviä peruskorjauksia. Jotkin taloyhtiöt ovat jo aiemmin teettäneet suunnitelmia ja tutkineet myös täydennysrakentamismahdollisuuksia. Tonttikohtaisia suunnitelmia ja hankkeita ei ole kuitenkaan saatu käynnistettyä. Laadittu korttelisuunnitelma voi toimia kehyksenä ja ohjeena tonttikohtaisten hankkeiden suunnittelulle ja toteutukselle.

Korttelityöpajojen toiveita

Taloyhtiöt suhtautuivat kaupungin aloitteesta käynnistettyyn korttelisuunnitteluprojektiin ja Tammelan täydennysrakentamisen

aiempiin vaiheisiin etenkin työn alkuvaiheessa melko kriittisesti ja epäileväisesti. Korttelityöpajojen, avoimen vuorovaikutuksen sekä hyöty / kustannuslaskennan myötä yhtiöiden kiinnostus on kasvanut. Taloyhtiöiden edustajat sekä asukkaat ovat osallistuneet aktiivisesti ja erittäin ansiokkaasti täydennysrakentamisen ideointiin ja suunnitteluun. Asukkaiden esiin nostamia toiveita korttelin kehittämiseksi olivat esimerkiksi:

- As Oy Metammelat toive korttelin kulman täydennysrakentamisesta
- Autopaikkojen sijoitus ja riittävyys, autokatokset
- Piha-alueiden kehittäminen
- Asukasviihtyisyyden parantaminen
- Esteettömyyden parantaminen mm. hissien rakentaminen

3. Korttelisuunnitelman selostus

3.1 Vaihtoehtotarkastelut

Korttelityöpajassa 2 esiteltiin korttelianalyysiin ja taloyhtiöiden kanssa käytyihin neuvotteluihin perustuvat vaihtoehtoiset ratkaisumallit 3 kpl. Suunnitelmavaihtoehdoissa tonttikohtaiset suunnitelmat muodostivat yhtenäisen korttelisuunnitelman. Vaihtoehtoisia rakentamismalleja ja rakennusten sijoittamista työstettiin ja vertailtiin korttelikokouksessa etenkin pienoismallien avulla. Korttelityöpajassa 2 taloyhtiöt valitsivat jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehdon ”Suurkortteli”. Vaihtoehdosta kehiteltiin korttelisuunnitelma, joka esiteltiin joulukuussa 2014. Korttelitilaisuudessa 3. esitettyjen kommenttien, taloudellisten laskelmien ja pysäköintimitoituksen perusteella päätettiin tehdä uusi suunnittelukierros, jossa edellä mainitut muutokset otettaisiin huomioon.

3.2 Periaatteet ja perustelut

Tammelan täydennysrakentamisessa korttelikehitysvaiheen arkkitehtisuunnittelun tavoitteena on koko korttelia huomioiva ja palveleva suunnittelu. Korttelisuunnitelman tavoitteena on merkittävä kaupunkirakenteen tiivistäminen täydennysrakentamisella, katu ympäristön ja piha-alueiden viihtyisyyden kehittäminen sekä uudet pysäköintijärjestelyt. Taloyhtiöille täydennysrakentaminen voi avata mahdollisuuksia oman lähiympäristön kehittämiseen ja vanhojen kiinteistöjen peruskorjausten rahoittamiseen.

Korttelisuunnitelman sekä yleensäkin täydennysrakentamisen osalta keskeisin haaste on olemassa olevien autopaikkojen uudelleen sijoittelu kaupunkikuvallisesti ja etenkin taloudellisesti toteuttamiskelpoisella tavalla. Kaupungin ja kaavamääräysten pysäköintinormia muuttamalla voidaan helpottaa merkittävästi täydennysrakentamisen toteutusedellytyksiä.

Polkupyöräpaikkojen määrän kasvattaminen ja niiden laatutason parantaminen pitäisi tapahtua samanaikaisesti autopaikkojen vähentämisen kanssa. Tammelaan kaavailtu toriparkki tai muu keskitetty yleinen pysäköintilaitos mahdollistaa osaltaan täydennysrakentamisen vaatimien pysäköintipaikkojen toteutuksen. Toteutessaan se luo varteenotettavan ja joustavan vaihtoehdon pelkäämään tonteille sijoitettavien rakenteellisten autopaikkojen toteutukselle.

Kaavamuutosten tuoman lisärakennusoikeuden arvo ja kaupungin siitä perimät maankäyttömaksut vaikuttavat oleellisesti täydennysrakentamishankkeiden toteuttamismahdollisuuksiin. Selkeät pelisäännöt ja periaatteet tukevat taloyhtiöiden kiinnostusta ja tukevat päätöksentekoa.

Asukkaiden suhtautuminen täydennysrakentamiseen vaihtelee iän ja perhekuntien mukaan melkoisesti. Olemassa olevien asuin- ja ympäristöolosuhteiden muutos vaatii asukkailta joustavuutta ja avoimuutta muutokselle. Asenteisiin vaikuttaa myös taloyhtiöiden peruskorjaustarve ja sen rahoitusmahdollisuudet.

Yleisesti täydennysrakentaminen ja asukastiheyden kasvattaminen mahdollistavat lähiympäristön laatutason parantamisen,

peruskorjausten rahoituksen sekä kysynnän kasvun kautta palveluiden turvaamisen.

Korttelisuunnitelman lähtökohtana on taloyhtiöiden yhteistyö pysäköinnin ja piha-alueiden toteutuksen osalta. Korttelisuunnitelma toimii kortteli- ja/tai tonttikohtaisten kaavamuutosten ja täydennysrakentamisen ohjauksen periaatteena. Siinä huomioidaan naapuritonttien ja yhtiöiden tarpeet ja edut. Korttelisuunnitelma mahdollistaa vaiheittaisen toteuttamisen, tontti- tai osakokonaisuuksittain. Suurimittakaavaisia, koko korttelia koskevia kokonaisratkaisuja ei pidetä toteutuksen kannalta kovin realistisinä.

Täydennysrakentamisen mittakaava ja korkeudet todettiin korttelikokouksessa sovitettavaksi olemassa olevien rakennusten mukaisesti tai matalammiksi. Korkeampia, tornimaisia rakennuksia ei pidetty toivottavina.

3.3 Suunnitelman kuvaus

Kaupunkikuva ja kaupunkirakenne

Kortteli 252 sijaitsee erittäin hyvällä ja keskeisellä paikalla Tammelan pohjoisosassa Osmonpuiston eteläpuolella. Korttelia rajaavat Osmonpuiston lisäksi Peltokatu, Kullervonkatu ja Pinninkatu. Korttelin läpi kulkee itä-länsi ja etelä-pohjois-suuntaiset jalankuluraitit. Kortteli 252 tarjoaa hyvät lähtökohdat kaupunkirakenteen tiivistämiselle ja täydennysrakentamiselle. Täydennysrakentamismahdollisuuksien osalta tontit poikkeavat toisistaan merkittävästi. Täydennysrakentamisen suunnittelussa periaatteena on nykyisten asukkaiden ja asumisolojen huomioiminen.

Korttelirakenne ja miljöö

Korttelirakenteen suunnittelun pääperiaatteina olivat täydennysrakentamisen sijoittaminen mahdollisuuksien mukaan katujen varteen, maantasossa olevien pysäköintikenttien poistaminen ja yhtenäisen korttelipihan muodostaminen. Esitetty korttelisuunnitelma tiivistää ja elävöittää katutiloja ja mahdollistaa yhtenäisen korttelipihan toteutuksen.

Korttelirakenteesta muodostuu kaupunkimainen, nykyistä harmonisempi kokonaisuus. Uusien rakennusten korkeudet noudattavat olemassa olevien rakennusten räystäskorkeuksia, kuten asukkaat esittivät ja tavoitteeksi sovittiin.

Pihat ja korttelipihat

Korttelin läpi ohjatut raitit luovat hyvän pohjan yhteispihan suunnittelulle. Yhteinen ja yhteisöllinen piha-alue parantaa viihtyisyyttä nostaa kiinteistöjen arvoa. Yhtiöiden taloudellisen yhteistyön kautta saada parempaa laatutasoa viheralueille, raiteille ja leikki- ja oleskelupaikoille.

Viherympäristö ja kaupunkivihreä

Osmonpuiston reunavyöhykkeen kehittäminen korttelin 252 kohdalla parantaa kevyenliikenteen yhteyksiä. Uusien rakennusten yhteyteen, entisille pysäköintikentille esitetään toteutettavaksi

viherkansia ja uusia istutusalueita. Peltokadun varteen ehdoteetaan puuriviä.

Rakennukset ja piharakennukset

Uudet korttelirakennetta täydentävät rakennukset tarjoavat mahdollisuuden monipuolisten, esteettömien, asuntotyyppien toteutukseen ja sitä kautta elinkaarikorttelin periaatteiden toteutumisen. Suunnitelman rakennustyyppinä ovat perinteisen lamellitalon lisäksi pistetalot sekä luhtikäytävään kytketyt kaupunkipientalot. Asuntojen avautumissuuntiin, terassien ja parvekkeiden yksityisyyteen on suunnitelmassa kiinnitetty erityistä huomiota. Asuinrakennusten lisäksi kortteliin ehdotetaan toteutettavaksi yksikerroksinen, osittain maastoon upotettu pysäköintilaitos.

Liikenne ja katu ympäristöt

Liikenteellisesti suurin muutos tulee olemaan Peltokadun katkaisu Ratapihankadun toteutuksen myötä. Peltokadun ja Kullervonkadun nykyisin jäsentymätön risteysalue selkiytyy lähivuosina. Piha-alueiden ajoneuvoliikenne vähenee uusien pysäköintijärjestelyiden myötä. Katuympäristön aiheuttamat haittavaikutukset, melu ja hiukkaspäästöt, vähenevät korttelin sisäosissa. Katuympäristön tiivistyessä ja uusien katutasoon sijoitettavien yhteis- ja liiketilojen myötä saadaan entistä elävämpää ja turvallisempaa katutilaa.

Kävely ja pyöräily

Kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä kehitetään korttelin sisäisesti lisäämällä julkisten ja puolijulkisten raittien ja kulkuyhteyksien laatutasoa sekä rakentamalla uusia korkeatasoisia polkupyöräpaikkoja. Tammelaa koskevien liikennesuunnitelmien mukaan kevyenliikenteen reittejä ja yhteyksiä kehitetään laajemminkin. Tammelasta Rauhaniemen suuntaan johtavan pyöräilyn pääreitit sijainti joko Pinninkadulle tai Peltokadulle ratkeaa lähivuosina, mutta tämä ei vaikuta korttelin täydennysrakentamiseen.

Leikki ja oleskelu

Leikki- ja oleskelualueet keskitetään korttelin keskelle toteutettavan yhteispihan / puutarhan yhteyteen. Osittain pihatiloja sijoitetaan pihakansille ja kattoterassien yhteyteen.

Pysäköinti

Pysäköintinormina käytetään keväällä 2015 valmisteluvaiheessa olevan Tampereen pysäköintipolitiikan mukaisesti 1ap / 160 k-m². Pysäköinti sijoitetaan rakenteellisesti kellari- tai maantasokerrokseen, uuteen pysäköintilaitokseen sekä pienessä määrin Tammelan toriparkkiin tai muuhun pysäköintilaitokseen. Pääosa olemassa olevista autotalleista säilyy nykykäytössä. Piha-alueisia autotalleja ehdotetaan osittain muutettavaksi asuintiloiksi. Piha-alueiden pysäköintikentät poistetaan ja muutetaan oleskelutiloiksi. Katu-alueille ei ole esitetty asukas-pysäköintiä.

Polkupyöräpysäköinti mitoitetaan tulevaisuuden oletusnormin 1pp / 40 k-m² mukaan.

3.4 Talousanalyysi

Teksti: Jaakko Vihola, Majatec Ky

Jos Tammelan korttelin 252 täydennysrakentamista tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena, on se asunto-osakeyhtiöiden talouden näkökulmasta hyvin kannattavaa. Korttelin arkkitehtisuunnitelmat ovat kehittyneet taloustarkasteluiden seurauksena suuntaan, jossa korvaavaa pysäköintiä on sijoitettu maanpäällisille pysäköintikansille maanalaisten pysäköintihallien sijaan. Yksittäisten taloyhtiöiden talousnäkökulmasta ongelmallisia ovat As Oy:t Peltokullervo ja Keski-Tammela. Näiden yhtiöiden tontit eivät mahdollista samanlaisia rakennusmassojen sijoitteluja kuin muilla korttelin tonteilla. Koska keskitetyt pysäköintiratkaisut vaativat myös näiden asunto-osakeyhtiöiden mukana olemista hankkeessa, korttelisuunnitelman täysimittainen ja kaikkia osapuolia hyödyttävä toteuttaminen vaatii yhteistyötä ja neuvotteluja korttelin taloyhtiöiden välillä.

3.5 Korttelisuunnitelman jälkeen

Neuvoja ja neuvontaa

Täydennysrakentamista harkitsevien ja sen suunnitteluun ryhtyvien kiinteistöjen ja taloyhtiöiden kannattaa tutustua seuraaviin www-sivustoihin:

- Tampereen kaupunki:
www.tampere.fi/taydennysrakentaminen
- Kiinteistöliitto:
www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/neuvontapalvelut

Malttia ja kannustusta

Täydennysrakentamishankkeet ja etenkin muiden taloyhtiöiden kanssa yhdessä toteutettavat hankkeet ovat taloyhtiöille, omistajille ja asukkaille iso prosessi ja yhteinen ponnistus. Alkuvaiheessa tarvitaan riittävästi aikaa yhteisten tavoitteiden hahmottamiselle. Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty. Yhdessä saadaan aikaan enemmän ja parempaa.

Yhteistyötä

Korttelin jatkosuunnittelun kannalta erityisen tärkeää on tiivis yhteistyö korttelin asunto-osakeyhtiöiden, viranomaisten ja mahdollisten uusien rakennuttajien sekä muiden osallistajien välillä. Taloudellisesti edullisinta ja rakentamisen kannalta helpointa olisi toteuttaa koko korttelin täydennysrakentaminen yhtenä tai yhteisen sovitettuna asemakaava-, rakennussuunnittelu- ja rakentamisprosessina. Mikäli tämä ei ole mahdollista, voidaan edetä myös vaiheittain ja osakokonaisuuksina. Korttelin taloyhtiöiden kannattaa yhdessä miettiä tarkoituksenmukaiset keskinäiset yhteistyötavat. Tällä voidaan säästää aikaa, suunnittelu- ja rakennuskustannuksia sekä myös parantaa lopputuloksen laatua. Kaikissa tapauksissa kannattaa osapuolten väliseen yhteistyöhön panostaa esim. luomalla yhteysverkosto / -elin, jossa nimettynä kunkin osapuolen vastuulliset ja päätösvaltaiset kontaktihenkilöt.

Suunnitelmien tarkentamista

Kaupungin aloitteesta ja kustannuksella laadittu korttelisuunnitelma toimii yhtenä lähtökohtana – ohjaavana ja kokoavana peruseriaatteena. Sen osatekijöitä tarkennetaan ja muunnellaan taloyhtiöiden itsensä teettämässä jatkosuunnittelussa ja kaupungin asemakaavasuunnittelussa. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida vaikutukset naapuritonteille ja kortteliin kokonaisuutena. Tätä luonnollisesti helpottaisi suunnitelmien laadinta yksittäistä tonttia suurempina osakokonaisuuksina. Jatkosuunnittelussa täytyy myös antaa tilaa ja huomioida mahdolliset pidemmän tähtäimen skenaariot sekä ajan myötä muuttuvat asumisen tarpeet.

Rakentamisen vaiheistusta

Korttelisuunnitelma tarjoaa mahdollisuuksia toteutukseen useammassakin vaiheessa. Talouden, toteutuksen yhtenäisyyden ja rakentamisen asukkaille aiheuttaman haitan kannalta lienee järkevintä kuitenkin pyrkiä riittävän suuriin hankkeisiin.

Epävarmuustekijöitä

Korttelisuunnitelman mukaisen täydennysrakentamisen toteutuksen epävarmuustekijöiksi on tunnistettavissa mm. seuraavia seikkoja:

- Asunto-osakeyhtiöissä toimijat ovat pääosin maallikkoja. Täydennysrakentamisessa apuun tarvitaan monia rakentamisen ammattilaisia. Näiden löytäminen ja keskinäisen luottamuksen syntyminen voi vaatia ponnisteluja. Puolueettomia neuvoja voi saada myös kiinteistöalan omilta järjestöiltä.
- Täydennysrakentaminen muuttaa asukkaiden tutuksi tullutta pihamaisemaa ja asumisen muita olosuhteita ml. uudet naapurit. Etenkin jos täydennysrakentaminen vaikuttaa yksittäisten ihmisten ja perheiden koteihin, täytyy ottaa huomioon päätöksentekoon ja suunnitteluprosessiin liittyvät inhimilliset seikat ja epävarmuustekijät. Taloyhtiöiden sisäinen keskustelu ja yhteisten tavoitteiden edelleen kirkastaminen on hyvin tärkeää. Hankkeet eivät voi edetä ilman yksituumaisuutta koko naapurustossa.

- Hankkeiden taloudellinen kannattavuus muodostanee suurimman epävarmuustekijän täydennysrakentamisen toteutukselle, etenkin jos joissakin taloyhtiöissä ei ole akuutteja remonttitarpeita. Kiinteistöjen peruskorjaukseen, pihojen kunnostukseen tai muuhun investointeja vaativaan rakentamiseen liittyvät rahoitustarpeet voivat saman korttelin taloyhtiöissä olla hyvinkin eriaikaisia.
- Korttelihankkeisiin kohdistuu väistämättä myös joitain ulkoisia epävarmuustekijöitä. Esimerkiksi korttelisuunnitelman mukaan autopaikoista osa sijoittuisi toriparkkiin tai muuhun keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Sen toteutumisen aikatauluun ei kortteli itse juuri pysty vaikuttamaan.

Yliopistot mukana kehitystyössä

Korttelin 252 ulkoalueet olivat kevyällä 2015 yhtenä harjoitustyöaiheena Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin osaston maisemasuunnittelun kurssilla. Opettajina toimivat maisema-arkkitehti Nathan Siter ja ark.yo Tuula Tuomi. Opiskelijatöiden lähtökohtana oli korttelisuunnitelman mukainen täydennysrakentaminen. Opiskelijatyöt painottuvat maisema- ja piha-arkkitehtuuriin. Nuorten maisemasuunnittelijoiden raikkaat ideat voivat avata uusia ajatuksia erityisesti yhteisten korttelipihojen kehittämiseen.

Tampereen yliopisto on useita vuosia seurannut ja tutkinut Tammelan täydennysrakentamisen suunnittelua ja erityisesti niihin liittyviä sosiaalisia prosesseja. Ympäristöpolitiikan ja aluetieteen tutkijat olivat seuraamassa osaa korttelin 252 tilaisuuksista. Yhteistyö liittyi TEKES:n ja kaupunkien rahoittamaan kansainväliseen SASUI-hankkeeseen (2014-2015), jonka kohde- ja kehittämisalueena Tampereelta on Tammela.

