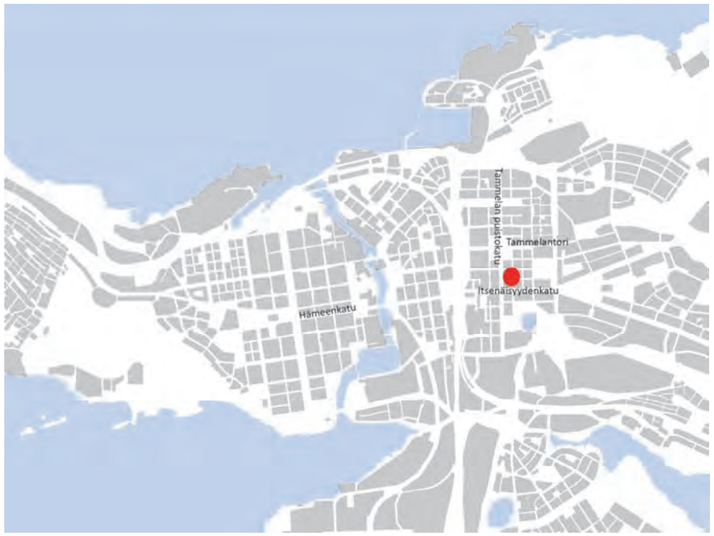
Tampereen keskustan korttelisuunnitelmat

KORTTELISUUNNITELMA
TAMMELA 284 ja osa 287

5.5.2015

Tampereen kaupunki
Arkkitehdit Kontukoski
Yhteistyössä taloyhtiöt ja kiinteistöt



TAMPEREEN KAUPUNKI

Tampereen keskustan korttelisuunnitelmat

KORTTELISUUNNITELMA TAMMELA 284 ja osa 287

5.5.2015
Tampereen kaupunki
Arkkitehdit Kontukoski

Tampereen kaupunki
Keskustahanke (tilaaja)
Kiinteistötoimi
Maankäytön suunnittelu
Yleisten alueiden suunnittelu
Rakennusvalvonta

Konsultit
Arkkitehdit Kontukoski Oy (suunnittelu)
Majatec Ky (rakentamistalous)
Arkkitehdit LSV (koordinaatio)

Taloyhtiöt ja kiinteistöt
As.Oy Tammelan puistokatu 31-33
As.Oy Tammelankatu 13
As.Oy Vellamonkatu 16
Koy Tampereen OP-Kulma, Itsenäisyydenkatu 11
As.Oy Itsenäisyydenkatu 13
As.Oy Itsenäisyydenkatu 15
Koy Säästötammela, Itsenäisyydenkatu 17

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

Kannen kuva: Arkkitehdit Kontukoski 2015

Tampereen keskustan korttelisuunnitelmat

KORTTELISUUNNITELMA TAMMELA 284 ja osa 287

SISÄLLYS TEKSTIOSA

1. Johdanto
1.1 Keskustan korttelisuunnitelmat
1.2 Tammelan korttelisuunnitelmat
1.3 Korttelisuunnitelman 284 ja osa 287 tiivistelmä

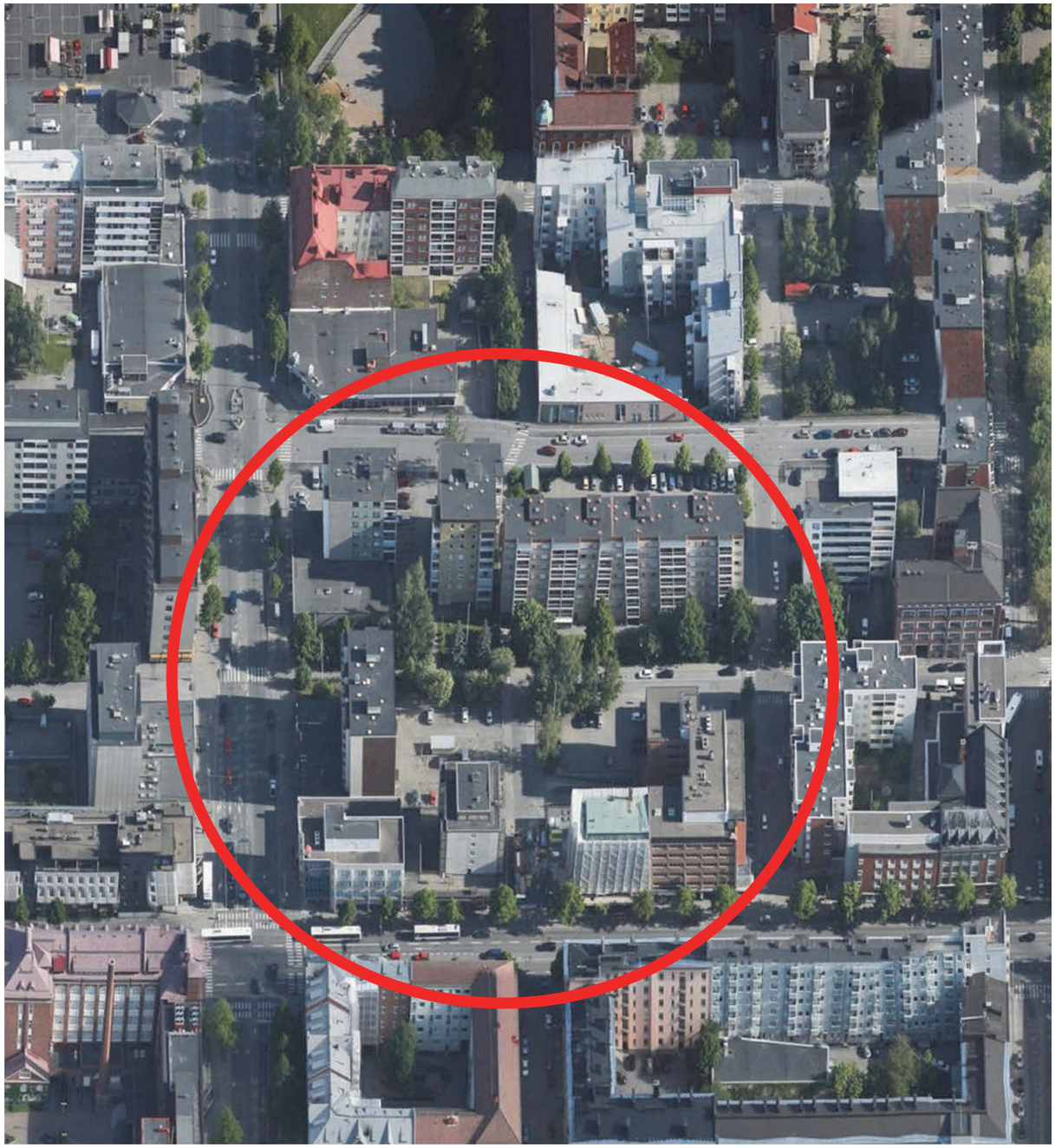
2. Korttelin nykytila ja suunnitelmia
2.1 Rakennetun ympäristön nykytila
2.2 Aikaisempia suunnitelmia

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)

1. Sovitus kaupunkirakenteeseen 1:2000
2. Nykytila ja suunnittelun lähtökohdat 1:500
3. Asemapiirros 1: 500
4. Pohjakaaviot 1:500
5. Korttelileikkaukset 1:500
6. Kaupunkimalli 3D
7. Muut havainnekuvat
8. Laskelmataulukot ja tilastotiedot
9. Suunnittelun aikaiset vaihtoehtotarkastelut



Kuvasivut
Tammelan kortteli 254 ja osa 284. Sijainti Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun kulmassa. Tyypillisiä näkymiä kaduilta ja korttelin sisältä. Viistokuva Tampereen kaupunki, 2012. Valokuvat Arkkitehdit Kontukoski, 2015.

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 käynnistämiselle 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, kävelykierroksilla ja työpalavereissa

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 asukaspohjan ja palvelutarjonnan vahvistaminen
- kaupunkirakenteen ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehittäminen

Keskustan korttelisuunnitelmia koordinoi kaupungin puolesta yhdessä asemakaavoituksen kanssa Keskustahanke. Se kutsuu koolle yhteistyötahot, organisoi 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 kestävällä 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, katuympäristöjen ja muun lähiympäristön viihtyisyyden parantaminen
- Tammelan kaupunginosaidentiteetti ja sen edelleen vahvistaminen

1.3 Korttelisuunnitelman 284 ja osa 287 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 (11.3.2014, suunnitelma, raportti, jatkotoimet)
- 2014 jälkeen mahdolliset asemakaavamuutokset, maankäyttösopimukset, rakennussuunnitelmat ja rakentaminen
- Korttelin asukastilaisuus 3-6/2015
- Esittely yleisötilaisuudessa yhdessä muiden hankkeiden kanssa 5-12/2015
- 2014 jälkeen mahdolliset asemakaavamuutokset, maankäyttösopimukset, rakennussuunnitelmat ja rakentaminen

Taloyhtiöt ja kiinteistöt kortteleissa 284 ja osa 287
(*ei mukana korttelityöpajoissa tai neuvotteluissa)
- As.Oy Tammelan puistokatu 31-33 (284-1)
- As.Oy Tammelankatu 13 (Vellamonkatu 14, 284-2)
- As.Oy Vellamonkatu 16 (284-7)
- *As.Oy Aaltosenkulma (284-5)
- Koy Tampereen OP-Kulma (Itsenäisyydenkatu 11 / 284-39)
- As.Oy Itsenäisyydenkatu 13 (284-40)
- As. Oy Itsenäisyydenkatu 15 (287-51)
- Koy Säästötammela (Itsenäisyydenkatu 17, 287-2)

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 konsulttitoimisto Arkkitehdit Kontukoski Oy
- arkkitehti Petri Kontukoski
- arkkitehti Jouni Korhonen
- arkkit.yo Riku-Pekka Kärkkäinen

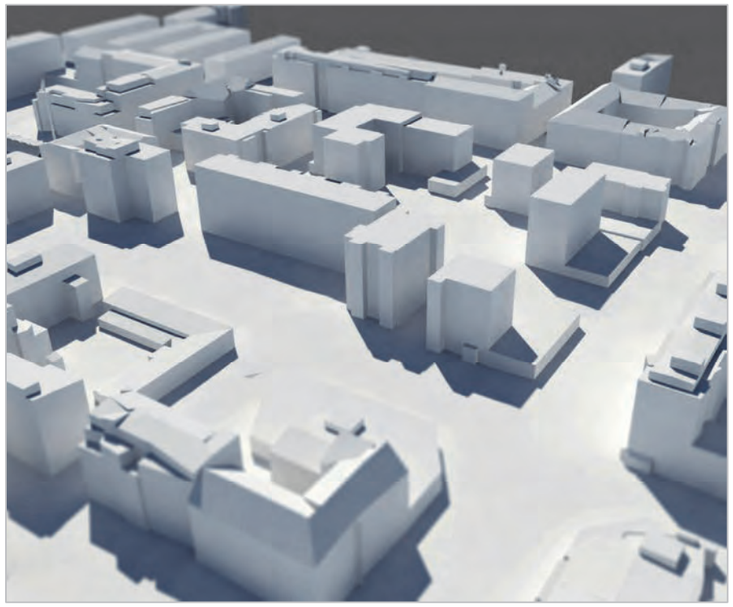
Muut konsultit
- Tammelan yleissuunnitelman koordinaatio / Arkkitehdit LSV, arkkitehti Juha Luoma
- Rakentamistalous / Majatec ky, DI Jaakko Vihola, DI Antti Kurvinen