4. Täydennysrakentamisen talous

Luvun 4 teksti: Jaakko Vihola ja Antti Kurvinen, Majatec Ky

4.1 Taloudellinen kannattavuus

Talous tasapuolisesti

Taloudellinen kannattavuus on yksi oleellisimmista täydennysrakentamisen toteutumista määrittävistä reunaehdoista. Toteutumisen edellytyksenä on, että taloudellinen yhtälö saadaan toimivaksi kaikkien kehityshankkeeseen liittyvien osapuolien kannalta. Täydennysrakentamiskorjaukset ovat yleensä kaupunkitaloudellisesti toteutuskelpoisia, mutta taloyhtiöiden kannalta yhtälö on usein haastavampi ja vaatii taitavaa suunnittelua sekä taloudellisten näkökohtien huomioon ottamista jo heti suunnittelun alkuvaiheista lähtien.

Asuntoyhtiöille tuottoa

Perusedellytyksenä lisärakentamisen houkuttelevuudelle on, että lisärakentamisen nettotuotto asunto-osakeyhtiöille saadaan riittävän suureksi. Lisärakentamisen tuottoja voidaan hyödyntää esimerkiksi suurien remonttien ja energiatehokkuuden parantamisen rahoittamisessa, ja näin pienentää asumiskustannusten nousupaineita.

4.2 Taloudelliset haasteet

Hyödyt ja haitat oikeudenmukaisesti

Korttelisuunnittelun kannalta on haastavaa saada eri osapuolien hyödyt ja haitat tasattua oikeudenmukaisesti. Koko alueen kehittämisen kannalta ratkaisuja ei voida tehdä ainoastaan yhden asunto-osakeyhtiön näkökulmasta, vaan kehittämisessä tulee olla mukana riittävä kokonaisnäkemys, jossa huomioidaan myös muut osapuolet. Niitä ovat erityisesti muut korttelin taloyhtiöt ja kiinteistöjen omistajat, mutta myös viereisten kortteleiden kiinteistöt.

Tämä seikka näyttäytyy voimakkaasti nyt analysoiduissa kortteleissa.

Pysäköintiratkaisut ja talous

Korttelisuunnitelmat vaativat toteutuakseen keskitettyjä pysäköintiratkaisuja, jotka sijoittuvat useamman taloyhtiön tonteille. Koska kaikki tontit eivät ole yhtä suotuisia täydennysrakentamisen sijoittamisen kannalta, tulisi miettiä sellaisia tulonsiirron malleja, joilla taloudellisesta yhtälöstä saataisiin kaikkien korttelissa sijaitsevien taloyhtiöiden näkökulmasta toimiva. Ilman kokonaisnäkemystä ei päästä optimaalisiin kokonaisratkaisuihin, ja pahimmassa tapauksessa menetetään viihtyisän ja toimivan alueen kehittämisen taloudelliset edellytykset.

Lisärakentamisen taloustekijät

Lisärakentamisen kannattavuuteen asunto-osakeyhtiön näkökulmasta merkittävimmin vaikuttavat tekijät ovat:

- lisärakennuspotentiaali ja rakennusoikeuden arvo
- alueella sovellettava autopaikkanormi ja täydennysrakentamisen tieltä väistyvien autopaikkojen korvaamisesta aiheutuva kustannus
- tilinpäätössuunnittelu ja verotus
- kaupungin perimän maankäyttösopimuskorvauksen suuruus

Kaupungin päätöksillä on suuri vaikutus edellä mainittuihin tekijöihin tilinpäätös- ja verotuskysymyksiä lukuun ottamatta. Lisärakentamista voidaan edistää alentamalla kaupungin perimiä maankäyttömaksuja tai korjaamalla autopaikkavaatimuksia nykyistä tarvetta paremmin vastaaviksi.

4.3 Asunto-osakeyhtiön vaihtoehdot

Myynti, vuokraus tai suunnattu osakeanti

Asunto-osakeyhtiön lisärakentamisen päävaihtoehdot ovat myydä tai vuokrata osa tontista tai toteuttaa suunnattu osakeanti, jolloin uudet asunnot rakennetaan vanhaan yhtiöön.

Verosuunnittelu

Valitettavasti nykyisen vero- ja kirjanpitolainsäädäntö ei ole täydennysrakentamisen kannalta optimaalinen, vaan tilikauden voitoista on maksettava tuloveroa, vaikka ne olisi myöhemmin tarkoitus hyödyntää asunto-osakeyhtiön hallinnoiman rakennuksen korjaamiseen. Tämän vuoksi huolellinen verosuunnittelu on täydennysrakentamisen kannattavuuden kannalta erittäin tärkeää. Tärkeimmät tilikauden tuloksen järjestelyyn käytettävissä olevat keinot ovat: asuintalovaraus (max. 68 €/m²/v enintään 10 v. ajan), poistot ja vuosikulut. Oleellista olisi esimerkiksi saada kohdistettua peruskorjaushankkeen kulut kirjanpidossa samalle tilikaudelle kuin tontin myyntitulot kohdistuvat. Valitettavasti nykyisen verotuskäytännön mukaan taloyhtiön ulkopuolelta tulevien varojen (tontin myynti) veroton rahastointi perusparannustarkoituksiin ei ole mahdollista.

Suunnattu osakeanti

Suunnattuun osakeantiin liittyen on edellä esitetystä poiketen syytä huomata, että tällöin uudesta lisärakennuksesta tulee osa vanhaa asunto-osakeyhtiötä, mikä edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta sekä päätöstä siitä, miten asunto-osakeyhtiön uuden ja vanhan osan vastikkeiden suuruudet määritellään oikeudenmukaisesti. Lisärakentaminen suunnattua osakeantia hyödyntäen ei tuota veronalaisia tuloja taloyhtiöille, vaan tulos kirjataan yhtiön omaan pääomaan. Tätä omaan pääomaan kirjattua myyntituloa on mahdollisuus käyttää tarpeen mukaan peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden rahoittamiseen.

Asunto-osakeyhtiön esimerkilaskelma

Esimerkin avulla havainnollistetaan asuntoyhtiön talouteen liittyviä kysymyksiä täydennysrakentamishankkeissa. Esimerkki on kuvitteellinen eikä tämän korttelisuunnitelman kohde.

Taulukko 1. Esimerkin lähtötiedot.

Lähtötilanne		
Huoneistoala	4 594	htm2
Kerrosala	5 743	kem2
Autopaikkavaatimus	1 ap / 83	kem2
Autopaikkoja tarvitaan	69	kpl
Tarkasteltava täydennysrakentamispotentiaali		
Huoneistoala	3 200	htm2
Kerrosala	4 000	kem2
Tilanne täydennysrakentamisen toteutuessa		
Huoneistoala	7 794	htm2
Kerrosala	9 743	kem2
Poistuvat autopaikat	69	kpl

Seuraavassa on tarkasteltu, miten eri tekijät vaikuttavat asunto-osakeyhtiön lisärakentamiselle kaavoitetun tontin myynnistä saamiin tuloihin.

Rakennusoikeuden arvo

- Oletetaan rakennusoikeuden arvoksi 500 €/kem². Kun lisärakentamispotentiaali on 4 000 kem², tontin myynnistä saatava tulo voidaan laskea seuraavasti:
 $500 \text{ €/kem}^2 * 4 000 \text{ kem}^2 = 2,00 \text{ milj. €}$

Kaupungin perimän maankäyttökorvauksen vähentäminen

- Lasketaan seuraavaksi, kuinka paljon asunto-osakeyhtiölle jää, kun myyntitulosta vähennetään kaupungin perimä maankäyttökorvaus. Oletetaan maankäyttökorvauksen suuruudeksi 3/50 arvon noususta, joka vastaa Tampereen kaupungin vuonna 2015 voimassa olevien maapoliittisten linjausten mukaista minimimäärää.
- Taloyhtiölle jäävä tulo maankäyttökorvauksen perimisen jälkeen saadaan seuraavasti:
- Kaupungin perimän maankäyttökorvauksen suuruus:
 $(3/50) * 2,00 \text{ milj. €} = 0,12 \text{ milj. €}$

Taloyhtiölle jäävät tulot maankäyttökorvauksen jälkeen:
 $2,00 \text{ milj. €} - 0,12 \text{ milj. €} = 1,88 \text{ milj. €}$

Korvaavien autopaikkojen aiheuttamat kustannukset

- Oletetaan, että autopaikkavaatimusta kevennetään kaavamuutoksen yhteydessä tasolle 1 ap / 160 kem². Lasketaan edelleen korvaavien autopaikkojen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja vähennetään ne edellisessä kohdassa saaduista tuloista, jolloin saadaan karkea arvio nettotuloista ennen veroja:

Uuden autopaikkavaatimuksen vanhalta taloyhtiöltä edellyttämien autopaikkojen määrä (huom. tontin osan myyvä taloyhtiö vastaa vain omista autopaikoistaan):

$$5 743 \text{ kem}^2 / 160 \text{ ap/kem}^2 = 36 \text{ ap}$$

Vanhan yhtiön korvaavien autopaikkojen rakentamiskustannus olettaen, että autopaikat viedään maanalaiseen pysäköintilaitokseen:
 $36 \text{ ap} * 30 000 \text{ €/ap} = 1,08 \text{ milj. €}$

Taulukko 2. Karkeita arvioita pysäköintiratkaisujen kustannusvaikutuksista

Pysäköintiratkaisu	kustannus/autopaikka
Maantasopysäköinti	5000 €/autopaikka
Pysäköintikansi maan päälle	15 000 €/autopaikka
Pysäköintilaitos maan päälle	20 000 €/autopaikka
Pysäköintikansi maan alle	30 000 €/autopaikka

Nettotuotto korvaavien autopaikkojen aiheuttamien kustannusten jälkeen:
 $1,88 \text{ milj. €} - 1,08 \text{ milj. €} = 0,80 \text{ milj. €}$

Yhteisövero

- Oletetaan, että edellä esitettyjen vähennysten jälkeen myyntitulo on täysimääräisesti voittoa, jolloin yhteisöverokannan ollessa 20 % verojen jälkeen jäävä tulo voidaan laskea seuraavasti:
 $0,80 * 0,80 \text{ milj. €} = 0,64 \text{ milj. €}$

Lopputulos

Edellä esitetyn esimerkin luvuilla tuotto huoneistoneliötä kohden olisi verojen jälkeen $640 000 \text{ €} / 4594 \text{ htm}^2 \approx 139 \text{ €} / \text{htm}^2$.

Mikäli verorasitus onnistuttaisiin taitavalla tilinpäätössuunnittelulla välttämään, tulo huoneistoneliötä kohden olisi: $800 000 \text{ €} / 4594 \text{ htm}^2 \approx 174 \text{ €/htm}^2$.



KORTTELISUUNNITELMA TAMMELA 252
LIITE - KORTTELISUUNNITELMA

LIITTEET SISÄLLYS

0. TYÖRYHMÄ

1. KORTTELISUUNNITELMA 252 (11.3.2015)

- 1.1 RAKEISUUS 1:2000
- 1.2 HAVAINNEKUVA 1:1000
- 1.3 ASEMAPIIRROS 1:500
- 1.4 KORTTELILEIKKAUKSET 1:500
- 1.5 PLAANIKAAVIO 1:500 / KATUTASO & AUTOHALLI
- 1.6 PLAANIKAAVIO 1:500 / 2.-4. KERROS
- 1.7 PLAANIKAAVIO 1:500 / YLEMMÄT KERROKSET
- 1.8 LASKELMAT
- 1.9 ILMAKUVA KORTTELISTA
- 1.10 NÄKYMÄKUVA KULLERVONKADUN JA PINNINKADUN RISTEYKSESTÄ
- 1.11 TONTIN JAKOEHDOTUS / PELTOKULLERVON AUTOHALLIN PERIAATE

2. KORTTELISUUNNITELMALUONNOS (JOULUKUU 2014)

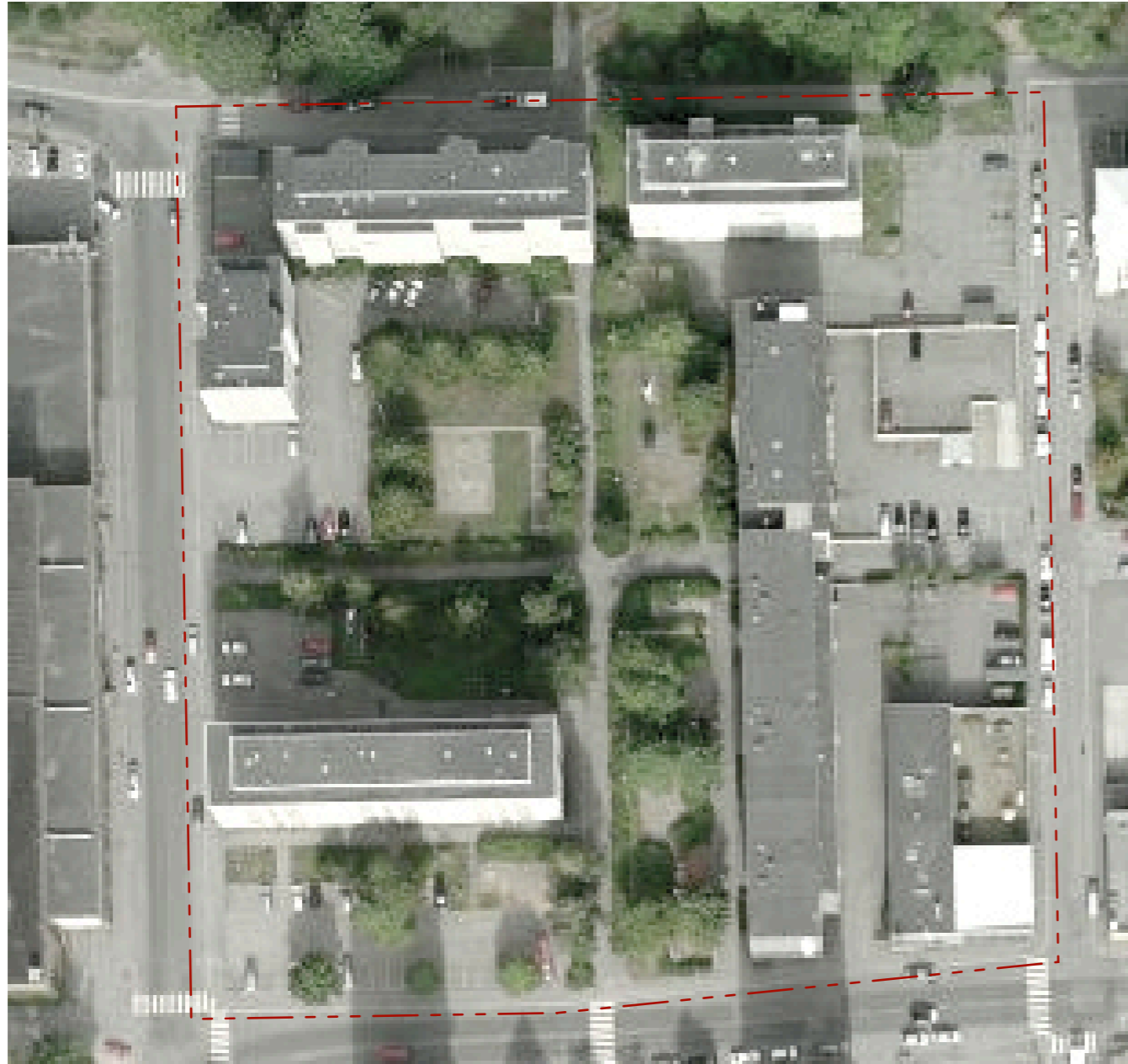
- 2.1 RAKEISUUS 1:4000 / ASEMAPIIRROS 1:2000 /
KORTTELILEIKKAUKSET 1:1000
- 2.2 PLAANIKAAVIOT 1:1000
- 2.3 LASKELMAT
- 2.4 ILMAKUVA KORTTELISTA

3. VAIHTOEHTOTARKASTELUT (LOKAKUU 2014)

- 3.1 YHDISTELMÄ VE1 "SUURKORTTELI"
- 3.2 YHDISTELMÄ VE2 "MATALA"
- 3.3 YHDISTELMÄ VE3 "MAKSIMI"

4. ANALYYSI (SYYS-LOKAKUU 2014)

- 4.1 TALOYHTIÖKORTTI AINONKATU 2
- 4.2 TALOYHTIÖKORTTI OSMONMÄKI
- 4.3 TALOYHTIÖKORTTI KESKI-TAMMELA
- 4.4 TALOYHTIÖKORTTI METAMMELAT
- 4.5 TALOYHTIÖKORTTI PELTOKULLERVO
- 4.6 KORTTELIN ASUNTOJAKAUMA
- 4.7 AUTOPAIKAT
- 4.8 NÄKYMÄT
- 4.9 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTIA
- 4.10 KYSELYKAAVAKE ASUKKAILLE



ARKKITEHTUURITOIMISTO B&M

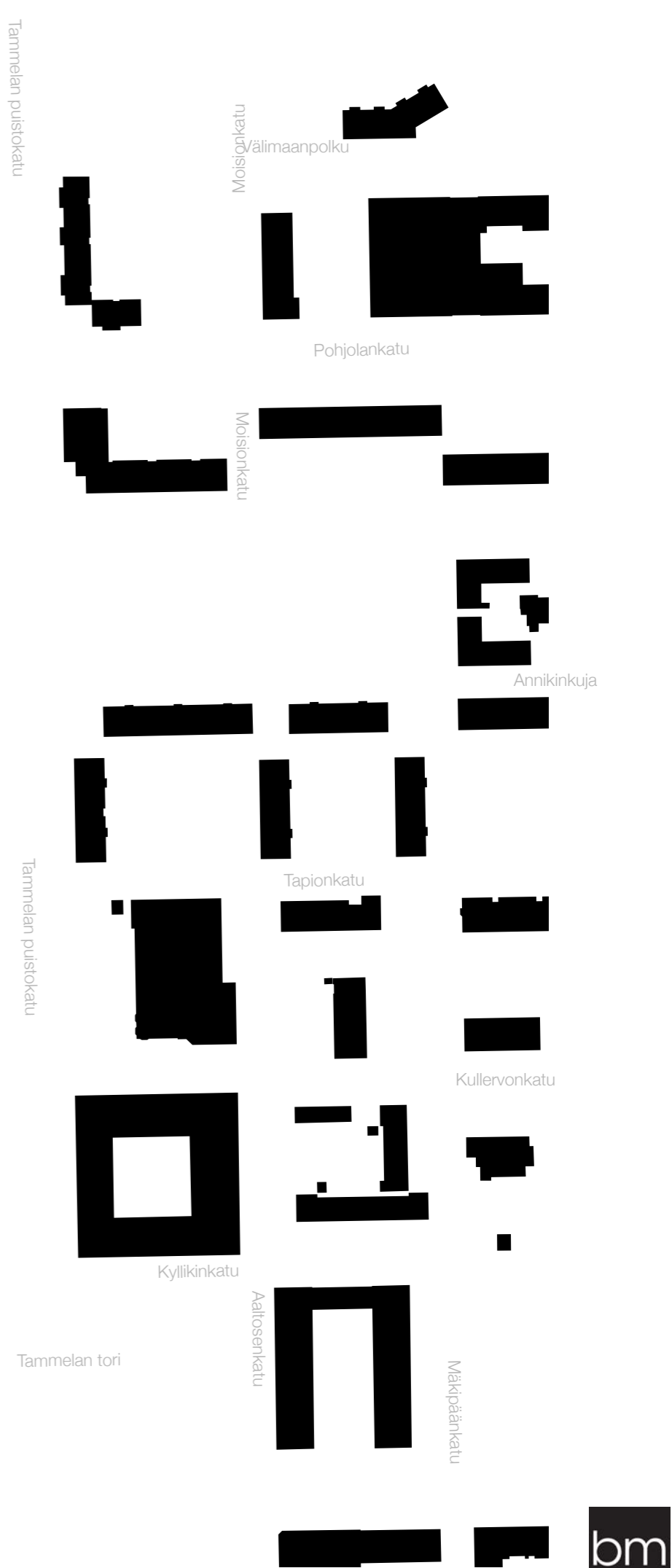
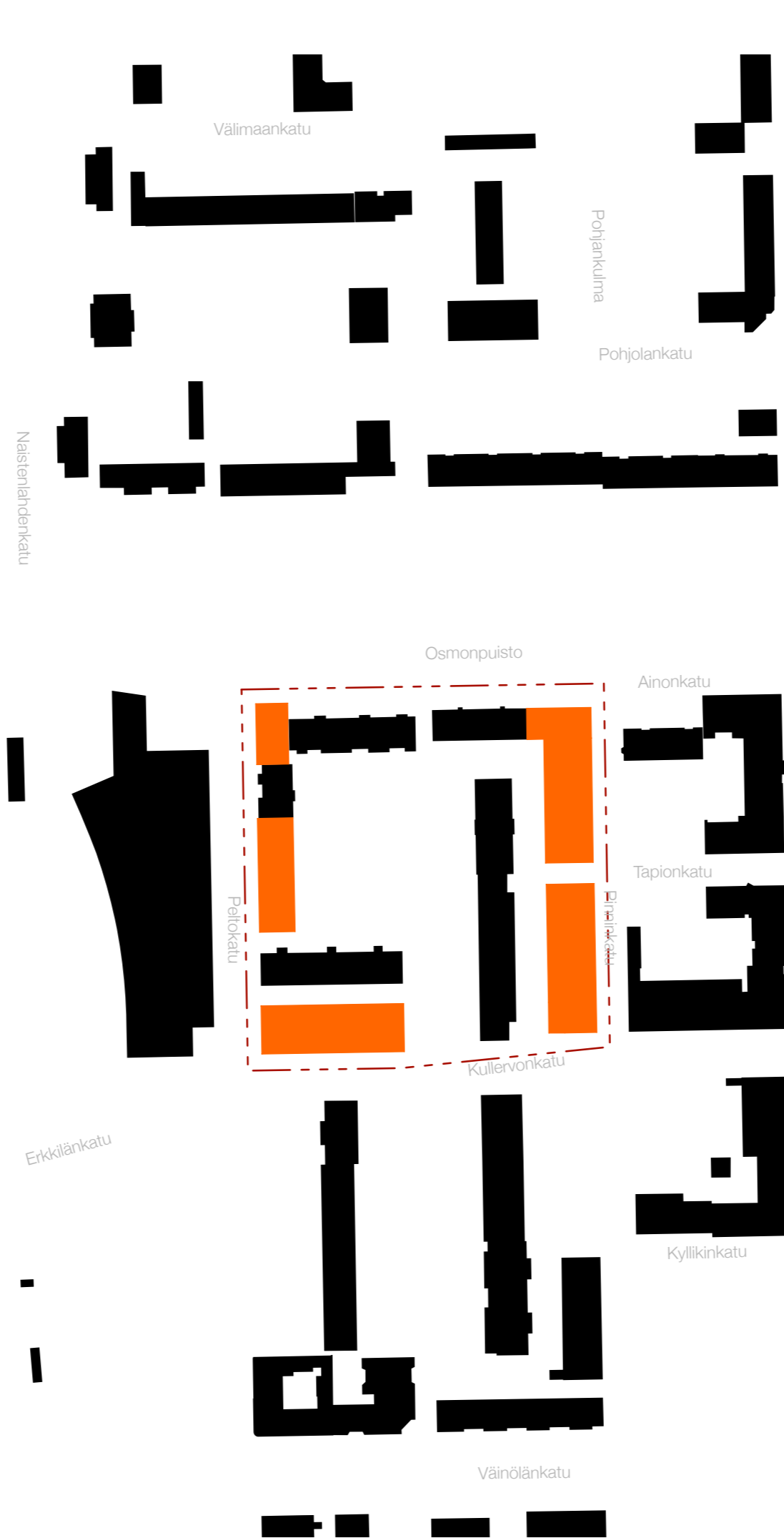
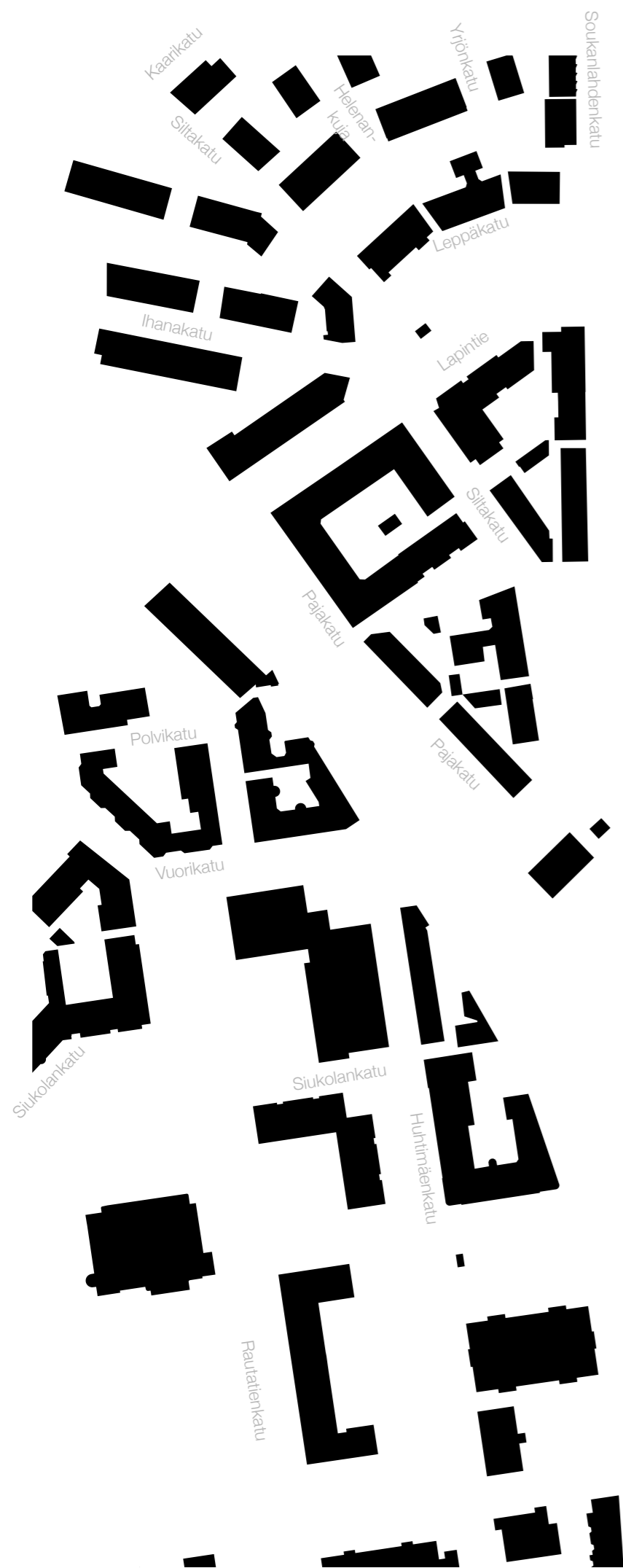
TYÖRYHMÄ:

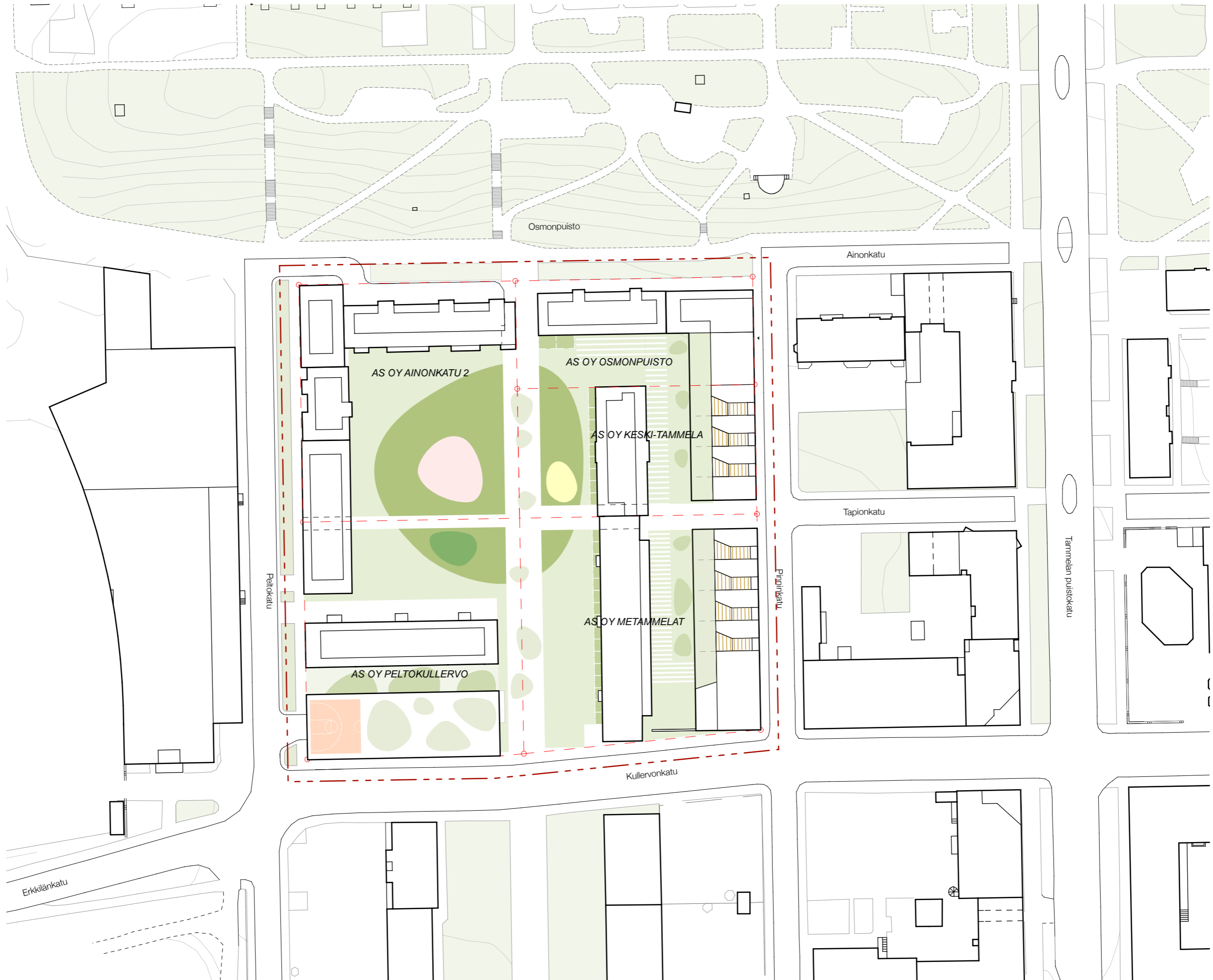
JUSSI MUROLE
J-P LEHTINEN
ANTTI KESKINEN
PAUL THYNELL
NIKOLAI RAUTIO
TUOMAS SEPPÄNEN
JUHO MANKA

PROF. ARKKITEHTI SAFA
ARKKITEHTI SAFA
ARKKITEHTI YO
ARKKITEHTI YO
TKK
ARKKITEHTI
ARKKITEHTI SAFA

ARKKITEHTUURITOIMISTO B & M OY
PERÄMIEHENKATU 12 E 00150 HELSINKI
+358 9 682 1102 ETUNIMI.SUKUNIMI@BM-ARK.FI

1. KORTTELISUUNNITELMA 252 (11.3.2015)







Petokatu

Pinninkatu

Kullervonkatu

Tapionkatu

Aiononkatu

AS OY AIONONKATU 2

AS OY OSMONPUISTO

AS OY KESKI-TAMMELA

AS OY METAMMELAT

AS OY PELTOKULLERVO

YHTEISPIHA

LEIKKI

REITTI

NURMIKIVEYS

VII 2/3

VII

III 1/2

II 1/2

VIII

VI

VII 2/3

ark VII

VII 2/3

VII 2/3

ark VII

ark VII

ark VII

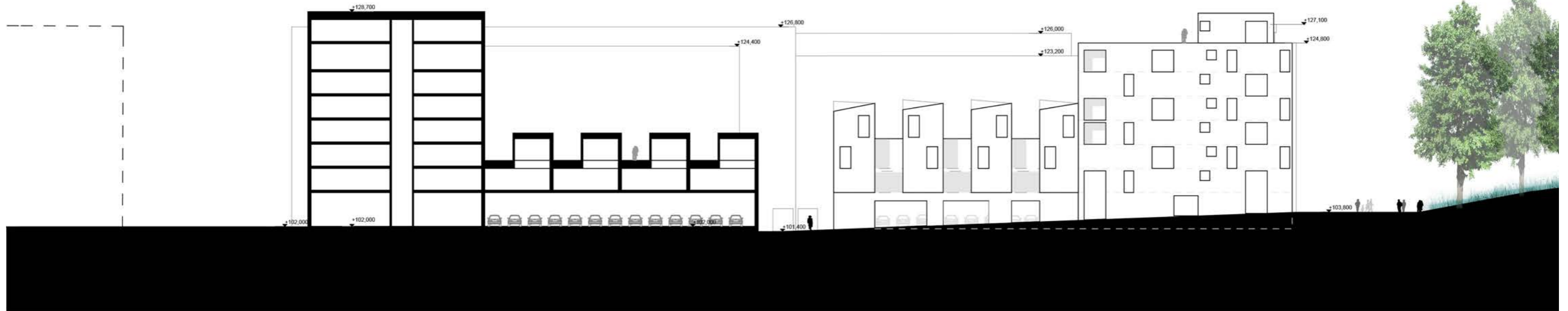
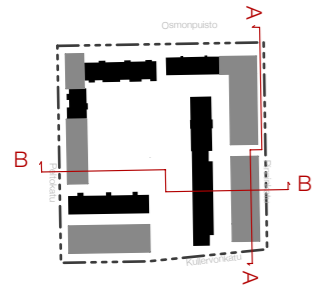
ark VII

ark VII

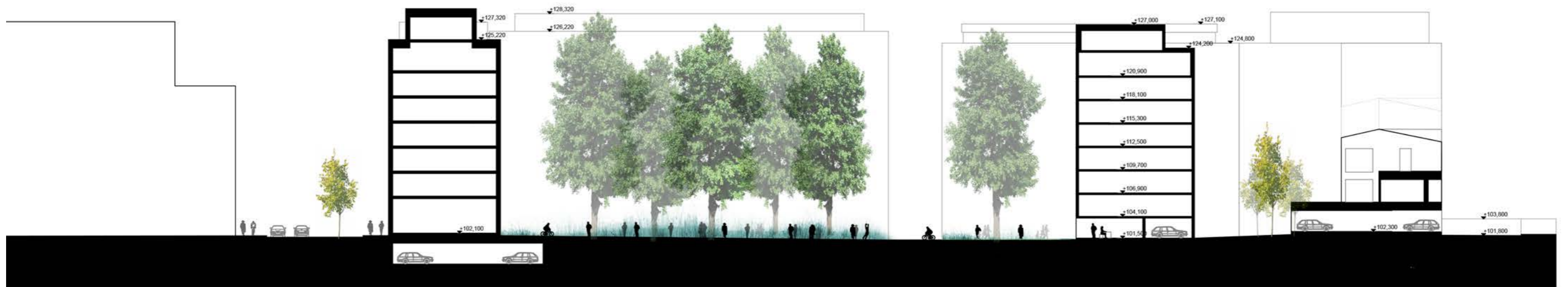
Liiker. k

AJO AUTOHALLIIN





KORTTELILEIKKAUS A-A 1:500



KORTTELILEIKKAUS B-B 1:500

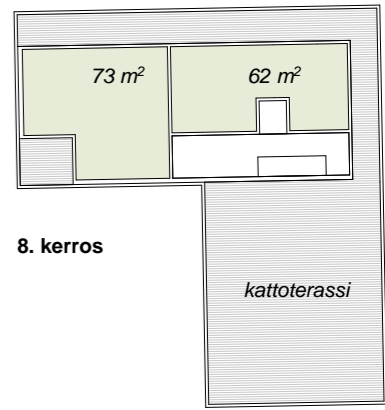


Osmonpuisto

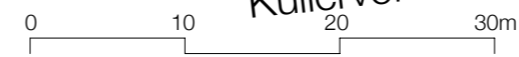
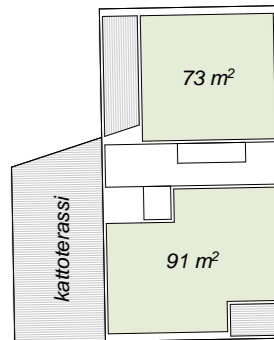