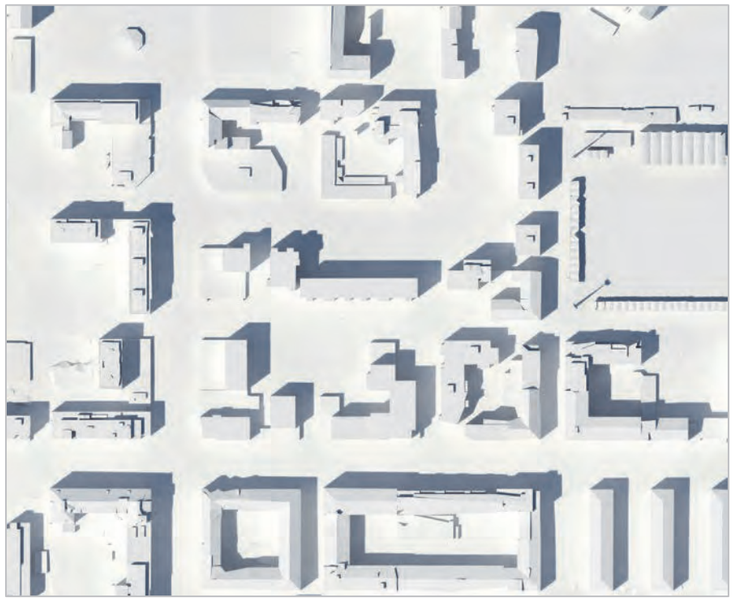
Tilastot

Kortteli TAMMELA 284 ja osa 287			
Tunnusluvut	**Nykytila 2015**	**Tammelan yleisuunnitelma 2012**	**Korttelisuunnitelman mukainen tilanne**
Pinta-ala (m^2)			
Koko alue yht.	17129	17129	17129
Korttelialueet yht.	15547	15547	15547 (17129*)
Maanalaisen rakentamisen alueet yht.	4716		11385
Ulko-oleskeluun tarkoitetut alueet yht.	3000		8400
Kulkuväyliksi ja pysäköintiin varatut alueet yht.	7370		0
Tehokkuus (e=)			
Tonttitehokkuuden vaihteluväli (min-max)	1,4 - 2,2		2,3 – 4,5
Korttelitehokkuus	1,7		3,2 (2,9*)
Kerrosala (km^2)			
Kaikki yhteensä	25709		50000
Asuinrakentaminen	15234		34500
Liikerakentaminen	10082		15500
Toteuttamatta	393		0
Kerrosalaan laskettavat maanalaiset tilat yht.	0		0
Autopaikat (kpl, erittely: laitos, piha/avoin, piha/katettu)			
Asemakaavan mukaan			
Todellinen toteutunut	317 (109, 197, 11)		324
Tulevaisuuden oletusnormin 1/160 km^2 mukaan yhteensä			313
Korttelisuunnitelman mukaan oman korttelin alueella		321	324 (300, 0, 24)
Korttelisuunnitelman mukaan muualla kuin korttelissa			0
Polkupyöräpaikat (kpl, erittely: sisätila, piha/avoin, piha/katettu)			
Asemakaavan mukaan			
Todellinen			
Tulevaisuuden oletusnormin 1/40 km^2 mukaan yhteensä			1250
Asuntoja, kpl (oletusluku 65 km^2/asunto)	219		440
Asukkaita (1 as / 40 asumisen km^2)	301		660
Työpaikkoja, arvio	200		310

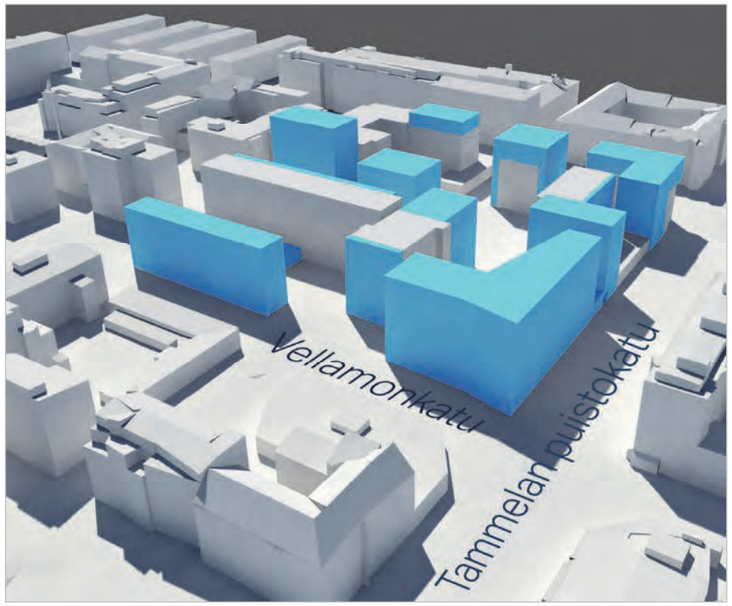
* Sisältää korttelin sisäiset nykyiset katualueet

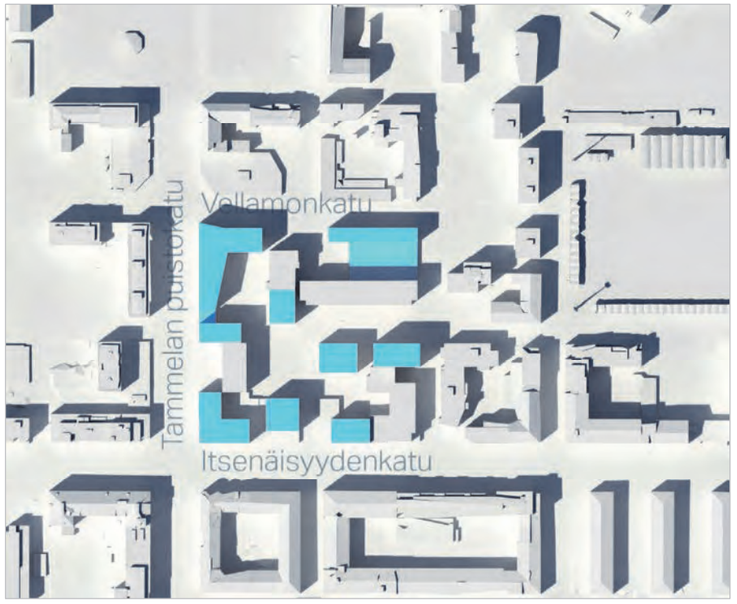
Nykyinen rakentaminen





Korttelisuunnitelman mukainen rakentaminen





2. Korttelin nykytila ja suunnitelmia

2.1 Rakennetun ympäristön nykytila

Rakennetun ympäristön historia

Tammelan kaupunginosa on kehittynyt Hatanpään kartanon viljelysmaista osaksi rakennettua keskusta-aluetta noin sadan vuoden aikana. Vielä 1960-luvulla Tammelassa oli pääasiassa puutalokortteleita ja punatiilisiä tehtaita. Kortteleiden 284 ja 287 nykyinen rakennuskanta on rakennettu neljällä eri vuosikymmenellä ennen vuosituhannen vaihdetta. Asuinrakentamisen lisäksi korttelin rakennuskannan ilmeeseen ovat vaikuttaneet pankit, sillä kaikkien neljän Itsenäisyydenkadun varren rakennuksen katutasojen tilat ovat olleet pankkien käytössä, mistä kortteleille on tullut myös nimitys ”pankkikortteli”.

Kaupunkirakenne

Korttelit 284 ja 287 (osa) sijaitsevat Tammelan eteläosassa, lähellä Tampereen rautatieasemaa. Korttelikokonaisuutta rajaavat Itsenäisyydenkatu, Tammelan puistokatu, Vellamonkatu ja Mäkipäänkatu. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat Tammelantori, Tammelan Stadion ja Tammelan koulu. Korttelin vierestä kulkeva Itsenäisyydenkatu on kaupungin merkittävimpiä joukkoliikenneväyliä. Tammelan puistokatu on Tammelan merkittävin kaupallinen katu ja Vellamonkatu osa pyöräilyn pääliikenneverkostoa.

Kaupunkikuva

Korttelin rakennukset ovat rakentuneet hyvin erilaisina aikoina ja erilaisiin käyttötarkoituksiin. Osittain tämän vuoksi korttelin rakenne on varsin sekava ja korttelin rakennuksille ei ole löydettävissä yhtenäistä tekijää esimerkiksi rakennusten koon, korkeuden, massoittelun, tontille sijoituksen, ikkunoiden suuntauksen, materiaalien tai värityksen osalta. Asuinrakennukset ovat 7-8-kerroksisia lamelli- ja pistetaloja, joihin liittyy monesti matala liiketilasiipi. Asuinrakennukset ovat yleensä katulinjasta sisään vedettyjä ja liittyminen katulinjaan tapahtuu liikesiiven avulla. Itsenäisyydenkadun varren rakennukset ovat kokonaan katulinjaan rakennettuja. Kaupungin keskustan suuntaan avautuva, Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun kulma on jäänyt ympäristöönsä verrattuna mittakaavaltaan vajaaksi, sillä paikalla sijaitsee vain neljäkerroksinen liikekiinteistö. Myös korttelin toinen näkyvin suunta, Tammelantorin puoleinen kulma, jää vaatimattomaksi rakentamisen ollessa sisäänvedettynä molemmista katulinjoista. Korttelissa ei ole lainkaan luonnontilaisia alueita.

Puistot, pihat, viherympäristö

Pientä, korttelin keskellä sijaitsevaa, asemakaavassa UL-merkittyä aluetta lukuun ottamatta, korttelissa ei ole julkisia viheralueita. Korttelin pihoista pääosa on käytetty pysäköintiin, joten piha-alueidenkin viherympäristö rajoittuu pääosin kadunvarren pensas- ja puuistutuksiin sekä hajanaisiin, pieniin nurmialueisiin.

Rakennukset

Korttelin 284 rakennukset on rakennettu 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla. Korttelin 287 rakennukset on rakennettu 1960- ja 1980-luvuilla. Korttelin rakennuksista useimmat ovat tulossa peruskorjausikään. Rakennusten julkisivumateriaaleina ovat pääosin pesubetoni, maalattu betoni, muuraus sekä tiili- ja klinkkerilaatta.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelissa ei ole tonttiliittymiä Itsenäisyydenkadulta eikä Tammelan puistokadulta. Muilta kaduilta liittymiä on useista eri kohdista. Osalle tonteista kulku tapahtuu korttelin sisäosien kautta, Tammelankatua ja Aaltosenkatua pitkin. Korttelin halkaisevat niin pohjois-etelä- kuin itä-länsi-suunnassa jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.