Osmonpuisto

Peltokatu



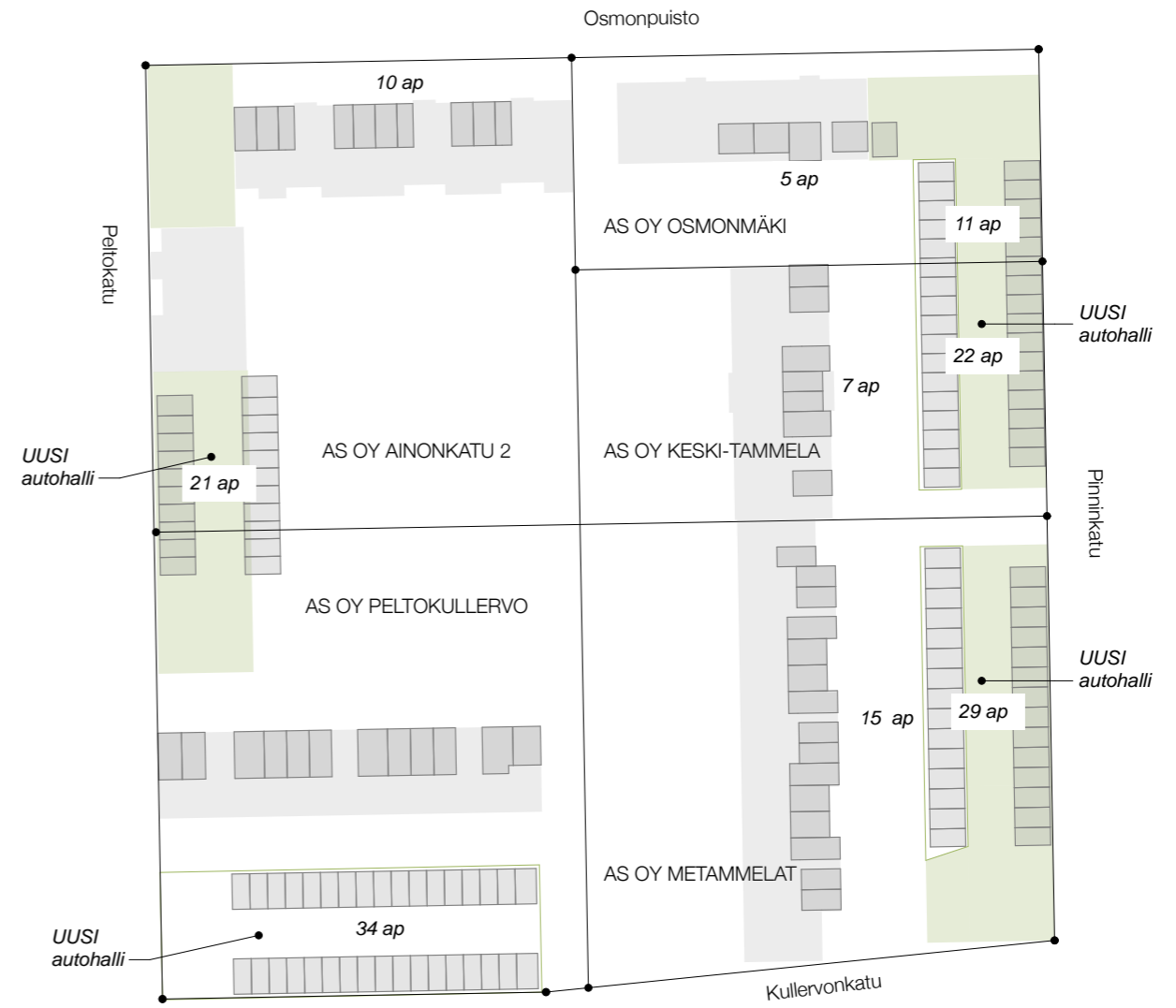
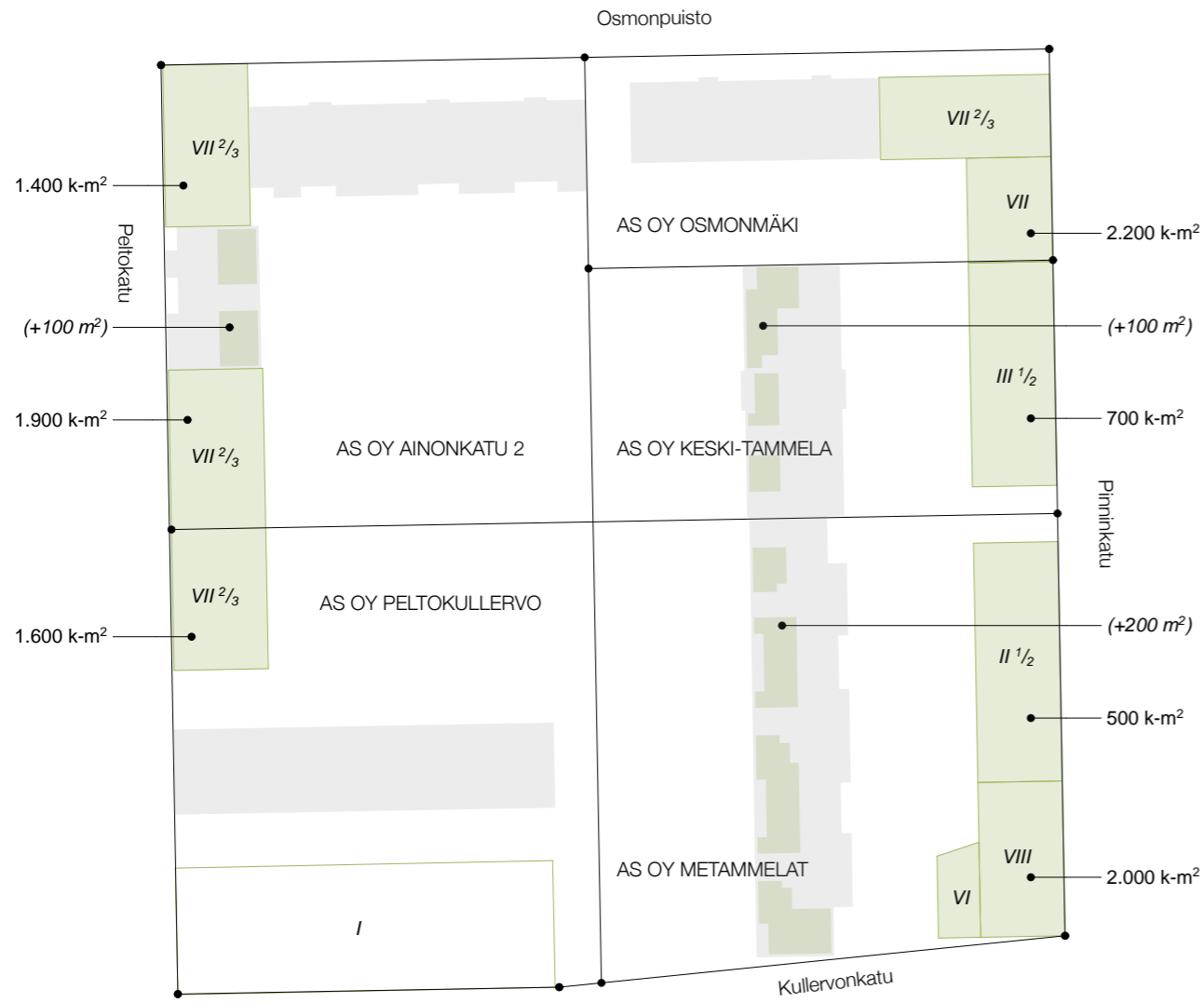
Pinninkatu



Kullervonkatu

KERROSNELIÖT

AUTOPAIKAT



Yhtiö	Tontin koko	Säilyvä k-m2	Autopaikat ennen täydennysrakentamista			Uusi k-m2	Autopaikat täydennysrakentamisen kanssa				Toriparkki	k-m2 yht	Tonttitehokkuus
			Autopaikat 1/160	Tontilla pysyvät	Vajaus		Autopaikat, tarve	vajaus + lisätarve	Autopaikat, rakennettavat	Kokonaistarve			
Ainonkatu 2	3 973	5 554	35	10	-25	3 300	20	-45	16	-29		8 854	2,23
Peltokullervo	3 972	4 360	28	12	-16	1 600	9	-25	39	14		5 960	1,50
Osmonmäki	1 980	2 250	15	4	-11	2 200	13	-24	12	-12		4 450	2,25
Keski-Tammela	2 376	3 323	21	7	-14	800	5	-19	22	3		4 123	1,74
Metammelät	4 142	4 823	31	15	-16	2 500	15	-31	29	-2		7 323	1,77
YHT	16 443	20 310	130	48	-82	10 400	62	-144	118	-26	18,5 %	30 710	1,87

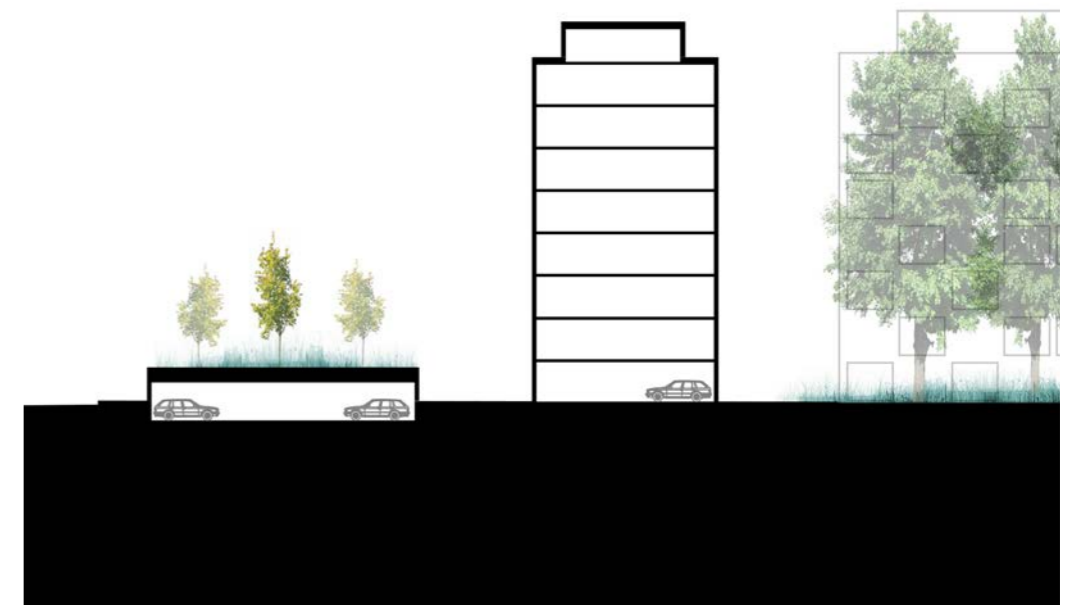
Autopaikkanormi = 1 ap / 160







ESIMERKKI PUURAKENTEISESTA AUTOHALLISTA



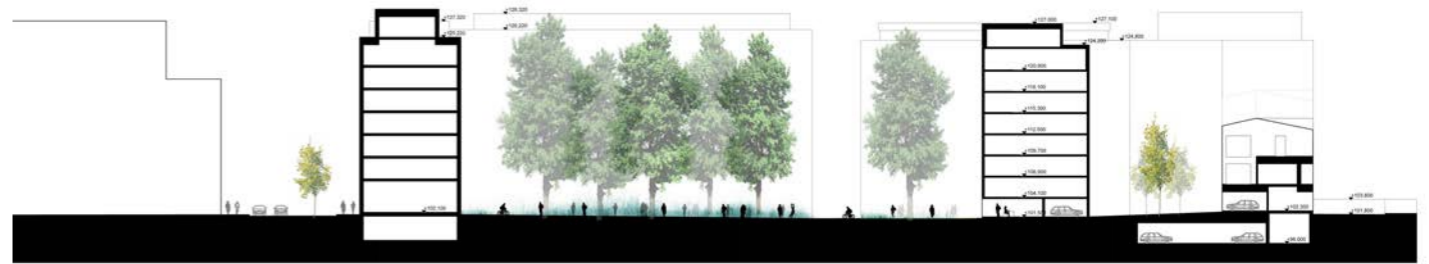
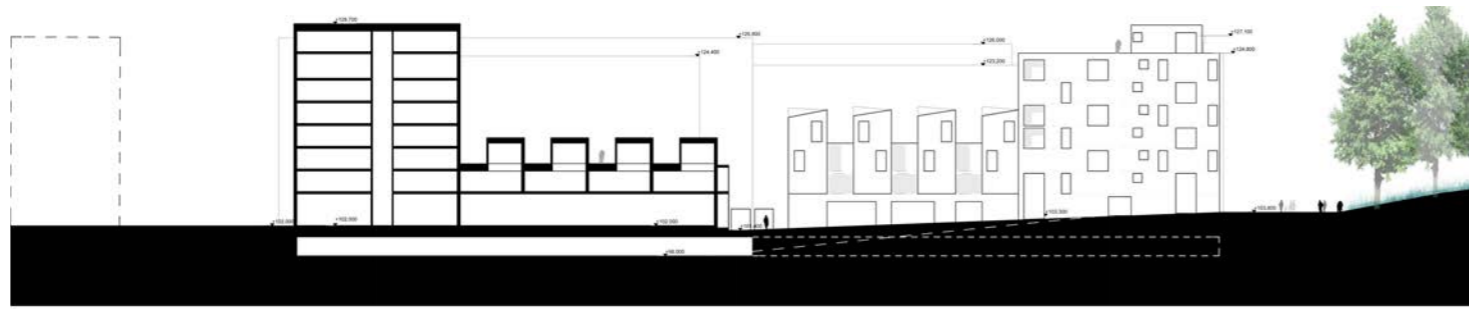
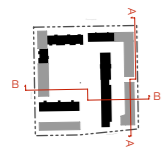
LEIKKAUS PELTOKULLERVON AUTOHALLISTA

2. KORTTELISUUNNITELMALUONNOS (JOULUKUU 2014)



KORTTELISUUNNITELMA TAMMELA 252

ASEMAPIIRROS 1:500





KATUTASO JA AUTOHALLI

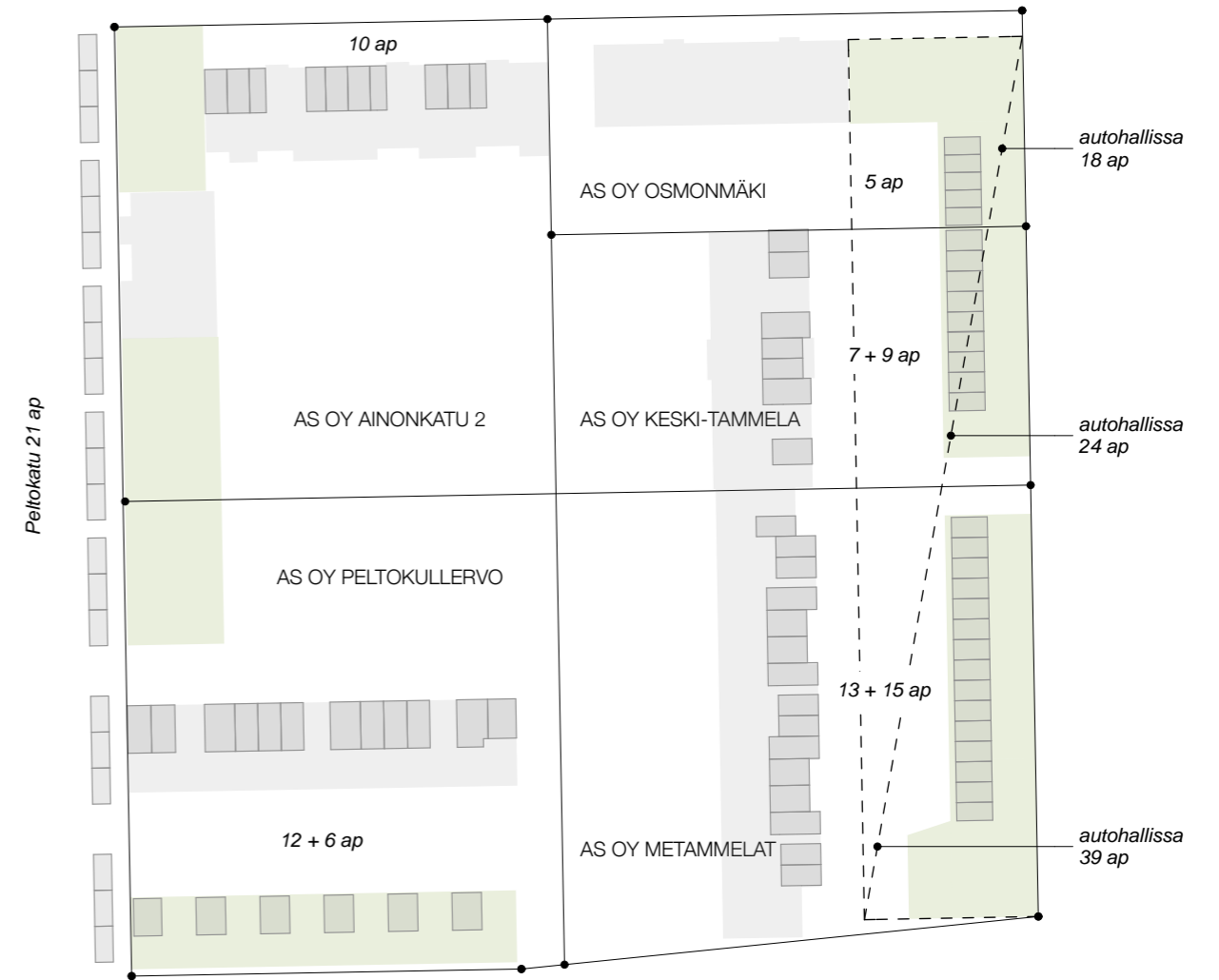


2. - 4. KRS

KERROSNELIÖT



AUTOPAIKAT



YHTIÖ	UUDET	OLEVAT	mahd. lisäys	YHTEENSÄ
As Oy Ainonkatu 2	3.300 k-m ²	5.554 k-m ²	+ 100 k-m ²	8.954 k-m ²
As Oy Peltokullervo	2.800 k-m ²	4.360 k-m ²		7.160 k-m ²
As Oy Osmonmäki	2.200 k-m ²	2.250 k-m ²	+ 100 k-m ²	4.550 k-m ²
As Oy Keski-Tammela	700 k-m ²	3.323 k-m ²	+ 100 k-m ²	4.123 k-m ²
As Oy Metammelät	2.500 k-m ²	4.823 k-m ²	+ 200 k-m ²	7.523 k-m ²
yhteensä	11.500 k-m²	20.310 k-m²	+ 500 k-m²	32.310 k-m² e ≈ 1,96

1 ap / 150k-m ²	TONTILLA	saldo
60 ap	10 ap	- 50 ap
48 ap	18 ap	- 30 ap
30 ap	23 ap	- 7 ap
28 ap	40 ap	+ 12 ap
50 ap	67 ap	+ 17 ap
216 ap	158 ap	- 58 ap

AUTOPAIKAT YHTEENSÄ		
säilytettävät autotallit	42 ap	
uudet katokset/tallit	35 ap	
autohalli	81 ap	
<i>Peltokadulla</i>	21 ap	≈ 10 %
<i>Toriparkissa</i>	37 ap	≈ 17 %
yhteensä	216 ap	1 ap / 150 k-m²



3. VAIHTOEHTOTARKASTELUT (LOKAKUU 2014)

YHDISTELMÄ VE1

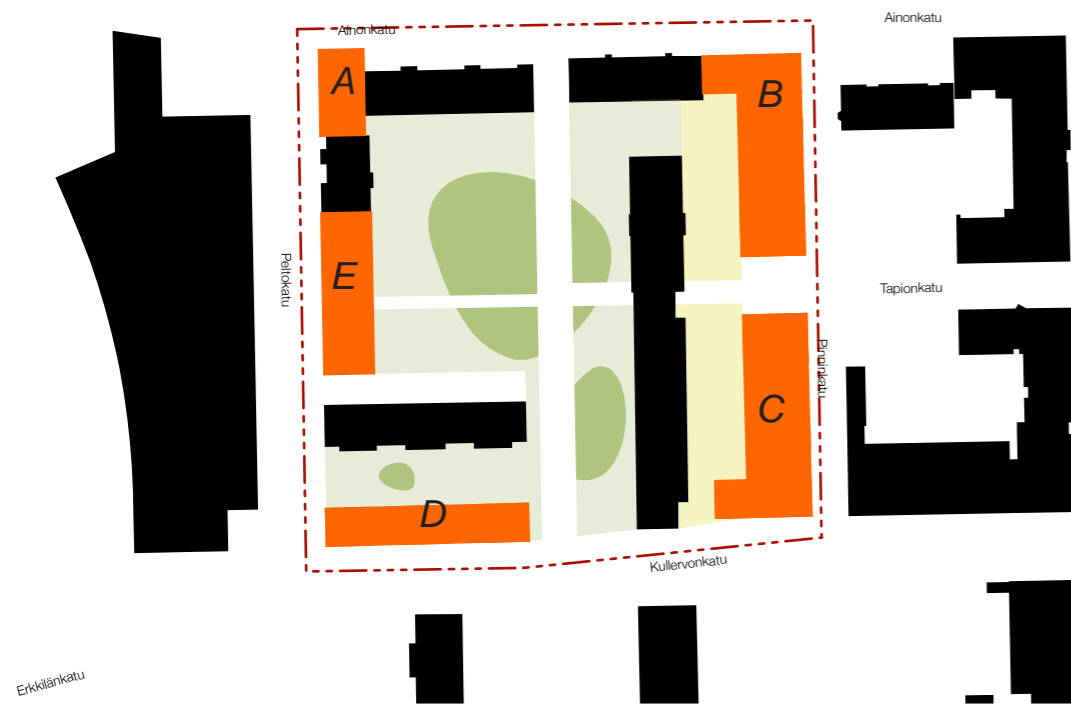
"SUURKORTTELI"

Säilytettävä 20130k-m²

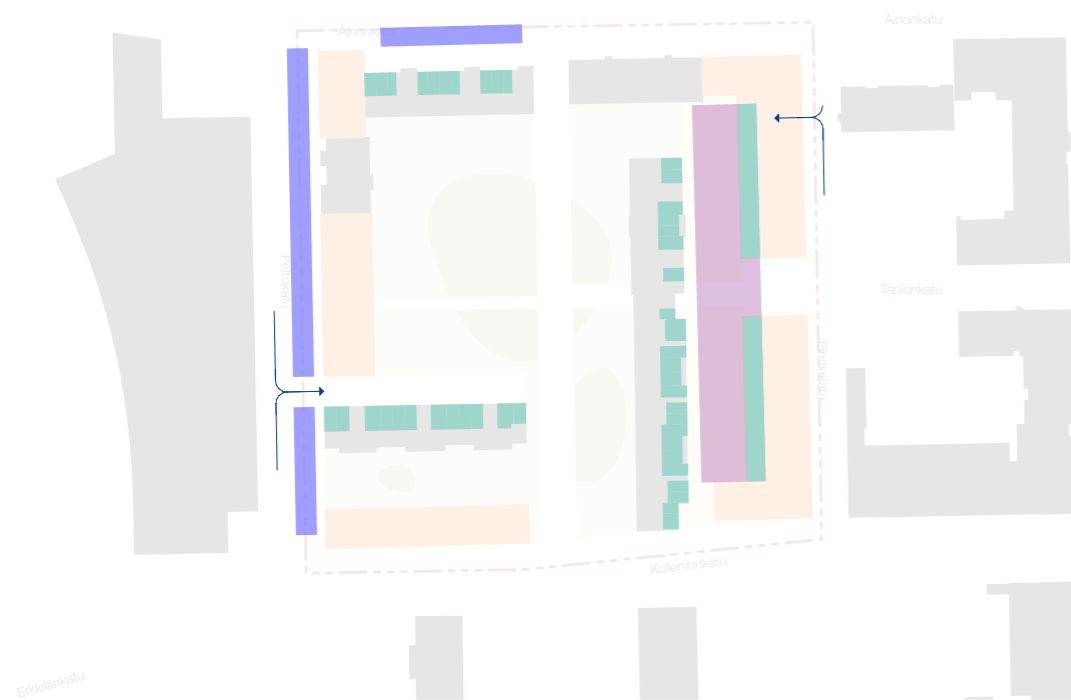
A	1 500 k-m ²
B + C	2 600 + 3 200 k-m ²
D	1 000 k-m ²
E	3 000 k-m ²

Uudet yht. 11 300 k-m² ≈ 87 ap

Kortteli yhteensä 31 430 k-m² ≈ 242 ap

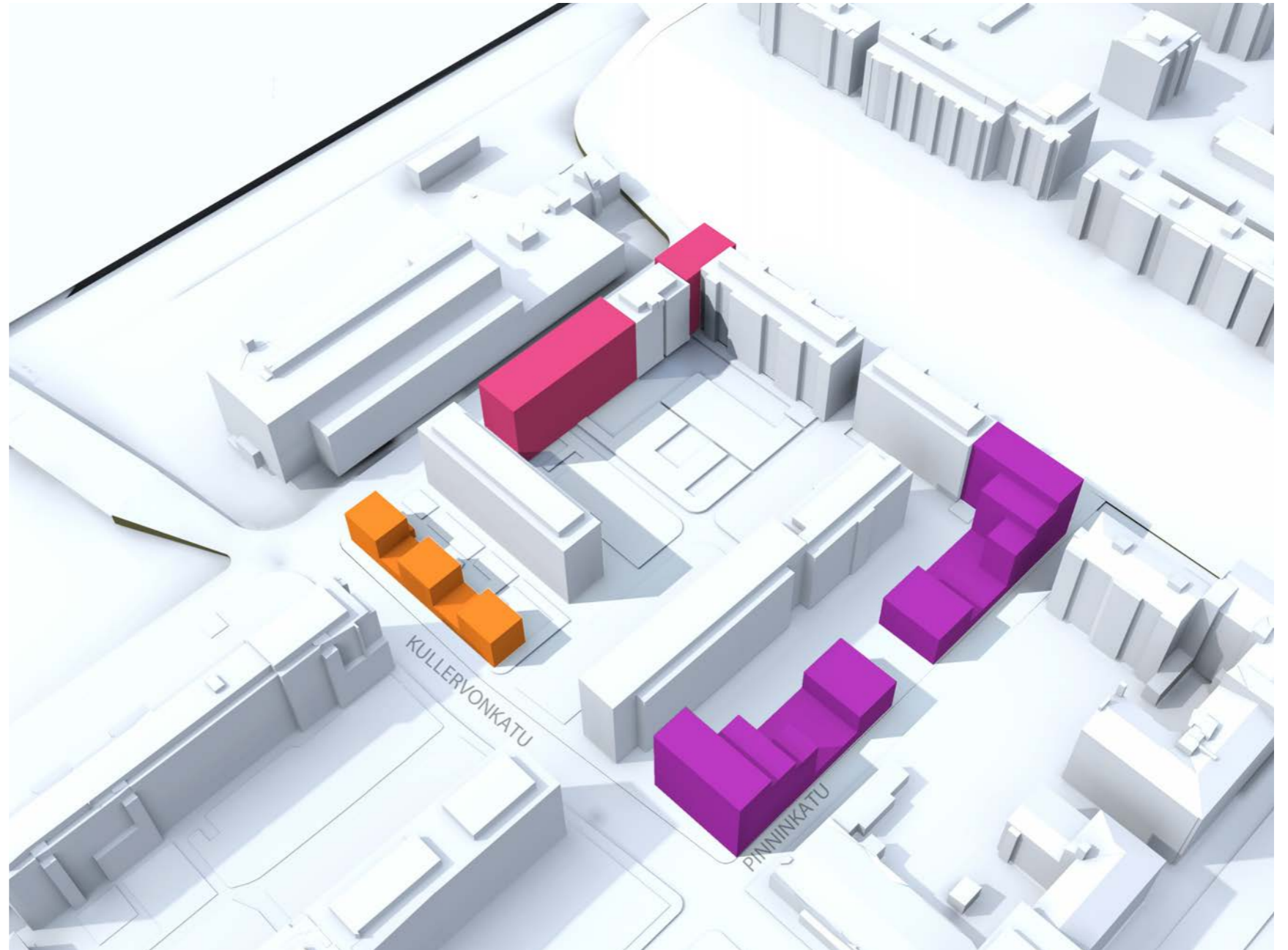
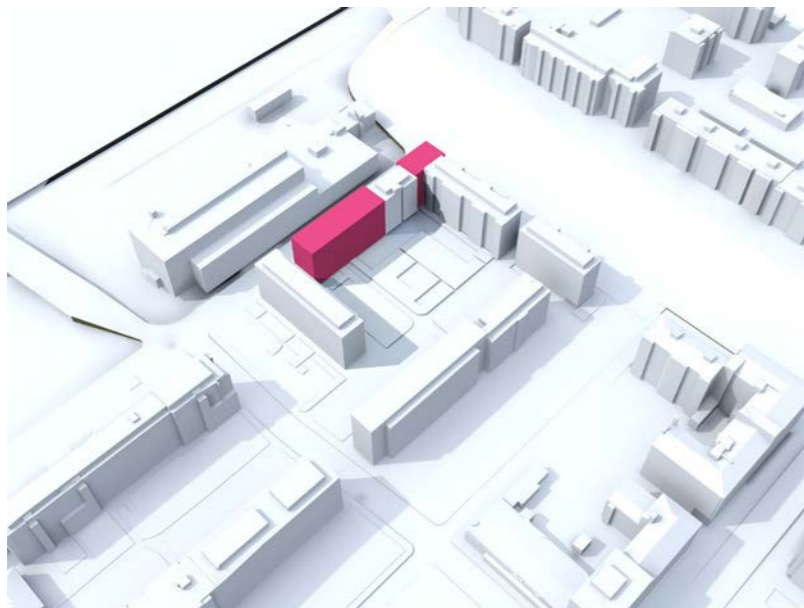
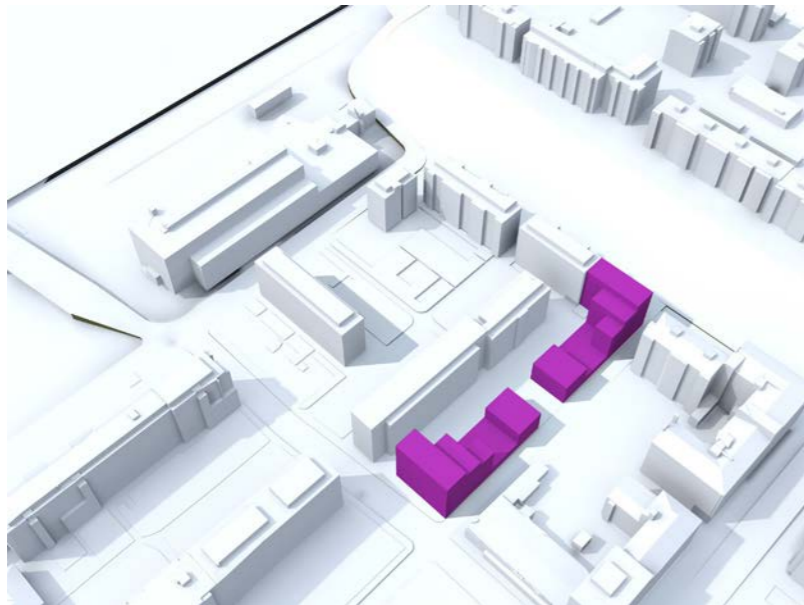
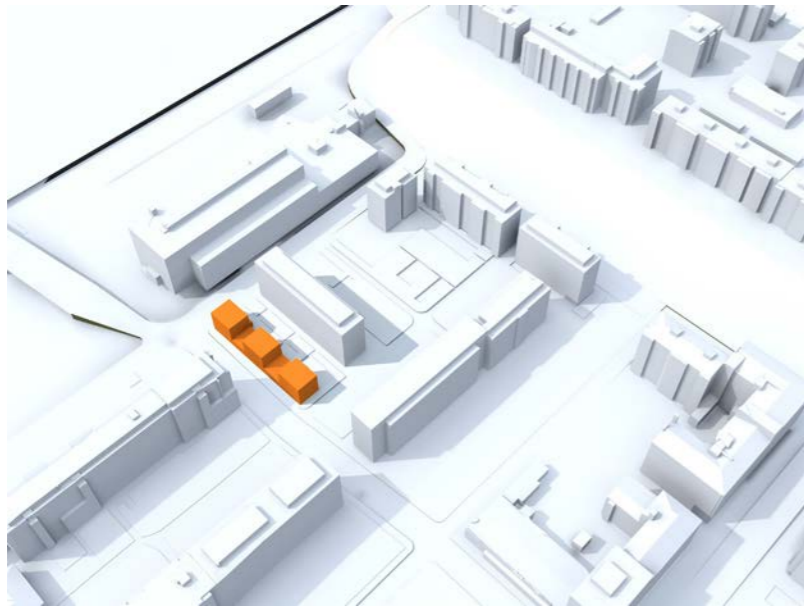


LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

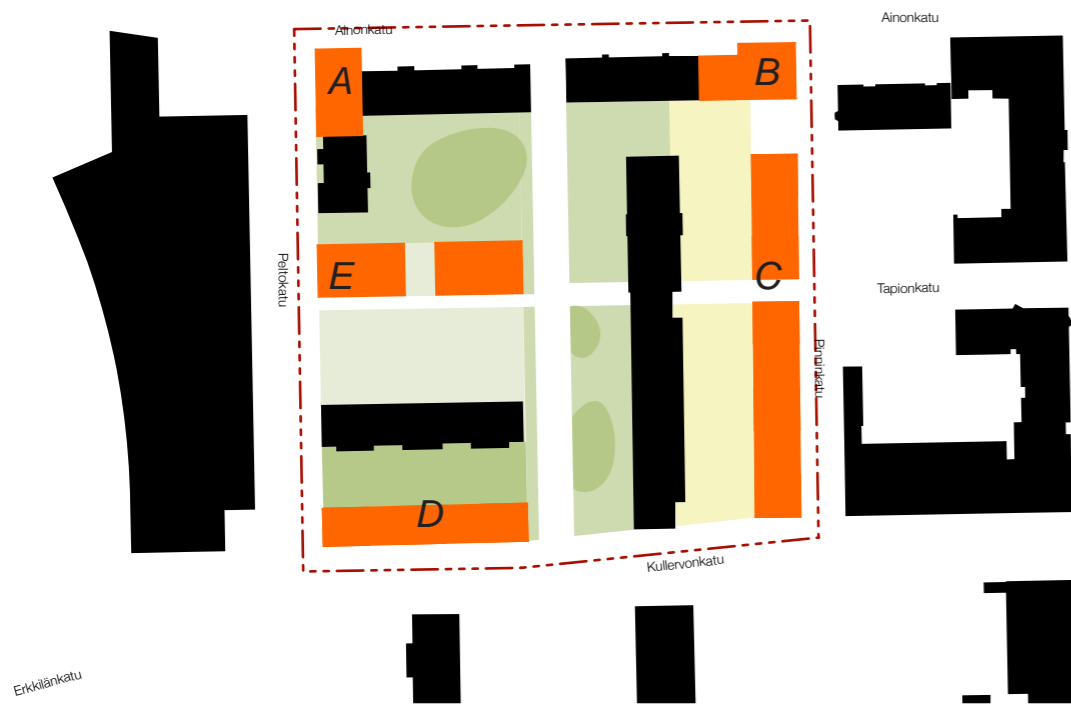


■	maanpäällinen pysäköinti	57 ap
■	maalainen pysäköinti	80 ap
■	autotalli	78 ap

Yhteensä 215 ap
Toriparkkiin 27 ap



YHDISTELMÄ VE1
"SUURKORTTELI"



YHDISTELMÄ VE2

"MATALA"

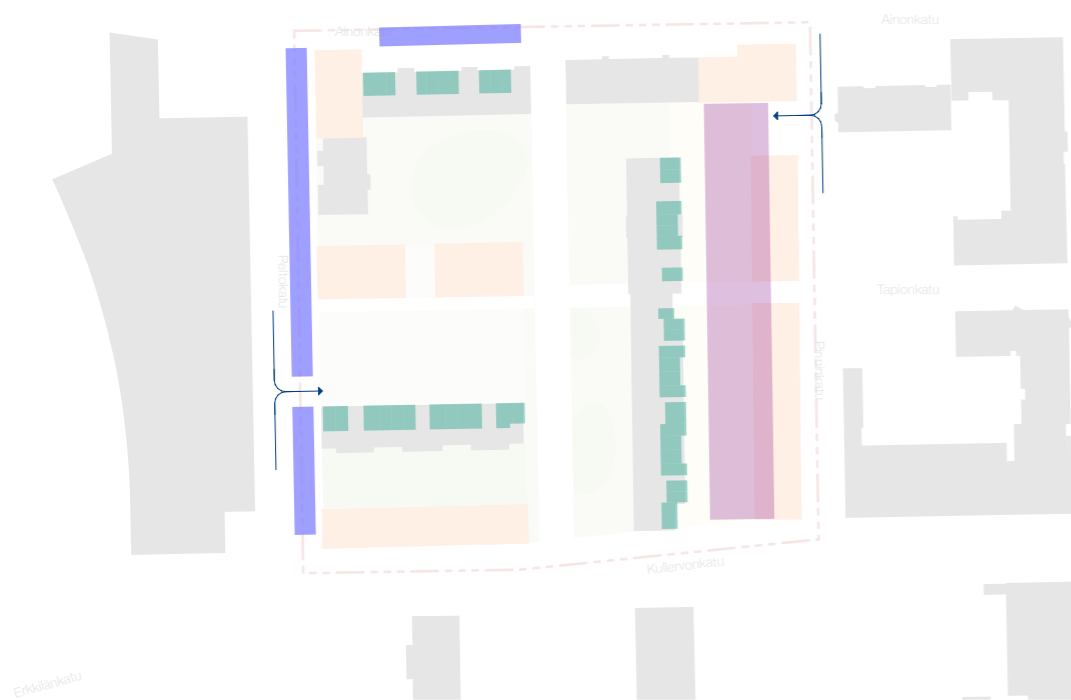
Säilytettävä kerrosala 20130k-m²

A	1 500 k-m ²
B	1 800 k-m ²
C	1 800 (1300+ liiketila 500) k-m ²
D	1 000 k-m ²
E	3 400 k-m ²