Pääosalla Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun yhtiöistä on autopaikkoja maan alla. Maanalaista pysäköintiä on yhteensä 109 autopaikkaa. Korttelin muut 208 autopaikkaa sijoittuvat maan tasoon. Lähes kaikki autopaikat ovat kattamattomia ja vievät pääosan korttelin piha-alueista. Katualueilla on maksullista kadunvarsipysäköintiä.

2.2 Aikaisempia suunnitelmia

Voimassa oleva asemakaava ja muut kaavat

Korttelissa 284 on voimassa asemakaava vuodelta 1964 ja korttelissa 287 vuodelta 1982. Kortteli 284 muodostaa suunnittelualueesta kolme neljäsosaa. Korttelissa on voimassa oleva asemakaava merkinnöillä ALK, AK ja UL. Tammelankadun ja Aaltosenkadun rajaama kortteli 287 on pinta-alaltaan suunnittelualueesta noin yksi neljäsosa. Korttelissa on voimassa oleva asemakaava merkinnöillä K-2 ja ALK.

Tammela yleissuunnitelma 2012

Tammelan täydennysrakentamisen yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokouksessa 18.6.2012 viitesuunnitelmaksi ja täydennysrakentamisen jatkokehittämisen pohjaksi. Tässä suunnitelmassa kortteleihin 284 ja 287 oli esitetty kerrosalaa lisää yhteensä noin 14000. Tässä raportissa esitetty korttelisuunnitelma täsmentää ja tukee täydennysrakentamisen tavoitteita.

Liikenne- ja muita suunnitelmia

Kortteleiden välittömän ympäristön liikennesuunnitelmat liittyvät ensisijaisesti joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Liikenteen suunnitelmista merkittävin on mahdollinen raitiotie Itsenäisyydenkadulla. Muita suunnitelmia, joilla on heijastevaikutuksia myös tälle korttelille, ovat muun muassa Tammelan uusi stadion, Asemakeskus, Kansi ja Areena sekä rantaväylän tunneli ja Ratapihankatu.

Pysäköinnin periaatteita

Tampereen koko kaupunkia koskeva pysäköintipolittiikka on parhaillaan valmisteilla, ja se tulee ohjaamaan korttelin pysäköintinormia. Vaikutusta on myös Tammelaan mahdollisesti toteutuvalla keskitetyllä pysäköintilaitoksella.

Taloyhtiöiden ja kiinteistöjen suunnitelmia

Useimmat asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ovat jo nyt tai ovat viimeistään muutaman vuoden päästä peruskorjausikäisiä. Korjaustöitä on suunniteltu ja osin toteutettukin useissa yhtiöissä. Korttelin yhtiöissä on tutkittu jonkin verran myös tonttikohtaisia täydennysrakentamisvaihtoehtoja.

Korttelityöpajat

Korttelityöpajoissa korostui varsinkin alkuun huoli oman asuinympäristön säilymisestä. Toisaalta nähtiin mahdollisuuksia parantaa ongelmakohtia, tukea alueen säilymistä vireänä ja kehittää hankkeita, joilla yhtiöiden tulevia remontteja voidaan rahoittaa. Hankkeet nähtiin myös keinona saada kortteliin uusia lapsiperheitä. Merkittävää oli, että yhtiöiden edustajilta löytyi halukkuutta kehittää myös yhtiöiden yhteisiä hankkeita.

Korttelisuunnitelmassa yhtiöiden edustajien näkemyksiä käytettiin suunnittelun lähtökohtana ja matkan varrella saatuja, osin ristiriitaisiakin uusia tavoitteita ja ohjeita on pyritty sovittamaan suunnitelmakokonaisuuteen. Suunnitelmien kehittämistyön aikana kiinnostus korttelisuunnitelman tekemiseen on kasvanut ja painotuksissa rakentamistalouden merkitys on korostunut.

3. Korttelisuunnitelman selostus

3.1 Vaihtoehtotarkastelut

Suunnittelualueesta laadittiin nykytilanteen analyysi, jonka pohjalta ensimmäisessä korttelityöpajassa ratkottiin täydennysrakentamisen periaatteita yhdessä taloyhtiöiden edustajien kanssa. Tähän pohjautuen toiseen korttelityöpajaan laadittiin ensimmäiset kaksi vaihtoehtoista täydennysrakentamisen ratkaisumallia. Näistä vaihtoehdoista toinen muutti olevaa tilannetta voimakkaasti muun muassa purkamalla nykyisiä rakennuksia, toisen ollessa nykytilanteeseen paljolti sopeutuva.

Työpajassa sovittujen periaatteiden pohjalta laadittiin tarkennettu suunnitelma kolmanteen korttelityöpajaan. Suunnitelma pohjautui korttelin yhteispysäköintijärjestelyihin, korttelin sisäosien katualueiden muuttamiseen osaksi piha- ja puistoalueita sekä rakentamisen tiivistämiseen korttelin ulkoreunoilla. Suunnitelmien taloudellisuustarkastelun, pysäköintimitoituksen tarkentumisen ja esitettyjen toiveiden vuoksi päätettiin laatia vielä neljäs, täydennetty suunnitelma.

3.2 Periaatteet ja perustelut

Tammelan täydennysrakentamisen suunnittelun korttelikehitysvaiheen tavoitteena on laatia suunnitelma, joka on hyödyksi koko korttelille ja joka mahdollistaa yksittäistenkin hankkeiden eteenpäin viemisen korttelin yhteiseen kokonaisnäkemykseen pohjautuen. Korttelin asukkaiden joukossa täydennysrakentaminen on nähty erityisesti keinona monipuolistaa alueen asukkaiden ikärakennetta sekä mahdollisuutena saada taloudellista tukea taloyhtiöille tuleviin kalliisiin korjauksiin.

Alueen analyysivaiheessa koettiin ongelmalliseksi, että korttelin ulkoreunat ovat varsin pirstaloituneita, jolloin alueelle ei muodostu hyvinkin keskeistä sijaintia tukevaa kaupunkikuvaa. Korttelin sisäosat koettiin kuitenkin pääosin miellyttävinä, siitäkin huolimatta, että iso osa korttelin pinta-alasta on varattu niin korttelin sisäkuin ulko-osissakin maantasopysäköinnille. Täydennysrakentaminen ja toive viheralueiden lisäämisestä edellyttivät kuitenkin autopaikkojen siirtämistä joko maan alle tai esimerkiksi Tammelantorin alle kaavailtuun pysäköintilaitokseen.

Etäisyyden vuoksi pysäköinnin ratkaisuissa ei nähty järkeväksi tukeutua ainakaan koko korttelin osalta Tammelan keskitetyn pysäköintilaitoksen suunnitelmiin. Sen sijaan korttelin sisäsyöttöisten katujen hyödyntäminen korttelin yhteisinä viheralueina nähtiin merkittävänä mahdollisuutena tilanteen muuttamiseksi.

Toinen merkittävästi suunnittelua ohjannut tekijä on, että korttelin pienimmät tontit sijaitsevat Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun kulmassa eli siinä osassa korttelia, johon ei ole mahdollista ottaa ajoyhteyksiä korttelia ympäröiviltä kaduilta. Tammelankadun poistaminen, ja huolto- sekä hälytysajon yhteyksien turvaaminen, merkitsi ajoliikenteen korvaavan ajoyhteyden muodostamista maan alla. Myös pysäköinnin sijoittaminen maan alle sopi tähän suunnitelmaan.

3.3 Suunnitelman kuvaus

Kaupunkikuva ja kaupunkirakenne

Korttelit 284 ja 287 (osa) sijaitsevat Tammelan eteläosassa, lähellä Tampereen rautatieasemaa. Korttelia rajaavat Itsenäisyydenkatu, Tammelan puistokatu, Vellamonkatu ja Mäkipäänkatu. Korttelin jakavat lähes tasasuuriin neljänneksiin korttelin läpi kulkevat jalankulkuyhteydet, jotka on suunnitelmassa säilytetty. Jalankulkuyhteydet muodostavat merkittävän reitin esimerkiksi Tammelan stadionin ja Tammelan pääkadun, Tammelan puistokadun välillä. Suunnitelmassa on pitäydytty korttelin rakennusten nykyisessä korkeudessa (kahdeksan kerrosta).

Korttelirakenne ja miljöö

Korttelin suunnittelussa pääosa täydennysrakentamisesta on sijoitettu korttelin ulkoreunoille tukemaan kaupunkimaista katutilaa sekä suojaamaan korttelin sisäosan viherpihoja. Koska kortteli sijaitsee Tampereen ydinkeskustan tuntumassa, on korttelin sisäosilla säilytetty osin julkinen luonne. Samasta syystä kohtuullisen

suuri rakentamistehokkuus on perusteltua. Kaikki korttelin pysäköintipaikat on siirretty pois maantasosta ja alueet on hyödynnetty viherpihoina.

Pihat ja korttelipihat

Korttelin piha-alueet muodostavat korttelia halkoviin jalankulkureitteihin tukeutuvan korttelipihojen sarjan. Läpi kulkevat julkiset kävelyreitit kertovat Tammelan asemakaavahistoriasta ja puukaupunkiajan katuverkosta. Korttelipihoille on pyritty löytämään muutaman taloyhtiön kokonaisuuksiksi ryhmittyvä, selkeästi rajattavissa oleva luonne. Toisiinsa yhdistettyinä pihat muodostavat kuitenkin suuremman, moniulotteisen kokonaisuuden.

Viherympäristö ja kaupunkivihreä

Korttelipihat on suunniteltu yhtenäiseksi kudelmaksi muuttamalla nykyiset katualueet julkiseksi viherympäristöksi, joka on rajattu piha-alueista vain matalilla, mutta riittävän leveillä, pensasistutuksilla. Kaupunkivihreää on lisätty huomattavasti entisten katualueiden keskelle sijoittuvilla isoilla istutuksilla. Istutukset on sijoitettu istutusallasmaisiin rakenteisiin, jotta laajatkin pihan alle sijoittuvat pysäköintitilat on voitu toteuttaa. Kookkaat, mutta selkeät rakennusmassat, kaupunkimaisesti kivetyt katualueet ja riittävä vihermassa yhdessä luovat omaleimaisen, urbaanin keitaan Tammelaan.

Rakennukset ja piharakennukset

Rakentamistalouden tasapainottamiseksi kortteliin on sijoitettu huomattava määrä täydennysrakentamista. Uudisrakentaminen on sijoitettu selkeisiin rakennusmassoihin, joita on kevennetty vaalealla julkisivukäsittelyllä ja elävällä julkisivusommittelulla. Arkkitehtuurissa on haettu katukuvan suoraviivaistamista ja pihoilla selkeää rakennusten ja viherympäristön erottamista sekä sokkelomaisessa pihaympäristössä mahdollisimman pitkiä näkymiä ilman sitä häiritseviä piharakennuksia. Olevien rakennusten laajennuksilla ja parvekemuutoksilla on pyritty mahdollisimman suureen korttelin uudistamisvaikutukseen.

Liikenne ja katuympäristöt

Suunnitelma ei muuta autoliikenteen reittejä korttelia ympäröivillä kaduilla. Korttelin sisältä on poistettu maantason ajoyhteydet (Tammelankatu ja Aaltosenkatu), jotka on muutettu viheralueiksi. Hälytys- ja huoltoajoneuvojen liikkuminen katutasossa on kuitenkin mahdollistettu. Kaikki korttelin tonttiliittymät on käytännössä siirretty korttelin itäreunalle, josta on kaksi ajoyhteyttä koko korttelin alle levittäytyvään kortteliparkkiin. Kortteliparkista on sisäyhteydet kaikkiin korttelin kiinteistöihin.

Kävely ja pyöräily

Kaikki kävelyn ja pyöräilyn nykyiset yhteydet on suunnitelmassa säilytetty. Liikkumista on helpotettu poistamalla autoliikenne korttelin sisäosista. Kulkuyhteys Tammelan puistokadulta korttelin sisäosiin on säilytetty jättämällä Tammelankadun päälle sijoittuva uudisrakennus katutasossa suurelta osin avoimeksi tilaksi. Rakennusmassojen suuntauksilla sisäpihalle johtava ”portti” on säilytetty avarana.

Leikki ja oleskelu

Korttelipihat jakautuvat pienemmiksi osakokonaisuuksiksi, joilla on kullakin omat leikki- ja oleskelualueet. Autoliikenteen poistuttua, leikkialueet säilyvät turvallisina ilman aitarakenteita. Osa piha-alueista on varattu asuntokohtaisille pihoille, mikä lisää asukkaiden läsnäoloa ja sosiaalisia kontakteja piha-alueilla.

Pysäköinti

Koko korttelin alle suunnitellussa ja kaikki taloyhtiöt yhdistävässä kortteliparkissa on yhteensä 324 autopaikkaa. Vaikka rakentamisen määrä korttelissa on kaksinkertaistunut, riittävät nämä autopaikat uudella pysäköintinormilla (1ap/160 kem^2) täyttämään korttelin autopaikkavaatimuksen. Autopaikkoja ei ole suunnitelmassa osoitettu piha- tai katualueille.

3.4 Talousanalyysi

Teksti: Jaakko Vihola, Majatec Ky

Tammelan kortteleissa 284 ja 287 (osa) sijaitsee yhteensä kuusi asunto-osakeyhtiötä ja kaksi kiinteistöosakeyhtiötä. Korttelissa on valmiina 109 maanalaista autopaikkaa, joka tekee siitä houkuttelevan paikan täydennysrakentamisen kannalta. Jos tehtyä suunnitelmaa tarkastellaan korttelissa sijaitsevien yhtiöiden talouden kannalta kokonaisuutena, näyttää se oikein kannattavalta. Taloustarkastelut ovat johtaneet suunnittelun edetessä suurempiin tonttikohtaisiin rakennusmassoihin, joilla yksittäisten yhtiöiden talousnäkymiä on saatu parannettua huomattavasti. Kuten usein täydennysrakentamisen potentiaaleja tarkastellessa, tässäkään tapauksessa tontit eivät ole kuitenkaan talouden kannalta yhtä optimaalisia. Haasteellisin tilanne on As.Oy Itsenäisyyden katu 15 osalta, jonka tontille ei mahdu lisärakentamaan talouden kannalta riittävää volyymia. Kortteleihin suunnitelmassa esitetty laajamittainen keskitetty maanalainen pysäköintiratkaisu vaatii kuitenkin kaikkien korttelissa sijaitsevien yhtiöiden yhteisen päätöksen. Tästä syystä toteuttaminen voi vaatia taloudellista kompensointia yhtiöiden osalta, joissa täydennysrakentamisen näyttäytyy talouden kannalta suotuisammassa valossa.

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-osakeyhtiöden, viranomaisten ja mahdollisten uusien rakennuttajien sekä muiden osallistahojen välillä. Taloudellisesti edullisinta ja rakentamisen kannalta helpointa olisi toteuttaa koko korttelin täydennysrakentaminen yhtenä tai yhteen 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 yhteystyöhön 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 perusperiaatteena. 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 toteutumisen 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 toteutumiselle, etenkin jos joissakin taloyhtiöissä ei ole akuutte- ja 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 keväällä 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. Aluetieteen ja ympäristöpolitiikan 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. Täydennysrakentamisratkaisut ovat yleensä kaupunkitaloudellisesti toteutuskelpoisia, mutta taloyhtiöiden kannalta yhtälö on usein haastavampi ja vaati 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 esimerkkilaskelma

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 €/ kem^2. Kun lisärakentamispotentiaali on 4 000 kem^2, tontin myynnistä saatava tulo voidaan laskea seuraavasti: 500 €/kem^2 * 4 000 kem^2 = 2,00 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 milj. € = 0,12 milj. €

  Taloyhtiölle jäävät tulot maankäyttökorvauksen jälkeen:
  2,00 milj. € - 0,12 milj. € = 1,88 milj. €

Korvaavien autopaikkojen aiheuttamat kustannukset

- Oletetaan, että autopaikkavaatimusta kevennetään kaavamuutoksen yhteydessä tasolle 1 ap / 160 kem^2. 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 kem^2 / 160 ap/kem^2 = 36 ap

  Vanhan yhtiön korvaavien autopaikkojen rakentamiskustannus olettaen, että autopaikat viedään maanalaiseen pysäköintilaitokseen:
  36 ap * 30 000 €/ap = 1,08 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 milj. € - 1,08 milj. € = 0,80 milj. €

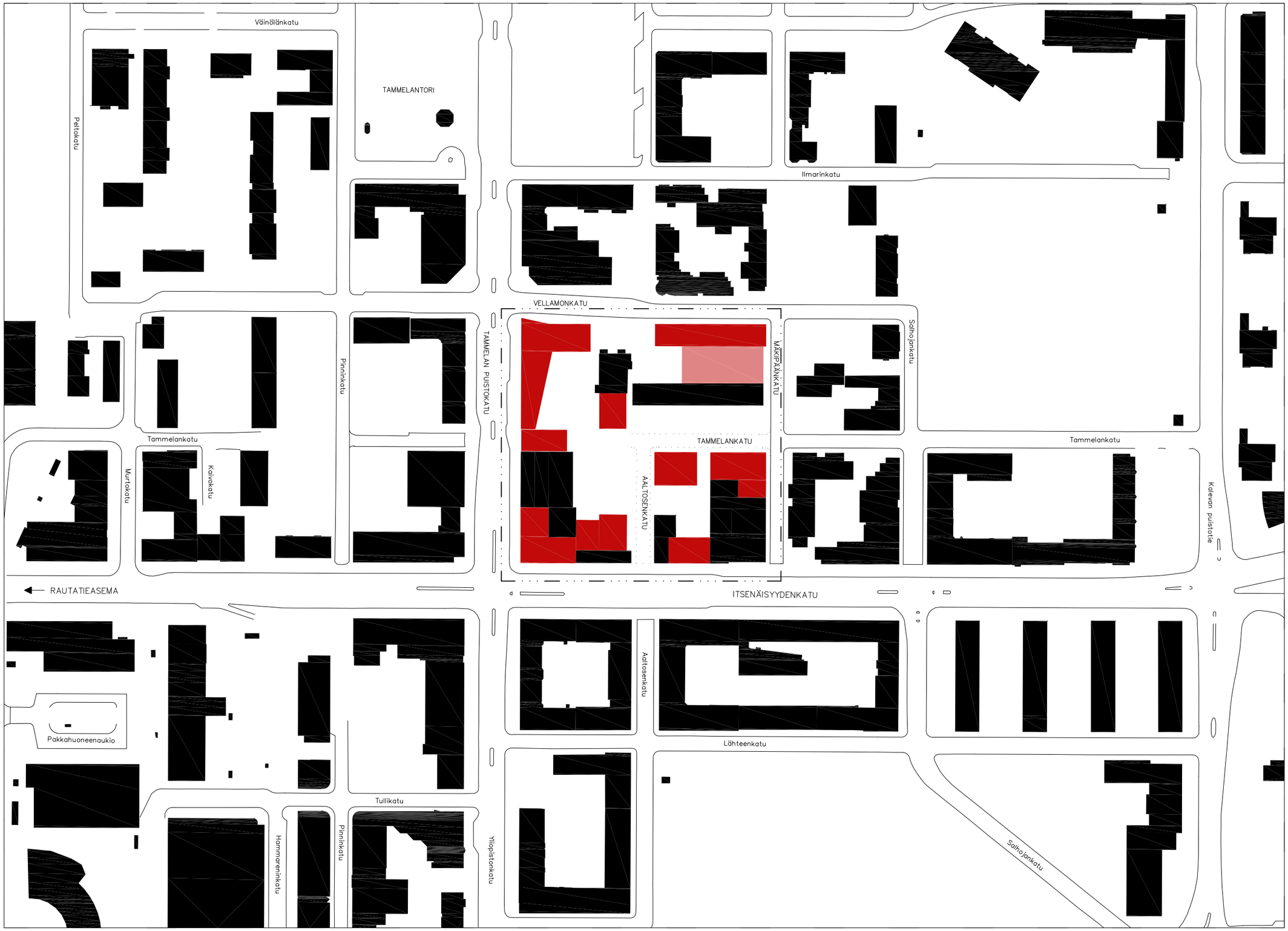
Yhteisövero

- 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 milj. € = 0,64 milj. €

Lopputulos

- Edellä esitetyn esimerkin luvuilla tuotto huoneistoneliötä kohden olisi verojen jälkeen 640 000 € / 4594 htm2 ≈ 139 € / htm2.

- Mikäli verorasitus onnistuttaisiin taitavalla tilinpäätössuunnittelulla välttämään, tulo huoneistoneliötä kohden olisi: 800 000 € / 4594 htm2 ≈ 174 €/htm2.