Uudet yht. 9 500 k-m² ≈ 74 ap

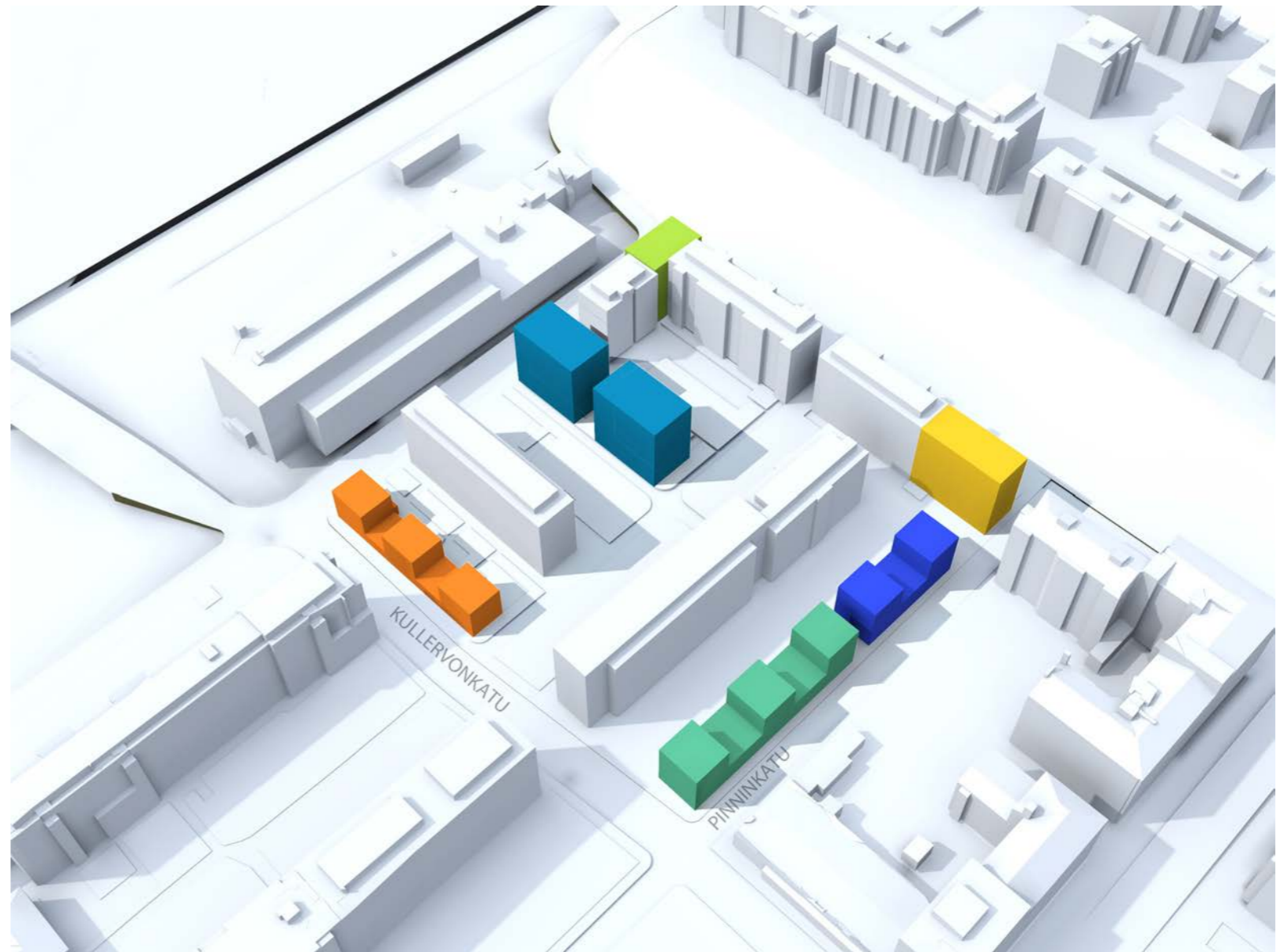
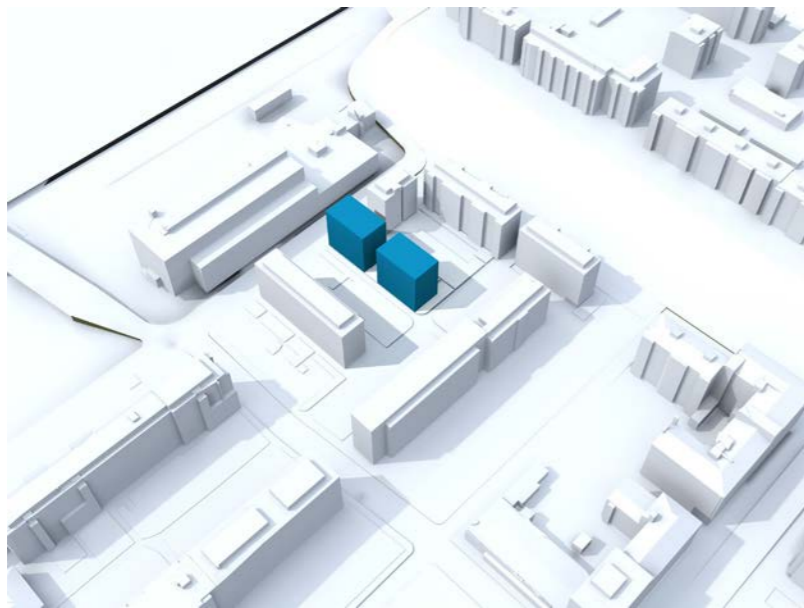
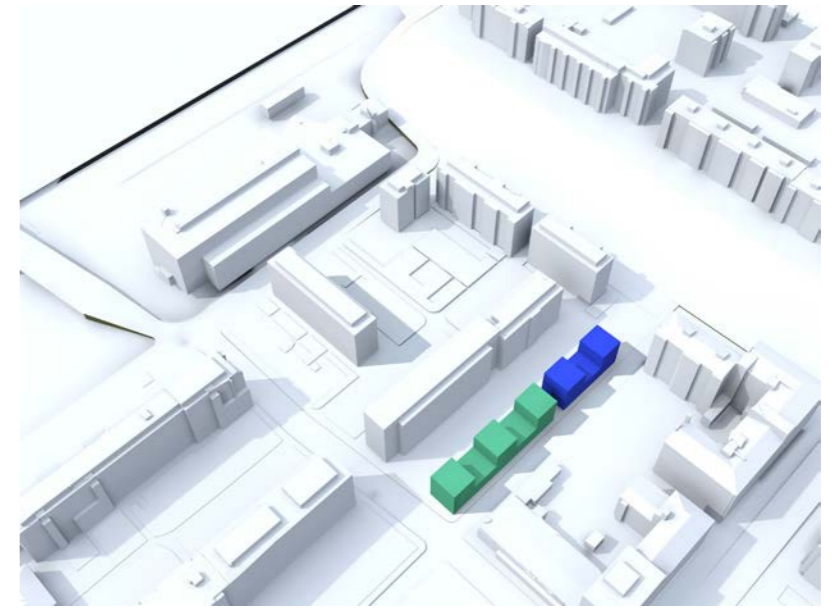
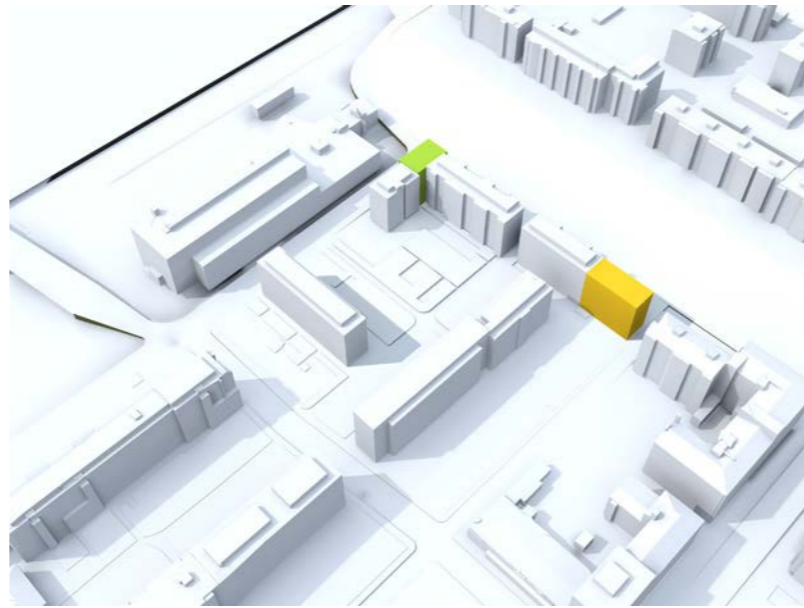
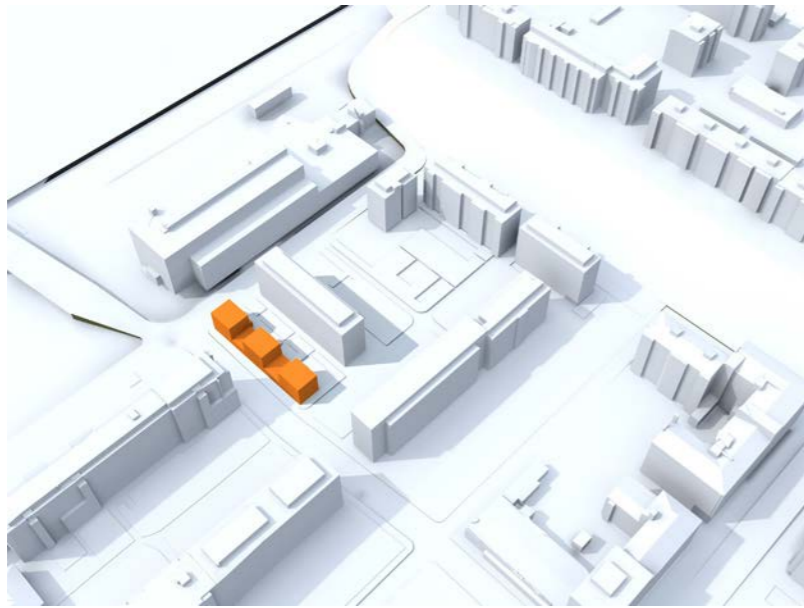
Kortteli yhteensä 29 630k-m² ≈ 228 ap

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

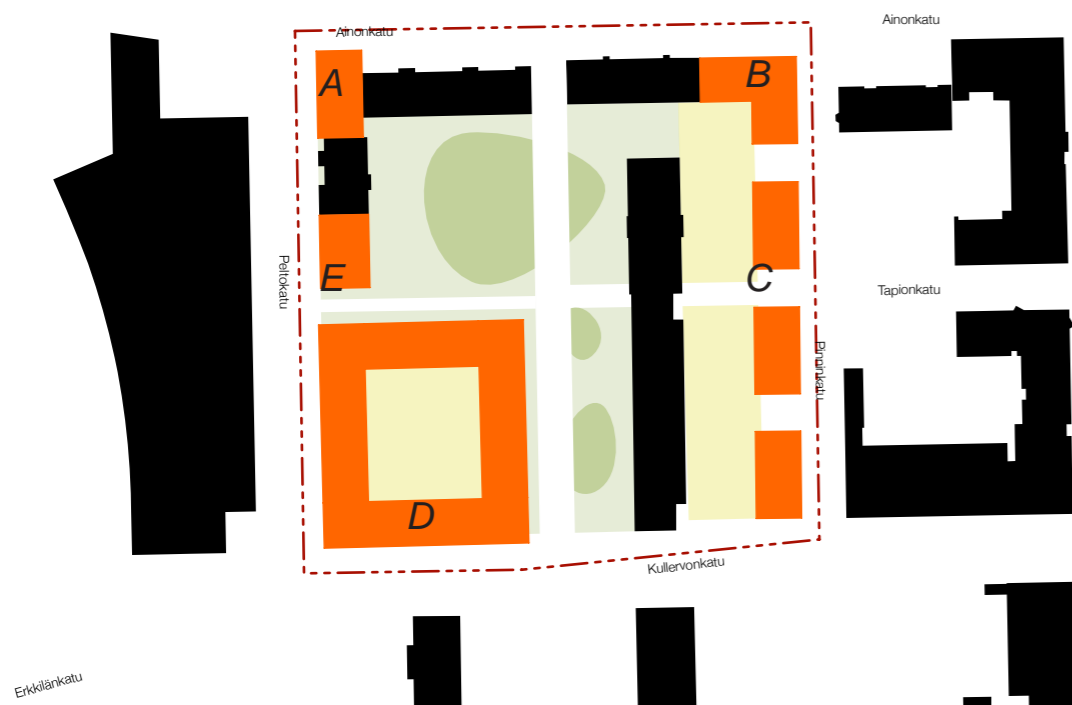


■	maanpäällinen pysäköinti	57 ap
■	maalainen pysäköinti	88 ap
■	autotalli	46 ap

Yhteensä 191 ap
Toriparkkiin 37 ap



YHDISTELMÄ VE2
"MATALA"



YHDISTELMÄ VE3

"MAKSIMI"

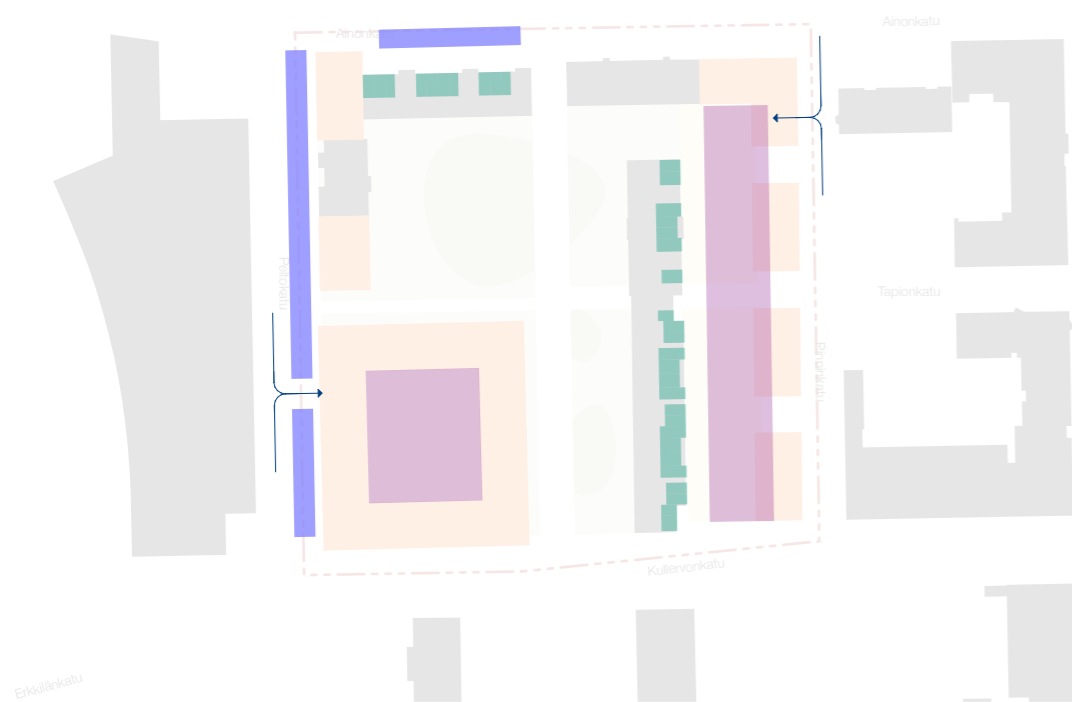
Säilytettävä kerrosala 15950 k-m² / Purettava kerrosala 4360 k-m²




A	1 500 k-m ²
B	2 200 k-m ²
C	4 400 (4 200+ liiketila 200) k-m ²
D	10 000 (9 500+ liiketila 500) k-m ²
E	1 400 k-m ²

Uudet yht. 19 500 k-m² ≈ 150 ap

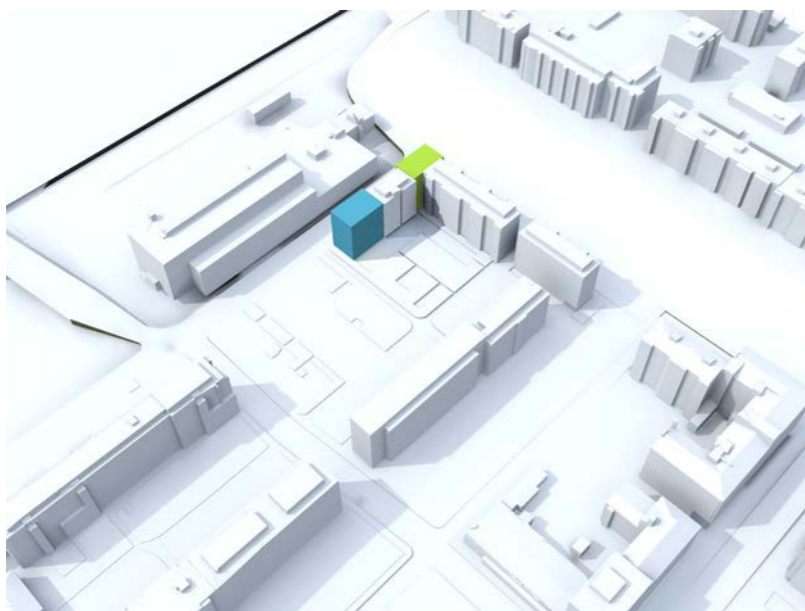
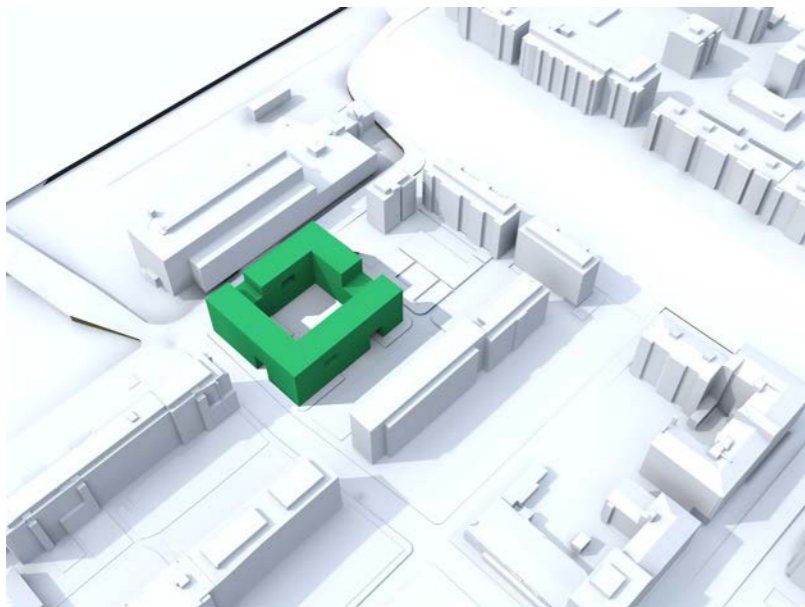
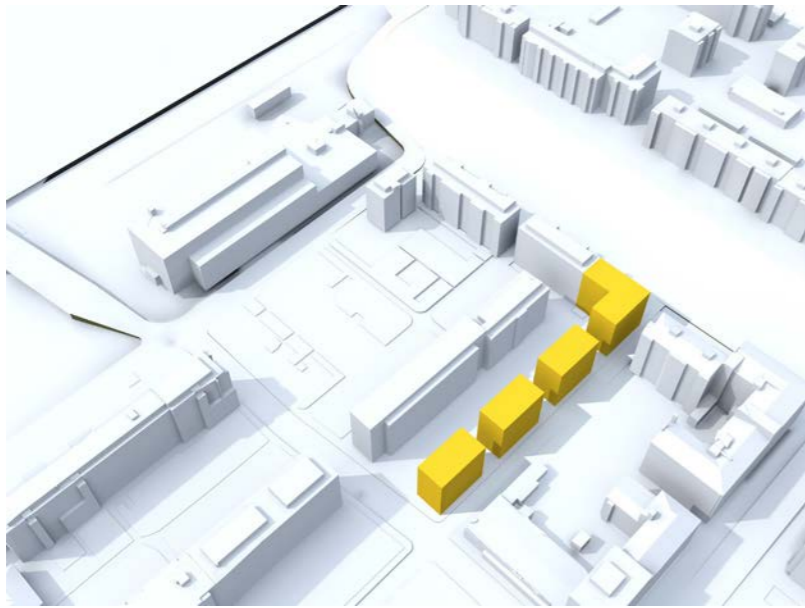
Kortteli yhteensä 35 450 k-m² ≈ 273 ap

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI



	maanpäällinen pysäköinti	57 ap
	maanalainen pysäköinti	136 ap
	autotalli	34 ap

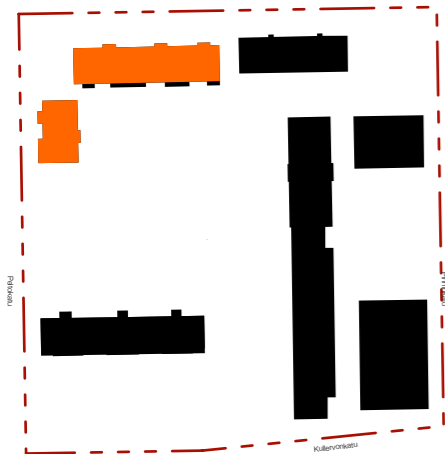
Yhteensä 227 ap
Toriparkkiin 46 ap



YHDISTELMÄ VE3
"MAKSIMI"

4. ANALYYSI (SYYS-LOKAKUU 2014)

AS OY AINONKATU 2



KAAVAYSIKKOTUNNUS
837-115-252-15

osoite
Aionkatu 2

omistaja / haltija
As Oy Aionkatu 2

rakennusten
lukumäärä

2

rakennusvuosi

1 971

kerrosala

5 554

autopaikkoja yhteensä

49

autotallit maanpääll.