0 20 40 60m

P

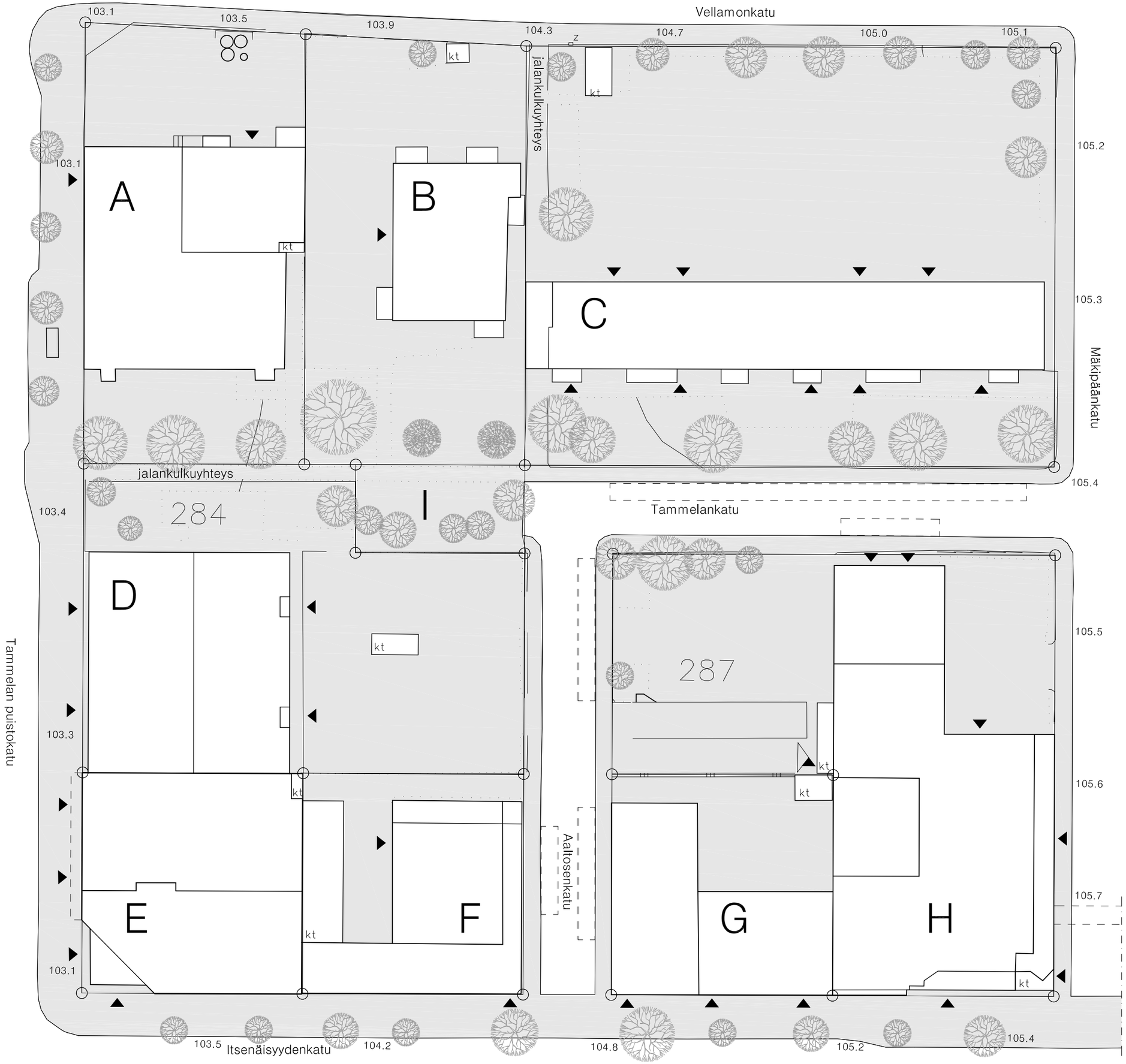
LIITE 1 KORTTELIT 284 JA 287

Sovitus kaupunkirakenteeseen 1:2000

11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI

Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com



ASUNTO- JA KIINTEISTÖ-OSAKEYHTIÖT

Kortteli 284

A As.Oy Tammelanpuistokatu 31-33
kiinteistötunnus 837-116-284-1

B As.Oy Tammelankatu 13
kiinteistötunnus 837-116-284-2

C As.Oy Vellamonkatu 16
kiinteistötunnus 837-116-284-7

D As.Oy Aaltosenkulma
kiinteistötunnus 837-116-284-5

E Kiinteistö Oy Tampereen OP-Kulma
kiinteistötunnus 837-116-284-39

F As.Oy Itsenäisyydenkatu 13
kiinteistötunnus 837-116-284-40

Kortteli 287

G As.Oy Itsenäisyydenkatu 15
kiinteistötunnus 837-116-287-51

H Kiinteistö Oy Säästötammela
kiinteistötunnus 837-116-287-2

Muut

I Tampereen kaupunki
kiinteistötunnus 837-116-9903-0 XVI

LIITE 2.1 KORTTELIT 284 JA 287

Asemapiirustus 1:500
Nykytilanne, yhtiöt 11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com

0 5 10 15m

LIITE 2.2 KORTTELIT 284 JA 287

Kellarikerrokset 1:500
Nykytilanne 11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com

0 5 10 15m

LIITE 2.3 KORTTELIT 284 JA 287

Maantasokerrokset 1:500
Nykytilanne 11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com

Asuntojakauma

1h+k	*53 kpl*	*24%*
2h+k	*82*	*37%*
3h+k	*63*	*29%*
4h+k	*17*	*8%*
5h+k	*4*	*2%*
yhteensä	*219*	

Asukasjakauma

0-6v	*5 kpl*	*2%*
7-18v	*12*	*4%*
19-64v	*175*	*58%*
yli 64v	*109*	*36%*
yhteensä	*301*	

0 5 10 15m

LIITE 2.4 KORTTELIT 284 JA 287

Tyypilliset kerrokset 1:500
Nykytilanne 11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com

AJOYHTEYDET JA PYSÄKÖINTI

- ajoyhteys tontille
- autopaikat maantasossa (ei katettu)
- autopaikat kellarissa
- autopaikat autotalleissa / –katoksissa

AUTOPAIKAT

Kortteli 284

A	As.Oy Tammelanpuistokatu 31–33		
		autopaikat maantasossa	9
		autopaikat kellarissa	19
		yhteensä	28
B	As.Oy Tammelankatu 13		
		autopaikat maantasossa	28
		autopaikat kellarissa	–
		yhteensä	28
C	As.Oy Vellamonkatu 16		
		autopaikat maantasossa	69
		autopaikat kellarissa	–
		yhteensä	69
D	As.Oy Aaltosenkulma		
		autopaikat maantasossa	38
		autopaikat kellarissa	–
		yhteensä	38
E	Kiinteistö Oy Tampereen OP–Kulma		
		autopaikat maantasossa	–
		autopaikat kellarissa	20
		yhteensä	20
F	As.Oy Itsenäisyydenkatu 13		
		autopaikat maantasossa	5
		autopaikat kellarissa	22
		yhteensä	27

Kortteli 287

G	As.Oy Itsenäisyydenkatu 15		
		autopaikat maantasossa	8
		autopaikat kellarissa	–
		yhteensä	8
H	Kiinteistö Oy Säästötammela		
		autopaikat maantasossa	41
		autopaikat kellarissa	48
		yhteensä	89

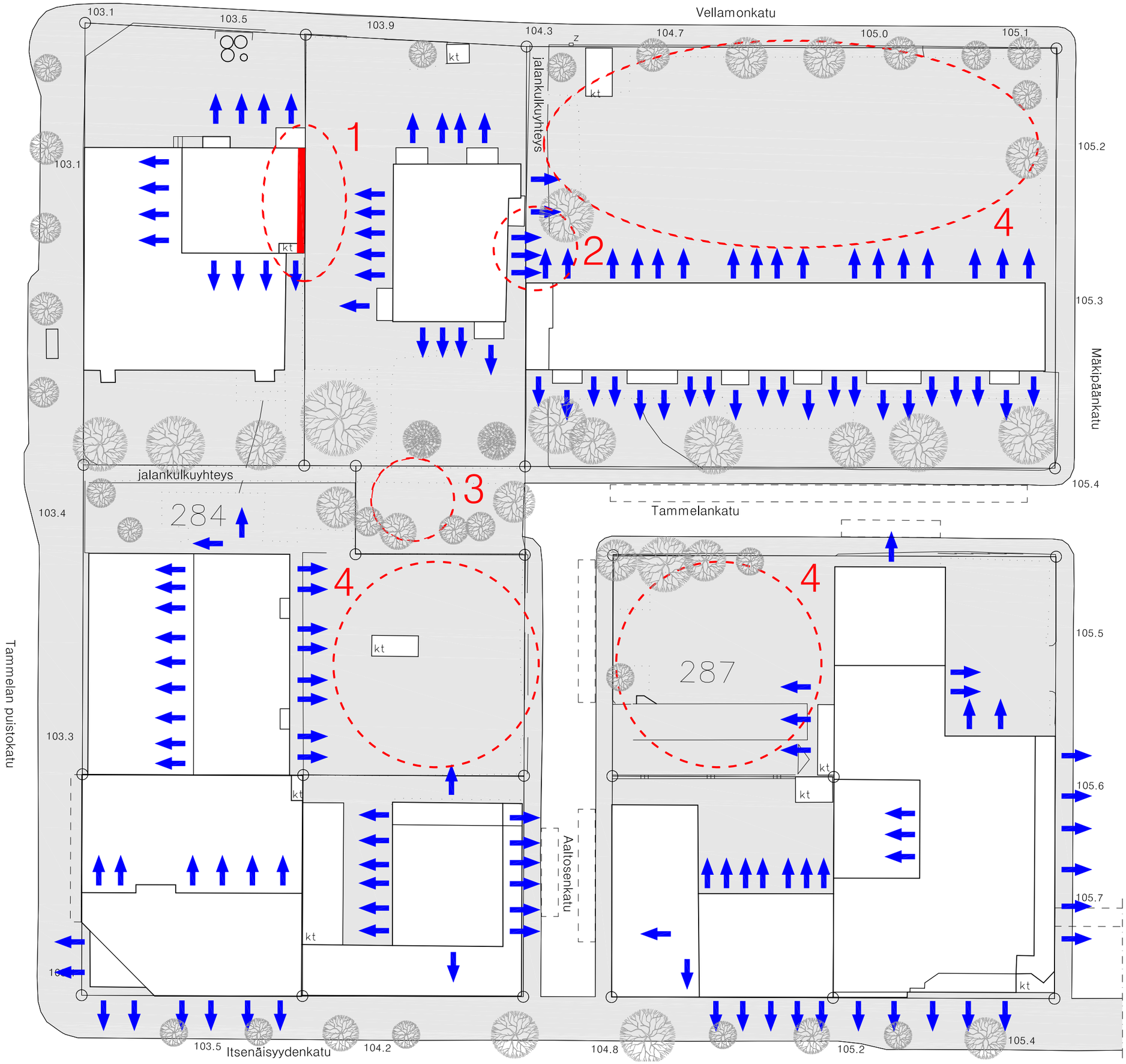
Autopaikat yhteensä

autopaikat maantasossa	198
autopaikat kellarissa	109
yhteensä	307

LIITE 2.5 KORTTELIT 284 JA 287

Asemapiirustus 1:500
Nykytilanne, pysäköinti 11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com