16

autokansi

autokatos

pihapaikat

33

autopaikkoja normilla
1ap / 130k-m2

43

huoneistojen
lukumäärä

70

KAAVATUNNUS

AK / 2297

tonnin pinta-ala

3 973

asemakaavassa
rakennusoikeus

5 562

asemakaavan
mukainen tehokkuus

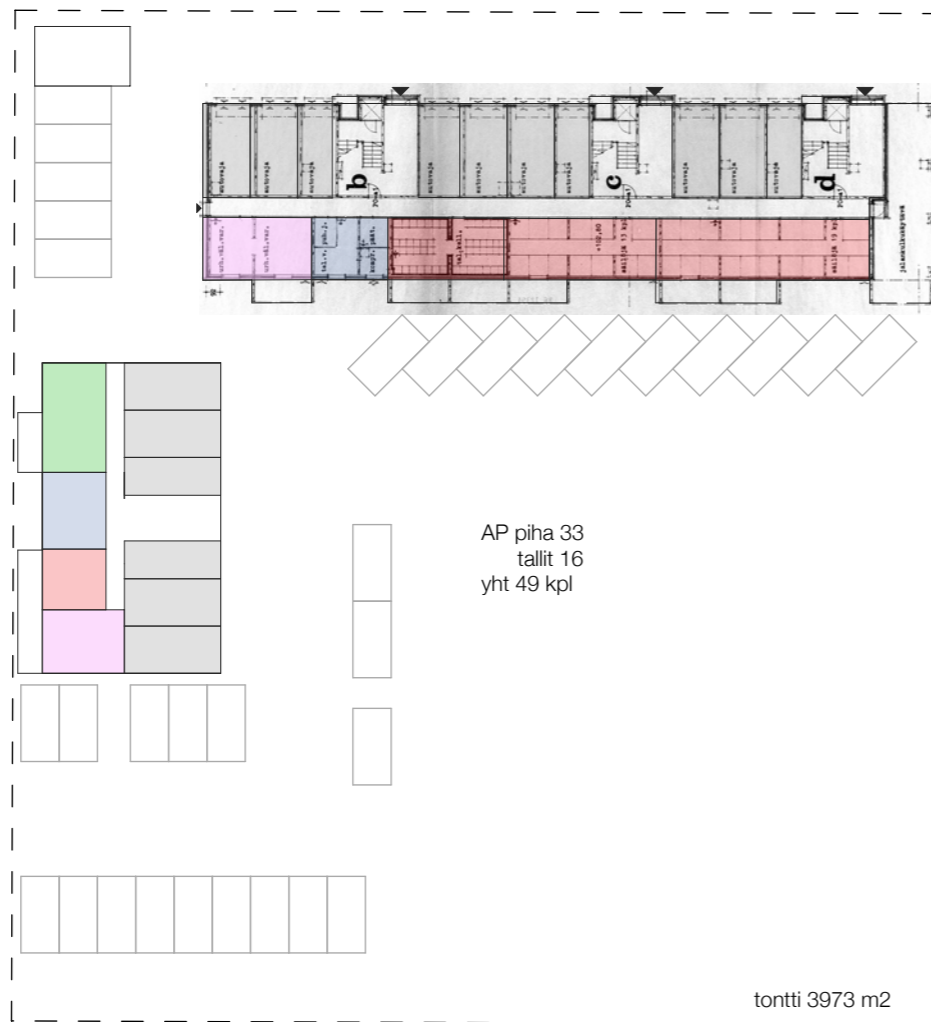
1,40

käytämön
rakennusoikeus

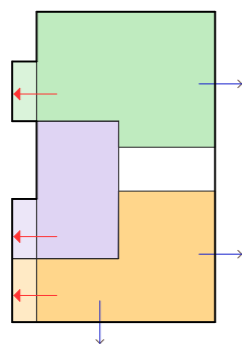
8

toimitusten
tehokkuus

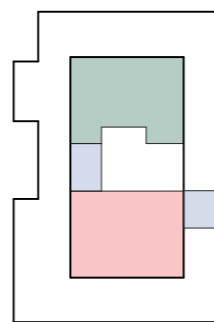
1,40



KELLARI / maantaso



KERROKSET 2-8



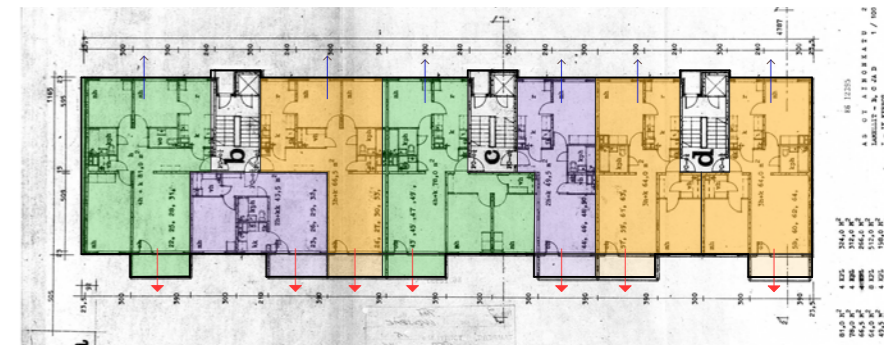
ULLAKKO

110 asukasta

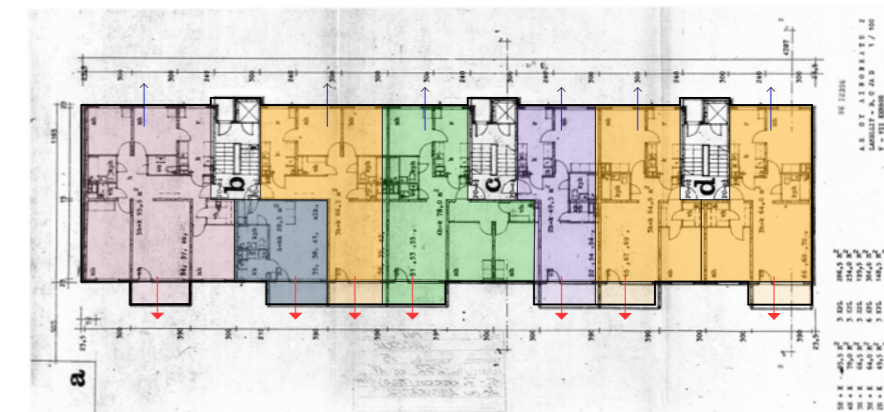
- 1H + K 3 kpl 28,5m2
 - 2H + K 18 kpl 43,5 & 49,5m2
 - 3H + K 28 kpl 64 & 66,5m2
 - 4H + K 18 kpl 78 & 81m2
 - 5H + K 3 kpl 95m2
- yht. 70 huoneistoa

- urheiluvälineet
- autotalli
- tekninen tila
- asukkaiden varasto /talouskellari

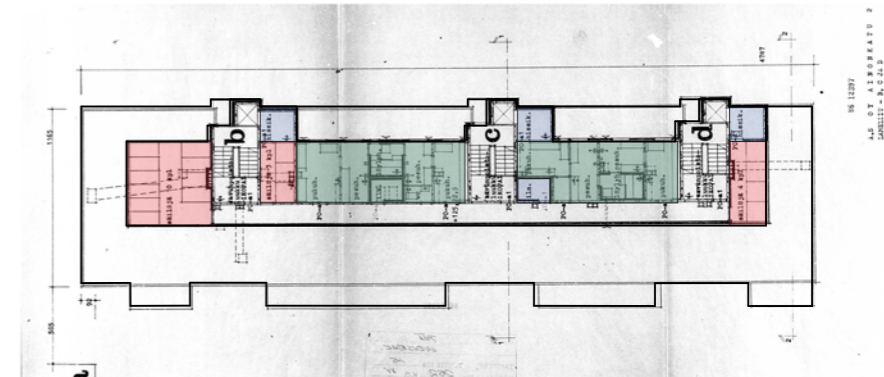
- sauna
- tekninen tila
- asukkaiden varasto /talouskellari



KERROKSET 2-5

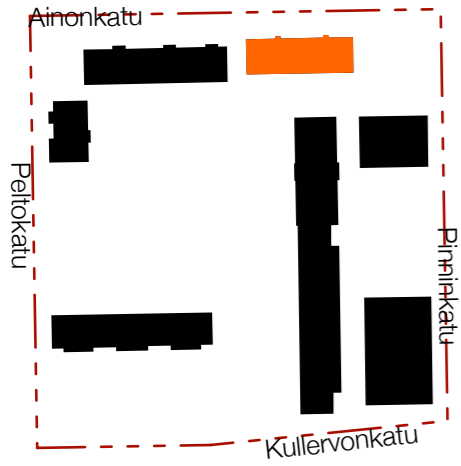


KERROKSET 6-8



ULLAKKO

AS OY OSMONMÄKI



KAAVAYKSIKOTUNNUS

837-115-252-3

osoite

Pinninkatu 14

omistaja / haltija

As Oy Osmonmäki

rakennusten lukumäärä

1

rakennusvuosi

1967

kerrosala

2 250

autopaikkoja yhteensä

39

autotallit maanpääl.

6

Kellarissa

autokansi

33

autokatos

pihapaikat

autopaikkoja normilla 1ap / 130k-m2

17

huoneistojen lukumäärä

42

KAAVATUNNUS

AK / 2297

tontin pinta-ala

1 980

asemakaavassa rakennusoikeus

2 772

asemakaavan mukainen tehokkuus

1,40

käyttämätön rakennusoikeus

522

toteutunut tehokkuus

1,14



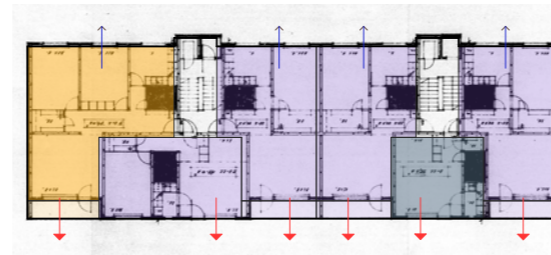
KELLARI / maantaso

- urheiluvälineet
- autotalli
- sauna
- tekninen tila
- asukkaiden varasto /talouskellari
- varasto
- pesula

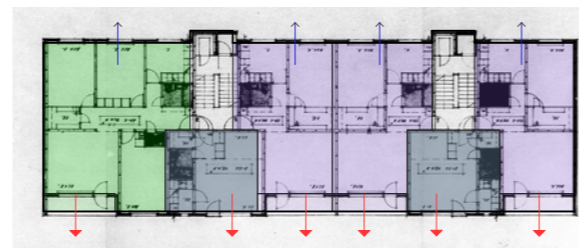
59 asukasta

- 1H + K 12 kpl 32m²
- 2H + K 23 kpl 49 & 55,5m²
- 3H + K 3 kpl 74m²
- 4H + K 4 kpl 91 m²

yht. 42 huoneistoa



KERROKSET 2-4



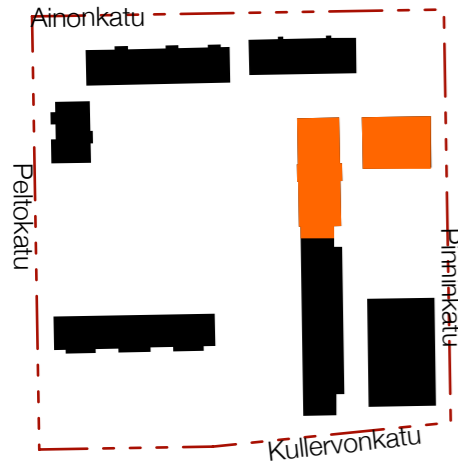
KERROKSET 5-8



ULLAKKO

- tekninen tila
- asukkaiden varasto
- kuivaus

AS OY KESKITAMMELA



KAAVAYKSIKOTUNNUS
837-115-252-4

osoite
Pinninkatu 16

omistaja / haltija
As Oy Keski-Tammela

rakennusten
lukumäärä

1

rakennusvuosi

1974

kerrosala

3 323

autopaikkoja
yhteensä

52

autotallit
Kellarissa

8

autokansi

30

autokatos

14

pihapaikat

14

autopaikkoja normilla
1ap / 130k-m2

26

huoneistojen
lukumäärä

54

KAAVATUNNUS

AK / 2297

tonnin pinta-ala

2 376

asemakaavassa
rakennusoikeus

3 326

asemakaavan
mukainen tehokkuus

1,40

käyttämätön
rakennusoikeus

3

toteutunut tehokkuus

1,40



tontti 3972m2

AP
kansirakennus 30
kellari 8
piha 14
yht. 52

?
pyöriä

- urheiluvälineet
- autotalli
- sauna
- tekninen tila
- asukkaiden varasto / talouskellari

67 asukasta

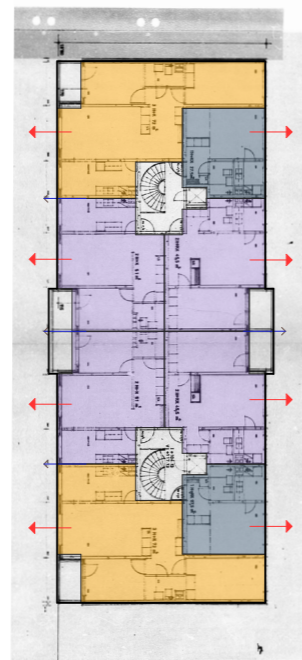
- 1H + K 12 kpl 27,5m2
- 2H + K 28 kpl 45,5 & 51m2
- 3H + K 12 kpl 72m2
- 4H + K 2 kpl 99,5 m2

yht. 54 asuntoa

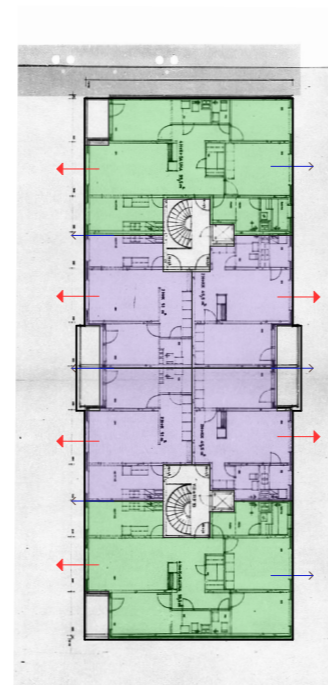
- sauna
- tekninen tila
- asukkaiden varasto / talouskellari

MAANTASOKERROS / KELLARI

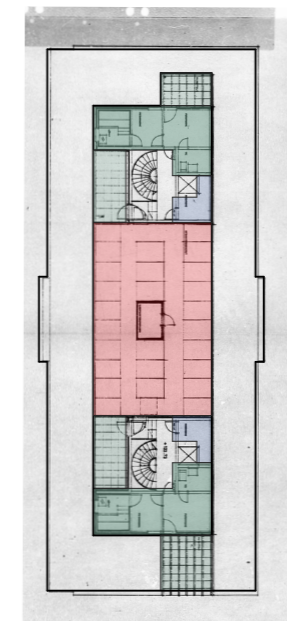
KERROKSET 2-7



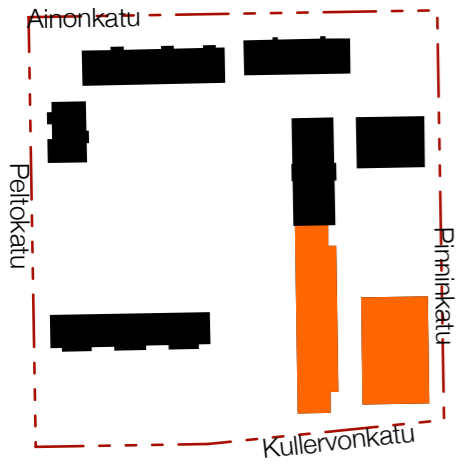
KERROS 8



ULLAKKO



AS OY METAMMELAT



KAAVAYKSIKOTUNNUS
837-115-252-13

osoite
Kullervonkatu 5

omistaja / haltija
As Oy Metammelat

rakennusten
lukumäärä

2

rakennusvuosi

1 970

kerrosala

4 823

autopaikkoja yhteensä

94

autotallit maanpääl.