NÄKYMÄT

Näkymä huoneiston ikkunasta

EPÄKOHDAT

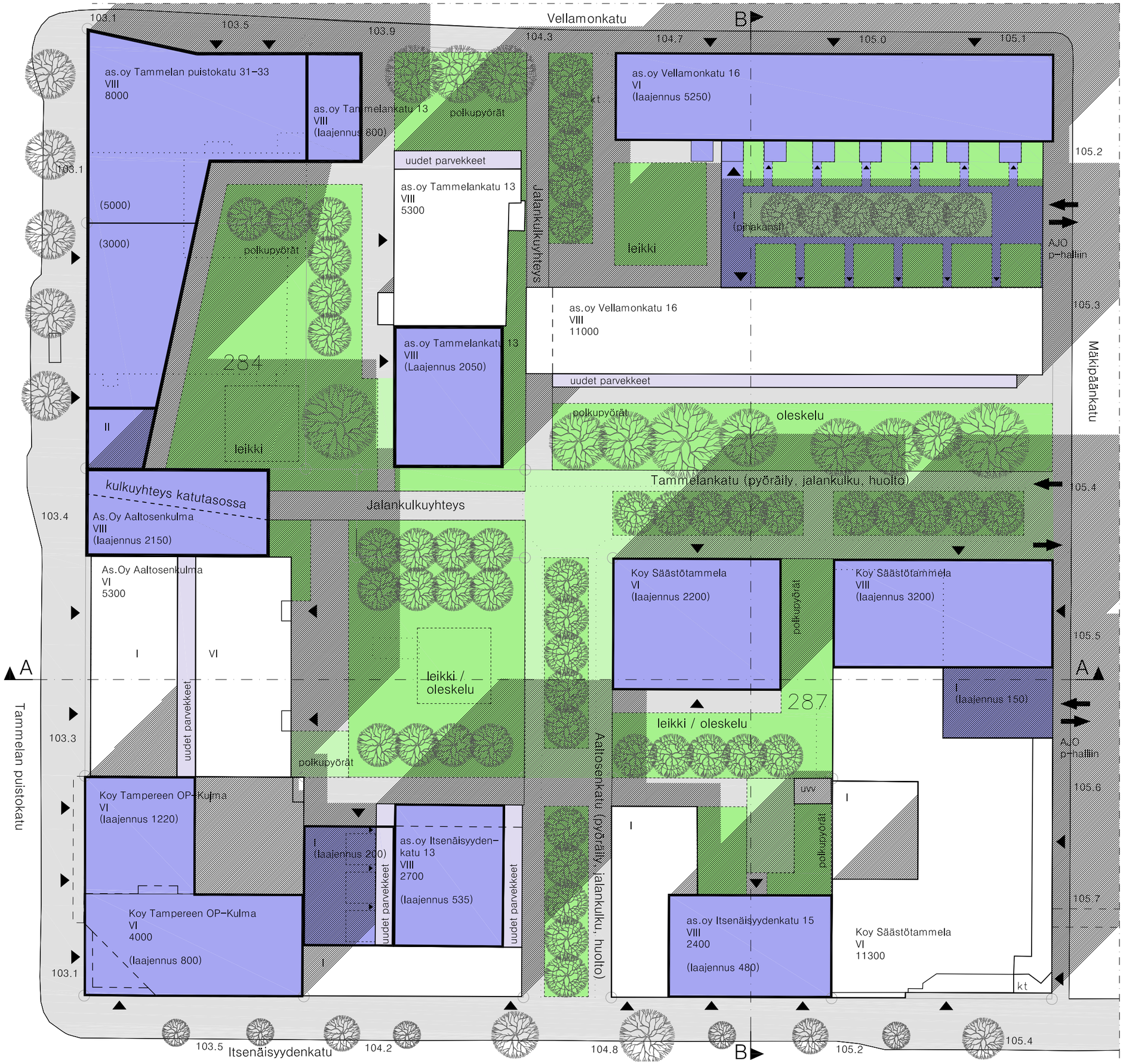
1 Näkymä naapurin seinään
2 Asunnot liian lähekkäin
3 Häiriökäyttäytymistä
4 Koko piha-alue asfaltoitu

0 5 10 15m

LIITE 2.6 KORTTELIT 284 JA 287

Asemapiirustus 1:500
Nykytilanne, näkymät ja epäkohdat 11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com



värien merkitykset

- OLEVA RAKENNUS
- UUDISRAKENNUS TAI LAAJENNUS
- VIHERALUE TAI ISTUTETTU PIHA–ALUE
- NURMIKIVEYS, VETTÄ LÄPÄISEVÄ
- UUDET PARVEKKEET
- KIVETTY TAI ASFALTOITU ALUE

0 5 10 15m

LIITE 3 KORTTELIT 284 JA 287

Asemapiirros

1:500

11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com

LIITE 4.1 KORTTELIT 284 JA 287

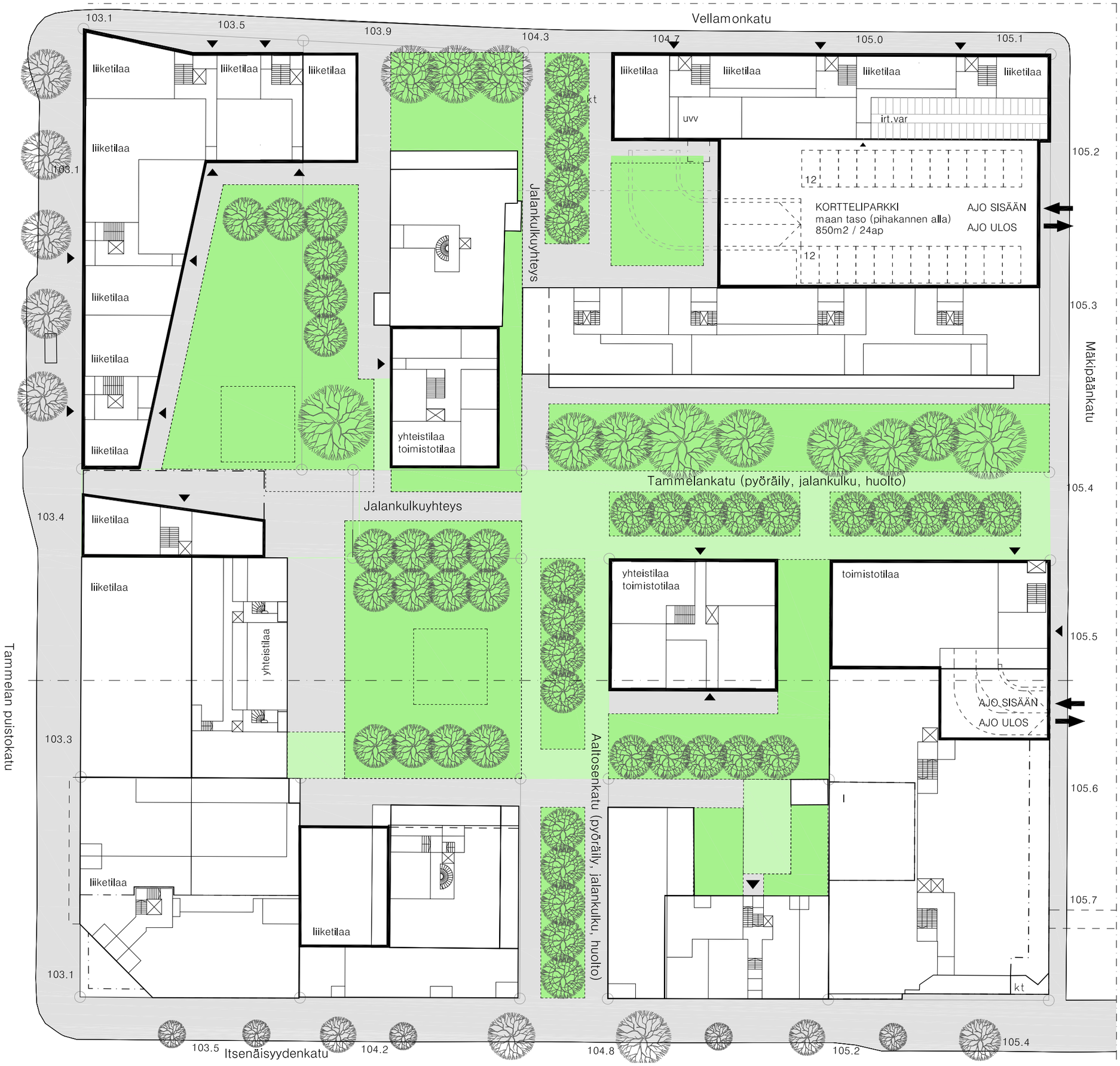
Peruskerros (2. kerros)

1:500

11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI

Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com



0 5 10 15m

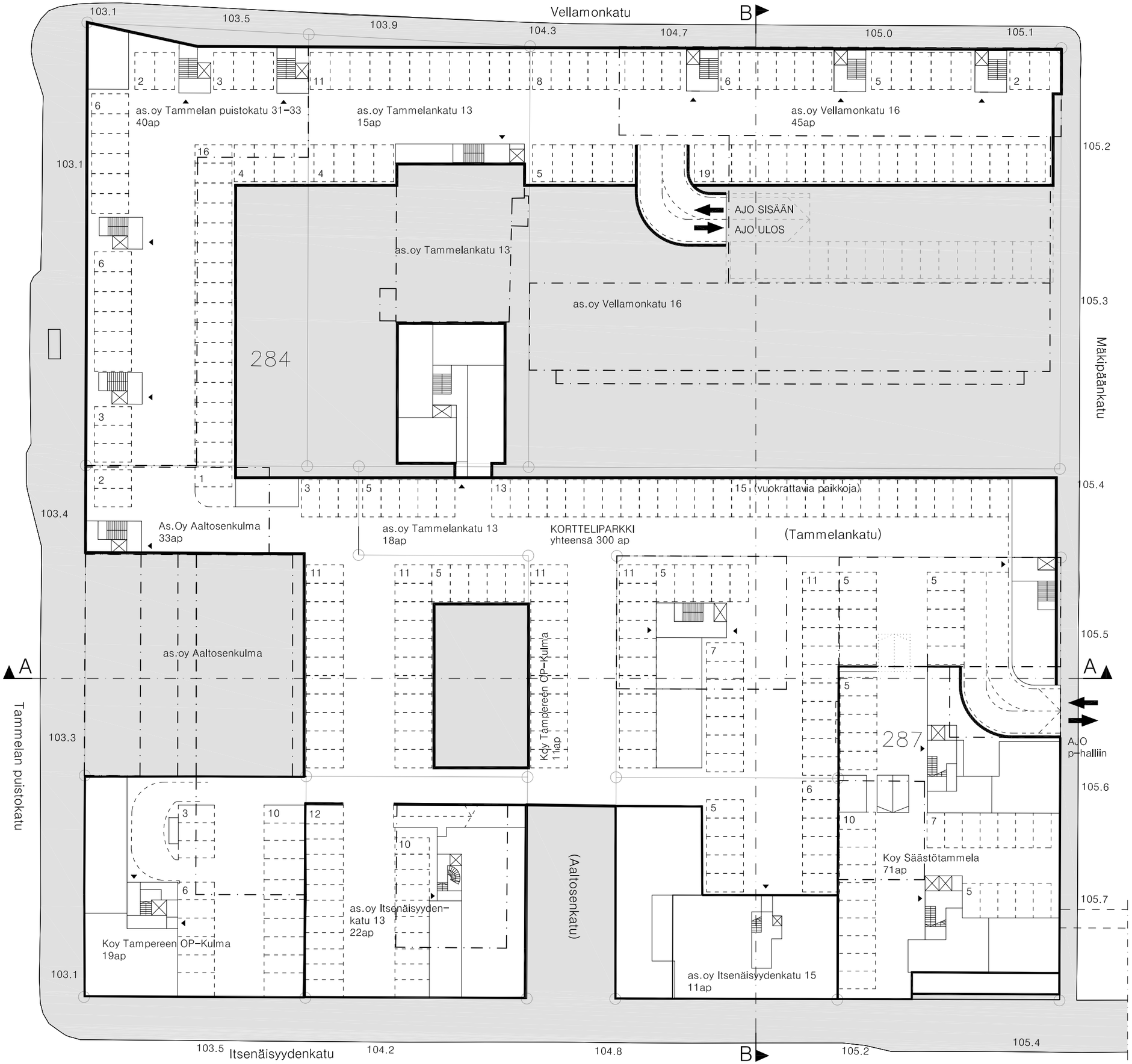
LIITE 4.2 KORTTELIT 284 JA 287

Maantasokerros

1:500

11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com



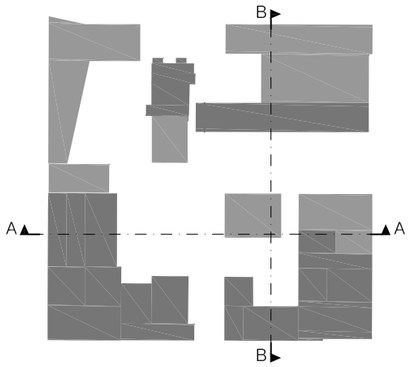
0 5 10 15m

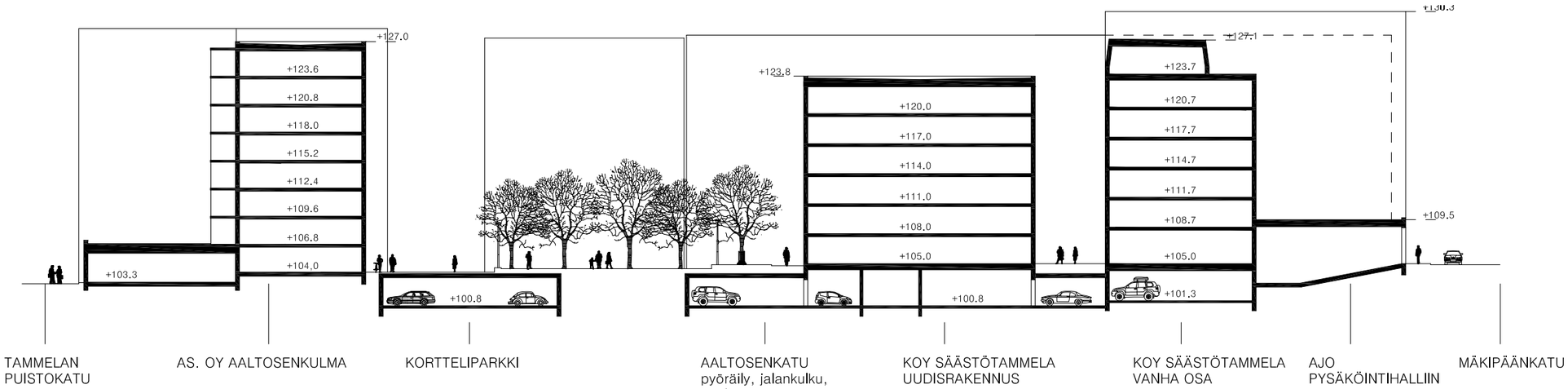
LIITE 4.3 KORTTELIT 284 JA 287

Kellarikerros 1:500

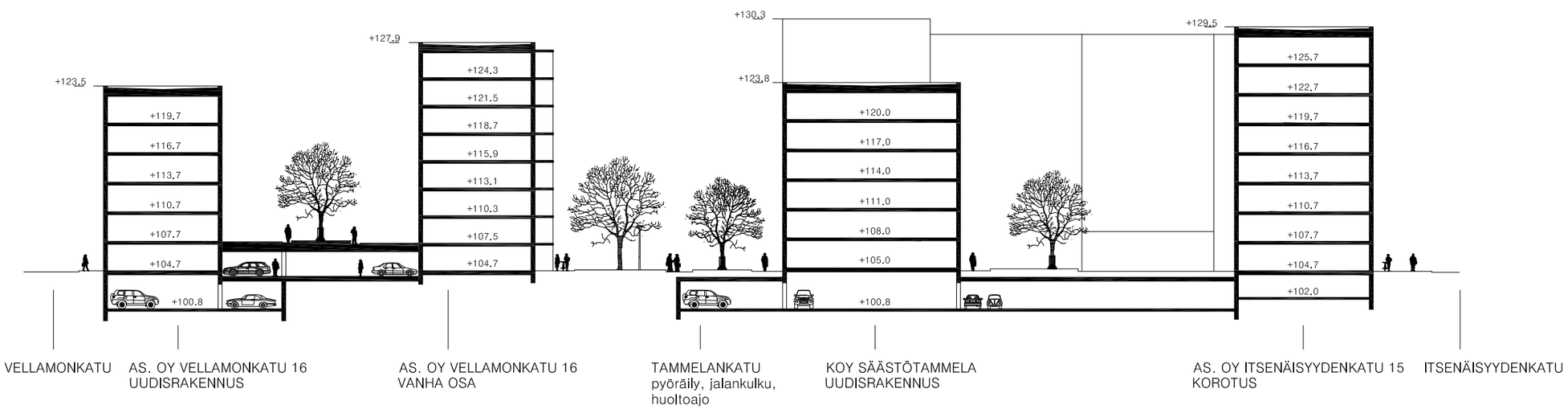
Maanalainen pysäköinti 11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com





LEIKKAUS A–A



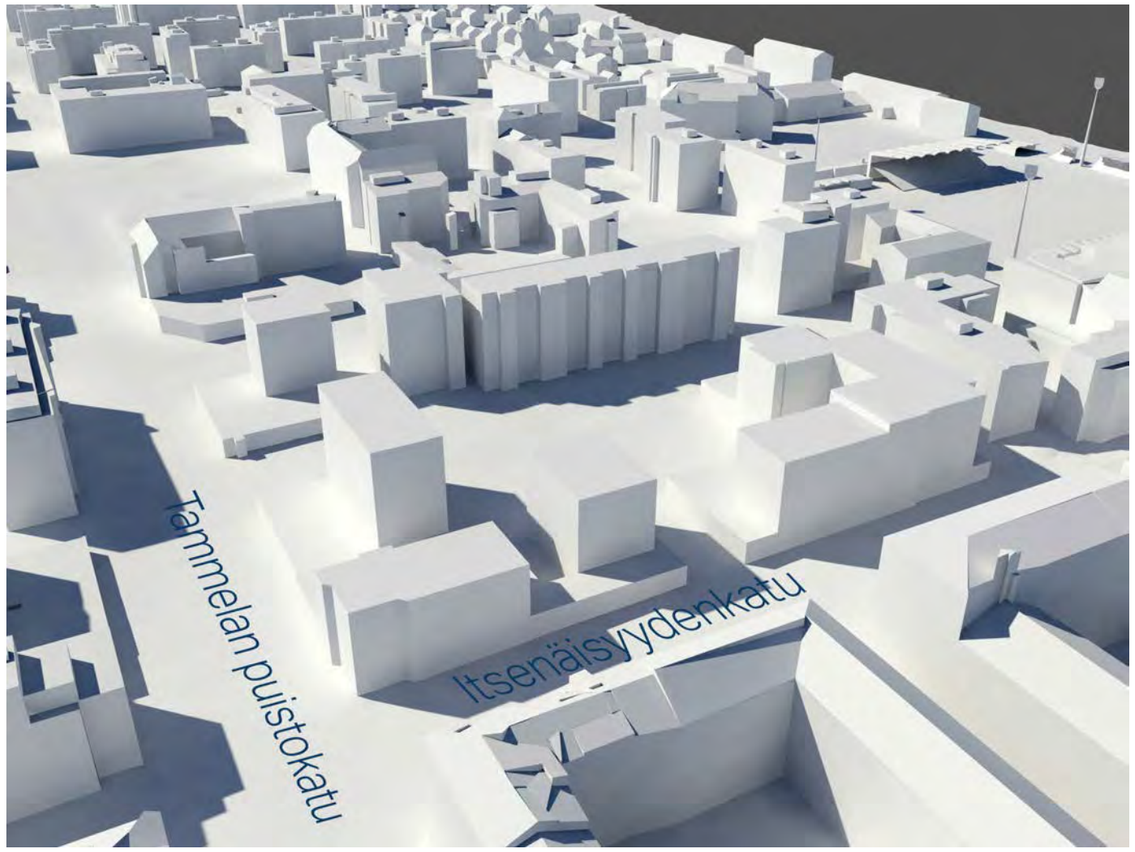
LEIKKAUS B–B

LIITE 5 KORTTELIT 284 JA 287

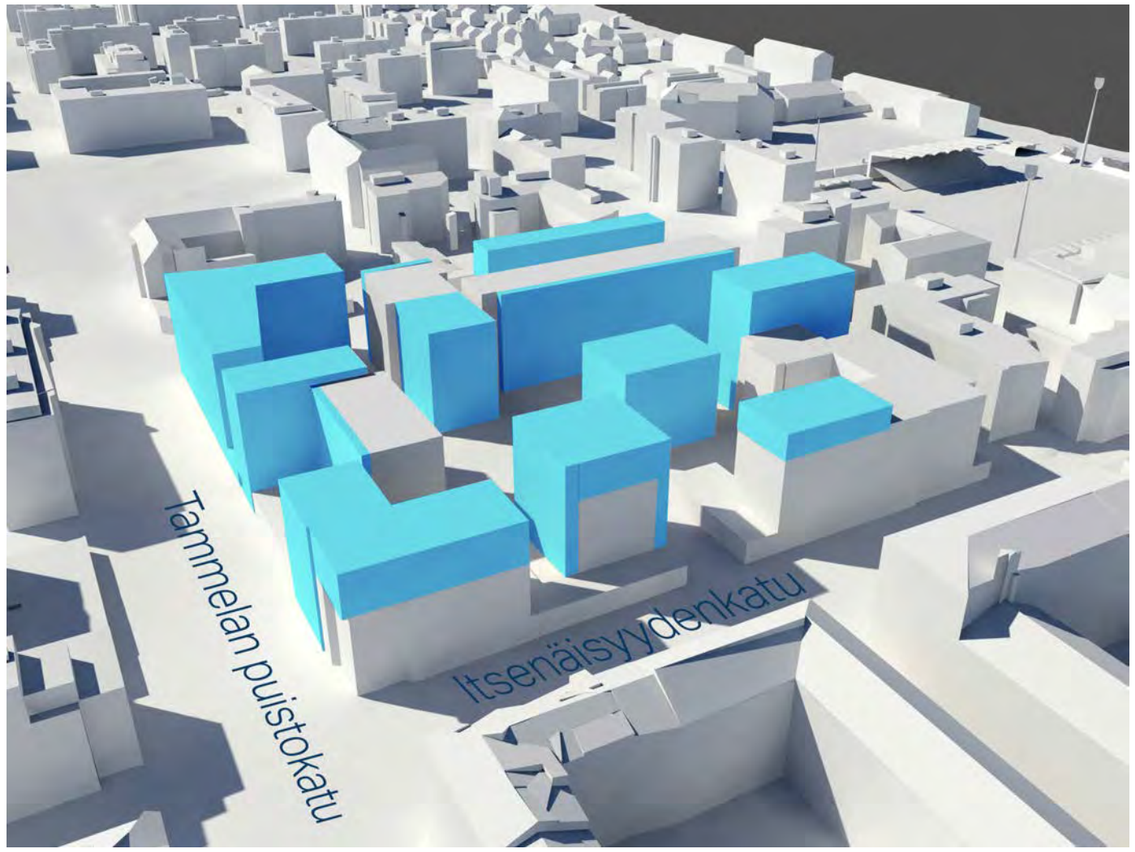
Korttelieikkaukset 1:500

11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com



NYKYTILANNE LOUNAASTA



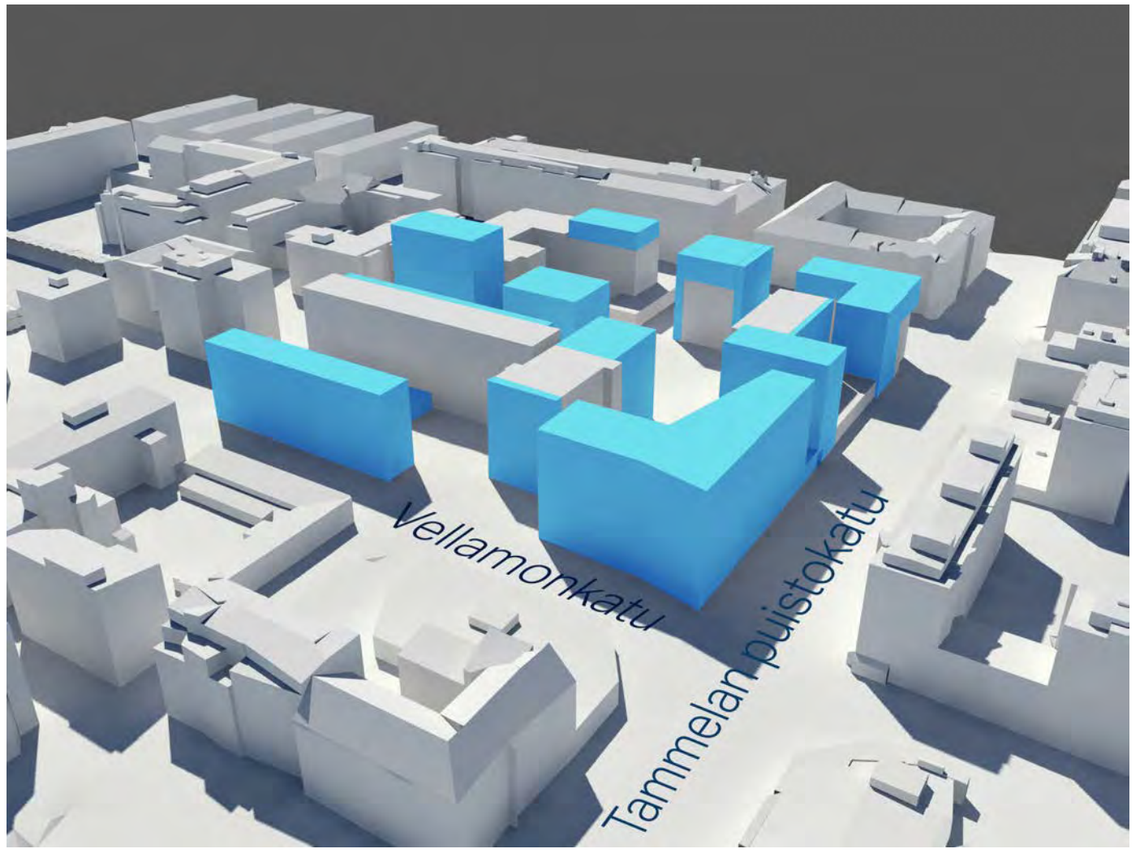
SUUNNITELMA LOUNAASTA

LIITE 6 KORTTELIT 284 JA 287

3D Kaupunkimalli
Nykytilanne ja suunnitelma 11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com

NYKYTILANNE LUOTEESTA



SUUNNITELMA LUOTEESTA

LIITE 6 KORTTELIT 284 JA 287

3D Kaupunkimalli
Nykytilanne ja suunnitelma 11.03.2015

arkkitehdit
KONTUKOSKI

Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com

LIITE 7.1 KORTTELIT 284 JA 287

Havainnekuva Tammelantorin suunntasta

11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com

LIITE 7.2 KORTTELIT 284 JA 287

Havainnekuva Tammelan puistokadun ja Vellamonkadun kulmasta

11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI

Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com

LIITE 7.3 KORTTELIT 284 JA 287

Havainnekuva sisäpihalta

11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI

Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com

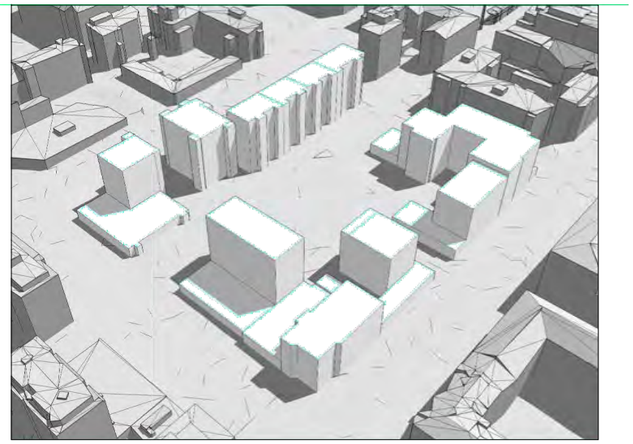
NYKYTILANNE

tontti	yhtiö	tontti (m²)	voimassa olevassa asemakaavassa tehokkuus (e) =kem²/tontti m²	kerrosala (kem²) rak.oikeus	toteutunut kerrosala (kem²) nykyinen	asemakaavan mukaista rakennusoikeutta jäljellä	kortteli-tehokkuus	autopaikat (kpl) yhteensä	kellari	autotalli	autokatos	maantaso	kem²/ap
284–1	As.Oy Tammelan puistokatu 31–33	1778	1,4	2489	2144	345		28	19			9	77
284–2	As.Oy Tammelankatu 13	1733	1,4	2426	2424	2		30				30	81
284–7	As.Oy Vellamonkatu 16	4104	1,4	5746	5743	3		72				72	80
284–5	As.Oy Aaltosenkulma	2244	1,4	3142	3141	1		44		6		38	71
284–39	Koy Tampereen OP–Kulma	900	2,2	1980	1980			20	20				99
284–40	As.Oy Itsenäisyydenkatu 13	900	2,2	1980	1965	15		27	22		5		73
287–51	As.Oy Itsenäisyydenkatu 15	903	2,2	1986	1960	26		8				8	245
287–2	Koy Säästötammela	2709	2,2	5960	5959	1		88	48			40	68
	yhteensä / keskiarvo	15271	1,7	25709	25316	393	1,7	317	109	6	5	197	80

SUUNNITELMA

tontti	yhtiö	tontti (m²)	kerrosala (kem²) nykyinen	purettava	laajennus	muutos	yhteensä	korttelisuunnitelman mukainen kerrosala	tontti-tehokkuus (e)	kortteli-tehokkuus	autopaikat (kpl) yhteensä	kellari	autotalli	autokatos	maantaso	kem²/ap	muutos/ap
284–1	As.Oy Tammelan puistokatu 31–33	1778	2144	–2144	8000	5856	8000	8000	4,5		50	50				160,0	+22
284–2	As.Oy Tammelankatu 13	1733	2424		2850	2850	5274	5300	3,1		33	33				159,8	+3
284–7	As.Oy Vellamonkatu 16	4104	5743		5250	5250	10993	11000	2,7		69	45	24			159,3	–3
284–5	As.Oy Aaltosenkulma	2244	3141		2130	2130	5271	5300	2,4		33	33				159,7	–11
284–39	Koy Tampereen OP–Kulma	900	1980		2020	2020	4000	4000	4,4		25	25				160,0	+5
284–40	As.Oy Itsenäisyydenkatu 13	900	1965		735	735	2700	2700	3,0		22	22				122,7	–5
287–51	As.Oy Itsenäisyydenkatu 15	903	1960		440	440	2400	2400	2,7		11	11				221,8	+3
287–2	Koy Säästötammela	2709	5959	–200	5550	5350	11309	11300	4,2		71	71				159,3	–17
	yhteensä / keskiarvo	15271	25316	–2344	27015	24761	49987	50000	3,3	3,2 (2,9)	314	290	24	0	0	159,2	–3

324 kortteliparkissa paikkoja yhteensä (maan tasossa + maan alla)
10 autopaikkoja jää vuokrattavaksi



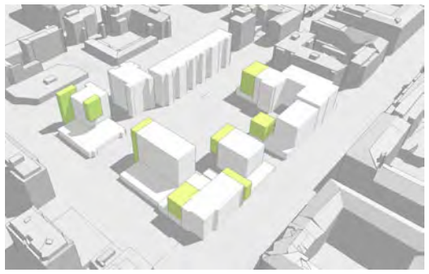
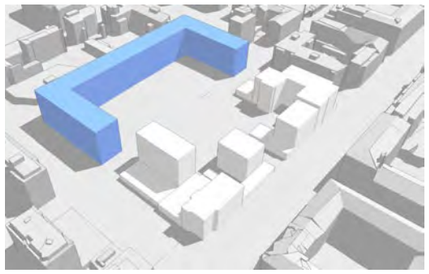
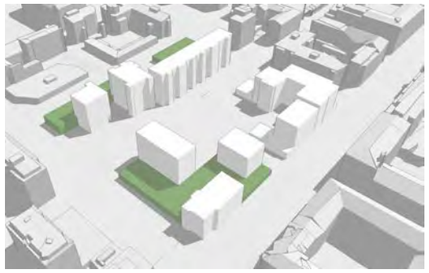
Nykytilanne

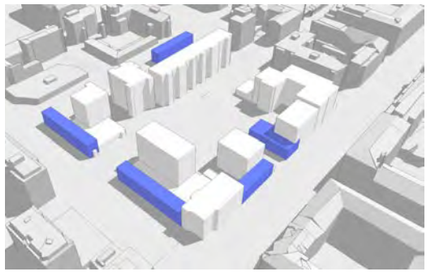
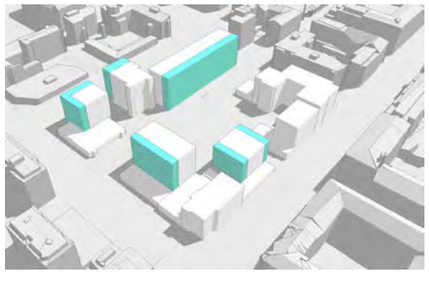
Suunnitelma

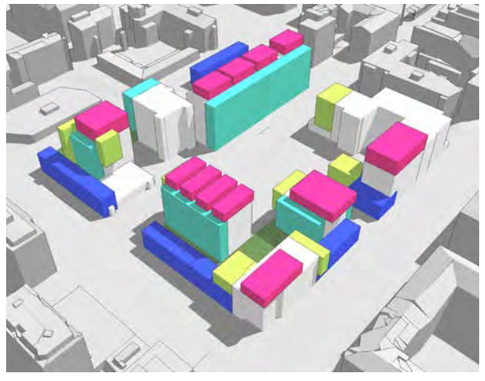
LIITE 8 KORTTELIT 284 JA 287

Laskelmataulukot ja tilastotiedot 11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com



LIITE 9 KORTTELIT 284 JA 287

Suunnitelmaluonnoksia 11.03.2015

arkkitehdit KONTUKOSKI
Itsenäisyydenkatu 11, 33500 Tampere
puh. 040 5170 290 arkkitehdit@kontukoski.com
www.kontukoski.com