Kellarissa

24

autokansi

40

autokatos

30

pihapaikat

37

autopaikkoja normilla

1ap / 130k-m2

huoneistojen

lukumäärä

91

KAAVATUNNUS

AK / 2297

tontin pinta-ala

4 142

asemakaavassa

rakennusoikeus

5 799

asemakaavan

mukainen tehokkuus

1,40

käyttämätön

rakennusoikeus

976

toteutunut tehokkuus

1,16

tontti 4142m2

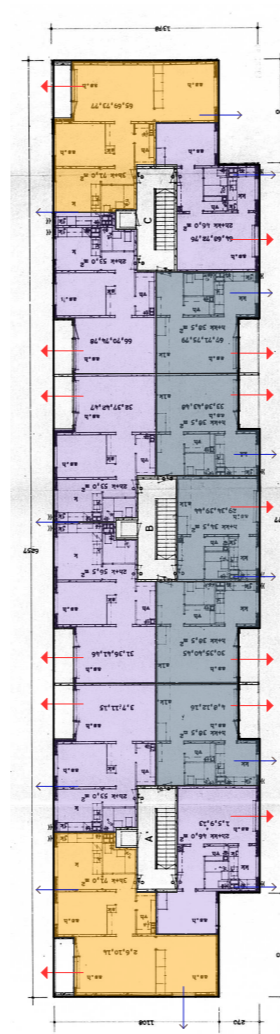


MAANTASOKERROS / KELLARI

- urheiluvälineet
- autotalli
- sauna
- tekninen tila
- asukkaiden varasto /talouskellari

AP
katos40
kellari 24
piha 30
yht. 94

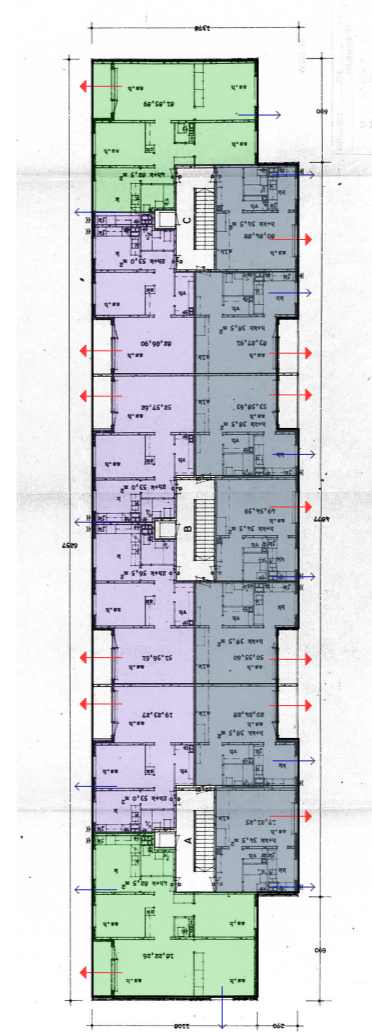
112 asukasta



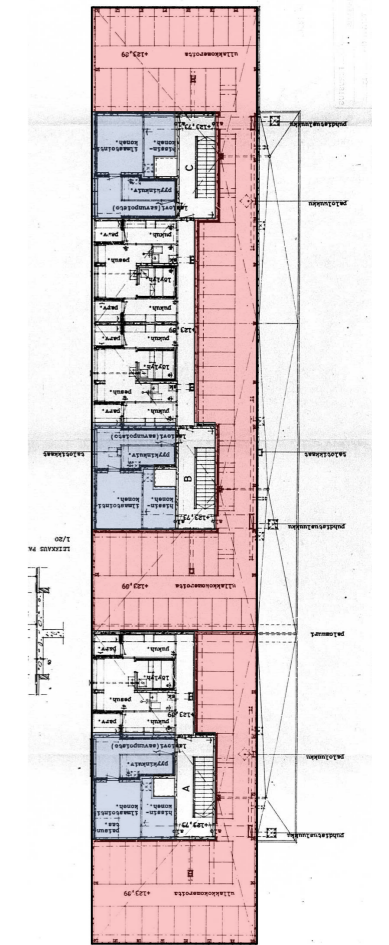
KERROKSET 2-5

- 1H + K 41 kpl 34,5 & 38,5m2
- 2H + K 36 kpl 46 & 53 & 56,5m2
- 3H + K 8 kpl 71m2
- 4H + K 6 kpl 82,5m2

yht. 91 huoneistoa



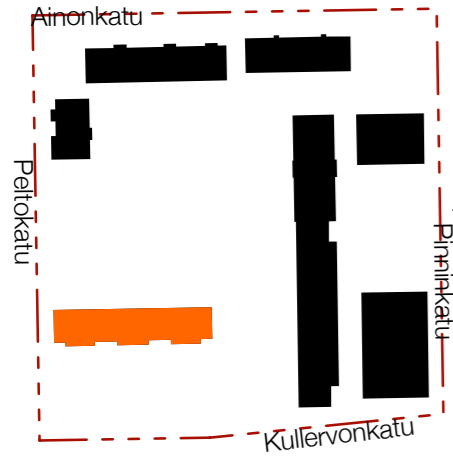
KERROKSET 6-8



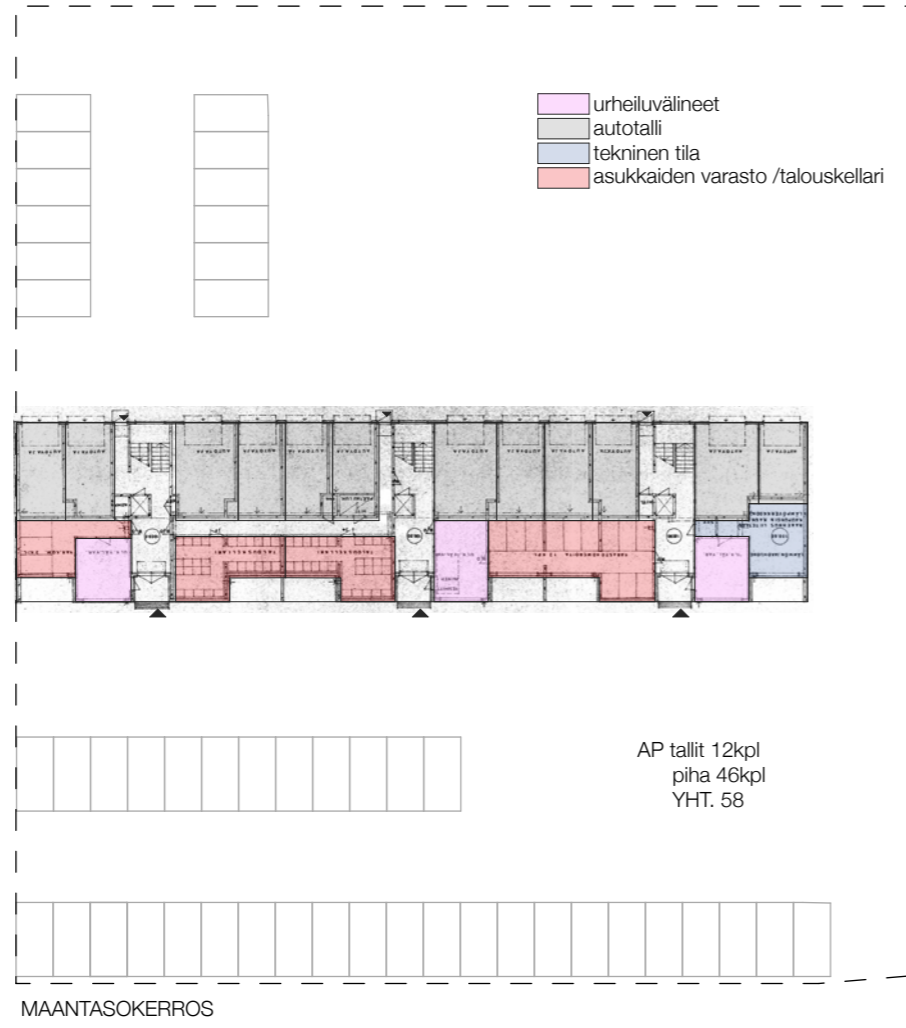
ULLAKKO

- tekninen tila
- asukkaiden varasto /talouskellari

AS OY PELTOKULLERVO



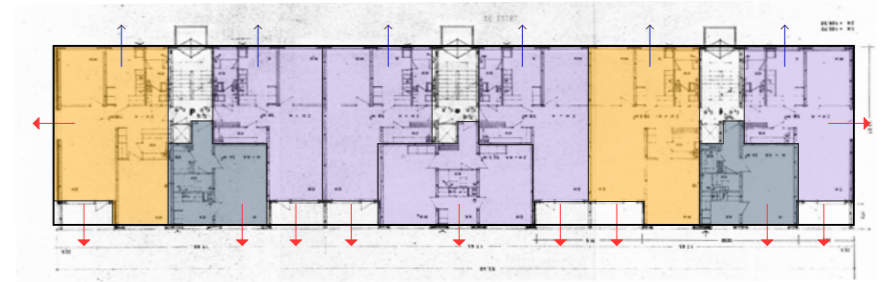
KAAVAYKSIKOTUNNUS 837-115-252-14	osoite Kullervonkatu 1-3	omistaja / haltija As Oy Peltokullervo	rakennusten lukumäärä 1	rakennusvuosi 1 970	kerrosala 4 360	autopaikkoja yhteensä 60	autotallit maanpäällä. Kellarissa 14	autokansi -	autokatos -	pihapaikat 46	autopaikkoja normilla 1ap / 130k-m2 34	huoneistojen lukumäärä 58	KAAVATUNNUS AK / 2297	ontin pinta-ala 3 972	asemakaavassa rakennusoikeus 5 561	asemakaavan mukainen tehokkuus 1,40	käyttämätön rakennusoikeus 1 201	toteutunut tehokkuus 1,10
--	-----------------------------	---	----------------------------	------------------------	--------------------	-----------------------------	---	----------------	----------------	------------------	---	------------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------------------	--	-------------------------------------	------------------------------



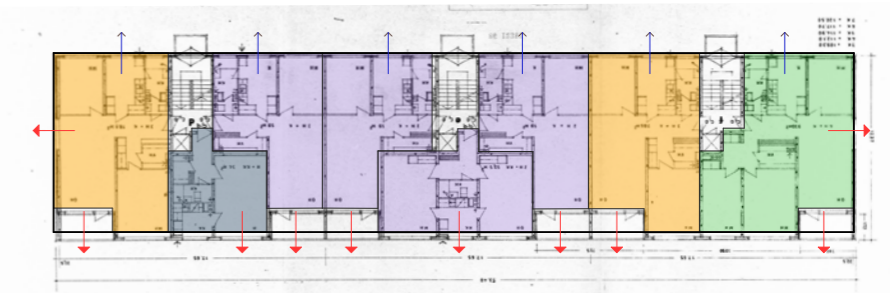
75 asukasta

1H + K	9 kpl	34m2
2H + K	30 kpl	53,5 & 59m2
3H + K	14 kpl	78,5m2
4H + K	5 kpl	93,5 m2
yht. 58 asuntoa		

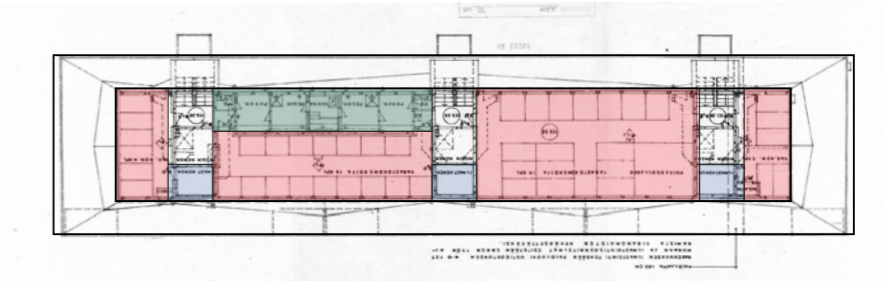
KERROKSET 2-3



KERROKSET 4-8

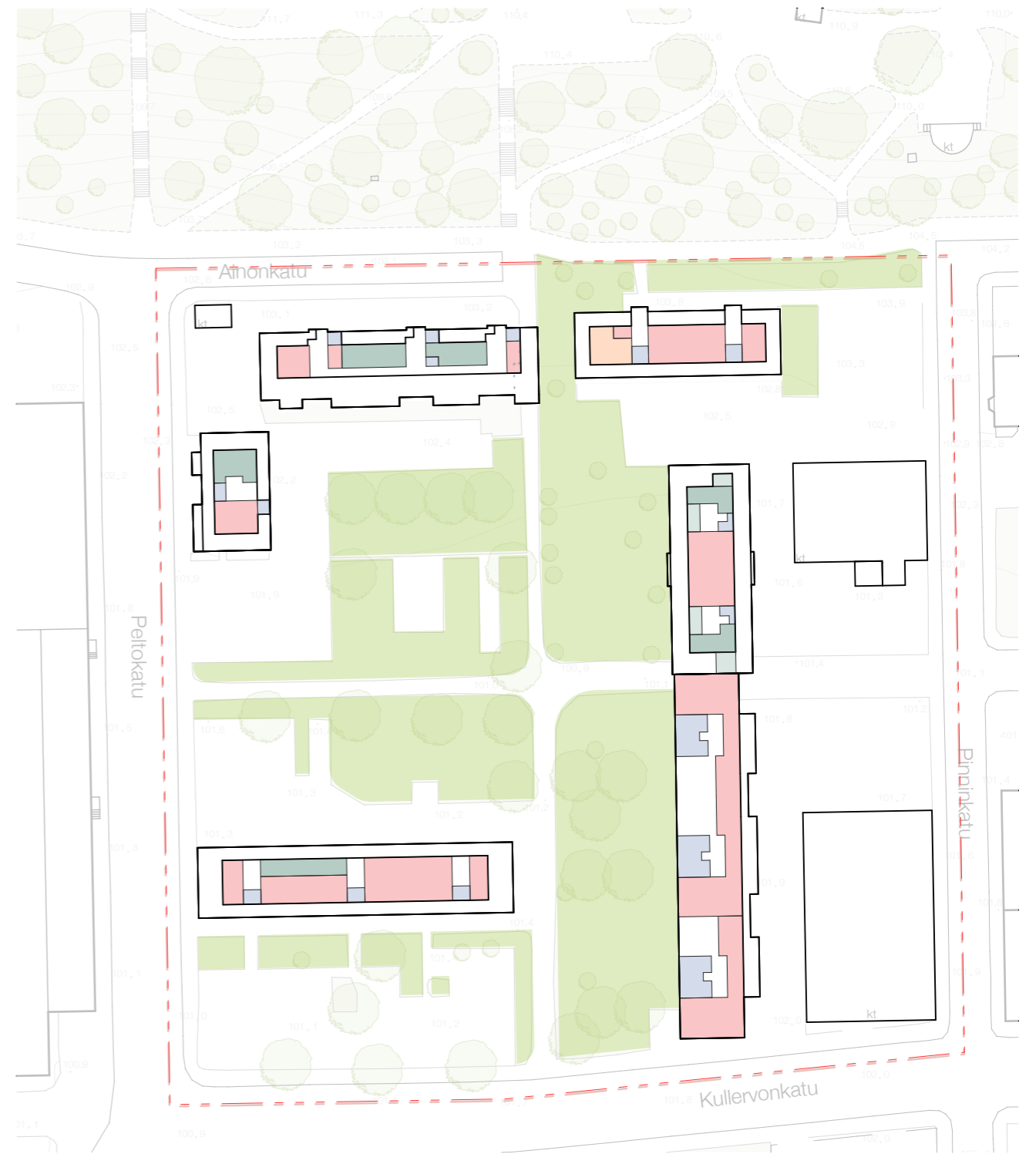


ULLAKKO





- urheiluvälineet
- autotalli
- sauna
- tekninen tila
- asukkaiden varasto /talouskellari
- varasto
- pesula



- tekninen tila
- asukkaiden varasto
- kuivaus
- sauna



Nykytilanne: 294 ap



Normilla 1/130 ≈ 155 ap

Käyttämätön rakennusoikeus 2710 k-m² ≈ 21 ap

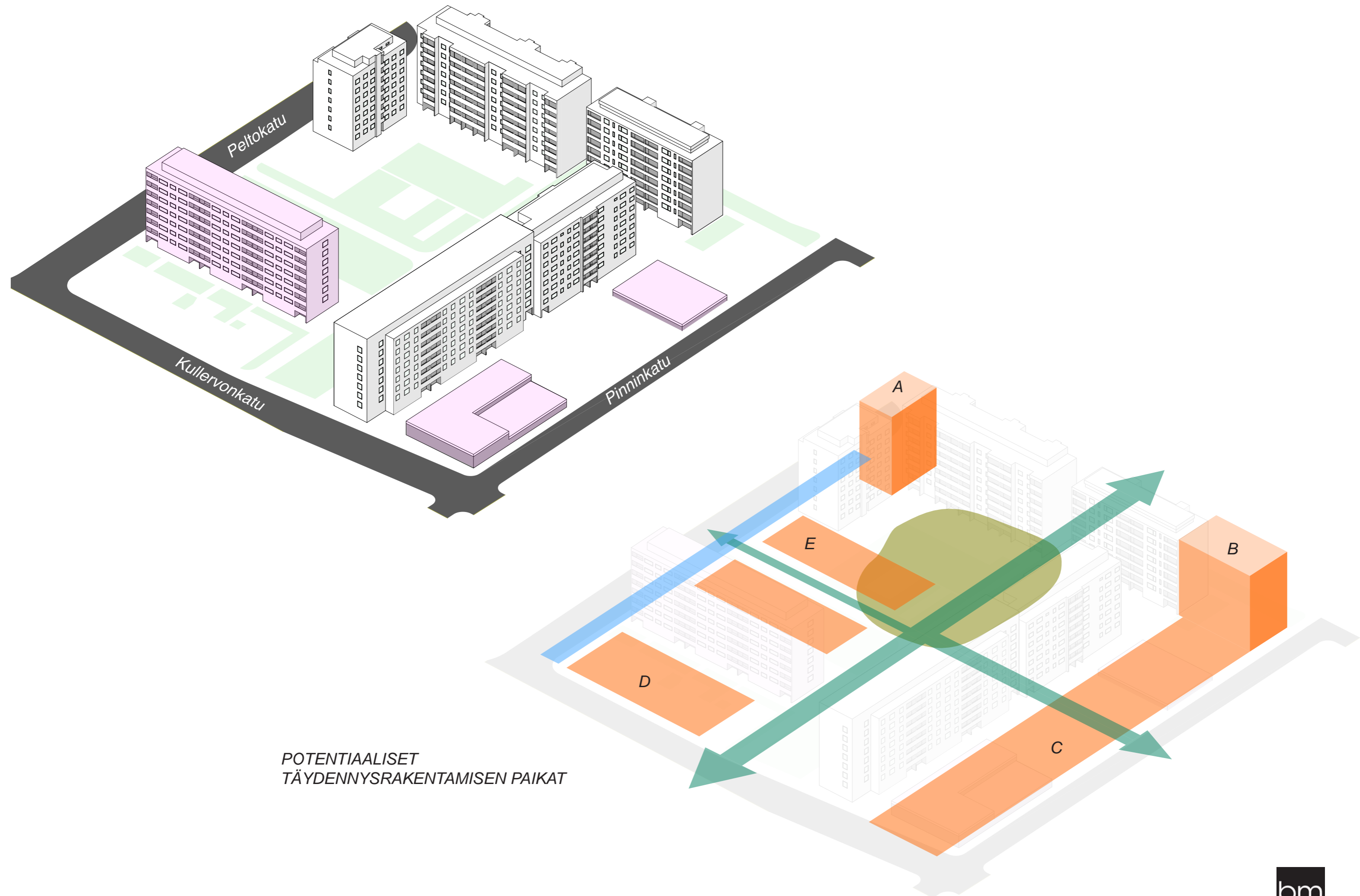


Alemmat kerrokset

- 1H + K
- 2H + K
- 3H + K
- 4H + K
- 5H + K



Ylemmät kerrokset



POTENTIAALISET
TÄYDENNYSRAKENTAMISEN PAIKAT

Tammelan yleissuunnitelman toteuttaminen ja keskustan korttelisuunnitelmat
Korttelisuunnitelma Tammela 252

KORTTELITILAISUUS 14.4.2014
ASUKASKYSELY

- TALOYHTIÖ:
- YHTEYSTIEDOT JA YHTEYSHENKILÖ:
- OSALLISTUJAT:
- YHTEISTYÖ MUIDEN TALOYHTIÖIDEN KANSSA:
- TALOYHTIÖSSÄ TOTEUTETUT PERUSKORJAUKSET:
- PERUSKORJAUSTARVE TAI -SUUNNITELMAT:
- TALOYHTIÖN PYSÄKÖINTITILANNE (nykyiset autopaikat ja käyttöaste):
- TALOYHTIÖN YHTEISTILAT (nykyiset ja tarve):
- ASUNTOTYYPIT (nykyiset ja tarve):
- PIHA-ALUEIDEN KEHITTÄMISTARPEET:
- KORTTELIN "HYVÄT JA HUONOT" PAIKAT:
- TAVOITTEET TÄLTÄ PROJEKTILTA:
- PROJEKTIN RISKIT:
- KOMMENTTEJA KORTTELIN JA TAMMELAN TÄYDENNYSRAKENTAMISESTA: