



Amurin alueen yleissuunnitelma luonnos 7.6.2018

TRE:4207/10.02.01/2018 Amurin yleissuunnitelma

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy

Työryhmä:
Trevor Harris,
Aino Raatikka,
Ines Karkulahti,
Sofia DeVocht (työpaja),
Lauri Klemola (visualisointi)

Tampereen kaupunki Keskusta-hanke / Kaupunkiympäristön suunnittelu

Sakari Leinonen
hankepäälikkö
040-7015792
sakari.leinonen@tampere.fi



SISÄLLYSLUETTELO

Suunnittelualue	2
Analyysi	4
Pohjustavat suunnitelmat ja kartoitukset	4
<i>Keskustan kehittämissuunnitelma</i>	5
<i>Kehittämissuunnitelman toimenpidekokonaisuudet</i>	6
<i>Keskustan strateginen osayleiskaava</i>	9
<i>Strategisen osayleiskaavan selvitykset</i>	11
<i>Liikenneselvitykset</i>	15
<i>Keskustan elinvoimalaskennat</i>	15
<i>Maankäyttöselvitykset</i>	16
Historia ja ominaispiirteet	17
<i>Kaavoitus ja rakentuminen</i>	17
<i>Rakennuskanta</i>	22
<i>Alueselvityksiä</i>	23
<i>Suunnittelualan nykytilanne</i>	26
Yleissuunnitelman esittely	28
Aloitussivut	28
<i>Alkuluonnokset</i>	28
<i>Amurin osa-alueet</i>	29
<i>Työpajojen tulokset</i>	30
<i>Konsepti</i>	33
Luonnosvaihe	34
<i>Työkalupaketti - rakennustyyppit</i>	34
<i>Kustannusarvioita</i>	37
<i>Luonnosvaihtoehdot S, M, L</i>	41
<i>S</i>	42
<i>M</i>	52
<i>L</i>	62
<i>Taloyhtiökokousten tulokset</i>	72
<i>Rakennusliikkeiden näkemykset</i>	77
Valmis yleissuunnitelma	78
<i>Vaihtoehtojen arviointi</i>	78
<i>Suositusvaihtoehto</i>	80
Loppusanat	94
<i>Tulosten soveltaminen tulevaisuudessa</i>	94
Lähteet, Liitteet	100

AMURIN YLEISSUUNNITELMA

Tampereen kaupungin kasvaessa myös sen keskusta-alueet kohtaavat kasvupaineita ja -mahdollisuuksia. Amurin lähialueilla Särkänniemen aluetta kehitetään rantakaupunginosana, Tampereen taidemuseo laajentuu ja Pyy-nikintoria uudistetaan. Rantaväylän tunneli on jo rauhoittanut Amurin läpiajoliikennettä, ja liikenneyhteydet paranevat kun uusi raitiotielinja alkaa kulkea Amurin ohitse. Liikkeellä olevien uudistusten johdosta Amurin alueella on kaikki edellytykset kehittyä entistä houkuttelevammaksi ja monipuolisemmaksi kaupunginosaksi.

Tampereen Keskustan kehittämissuunnitelmassa 2017-2030 on visioitu Tampereen keskustalle merkittäviä uudistuksia vuoteen 2030 mennessä. Kaupunkirakenteen toivotaan eheytyvän ja tiivistyvän. Keskustan alueelle rakennetaan asuntoja 15 000 uudelle asukkaalle ja samassa suhteessa tulisi synnyttää uusia työpaikkoja. Tavoitteena on, että ihmiset voivat matkustaa keskustaan mukavasti ja sujuvasti. Nykyaikainen arkkitehtuuri täydentää rakennusperintöä. Tähän liittyen Keskustan kehittämissuunnitelmassa on vuodelle 2017 ohjelmoitu Amurin yleissuunnitelma.

Yleissuunnitelma koskee Amurin alueen maankäytön ja liikenteen suunnittelua. Työssä tutkitaan alueen kaupunki- ja palvelurakenteen kehittämis- ja täydennysmahdollisuuksia, pyrkien yhteensovittamaan alueen asukkaiden, toimijoiden ja kaupungin tavoitteita, sekä pitäen mukana rakennusalan kiinnostus hankkeeseen. Alueen yksityiskohtaisempia toteutusratkaisuja tullaan jatkamaan hankesuunnittelulla ja niitä toteuttavalla tarkentavalla maankäyttö- ja katusuunnittelulla.

Yleissuunnitelman tilaajana on Tampereen kaupunki. Maankäytön ja työpajojen osalta työn on laatinut Harris & Kjisik Arkkitehdit Oy. Liikenne- ja katusuunnittelun osalta on laatinut Trafix Oy. Työpajojen raportoinnissa ja ohjaamisessa on ollut mukana Becklight Oy ja kustannusarvioinnit on luonut Majatec Ky.

Yleissuunnitelmaprojekti käynnistyi suunnittelun osalta loppuvuodesta 2016. Ensimmäinen kaksipäiväinen asukastyöpaja pidettiin 23.-24.11.2016 ja toinen 23.2.2017. Huhtikuussa 2017 luonnosvaihtoehdot esiteltiin asukkaille taloyhtiökohtaisissa tapaamisissa, sekä pyydettiin luonnosvaihtoehdoista arvioita kustannuskonsultilta.

Elokuussa 2017 saatiin kommentteja rakennusliikkeiltä myös asukkaille avoimessa tilaisuudessa. Yleissuunnitelman prosessikokonaisuus sekä suositusvaihtoehto esiteltiin yleisötilaisuudessa 30.1.2018

Koosteet näistä pohjatyönä toimineista tilaisuuksista, hankkeen raporteista ja itse suunnitelmasta ovat esillä hankkeen sivuilla, osoitteessa

www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/ohjelmat/keskustahanke/amurin-taydennysrakentaminen.html



SUUNNITTELUALUE





Suunnittelualan laajuustietoja

Tampereen Amurin kaupunginosa koostuu kahdesta alueesta IV & V, joiden raja kulkee Satakunnankatua pitkin. Tämän yleissuunnitelman suunnittelualueeksi on rajattu niin kutsuttu vanha Amuri, joka on selkeä oma kokonaisuutensa harvaan asuttuna asuinalueena aivan Tampereen keskustassa. Suunnittelualue ulottuu pohjois-eteläsuunnassa Porin rautatiestä Pirkankatuun, sekä itä-länsisuunnassa Korttelahdenkadusta Sepänkatuun. Ulkopuolelle on kuitenkin rajattu Tampereen taidemuseo ja työläismuseokortteli, joista järjestettiin oma arkkitehtuurikilpailunsa keväällä 2017.

Amurin uuden kehittämissivaiheen käynnistäjänä on sen sijainti keskustan läheisyydessä, nykyisen rakennuskannan ikääntyminen ja peruskorjaustarve. Lisävaikuttajina ovat alueen lähiympäristön suuret muutokset, kuten Rantaväylän tunneli, uusi raitiotielinja, Särkänniemen uusi yleissuunnitelma, sekä Tampereen taidemuseon laajennus ja Pyynikintorin uudistukset.

Kehittämistä tukee myös Tampereen keskustan kehittämissivohjelma 2017- 2030, jossa korostetaan Tampereen keskustan, ja siten myös Amurin, valoisaa tulevaisuutta kehittyvänä ja kasvavana kaupungin ja kaupunkiseudun ytimenä. Kehittämissivohjelman kanssa samanaikaisesti valmisteltu Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava osoittaa Amurille uusia maankäyttö- ja liikennetarkoituksia.

Amurin alue rakennettiin 1860-luvulla työväestön asuin-alueeksi. Se muodostui eheistä, umpinaisista puutalokortteleista. 1960-luvun saneerauksen myötä alueen kaupunkikuvallinen ilme muuttui avoimeksi kaupunkimalliksi, jossa rakennus on sijoitettu tontin keskelle. Tämä johti väestön määrän vähenemiseen alueella.

Suunnittelualan pinta-ala: 16 ha

Asukkaat:

2017 Asukkaita Amurin alueella 1346

Ikäjakama:

- 0-6 -vuotiaita 43 henkilöä, 3,2% alueen väestöstä (koko kaupungin alueella osuus 7,0% väestöstä)*
- 7-15 -vuotiaita 66 henkilöä, 4,9% alueen väestöstä*
- 16-17 -vuotiaita 19 henkilöä, 1,4% alueen väestöstä*
- 18-64 -vuotiaita 712 henkilöä, 52,9% alueen väestöstä*
- 65-74 -vuotiaita 241 henkilöä, 17,9% alueen väestöstä*
- yli 74 -vuotiaita 265 henkilöä, 19,7% alueen väestöstä (koko kaupungin alueella osuus 8,3% väestöstä)*

Viheralueiden pinta-ala:

*julkiset 23 450 m²
yksityiset 31 480 m²
viherkatot 0 m²*

Viheralueita/asukas 40,8m²

ANALYYSI

POHJUSTAVAT
SUUNNITELMAT JA
KARTOITUKSET



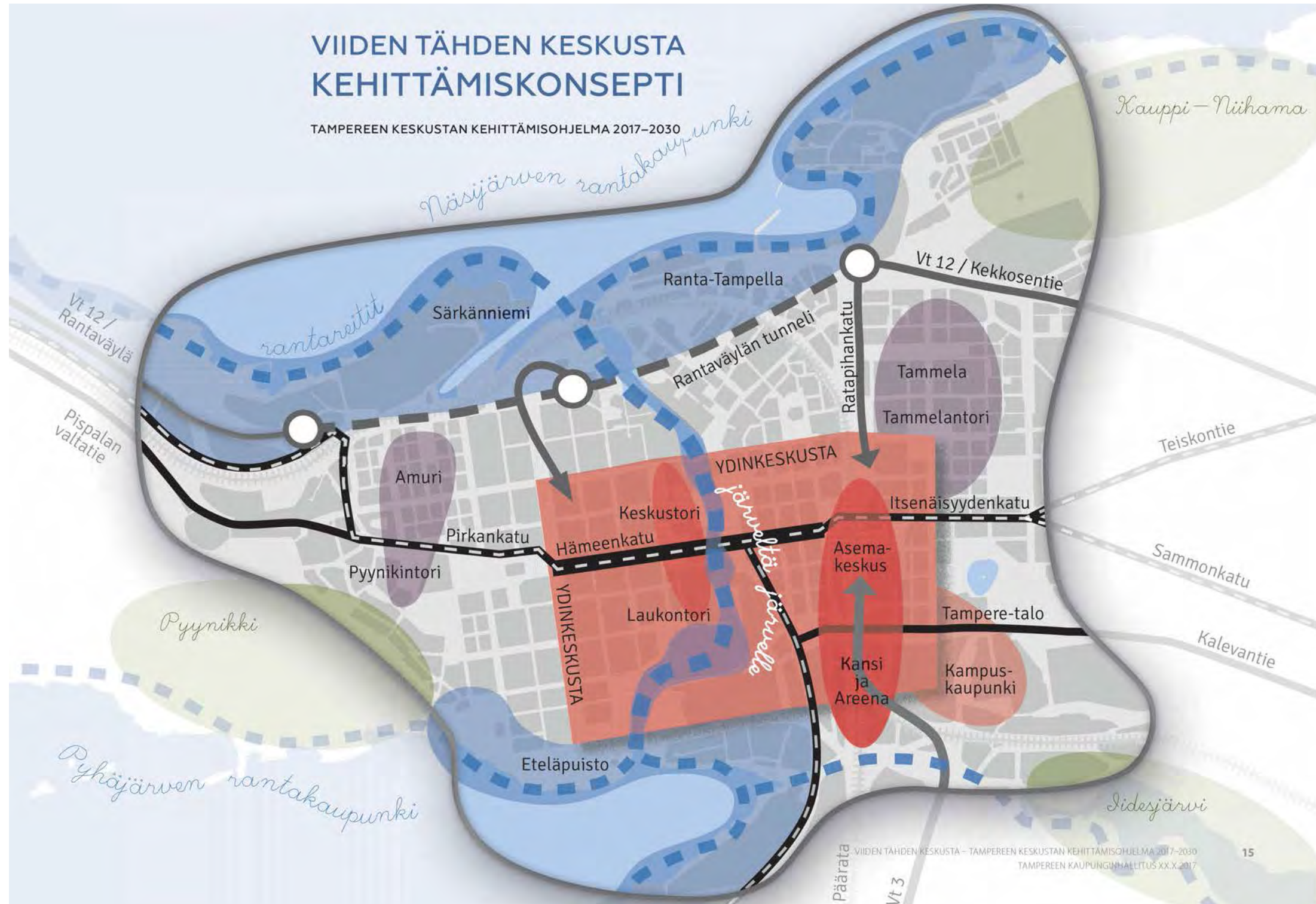
VIIDEN TÄHDEN Keskusta - TAMPEREEN Keskustan Kehittämishjelma 2017-2030
TAMPEREEN KAUPUNGINHALLITUS XX.X.2017

21

Raitiotie on 2020-luvun alkupuolelta lähtien keskuksen tärkein ja näkyvin joukkoliikenneväline. (Kuva: Tampereen kaupunki, Viiden tähden keskusta 2030, kaupunkimalli suunnitelmiseen / Havainnekuva Arkkitehdit MY, 2016)

VIIDEN TÄHDEN KESKUSTA KEHITTÄMISKONSEPTI

TAMPEREEN KESKUSTAN KEHITTÄMISOHJELMA 2017–2030



(Kartta: Viiden tähden keskusta kehittämiskonsepti, Tampereen kaupungin kehittämissuunnitelma 2017–2030. Tampereen kaupunki, Kehittämissuunnitelmat 2017)

Keskustan kehittämissuunnitelma

”Tampereen keskusta kuuluu kaikille ja kaikenikäisille.”

Näillä sanoin alkaa Tampereen Viiden tähden keskusta - Tampereen keskustan kehittämissuunnitelma 2017- 2030 -raportti. Amurin yleissuunnitelman suunnittelualueita koskevat tavoitteet liittyvät täydennysrakentamiseen, viheryhteyksien parantamiseen, uuden raitiotielinjan vaatimiin muutoksiin ja palveluiden kehittämiseen.

Tampereen taidemuseon laajennus ja Pyynikintorin uudistukset kehittävät alueen merkitystä tapahtumapaikkana. Amurin autoliikenteeltä rauhoitetut kadut ja vanhat puurivistöt luovat viihtyisiä jalankulkuympäristöjä sekä kytkevät alueen osaksi keskustan virkistysreitistöä. Raitiotie yhdistää aluetta voimakkaammin osaksi keskustaa ja luo vaihtoehtoja yksityisautoilulle.

Rantaväylän tunneli mahdollistaa Amurin ja Pyynikintorin liittämisen Särkänniemen ranta-alueisiin entistä voimakkaammin. Vapaa-ajan elämyspalvelut tuovat isoin joukoin väkeä Särkänniemeeseen ja täten myös Amurin alueelle. Amurin sijaintia Pyynikin ja Särkänniemen virkistysalueiden yhdistävänä tekijänä korostetaan. Matkailu- ja tapahtumakohteiden välillä on selkeät, helposti suunnistettavat ja viihtyisät reitit.

Amurin kaupunginosa muodostaa Tammelan kanssa tärkeimmät täydennysrakentamisen ja kasvun mahdollisuuden alueet.

Tampereen keskustan visiota 2030 ja kehittämiskonseptia 2017–2030 toteutetaan kuudella toimenpidekokonaisuudella. Seuraavilla sivuilla on koottuna näiden kuuden kokonaisuuden vaikutus Amurin alueella. Ne sisältävät rakennetun ja rakennettavan kaupunkiympäristön toimenpiteitä, kaupunkiympäristön toiminnallisten mahdollisuuksien parantamista sekä kaupunkiympäristön kehittämiseen liittyvien toimintatapojen uudistamista.

Keskustan kehittämisohjelman kuusi toimenpidekokonaisuutta



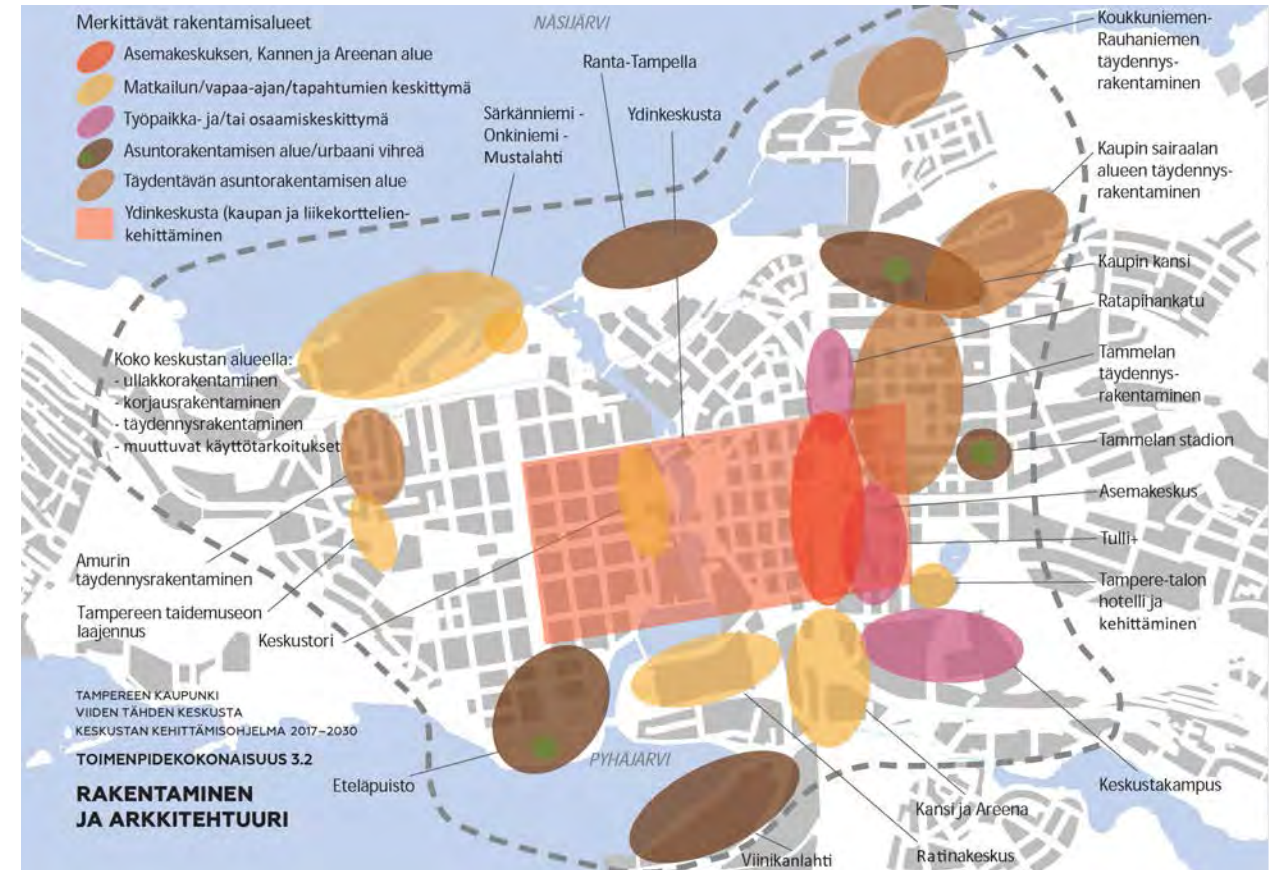
Liikenne ja liikkuminen

Tampereen keskustassa ihmisten liikkumista suunnitellaan kokonaisvaltaisesti, ensisijaisesti asukkaisen ja heidän tarpeidensa näkökulmasta. Liikenteen ja liikkumisen toimenpidekokonaisuudessa korostuvat keskustan hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla ja keskustan sisäisen liikkumisympäristön kehittäminen jalankulkijoiden ehdoilla. Amurissa raitiotie tekee joukkoliikenteellä matkustamisen helpoksi, mukavaksi, kiinnostavaksi ja saasteettomaksi. Lisäksi Amurin läpi kulkee useita bussilinjoja. Tämä edesauttaa merkittävästi autoilun vähenemistä, ja siten todellisen jalankulku- ja pyöräilyverkoston toteutumista ja alueen liittymistä vahvemmin osaksi Tampereen keskustaa.

Tärkeää Amurin kaupunginosalle:

- Jalankulun ja pyöräilyn katuverkkoa täydentävät rantareittien ja muiden virkistysreittien yhtenäinen verkosto.
- Rantatunnelin johdosta Paasikiventie rauhoittuu, ja Pyynikintorin yhteys Näsijärven ranta-alueeseen paranee.
- Amurin alue liittyy hitaan liikkumisen vyöhykkeeseen radanallituksen parantuessa.
- Pyynikintorin pysäköintilaitos palvelee raitiotien liityntäpysäköintiä sekä läheisiä museoita ja kulttuurilaitoksia. Pysäköintilaitokset edesauttavat autojen sujuvaa pysäköintiä Amurin asukkailla sekä keskustassa asioivilla

(Kartta: Liikenteen ja liikkumisen tärkeimmät kehittämisohjeet Tampereen keskustassa aikavälillä 2017–2030. Tampereen kaupunki, Kehitysohjelmat 2017)



Rakentaminen ja arkkitehtuuri

Tampereen keskustan kaupunkirakennetta, kaupunkikuvaa ja rakennettua ympäristöä suunnitellaan kokonaisvaltaisesti. Uutta arkkitehtuuria, rakennusperintöä, kulttuuriympäristöä ja innovatiivista infrastruktuuria kehitetään kaupungin kilpailutekijöinä laadusta tinkimättä.

Amurin kaupunginosan korttelirakennetta tehostetaan täydennysrakentamisella. Amurin alueelle laaditaan yhteistyössä alueen asukkaiden kanssa yleissuunnitelma, jolla tutkitaan täydennysrakentamisen ja kaupunkikuvan kehittämisen mahdollisuuksia. Tavoitteena on edistää alueen uudistamisen ja tiivistämisen toteutumista, sekä näistä riippuvaisia julkisia palveluita.

Tärkeää Amurin kaupunginosalle:

- Nykyisen rakennuskannan, täydennysrakentamisen, raitiotien, Paasikiventien Rantatunnelin, Särkänniemen kehittämisen, sekä Pyynikintorin ja Tampereen taidemuseon muutosten yhteensovittaminen.
- Amurin identiteettiä ja urbaani kulttuuriperintö toimivat lähtökohdina uuden suunnittelulle.
- Ennen merkittäviä täydennysrakentamishankkeita arvioidaan mm. infraverkon ajantasaisuus, putkistokapasiteetin riittävyys ja hulevesien hallinta.
- Maapolitiikan linjauksissa on luotu kannustimia täydennysrakentamiselle sekä pelisäännöt hankekehittämiselle.

(Kartta: Rakentamisen ja arkkitehtuurin tärkeimmät kehittämisohjeet Tampereen keskustassa aikavälillä 2017–2030. Tampereen kaupunki, Kehitysohjelmat 2017)



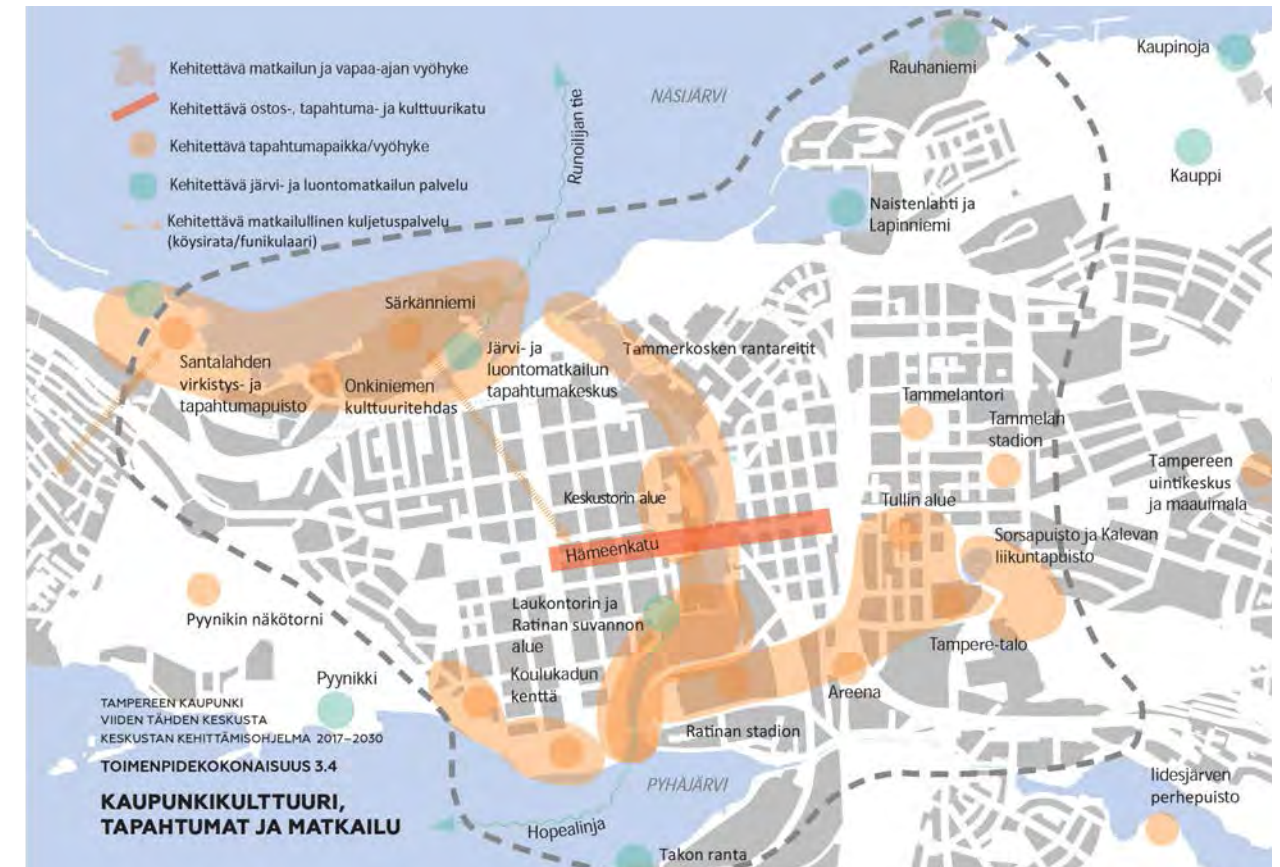
Urbaanit ulkotilat ja kaupunkivihreä

Tampereen keskustan ympäristöllisiä vahvuuksia ovat vesi, maisemat, kaupunkiluonto ja urbaanit ulkoympäristöt. Viher- ja virkistysverkkoa kehitetään kokonaisvaltaisesti ja osana keskustan kaupunkirakennetta. Amurin Väinö Linnan puiston, Sotkanpuiston, Pyynikintorin, puistokatuja ja raitiotien katukuvan viihtyisyys on kaupunkikuvan ja alueen kehittyvän kaupunkikulttuurin perusta. Monipuoliset ja hyvin saavutettavat liikunnan, leikin, harrastusten ja luonnon kokemisen paikat vahvistavat Amurin vetovoimaisuutta. Pyynikintori ja puistokadut ovat osa Amurin historiaa, identiteettiä ja asuin- ympäristön laatua. Vihreydellä on kaupunkiekologista merkitystä.

Tärkeää Amurin kaupunginosalle:

- Pyynikin ulkoilualueiden ja Näsijärven rantareittien yhdistäminen, Amurin läpi kulkevan Väinö Linnan puiston avulla.
- Pyynikin ulkoilupuiston merkitystä osana keskustaan välittömästi liittyvää kaupunkirakennetta korostetaan.
- Amurin historiallisten puuvivistöjen ja viheryhetyksien säilymisen takaaminen ja Tampereen profiilin vahvistus puistokaupunkina.
- Pyynikintori, Väinö Linnan- ja Sotkanpuisto imago- ja identiteetti- tekijöinä
- Katujen elämyksellisyyttä korostetaan hyvin suunnitelluilla kaupunkivalaistuksilla ja -akustiikalla.
- Korttelipihojen viihtyisyyttä parannetaan takaamalla pihojen yksityisyys ja monipuolistamalla maankäyttöä.

(Kartta: Urbaanien ulkotilojen ja kaupunkivihreän tärkeimmät kehittämiskohteet Tampereen keskustassa aikavälillä 2017–2030. Tampereen kaupunki, Kehitysohjelmat 2017)



Kaupunkikulttuuri, tapahtumat ja matkailu

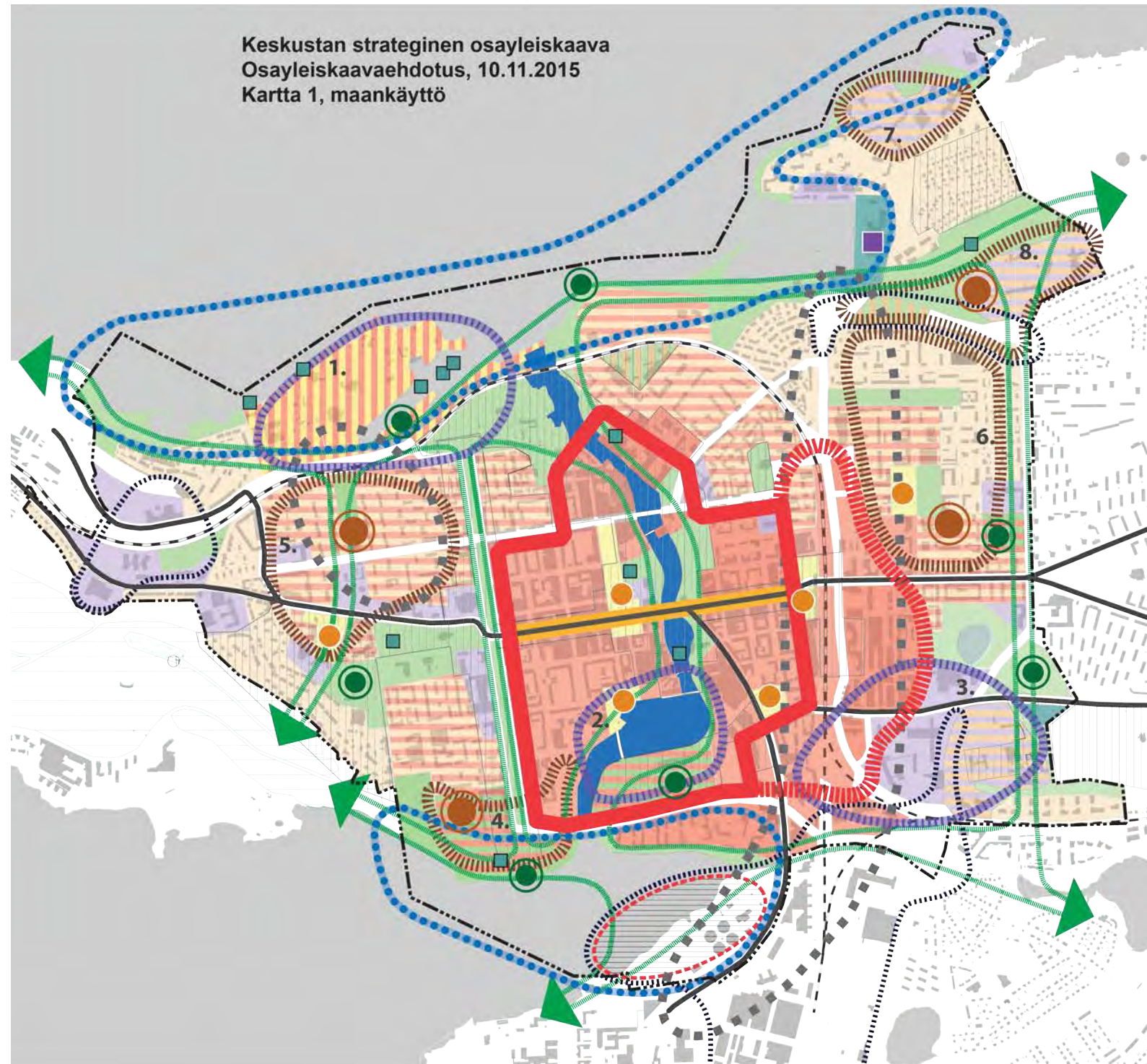
Tampereen ydinkeskustan katukuva on elävä: täynnä ihmisiä, kauppaa ja kaupunkikulttuuria. Tapahtumalajeita, kulttuurikohteita ja liikuntapaikkoja kehitetään suunnitelmallisesti. Tapahtumapaikat ovat helposti löydettävissä ja saavutettavissa jalan, pyörällä ja julkista liikennettä käyttäen. Opastus toimii ja on älykästä. Tapahtumapaikkojen tilat, ulkotilat ja rakenteet tehdään monikäyttöisiksi, muunneltaviksi ja kaupunkikuvaan sopiviksi. Tapahtumapaikkojen verkosto luo synergiaa. Uusien ja kehitettävien vanhojen kaupunginosien paikallista identiteettiä rakennetaan määrätietoisesti ja yhteisöllisyyttä tukevasti.

Tärkeää Amurin kaupunginosalle:

- Monipuoliset ja muunneltavat tapahtumapaikat eri kokoisiin tapahtumiin, sekä Amurin asukkaille, että koko Tampereen kaupungille.
- Satakunnankadun rooli keskustan tapahtumien ja Amurin tapahtumien yhdistäjänä.
- Pyynikintorin ja Särkänniemen tapahtumapaikkojen ja niiden välisen jalankulkuyhteyden riittävä välityskapasiteetti, turvallisuus ja palvelutarjonta.
- Täydennysrakentamisen vaikutus alueen tapahtumiin, yrittäjyyteen ja työpaikkoihin.
- Amuriin eri kohderyhmille suunnatut erilaiset tapahtuma-alueet voisivat toimia kaupunkikuvan elävöittäjinä & muodostaa osan Tampereen keskustan tapahtuma verkostoa.

(Kartta: Kaupunkikulttuurin, tapahtumien ja matkailun tärkeimmät kehittämiskohteet Tampereen keskustassa aikavälillä 2017–2030.

Keskustan strateginen osayleiskaava
Osayleiskaavaehdotus, 10.11.2015
Kartta 1, maankäyttö



Maankäyttösuunnitelman merkkienselitykset

- **YDINKESKUSTAN KEHITTÄMISVYÖHYKE**
Alueella tulee parantaa ydinkeskustamisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelymaailman elävyyttä. Alueella on tarjottava mahdollisuuksia ensakoimattomien kohtaamiseen ja tapahtumien järjestämiseen. Tontteja kehitetään koko korttelilla koskevien suunnitelmien avulla.
 - ⊙ **YDINKESKUSTAN LAAJENTAMISVYÖHYKE**
Karsainvalista, valtakunnallista ja alueellista saavutettavuutta hyödyntävä voimakkaan uudistamisen alue. Keskeisenä osana alueen uudistamisessa on Asemakaavituksen kehittäminen. Alueella sallitaan monipuolisen työn, kaupan, palveluiden, vapaa-ajan ja asumisen toiminnot.
 - **HÄMEENKATU**
Hämeenkatu on kaupungin merkittävintä katua, jota on kehitettävä aktiivisena, monipuolisena, viihtyisenä ja laadukkaana ympäristönä turvaamalla kulttuurihistorialliset arvot ja ihmisen toimintaedellytykset.
 - ⊙ **KAUPUNKIYMPÄRISTÖN KEHITTÄMISVYÖHYKE**
Alueen maankäytön ja toimintojen kehittämisen sekä asukasvoimien tuleen perustava yleispiirteinen maankäytön, liikenteen, viherympäristön ja toimintojen kokonaisarkkitehtuurin. Kylikeytyminen muuhun keskustan alueisiin on varmistettava.
 - ⊙ **ASUNTOVALTAISEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN VYÖHYKE**
5. Amuri. Alueen täydennysrakentamisen ja asemakaavoituksen pohjana tulee olla yleispiirteinen kokonaisarkkitehtuurin. Pyynikintorin ja sen ympäristön muodostama kokonaisuus on kehitettävä viihtyisenä ja laadukkaana jatkuisena tilana.
 - ⊙ **KAUPUNKIRAKENTEEN TÄYDENTÄMISESTÄ JOHTUVA UUDEN TAI MERKITTÄVÄSTI KEHITETTÄVÄN JULKISEN PALVELUN TARVE. SIAINNI OHJEELLINEN.**
 - **JOUKKOLIIKENTEEN LAATUKÄYTTÄVÄ**
Laatukäytävän varteen sijoitetaan merkittävästi henkilöliikennettä aiheuttavaa maankäyttöä, erityisesti asumisen sijoituksesta tuetaan. Hyvän joukkoliikenteen vaikutusalueella käytetään muuta kaupunkia pienempää autoaika- ja palvelu- ja viivätyksiä. Suorat yhteydet joukkoliikennepaikoille on huomioitava kaikissa suunnitelmassa.
 - ⊙ **VIHER- JA VIRKISTYSVERKON TAI LIIKUNTA-ALUEEN KEHITTÄMISEN KOHDE TAI TARVE**
 - **KEHITETTÄVÄ VIHER- JA VIRKISTYSVYÖHYKE**
Viher- ja virkistysvyöhykkeellä on kehitettävä viher- ja virkistyspalveluiden laatua ja jatkuvuutta siten, että Pyynikin, Kaupin ja Iidesjärven saavutettavuus keskustasta sekä yhteydet järvelle järkevät paranevat. Vyöhykettä tulee kehittää kaupungin viihtyisyys- ja viestivaroiteina sekä tärkeinä kaupunkimaiseman osina.
 - **KEHITETTÄVÄ TORIALUE**
Asemakaavioita, Keskustorin, Laukontoran, Pyynikintorin, Sonn aukiota ja Tammieläntien on kehitettävä viihtyisenä, laadukkaana ja aktiivisena julkisena tilana kulttuurihistorialliset arvot huomioitaen. Torien maantason alapuolelle voidaan sijoittaa liiketiloja ja pysäköintitiloja.
 - ⊙ **KORKEAAN RAKENTAMISEEN SOVELTUVA VYÖHYKE**
Korkean rakentamisen yhteydessä tulee parantaa lähiympäristön laatua. Korkeasta rakentamisesta tarkoitetaan yli 12-kerroksista rakentamista.
 - ⊙ **KAUPUNKIRAKENTEEN EPÄJÄTKEVYYSKOHTA, JOSSA ON ERITYISTÄ TARVETTA LIIKKUMISYMPÄRISTÖN JA KAUPUNKIKUVAN PARANTAMISELLE**
Tarkemmassa suunnittelussa on vahvennettava liikenneväylien aiheuttama estevaikutusta siten, että alueajasta ympäröivät alueet kytkeytyvät toisiinsa nykyistä paremmin. Tarkemmassa suunnittelussa on tutkittava myös alueen maankäytön mahdollisuuksia siten, että kaupunkikuvan ja -rakennuksen, liikkuvasuunnitelmien ja viher- ja virkistysaluetta voidaan parantaa.
-
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
 - KESKUSTATOIMINTOJEN JA VIRKISTYKSEN SEKOITTUNUT ALUE
 - KESKUSTATOIMINTOJEN JA MATKAILUPALVELUJEN SEKOITTUNUT ALUE
 - ASUMISEN JA KESKUSTATOIMINTOJEN SEKOITTUNUT ALUE
 - ASUNTOALUE
 - ASUMISEN JA VIRKISTYKSEN SEKOITTUNUT ALUE
 - HALLINNON, PALVELUJEN JA ASUMISEN SEKOITTUNUT ALUE
 - HALLINNON JA PALVELUJEN ALUE
 - TORI TAI AUKIO
 - VIHER- TAI VIRKISTYSALUE
 - ERITYIS- TAI PALVELUJEN ALUE

Keskustan strateginen osayleiskaava

Maankäyttösuunnitelma

Tampereen keskusta on tulevaisuudessa hyvän asumisen ja modernien palvelujen paikka. Kaupunkirakenteen tiivistyessä myös asumiseen liittyviä palveluja uudistetaan. Vuoteen 2030 mennessä keskustan asukasmäärän ennustetaan kasvavan nykyisestä 15 000 asukkaalla ja vuoteen 2040 mennessä kaikkiaan 20 000 asukkaalla. Viidentoista vuoden aikavälillä tämä tarkoittaa noin tuhatta uutta asukasta vuodessa, eli noin 500–600 uutta asuntoa vuodessa. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen, suunnittelun ja rakentamisen perustaksi.

Marraskuussa 2015 valmistuneessa kaavaehdotuksessa Amurin alue on merkitty asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi, jonka eteläpuolelle sijoittuu hallinnon ja palvelujen alue. Amuri kuuluu korkean rakentamisen ja täydennysrakentamisen vyöhykkeisiin. Alueen läpi, Väinö Linnan puistovyöhykettä pitkin kulkee kehitettävä viher- ja virkistysvyöhyke, joka yhdistää Pyynikin ja Särkänniemen virkistysalueet. Alueella on osoitettu täydennysrakentamisesta johtuva uuden tai merkittävästi kehitettävän julkisen palvelun tarve, sekä Pyynikintorilla kehitettävän torialueen tarve.

Täydennysrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun kulttuuriympäristön säilymiseen ja Tampereen maisemallisiin erityispiirteisiin: Pyynikintorin ja Särkänniemen alueisiin, puurivistöihin sekä Pyynikinharjun läheisyyteen.

Täydennysrakentamisella on tuettava perheiden haakeutumista keskustaan säätämällä asuntojen kokoja sekä lisäämällä leikkipaikkojen määrää ja turvallisuutta. Asuntoalueilla on huomioitava lähivirkistysalueiden, -palveluiden ja -reittien riittävyys, sekä saavutettavuus. Asemakaavoituksen yhteydessä on arvioitava, voidaanko edellä mainittuja tavoitteita toteuttaa parhaiten korttelin laajuisen suunnitelman avulla. Keskustaan rakennettavan uuden asuntokannan tulee olla hallintamuodoltaan ja hintatasoltaan monipuolista.

Seuraavilla sivuilla selitetään tarkemmin osayleiskaavan muodostamaa kokonaisuutta.

Kartta: Keskustan strateginen osayleiskaava, maankäyttö. Tampereen kaupunki, Osayleiskaavaehdotus 2015

Liikennesuunnitelma

Liikennekartassa on huomioitu rantaväylän tunnelin valmistuminen, mistä johtuen Paasikiventie ei ole enää merkittävä itä-länsi -suuntainen osa keskustan liikenneverkkoa. Siitä onkin muodostunut tärkeä kevyenliikenteen reitti, mikä mahdollistaa Amurin vahvemman yhdistymisen sekä Särkännimeen että keskustaan. Paasikiventieltä Amuriin haarautuvaa, Väinö Linnan puistoa pitkin kulkevaa jalankulkureittiä tulisi parantaa ja sen jatkuvuutta vahvistaa. Kävelykaupungin kehittämistä tukee myös Pirkankatua pitkin kulkeva raitiotielinja ja Puuvillakatua ja Puutarhakatua pitkin kulkevien pyöräilyreittien vahvistaminen. Myöskin raitiotiepysäkkien ja pyöräilyn pääreittien yhdistämistä tulisi harkita.

Amurin rooli osana kehitettävää kävelykeskustaa perustee alueen ulko-oleskelutilojen lisäämistä maantasopaikoituksen kustannuksella. Pyynikintorin maanalaisten pysäköintilaitoksen toivotaan korvaavaan torin maantasopaikoituksesta vähintään puolet.

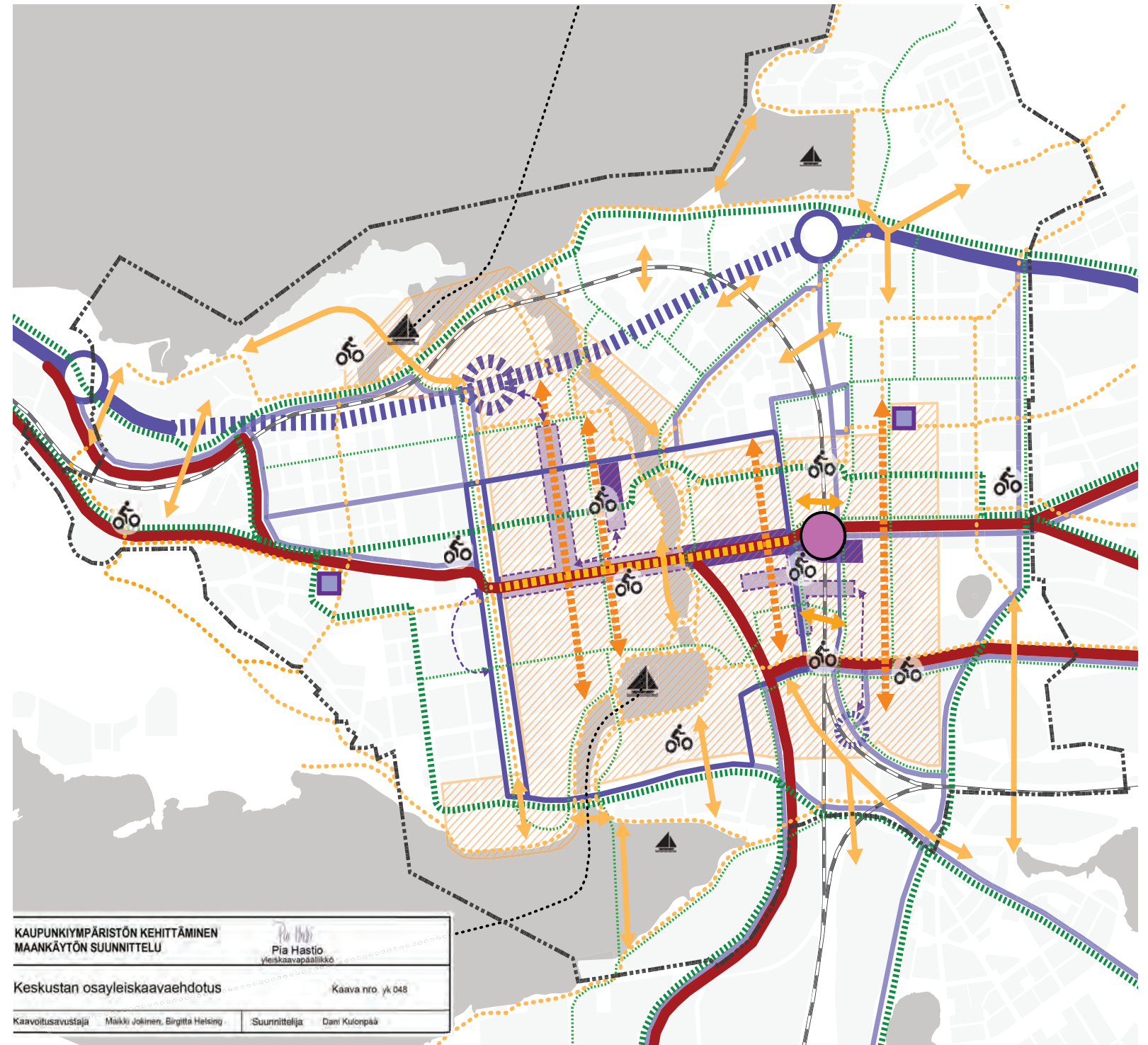
Satakunnankatu ja Pirkankatu toimivat pääkatuina, joiden suunnittelussa on huomioitava keskustan sujuva saavutettavuus. Suotavaa voisi olla Satakunnankadun suosiminen autoliikenteen reittinä, jolloin Pirkankatu rauhoittuisi merkittävien joukko- ja kevyenliikenteen reittien pääväyläksi.

Amurin pohjoislaidalla kulkeva rautatie säilyy ennallaan.

Amurin tunneli ja eritasoliittymä yhdistävät rantatunnelin, kunkunparkin ja keskustan tiiviimmäksi kokonaisuudeksi. Mahdollisesti ajoramppi sijoittuisi Satakunnankadulle ennen Korttelahdenkadun risteystä.

Liikennesuunnitelman merkkienselytykset

-  **ASEMAKESKUS**
Asemakeskus on ihmisvirtojen, joukko liikenteen käyttäjien ja eri liikennemuotojen solmu-kohta. Kaikkien alueella tehtävien suunnitelmien ja toimenpiteiden on tuettava sujuvia, viihtyisiä ja esteettömiä liikenteen ja muita palveluita. Asemakeskusta kehitetään myös lentoliikenteen palveluterminaalina.
-  **JOUKKOLIIKENTEEN LAATUKÄYTÄVÄ**
Laatukäytävän varrella tehtävien toimenpiteiden on tuettava joukko liikenteen käyttöä ja sujuvuutta. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä pysäkeille ja pyöräpysäköintipaikille välittömässä läheisyydessä on kehitettävä hyvän saavutettavuuden näkökulmasta. Joukko liikenteen väline voi olla myös raitiotie.
-  **RAUTATIE**
-  **KÄVELYKESKUSTANA KEHITETTÄVÄ HITAA LIKKUMISEN ALUE**
Liikennepäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Alueella on parannettava jalankulkijoiden olosuhteita viihtyisyyden, monipuolisuuden, laadukkaiden ja esteettömien kävelyalueiden, kävelypainotteisten katujen, kävelykatujen ja -reittien avulla. Aluetta on kehitettävä keskustan liikenneverkko suunnitelman periaatteiden mukaisesti. Maanalaisten pysäköintiverkoston toteuttamisen myötä alueen kadunvarsien autopsäköintipaikkoja vähennetään. Alueen kaupunkivihreää on vahvistettava. Hitaan liikkumisen alueella pyöräily on ohjattava ajoradalle lukuun ottamatta pyöräilyn pääreittejä.
-  **MAANALAINEN PYSÄKÖINTILAITOSVERKOSTO JA SEN LAAJENEMISALUEET**
Pysäköintä on kehitettävä ydinkeskustan maanalaisten huollon ja pysäköinnin yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Aluevaraukset on huomioitava suunniteltaessa maanalaista maankäyttöä ja toimintoja. Pysäköintilaitosten paikat korvaavat maantasopaikoitusta siten, että keskustan kehän sisäpuolella olevista kadunvarsipaikoista poistetaan vähintään puolet.
-  **MAANALAINEN PYSÄKÖINTILAITOS**
-  **YHTEYSTARVE MAANALAISEEN PYSÄKÖINTIIN**
-  **HÄMEENKATU**
Jalankululle ja joukko liikenteelle varattu katu, jolla pyöräily on mahdollista. Katutilaa on kehitettävä siten, että jalankulun asema paranee.
-  **URBAANI JALANKULUAKSELI**
Jalankulun olosuhteita on parannettava viihtyisien kävelyalueiden, kävelykatujen ja kävelypainotteisten katujen avulla. Jalankulkuakselin varrella olevan maankäytön ja toimintojen on tuettava akselin elävyyttä ja aktiivisuutta. Jalankulkuakselin toteutuksen tulee edistää kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia.
-  **TÄRKEÄ JALANKULUN REITTI**
Reitin laatua ja jatkuvuutta on parannettava.
-  **JALANKULUN YHTEYSTARVE**
Yhteyden toteuttamisedellytykset on tutkittava tarkemmassa suunnittelussa. Liikenneväylien ja vesistöjen kävelyille aiheuttamaa esteivaikutusta on vähennettävä mahdollisuuksien mukaan.
-  **VALTAKUNNALLINEN MOOTTORIAJONEUVOLIIKENTEEN PÄÄVÄYLÄ (VT12) JA PÄÄVÄYLÄN MAANALAINEN OSUUS (RANTAVÄYLÄN TUNNELI)**
-  **ERITASOLIITTYMÄ**
-  **MAANALAINEN ERITASOLIITTYMÄ**
Eritasoliittymästä voidaan toteuttaa yhteydet maanalaisten pysäköintiverkoston ja katuverkkoon.
-  **KESKUSTAN KEHÄ**
Kehän liikenteellinen toimivuus on turvattava kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa. Yhteydet maanalaisten pysäköintiin rakennetaan kehän yhteyteen tai sen välittömään läheisyyteen.
-  **KESKUSTAN PÄÄKATU**
Työ- ja asiointiliikenteen pääyhteys, jota koskevissa suunnitelmissa on huomioitava keskustan kehän sujuva saavutettavuus.
-  **SEUDULLINEN PYÖRÄILYN PÄÄREITTI**
Pääreitit laatua on parannettava erottamalla jalankulku ja pyöräily omille väylille. Liittymissä on parannettava turvallisuutta ja sujuvuutta.
-  **KESKUSTAN PYÖRÄILYN PÄÄREITTI**
Pääreitit laatua on parannettava erottamalla jalankulku ja pyöräily pääsääntöisesti omille väylilleen. Liittymissä on parannettava turvallisuutta ja sujuvuutta.
-  **KESKITETTY PYÖRÄPYSÄKÖINTI.**
Pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti sisätilaan tai katoksen alle.
-  **SATAMA / VENESATAMA**
Vesiliikenteen häiriötön toiminta on otettava huomioon suunniteltaessa lähiympäristön maankäyttöä sekä uusia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä.



Kartta: Keskustan strateginen osayleiskaava, liikennesuunnitelma. Tampereen kaupunki, Osayleiskaavaehdotus 2015



Vihreä keskusta -selvityksen merkkienselytykset

- Viher- ja virkistysverkon ydinalueet
- Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat vihralueet / Erityisalueet
- Asukkaiden tärkeimmiksi kokemat vihralueet
- Arvokkaimmat luonto- ja metsäalueet
- Merkittävät virkistysreitit
- Puutteelliset tai kehitettävät virkistysreitit
- Kehitettävä virkistysyhteys
- Viher- ja virkistysverkon sekä liikunta-alueiden keskeiset kehittämiskohteet
 1. Iidesjärven perhepuisto ja luonnonsuojelualue
 2. Kalevan liikuntapuisto
 3. Hämeenpuiston kehittäminen
 4. Viikinsaari
 5. Hatanpään arboretumin kehittäminen
 6. Mustalahti
 7. Ratinan suvanto
 8. Eteläpuiston ranta
 9. Ranta-Tampella
 10. Tammelan pallokentän urheilualue
- Kehitettävät torit ja aukiot
- Kävelykeskustana kehitettävä alue, jossa turvattu kävelyn ja virkistysmahdollisuudet sekä vahvistettava kaupunkivihreää.

Täydennysrakentamisen alueilla turvataan lähivirkistysalueiden ja -palveluiden riittävyys ja saavutettavuus sekä vahvistetaan kaupunkivihreää.

Strategisen osayleiskaavan selvitykset

Koottu tiivistelmä selvityksistä, joissa on erityisesti Amurin suunnittelun kannalta oleellisia näkökulmia.

- Tampereen vihreä keskusta 2014
- Ullakkorakentamisen selvitys 2013
- Korkean rakentamisen selvitys 2012

Tampereen vihreä keskusta

Amuri tunnetaan vehreistä kevyen liikenteen reiteistään ja avoimesta korttelirakenteestaan, mikä tekee alueesta luonteeltaan puolijulkisen puiston. Tampereen vihreä keskusta -selvityksen (2014) mukaan tavoitteena on säilyttää vehreys myös tuleville sukupolville. Tampereen kasvu edellyttää kaupunkirakenteen tiivistämistä, liikenteen kehittämistä ja keskustan vetovoimaisuuden vahvistamista.

Amurissa liikenneverkon kehittäminen mahdollistaa kävelykatujen ja kävelypainotteisten katualueiden verkon laajentamisen, sekä viihtyisien ja sujuvien jalankulku- ja pyöräreitien toteuttamisen. Edustavat kadut, aukiot ja puistot ovat tärkeitä vetovoimatekijöitä. Maantasopaikoin määrää pyritään vähentämään, sekä istutus- ja oleskelualueita lisäämään. Myös hyötyviljelyä suositaan.

Keskustassa on 72 m² vihralueta/asukas. Tampereen kaupunki on aikaisemmin asettanut Kantakaupungin vihralueselvityksessä (1994) virkistysalueiden määrän tavoitteeksi vähintään 120 m² /as. Keskustan vihraluuden käyttäjämäärän lisääntyessä täydennysrakentamisen myötä, on virkistysmahdollisuuksia tarpeen kehittää sekä julkisilla- että korttelialueilla.

Kaupunkivihreän pinta-alaa ja virkistysmahdollisuuksia voidaan Amurissa lisätä pienillä taskupuistoilla, katujen istutuksilla, korttelipihojen yhteisillä vihraluilla, kansirakenteiden istutuksilla ja rakennusten viherkatoilla.

Kartta: Vihreän keskustan visio, Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen 2014, s.83

Kaupunki- ja aluepuistot

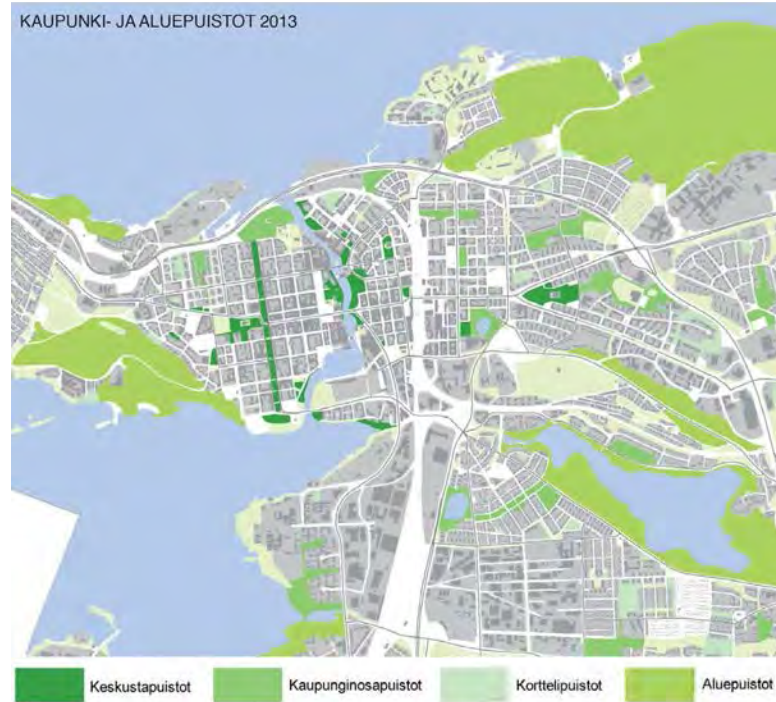
Tampereen vihreä keskusta -selvityksen (2014) tavoitteena on, että virkistytymiseen sopiva puisto löytyy keskustassa enintään 300 metrin etäisyydeltä asunnosta, kuten Amurin alueen Sotkanpuisto ja Amurinpuisto. Toimintoiltaan monipuolisempien, kaupunginosapuistojen tulisi sijaita 500 metrin etäisyydellä. Amurissa kaupunginosapuistoa edustaa Väinö Linnan puisto, jonka keskeinen sijainti edesauttaa täydennysrakentamista. Amurissa 500 metrin säteellä Väinö Linnan puistosta asuu noin 7890 asukasta ja Näsinpuistosta noin 7800 asukasta.

Aluepuistot ovat luonnonmukaisia, ne voivat vaihdella maisemiltaan metsäisistä avoimiin viheralueisiin. Amurin asukkaita lähinnä ovat luonnonoloiltaan ja virkistyspalveluiltaan monipuolinen Pyynikin aluepuisto rantapuistoinen ja suojelualueineen, Näsinpuisto museoineen ja Santalahden puisto. Amurin alue sijoittuu näiden aluepuistojen muodostaman kolmion keskelle.

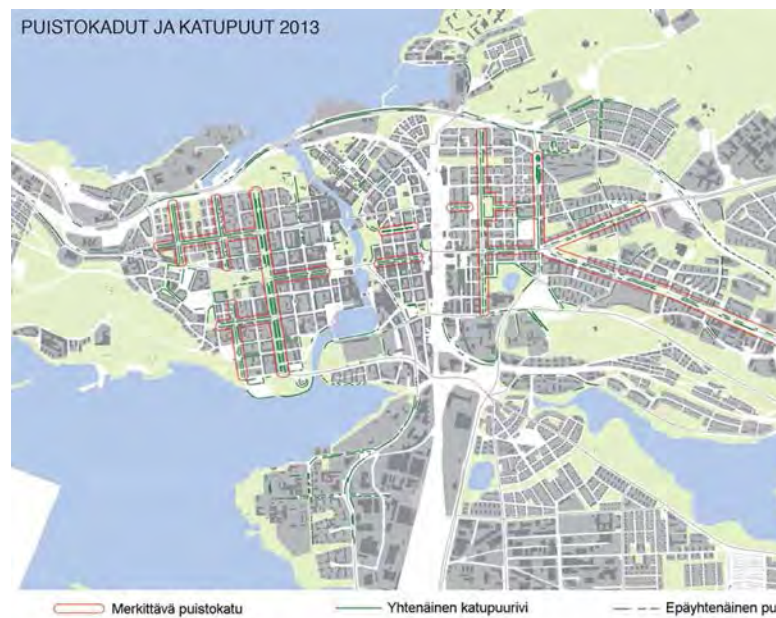
Puistokadut ja katupuut

Keskustan perinteisten puistokatuja puuston yhtenäisyyden ylläpitäminen, puiden uusiminen tarvittaessa ja katupuiden kasvualustojen kunnostaminen puiden elinvoimaisuuden ylläpitämiseksi on ensiarvoisen tärkeää. Katupuita pyritään lisäämään niiden kaupunkikuvaa elävöittävän ja ilman laatua parantavan vaikutuksen takia. Hämeenpuistoa tulee vaalia yhtenäisenä esplanadina. Esplanadien lisäksi kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan kannalta merkittäviä puistokatuja ovat Amurin vanhat perinteiset puistokadut, Korttelahdenkatu, Sotkanpuisto – Sotkankatu ja Satakunnankatu. Tonttien liikennejärjestelyt ja etenkin kadunvarsipaikoituksen suosiminen ovat osaltaan karsineet puita keskustan perinteisistä puukujanteista, esimerkiksi Korttelahdenkadulta. Täten Amurin alueella tulisi suosia keskitettyjä pysäköintilaitoksia.

Etenkin Tammelan ja Amurin täydennysrakentamisalueilla tavoitteena on turvata lähivirkistysalueiden ja palveluiden riittävyys ja saavutettavuus sekä tukea kaupunkivihreän lisäämistä. Amuri kuuluu korkean rakentamisen alueeseen, joten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota lähiympäristön viihtyisyyteen.



Kartta: Kaupunki- ja aluepuistot, Tampereen kaupunki, Tampereen vihreä keskusta 2014, s.24



Kartta: Puistokadut ja katupuut, Tampereen kaupunki, Tampereen vihreä keskusta 2014, s.30



Kartta: Vihreät kävelyreitit, Tampereen kaupunki, Tampereen vihreä keskusta 2014, s.40



Mieluisat reitit



Viihtyisiksi koetut reitit



Reitit, joissa kehittämisen varaa

Kartta: Harava, Kervinen, Laak & Partanen, Tampereen keskustan asukaskyselyn analyysi 2013

Vihreät kävelyreitit

Keskustan kevyen liikenteen yhteyksien kunnostamisessa painotetaan niiden kehittämistä viihtyisiksi, esteettömiksi ja vihreiksi jalankulkuympäristöiksi. Kävellessä liikkuvalla mieluisimpia ovat reitit, jotka kulkevat puistojen ja puistokatuja kautta. Amurin alueen reittien jatkuvuudesta huolehditaan ja parannetaan entisestään. Jalkaisin liikumista edistetään myös selkeällä opastuksella ja reittien esitteillä.

Korttelipihoista ja puistoista pyritään tekemään kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti toimivia tiloja. Amurin katuverkon viihtyisyyttä jalankulkuympäristönä parannetaan lisäämällä katupuita ja vähentämällä autoteiden määrää. Liikenteeltä vapautuvia katutiloja muutetaan vihreiksi ja viihtyisiksi kävely- ja hidaskaduiksi.

Keskustan viheralueita yhdistävät toimivat ja viihtyisät reitit. Sujuvat kävely- ja pyöräilyreitit yhdistävät Amurin viheralueet koko kaupungin viherverkkoon.

Harava- Tampereen keskustan asukaskyselyn analyysi

Harava-aineistosta laadittujen analyysien (Bamberg ja Nieminen 2013, Kervinen, Laak, Partanen 2013) Kaupunkilaisten mieluisina reitteinä korostuu Amurin läpi itä-länsisuunnassa kulkeva kevyenliikenteen reitti Puuvillatehtaankatua pitkin ja etelä-pohjoissuunnassa kulkeva virkistysreitti Väinö Linnan puistoa pitkin.

Kehitettäviksi kohteiksi koettiin etenkin Satakunnankatu, Pirkankatu, Näsjärvenkatu ja rautatien pohjoispuolella kulkeva Paasikiventie.

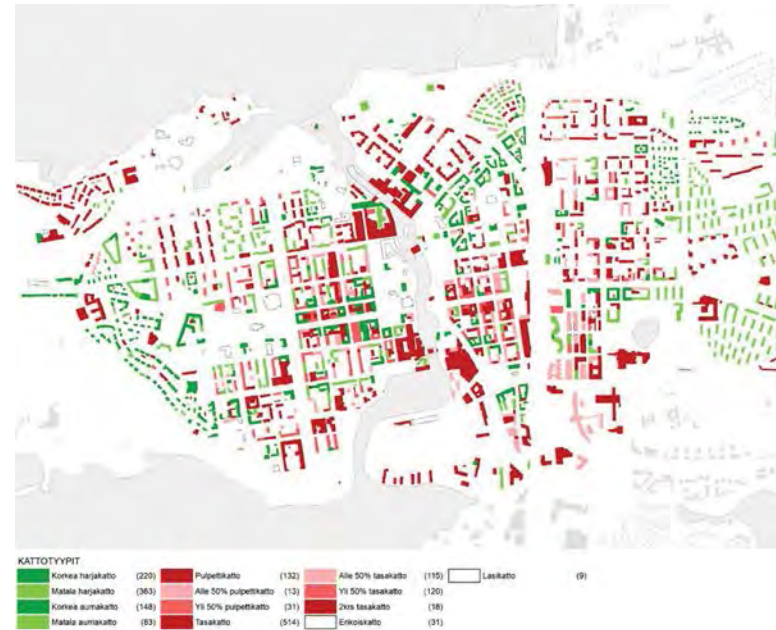
Ullakkorakentamisen selvitys

Amurin alueelle haasteita tuo ullakko- ja kattorakentamisen kaupunkikuvallisen ohjeistuksen laatiminen kattamaan laajoja aluekokonaisuuksia. Aalueella on useita eri taloyhtiöitä ja jokaisella taloyhtiöllä tilanne on erilainen, mikä lisää hankkeiden haastavuutta. Yksittäisten tapaus-ten suositusten laatiminen taas on hankalaa, sillä aloitteen tulisi tulla taloyhtiöltä itseltään ja kehityksen tulisi olla eheyttävää ja jatkuvaa. Tämä asettaa haasteita sekä suunnittelijoille, kaupungille ja alueen asukkaille.

Ullakko- ja kattorakentamista tukee alueen tasakattoisuus, rakennuskannan samankaltainen ikäjakauma ja avoin korttelimalli. Lisärakentamisen avulla taloyhtiöt voisivat helpottaa korjausrakentamisesta koituvia taloudellisia rasitetta.

Kaupunkikuvallisesti Satakunnan kadun pohjoispuoli kuuluu RKY-alueiden ja kaupunkikuvallisten vyöhykkeiden ulkopuoliselle tasakatto-alueelle, mikä on merkitty yhdeksi kattorakentamisen kehitysalueeksi. Kattojen näkyvyyteen vaikuttaa rakennuksen korkeus, kattokulma ja tarkastelutäisyys. Leveämmillä puistobulevardeilla, Satakunnankadulla ja Korttelahdenkadulla, tarkastelutäisyyden kasvaessa ja puiden lehtien puuttuessa räystäslinjat ja lisäkerrokset näkyvät selvimmin kadulle. Sama ilmiö tapahtuu myös puistoalueiden reunoilla, kuten Väinö Linnan - ja Sotkanpuistossa. Täten ullakko ja kattorakentaminen näiden avoimien tilojen reunoilla vaatii erityistä huolellisuutta, korkeaa laatutasoa ja katutilojen tarkastelua kokonaisuutena. Yleisenä suosituksena onkin eheyttävä, nykyiset rakennuskannat huomioonottava, innovatiivinen rakentaminen, jolla kaupunkikuvaa chostetaan ja alueen identiteettiä vahvistetaan.

Amurin avoin korttelityyppi, jossa rakennukset sijaitsevat erillään toisistaan puistomaisessa korttelirakenteessa, mahdollistaa myöskin kattopintojen ja räystäslinjojen näkymisen kauaksi ja moneen suuntaan. Tämän lisäksi nykyiset kattopinnat ovat hyvin identtiset, joten yksittäiset muutokset erottuvat helposti yhteneväisestä rakennuskannasta.



Kartta: Kattotyypit, Tampereen kaupunki, Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila, 2013, s.40



Kartta: Kaupunkikuvakartta, Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila, 2013, s.48



Topografinen leikkaus, korkeusasema +110 m



- korkeusasema +120 m



- korkeusasema +130 m

Amurin läheisyydessä sijaitsevat korkeat elementit:

Näsinneula	+ 276,69m
Pyynikin näkötorni	+ 180,25m
Pyynikin harju	> 130m
Finlaysonin tehtaanpiiput	>110m
Amurinlinnan kerrostalot	+132,00
Näsjärvenkadun korkeat rakennukset	>130
Korkeat umpikorttelit	>135

Amurin alueen eteläosiin näkyy muutama Tampereen ensimmäisistä korkeista rakenteista, eli tehtaiden piipuita, joiden sijainti korkealla maastossa lisää niiden vaikutusta kaupunkikuvassa. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös modernismin aikakauden ”maamerkkejä” ; Amurinlinnan tornitalo ”Impilinna” Hämeenpuistossa, sekä Näsinneula Särkänniemessä, jonka antenniosuus nousee 168 m korkeuteen. Pyynikinharju kohoaa myös vaikuttavana luonnonmukaisena maamerkinä alueen eteläosassa.

Korkean rakentamisen selvitys

2000-luvulla korkean rakentamisen hankkeet ovat merkittävästi lisääntyneet ja Tampereella on tämän selvityksen laatimisaikaan vireillä lähes kymmenkunta korkean rakentamisen hanketta (yli 12 kerrosta tai 35 metriä), jotka ovat edenneet asemakaavoitusvaiheeseen, tai joissa on jo asemakaava voimassa. (Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila, 2012)

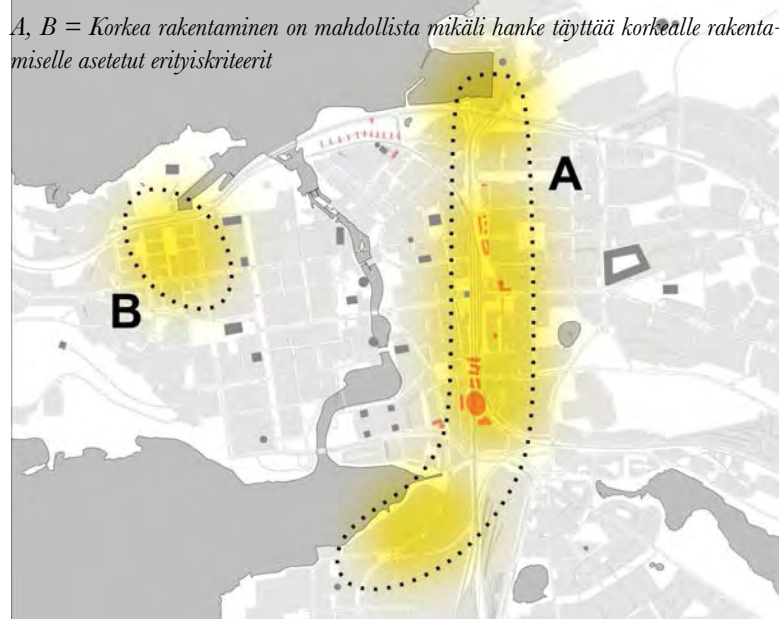
M&Y arkkitehdit (2012) painottavat Näsinneulan tornin näkyvyyttä jo kaukaa ennen muuta kaupunkisiluetta monesta suunnasta Tampereelle saavuttaessa, sekä sen muodostumista kaupunkia edustavaksi ikoniseksi merkiksi. Se kohoo korkeuksiin myös pitkiä näkymiä avaavien Amurin kevyenliikenteen reittien pohjoispäädyissä.

Amurin alueella on jo muutamia korkeita asuinkerrostaloja rautatien laidalla ja Tampereen taidemuseon läheisyydessä. Rautatien laidalla sijaitsevat korkeat rakennukset varjostavat enimmäkseen rautatietä, sekä luovat luonnollisen parin Näsinneulan kanssa. Ne luovat Amurin pohjoispäähän kaupunkikuvallisesti tärkeän ja kausnäkyvän maisemalinjan.

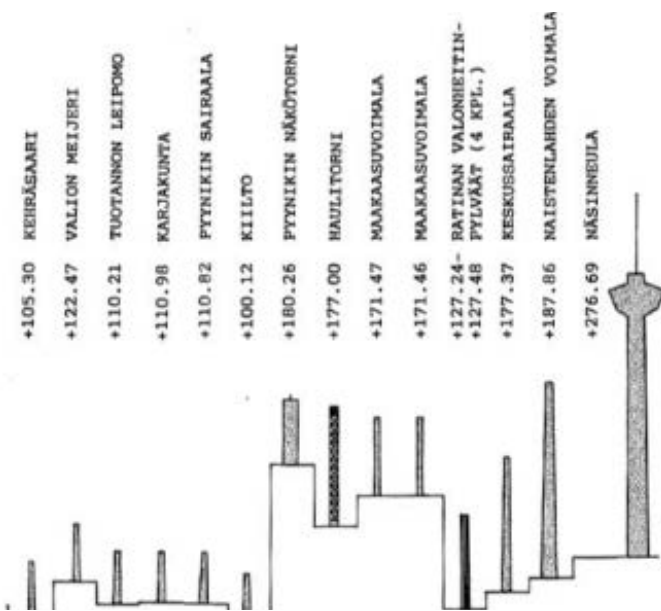
Toinen maisemallisesti tärkeä linja muodostuu Satakunnankadun varteen Väinö Linnan puiston päätteeksi. Leveiden bulevardimaisten katujen luomat pitkät etäisyydet rakennusten välillä mahdollistavat korkeanrakentamisen estämättä viereisten rakennusten valonsaantia.

Tuleva täydennysrakentaminen antaa mahdollisuuden uusien rakennustyyppien ja -yhdistelmien kehittämiseen. Maaston korkeus nousee länteen mennessä yli viisitoista metriä, mutta suurin osa alueesta sijaitsee korkeusaseman +100.0 tuntumassa.

A, B = Korkea rakentaminen on mahdollista mikäli hanke täyttää korkealle rakentamiselle asetetut erityiskriteerit



Kartta: Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella, Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila(2012) s. 71.



Kuva: Tehtaanpöppöjen ja tornimaisten rakennelmien korkeudet sekä korkeusasemat. Tampereen tehtaanpöppö (1991) s. 50-51.



Topografinen kartta, maaston ja rakennusten korot nousevasti vaaleasta tummaan.

Kartat: Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella, Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila(2012) s. 30-31.

Liikenneselvitykset

Raitiotie

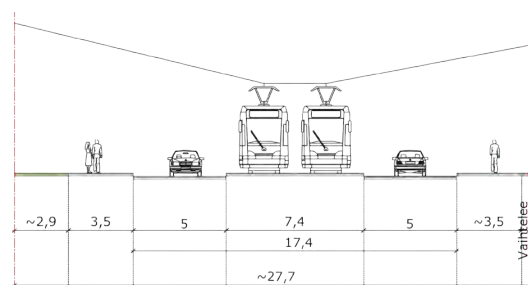
Amurin alueelle sijoittuu kaksi raitiotiepysäkkiä. Keskustasta tultaessa ensimmäinen on Pynnikintorin vaihtopysäkki, jolloin bussi hyödyntää raitiotien kanssa samaa laituria. Toinen pysäkki sijoittuu Sepänkadulle, Särkänniemen läheisyyteen.

Vuonna 2025 noin 45 % tamperelaisista asuu raitiotievyöhykkeellä (800 metrin säteellä pysäkeistä). Vuonna 2040 osuus on noussut 60 %:iin asukkaista. Amurin koko suunnittelualue tulee sijaitsemaan raitiotievyöhykkeellä.

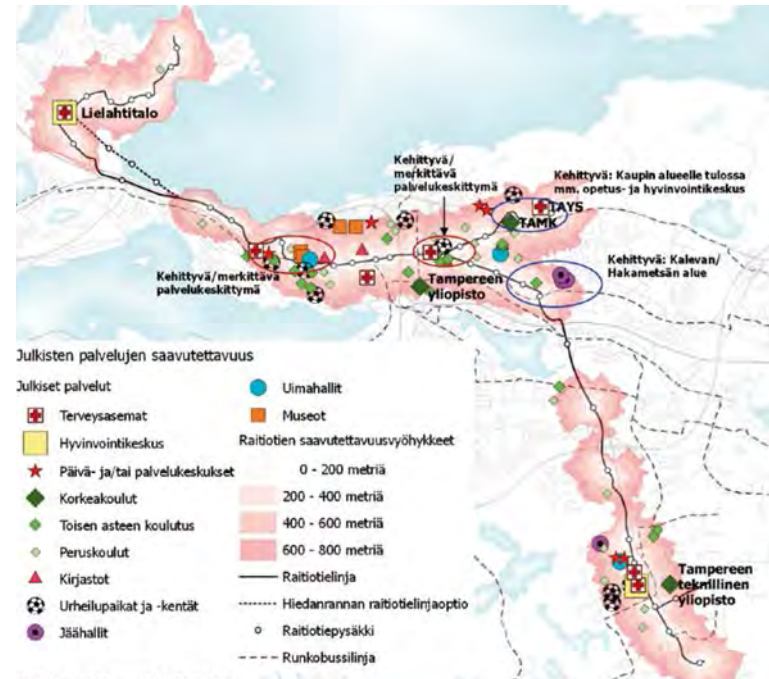
Raitiotie tarjoaa elinkeinoelämälle uusia kasvun ja liiketoiminnanmahdollisuuksia. Raitiotie on avoin alusta, joka luo mahdollisuuksia uusille innovaatioille.

Molemmissa Amurin alueelle sijoittuvissa pysäkeissä tapahtuu katualueen rajan muutos. Pynnikintorin pysäkki käyttää hyväkseen torin läheisyyttä. Sepänkadun pysäkkiä ei ole suora yhteyttä bussipysäkkeihin, joten katualuetta ei oteta käyttöön yhtä paljoo.

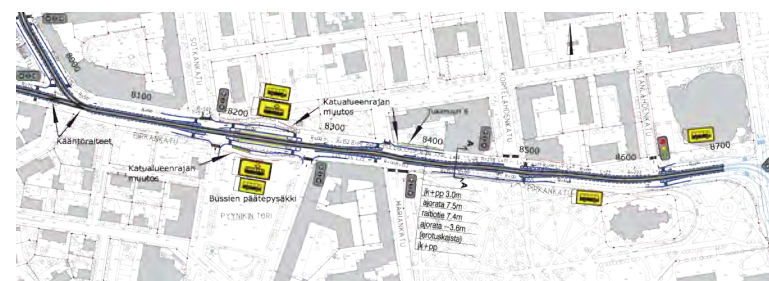
Julkisten palveluiden saavutettavuus on molemmilta pysäkeiltä hyvä. Lähellä sijaitsee kouluja, päiväkotia, museoita, kirjasto, seurakuntatalo, urheilu- ja virkistyspaikkoja, sekä uimahalli.



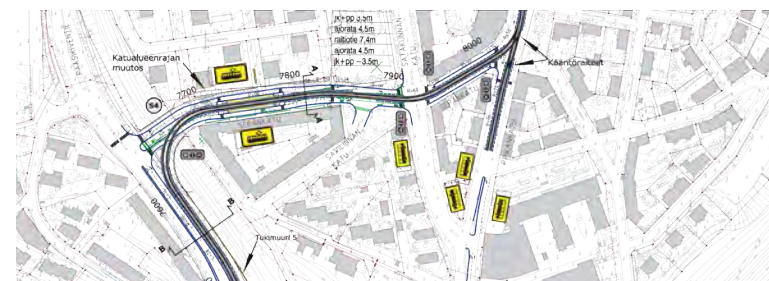
Poikkileikkaus Sepänkadulla
(Kaavio: Tampereen raitiotie, yleissuunnitelma, Tampereen kaupunki, Ramboll, 2014, s.18-19)



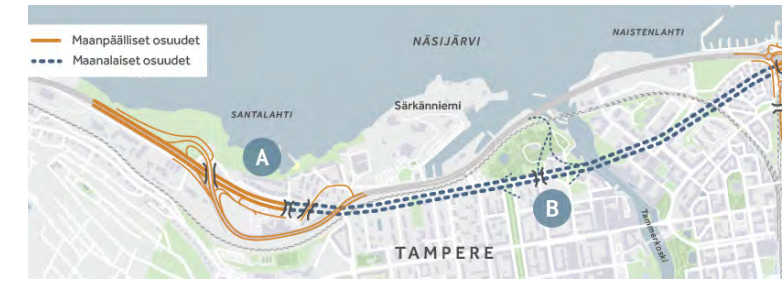
Kartta: Julkisten palveluiden saavutettavuus, Tampereen kaupunki, Tampereen raitiotien vaikutusten arviointi 2016, s.19



Suunnittelutilanne Pynnikintorilla



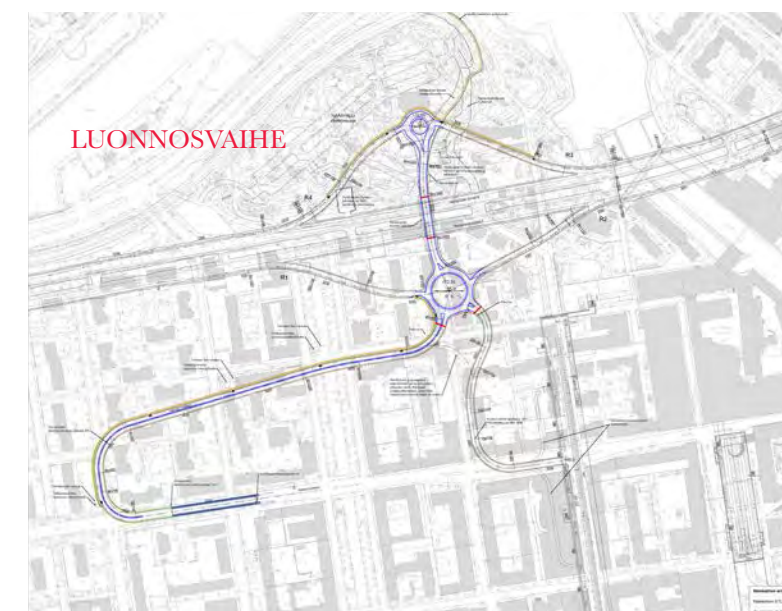
Suunnittelutilanne Sepänkadulla
Kartat: Tampereen raitiotie, yleissuunnitelma, Tampereen kaupunki, Ramboll, 2014, s.18-19



Kartta: Tunneli keskellä kaupunkia, Liikennevirasto, Rantaväylän yleissuunnitelma 2016



Kartta: Vaihtoehto 2, E3 Näsikallion eritasoliittymä, Tampereen kaupunki, Rantaväylän yleissuunnitelma 2010



Kartta: Näsikallion eritasoliittymän ja Amurintunnelin yleissuunnitelma, SITO

Rantatunneli

Tampereen rantaväylää (Paasikiventie – Kekkosen tie) kehitetään Santalahden ja Naistenlahden välillä tunnelirakentamisella.

Hankkeessa rakennetaan 2,3 km pitkä maantietunneli Santalahden ja Naistenlahden väliselle tieosuudelle. Rantaväylän kehittämistarpeet on tunnistettu 1980-luvulta asti. Tunnelivaihtoehto on ollut esillä 1990-luvulta lähtien, jolloin tien liikenteellinen merkittävyys on koko ajan kasvanut ja tiejakso muuttui hallinnollisesti valtion maantieksi.

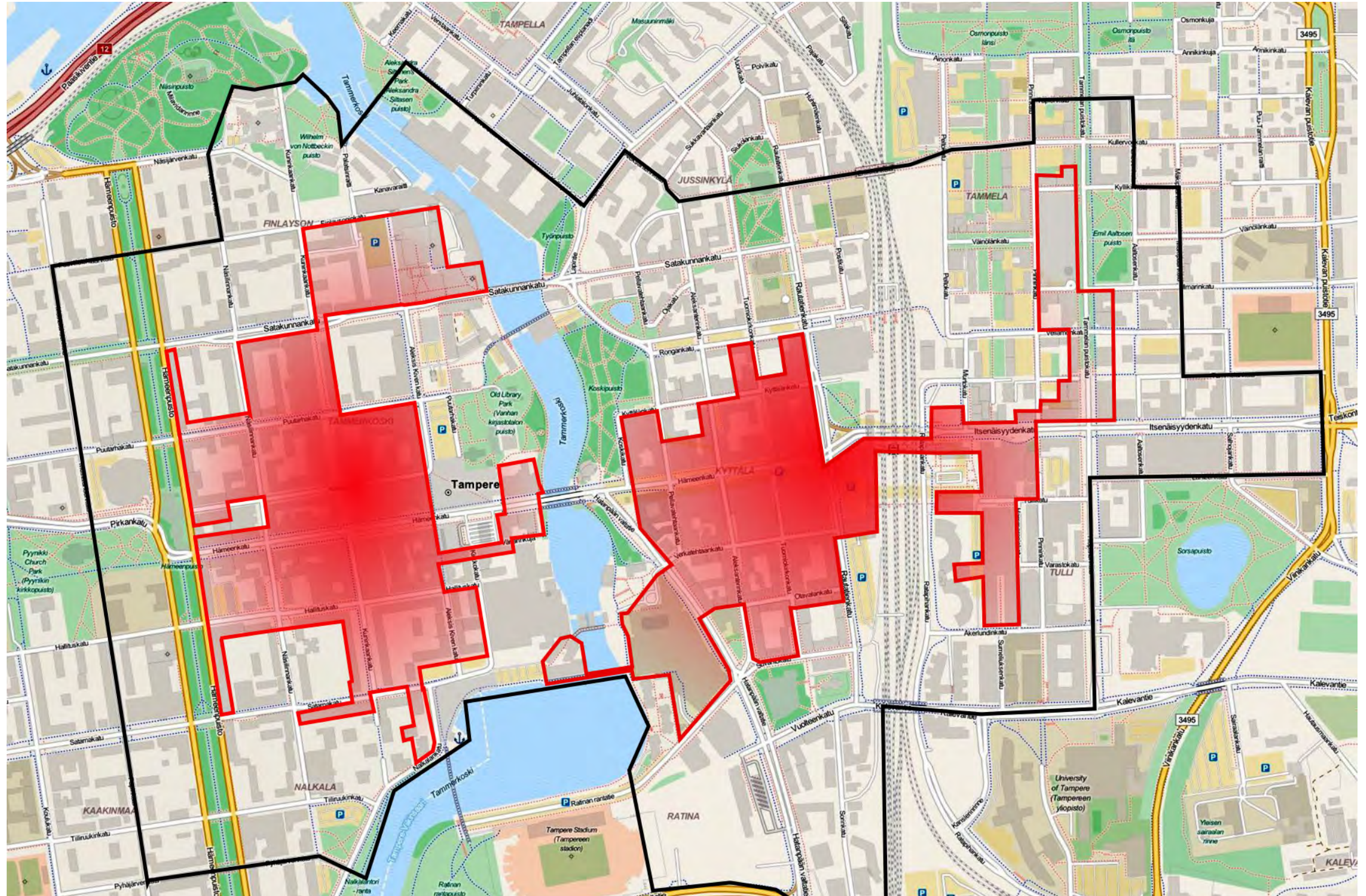
Vuonna 2017 valmistunut Rantatunneli vapauttaa suuren kaistaleen Tampereen pohjoista keskustaa kaupunkilaisten käyttöön ja mahdollistaa paremman pääsyn Näsijärven rantaan. Tunneli vähentää myös Amurin alueelle kohdistuvaa liikenteen meluhaittaa. Satakunnankadun ja Korttelahdenkadun risteykseen toteutetaan liittymä Amurin tunneliin. Tunnelista pääsee Näsikallion eritasoliittymän kautta rantatunneliin. Kyseisestä tunnelista toteutetaan myös yhteys kunkunparkkiin.

Keskustan elinvoimalaskennat

Keväällä 2017 Tampereen keskustassa suoritettiin elinvoimalaskennat. Laskennoissa käytettiin ALLin-menetelmää, jossa liiketiloja kartoittamalla ja luokittelemalla lasketaan keskustan elinvoimaluku, sekä määritellään elävän keskusta-alueen rajat.

Amuri sijaitsee vain korttelin päässä elävästä Keskustasta. Tämä asettaa osaltaan edellytyksiä Amurin kasvulle, sekä erityisesti Satakunnankadun roolille yhteytenä elävään keskustaan.

punainen alue = *kuumat korttelit, joissa liiketilatiheys on korkein*
musta raja = *elävä keskusta, alue 200m kuumista kortteleista*



Kartta: Tampereen keskustan elinvoimalaskennan tulokset 2017 -raportti,
TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy

Maankäyttöselvitykset

Särkänniemi

Särkänniemen yleissuunnitelman keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa Särkänniemen elämyspuiston vetovoimaisuus tulevaisuudessa, sekä sen toiminnan laajeneminen. Lisäksi tavoitteena on koko Särkänniemen alueen kehittäminen osana Näsijärven rannan rantakaupunkivyöhykettä, sekä Särkänniemen alueen parempi kytkeytyminen Tampereen keskusta-alueeseen. Särkänniimestä on mahdollisuus kehittyä entistä monipuolisempi ja viihtyisämpi alue, jossa yhdistyvät elämykset, vapaa-aika, asuminen ja kulttuuri.

Alueen uuden kehittämissivaiheen mahdollistaa Rantaväylän tunnelin valmistuminen 2017, jolloin Paasikiventien valtakunnallisen tason pääväylä ja sen liikenne siirtyvät tunneliin, joten liikennemäärät ja siihen liittyvät estevaikutukset ja meluhaitat vähenevät huomattavasti. Tämä mahdollistaa myös Amurin alueen kytkeytymisen osaksi Särkänniemen virkistätymisalueutta, sekä molemman kaupunginosan liittymisen osaksi kaupungin toimintoja. Samanaikaisesti viherakseli Pyynikinharjulta Näsijärvelle vahvistuu.

Tammela

Tammelan täydennysrakentaminen koskee Tampereen keskustan täydennysrakentamista ja erityisesti Tammelan kaupunginosan mahdollisuuksia liittyä osaksi keskustamaista kaupunkialuetta.

Pyrkimyksenä on tiivistää asuinpainotteisia alueita kuten Amuria ja Tammelaa, joita leimaa lähiömäisen väljä ja jäsentymätön kaupunkikuva, sekä toiminnallinen yksipuolisuus – siis lähiörakentamista ruutukaavassa.

1960-70 -luvuilla rakennetut alueet ovat tulleet peruskorjauskään ja asukkaiden ikärakenne on usein yksipuolisesti vanhusvoittoinen, mikä saattaa vaikeuttaa välttämättömien peruskorjausten suunnittelua ja toteuttamista asunto-osakeyhtiöissä. Peruskorjaukset ovat toisaalta mahdollisuus parantaa vanhojen rakennusten energiatehokkuutta, mikä on tärkeää Suomen ja Tampereen ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi. (Tammelan yleissuunnitelma, 2012)



Kuva: Särkänniemen yleissuunnitelman VE1 ja VE2 ilmakuvat, M&Y arkkitehdit, Tampereen kaupunki, 2016



Kuva: Ilmakuva, Tampereen kaupunki, Tammelan yleissuunnitelma 2012



Kuva: Tampereen taidemuseon ja Pyynikintorin yleinen kansainvälinen kilpailu, voittajaehdotus, Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy



Kuva: Tampereen taidemuseon ja Pyynikintorin yleinen kansainvälinen kilpailu, voittajaehdotus, Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy

Tampereen taidemuseo

Tampereen taidemuseon ja Pyynikintorin yleinen kansainvälinen kilpailu käytiin keväällä 2017, ja tulokset julkaistiin samana syksynä.

AOR Arkkitehtien oittajaehdotus ”Siilo” esitti asuinrakentamisen ratkaisuksi kaupungin nykykuotoista rakennetta jatkavia lamelli-asuinkerrostaloja. Museon laajennus sijoittuu osittain maan alle, maanpäällisen osan seisessa vapaasti Amurinpuistossa. Puisto säilyy yhä julkisena viheralueena, säilyttäen virkistysyhteyden Pyynikin luonnonpuistosta Väinö Linnan puiston kautta Särkänniemeen.

Pyynikintorin liikennejärjestelyjä siistitään, ja sen alle sijoittuu uusi paikoitushalli palvelemaan julkisen liikenteen vaihtoyhteyttä ja keskustan työntekijöiden pysäköintiä.



Kuva: Tampereen taidemuseon ja Pyynikintorin yleinen kansainvälinen kilpailu, voittajaehdotus, Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy

HISTORIA JA OMINAISPIIRTEET

Kaavoitus ja rakentuminen

Amurin rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Haapasaari, 2016) kertoo hyvin kattavasti Amurin kaupunginosan historiasta Tampereen perustamisvuodesta 1779 nykypäivään asti. Ohessa pieni tiivistelmä Amuria koskevista tärkeimmistä kaavamuutoksista vuosien varrella.

Kaupungin synty ja ensimmäinen kaava

Vuonna 1779, kun Tampere perustettiin olivat kaupungin laajennusmahdollisuudet hyvin maltillisia ja alkuperäinen kaavoitettu alue oli hyvin suppea. Vuoteen 1840 mennessä keskusta oli rakennettu nykyiseen Näsilinnankatuun saakka. (Kuva.1) Amurin alue kuului kuvernööri Hans Boijen omistamiin Tammerkosken ratsutilan maihin kaupungin länsipuolella. Maat olivat osin kasvimaina, osin laidunalueina. Kuvassa I:llä merkityt alueet olivat plantaasialueita, joita jaettiin ilmaiseksi kaupungin tontin omistajille.

Kaupungin laajeminen ja Engelin kaava vuodelta 1830

Tampereen ruutukaava laajenee länteen nykyiseen Kortelahdenkatuun asti eli yleissuunnitelman Itäiselle rajalle. Vaikka tonteista oli pulaa viivyttivät erimielisyydet plantaaseista rakentamista uusille alueille. (Kuva.2)

Asuntopulan johdosta plantaasit julistetaan kaupungin omaisuudeksi 1860

Tampere laajenee plantaasialueille kasvavan asuntopulan johdosta. C. A. Edelfeltin uudessa kaavassa Kortelahdenkatua levennettiin ja sen taakse suunniteltiin vaadittuja pieniä tontteja. (Kuva.3) Alueen katuverkosto noudatti aiempaa ruutukaavaa, mutta katuja oli puolta tiheimmässä. Pienet korttelit jakautuivat neljäksi n. 660 m² tontiksi. Lopulta C. A. Edelfeltin laatima asemakaava vahvistettiin 1868 ja Tampereen kaupungin uusi rakennusjärjestys tuli voimaan vuonna 1869. Uusien alueiden asuttaminen pääsi alkuun. Tontit myytiin huutokaupalla. Huutajista suurin osa oli työläisiä.

Amuri laajenee Buurien maalle 1882

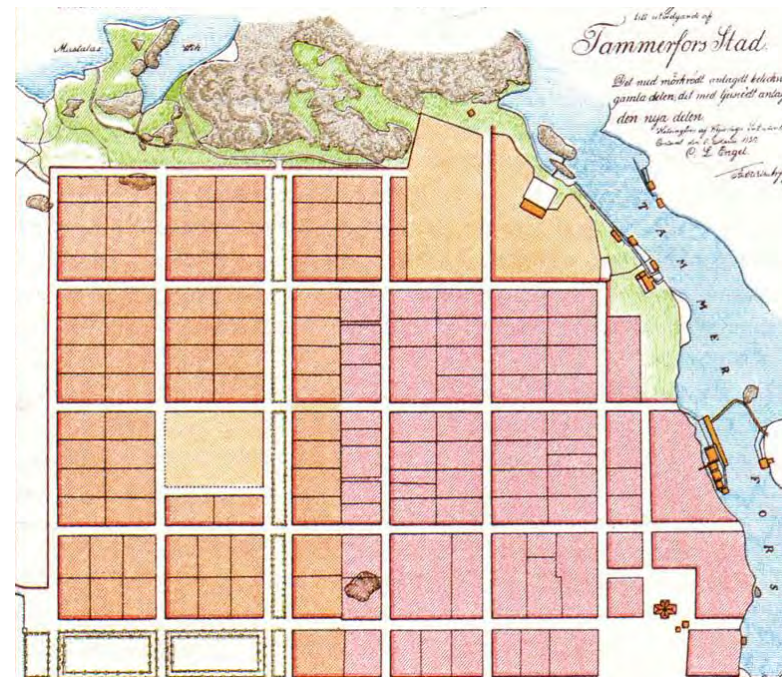
Asuntopulan jatkuessa 1870- luvulla valmiiksi asemakaavoitetut tontit loppuivat ja kaupunki joutui luovuttamaan tontteja kaavoitetun alueen ulkopuolelta. Tontit voitiin myydä vasta kun niiden alueelle laadittiin asemakaava, siihen asti tontit vuokrattiin. Vuokraajille (joista 80% oli työläismiehiä) annettiin tontin lunastusoikeus erillistä maksua vastaan ja vuoteen 1906 kaikki oli lunastettu omistukseen. Rakentaminen vain kiihtyi ja v. 1890 Amurissa asui jo yli 3241 asukasta, ja vuosisadan vaihteessa 5351. Uusi kaupunginosa sai nykyisen nimensä suomalaisten siirtolaisretkikuntien mukaan, jotka matkasivat kaukaiseen Siperiaan ”Amurinmaahan”.

Täten Amuri levisi Sotkankadun itäpuolisille kasvimaile, jotka samaan aikaan käytyjen Buurisotien johdosta sai nimekseen Buurienmaa. (Kuva.4) Buurienmaata rakennettiin vuodesta 1899 alkaen. Suurimman osan tonteista, kaikkiaan 16 tonttia osti Finlayson rakennuttaakseen niille työläisten asuintaloja. Kohtuullisella hinnalla vuokratavissa asunnoissa oli huone ja keittiö, ja varustelutaso oli tuon ajan mittapuulla hyvä.

Amurin asukastiheys 1900 luvun vaihteessa 5351 asukasta (nykyisin 3 100 asukasta)



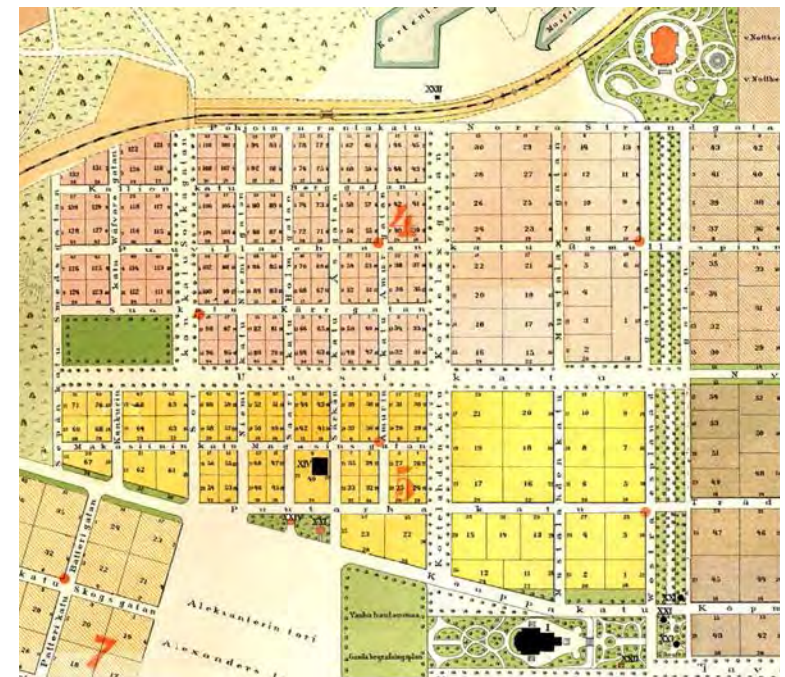
1. Ote Tampereen ensimmäisestä tontti- ja moisiokartasta, laatinnut komissioonimittari Jean Limon vuonna 1780. Kaavoitettu alue ulottuu nykyiseen Näsilinnankatuun asti. Kuva: Vapriikin kuva-arkisto



2. C.L. Engelin kaupungin laajennusehdotus vuodelta 1830. Kuva: Rasila, Viljo: Tampereen Historia II, Tampere 1984.



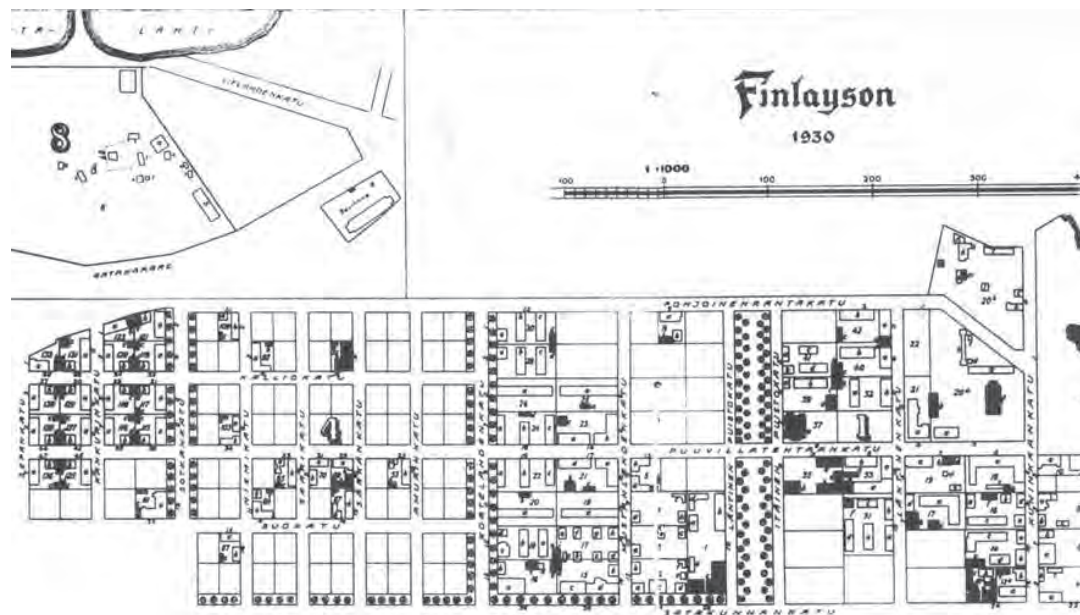
3. Ote Edelfeltin kaavakartasta vuodelta 1868. Gyldenin kaavaehdotukseen tehtyjä muutoksia ovat mm. Hämeenpuiston leventäminen sekä Amurin alueelle sijoitetut pienet tontit ja tiheimpi katuverkosto. Kuva: Vapriikin kuva-arkisto



4. Ote August Ahlbergin laatimasta laajentuneesta Tampereen asemakartasta vuodelta 1882. Kuva: Tampereen kaupunki



Heikki Aitolan voittanut kilpailuehdotus. Ehdotuksen rakennustyypeissä on enemmän variaatioita kuin lopulta voimaan tulleessa asemakaavassa. Buurienmaalla on jo pistetaloja, mutta tornitalot rajoittuvat Satakunnankadun varteen, alueen pohjoisreunassa niitä ei ole. Pitkät itä-länsisuuntaiset rakennusmassat on kaavasta jätetty pois. Kuva: Tammerkoski 1961:1



Finlaysonin tehdasalue (kuvan oikeassa reunassa) ja tehtaan asuntoalueet v. 1930. Karttaan merkityt rakennukset olivat Finlaysonin omistuksessa. Kartta: Vapriikin kuva-arkisto



Kuva: Amurin kaupunginosan saneeraus. Miksi se on tehtävä? Tampereen kaupunginhallituksen selosteita no 2/1956. Tampere 1956



Kuva: Amurin kaupunginosan saneeraus. Miksi se on tehtävä? Tampereen kaupunginhallituksen selosteita no 2/1956. Tampere 1956

Tampereen ensimmäinen työläiskaupunginosa 1900

Tonttien haltijat rakensivat paljon yhteiskeittiöasuntoja, joita työväestö saattoi vuokrata. Jopa viiden huoneen asukkaat saattoivat käyttää yhtä yhteistä keittiötä. Valtaosa työväestöstä asui vuokralla, mutta talojen omistajat eivät olleet entiseen tapaan porvareita, vaan Amuriin oli syntynyt uusi yhteiskuntaryhmä: talonmistajat. Suurin osa työläisistä työskenteli Finlaysonin puuvillatehtaalla ja Finlaysonin tehdas osti joukon tontteja I. ja IV. kaupunginosasta ja rakennutti työläisilleen vuokra-asuntoja. (Kuva.5) Pitkä pätkä Puuvillatehtaankadun vartta muodostui yksinomaan tehtaan työläisten asuinalueeksi. Amurista muodostui Tampereen ensimmäinen selväpiirteinen työläiskaupunginosa, ja se säilyi työväestön asuinalueena aina 1960-luvun saneeraukseen asti.

Amurin korkea asukastiheys (n. 2,5 asukasta/huone), yhteiskeittiöiden huono hygienia ja alueen suopohjaisuus (mistä Suokadun nimikin juontaa) vaikeuttivat kulkutaitien kitkemistä.

Amurin saneeraushanke: 1952 kaupunginvaltuusto määräsi Amurin uuden asemakaavan valmistelun aloitettavaksi

Sotien jälkeen kaupunkien vanhaa rakennuskantaa alettiin pitää painolastina, ja sitä haluttiin purkaa pois uuden funktionalistisen kaupunkisuunnitteluhanteen, teknisen kehityksen ja modernin kaupunkiympäristön tieltä.

Vuonna 1952 Tampereen kaupunginvaltuusto hyväksyi ehdotuksen Amurin kaupunginosan saneerauksesta. Amurin saneeraustarpeita perusteltiin rakennuskannan huonolla kunnolla sekä yksikerroksisen rakentamisen tehotomuudella. Alueen katuverkosto koettiin liian tiheäksi ja kadut kapeiksi jatkuvasti lisääntyvälle autoliikenteelle. Myös parkkialueita todettiin olevan liian vähän.

Asukkaiden mielestä uusien suunnitelmien avoin ja väljä korttelirakenne tarkoitti vähenevää rakennusoikeutta ja täten rahan menetystä. Suunnittelijat taas esittivät olemassa olevan umpikorttelin, pimeän pihan ja katujen kapeuden sekä viheralueiden puutteen synkkänä uhkavana. (Kuva.6)

Kilpailu alueen suunnittelusta 1960

Saneerausvaihtoehdoksi esitettiin ainoastaan voimassa olevan, korkean rakennusoikeuden mukainen rakentaminen, ei esim. olemassa olevan rakennuskannan vähittäistä korjaamista ja maltillista täydennysrakentamista. Korostettiin ns. aluerakentamisen etuja ja taloudellisuutta verrattuna yksittäisten tonttien rakentamiseen.

Uusien suunnitelmien suuret korttelit muodostuvat neljästä vanhasta korttelista. Kortteleihin oli sijoitettu kerrostaloja joita ympäröivät vehreät piha ja puistoalueet. Jotkut kortteleista suunniteltiin muutettaviksi puistoalueeksi. Uudella suunnitelmalla tähdättiin terveelliseen, turvalliseen ja viihtyisään asuinalueeseen: valoisuus, avaruus, viheralueet sekä tilavat hyvin varustellut asunnot houkuttelisivat paremmin toimeentulevaa väkeä, asuntojen hinnat nousisivat ja tontinomistajat saisivat vastinetta menettämälleen rakennusoikeudelle. Työväestöä rauhoiteltiin kertomalla, että kaikilla olisi vielä varaa asua alueella, koska uusia asuntoja olisi paljon ja ne olisivat edullisia. Väittäjä oli kuitenkin ristiriidassa suunnitelmien tavoitteiden kanssa.

Nykyinen asemakaava valmistui vuonna 1964

Kaupunginvaltuusto päätti v.1959 lopulta pyrkiä ratkaisuun järjestämällä Amurin alueen saneerauksesta suunnittelukilpailun, jonka tavoitteena oli hakea saneeraukselle vaihtoehtoisia suunnitelmia ja saada vastustajien mieli muutettua. Kilpailu järjestettiin vuonna 1960 ja voittajaksi valittiin Heikki Aitolan ehdotus.

Aitolan ratkaisu noudatti lamelliperiaatetta, mutta niin että puisto- ja piha-alueiden lisäksi jouduttiin ottamaan huomioon myös nopeasti lisääntyvien autojen tarvitsemat pysäköintitilat.

Nykyinen asemakaava vuodelta 1964

Amurin uusi asemakaava vahvistettiin alkuvuonna 1965.

- Tontteja on yhdistetty pareittain niin, että kortteli koostuu kahdesta tontista.

- Tonteilla on rakennusoikeus yhdelle 3-kerroksiselle kerrostalolle joka jakaa tontin kahteen piha-alueeseen.

- Toiselle pihalle sijoitettiin pysäköintialueet, toiselle (yleensä puiston puoleiselle) pihalle oli osoitettu istutettavaa piha-aluetta.

- Näsijärvenkadun varressa tornitaloja on vasta neljä, Kankurinkadun kulmatontille on osoitettu kaksi kolmi-kerroksista "noppataloa". Pohjois-eteläsuuntainen julkisen akseli on jo löytänyt muotonsa.

- Korttelien sisäinen rakenne kääntyi ikään kuin sisäpuoli ulospäin, rakennusalue ja piha-alue vaihtoivat paikkaa. Aiemmin pihaa ympäröineet asuinrakennukset siirtyivät tontin keskelle ja piha-alueet sen reunoille.

- Yksikerroksisten puutalojen tilalle tuli elementtikerrostalo jossa oli kolme asuinkerrosta ja maanpäällinen kellarikerros autotalleineen.

-1960-luvulla rakennustekniikka kehittyi rakennusteollisuudeksi ja kerrostalot elementtirakenteisiksi. Ensimmäisen vaiheen elementit olivat vielä suoralinjaisia ja mahdollisimman yksinkertaisia, joten rakennuksista (ja asuinalueista) tuli helposti monotonisia.

1. Ilmakuva vuodelta 1966. Saneerauksen ensiaskeleita otetaan alueen luoteismurkassa.

(Amurin inventointiraportti, 2016)

2. Ilmakuva vuodelta 1976. Saneeraus on jo pitkällä.

(Amurin inventointiraportti, 2016)

3. Ilmakuva vuodelta 1987. Julkisen akselin puistoalueet alkavat hahmottua. Taidemuseon vieressä on vielä alueen viimeisenä purettu puutalokortteli. (Amurin inventointiraportti, 2016)



Kartta: Tampereen asemakaava, 1965, Tampereen kaupungin karttapalvelu

1.



2.



3.

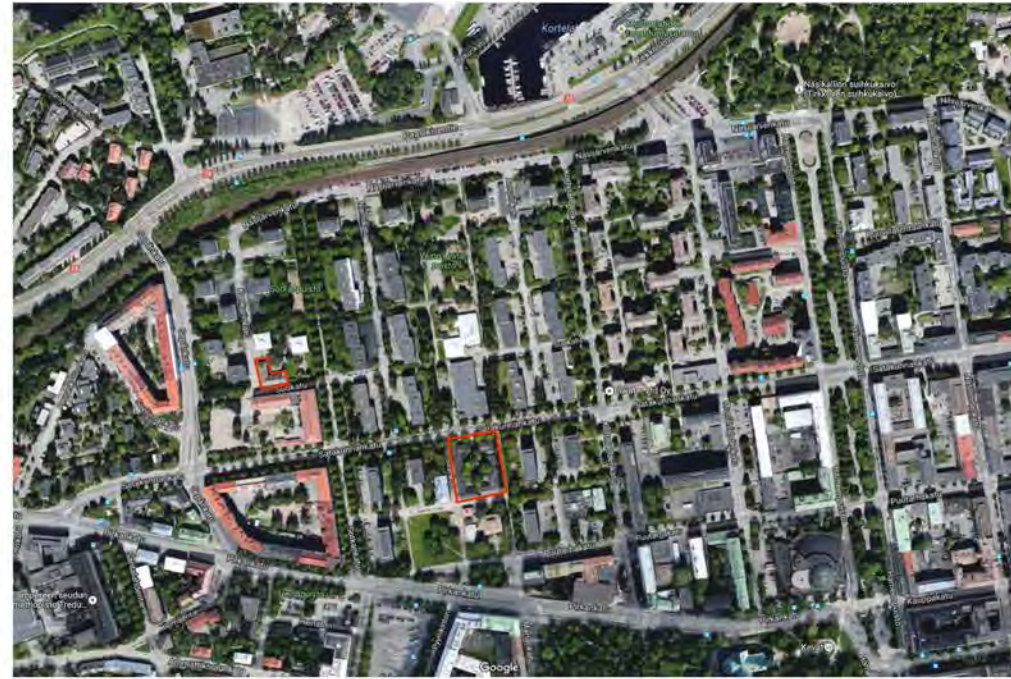


Kuvat: Tampereen kaupungin karttapalvelu
<https://kartat.tampere.fi/oskari>

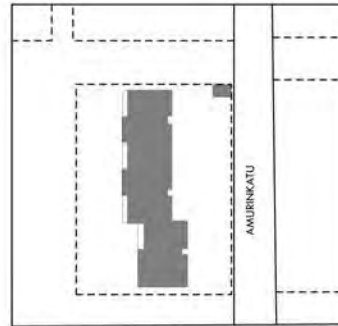
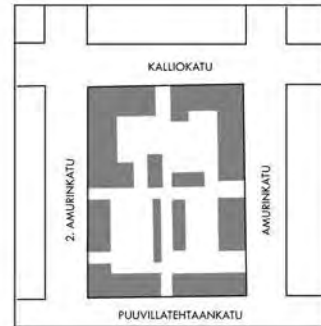


(Kuvat: Vapriikin kuva-arkisto)

S
A
N
E
E
R
A
U
S



PUU-AMURI
1958
8 998 asukasta



NYKY-AMURI
1988
5 215 asukasta
→ 8 %

Amurin kortteleissa tapahtunutta muutosta kuvaa esimerkkikortteli nro 45. Puu-Amurin aikaan korttelin länsipuolella kulki Toinen Amurinkatu, myöhemmin Särkänkätu, joka nykyään on kaventunut kevyen liikenteen väyläksi Väinö Linnan puiston itälaidalla. Myös Kallionkatu ja Puuvillatehtaankatu on muutettu puistoalueeksi. (Amurin inventointiraportti, 2016)

Saneerauksen jälkeen

Kritiikkiä keskustojen perusteellista uudisrakentamista kohtaan alkoi esiintyä vähitellen 1960-luvulla. Myös Amurin saneeraus sai osakseen kritiikkiä. Aluetta on pidetty monotonisena, tylsänä ja jopa rumana. Maanpäälliset kellarikerrokset ikkunattomine seinineen on koettu tyllyksi ja asfalloidut parkkialueet liian suuriksi. Toisaalta alueen viheralueet ja kevyen liikenteen reitit ovat saaneet kiitosta osakseen.

Vain 8 prosenttia Amuriin valmistuneiden uusien kivi-talojen asukkaista oli alueen entisiä puutaloasukkaita. Yleisimmät syyt asukkaiden siirtymiseen pois alueelta olivat taloudellisia. Vanhoilla asukkailla ei ollutkaan varaa uusiin kerrostaloasuntoihin. Kerrosluku siis kasvoi, mutta samoin kasvoi asumisväljyys, ja alueen väkiluku väheni. Koko Amurissa (Hämeenpuisto-Sepänkatu) asui vuonna 1958 peräti lähes 9 000 asukasta, mutta vuonna 1988 heitä oli enää 5 215.



Kuva 1: Suokatua kuvattuna Kortelahdenkadulta länteen päin vuonna 1960. (Vapriikin kuva-arkisto)



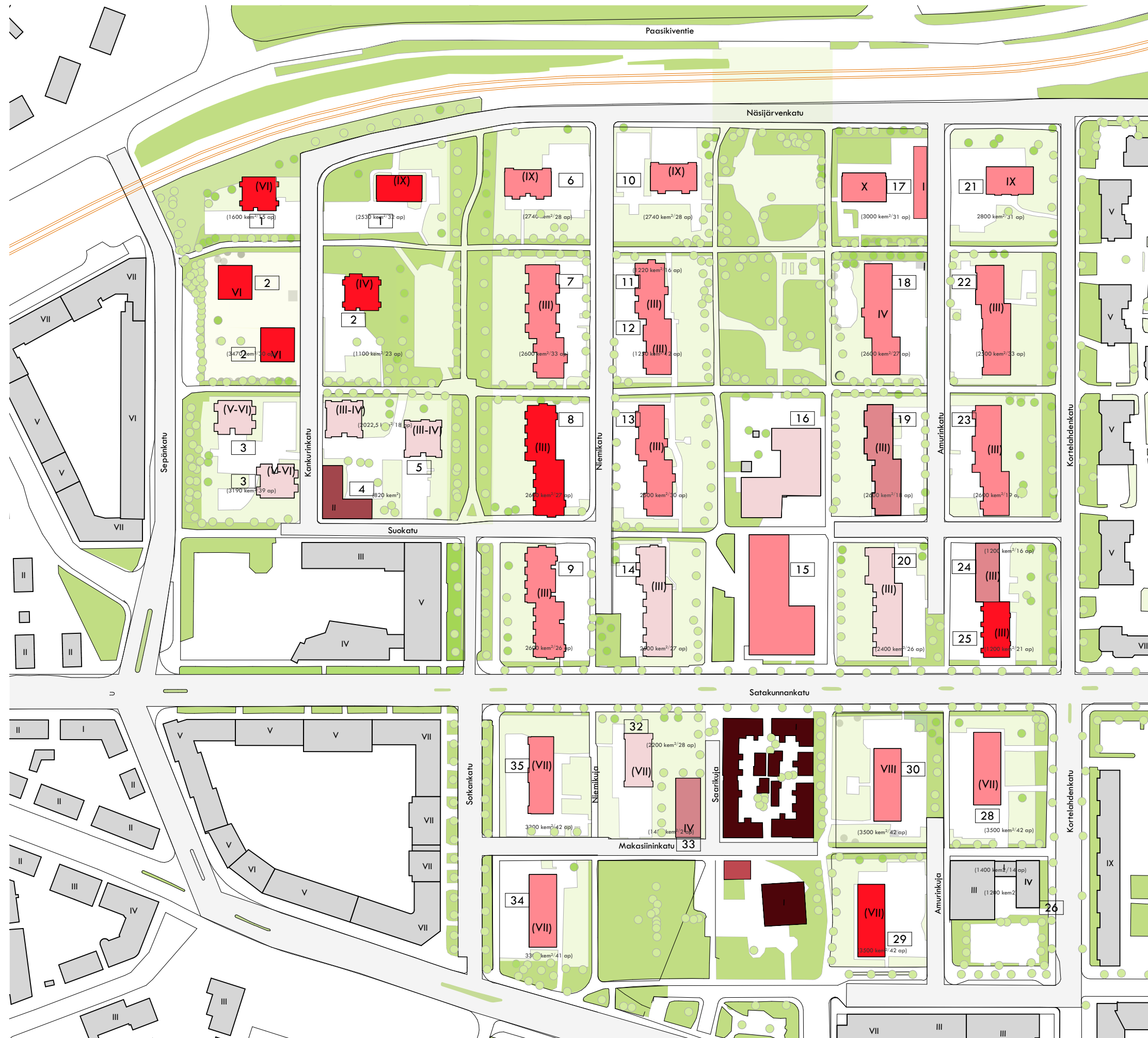
Kuva 2: Suokatua kuvattuna Kortelahdenkadulta länteen päin vuonna 2016. (Amurin inventointiraportti, 2016)



Kuva 3: Tässä kuvassa Suokatu 10-12 tontin puutalot ovat vielä säästyneet, mutta v. 1973 rakennettu As.Oy Keski-Amurin rakennus on jo korvannut puutalot viereisellä tontilla. Vasemmassa reunassa Asunto Oy Näsinien tornitalo vuodelta 1972. (Vapriikin kuva-arkisto)



Kuva 4: Sama tontti(kuva 3) ja Amurin päiväkodin rakennus vuonna 2015. Molemmissa kuvissa esiintyy Amurin maisemille tyypillinen tunnusmerkki, Näsinneula. (Vapriikin kuva-arkisto)



**Suunnittelalueen rakennuskanta
1:2000**

83 200 kem²
yhteensä n. 1346 asukasta

840 ap

Rakennuskanta

- 1838-1882
- 1910-
- 1920-
- 1930-
- 1960-
- 1970-
- 1980-

1:4000

Alueselvityksiä

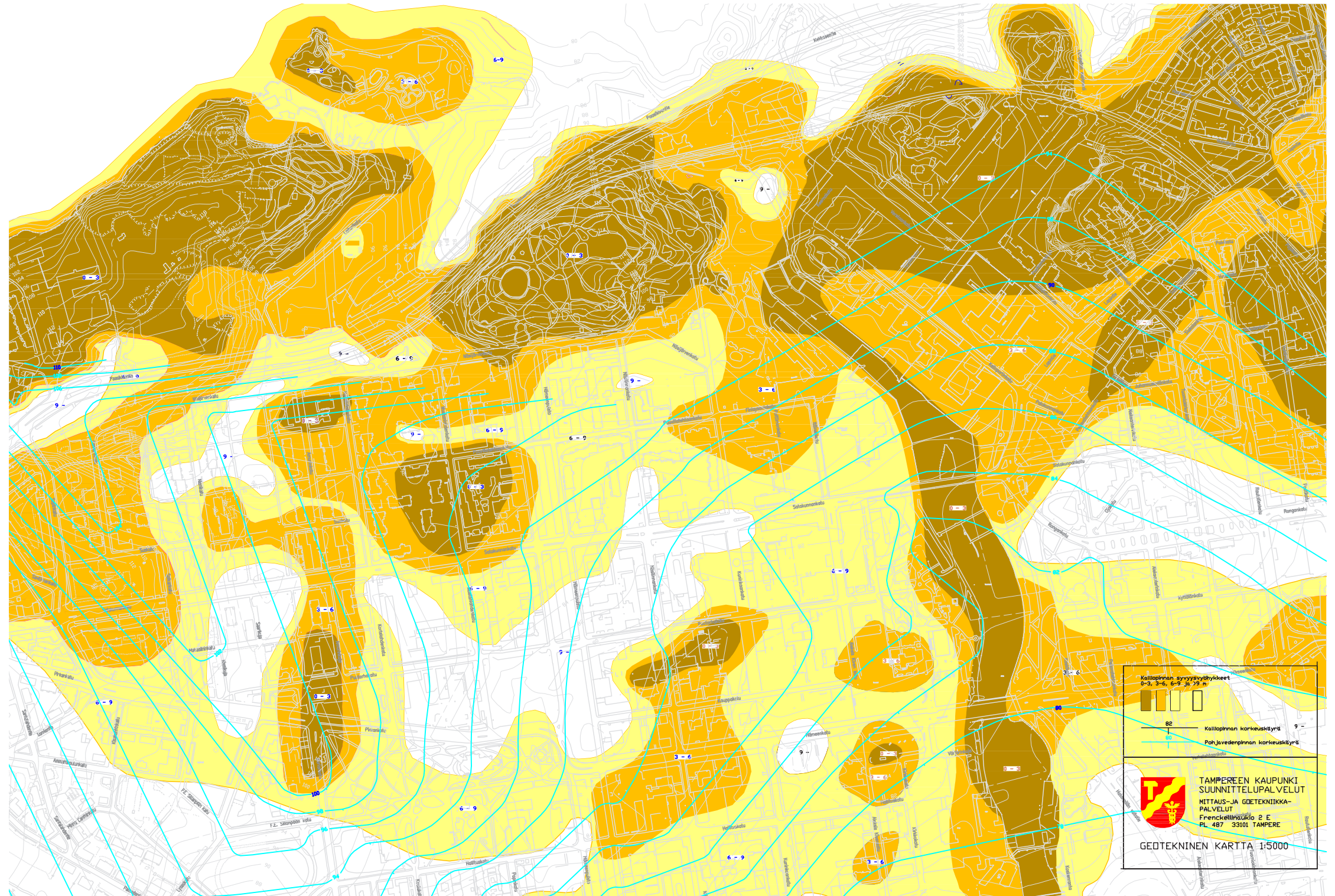
Geokartta

Amurin alue jää suurmaisemaa rajaavan Pyynikin korkean harjuselänten ja Näisjärven alavan osan välille.

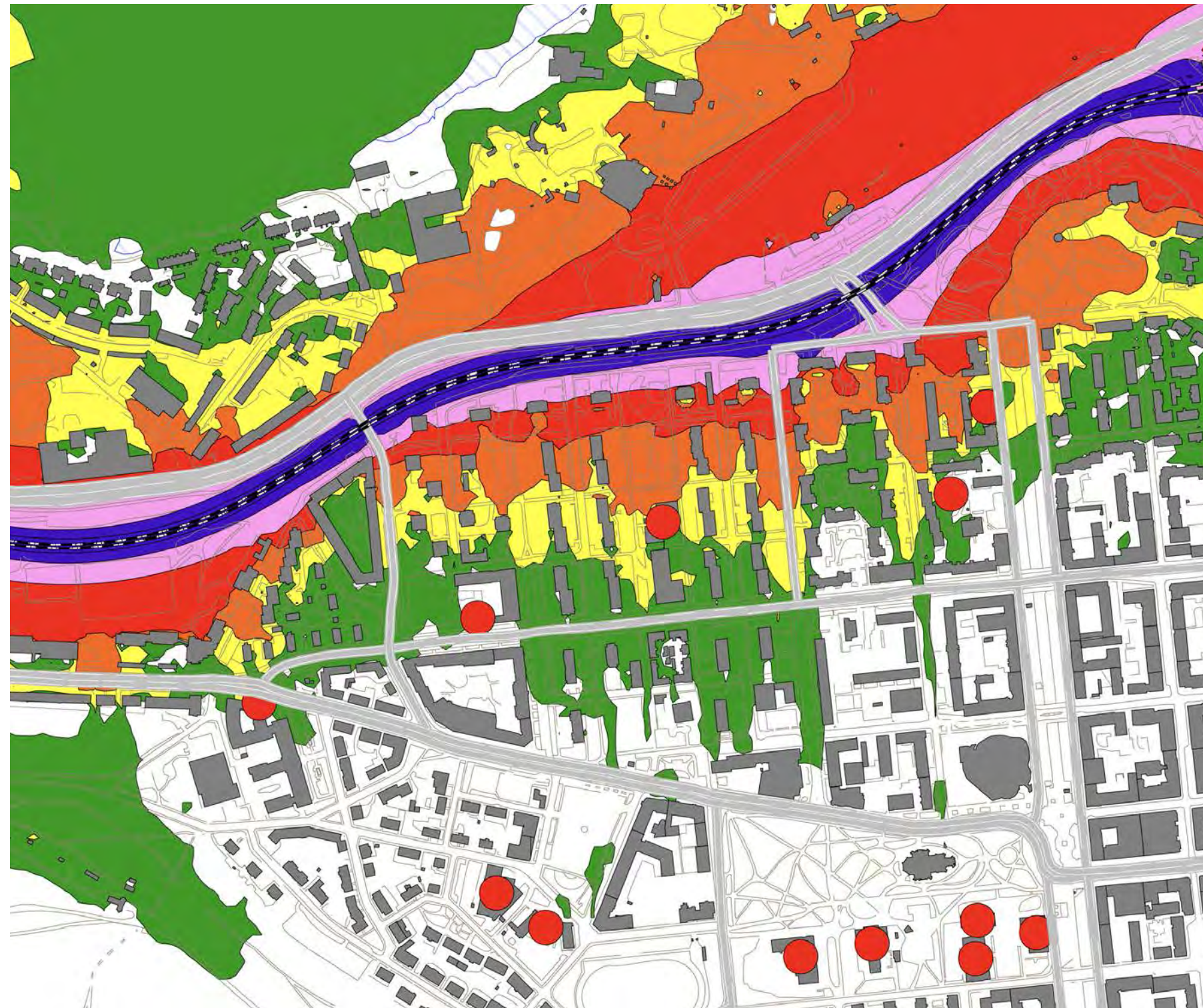
Alueen koillis- ja kaakkois kulmissa kalliopinta on korkeimmillaan 0-3 m. Pyynikintorilta kohti särkänniemeä kulkevalla viheryhteydellä kalliopinta on matammillaan >9 m. Tämä tukee keskitettyjen maanalaisten pysäköintilaitosten sijoitusta sekä Pyynikintorille, että Väinö Linnan puiston liikekeskuksen yhteyteen.

Pohjavedet esiintyvät alueella korkeuskäyrien + 96,00 m- 106,00m välillä, maanpinnan korkeuden vaihdellessa välillä +100,00m - 114,00m.

Kansipihojen suosiminen asukaspaikoitukseen on alueen korkean kalliopinnan ja pohjavesien kannalta vaaraton vaihtoehto.



(Kartta: Geotekninen kartta, Tampereen taidemuseon laajennuksen kilpailu, Tampereen kaupunki)



Päivä-ilta-yömelutaso, Lden (dB)
 Pohjoismainen
 raideliikennemelun
 laskentamalli
 laskentakorkeus 4 m

- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

- Hoito- ja oppilaitokset
- Meluvallit
- Meluaidat ja -kaiteet

(Kartta: Ympäristömelu selvitys, Raideliikennemelun vyöhykkeet, 2011, Tampereen kaupunki)

Meluselvitys

Melulaskennoissa käytetty tieliikennemelun laskentamalli perustuu yhteispohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin (Nordic Council of Ministers 1996a), jota on muokattu ottamalla huomioon ympäristömeludirektiivissä annetut vaatimukset ja ohjeet ylimenokauden laskentamenetelmille (Ympäristöministeriö 2006a).

Pääasiassa melua suunnittelualueella aiheuttavat auto liikenne Sepänkadulla ja Satakunnankadulla sekä Porin radan junaliikenne. Autoliikenne ei kuitenkaan tällä hetkellä aiheuta koskaan yli 55,0 dB meluhaittaa alueelle. Paasikiventien autoliikenne ja siitä aiheutuva melu vähenee huomattavasti rantatunnelin toteutumisen myötä.

Viereinen kartta näyttää rautatien aiheuttamat meluhaitat. Näsijärvenkadun varrelle sijoittuvat korttelit ovat meluhaitan alueella. Melutaso on tutkimus tilanteen jälkeen laskenut hieman Paasikiventien liikenteen hiljennettyä rantatunnelin johdosta.

Tällä hetkellä rautatien edustalla on kadunvarsipsykointipaikkoja, joiden kattamisesta kansirakenteella voisi olla hyötyä myös viereisille asukkaille. Kansirakenne voisi toimia meluesteenä, jos se toteutetaan hyvin. Meluhaitat puoltavat myös korkeampaa rakentamista Näsijärvenkadun läheisyyteen.

Kansipsykointi voi parhaimmillaan toimia meluesteenä myös laajemmin Amurin alueella luoden suojaisia piha-alueita katutasen yläpuolelle.

Hulevesi

Keskustan valuma-alue sijaitsee Näsijärven ja Pyhäjärven välissä ja sitä halkoo Tammerkoski. Keskustan alueelle on suunnitteilla huomattavan laajoja täydennysrakentamisen alueita vuosina 2014–2030.

Suurin osa näistä täydennysrakentamisalueista on jo nykytilassa rakennettua ympäristöä (Amuri, Tammela, Kyttälä.), jossa vettäläpäisevien pintojen osuus on monin paikoin vähäinen. Täydennysrakentamisen hankkeet tarjoavat mahdollisuuden kehittää samalla hulevesien hallintaa näillä alueilla.

Viherkatoilla voidaan tutkimusten mukaan viivyttää sadevesiä sekä sateisella että kuivalla kaudella useita kymmeniä prosentteja (Berghage et al. 2009, Hutchinson et al. 2003)

Imeytyksessä syntynyt pintavalunta muutetaan pohjava-lunnaksi. Imeytys onnistuu erityisesti alueilla, jossa maaperä on hyvin vettä läpäisevää. Imeytys tehdään ensisijaisesti pinnaltaan avoimilla rakenteilla, mm. imeytyspainanteilla.

Näsijärven lähivaluma-alue (länsi)

- Puro/oja
- Virtaussuunta
- Hulevesiverkosto
- Järvi/lampi
- Purkupiste
- Lähde
- Päävedenjakaja
- Vedenjakaja
- Pohjavesialue
- Hulevesien ongelma-alueet
- Kiinteistökohtaiset hulevesien hallintaratkaisut
- Natura-alueet
- LS-alueet
- Kantakaupungin raja

Maankäyttöalueet 2012-2030

- Asuntoalueen laajentuminen
- Nykyisen korttelin täydentäminen
- Asuinkerrostalojen alue
- Asuinpienalojen alue
- Keskustatoimintojen alue
- Katualue
- Palvelujen alue
- Teollisuusalue
- Työpaikka-alue
- Käyttötarkoituksen muutos- ja täydennysrakentamisen alue
- Julkisten palvelujen alue



(Kartta: Tampereen kantakaupungin hulevesi ohjelma, 2012, Tampereen kaupunki)

Maapolitiikan linjaukset 2014- 2017

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan ja -luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallintoi-
ntiin ja edelleen yksityisen maan kaavoittamiseen sekä
yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten
tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja
toimenpiteitä.

Kaupunkistrategiassa sekä edelleen kaupunkirakenne- ja
ympäristösuunnitelmassa hyvin keskeisenä tavoitteena
on yhdyskuntarakenteen täydentäminen. Tavoitteena on
vahvistaa täydennysrakentamisen edellytyksiä erityisesti
EHYT hankkeen kohdealueilla.

Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelman toimenpi-
teenä on, että EHYT yleissuunnitelmien pohjalta käyn-
nistetään asemakaavoja 30 000 kem2/vuosi. Asemaa-
kaavojen laatimisen yhteydessä maapolitiikan keinoin
tehtävissä sopimuksissa kannustetaan erityisesti täyden-
nysrakentamiseen asuinkortteleiden sisällä.

Perinteisesti suunnittelua on ohjannut kaupungin maan-
omistus ja rakentamisesta vapaat alueet, mikä on myös
edistänyt yhdyskunnan hajautumista. Tampereen kau-
pungin politiikka on kuitenkin muuttunut myöntäisem-
mäksi täydennysrakentamista kohtaan.

Tampereen kaupunki on esittänyt tiettyjä niin sanottuja
”porkkanoita” täydennysrakentamiselle. Nämä käyvät
ilmi oheisista Maapolitiikan linjauksista vuosille 2014-
2017.

Hyvillä esimerkeillä täydennysrakentamisesta tulisi ylei-
sempi, helpompi ja käsiteltävämpi ratkaisu sekä kaupun-
gin, että tietyn kauunginosan ja sen asukkaiden kehityk-
selle.

Tammelan täydennysrakentamisesta on tulossa tietyn-
lainen demonstraatioprojekti, jonka tähtäimenä on ollut
uudet yhteistyö- ja toimintamallit osallistomintaan, alue-
ratkaisuun ja kumppanuuskaavoitukseen.

Maapolitiikan linjaukset 2014 - 2017

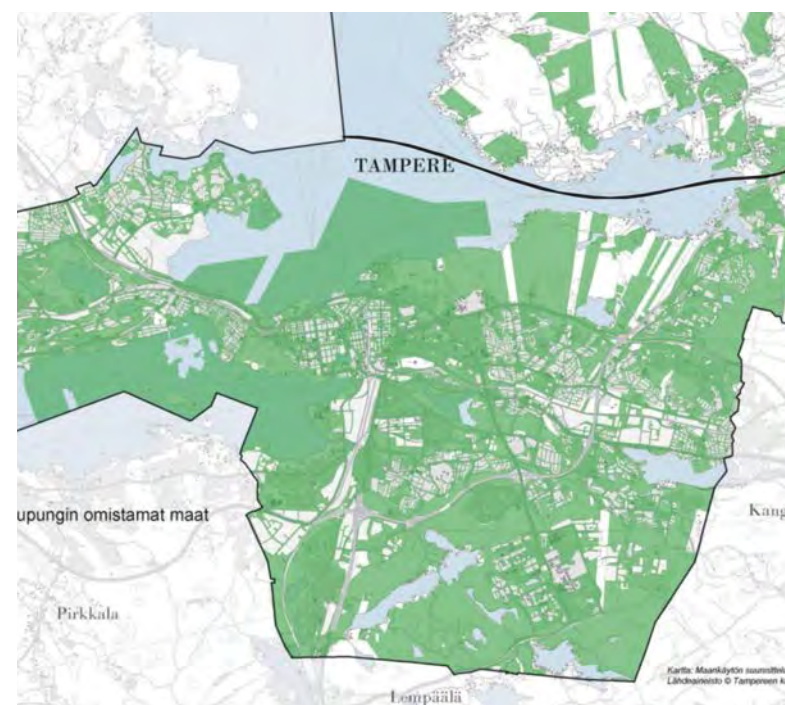
Maankäyttösopimukset maankäytön muutostilanteissa

- maankäyttösopimuksia maankäytön muutostilanteissa asemakaava-alueella
- korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista
- yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseen 40 % arvonnoususta
- erityistoimenpiteistä sovitaan tapauskohtaisesti
- varmistetaan rakentuminen sovittavan aikataulun mukaisesti
- sisällytetään asunto- ja elinkeinopolittisia tavoitteita
- alle 50.000 euron arvonnoususta ei korvausta

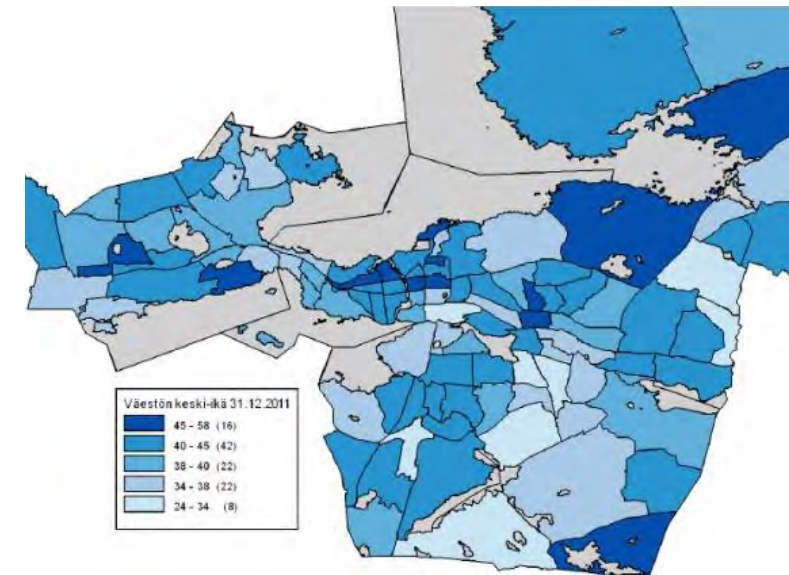
Maankäyttösopimukset asuinkortteleiden täydennysrakentamisessa

- maankäyttösopimuskorvauksen perusteena olevasta arvonnousta jätetään osa (enintään 85 %) huomioon ottamatta
 1. rakennusten korottaminen tai ns. ullakkorakentaminen
 2. laitospysäköintiä edellyttämä lisärakentaminen
 3. täydennysrakentamisen yhteishankkeet
 4. käyttötarkoituksen muutokset nykyisen rakennuksen sisällä asuntorakentamiseen
 5. hanke ja peruskorjaus edistävät energiatehokkuutta
 6. nykyisten ei suojeleuarvoa omaavien rakennusten purku
- maksimaalinen vähennys tehdään, mikäli useampi (vähintään 4) em. tilanteista toteutuu.
- Painotukset arvioidaan tapauskohtaisesti
- mikäli täydennysrakentamista ei toteuteta kohtuullisen ajan puitteissa (esim. 3 vuotta), peritään korvaus täysimääräisenä (vakuus täysimääräisestä korvauksesta)
- korvausta ei peritä alle 100.000 euron arvonnoususta

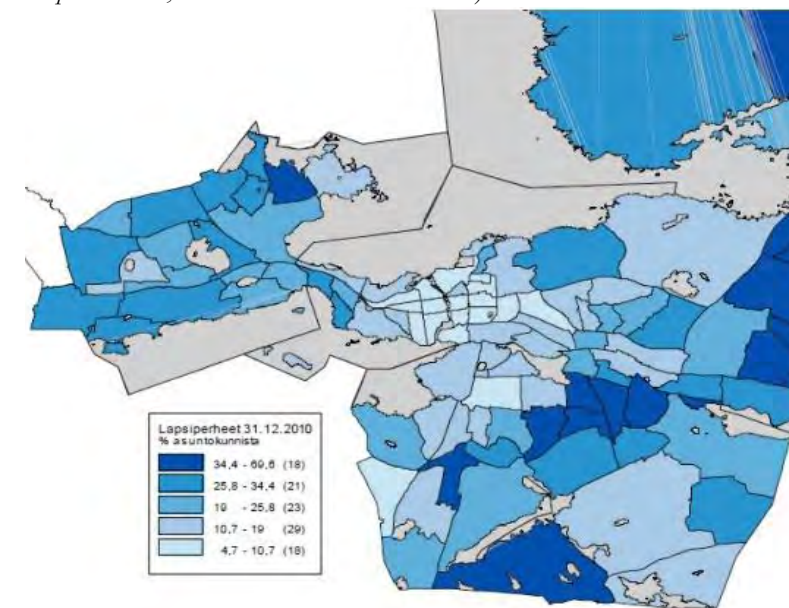
Kuva: Maapolitiikan linjaukset 2014-2017, Tampereen kaupunki



Kuva: Kaupungin maanomistus kantakaupungissa 30.9.2013, Maapolitiikan linjaukset 2014-2017, Tampereen kaupunki



Väestön keski-ikä ja lapsiperheiden osuus Tampereella (Tampereen kaupungin Tieto-
tuotannon ja laadunarvioinninjulkaisusarja B 11/2012 TAMPEREEN VÄESTÖ
31.12.2011 Tilastokeskuksen väestötiedot ikäryhmittäin ja osa-alueittain. Tampereen
kaupunki 2012, ss. 20-21. Lähde: Tilastokeskus).



Työpaikat alueittain 2009 (Toimintaympäristö: Työpaikat, s. 28. Lähde: Tilasto-
keskus). Liike- ja toimistotilat alueittain 2010. (Toimintaympäristö: Yritykset, s. 13.
Lähde: Tilastokeskus). (www.tampere.fi/tampereinfo/sanoinjakuvin/tilastotjatutkimukset/tiedotteet/aiheittain.html)

Väestöjakauma

Keskusta-alueen asukasmäärä on n. 40 000 asukasta. Asukasmäärältään suurimmat kaupunginosat ovat Nalkala, Amuri, Tampella ja Tammela (yli 3000 asukasta), joista erityisesti Amuri ja Tammela ovat vahvasti asuinpainotteisia alueita. Yleisesti keskustan väestö on muuta kaupunkia iäkkäämpää, keski-ikä on yli 40 vuotta ja lapsiperheiden määrä keskustassa on alhainen (alle 10% asutokunnista). Keskusta-alueella yli puolet on yhden hengen asutokuntia.

Keskustassa sijaitsee myös suuri osuus Tampereella sijaitsevista työpaikoista. Runsaasti työpaikkoja sijaitsee Tammerkosken, Nalkalan, Tullin ja Hatanpään kaupunginosissa, joissa kaikissa on yli 4000 työpaikkaa. Prosentuaalisesti suurin toimitilojen osuus on Finlaysonin, Tammerkosken, Nalkalan, Kytälän ja Tullin kaupunginosissa, joissa liike- ja toimistotilaa on 33,5-55,5% alueen rakennuksien kerrosalasta.

Tampereella on asukkaita 228 274 (Tilastokeskus 2011), joista Amuri A ja Amuri B alueilla asuu yhteensä: 5285 asukasta. Yleissuunnitelman suunnittelualueella asuu 3106 asukasta, joista 58 % on yli 50-vuotiasta. Keski-ikä alueella on 50,1 vuotta. (Tilastokeskus 2014) Alle 6-vuotiaita alueella on 3,3 % väestöstä.




Nykytilanne 1:2000

Rakennuskanta **83 200 kem²**

Asumista **78 200 kem²**
1346 asukasta

Palvelut **5 000 kem²**

Pysäköinti **840 ap**

-  nykyiset rakennukset
-  julkiset viheralueet, yht 23 450 m²
-  yksityiset viheralueet, yht 31 480 m²



1:4000

YLEISSUUNNITELMAN ESITTELY

ALOITUSVAIHE

Tavoitteet

Tavoitteena on Amurin alueen kokonaisvaltainen kehittäminen, liittäminen osaksi keskustan toimintoja ja asukasrakenteen ja asuntotuotannon monipuolistaminen sekä asuntotyyppien kehittäminen asuntoarkkitehtuurin tason kohottamiseksi. Parhaimmillaan Amurista voi kehittyä uusi urbaani kaupunkirakentamisen esimerkki –ekologinen kaupunginosa ja innovaatioalusta, jossa kokeiltaisiin erilaisia tapoja ja malleja rakennusten peruskorjaamisessa, viherrakentamisessa ja kaupunkirakenteen täydentämisessä.

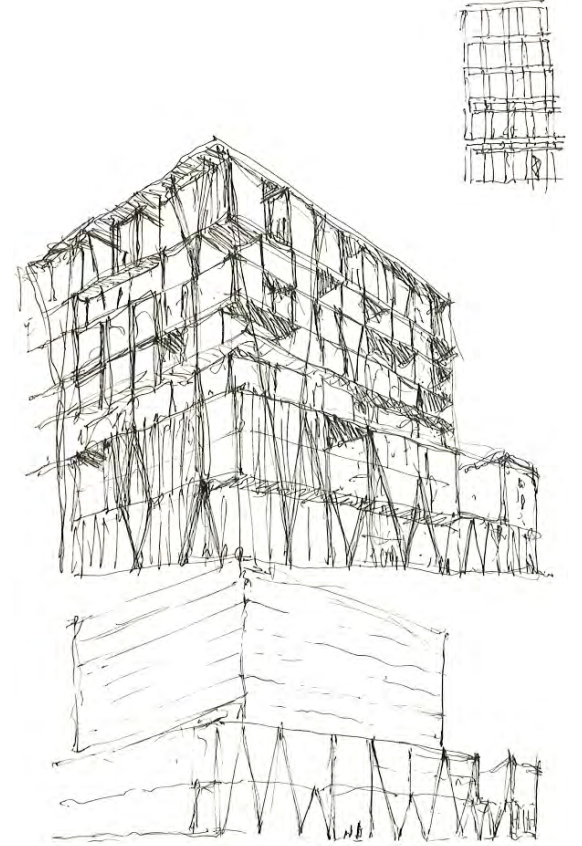
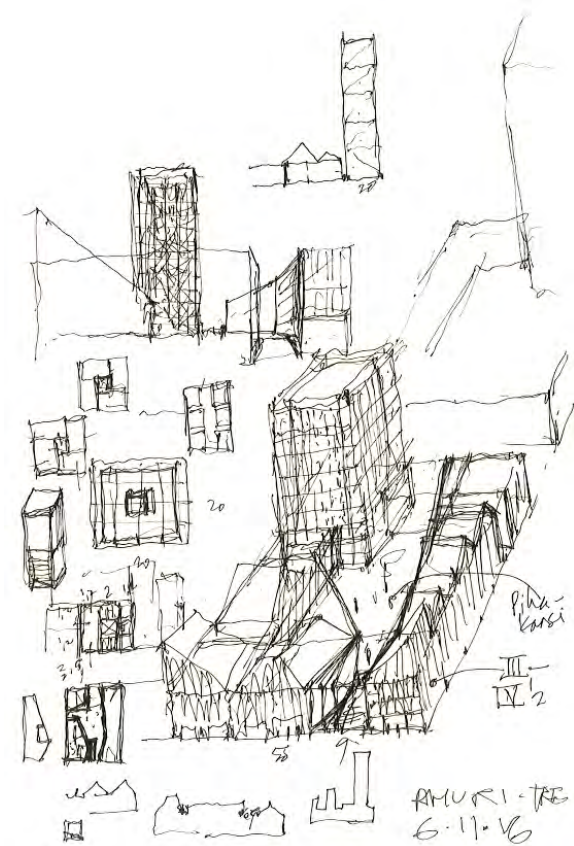
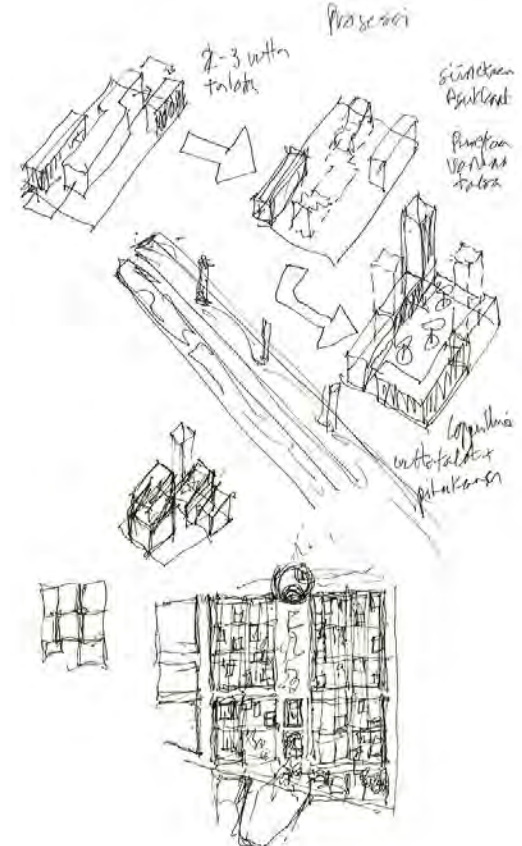
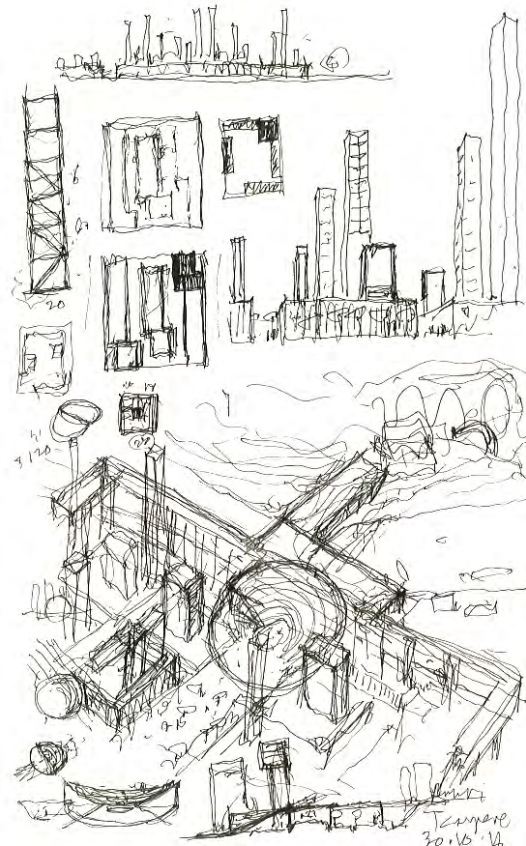
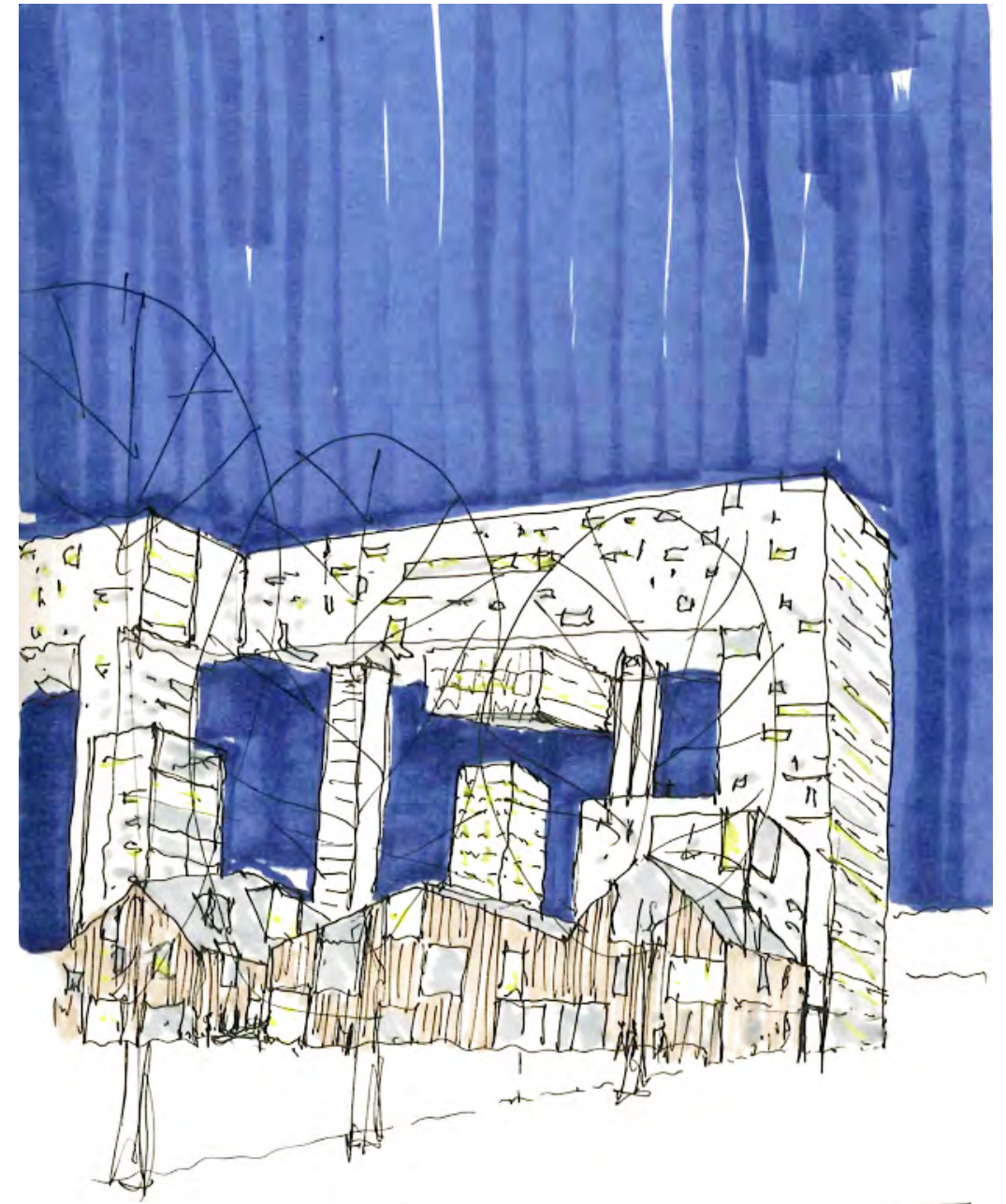
Projektin tavoitteena on muuttaa syvällisesti kaupunkisuunnitteluprosessin eri osapuolten osallistumisen toiminta- ja työtapoja. Omilla tonteillaan sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteko, rahoitusmallit ja yhteistoiminta täydennysrakentamisproesseissa on kehitystyön keskiössä. Yleensä omatonttisten taloyhtiöiden kehittämistä ja täydennysrakentamista on pidetty vaikeana ja kehittämissimpulsseja yksittäisinä ja taloyhtiölähtöisinä. Myöskään rakentamisen toteuttajatahot, yleisemmin rakennusliikkeet ja kaupungin suunnitteluorganisaatio eivät ole olleet laajasti kiinnostuneita täydennysrakentamisen potentiaalin tutkimisesta rakennetun sen vaatavuuden ja työvaltauuden vuoksi

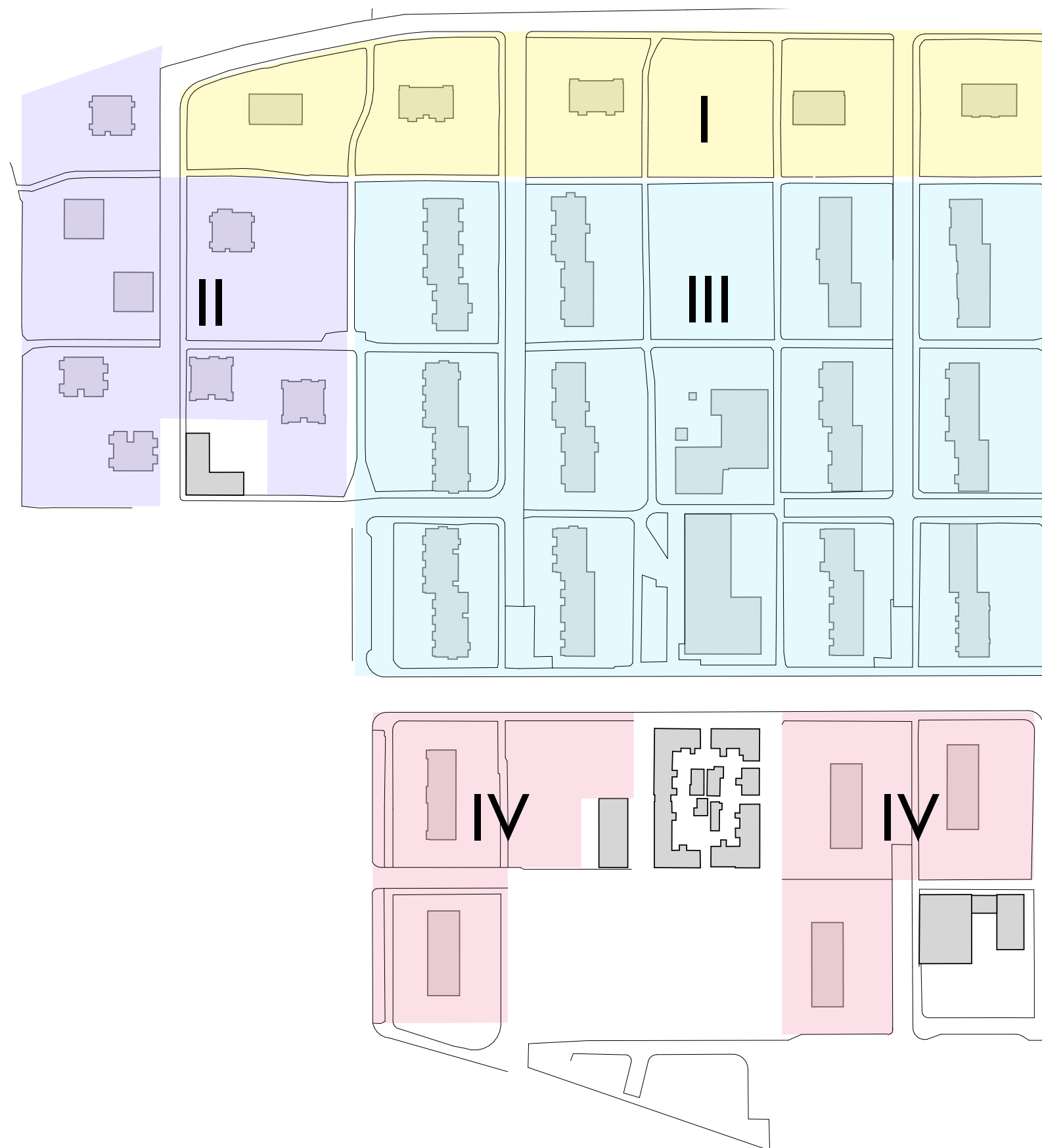
Ensimmäiset luonnokset

Ensimmäisissä luonnoksissa haarukoiitiin Amurin historian ja nykytilanteen ominaispiirteiden kautta suuntaa tulevalle. Alusta asti oli selvää, että Amurilla tulisi olla selkeä oma identiteettinsä osana Tamperetta.

Luonnoksissa vaihdeltiin suhatutumista nykyiseen tonttijakoon ja rakennusten säästämiseen, sekä muutokseen sulkeutuneesta asuinalueesta sekoittuneeksi ja kutsuvaksi osaksi keskustaa.

Tehtyjä luonnoksia käytettiin ensimmäisissä työpajoissa keskustelun herättäjinä, kartoittamaan asukkaiden rajoja ja toiveita.



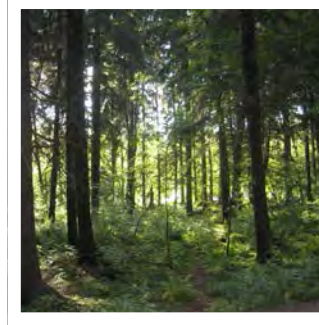


Amurin osa-alueet

Amurin suunnittelualue jakautuu selkeästi neljään eri osa-alueeseen, joilla on toisistaan erottuvat korttelirakenteet. Osa-alueet ovat myös rakentuneet eri aikoina, mikä näkyy alueen nykytilanteen analyysissä (kts. s.21). Suunnittelussa aluejakoa on hyödynnetty pyrkimällä löytämään jokaiselle alueelle sen korttelityypin ominaispiirteisiin sopiva ratkaisu, jotta alueiden hienovarainen persoonallisuus säilyisi jatkossakin.

- osa-alue I**
korttelityyppi I - pistetalo 9 krs
- osa-alue II**
korttelityyppi II - pistetalo 4-6 krs
- osa-alue III**
korttelityyppi III - lamelli 3 krs
- osa-alue IV**
korttelityyppi IV - lamelli 7 krs

*uusiutuvan energian hyödyntäminen
virkistysreitit
puistomainen
viihtyisä ja siisti*



vehreä

asuinalue



*yhteisöllistä toimintaa
rauhaisa ja turvallinen
sekoittunut asukaspolja*

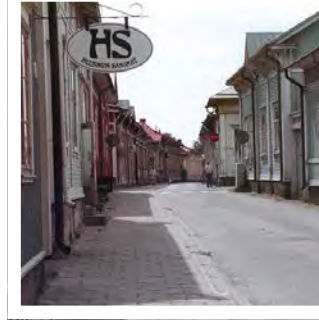
1. Asukastyöpaja - 1.päivä: tulevaisuuden Amuri

Ensimmäinen asukastyöpaja (marraskuu 2016) oli kaksipäiväinen kokonaisuus, jonka ensimmäisenä päivänä asukkaille esiteltiin yleisesti yleissuunnitelma-projektia, sen lähtökohtia sekä mahdollisia kehityssuuntia. Työpajassa kartoitettiin asukkaiden näkemyksiä tulevaisuuden Amurista.

Koko työpajan tulokset koostettiin raporttiin (kts. liitteet) ja otettiin huomioon jatkosuunnittelussa.

Tärkeimmiksi näkökulmiksi nousivat Amurin alueen vehreys, sen rooli asuinalueena, omaleimainen identiteetti ja palvelut.

*yksilöllinen
historiansa muistava
haluttu ja arvostettu*



identiteetti

palvelut



*lähipalvelut: päiväkodit, koulut
päivittäiset askareet: puisto, ruokakauppa
mitä voidaan tarjota lisää?
liikenteen sujuvuus*





Alueluonnos ve1

131 600 kem²

880 ap

- viheryhteydet
- olemassa olevat asuinrakennukset
- uudet asuinrakennukset

Asukkaiden kommentteja

Vähintään kaksi lisäkerrosta
Korkeita (piste)taloja
Inhimillisyys talouden edelle
Väinö Linnan -puisto ja muut puistot
Kattojen aurinkoenergiakeräimet
Rauhallinen asuinalue
Parkkipaikkoja tarpeeksi
Kattojen viherrakentamista
Lisärakentamista

Asukkaiden mielikuvia



1. Asukastyöpaja - 2.päivä: mahdollisuuksien kartoitusta kolmen mallin avulla

Toisena päivänä työpajassa heräteltiin asukkaiden ajatuksia Amurin kehittämismahdollisuuksista kolmen luonnosmallin avulla. Mallien kautta asukkaat pääsivät kommentoimaan Amurin tulevaisuutta keskustelemalla, kirjoittamalla ja valitsemalla mielikuvakortteja.

Utena näkökulmana keskusteluun nousi täydennysrakentamisen hinta asukkaille, ja huoli mahdollisuuksista säilyttää asuntonsa ja jäädä alueelle sen muuttuessa.

Lisäksi suunnitelmissa ehdotettu nykyisten tonttien yhdistäminen ja tonttijaon muuttaminen nähtiin ongelmallisena taloyhtiöiden yhteistyön kannalta. Nykyinen korttelijako nähtiin myös tärkeänä muistumana alueen puukorttelihistoriasta.



Alueluonnos ve2

169 800 kem²

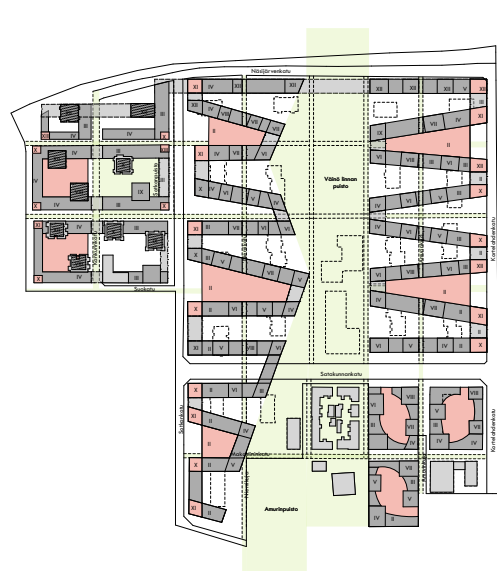
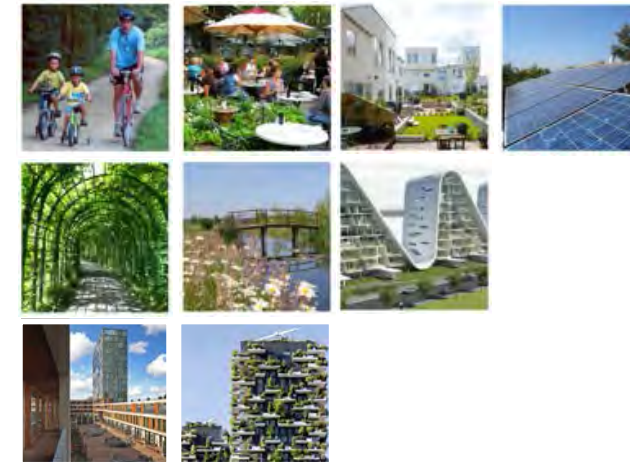
1100 ap

- viheryhteydet
- olemassa olevat asuinrakennukset
- uudet asuinrakennukset
- laajennukset
- rakenteellinen autopaikoitus

Asukkaiden kommentteja

Vanhoiden rakennusten elinkaari
Säilyminen asuinalueena
Lisärakentamisen kannattavuus/
Milloin ollaan voitolla?
Ilmavuus säilytettävä
Suuret parvekkeet ja terassit
Vihreys
Pysäköintiratkaisun hinta/maksaja
Isot ikkunat/valoisaat huoneet

Asukkaiden mielikuvia



Alueluonnos ve3

241 800 kem²

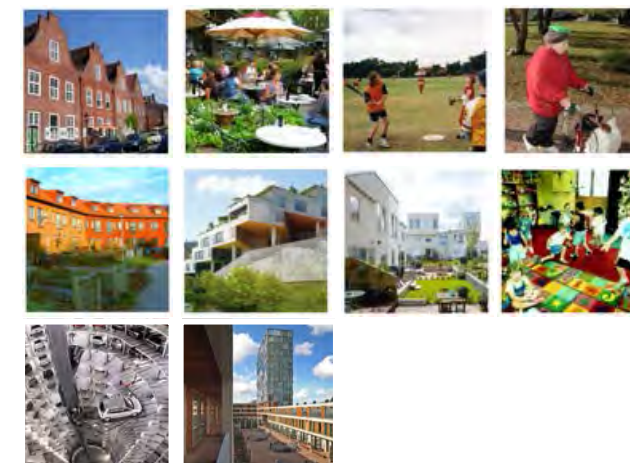
2600 ap

- viheryhteydet
- olemassa olevat asuinrakennukset
- uudet asuinrakennukset
- laajennukset
- rakenteellinen autopaikoitus

Asukkaiden kommentteja

Avoimuus
Vaiheistus toimivaksi
Vaikea olla yhtä mieltä asioista
Kansipä + vihreys
Pihavihreys säilykseen
Pysäköinti/vieraspaikat/asuinpaikat
Esteettömiksi mitoitettut WC:t

Asukkaiden mielikuvia



2. Asukastyöpaja: rakennustiheystutkielmia ja tosielämän kokemuksia

Toisessa asukastyöpajassa (helmikuu 2017) esiteltiin Amurille kolme kehitysvaihtoehtoa, S, M ja L (kts. kappale *Luonnosvaihe*). Työpajassa lähestyttiin konkreettisemmin alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja rajoja, kun asukkaat saivat pienryhmissä massoitella luonnosvaihtoehtojen S, M ja L mukaisia rakentamismääriä tonteille.

Tulokset vaihtelivat uusista typologia-innovaatioista nollavaihtoehtoon, ja herättivät paljon keskustelua. Eri-tyisesti esille nousi alueen kokonaiskuvan ja työmaahaittojen hallitseminen taloyhtiöiden lähtiessä kehittämään tonttejaan eriaikaisesti.

Lisäksi tamperelainen Pekka Pajakkala kävi kertomassa oman taloyhtiönsä täydennysrakentamisprojektin lähtökohdista, vaiheista ja kustannuksista (kts. liitteet).

Koko työpajan tulokset koostettiin raporttiin (kts. liitteet) ja otettiin huomioon jatkosuunnittelussa.

Kuvat oikealla: Juha Simola, BeckLight. Kuvanmuokkaus: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy



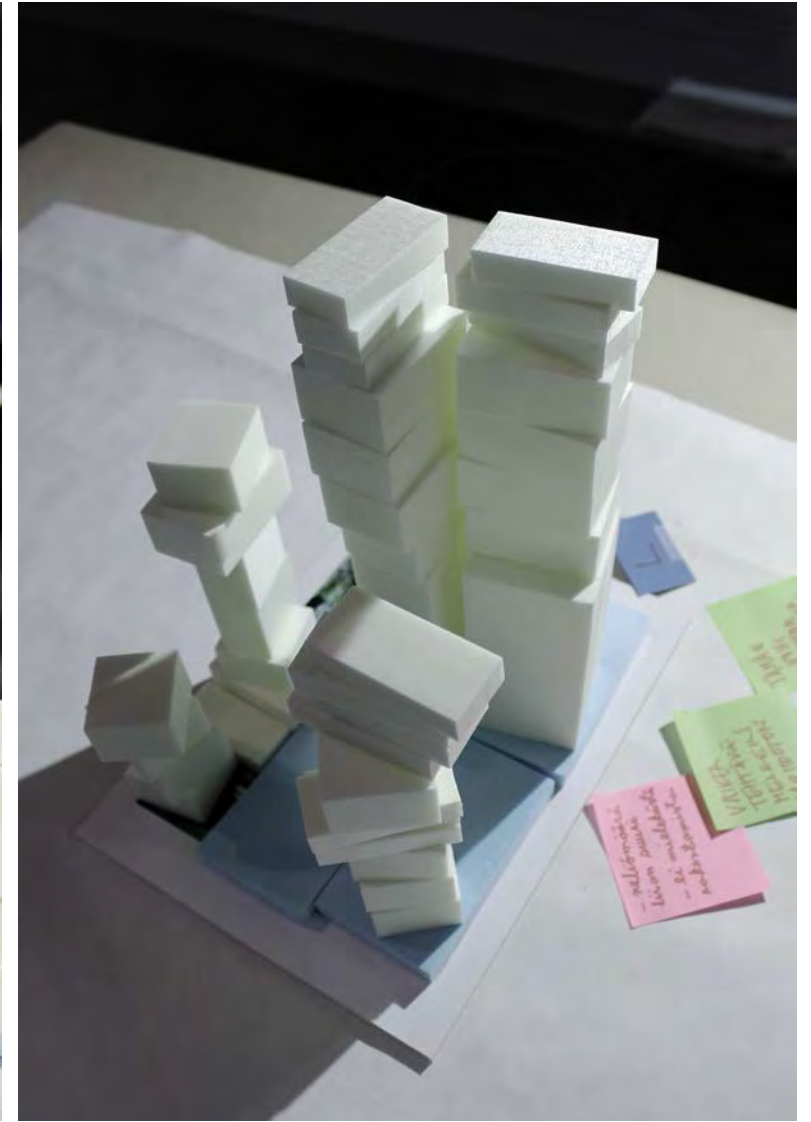
Asukastyöpajan tuloksia, S-vaihtoehto

Kyseinen ryhmä päätyi lisäämään vain muutaman kattokerroksen, sekä siniset paikoitusrobotit katolle. Näin rakennuksen käyttämä maa-ala ja alueen näkymät pysyivät nykyisellään, mutta piha vapautui paikoituksesta.



Asukastyöpajan tuloksia, M-vaihtoehto

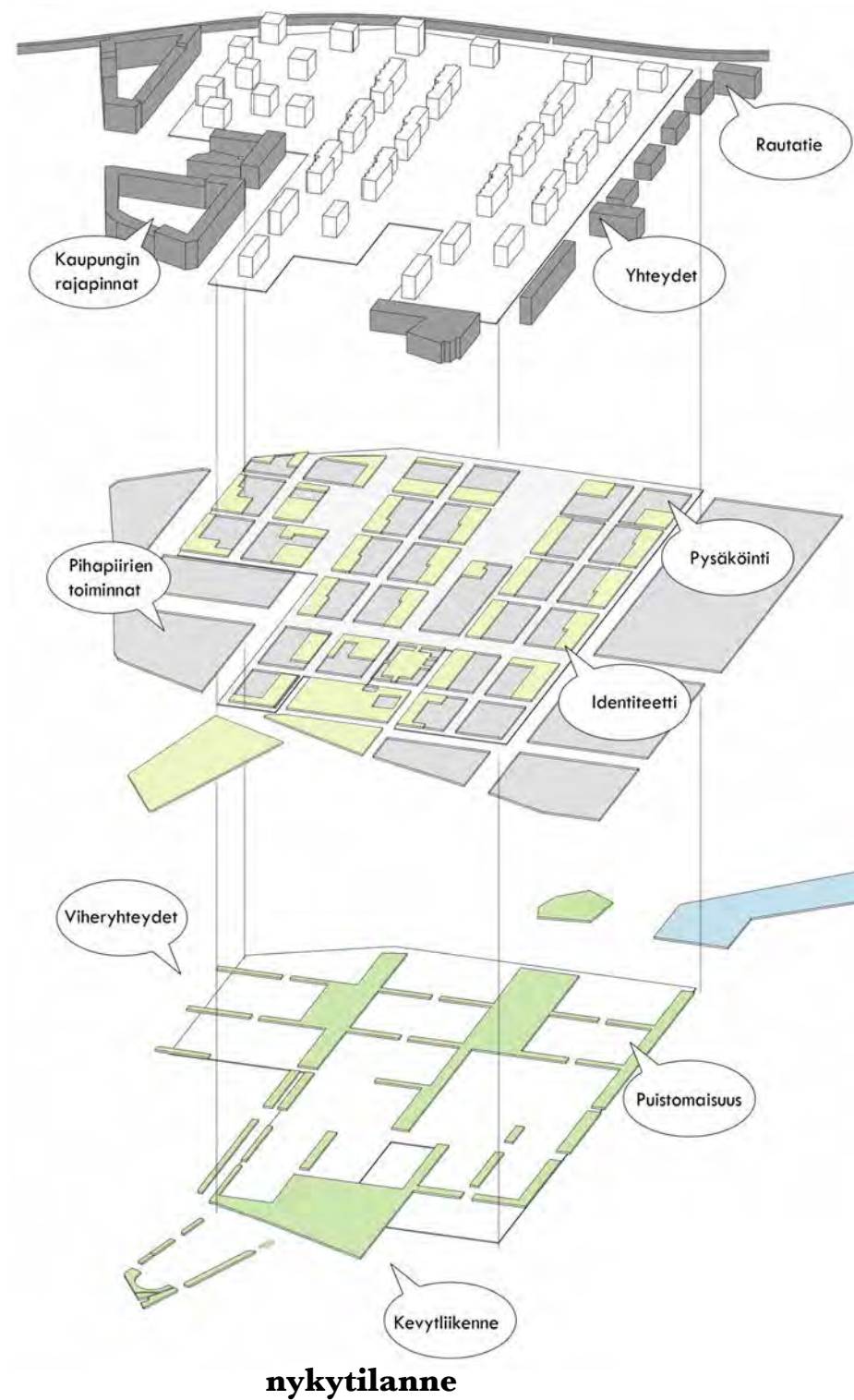
Kyseisellä ryhmällä loppuivat palikat kesken hahmotellessa monimuotoista korttelia, joka yhdisteli rohkeasti terassoituaa tornirakentamista ja piha-tiloja rajaavia pienmassoja. Kaiken perustana oli korotettuna sisäpihana toimiva paikoituskansi.



Asukastyöpajan tuloksia, L-vaihtoehto

Kyseinen ryhmä piti tehtävää vaikeana, ja L-vaihtoehdon rakennusmassaa liian massiivisena. Kaikki palikat saatiin kuitenkin tontille monimuotoisella tornirakentamisella. Paikoituskannen sisältä pääsisi suoraan torneihin, ja korotettu piha tarjoaisi yksityisyyttä tonteilla.





nykytilanne

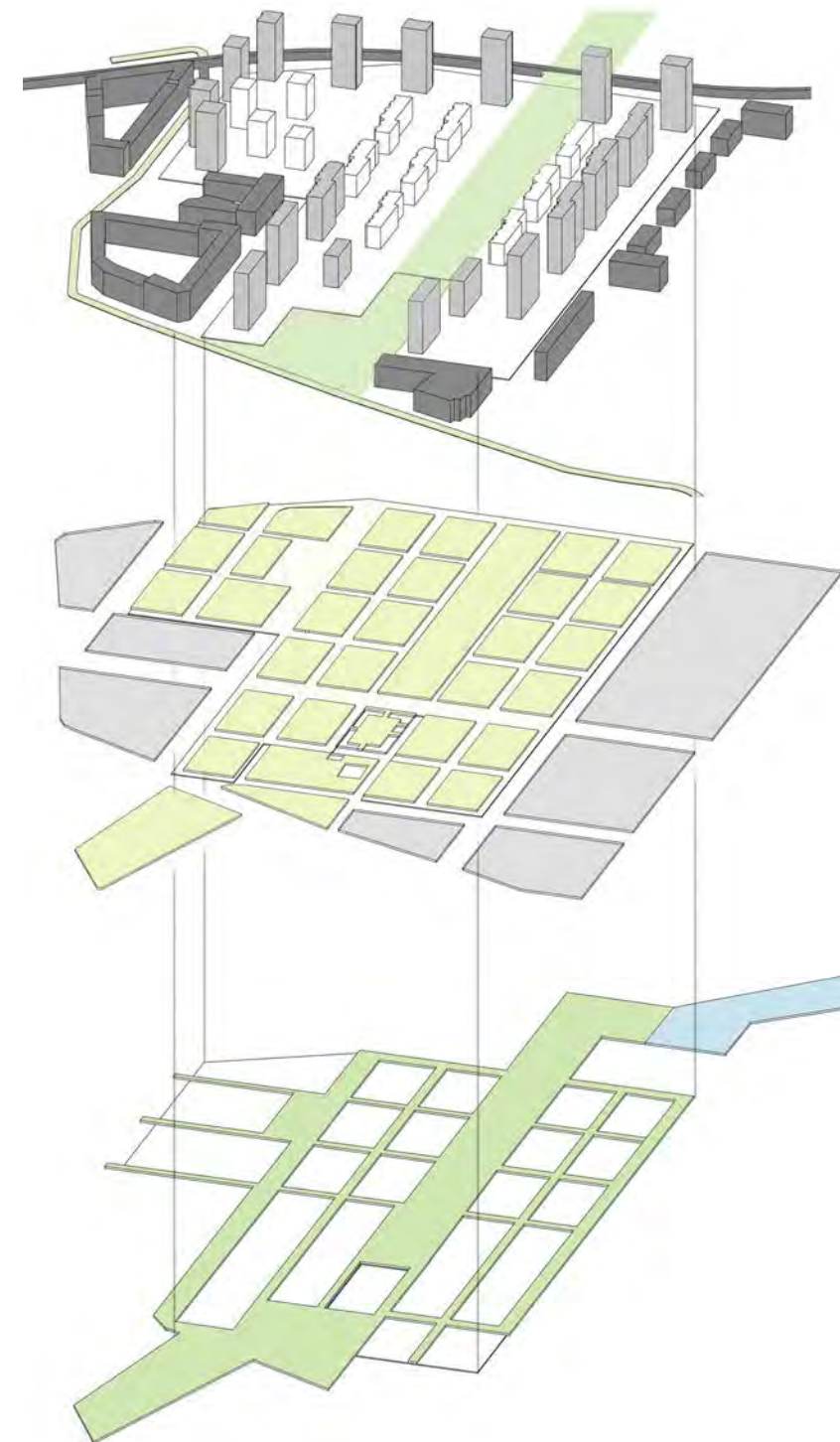
**Kaupunkikuva,
Korkea rakentaminen,
Massoittelu**



**Korttelijako,
Tonttien käytettävyyssaste**



**Vehreys,
Viheryhteydet**



tavoite

Yleissuunnitelman konsepti

Asukastyöpajassa saatujen kommenttien, kaupungin selvitysten ja alueen analyysin pohjalta johdettiin yleissuunnitelmalle linjauksia, joihin tulisi pyrkiä kaikissa vaihtoehdoissa. Päälinjauksiksi muotoutui:

1. Tampereen kaupungin korkean rakentamisen suunnitelmassa Amuri on merkitty **korkean rakentamisen alueeksi**. Alueen sisäisen logiikan perusteella korkea rakentaminen soveltuisi erityisesti alueen pohjoisreunalle radanvarteen, jossa varjohaitat eivät olisi merkittäviä, ja asunnot hyötyisivät näkymistä järvelle. Lisäksi korkea rakentaminen soveltuisi alueen reunoille, Amurin ja muun kaupungin rajapinnaksi, luoden Väinö Linnan puistosta rakennuksilla 'laaksomaisen'.

2. Alueen **nykyinen korttelijako** juontaa juurensa Finlaysonin työläisten puukorttelien ajalta, minkä katsottiin olevan Amurin identiteetille oleellista ja vaalimisen arvoista. Nykyisellään piha-alueiden käyttömahdollisuudet ovat kuitenkin rajalliset avoimen korttelirakenteen sekä tilaa vievän maantasopaikoituksen takia, ja **tonttien käytettävyyssastetta** tulisivat suunnitelmien avulla parantaa.

3. Alueen vallitsevana ominaisuutena pidettiin sen **vehreyttä ja puistomaisuutta**. Suunnittelussa tätä identiteettiä tulisi ylläpitää, ja kevyen liikenteen **viheryhteyksiä** ja puurivistöjä yhtenäistää ja parantaa. Erityisesti Pyyrikintorilta Väinö Linnan puiston läpi Särkänniemiin kulkevan viherväylän merkitystä tulisi korostaa.

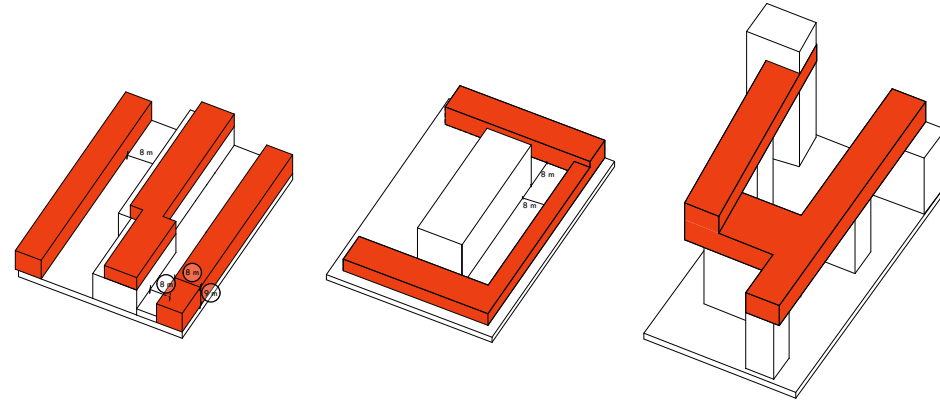
LUONNOSVAIHE

Työkalupaketti - rakennustyytit

Yleissuunnitelman jäsentämiseksi kehitettiin rakennustyyppien työkalupaketti. Tarkoituksena oli määritellä alueella mahdollisesti käytettäviä rakennustyyppijä, sekä mitä niillä voisi ja tulisi saavuttaa.

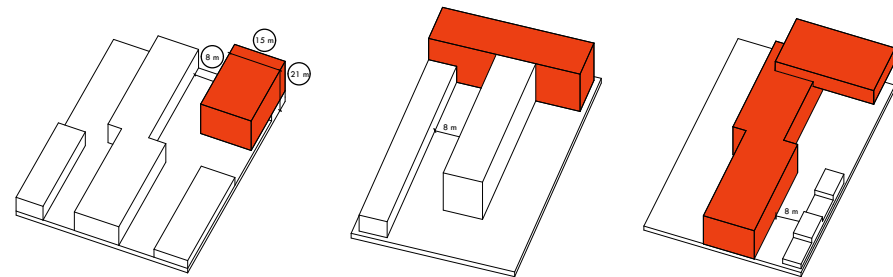
Koko Amuria koskevan työkalupaketin avulla pyritään hallitsemaan ja pitämään yhtenäisenä laajan alueen kokonaiskuvaa.

Rakennustyyppien sekoittaminen takaa riittävän monipuolisen asuntokokonaisuuden ja kaupunkikuvan.



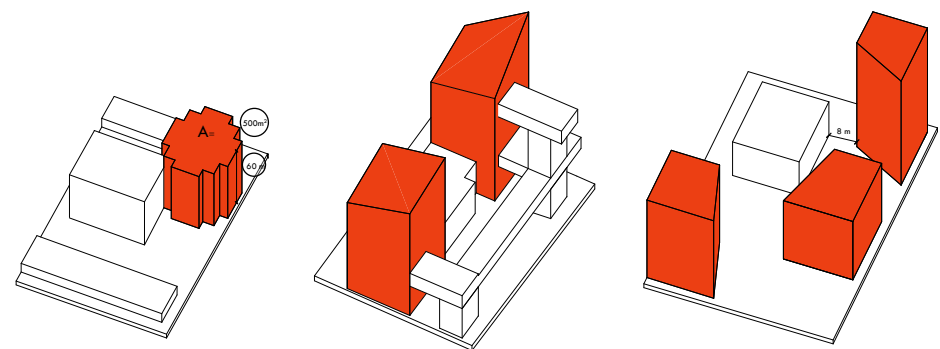
1. kaupunkipiientalo

- Puu-Amurin ihmisen mittakaava
- Näkymät rakennusten yli
- Kadun elävöittäminen
- Intiimejä, rajattuja piha-alueita



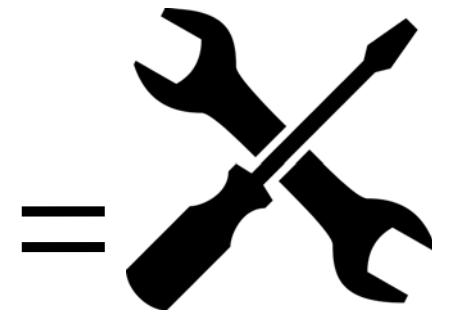
2. lamelli

- Amurin jälleenrakentamiselle uskollinen identiteetti, 70-lukulaisuus
- Näkyvydet rakennusten ohi
- Monipuolisuus
- Erilaisten yhdistelmien mahdollisuus

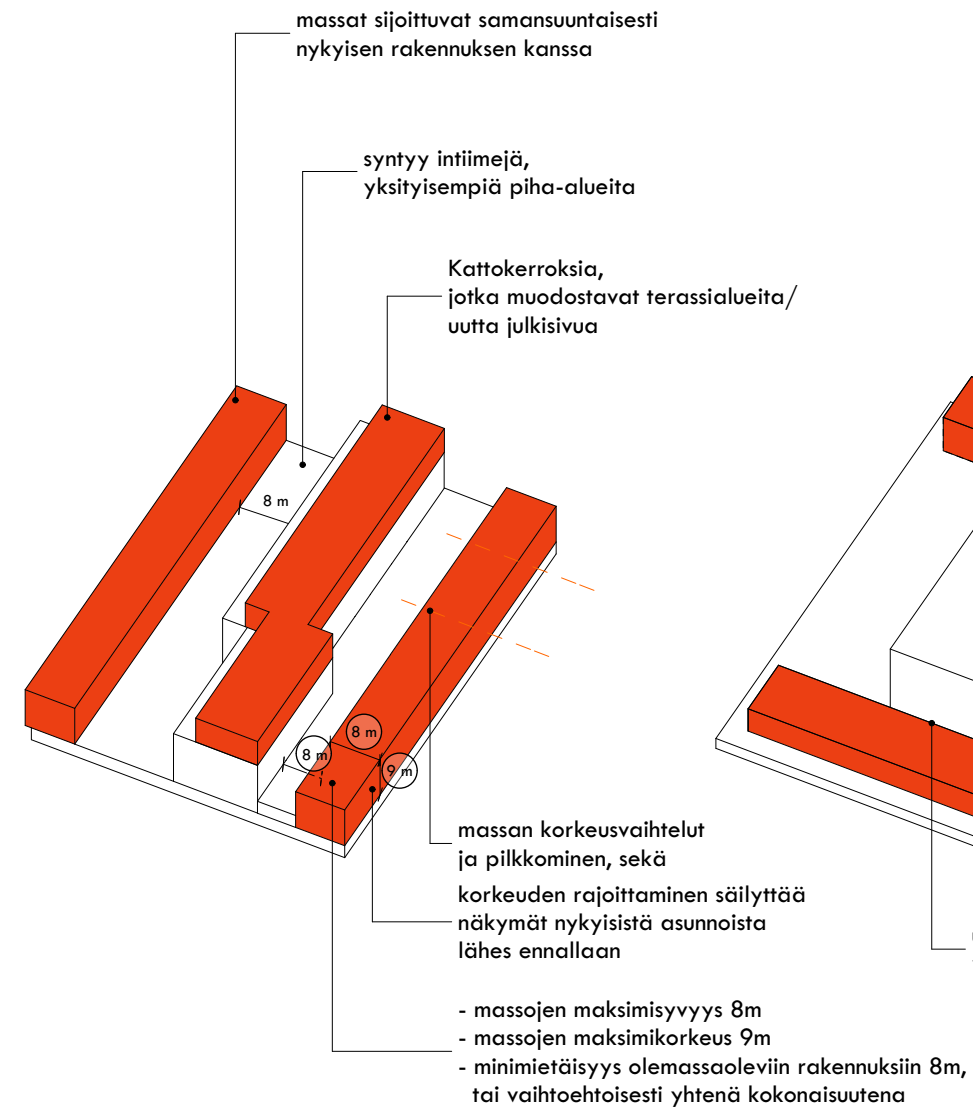


3. pistetalo

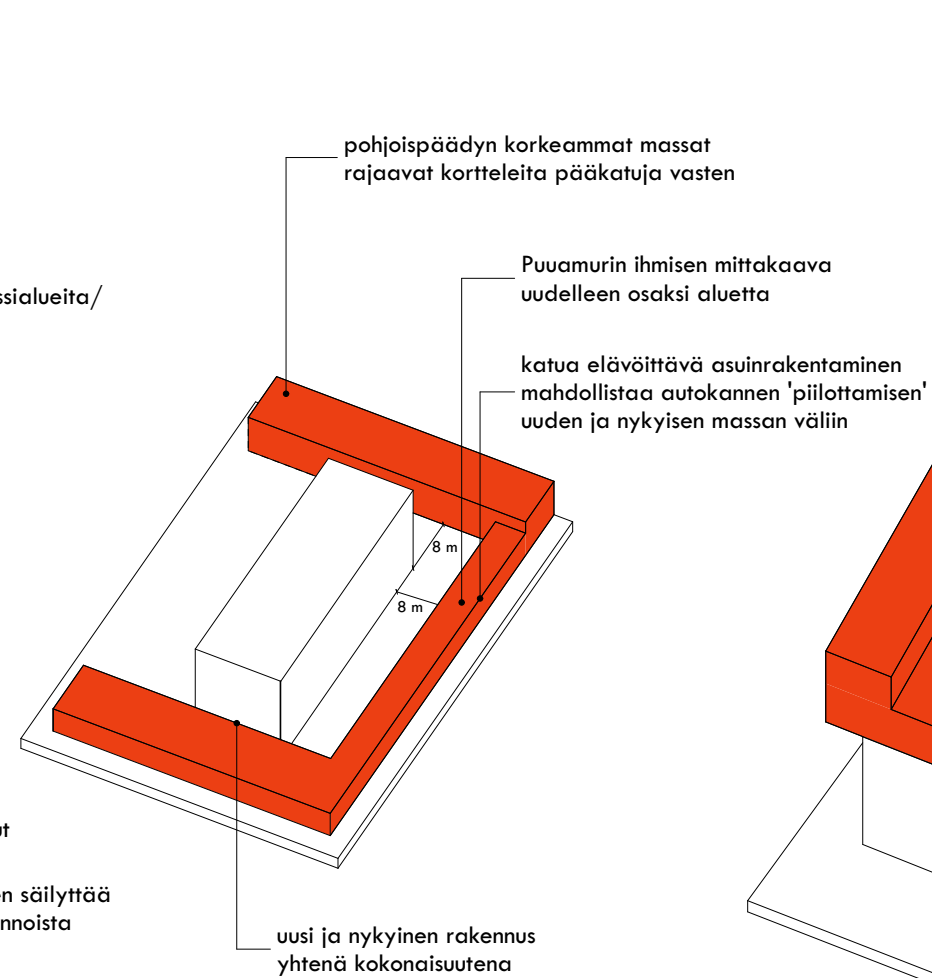
- Korkean rakentamisen uusi identiteetti
- Näkyvydet rakennusten lomitse
- Rakentamisen vaiheistaminen, kerroksellisuus
- Erilaisten yhdistelmien mahdollisuus



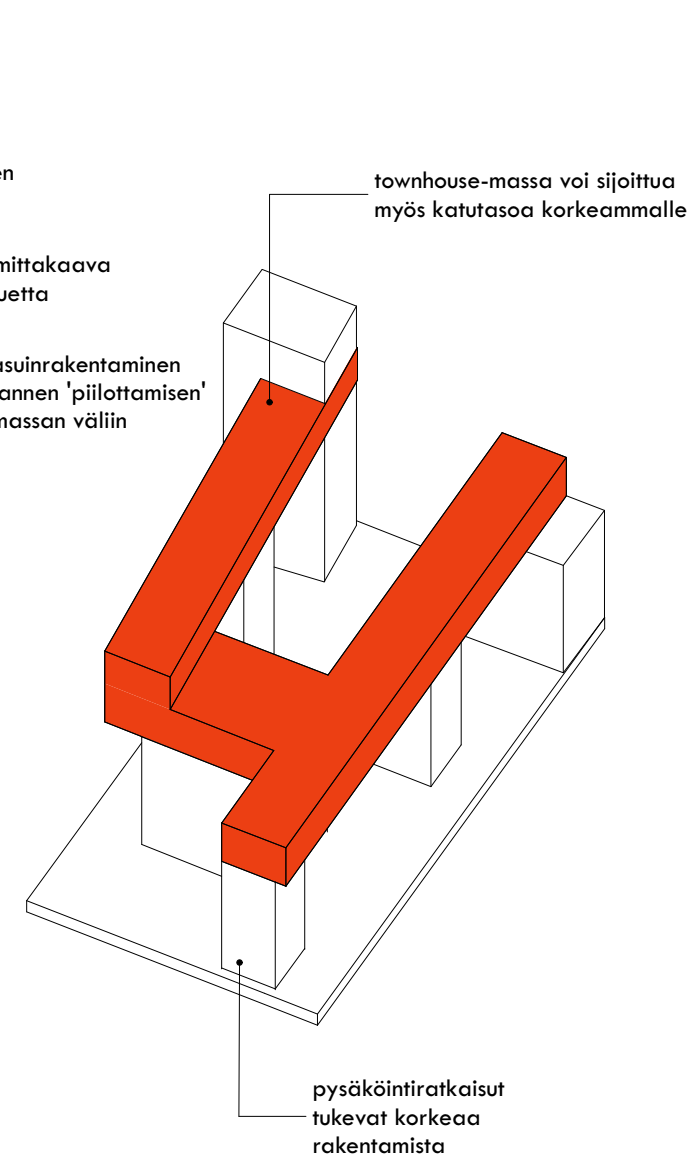
Kaupunkientalo, versio M
Korttelityyppi III



Kaupunkientalo, versio S
Korttelityyppi IV



Kaupunkientalo, versio L
Korttelityyppi I



Rakennustyyppi 1: kaupunkientalo

Pienimittakaavainen kaupunkientalo palauttaa Puu-Amurin kaltaisen ihmisen mittakaavan alueelle. Matalan rakentamisen vaikutus nykyisten, 2.kerroksesta alkavien asuntojen näkyisiin on vähäinen. Lisäksi lyhyet yhtenäiset julkisivut ja maantasoon sijoittuvat asuntoiminnot tuovat eloa ja luonnollista valvontaa katualueille.

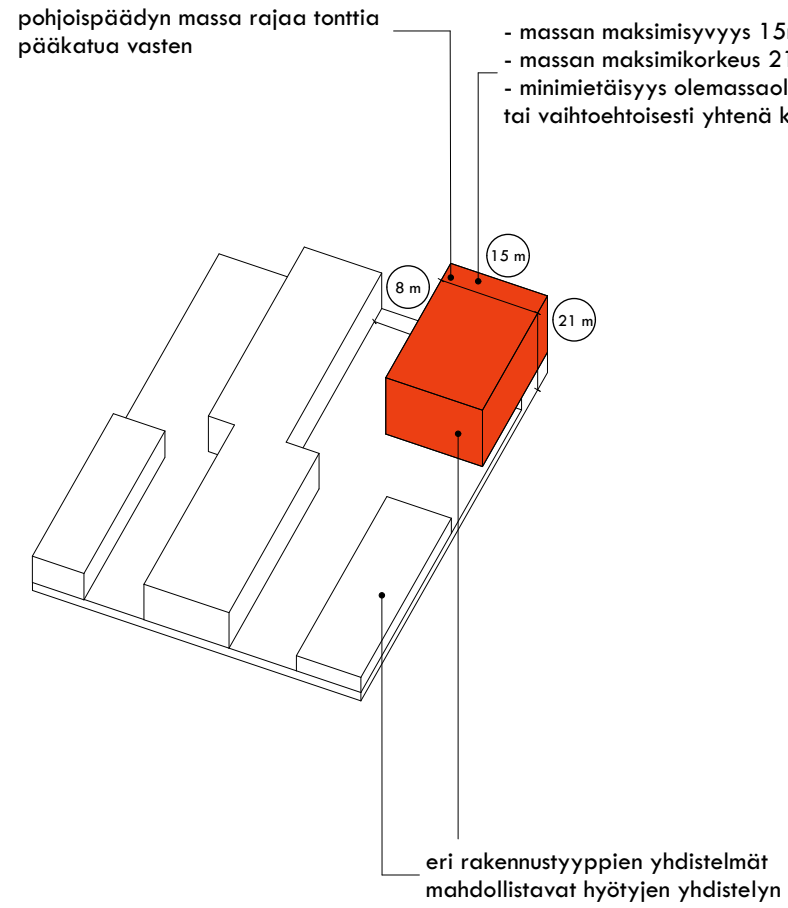
Pienille massoille on helppo löytää sijoituspaikkoja nykyisen rakennuksen säästyessä keskellä tonttia. Puurakenteisina kaupunkientalot ovat nopeita rakentaa ja vaativat kevyemmät perustukset kuin suuremmat massat, mikä lyhentää työmaan kestoa ja haittoja asukkaille.

Rakennustyyppi 2: lamellitalo

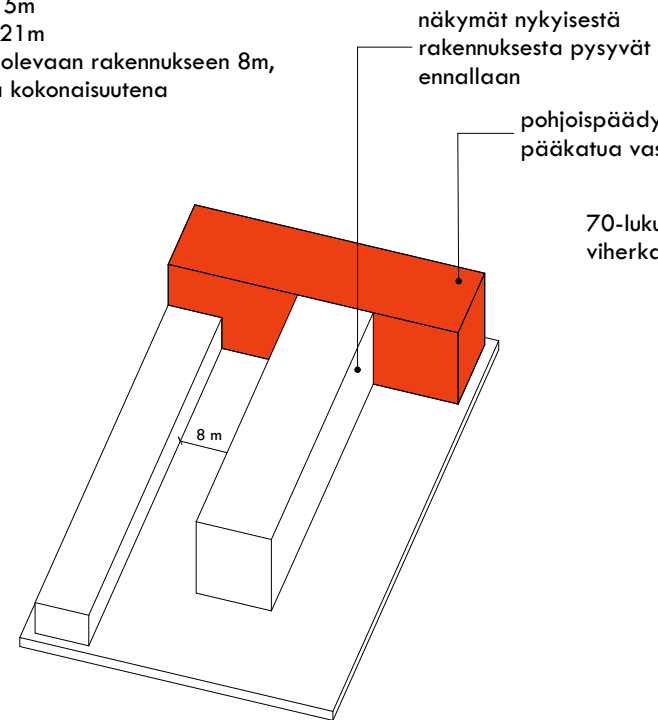
Suurempimittakaavaisissa ratkaisussa massan asettelu on vapaampaa, ja jopa korotetut rakenteet voivat olla taloudellisesti mahdollisia. Tällöin näkymät nykyisistä asunnoista pysyisivät lähes ennallaan.

Korkeampi massa on maankäytöltään tehokkaampi, jolloin luonnonvaraista piha-aluetta säästyy. Korkeammat massat voivat toimia rajaavina elementteinä, esimerkiksi Satakunnankadun melua vastaan.

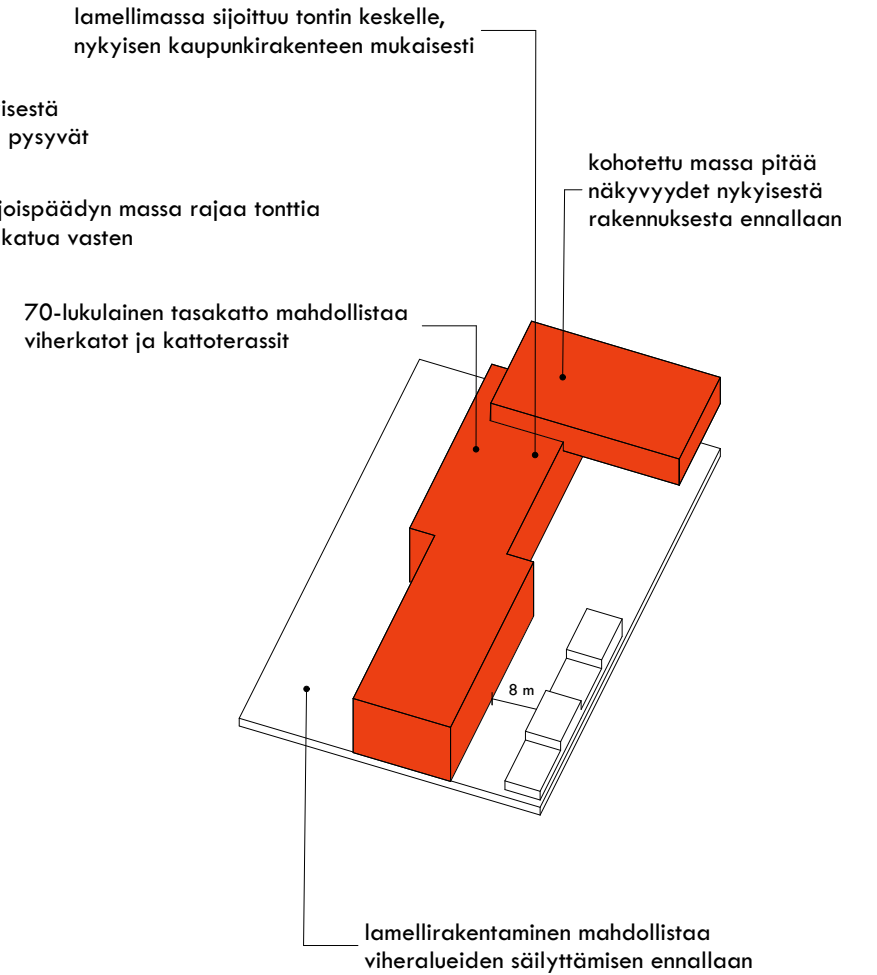
Lamellitalo, versio M Korttelityyppi III



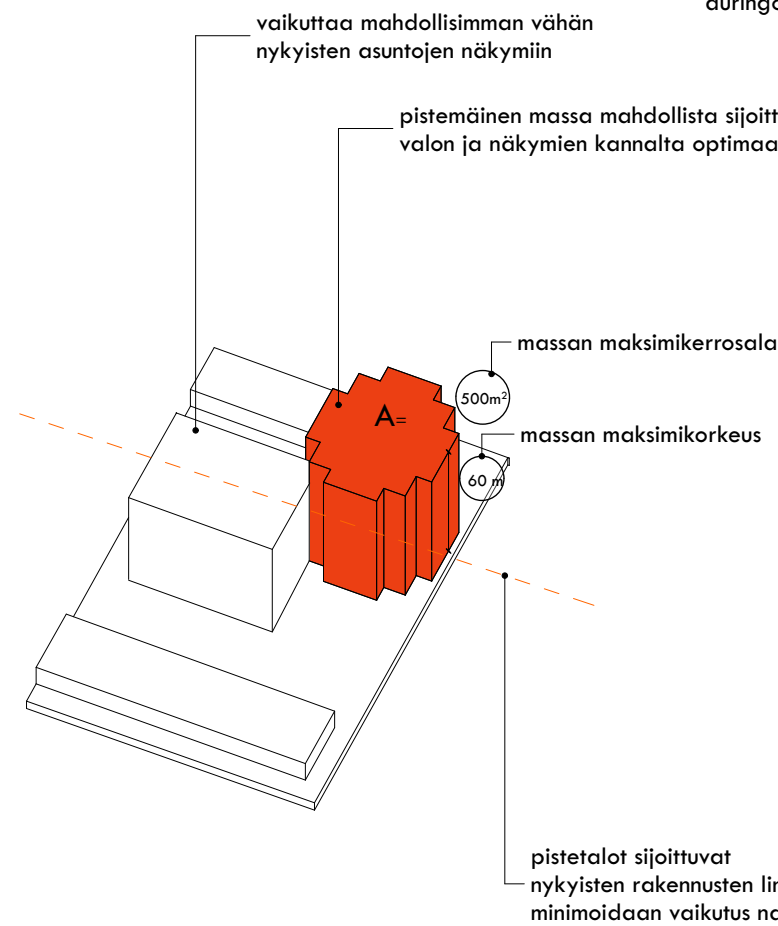
Lamellitalo, versio M Korttelityyppi IV



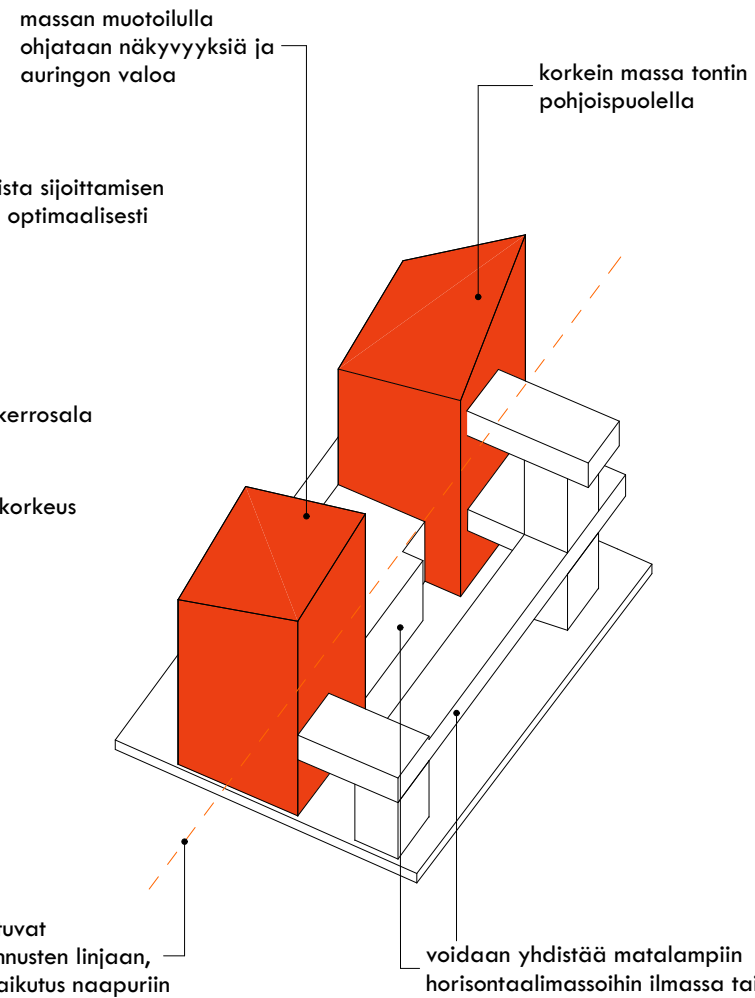
Lamellitalo, versio S Korttelityyppi III



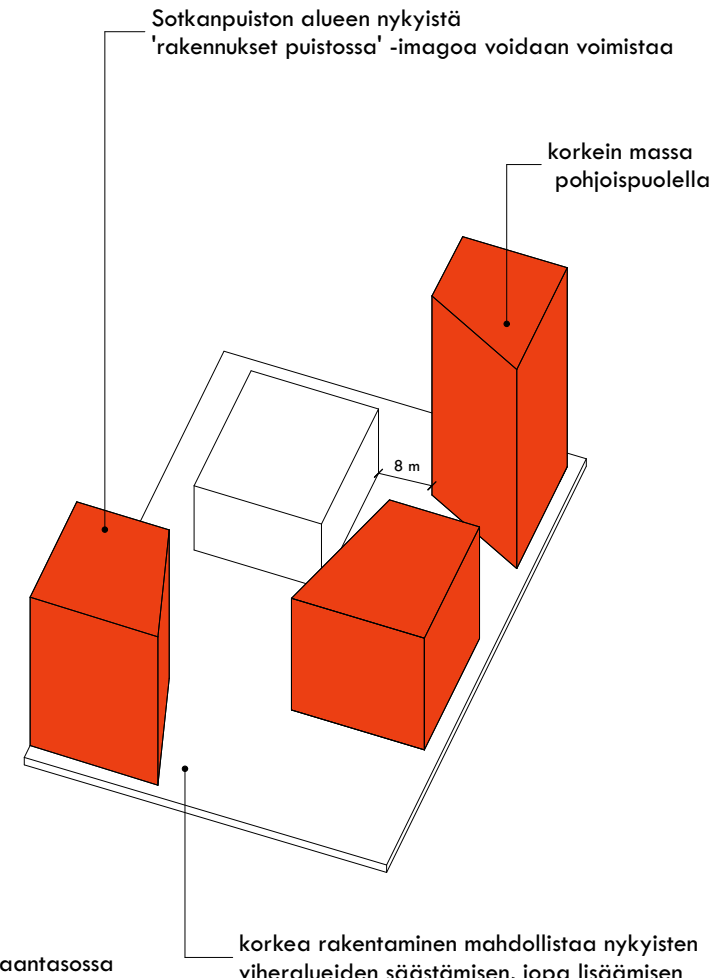
Pistetalo, versio S Korttelityyppi I



Pistetalo, versio L Korttelityyppi III



Pistetalo, versio L Korttelityyppi II



Rakennustyyppi 3: pistetalo

Pistemäinen massa vaikuttaa nykyisten asuntojen näkyisiin kaikista vähiten. Tornitalot vahvistavat alueen nykyistä 'rakennukset puistossa' -identiteettiä, mutta tuovat alueelle myös kaivattua rakennustehokkuutta.

Korkea massa on maankäytöltään tehokas, jolloin maantasoista piha-aluetta säästyy.

Kustannusarviot

(kts. seuraava sivu)

Puolueeton kustannusarvio erilaisista täydennysrakentamisen tavoista teetettiin kustannuslaskijalla taloyhtiöiden päätösten ja suunnittelun tueksi, ennen rakennusyhtiöiden kiinnostuksen kartoittamista. Arvioitaviksi täydennysrakentamisen tavoiksi valittiin:

1. nykyisen rakennuksen korottaminen katto-kerroksiin, sekä pienimuotoinen erillISRakentaminen (esimerkiksi kaupunkirivitalo)
2. nykyisen rakennuksen viereen rakennettava lisärakennus
3. vanhan rakennuksen purku ja uuden rakentaminen

Neljän korttelityypin erilaisten luonteiden takia arvio teetettiin jokaiselle tyyppille erikseen.

Lisäksi arvio tehtiin kolmelle paikoitusratkaisulle, koska näiden vaikutus taloyhtiön myyntivoittoon on merkittävä

1. pihakansi
2. pysäköintihalli
3. maanalainen pysäköinti

(Tarkemmat selvitykset kustannuksista, sekä tontin arvon noususta LIITE8 & LIITE9)

Nykyisen rakennuksen korottaminen

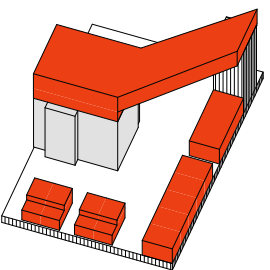
Korttelityyppi I

Nykyiset rakennukset : 3 000 kem2
 Uusi rakentaminen : 6 200 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1808 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -723 €/htm²
 6 %: -109 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Maantasopysäköinti (20 ap) = -42 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 1658 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 1043 €/htm²

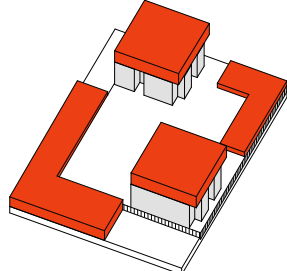
Korttelityyppi II

Nykyiset rakennukset : 3 190 kem2
 Uusi rakentaminen : 3 000 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 823 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -329 €/htm²
 6 %: -49 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Kansipysäköinti (22 ap) = -129 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 644 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 364 €/htm²

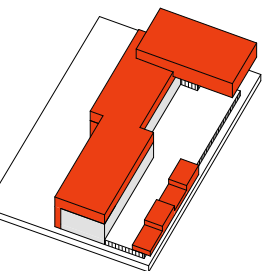
Korttelityyppi III

Tontin rakennukset : 2 600 kem2
 Uusi rakentaminen : 3 400 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1144 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -458 €/htm²
 6 %: -69 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Kansipysäköinti (2 ap) = -14 €/htm²
 Maantasopysäköinti (16 ap) = -38 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 1023 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 634 €/htm²

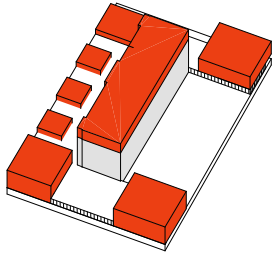
Korttelityyppi IV

Tontin rakennukset : 3 200 kem2
 Uusi rakentaminen : 3 500 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 957 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -383 €/htm²
 6 %: -57 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Kansipysäköinti (5 ap) = -29 €/htm²
 Maantasopysäköinti (17 ap) = -33 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 837 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 512 €/htm²

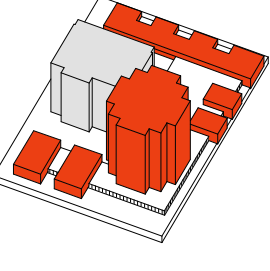
Uusi lisärakennus tontille

Nykyiset rakennukset : 3 000 kem2
 Uusi rakentaminen : 5 000 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1458 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -583 €/htm²
 6 %: -88 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Maantasopysäköinti (20 ap) = -42 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

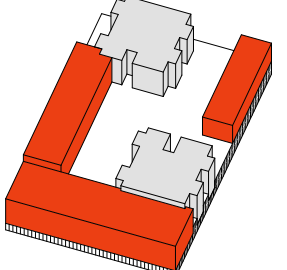
Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 1329 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 833 €/htm²

Nykyiset rakennukset : 3 190 kem2
 Uusi rakentaminen : 4 810 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1319 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -528 €/htm²
 6 %: -79 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Kansipysäköinti (22 ap) = -129 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

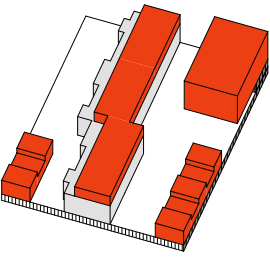
Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 1111 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 662 €/htm²

Nykyiset rakennukset : 2 600 kem2
 Uusi rakentaminen : 3 400 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1144 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -458 €/htm²
 6 %: -69 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Kansipysäköinti (18 ap) = -130 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

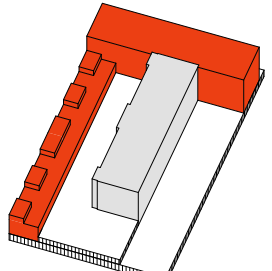
Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 946 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 557 €/htm²

Nykyiset rakennukset : 3 200 kem2
 Uusi rakentaminen : 4 800 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1313 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -525 €/htm²
 6 %: -79 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Kansipysäköinti (5 ap) = -29 €/htm²
 Maantasopysäköinti (17 ap) = -33 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 1171 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 725 €/htm²

Purku ja uusi rakennus

Purettavat rakennukset : 3 000 kem2
 Uusi rakentaminen : 14 400 kem2

+ Vanhojen asuntojen markkinahinta = 3000 €/htm²

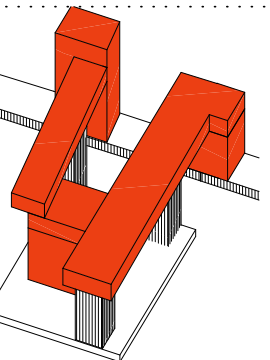
+ Lisärakennusoikeuden arvo = 3325 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus = -197 €/htm²
 (6%)

- Uuden asunnon myynnin tavoitehinta = -5715 €/htm²

AP mantaso:60 / AP rakenteellinen:36

"Väliraha" = +414 €/htm²
 siirryttäessä uuteen samankokoiseen asuntoon



Purettavat rakennukset : 3 190 kem2
 Uusi rakentaminen : 13 000 kem2

+ Vanhojen asuntojen markkinahinta = 3000 €/htm²

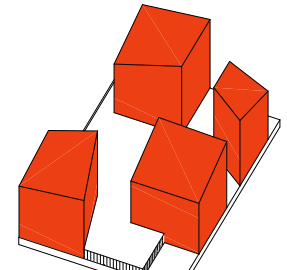
+ Lisärakennusoikeuden arvo = 2691 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus = -158 €/htm²
 (6%)

- Uuden asunnon myynnin tavoitehinta = -5927 €/htm²

AP mantaso:0 / AP rakenteellinen:87

"Väliraha" = -395 €/htm²
 siirryttäessä uuteen samankokoiseen asuntoon



Purettavat rakennukset : 2 600 kem2
 Uusi rakentaminen : 10 900 kem2

+ Vanhojen asuntojen markkinahinta = 3000 €/htm²

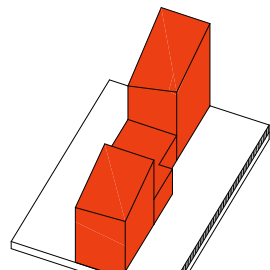
+ Lisärakennusoikeuden arvo = 2793 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus = -165 €/htm²
 (6%)

- Uuden asunnon myynnin tavoitehinta = -5845 €/htm²

AP mantaso:30 / AP rakenteellinen:43

"Väliraha" = -217 €/htm²
 siirryttäessä uuteen samankokoiseen asuntoon



Purettavat rakennukset : 3 200 kem2
 Uusi rakentaminen : 11 200 kem2

+ Vanhojen asuntojen markkinahinta = 3000 €/htm²

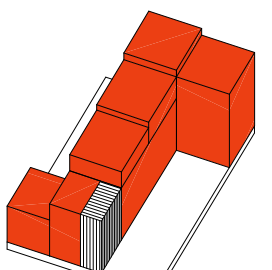
+ Lisärakennusoikeuden arvo = 2188 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus = -128 €/htm²
 (6%)

- Uuden asunnon myynnin tavoitehinta = -5963 €/htm²

AP mantaso:50 / AP rakenteellinen:25

"Väliraha" = -903 €/htm²
 siirryttäessä uuteen samankokoiseen asuntoon



(Tarkemmat selvitykset kustannuksista, sekä tontin arvon noususta LIITE8 & LIITE9)

Nykyisen rakennuksen korottaminen

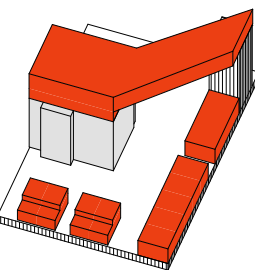
Korttelityyppi I

Nykyiset rakennukset : 3 000 kem2
 Uusi rakentaminen : 6 200 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1808 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -723 €/htm²
 6 %: -109 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Maantasopysäköinti (20 ap) = -42 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille
 Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 1658 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 1043 €/htm²

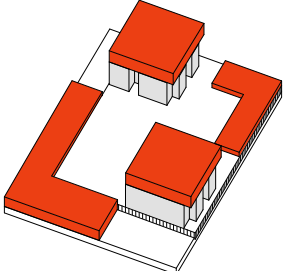
Korttelityyppi II

Nykyiset rakennukset : 3 190 kem2
 Uusi rakentaminen : 3 000 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 823 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -329 €/htm²
 6 %: -49 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Pysäköintihalli (22 ap) = -216 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille
 Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 558 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 278 €/htm²

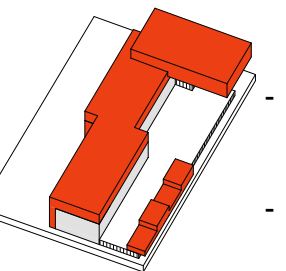
Korttelityyppi III

Tontin rakennukset : 2 600 kem2
 Uusi rakentaminen : 3 400 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1144 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -458 €/htm²
 6 %: -69 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Pysäköintihalli (2 ap) = -24€/htm²
 Maantasopysäköinti (16 ap) = -38 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille
 Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 1013 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 624 €/htm²

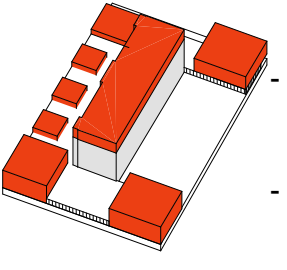
Korttelityyppi IV

Tontin rakennukset : 3 200 kem2
 Uusi rakentaminen : 3 500 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 957 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -383 €/htm²
 6 %: -57 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Pysäköintihalli (5 ap) = -49 €/htm²
 Maantasopysäköinti (17 ap) = -33 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille
 Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 818 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 492 €/htm²

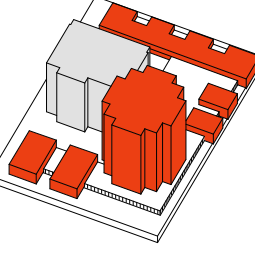
Uusi lisärakennus tontille

Nykyiset rakennukset : 3 000 kem2
 Uusi rakentaminen : 5 000 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1458 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -583 €/htm²
 6 %: -88 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Maantasopysäköinti (20 ap) = -42 €/htm²



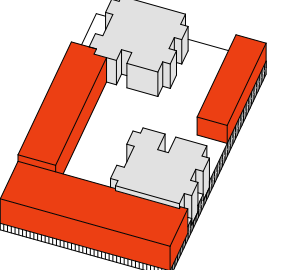
Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille
 Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 1329 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 833 €/htm²

Nykyiset rakennukset : 3 190 kem2
 Uusi rakentaminen : 4 810 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1319 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -528 €/htm²
 6 %: -79 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Pysäköintihalli (22 ap) = -216 €/htm²



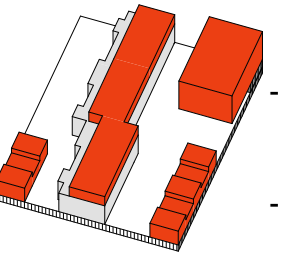
Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille
 Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 1025 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 576 €/htm²

Nykyiset rakennukset : 2 600 kem2
 Uusi rakentaminen : 3 400 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1144 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -458 €/htm²
 6 %: -69 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Pysäköintihalli (18 ap) = -216 €/htm²



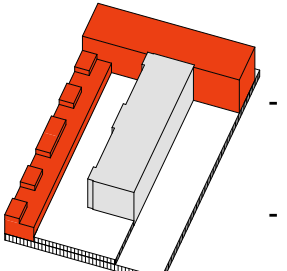
Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille
 Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 859 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 470 €/htm²

Nykyiset rakennukset : 3 200 kem2
 Uusi rakentaminen : 4 800 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1313 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus =
 40 %: -525 €/htm²
 6 %: -79 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Pysäköintihalli (5 ap) = -49 €/htm²
 Maantasopysäköinti (17 ap) = -33 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille
 Maankäyttösopimuskorvaus 6 % = 1152 €/htm²
 Maankäyttösopimuskorvaus 40% = 705 €/htm²

Purku ja uusi rakennus

Purettavat rakennukset : 3 000 kem2
 Uusi rakentaminen : 14 400 kem2

+ Vanhojen asuntojen markkinahinta = 3000 €/htm²

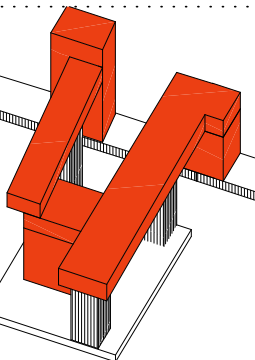
+ Lisärakennusoikeuden arvo = 3325 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus = -197 €/htm²
 (6%)

- Uuden asunnon myynnin tavoitehinta = -5769 €/htm²

AP mantaso:60 / AP rakenteellinen:36

"Väliraha" = +359 €/htm²
 siirryttäessä uuteen samankokoiseen asuntoon



Purettavat rakennukset : 3 190 kem2
 Uusi rakentaminen : 13 000 kem2

+ Vanhojen asuntojen markkinahinta = 3000 €/htm²

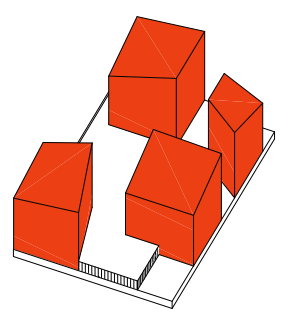
+ Lisärakennusoikeuden arvo = 2691 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus = -158 €/htm²
 (6%)

- Uuden asunnon myynnin tavoitehinta = -6073 €/htm²

AP mantaso:0 / AP rakenteellinen:87

"Väliraha" = -540 €/htm²
 siirryttäessä uuteen samankokoiseen asuntoon



Purettavat rakennukset : 2 600kem2
 Uusi rakentaminen : 10 900 kem2

+ Vanhojen asuntojen markkinahinta = 3000 €/htm²

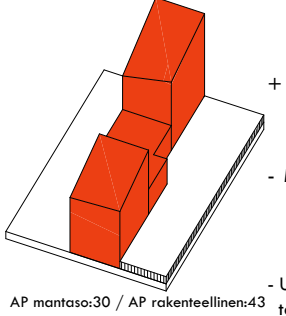
+ Lisärakennusoikeuden arvo = 2793 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus = -165 €/htm²
 (6%)

- Uuden asunnon myynnin tavoitehinta = -5931 €/htm²

AP mantaso:30 / AP rakenteellinen:43

"Väliraha" = -302 €/htm²
 siirryttäessä uuteen samankokoiseen asuntoon



Purettavat rakennukset : 3 200 kem2
 Uusi rakentaminen : 11 200 kem2

+ Vanhojen asuntojen markkinahinta = 3000 €/htm²

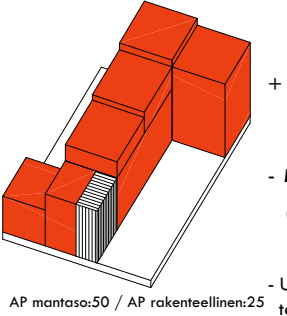
+ Lisärakennusoikeuden arvo = 2188 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäyttösopimuskorvaus = -128 €/htm²
 (6%)

- Uuden asunnon myynnin tavoitehinta = -6011 €/htm²

AP mantaso:50 / AP rakenteellinen:25

"Väliraha" = -952 €/htm²
 siirryttäessä uuteen samankokoiseen asuntoon



(Tarkemmat selvitykset kustannuksista, sekä tontin arvon noususta LIITE8 & LIITE9)

Nykyisen rakennuksen korottaminen

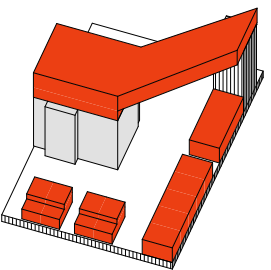
Korttelityyppi I

Nykyiset rakennukset : 3 000 kem2
 Uusi rakentaminen : 6 200 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1808 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäytösopimuskorvaus =
 40 %: -723 €/htm²
 6 %: -109 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Maantasopysäköinti (20 ap) = -42 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

Maankäytösopimuskorvaus 6 % = 1658 €/htm²
 Maankäytösopimuskorvaus 40% = 1043 €/htm²

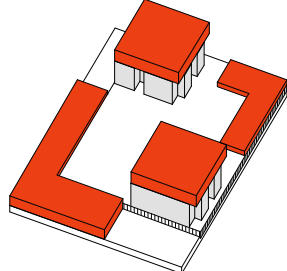
Korttelityyppi II

Nykyiset rakennukset : 3 190 kem2
 Uusi rakentaminen : 3 000 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 823 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäytösopimuskorvaus =
 40 %: -329 €/htm²
 6 %: -49 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Maanalainen pysäköinti (22 ap) = -345 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

Maankäytösopimuskorvaus 6 % = 429 €/htm²
 Maankäytösopimuskorvaus 40% = 149 €/htm²

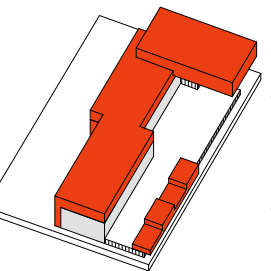
Korttelityyppi III

Tontin rakennukset : 2 600 kem2
 Uusi rakentaminen : 3 400 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1114 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäytösopimuskorvaus =
 40 %: -458 €/htm²
 6 %: -69 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Maanalainen pysäköinti (2 ap) = -38€/htm²
 Maantasopysäköinti (16 ap) = -38 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

Maankäytösopimuskorvaus 6 % = 999 €/htm²
 Maankäytösopimuskorvaus 40% = 610 €/htm²

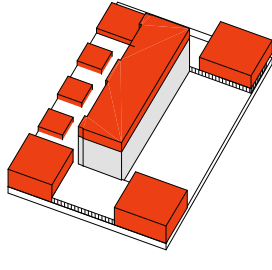
Korttelityyppi IV

Tontin rakennukset : 3 200 kem2
 Uusi rakentaminen : 3 500 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 957 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäytösopimuskorvaus =
 40 %: -383 €/htm²
 6 %: -57 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Maanalainen pysäköinti (5 ap) = -78 €/htm²
 Maantasopysäköinti (17 ap) = -33 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

Maankäytösopimuskorvaus 6 % = 788 €/htm²
 Maankäytösopimuskorvaus 40% = 463 €/htm²

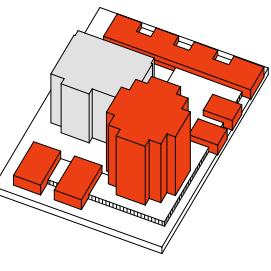
Uusi lisärakennus tontille

Nykyiset rakennukset : 3 000 kem2
 Uusi rakentaminen : 5 000 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1458 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäytösopimuskorvaus =
 40 %: -583 €/htm²
 6 %: -88 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Maantasopysäköinti (20 ap) = -42 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

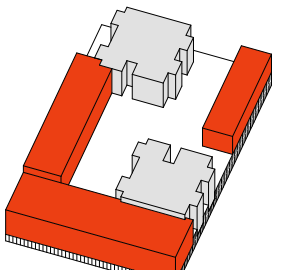
Maankäytösopimuskorvaus 6 % = 1329 €/htm²
 Maankäytösopimuskorvaus 40% = 833 €/htm²

Nykyiset rakennukset : 3 190 kem2
 Uusi rakentaminen : 4 810 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1319 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäytösopimuskorvaus =
 40 %: -528 €/htm²
 6 %: -79 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Maanalainen pysäköinti (22 ap) = -345 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

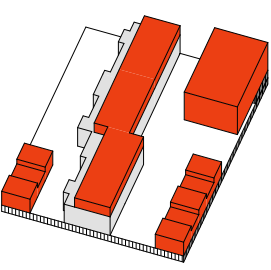
Maankäytösopimuskorvaus 6 % = 895 €/htm²
 Maankäytösopimuskorvaus 40% = 447 €/htm²

Nykyiset rakennukset : 2 600 kem2
 Uusi rakentaminen : 3 400 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1144 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäytösopimuskorvaus =
 40 %: -458 €/htm²
 6 %: -69 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Maanalainen pysäköinti (18 ap) = -346 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

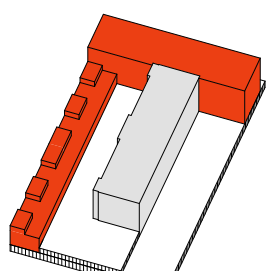
Maankäytösopimuskorvaus 6 % = 729 €/htm²
 Maankäytösopimuskorvaus 40% = 340 €/htm²

Nykyiset rakennukset : 3 200 kem2
 Uusi rakentaminen : 4 800 kem2

+ Lisärakennusoikeuden arvo = 1313 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäytösopimuskorvaus =
 40 %: -525 €/htm²
 6 %: -79 €/htm²

- Korvaavat autopaikat vanhoille taloyhtiöille
 Maanalainen pysäköinti (5 ap) = -78 €/htm²
 Maantasopysäköinti (17 ap) = -33 €/htm²



Myyntivoitto vanhoille taloyhtiöille

Maankäytösopimuskorvaus 6 % = 1122 €/htm²
 Maankäytösopimuskorvaus 40% = 676 €/htm²

Purku ja uusi rakennus

Purettavat rakennukset : 3 000 kem2
 Uusi rakentaminen : 14 400 kem2

+ Vanhojen asuntojen markkinahinta = 3000 €/htm²

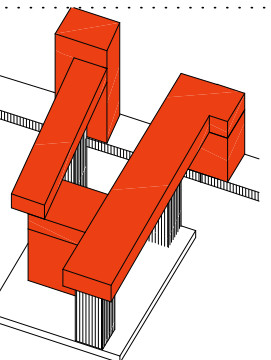
+ Lisärakennusoikeuden arvo = 3325 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäytösopimuskorvaus = -197 €/htm²
 (6%)

- Uuden asunnon myynnin tavoitehinta = -5851 €/htm²

AP mantaso:60 / AP rakenteellinen:36

"Väliraha" = +278 €/htm²
 siirryttäessä uuteen samankokoiseen asuntoon



Purettavat rakennukset : 3 190 kem2
 Uusi rakentaminen : 13 000 kem2

+ Vanhojen asuntojen markkinahinta = 3000 €/htm²

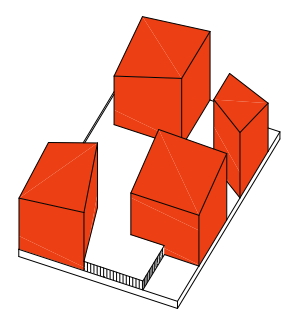
+ Lisärakennusoikeuden arvo = 2691 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäytösopimuskorvaus = -158 €/htm²
 (6%)

- Uuden asunnon myynnin tavoitehinta = -6291 €/htm²

AP mantaso:0 / AP rakenteellinen:87

"Väliraha" = -758 €/htm²
 siirryttäessä uuteen samankokoiseen asuntoon



Purettavat rakennukset : 2 600kem2
 Uusi rakentaminen : 10 900 kem2

+ Vanhojen asuntojen markkinahinta = 3000 €/htm²

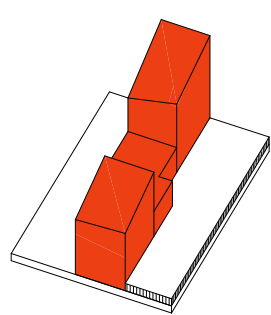
+ Lisärakennusoikeuden arvo = 2793 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäytösopimuskorvaus = -165 €/htm²
 (6%)

- Uuden asunnon myynnin tavoitehinta = -6060 €/htm²

AP mantaso:30 / AP rakenteellinen:43

"Väliraha" = -431 €/htm²
 siirryttäessä uuteen samankokoiseen asuntoon



Purettavat rakennukset : 3 200 kem2
 Uusi rakentaminen : 11 200 kem2

+ Vanhojen asuntojen markkinahinta = 3000 €/htm²

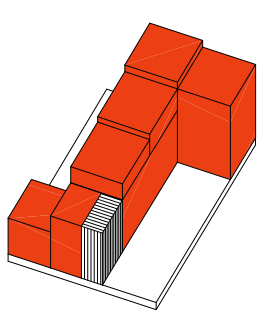
+ Lisärakennusoikeuden arvo = 2188 €/htm²
 700 €/kem²

- Maankäytösopimuskorvaus = -128 €/htm²
 (6%)

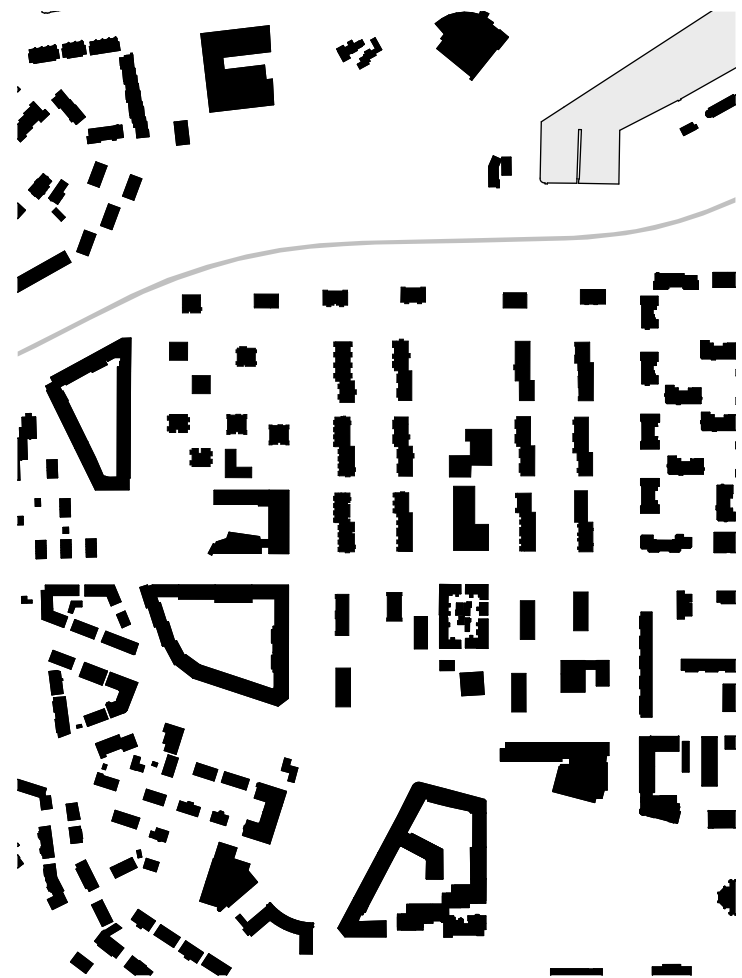
- Uuden asunnon myynnin tavoitehinta = -6084 €/htm²

AP mantaso:50 / AP rakenteellinen:25

"Väliraha" = -1025 €/htm²
 siirryttäessä uuteen samankokoiseen asuntoon

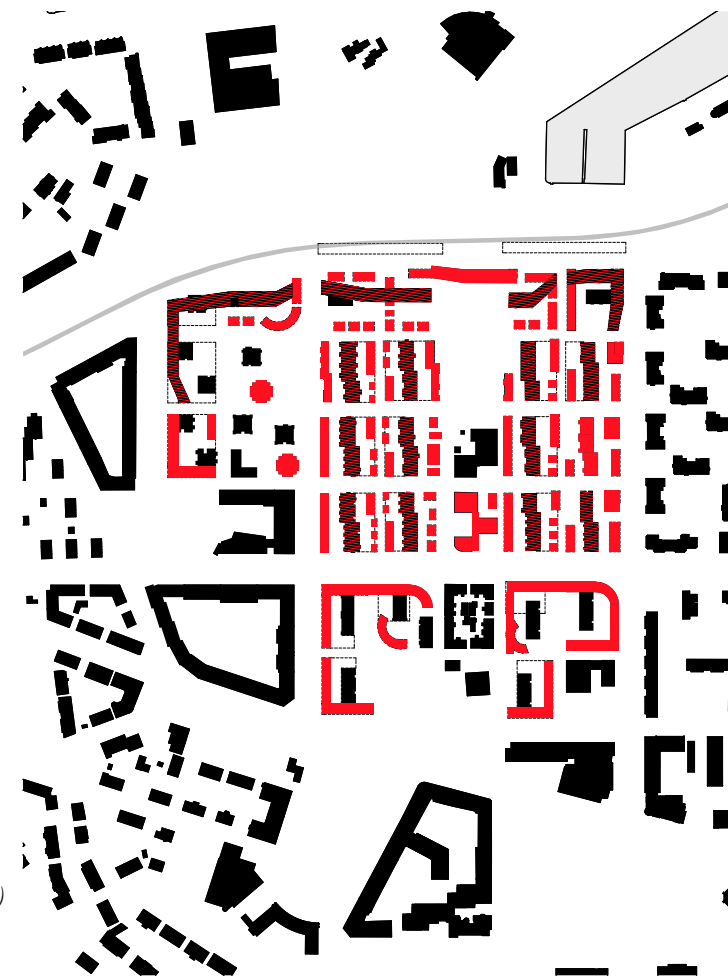


(Tarkemmat selvitykset kustannuksista, sekä tontin arvon noususta LIITE8 & LIITE9)



Nykytilanne

83 200 kem²
yhteensä n. 1346 asukasta
840 ap



Luonnos M

211 800 kem²
(nykytilanne + 136 900 kem²)
yhteensä n. 3600 asukasta
1409 ap



Luonnos S

187 990 kem²
(nykytilanne + 113 090 kem²)
yhteensä n. 3250 asukasta
1406 ap



Luonnos L

362 700 kem²
(nykytilanne + 287 800 kem²)
yhteensä n. 6330 asukasta
2025 ap

Luonnosvaihtoehdot S, M, L

Asukkaiden kanssa käytävän keskustelun pohjaksi ja asukkaiden mielipiteiden kartoittamiseksi yleisuunnitelmasta tehtiin kolme luonnosvaihtoehtoa.

Vaihtoehdoissa S ja M rakennusmassan lisäys on samaa suuruusluokkaa, noin kaksin-kolminkertaistaen nykyiseen määrään. Lähestymistavat vaihtoehdoissa ovat kuitenkin erilaiset.

L vaihtoehdossa nykyinen rakennusmassa jopa nelinviisinkertaistuu.

Arvioidut asukasmäärät kasvavat vastaavasti, mikä osaltaan vaatii ja mahdollistaa palveluverkoston kehittämisen.

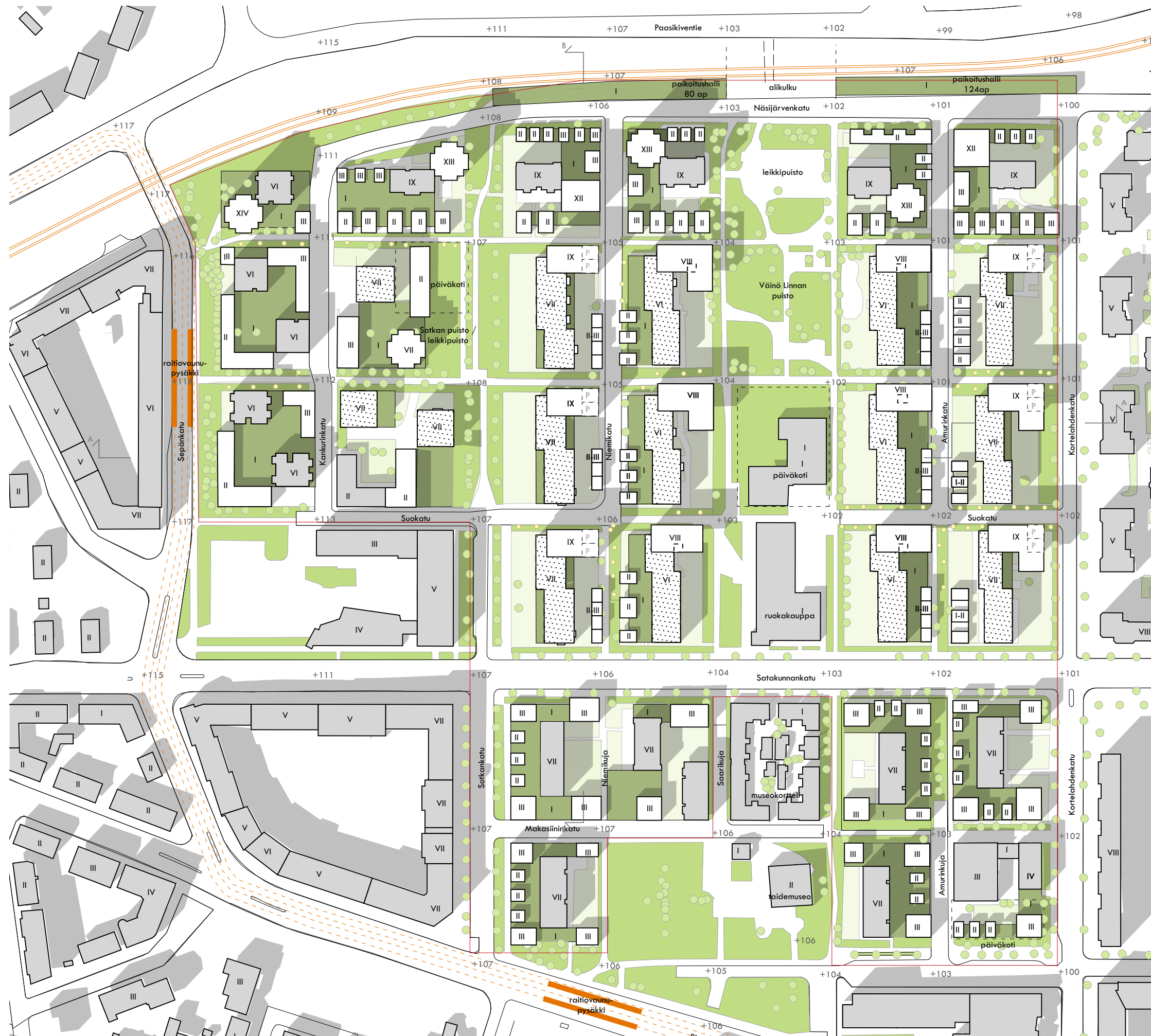
Luonnosvaihtoehto S

Luonnosvaihtoehto S noudattaa alussa määritellyn konseptin mukaisesti nykyistä korttelijakoa. Nykyinen rakennusmassa kasvaa 2,5-kertaiseksi. Suurin osa lisärakentamisesta muodostuu kattokerroksista, sekä maltillisesta tornirakentamisesta alueen pohjoisreunalla radanvarressa. Lisäksi pienimittakaavainen kaupunkipientalorakentaminen muodostaa selkeitä katutiloja ja rajaa suojaisempia pihvoja, jälleenrakentaen Puu-Amurin aikaista ihmisen mittakaavaa.

Paikoitus perustuu pitkälti kansirakentamiseen, jonka myötä syntyy uusia, suojaisempia, korotettuja pihatiloja. Osittain hyödynnetään myös paikoitusrobotitorneja, jotka ovat muuntojoustavia sekä mahdollistavat piha-alueen paremman käytettävyyden.

Väinö Linnan puistovyöhykkeen liikekeskus ja päiväkotit pysyvät ennallaan.





Yleissuunnitelma S 1:2000

187 990 kem²
 (nykytilanne + 113 090 kem²)
 yhteensä n. 3250 asukasta

1406 ap

- nykyiset rakennukset
- uudet rakennukset
- laajennukset
- autopaikotus, kansirakenne
- julkiset viheralueet, yht 32 850 m²
 (nykytilanne +9 400m²)
- yksityiset viheralueet, yht 39 760m²
 (nykytilanne +8 280m²)



viheralueet katoilla yht 14 800 m²
 (50% uudesta kattopinta-alasta,
 nykytilanne +14 800m²)

0 5 10 20 30 40

Liikenne S 1:4000



Raideliikenne

Rautatie säilyy. Uusi raitiotielinja ja pysäkit.

-  rautatie
-  raitiotie ja pysäkki

Autoliikenne

Tielinjaukset pysyvät nykyisellään.




-  autotie, pyöräily sallittu
-  kävelypainotteinen katu, hidas autoilu ja pyöräily sallittu / shared space

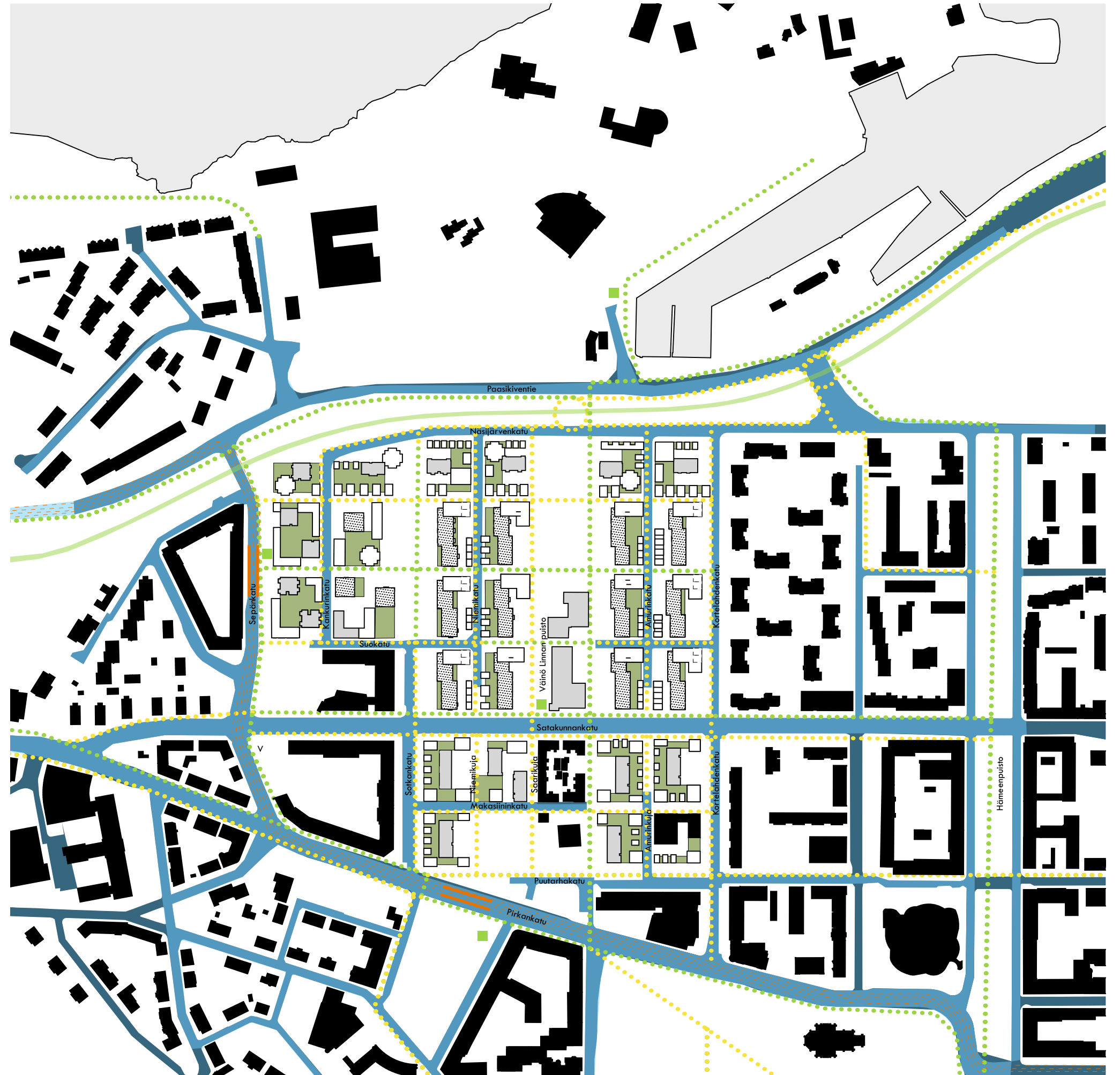
Kevyt liikenne

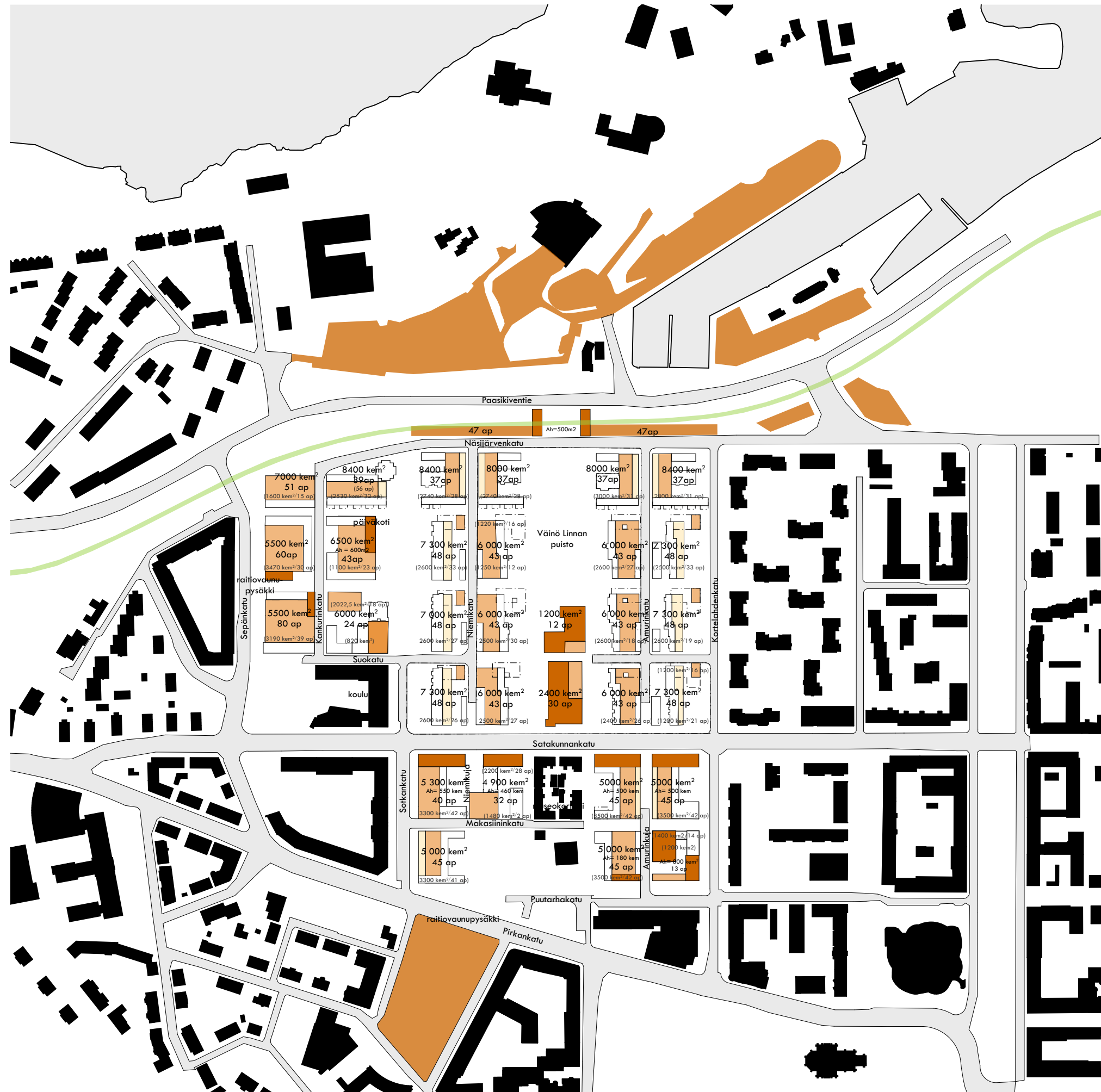
Viheryhteyttä ja kevyenliikenteen väyliä Väinö Linnan puiston läpi Särkänniemeeseen voimistetaan.

Amurin kevyen liikenteen verkostoa yhtenäistetään ja korostetaan puistomaista korttelirakennetta.

Sepänkadulta Korttelahdenkadulle vievän kevyen liikenteen väylän merkitys korostuu uuden raitiotiepysäkin johdosta.

-  pyörä- ja jalankulkuväylät
-  jalankulkuväylät
-  yleinen pyöräpaikoitus





Toiminnot S 1:4000

Asumista 178 900 kem²

Täydennysrakentaminen perustuu kattokerrosten ja pienten townhouse asuntojen maltilliseen sijoitteluun, rikkomatta Amurin viher yhteyksiä tai olemassa olevaa korttelijakoa.

Kattokerroksia kantavat rakenteet muodostavat uuden julkisivun, jonka symyttämää tilaa voisi hyödyntää asuintiloina tai uutena lasitettuna parvekkeena.

Näkyvyydet olemassa olevista asunnoista pysyvät ennallaan ja suurimmat muutokset katutasossa on liiketilojen ja palveluiden lisääntyminen kansirakenteiden reunoilla, sekä korotetut uudet piha-alueet asunnoille.

Liiketilat ja palvelut 9090 kem²

Liiketilaja sijoitetaan aktivoimaan laajennettua alikulkuyhteyttä Amurin ja Särkänniemen välillä, sekä taidemuseon ympäristöön ja Sepänkadun raitiotiepysäkin läheisyyteen.

Väinö Linnan puistovyöhykkeen liikekeskus ja päiväkotia säilytetään entisellään. Sotkanpuistoa aktivoidaan uudella päiväkodilla.

Katutaso elävöityy, joten turvallisuus ja valoisuus kasvaa alueella.

Sepänkadun raitiotiepysäkin alue, taidemuseon ja kirkon alue, sekä alikulku Särkänniemen muodostavat uuden kohtauspaikkojen verkoston.

Asukaspaikoitus 1257 ap

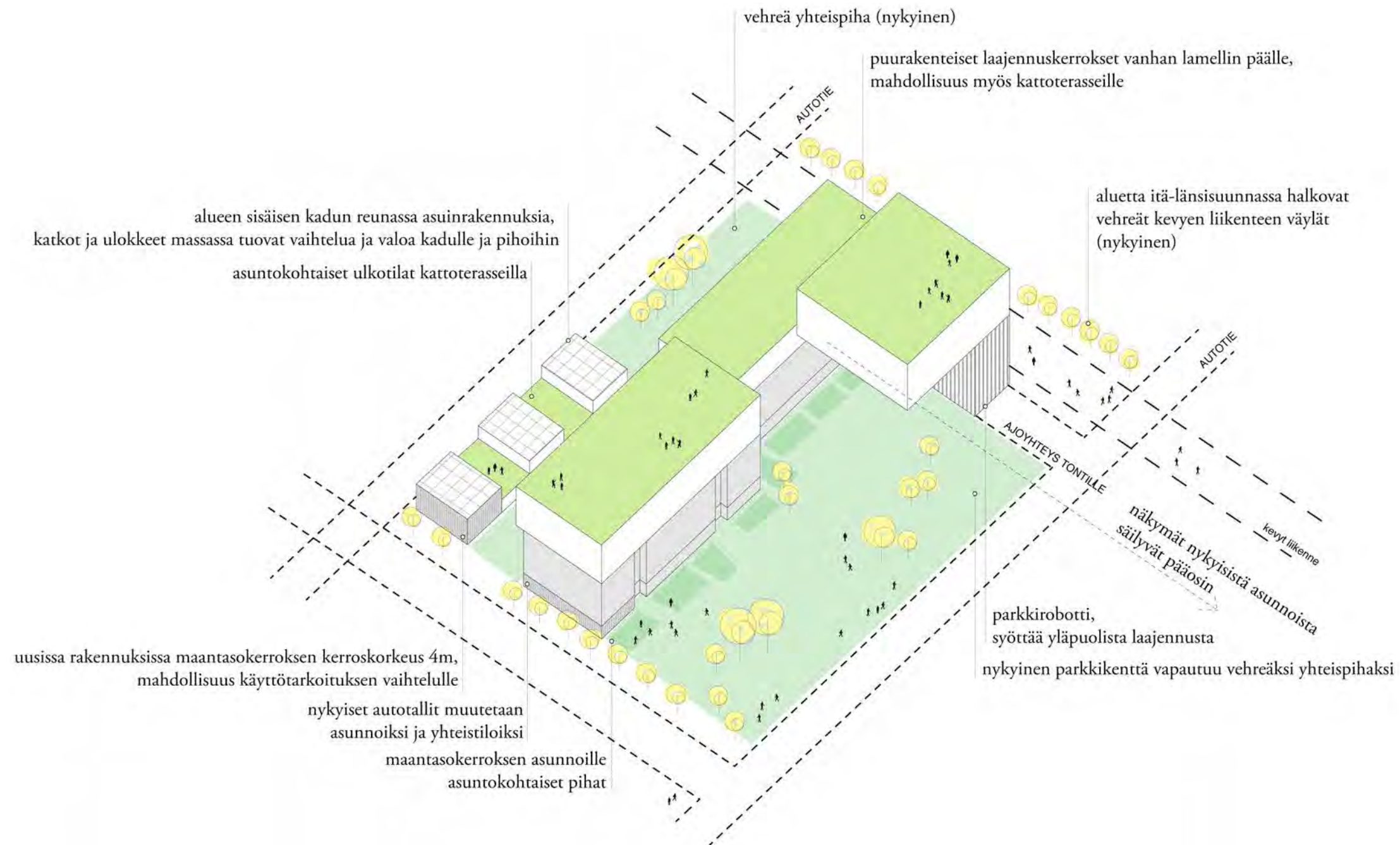
Yleinen paikoitus 149 ap

Joustava tila

Alueen keskellä sijaitsevilla lamellitonteissa hyödynnetään osittain paikoitusrobottitorneja (6 robottitornia), mikä mahdollistaa piha-alueen paremman hyödyntämisen sekä lisää muuntojoustavuutta. Muilla tonteilla hyödynnetään paikoituskansia, jotka mahdollistavat yksityisempiä pihatiloja toisen kerroksen tasolla. Nämä paikoitusvaihtoehdot ovat kustannuksiltaan samansuuruisia, ja mahdollistavat aktiivisten tilojen sijoittamisen katutasoon.

Yleinen paikoitus on asukkaiden ja alueen vierailijoiden käytössä. Joustava tila voidaan hyödyntää tarpeen mukaan asuintiloina, lisäpaikoituksena tai aputiloina.

Kortteliaksonometria S



- yhteispihat
- kansipihat
- aurinkopaneelit
- läike-/yhteisötila
- nykyiset asuinrakennukset
- uusi asuinrakentaminen
- autoapaikotus

Korttelitehokkuus S

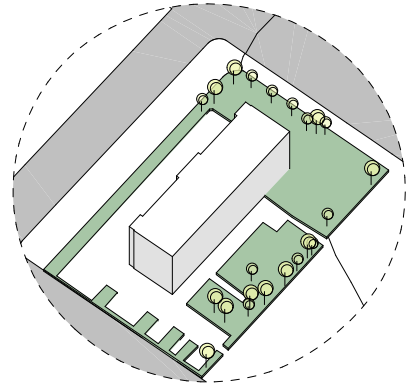
Kaikkien osa-alueiden korttelityypin tehokkuus nousee. Samalla kuitenkin saadaan korttelia paremmin virkistyskäyttöön, esimerkiksi autokansirakentamisella ja kattojen hyödyntämisellä viherrakentamisella ja -terasseina.

Eniten tontitehokkuus (e_t) nousee korttelityypissä 1, jossa sallitaan korkeampi tornitakentaminen. Sijainti junaradan vieressä mahdollistaa kuitenkin sijoittelun siten, että haitat nykyisten asuntojen valonsaannille tai näkymälinoille voidaan minimoida.

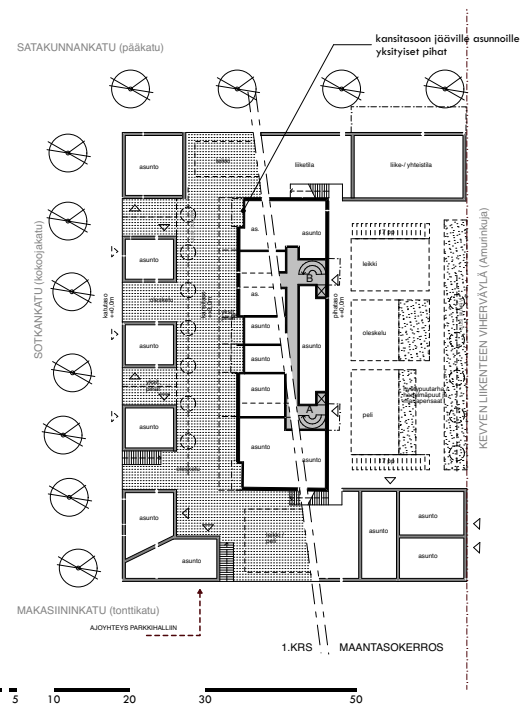
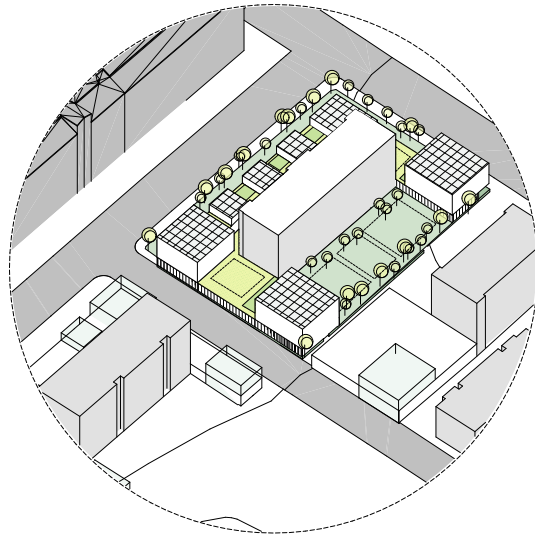
	Korttelityyppi I	Korttelityyppi II	Korttelityyppi III
Nykytilanne	<p>$e_t = 1,07$</p>	<p>$e_t = 0,98$</p>	<p>$e_t = 0,87$</p>
S	<p>$e_t = 2,86$</p> <p>0 5 10 20 30 40 50</p>	<p>$e_t = 2,58$</p> <p>0 5 10 20 30 40 50</p>	<p>$e_t = 2,00$</p> <p>0 5 10 20 30 40 50</p>

Korttelityyppi IV

$e_i = 1,10$



$e_i = 1,83$



Näkymä korttelityypin III kolmannen kerroksen ikkunasta. Vastapäätä näkyy parilla kerroksella korotettu lamelli, sekä uusi viherhuoneena sekä rakenteena toimiva kaksoisjulkisivu. Väliin sijoittuu pienimittakaavaisia kaupunkirivitaloja, jotka reunustavat katutilaa ja luovat suojaisempia pihatiloja.



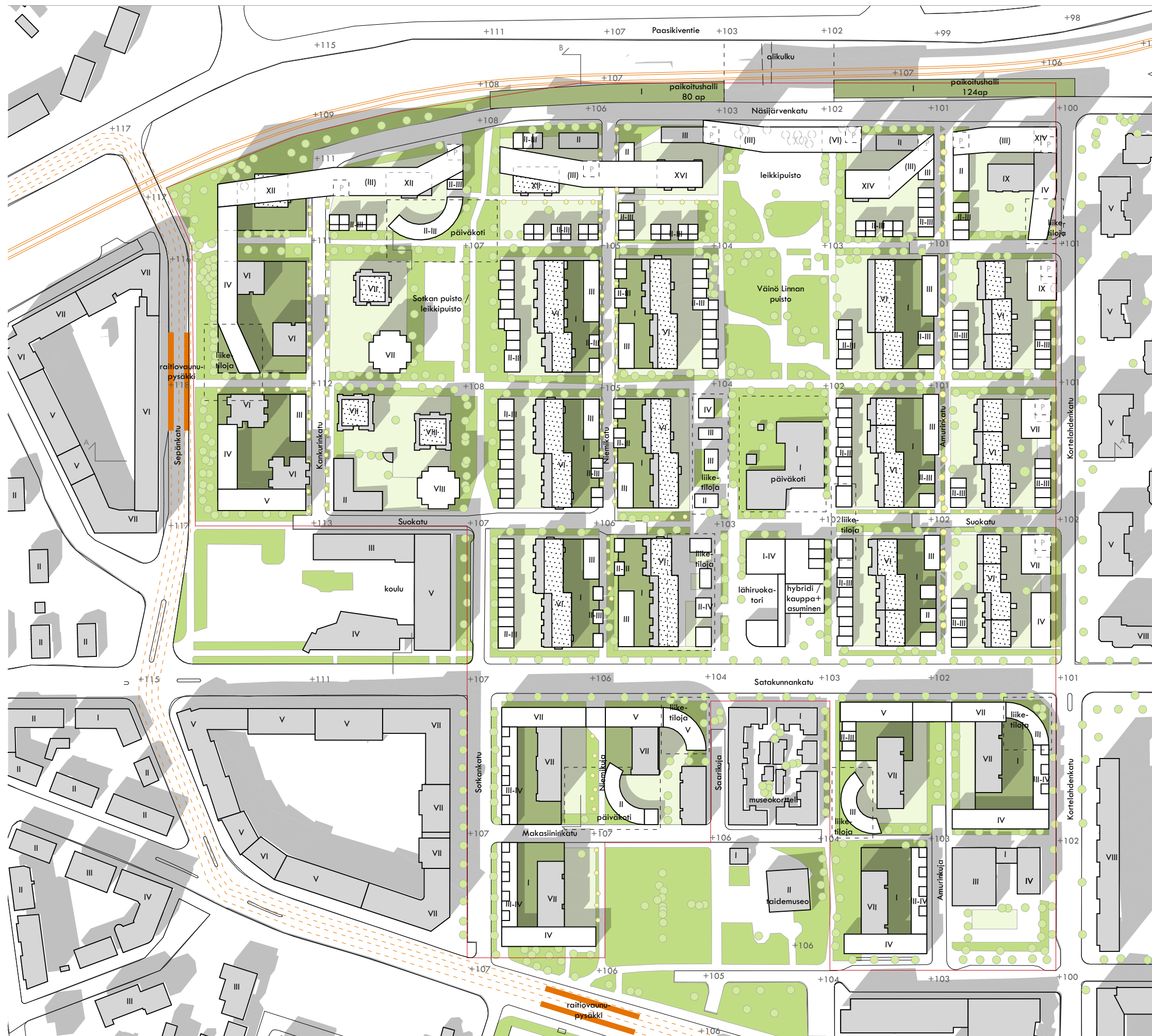
Luonnosvaihtoehto M

Luonnosvaihtoehto M noudattaa alussa määritellyn konseptin mukaisesti nykyistä korttelijakoa. Nykyinen rakennusvolyymi kasvaa lähes kolminkertaiseksi. Lisärakentaminen muodostuu kattokerroksista, sekä pienimittakaavaisesta kaupunkirivitalorakentamisesta. Uuden rakennustyyppin tuominen alueelle muodostaa katutiloja ja rajaa suojaisempia pihatiloja, jälleenrakentaen Puu-Amurin aikaista ihmisen mittakaavaa. Lisäksi alueen pohjoisreunan radanvarteen on suunniteltu palkkimais-ta asuinrakentamista, jonka sijoittelu ei varjosta nykyisiä rakennuksia tai katkaise näkymiä, mutta luo alueelle uutta korkean rakentamisen identiteettiä ja tarjoaa uusille asukkaille näkymät järvelle.

Paikoitus perustuu pitkälti kansirakentamiseen, jonka myötä syntyy uusia, suojaisempia, korotettuja pihatiloja. Pohjois- ja itälaidoille hyödynnetään myös paikoitusrobotitorneja, jotka ovat muuntojoustavia ja mahdollistavat piha-alueen paremman käytettävyyden, sekä toimivat korotettujen massojen tukirakenteena ja vertikaaliyhteyksinä.

Väinö Linnan puistovyöhykkeen liikekeskus ja päiväkotimodostavat uuden hybridikorttelin, joka yhdistelee alueellisia palveluita ja palveluasumista.





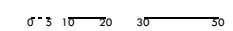
Yleissuunnitelma M 1:2000

211 800 kem²
 (nykytilanne + 136 900 kem²)
 yhteensä n. 3600 asukasta

1409 ap

- nykyiset rakennukset
- uudet rakennukset
- laajennetut rakennukset
- autopaikoitus, kansirakenne
- julkiset viheralueet, yht 33 890 m²
 (nykytilanne +10 440m²)
- yksityiset viheralueet, yht 40 730 m²
 (nykytilanne +9 250m²)



viheralueet katoilla 18 210 m²
 (50% uudesta kattopinta-alasta,
 nykytilanne +18 210 m²)



Liikenne M 1:4000



Raideliikenne

Rautatie säilyy. Uusi raitiotielinja ja pysäkit.

-  rautatie
-  raitiotie ja pysäkki

Autoliikenne

Amurinkatu muutetaan kevyen liikenteen kaduksi. Niemikatu ja Kankurinkatu muutetaan kävelypainotteisiksi shared space tonttikuiksi, joilla autot ja pyörät voivat kuitenkin liikkua. Ajo päiväkoitin ja uuteen liike- ja palvelukeskukseen tapahtuu Suokadulta.




-  autotie, pyöräily sallittu
-  kävelypainotteinen katu, hidas autoilu ja pyöräily sallittu / shared space

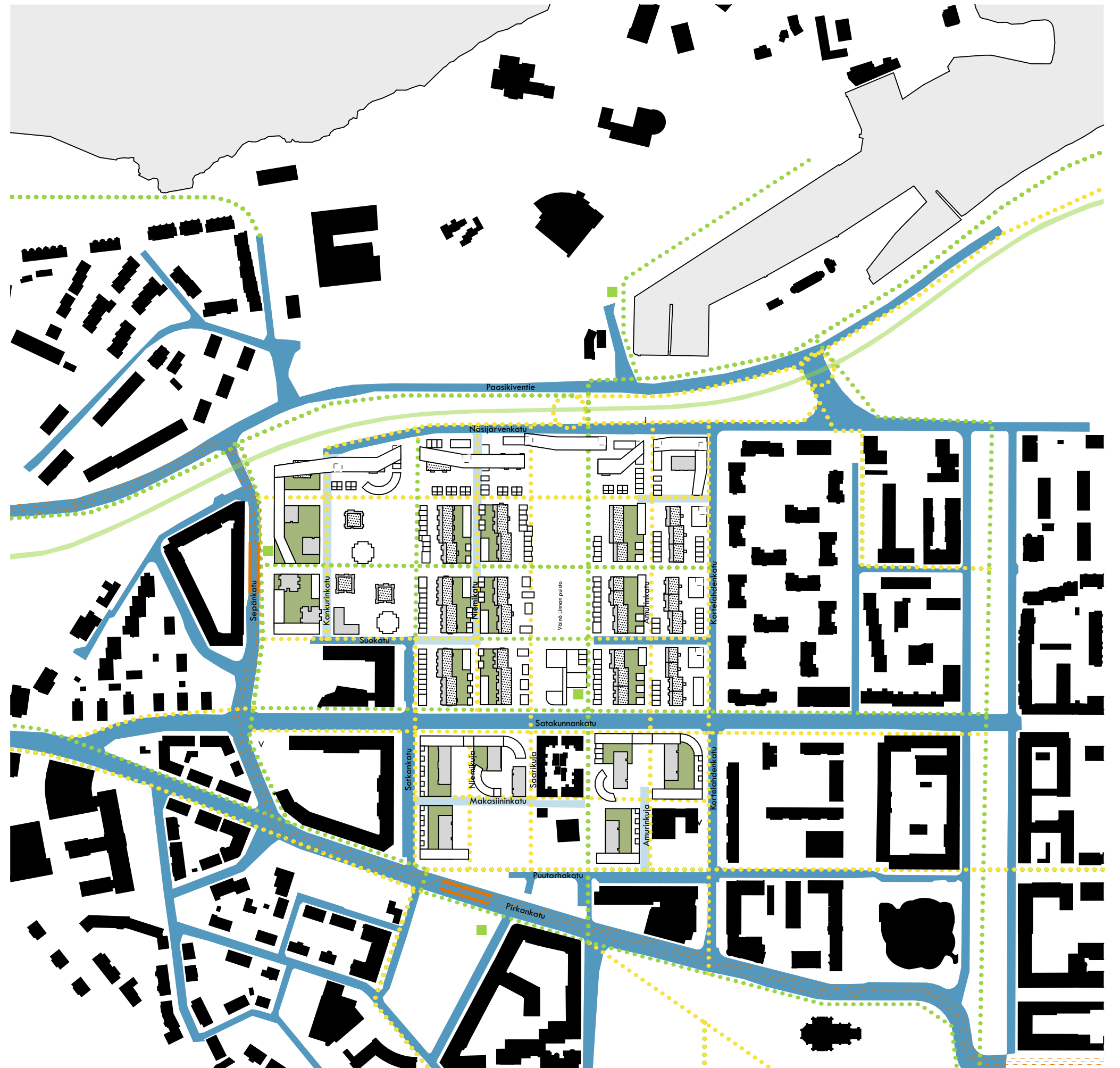
Kevyt liikenne

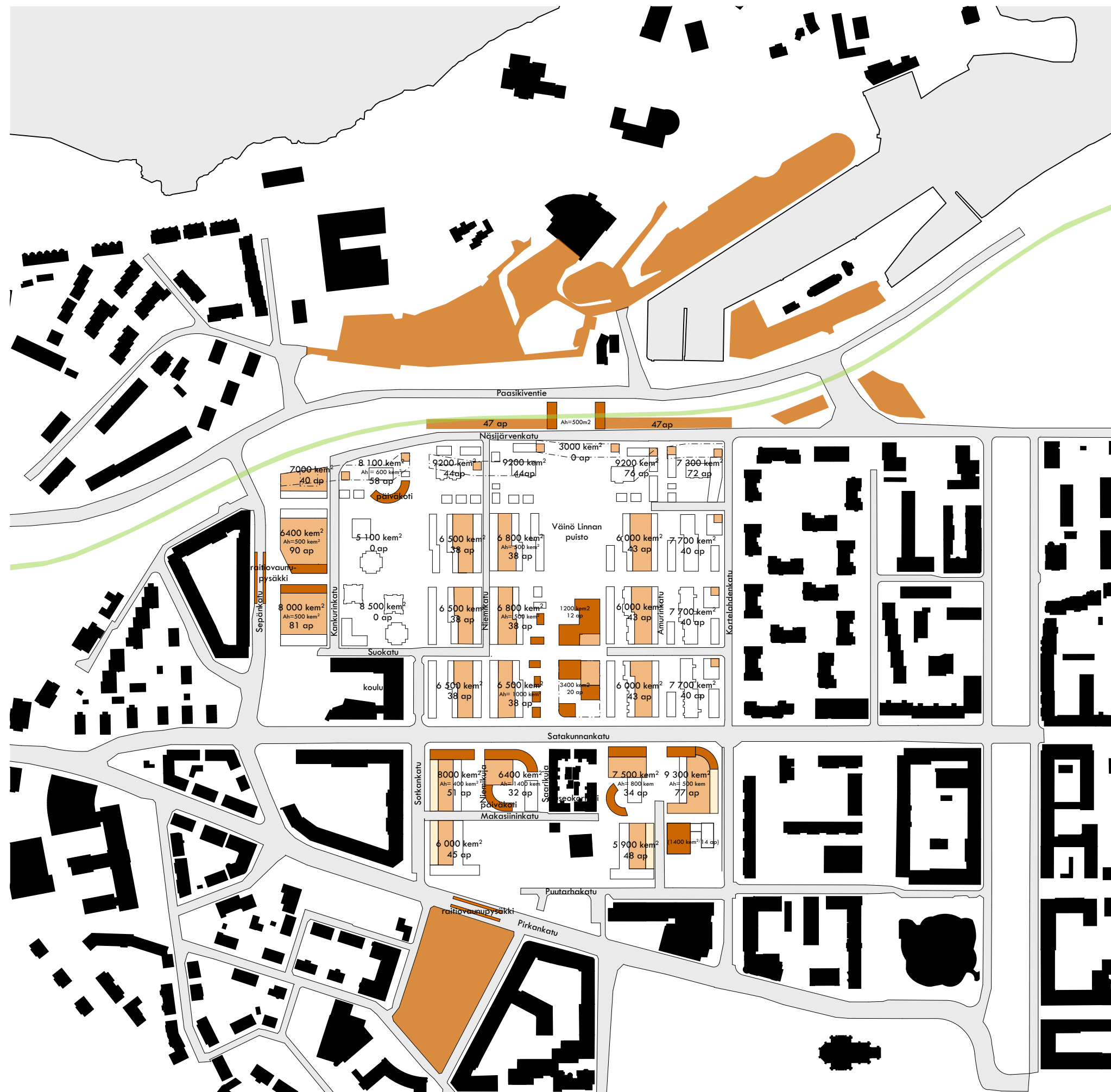
Viheryhteyttä ja kevyenliikenteen väylää Väinö Linnan puiston läpi Särkänniemeen voimistetaan.

Sotkankadun kevyen liikenteen väylää voimistetaan.

Sepäankadulta Korttelahdenkadulle vievän kevyen liikenteen väylän merkitys korostuu uuden raitiotiepysäkin johdosta.

-  pyörä- ja jalankulkuväylät
-  jalankulkuväylät
-  yleinen pyöräpaikoitus





Toiminnot M 1:4000

Asumista 198 700 kem²

Täydennysrakentaminen sijoittuu kapeina townhouse massoina korttelien reunoille, muodostaen selkeämpiä piha- ja katualueita. Kattokerroksilla saadaan lisää asuntoja ja yhteistiloja asukkaalle. Korkeampi täydennysrakentaminen sijoittuu pohjoiseen junaradan varrelle, sekä maltillisesti alueen länsi- ja itä-reunoille.

Liiketilat ja palvelut 13 100 kem²

Liiketilat keskittyvät Väinö Linnan puiston ja Satakunnankadun risteykseen ja varrelle, sekä Sepänkadun raitiotiepysäkin yhteyteen. Sotkanpuiston ja Amurinpuiston yhteyteen sijoitetaan uudet päiväkodit.

Asukaspaikoitus 1283 ap

Yleinen paikoitus 126 ap

Joustava tila

Alueen pohjois- ja itäreunalla hyödynnetään paikoitusrobotittorneja, (11 robotittornia) mikä mahdollistaa piha-alueen paremman hyödyntämisen sekä lisää muuntojoustavuutta. Muilla tonteilla hyödynnetään paikoituskansia, jotka mahdollistavat yksityisempiä pihatiloja toisen kerroksen tasolla. Kankurinkadun molemmin puolin sijoittuvat tontit jakavat yhteiskäyttöiset autokannet, jotka sijoittuvat länsireunan rinteeseen. Nämä paikoitusvaihtoehdot ovat kustannuksiltaan samansuuruisia, ja mahdollistavat aktiivisten tilojen sijoittamisen katutasoon.

Yleinen paikoitus on asukkaiden ja alueen vierailijoiden käytössä. Joustava tila voidaan hyödyntää tarpeen mukaan asunoina, lisäpaikoituksena tai aputiloina.

Viherverkko M 1:4000

Väinö Linnan puistoväylää voimistetaan, ja alikulkutunnelia Amurin ja Särkänniemen välillä avarretaan.





Päiväkodin ja liikekeskuksen hybridi vapauttaa lisää tilaa Väinö Linnan puistolle.

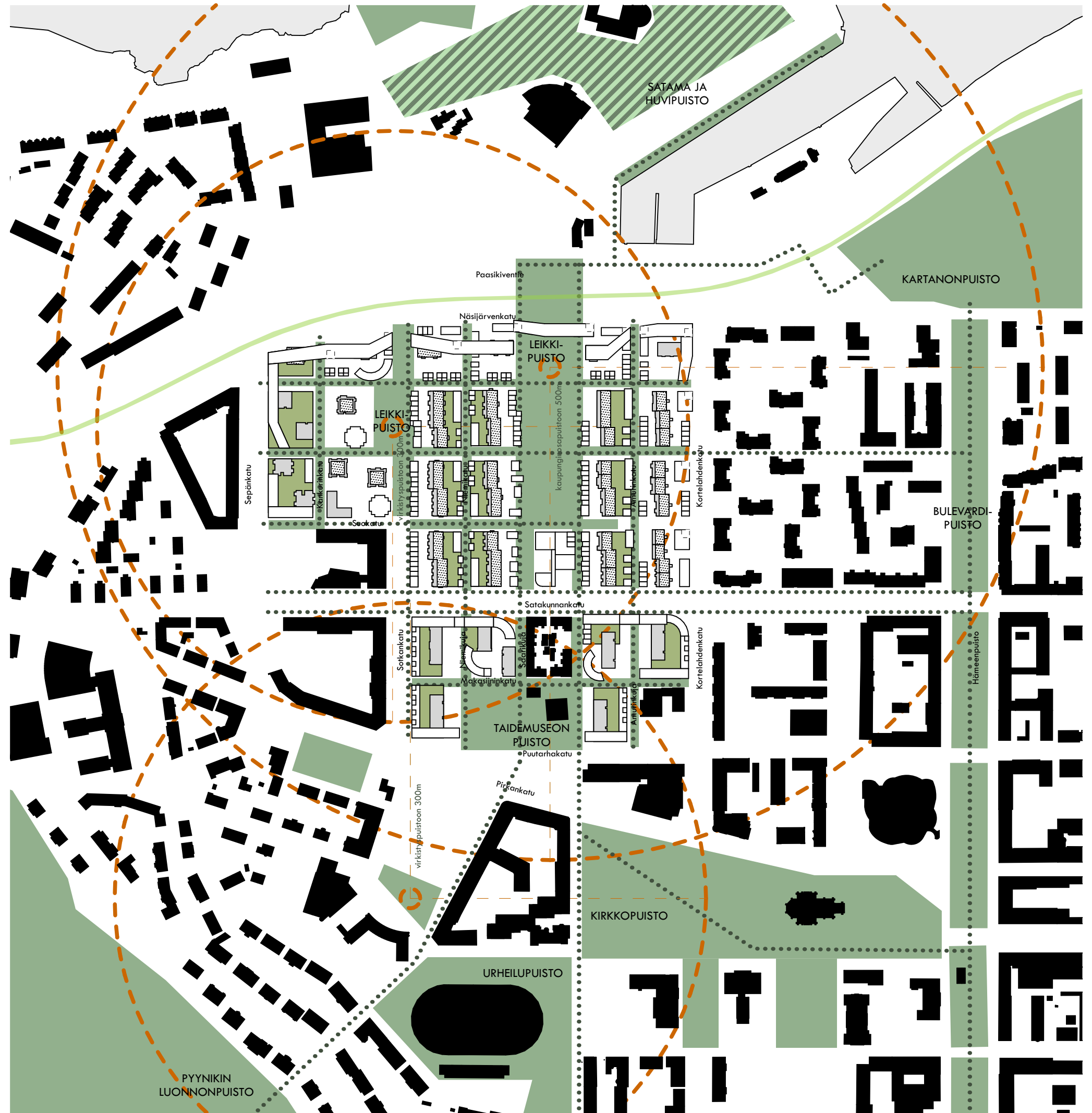
Jatkuvuutta alueen sisäisiin viherreitteihin.

Sotkankadun luonnetta puistokatuna voimistetaan.

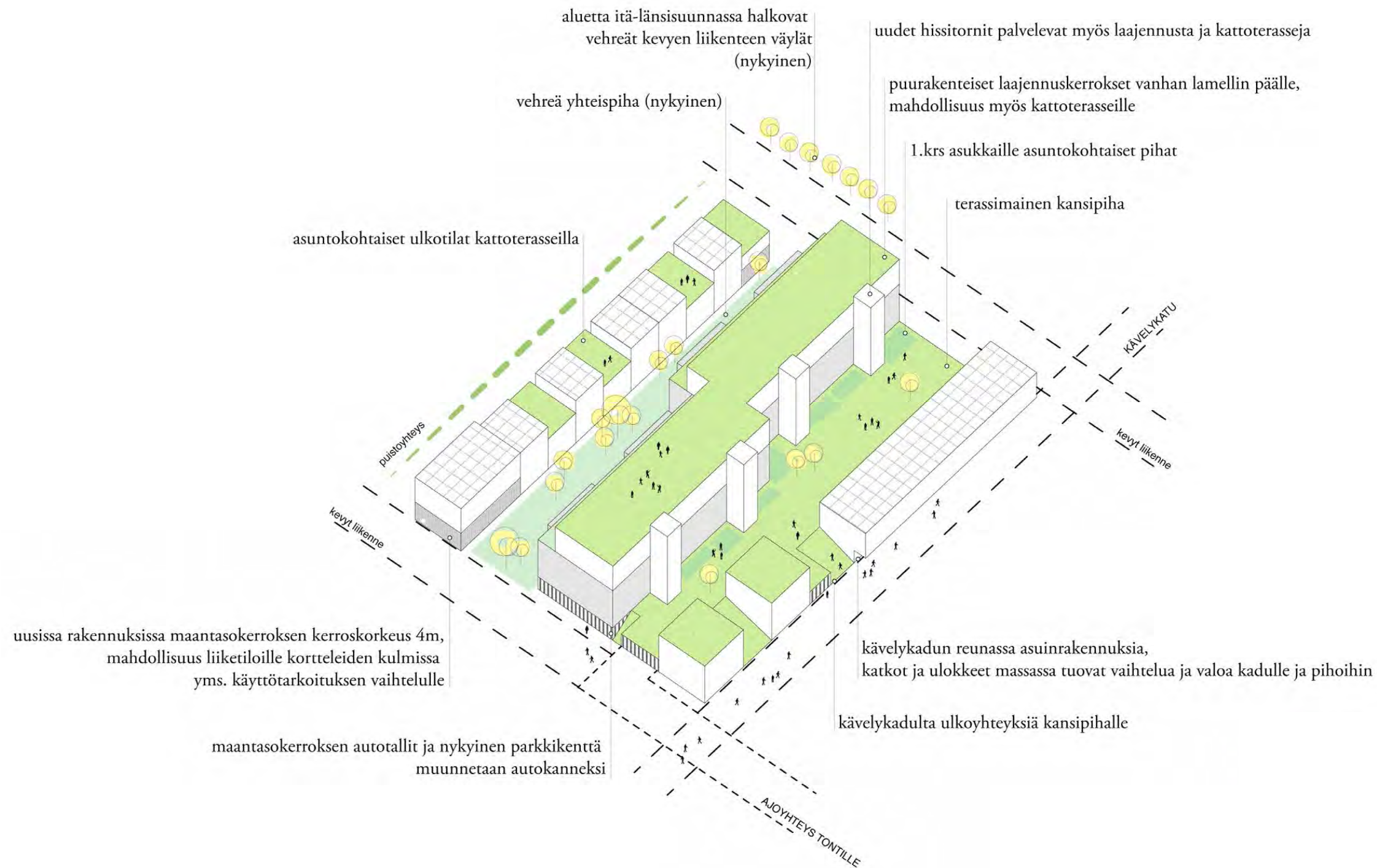
Satakunnankadusta tehdään boulevardimainen katutila, jonka ilmettä dominoivat puustutukset.

Tonttikatujen luonne muuttuu viherkaduksi.

-  merkittävä viheralue
-  merkittävä virkistysalue
-  merkittävä viher- tai virkistysreitti
-  kaupunginosa- ja virkistyspuiston vaikutusalue



Kortteliaksonometria M

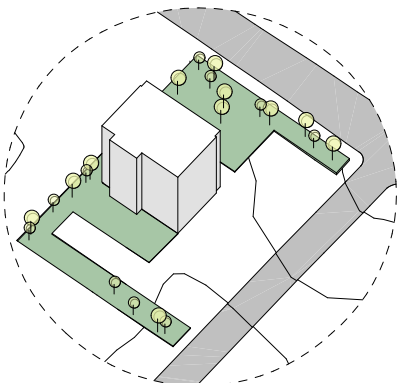
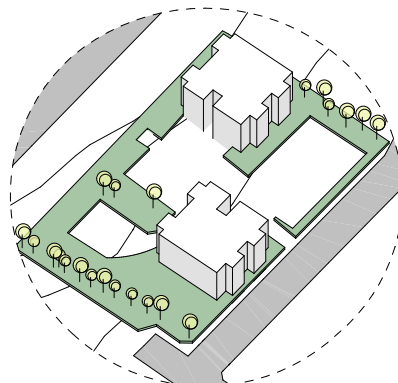
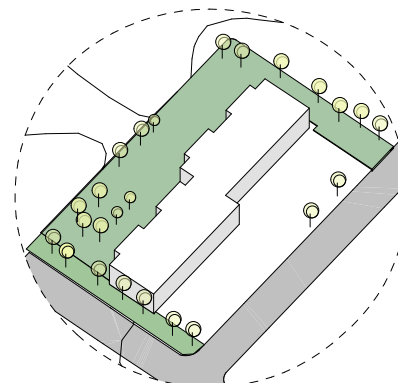
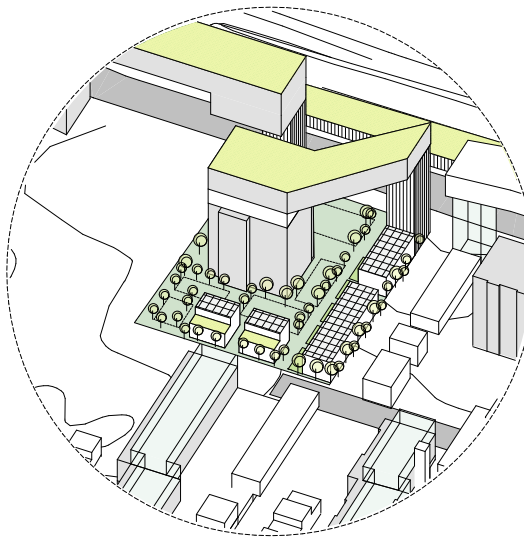
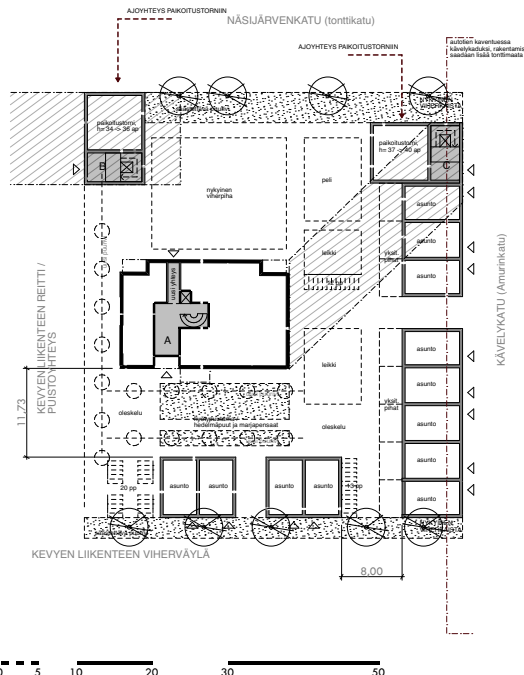
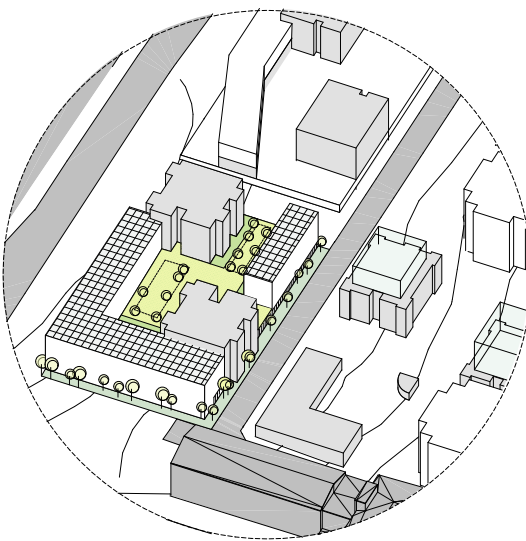
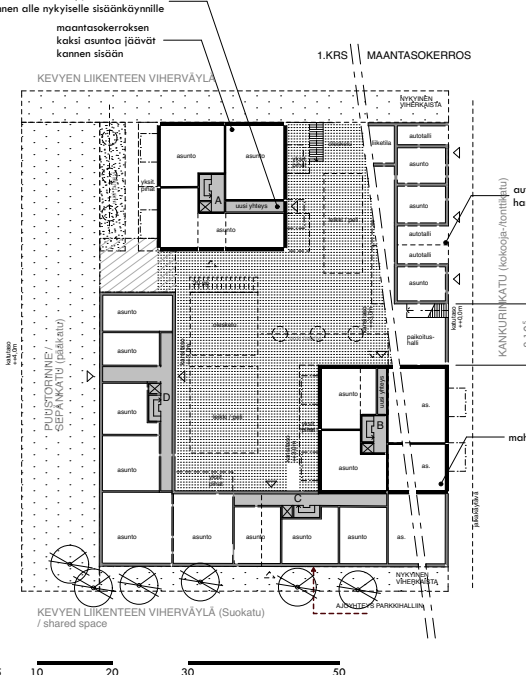
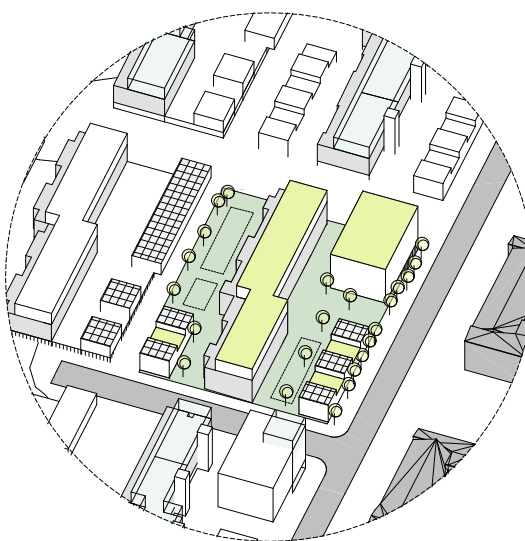
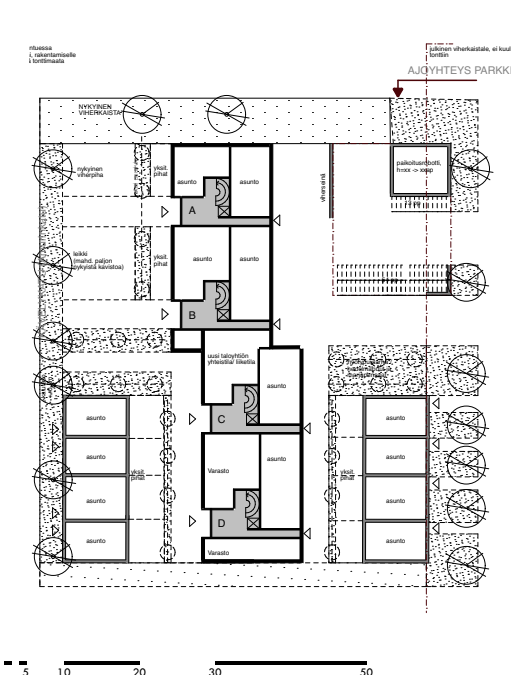


- yhteispihat
- kansipihat
- aurinkopaneelit
- liike-/yhteisötila
- nykyiset asuinrakennukset
- uusi asuinrakentaminen
- autoapaikoitus

Korttelitehokkuus M

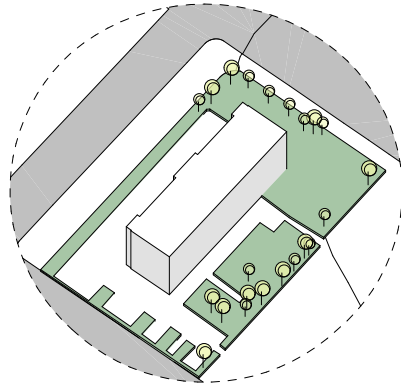
Kaikkien osa-alueiden korttelityypin tehokkuus nousee. Samalla kuitenkin saadaan korttelia paremmin virkistyskäyttöön, esimerkiksi kansipihoina ja kattojen hyödyntämisellä viherkattoina ja -terasseina.

Eniten tontitehokkuus (e_t) nousee korttelityypissä 1, jossa aluetta reunustaa junarataa seuraava palkkimainen asuinrakentaminen. Täydennysrakennusosien sijainti pohjoispuolella junaradan vieressä minimoi kuitenkin haitat nykyisten asuntojen valonsaannille tai näkymälinoille.

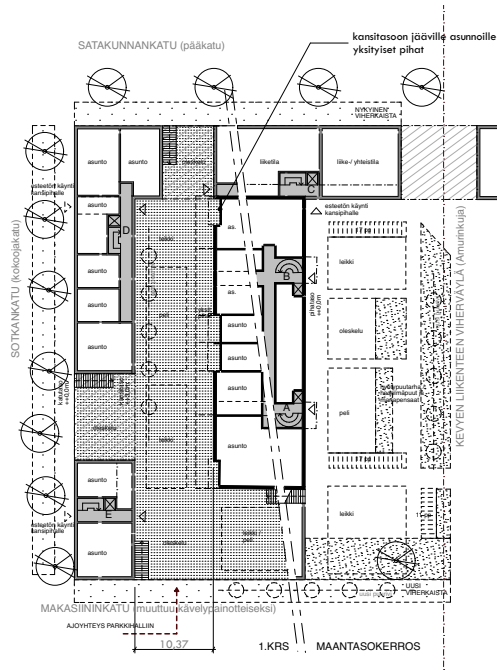
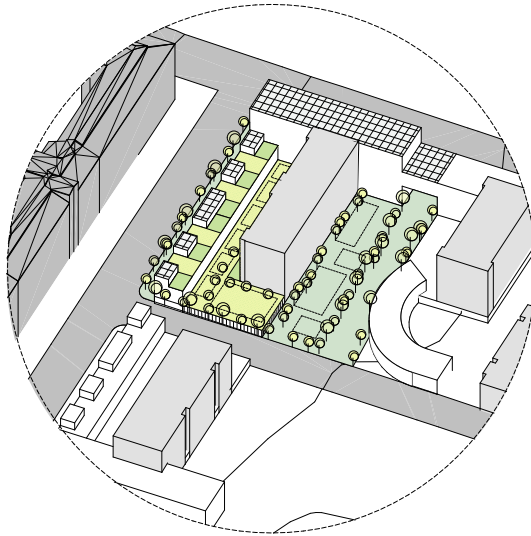
	Korttelityyppi I	Korttelityyppi II	Korttelityyppi III
Nykytilanne	<p>$e_t = 1,07$</p> 	<p>$e_t = 0,98$</p> 	<p>$e_t = 0,87$</p> 
M	<p>$e_t = 3,29$</p>  	<p>$e_t = 2,9$</p>  	<p>$e_t = 2,00$</p>  

Korttelityyppi IV

$e_i = 1,10$



$e_i = 2,76$



Näkymä korttelityypin III kolmannen kerroksen ikkunasta. Vastapäätä näkyy puurakenteisella kattorakentamisella korotettu lamelli, sekä niiden mahdollistama kattoterassi. Väliin sijoittuu pienimittakaavaisia kaupunkirivitaloja, jotka reunustavat katutilaa ja luovat suojaisempia pihatiloja.

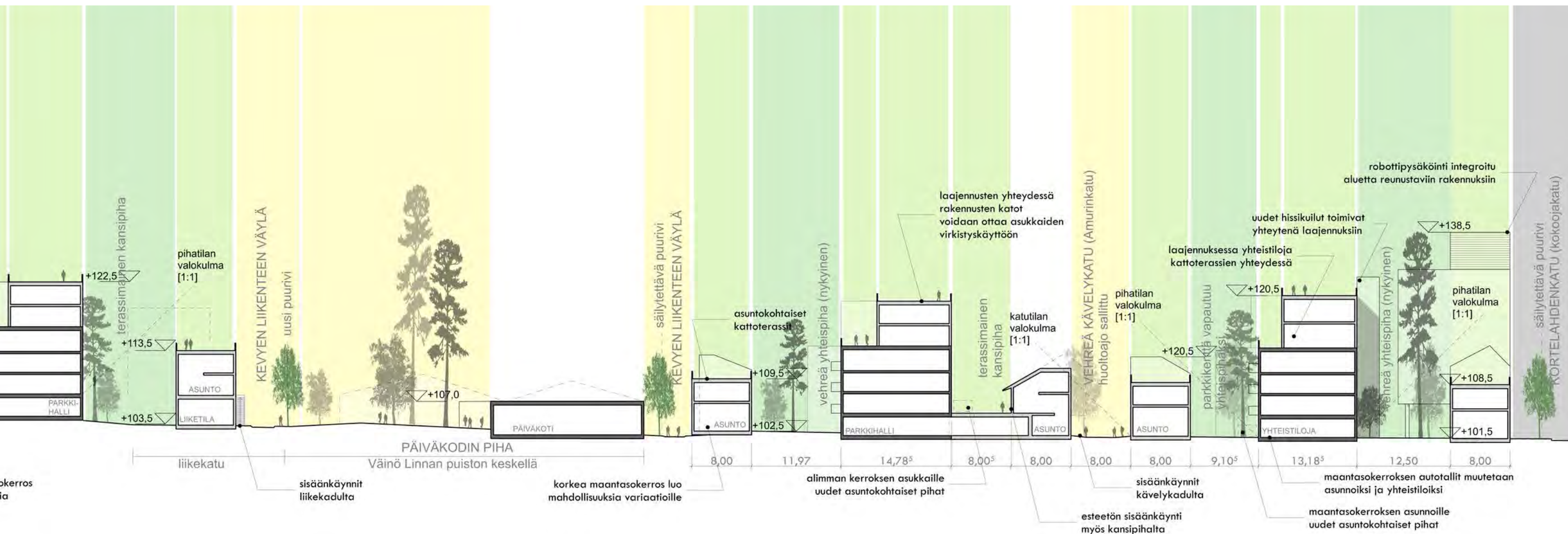




Luonnosvaihtoehto M, Leikkaus AA 1:500

Luonnosvaihtoehto M, Leikkaus BB 1:500





Luonnosvaihtoehto L

Luonnosvaihtoehto L noudattaa alussa määritellyn konseptin mukaisesti nykyistä korttelijakoa, mutta pohjoisten kortteleiden rakentaminen kurottautuu myös Näsijärvenkadun ylitse, ratapenkereen kupeeseen. Alueen nykyinen kokonaisrakennusvolyymi kasvaa yli nelinkertaiseksi. Lisärakentaminen perustuu pistetornirakentamiseen ja noudattaa pääosin nykyisten rakennusten sijoittelua ja maankäyttöä. Tällä minimoidaan varjohaitat naapuritonteilla, sekä nykyisten näkymien muuttuminen. Asuintornien kerrosluvut kasvavat siirryttäessä etelästä pohjoiseen, maksimikerrosluvun ollessa 20.

Paikoitus perustuu paikoitusrobotittorneihin, jotka ovat muuntojoustavia ja mahdollistavat piha-alueen paremman käytettävyyden, sekä toimivat korotettujen massojen tukirakenteena ja vertikaalilyhteyksinä.

Alueen ulkoiluverkkoa aktivoidaan sijoittamalla alueellisia toimintoja kevyen liikenteen reittien risteyskohtiin.

Väinö Linnan puistovyöhykkeen liikekeskus ja päiväkotit integroidaan viereisiin asuinkortteleihin.





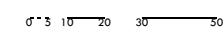
Yleissuunnitelma L 1:2000

362 700 kem²
 (nykytilanne + 287 800 kem²)
 yhteensä n. 6330 asukasta

2025 ap

- nykyiset rakennukset
- uudet rakennukset
- laajennukset
- autopaikoitus, kansirakenne
- julkiset viheralueet, yht 38 760 m²
 (nykytilanne +15 310m²)
- yksityiset viheralueet, yht 40 020 m²
 (nykytilanne +8 540m²)



viheralueet katoilla 18 980 m²
 (50% uudesta kattopinta-alasta,
 nykytilanne +18 980m²)



Liikenne L 1:4000



Raideliikenne

Rautatie säilyy. Uusi raitiotielinja ja pysäkit.

-  rautatie
-  raitiotie ja pysäkki

Autoliikenne

Kankurinkatu, Niemikatu ja Amurinkatu muuttuvat kevyen liikenteen kaduiksi. Sotkankatu avataan uudelleen liikenteelle boulevardina, jolta haarautuvista shared space kaduilta tonteilleajo tapahtuu.




-  autotie, pyöräily sallittu
-  kävelypainotteinen katu, hidas autoilu ja pyöräily sallittu / shared space

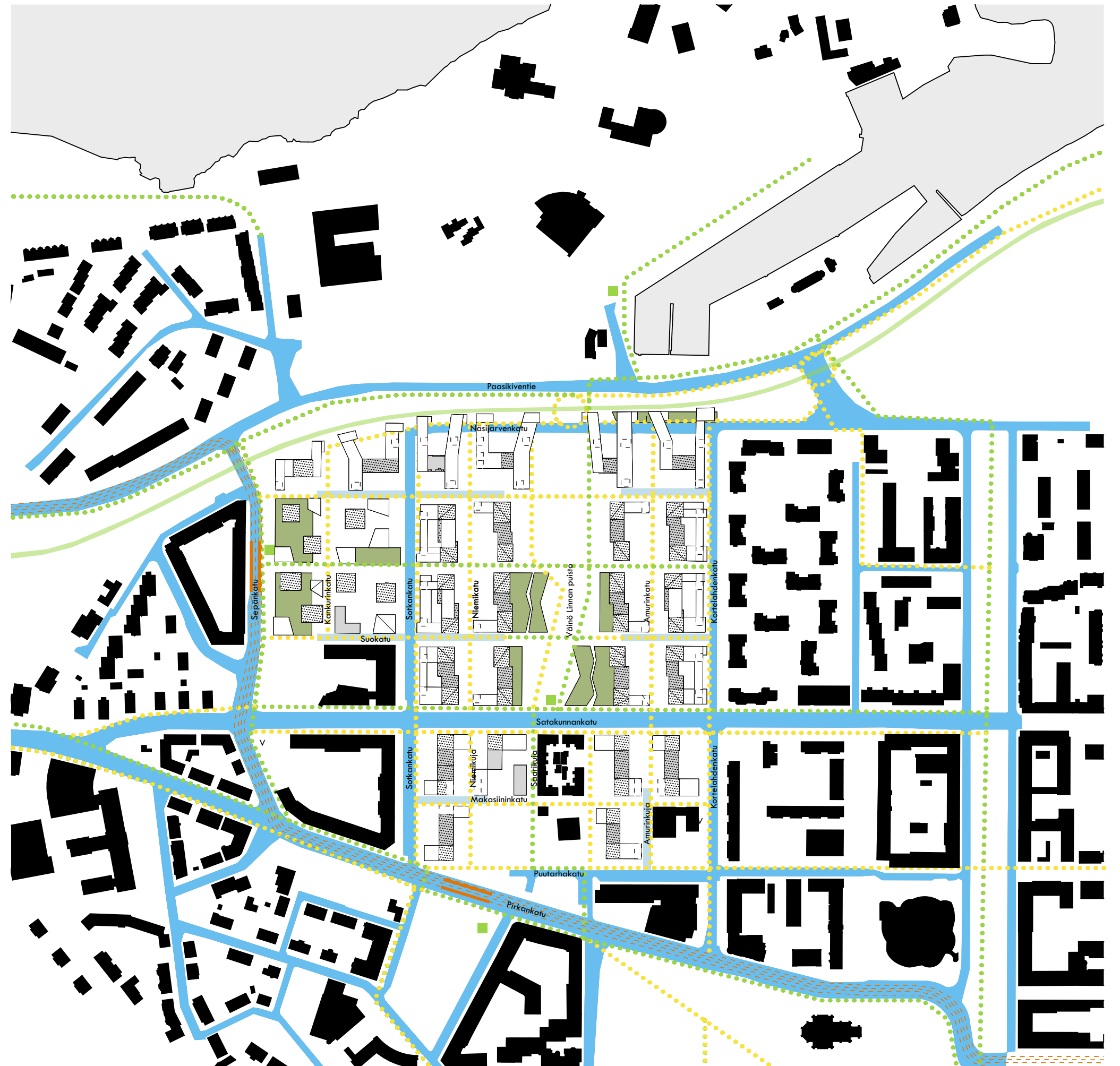
Kevyt liikenne

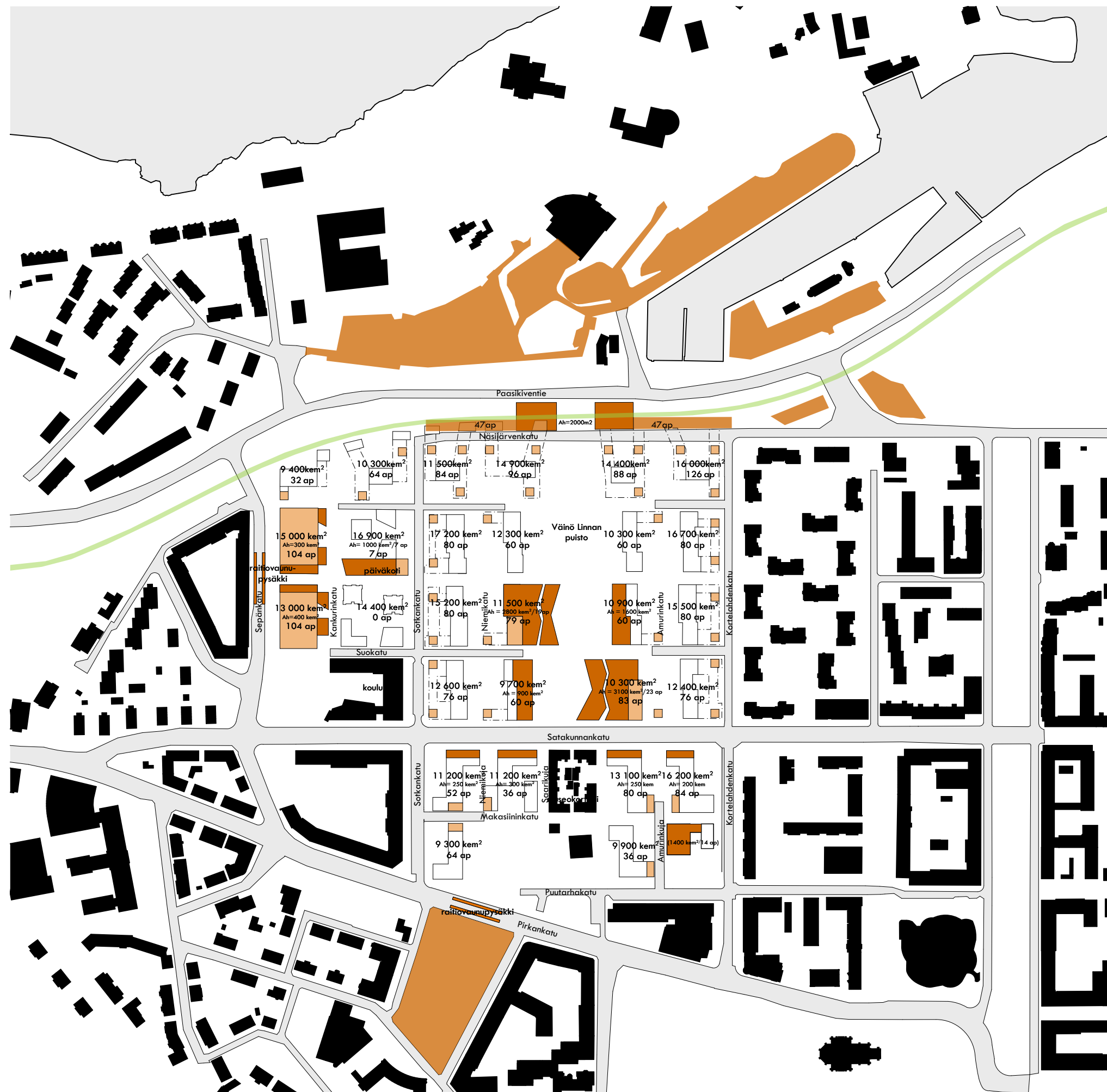
Viheryhteyttä ja kevyenliikenteen väylää Väinö Linnan puiston läpi Särkänniemeeseen voimistetaan.

Sepäankadulta Korttelahdenkadulle vievän kevyen liikenteen väylän merkitys korostuu uuden raitiotiepysäkin johdosta.

Uusia kevyen liikenteen väyliä aktivoidaan sijoittamalla (puoli)julkisia toimintoja ja tapahtumia niiden risteyskohtiin.

-  pyörä- ja jalankulkuväylät
-  jalankulkuväylät
-  yleinen pyöräpaikoitus






Toiminnot L 1:4000

 Asumista 348 000 kem²

Täydennys- ja uudisrakentaminen suuntautuu ylöspäin, suurimaksi osaksi nykyisten rakennusten alojen puitteissa. Uutta maata otetaan rakennuskäyttöön lähinnä paikoitusrobottitorneille, sekä vertikaaliyhteyksille. Näin alueen viherverkko ja näkymät säilyvät lähes ennallaan. Rakennusten maksimikorkeus kasvaa etelä-pohjoissuunnassa kohti junarataa. Uusia tornirakennuksia sijoituu alueen länsireunalle, sekä taidemuseon läheisyyteen.

 Liiketilat ja palvelut 14 500 kem²

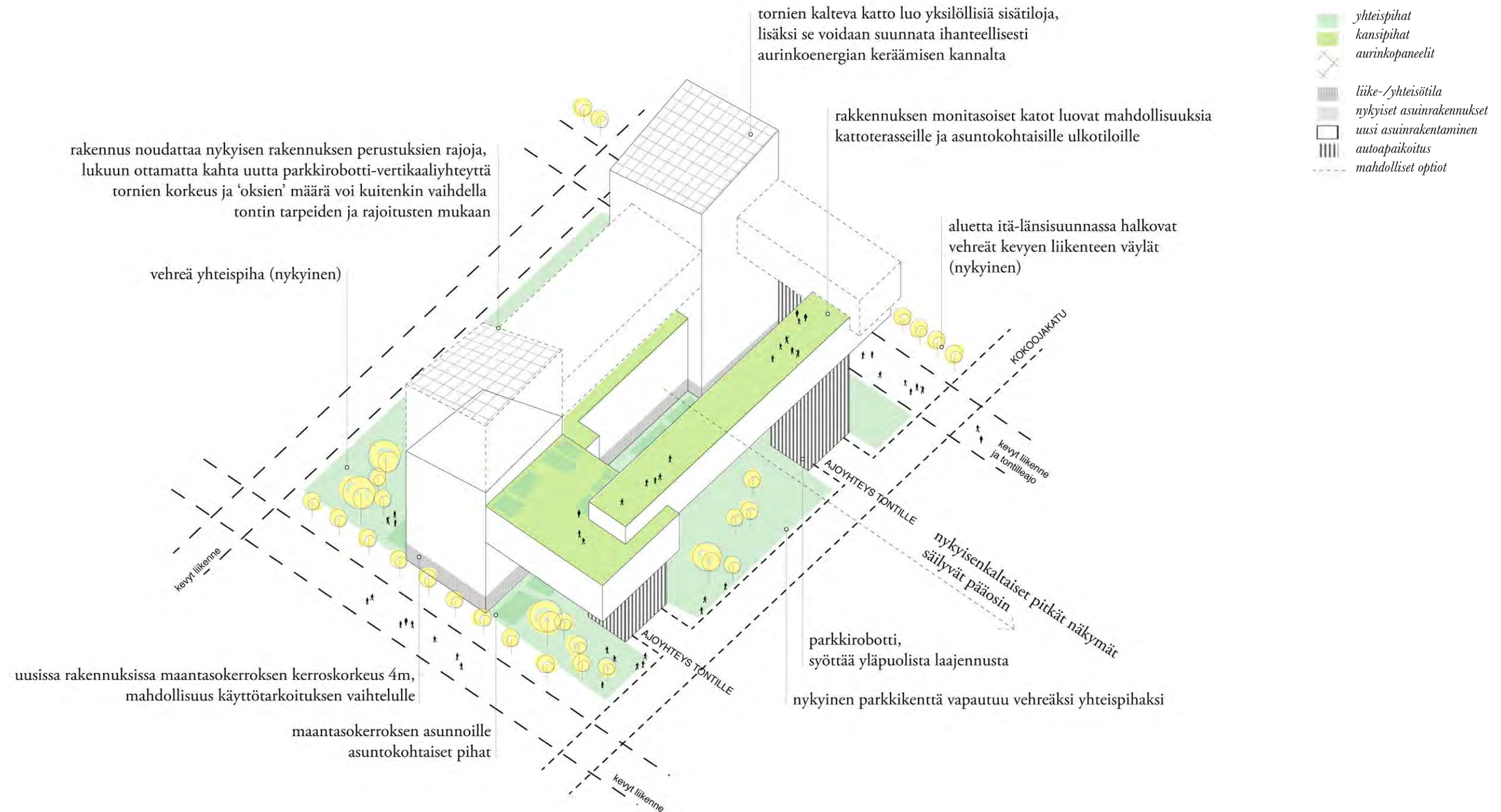
Liiketilat keskittyvät Väinö Linnan puiston ja Satakunnankadun risteykseen ja varrelle, aktiivoiden kadunvarrtta ja puistoväylää. Lisäksi liiketiloja sijoitetaan Särkänniemeen johtavan alikulun varrelle, sekä Sepänkadun raitiotiepysäkin yhteyteen. Väinö Linnan puiston päiväkotia ja liikekeskus integroidaan viereisiin asuintaloihin, mikä avartaa puistoyhteyttä. Sotkanpuiston ja Amurinpuiston yhteyteen sijoitetaan uudet päiväkodit.

 Asukaspaikoitus 1931 ap

 Yleinen paikoitus 94 ap

Alueen useimmilla tonteilla hyödynnetään paikoitusrobottitorneja, mikä mahdollistaa piha-alueen paremman hyödyntämisen, lisää muuntojoustavuutta, sekä tukee korkean rakentamisen teemaa. Muutamilla tonteilla hyödynnetään paikoituskansia, jotka mahdollistavat yksityisempiä pihatiloja toisen kerroksen tasolla. Nämä paikoitusvaihtoehdot ovat kustannuksiltaan samansuuruisia, ja mahdollistavat aktiivisten tilojen sijoittamisen katutasoon. Robottitorniin säädeltävä korkeus, tukee alueen mahdollista korkeaa rakentamista. Tornit toimivat myös apuna korkeille rakenteille tai esimerkiksi valolyhtyinä, viherseininä tai varastotiloina. Yleinen paikoitus on asukkaiden ja alueen vierailijoiden käytössä.

Kortteliaksonometria L



- yhteispihat
- kansipihat
- aurinkopaneelit
- liike-/yhteisötila
- nykyiset asuinrakennukset
- uusi asuinrakentaminen
- autoapakoitus
- mahdolliset optiot

Korttelitehokkuus L

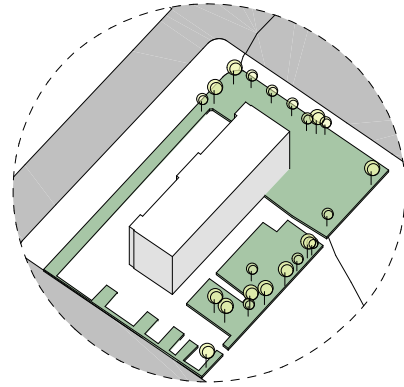
Kaikkien osa-alueiden korttelityypin tehokkuus nousee. Samalla kuitenkin saadaan korttelia paremmin virkistyskäyttöön, esimerkiksi autokansirakentamisella ja kattojen hyödyntämisellä viherkattoina ja -terasseina.

Eniten tehokkuus nousee korttelityypissä 1, jossa palkki-
mainen asuinrakentaminen kurkottaa Näsijärvenkadun
ylitse junaradan viereen. Sijainti junaradan vieressä mi-
nimoi kuitenkin haitat nykyisten asuntojen valonsaannille
tai näkymälinjoille.

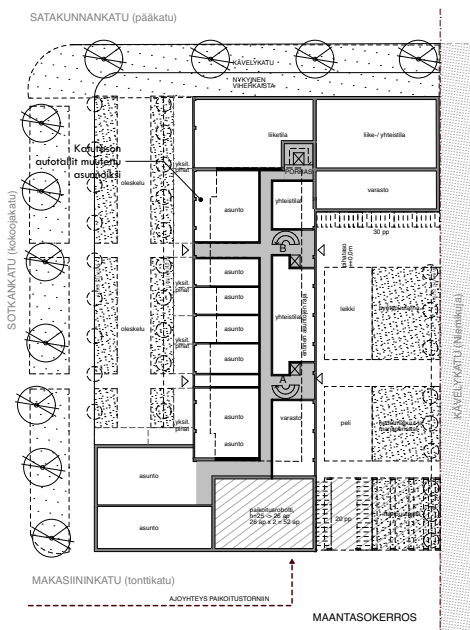
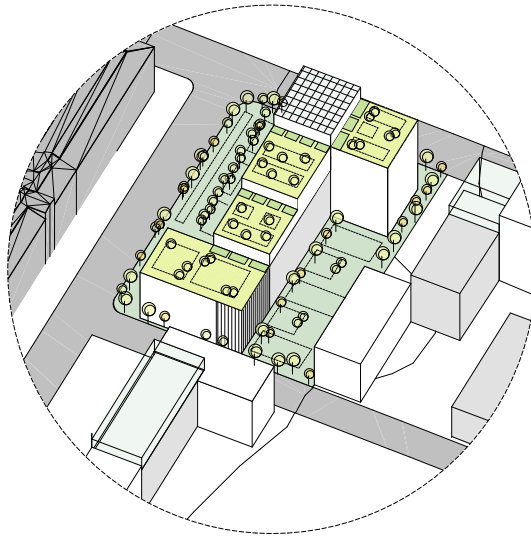
	Korttelityyppi I	Korttelityyppi II	Korttelityyppi III
Nykytilanne	<p>$e_i = 1,07$</p> 	<p>$e_i = 0,98$</p> 	<p>$e_i = 0,87$</p> 
	<p>$e_i = 5,14$</p>  	<p>$e_i = 4,00$</p>  	<p>$e_i = 3,63$</p>  

Korttelityyppi IV

$e_i = 1,10$



$e_i = 3,86$



Näkymä korttelityypin III kolmannen kerroksen ikkunasta. Vastapäätä näkyy parilla kerroksella korotettu lamelli, sekä pistetorinomainen päätyosa. Massat kohoavat ylöspäin, jolloin vapaaksi jäävää maa-alaa voidaan hyödyntää sijoittamalla paikallisia toimintoja risteyskohtiin, kuten tässä esitetty leikkipuisto.

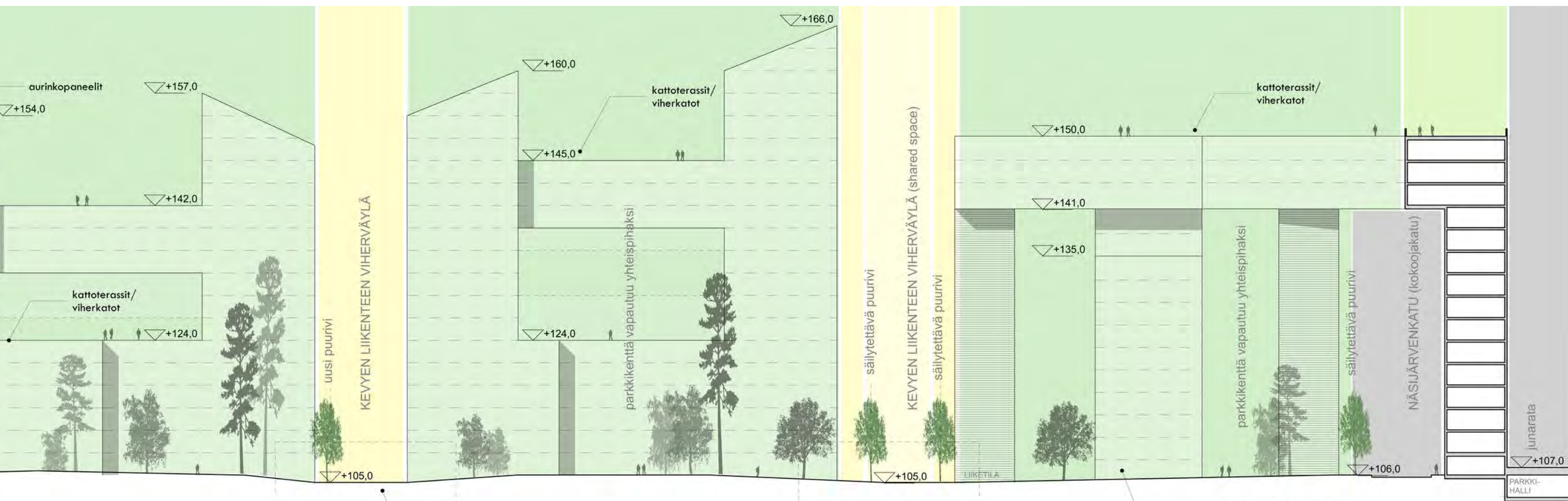
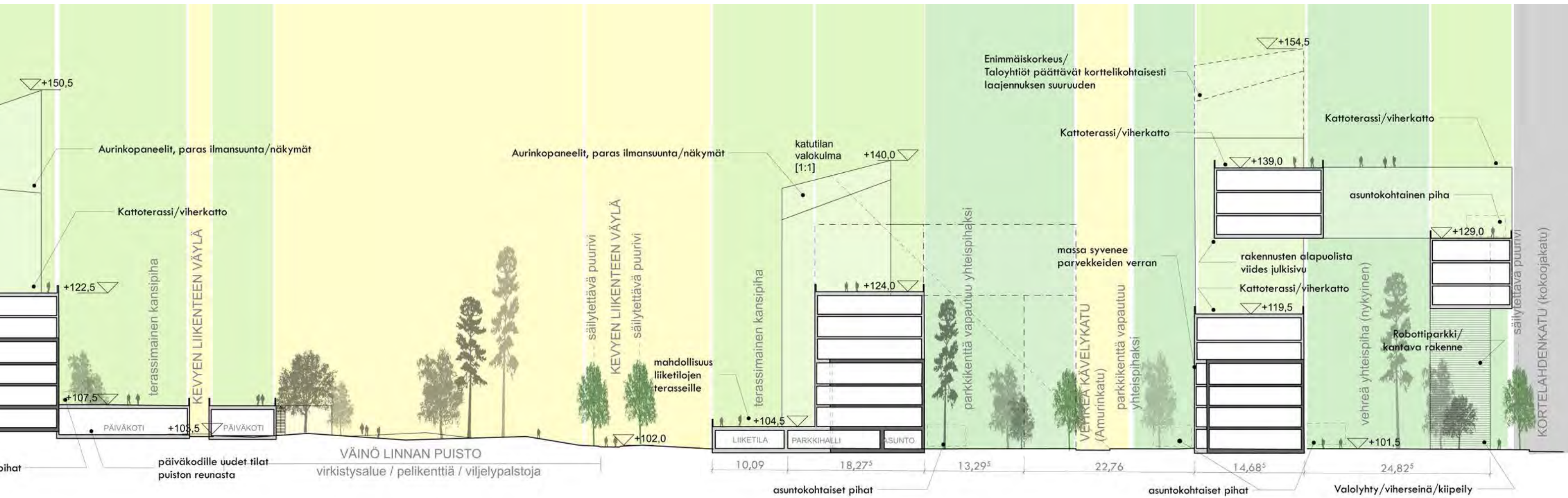




Luonnosvaihtoehto L, Leikkaus AA 1:500

Luonnosvaihtoehto L, Leikkaus BB 1:500





rakennusten (puoli)julkiset toiminnot keskitetään risteyskohtiin, joissa aina julkinen toiminto ulkotilassa (lähiviljely, koira- tai kiipeilypuisto jne.)

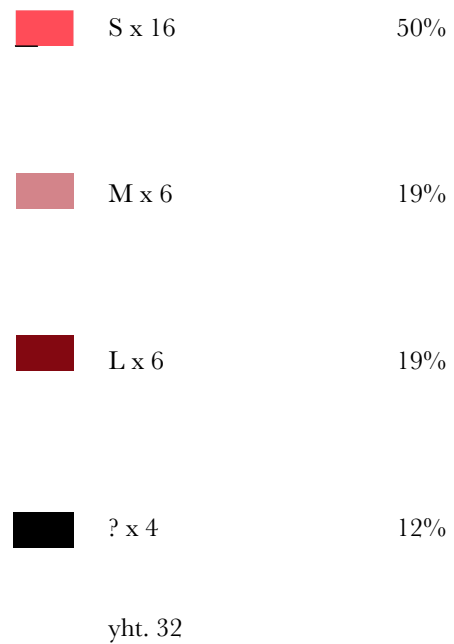
rakennusten päämassat asettuvat nykyisten rakennusten kohdalle

Taloyhtiötapaamisten tulokset

Amurin taloyhtiötapaamisissa (huhtikuu 2017) Tampereen kaupungin edustaja ja arkkitehtikonsultti tapasivat taloyhtiökohtaisesti asukkaiden edustajia. Keskustelujen pääkohtina olivat taloyhtiöiden tämänhetkisen tilanteen ja mahdollisen kehittämissaikataulun kartoittaminen, sekä asukkaiden kuuleminen Amurille parhaasta tulevaisuudesta, yleissuunnitelman S, M ja L luonnosvaihtoehtojen kautta.

Taloyhtiöiden näkemys Amurille sopivimmasta tulevaisuudesta

yleissuunnitelman vaihtoehdot S, M, L





Lisärakentamisen jatkokartoittamisen ajankohtaisuus taloyhtiöittäin

- kartoitus ajankohtaista tällä hetkellä
isot remontit tulossa, tai yhtiöllä muuten kiinnostusta lähteä kehittämään tonttiaan
- kartoitus ajankohtaista lähitulevaisuudessa, esim 5-10 vuoden sisällä
isot remontit tulossa lähitulevaisuudessa, tai yhtiöllä muuten kiinnostusta lähteä kehittämään tonttiaan
- kartoitus ajankohtaista kauempana tulevaisuudessa
isot remontit eivät näköpiirissä
- kartoitus ei ajankohtaista tulevaisuudessa
isot remontit eivät näköpiirissä, ei myöskään halukkuutta lähteä kehittämään
- yhtiö ei ota osaa keskusteluihin

Taloyhtiöiden kommentteja

S

+Ullakkorakentaminen todennäköistä

+S hyvä jos näköyhteydet pysyy

+S olisi realistisin!! Jos siitä saadaan kannattava!!

+Kansi on hyvä ja omat pihapiirit.

+Saunatiloja ja yhteistilat katolle, jotta kaikki saisivat nauttia näkymistä.

+Eri kokoisia tiloja, jotta esim. perheet ja vanhukset voivat käyttää erikseen, tai jos kaikki eivät halua olla samassa.

+Uudet tornit kivoja kun avautuu näkyvyyksiä ja niihin voisi muuttaa evakkoon tai jopa lopullisesti ja korjata tai uusia vanhat tornit sillä aikaa.

+XL on todella lennokas. S vaihtoehto tuntuu realistisemmalta, juuri nyt.

+Asuntoja katutasoon. Kuntosali idea pihamaalle tuntui mielenkiintoiselta.

-Pienimuotoisena taloyhtiölle hyöty on kyseenalainen.

-S:n ylituleva massa, mutta korkea! Pohjoiseen päätyyn avattavat ikkunat tyydyttivät, vaikka massa muuten pimentäisi asuntoja.

-Palveluita voisi olla lisää.

M

+Townhouse asunnot realistisia

+Asuntovarastot yms. pesutuvat voisivat olla katolla

+Kansi-, ei robottipysäköinti.

+Mielellään ottaisivat vähän kohtia jokaisesta suunnitelmasta.

+M vaihtoehto on realistisin. Mitä pidempi aikataulu sen todennäköisempää olisi L vaihtoehto. Tätä vastaan puhuu asuntojen erilainen kunnostuksen tarve ja ikä.

+M:än kanssa useampi voisi olla samaa mieltä ja voitaisiin mennä pienin askelin eteenpäin.

+Kansi vois olla hyvä, sekä kattokerrosten lisääntyminen!!

-Kansiratkaisut tuntuvat hankalilta, kun oman ikkunan tasolla on kulkevia ihmisiä

-Jos laittaa townhouseja koulun reunalle, niin aurinko ei paista ikinä pihalle. Keskipäivä ja iltapäivällä paistaisi muuten. Ja varsinkin keskikesällä koulun yli.

L

+Jos halutaan korjauskustannukset pois silloin L

+Talossa ei ole hissejä, joten L vaihtoehto on ainoa, jossa purku on mahdollista.

+Toteutuskelpoisin vaihtoehto, eli olemme kiinnostuneita purkamaan kaiken.

+Pistetalot L on hyvä vaihtoehto, ilman tehottomia asunto - palkki vaihtoehtoja.

+Korkearakentaminen kiinnostavaa!!! Se on ainoa oikea vaihto ehto. Kaikille tulisi maisemat

+Palvelut L vaihtoehdossa puiston reunalla kivat

+L vaihtoehto määrällisenä olisi siinä tapauksessa erityisen ihana vaihtoehto, jos ei tarvitsi laittaa rahaa ollenkaan mutta saisi asunnon ylimmästä kerroksesta sitten.

+Enemmän on enemmän.

+Tyylikäs

+Ainoa rahallisesti kannattava ratkaisu

-Uusien korkeiden talojen rakentaminen pilaa näkymät ja viihtyvyyden

-Tornivaihtoehdot pelottavat. Etelästä tulevaa valoa ei saisi pimentää

-L vaihtoehto ei näy realistisena

-Pelottavan massiivinen

-Korkearakentaminen vaatisi suostuttelua ja nieleskelyä

-Taloyhtiökokouksessa ei menisi tällä hetkellä purkamisen läpi.

+

Uusien osakkeiden lisäksi talon isot remonit kuten putket, LVI ja julkisivut, ikkunat, hissit ja piha kerralla kuntoon.

Vanhon rakennuksen korjaukset pienemmällä lainalla tai kustantaminen myydylä rakennusoikeudella.

Peruskorjauksien suorittaminen samanaikaisesti lisärakentamisen yhteydessä.

Paremmat kulkuyhteydet ja jätehuolto.

Energiätehokkuutta, esteettömyyttä, jätehuoltoa, parvekkeita, lasitetut parvekkeet, hissit, katot ja melun estävät ikkunat.

Rakennusten arvonnousu taloudellisesti ja kaupunkikuvallisesti.

Yhteisten tilojen parantaminen ja lisääminen.

Katu- ja pihavihreän säilyttäminen ja lisääminen; melun- ja pölyntorjunta

Katu- ja aluepysäköinnin mahdollisuuden ylläpitäminen, ainakin alueen asukkailla

Nykyisien asuntojen modernisointi ja/tai laajentaminen. Jos täydennysrakentamista ei toteuteta, alueen luonne ja ”haluttavuus” voi muuttua ja painopiste siirtyä muille alueille.

Alueen arvostus ja palvelutaso nousee.

Liian pieni täydennysrakentaminen- liikaa kustannuksia taloyhtiölle.

Palvelujen määrän ja kattavuuden ylläpitäminen ja lisääminen

-

Aikataulun epäselvyys koetaan hankalaksi.

Lisäkustannukset!!! Rakennus ei kestänytkään, lujuusselvitykset.

Rakennusliikkeet eivät hyvitä tarpeeksi neliömetreistä. Taloudellisesti kannattavaa

Rakennusajan meluhaitat ja kesto.

Näkymät tulisi pitää ennallaan.

Huolenaiheena Amurin puistomaisuuden häviäminen.

Liikenneturvallisuus, katutilan hoito, hulevesijärjestelmät, yleisesti häiriöt ja ilkivalta, turvattomuus (huume-ym. rikollisuus), yksityisyyden väheneminen piha-alueella,

Asukastiheyden lisääntyessä nykyinen ”väljyys” supistuu.

Hanke kaatuu omaan monimutkaisuuteensa, eikä yhteistä suuntaa löydetä eri osapuolten välillä. Taloudelliset hyödyt menevät rakennusliikkeiden tai muiden toimijoiden taskuun.







Pilataan alueen miljö

Ajetaan nykyiset asukkaat pois alueelta

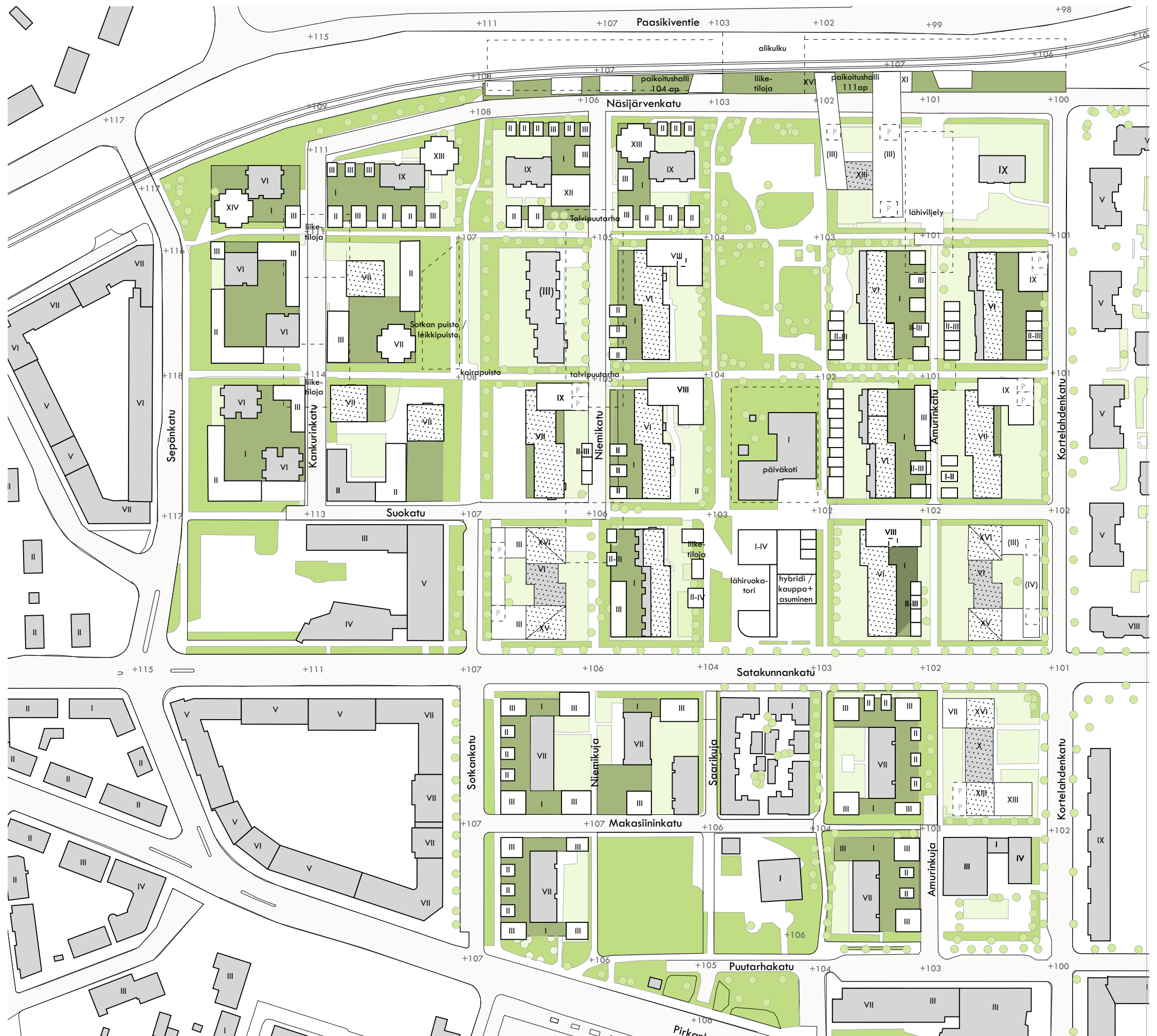
Taloyhtiöiden mielipiteet 1:2000

Tällaiselta Amuri tulisi näyttämään, mikäli taloyhtiöiden suosikit S, M ja L vaihtoehdoista toteutettaisiin sellaisenaan tonteille.

Suositusvaihtoehdon hybridiä lähdettiin muodostamaan tämän tuloksen pohjalta, pyrkien kuitenkin yhtenäiseen kaupunkirakenteeseen ja toiminnallisuuteen.

-  nykyiset rakennukset
-  uudet rakennukset
-  laajennukset
-  autopaikotus, kansirakenne
-  julkiset viheralueet
-  yksityiset viheralueet

0 5 10 20 30 50



Rakennusliikkeiden kommentteja

S

Lamelli ja pistetalot ok

Paikoituksen järjestämisen kannalta paras vaihtoehto.

Hankekokona vähintään kortteli

Peruskorjaus yhdessä muun toteutuksen kanssa erittäin järkevää

Malli sopii taloyhtiön peruskorjaushankkeen osarahoitukseen

Suunnattu osakeanti ulkopuoliselle on hyvä toteutusmalli tälle vaihtoehdolle.

M

Hankekokona vähintään kortteli

Peruskorjaus yhdessä muun toteutuksen kanssa erittäin järkevää

Malli sopii taloyhtiön peruskorjaushankkeen osarahoitukseen/ osahankkeen kokonaan rahoitukseen

Tontin osan myynti tai vuokraus on hyvä toteutusmalli tälle vaihtoehdolle

S ja M malleissa taloyhtiön nykyiset osakkeenomistajat saavat merkittävästi pienemmällä taloudellisilla panostuksilla toteutettua peruskorjaushankkeita

L

Ylipäättään kaikissa vaihtoehdoissa on jotain hyvää ja jotain parannettavaa L vaihtoehto kuitenkin liian raskas

Malli sopii parhaiten peruskorjaamattoman taloyhtiön ratkaisuksi, jossa taloyhtiön tarvittavien peruskorjauskustannusten summa on merkittävästi yli puolet uudisrakentamisen hinnasta

Osakkeiden myynti on hyvä toteutusmalli tälle vaihtoehdolle.

Mikäli yleensä halutaan päästä eteenpäin ja hyvä visio koko alueesta niin yksi toimija kehittämävaiheessa paras vaihtoehto, jo yksistään useat eri valmiuksilla olevat asuntoyhtiöt ovat haastavia

Rakennusliikkeiden näkemykset

Elokuussa 2017 pidettiin yleiselle avoin tilaisuus, jossa rakennusliikkeet esittelivät omaa kantaansa Amurin täydennysrakentamiseen, sekä sen taloudelliseen kannattavuuteen ja houkuttelevuuteen. Tilaisuus oli asukkaille mahdollisuus tutustua useampaan rakennusliikkeeseen kerralla.

Paikalla olleet rakennusliikkeet oli karsittu ennakkokyselyn avulla. Esiintymässä olivat (esiintymisjärjestyksessä):

Skanska, YIT, Pohjola, Asuva Oy, A-insinöörit, Lara.

TOTEUTUSMALLIT:

• **Asunto-osakeyhtiö rakennuttaa itse lisää asuntoja tontilleen:** koettiin hyvänä vaihtoehtona matalille lamellitaloille, mutta taloyhtiöiden valmius taloudelliseen riskinottoon ei yleisesti ole riittävä

• **Suunnattu osakeanti ulkopuoliselle:** myyvän yhtiön kannalta varmaankin järkevin vaihtoehto. S-mallin osa toteutukseen sopiva malli

• **Tontin osan myynti :** rakentajan kannalta selkeä vaihtoehto mutta todennäköisesti johtaa kuitenkin yhteisjärjestelyihin. Enemmistö päätös ja yhdenvertaisuuden huomiointi. Mahdollistaa tontin ostajan vapaamman tontin käytön

• **Tontin osan vuokraus:** toimiva vaihtoehto

• **Allianssimalli:** koettiin hyvänä tapana viedä hanketta eteenpäin. Mallin edut voidaan hyödyntää osaavia kustannustehokkaita osatekijöitä yhdistämällä. Allianssi edellyttää luottamusta osapuolten välillä mutta tuottaa kustannustehokkaita tuloksia.

VALMIS YLEISSUUNNITELMA

Vaihtoehtojen arviointitaulukko

Lopullisen yleissuunnitelman suositusvaihtoehdon muodostamisen pohjaksi koostettiin oheinen arviointitaulukko. Taulukkoon on koottu alueen asukkaiden ja taloyhtiöiden, sekä riippumattoman kustannuskonsultin ja rakennusyhtiöiden kommentteja ja mielipiteitä kolmesta luonnosvaihtoehdosta.

Eri tahoilta saatujen kommenttien perusteella tultiin johdopäätökseen, ettei vain yhden luonnossuunnitelman valitseminen jatkotyöstöön olisi perusteltua. Taloyhtiöiden erilaiset kehitystilanteet ja kiinnostuksen huomioon ottaen suositusvaihtoehtoa alettiinkin muodostaa kaikkien kolmen luonnoksen hybridinä.

Arviointitaulukon avulla eri tahojen kommentit oli helppo pitää mukana suositusvaihtoehtoa muodostettaessa.

NIMI	"ei uudistuksia"	Vaihtoehto "S"	Vaihtoehto "M"	Vaihtoehto "L"
KUVAUS	Alueen rakennettu ympäristö pysyy nykyisen kaavatilanteen kaltaisena, mutta joukkoliikennetarkeisuus täydentyy keskustan suuntaan kulkevalla raitiovaunulla. Alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen muuttuu Tampereen taidemuseon laajennuksen ja Särkänniemen uuden yleissuunnitelman myötä.	Täydennysrakentaminen perustuu kattokerrosten ja pienten townhouse-asuntojen mallilliseen sijoitteluun, rikkomatta Amurin viheryhteyksiä tai olemassa olevaa korttelijakoa. Kattokerrosten rakenteet muodostavat uuden julkisivun lamelleille, synnyttäen nykyisille asunnoille laajennusvyöhykkeen, jota voisi hyödyntää asuinliikettä tai lasitetuina parvekkeina. Näkyvyydet olemassa olevista asunnoista pysyvät ennallaan ja suurimpia muutoksia katutasossa on liiketilojen ja palveluiden lisääntyminen kansirakenteissa, sekä korotetut uudet piha-alueet asukkailla. Alue kytkeytyy voimakkaammin osaksi tiivistyvää keskustaa ja palveluiden määrä lisääntyy.	Täydennysrakentaminen sijoittuu kapeina townhouse massoina korttelien reunalle, muodostaen nykyistä selkeämpiä piha- ja katualueita. Kattokerroksilla saadaan lisää asuntoja sekä yhteistiloja asukkailla. Korkeampi täydennysrakentaminen sijoittuu pohjoiseen junaradan varrelle, sekä mallillisesti alueen länsi- ja itä-reunalle. Osa tieverkostosta muuttuu shared space- alueiksi, jolloin alueen kevyenliikenteen verkosto voimistuu ja viheryhteydet korostuvat.	Täydennys- ja uudisrakentaminen suuntautuu ylöspäin, suurimmaksi osaksi nykyisten rakennusten maa-alojen puitteissa. Uutta maata otetaan rakennuskäyttöön lähinnä paikoitusrobottoirneille, sekä vertikaaliyhteyksille. Näin alueen viherverkko ja näkyvät rakennusten ikkunoiden edessä säilyvät lähes ennallaan. Rakennusten maksimikorkeus kasvaa etelä-pohjoissuunnassa kohti junarataa. Uusia tornirakennuksia sijoittuu alueen länsireunalle, sekä taidemuseon läheisyyteen. Palveluiden ja liiketilojen määrät lisääntyvät. Alueen tieverkostoa yksinkertaistetaan, ja näin vapautunutta tilaa hyödynnetään sekä lisärakentamiselle, että viheryhteyksien voimistamiselle.
MITOITUS	1346 asukasta, n. 78 200 kem2 asumista n. 5 000 kem2 liiketiloja	n. 3 250 asukasta n. 178 000 kem2 asumista n. 9090 kem2 liiketiloja	n. 3 600 asukasta n. 198 700 kem2 asumista n. 13 100 kem2 liiketiloja	n. 6 330 asukasta n. 348 000 kem2 asumista n. 14 500 kem2 liiketiloja
PYSÄKÖINTI	n. 840 ap asukaspaikoitus	n. 1 257 ap asukaspaikoitus n. 149 ap yleinen paikoitus	n. 1 283 ap asukaspaikoitus n. 126 ap yleinen paikoitus	n. 1913 ap asukaspaikoitus n. 94 ap yleinen paikoitus
VIHERALUEET	julkiset viheralueet, yht 23 450 m2 yksityiset viheralueet, yht 31 420 m2	julkiset viheralueet, yht 32 850 m2 (+9 400m2) yksityiset viheralueet, yht 39 760 m2 (+8 280m2) viheralueet katoilla, yht 14 800 m2 (50% uudesta kattopinta- alasta)	julkiset viheralueet, yht 33 890 m2 (+10 440m2) yksityiset viheralueet, yht 40 730 m2 (+9 250m2) viheralueet katoilla, yht 18 210 m2 (50% uudesta kattopinta- alasta)	julkiset viheralueet, yht 38 760 m2 (+15 310m2) yksityiset viheralueet, yht 40 020m2 (+8 540m2) viheralueet katoilla, yht 18 980 m2 (50% uudesta kattopinta- alasta)

TALOYHTIÖIDEN MIELIPITEET			
Taloyhtiöiden hallituksenpuheenjohtajan ja isännöitsijöiden mielipiteet eri vaihtoehdoista.	ei osana mielipidekyselyä	50 % mielestä parhaiten Amurin tulevaisuutta kuvaava vaihtoehto	19 % mielestä parhaiten Amurin tulevaisuutta kuvaava vaihtoehto
Taloyhtiöiden mielipiteitä	100% kyselyyn osallistuneista piti yhteistyötä muiden taloyhtiöiden kanssa positiivisena asiana	<i>Ullakkorakentaminen todennäköistä S hyvä jos näköyhteydet pysyy S olisi realistisin!! Jos siitä saadaan kannattava!! Kansi on hyvä ja omat pihapiirit. Saunatiloja ja yhteistilat katolle, jotta kaikki saisivat nauttia näkymistä. Uudet tornit kivaja kun avautuu näkyvyyksiä ja niihin voisi muuttaa evakkoon tai jopa lopullisesti ja korjata tai uusia vanhat tornit sillä aikaa. Asuntoja katutasoon Pienimuotoisena taloyhtiölle hyöty on kyseenalainen.</i>	<i>Townhouse asunnot realistisia Asuntovarasat yms. pesutuvat voisivat olla katolla Kansi-, ei robottipysäköinti. Mielellään ottaisivat vähän kohtia jokaisesta suunnitelmasta. M vaihtoehto on realistisin. Mitä pidempi aikataulu sen todennäköisempää olisi L vaihtoehto. Tätä vastaan puhuu asuntojen erilainen kunnostuksen tarve ja ikä. Kansi voisi olla hyvä, sekä kattokerrosten lisääntyminen!! Kansiratkaisut tuntuvat hankalilta, kun oman ikkunan tasolla on kulkevia ihmisiä</i>
			<i>Jos halutaan korjauskustannukset pois silloin L Talossa ei ole hissejä, joten L vaihtoehto, joka on ainoa, jossa purku on mahdollista. Toteutuskelvoinen vaihtoehto, eli olemme kiinnostuneita purkamaan kaiken. Pistelotat L on hyvä vaihtoehto, ilman tehotomia asunto - palkki vaihtoehtoja. Kaikille tulisi maisemat Torni vaihtoehdot pelottavat. Etelästä tulevaa valoa ei saisi pimentää L vaihtoehto ei näy realistisena Taloyhtiö kokouksessa ei menisi tällä hetkellä purkamisen läpi. pelottavan massiivinen</i>

KUSTANNUSKONSULTIN ARVIOT			
<i>Asiantuntijan arviot eri vaihtoehtojen taloudellisesta toteutettavuudesta erityisesti taloyhtiöiden näkökulmasta.</i>	- Kehityksen ulkopuolelle jättäytyminen voi olla suurin riski: erityisesti Tampereen kaltaisessa voimakkaasti kehittyvässä kaupungissa kontrasti kehittyvien ja kehityksen ulkopuolelle jäävien kaupunginosien välillä korostuu. Amuri ei keskeisen sijaintinsa vuoksi pääse tässäkään tapauksessa täysin taantumaan, mutta suuri olemassa oleva potentiaali jää käyttämättä. - Remonttikustannukset ovat joka tapauksessa edessä: samalla olisi luontevaa saada niihin rahoitusta ja vauhdittaa arvonnousua osallistumalla alueen kokonaisvaltaiseen kehitykseen.	- Vaihtoehdot ovat kerosneliometreillä mitattuna laajuudeltaan hyvin lähellä toisiaan. Molempien suunnitelmavaihtoehtojen talousyhtälöt toimivat korttelitasolla todella hyvin. Tämä ei kuitenkaan riitä vielä todisteeksi taloyhtiökohtaisesta kannattavuudesta. - Pysäköintiratkaisut vaikuttavat taloudelliseen kannattavuuteen hyvin voimakkaasti. Nyt esitetyissä talousluoissa on oletuksena, että pysäköinti saadaan sijoitettua pääosissa maanpäällisten pihakansien alle. Taloudellinen hyöty laskee voimakkaasti, jos kortteleissa joudutaan käyttämään paljon maanalaista pysäköintiä. Tämä on riskinä etenkin M-vaihtoehdossa, jossa kortteleihin on esitetty uusia lamelleja.	- Uutta modernia kaupunkirakennetta, vahvempi integrautuminen osaksi ydinkeskustan aluetta → suurin arvonnousupotentiaali ja vapautuminen vanhan rakennuskannan rajoitteista: mm. toimivimmat esteettömät tilat ja pohjaratkaisut, parempi energiatehokkuus riskittömämmin - Asukkailla edullinen mahdollisuus siirtyä täysin uuteen samalla sijainnilla ja samalla päivittää tilat nykytarpeita vastaaviksi (esim. pienempään asuntoon siirryttäessä voi jäädä mukavasti myyntivoittoa vielä uuden asunon hankinnan jälkeenkin) Toisaalta purkamisen hyväksyminen ei velvoita jättämään Amurin alueelle, vaan yhtäläillä on mahdollisuus vaihtaa myös maisemaa ja hankkia asunto muualta: taloudellisesti pelkän asunon myyntiä selvästi parempi ratkaisu, koska myös lisärakennusosikeus huomioidaan hinnoittelussa. - Päätöksenteko haastavaa: määrääenemmistö ei riitä, oltava yksimielinen päätös eikä verottajan tulkintojen vuoksi porkkanaksi voida järjestää virallisia väliraharatkaisuja - Ratkaisut oltava sellaisia, että rakennusliike pystyy tuottamaan niitä riittävällä varmuudella ja kohtuullisilla kustannuksilla: keskeisen sijainnin vuoksi kysyntää varmasti riittää, mutta hinnoittelu ei saa kuitenkaan olla liian korkea: yhdistetyllä maantaso- ja kansipysäköintiratkaisulla rakennusliikkeiden keskimääräisen kustamus-, riski- ja katerakenteen perusteella muodostettu tavoitteellinen myyntihinta ja vanhojen asukkaiden "väliraha" uuteen samankokoiseen asuntoon siirryttäessä jäävät toteutuskelpoiselle tasolle. Kalliimmat pysköintiratkaisut vaikeuttavat yhtälöä, mutta niidenkin tapauksessa toimiva yhtälö mahdollinen. - Vanhan purettavan ja uuden rakennettavan massan keskinäinen suhde on talousyhtälön kannalta keskeinen tekijä. Koska hankekehittäjä joutuu ensin lunastamaan vanhat asunot asukkailta, on tärkeää, että uusia myytäviä nelioita on moninkertaisesti suhteessa vanhaan rakennukseen. Suuri merkitys on myös pysäköintiratkaisulla ja niiden hinnalla. - Rakennuskustannukset on laskettu peruskerrrostalotuoannon hinnalla. Mikäli toteutettavat kohteet ovat palkkeavat merkittävästi perustuotannosta, kustannukset nousevat ja talousyhtälö heikkenee.

RAKENNUSLIIKKEIDEN ARVIOT			
<i>Vaihtoehdot koettiin jatkokehitettävänä ja jokaisesta versiosta löydettiin hyviä ideoita. Etenkin S & M vaihtoehdot koettiin toteutuskelpoisina ja suuruusluokaltaan sopivilta eri taloyhtiöiden tarpeisiin ja amistus pohjaan.</i>	TOTEUTUSMALLIT: * Asunto-osakeyhtiö rakennuttaa itse lisää asuntoja tontilleen: koettiin hyvänä vaihtoehtona matalille lamellitaloille, mutta taloyhtiöiden valmius taloudelliseen riskinottoon ei yleisesti ole riittävä * Suunnattu osakeanti ulkopuoliselle: myyvän yhtiön kannalta varmaankin järkevin vaihtoehto * Tontin osan myynti : rakentajan kannalta selkeä vaihtoehto mutta todennäköisesti johtaa kuitenkin yhteisjärjestelyihin. Mahdollistaa tontin ostajan vapaamman tontin käytön * Allianssimalli: koettiin hyvänä tapana viedä hanketta eteenpäin. Mallin edut voidaan hyödyntää osaavia kustannustehokkaita osatekijöitä yhdistämällä. Allianssi edellyttää luottamusta osapuolten välillä mutta tuottaa kustannustehokkaita tuloksia.	Tässä vaihtoehdossa varsinkin lamelli- ja pistelotat, sekä pysäköintijärjestelyt koettiin toteutuskelpoisina. o Parhaimpana yhteistyömallina tälle vaihtoehdolle pidettiin suunnattua osakeantia ulkopuolisille. o vaihtoehto sopii taloyhtiön peruskorjaushankkeen osarahoitukseen	o Parhaimpana yhteistyömallina tälle vaihtoehdolle pidettiin suunnattua osakeantia ulkopuolisille tai tontin osan myyntiä tai vuokrausta o vaihtoehto sopii taloyhtiön peruskorjaushankkeen osarahoitukseen/ osahankkeen kokonaan rahoitukseen
<i>Yksi toimija/projektinvetäjä, kehittämisvaiheessa paras vaihtoehto.</i>			Tämä vaihtoehto koettiin jopa liian raskaana. o Parhaimpana yhteistyömallina tälle vaihtoehdolle pidettiin osakkeiden myyntiä, talon purkua ja uutta asuinrakennushanketta. o Vaihtoehto sopii parhaiten peruskorjaamattoman taloyhtiön ratkaisuksi, jossa taloyhtiön tarvittavien peruskorjauskustannusten summa on merkittävästi yli puolet uudisrakentamisen hinnasta

Suositusvaihtoehto

Lopullinen suositusvaihtoehto koostettiin muodostamalla sekoitus kaikista kolmesta luonnosvaihtoehdosta. S-, M- ja L-vaihtoehtoja sovellettiin tonteille pääosin taloyhtiökokouksissa saatujen mielipiteiden perusteella, kuitenkin varmistaen, että kokonaisuudesta tulee yhtenäinen.

Suositusvaihtoehto noudattaa luonnosvaihtoehtojen lailla nykyistä korttelijakoa. Tästä poikkeuksena ainoastaan Väinö Linnan puistovyöhykkeen hybridikortteli, joka koostuu nykyisen päiväkodin ja liikekeskuksen yhdeksi kokonaisuudeksi.

Alueen nykyinen kokonaisrakennusmassa 2,5-kertaistuu. Lisärakentaminen perustuu pääosin kattorakentamiseen ja pienempiin kaupunkipientalo-massoihin tonttien reunoilla. Näsjärven- ja Satakunnankadun varrelle sijoituu pistetornitaloja. Näsjärvenkadun rakennukset sijoitetaan pohjoislaidalle, ja Satakunnankadun tornit noudattavat pääosin nykyisten rakennusten sijoittelua ja maankäyttöä, jolla minimoidaan varjohaittoja naapuritonteilla, sekä nykyisten näkymien muuttumista.

Paikoitus perustuu kansirakentamiseen, jonka myötä syntyy uusia, suojaisempia, korotettuja pihatiloja.

Liikenneratkaisujen muutokset on pidetty maltillisina, jolloin rakentaminen voi käynnistyä eriaikaisesti tonteilla, kuitenkin alueittain (kts. vaiheistus).





+



+



+



+



+



TALOYHTIÖT

ARKKITEHTI

TAMPEREEN KAUPUNKI

RAKENUSLIIKKEET

KUSTANNUSKONSULTTI

AIKA

HYBRIDI konsepti

KEHÄTIE

VIHERYHTEYDET

VIRKISTYSYHTEYS

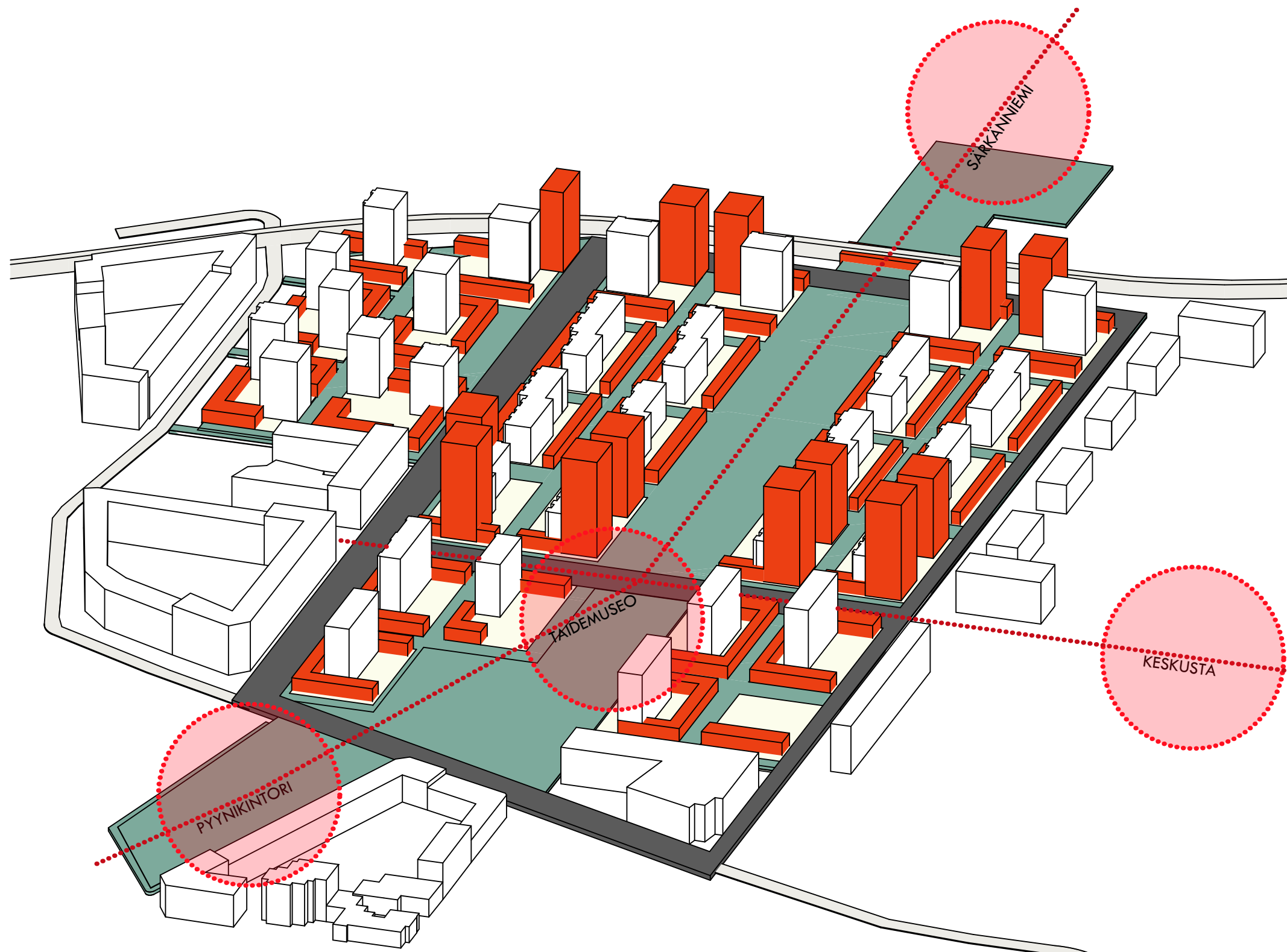
ERILAISET MITTAKAAVAT

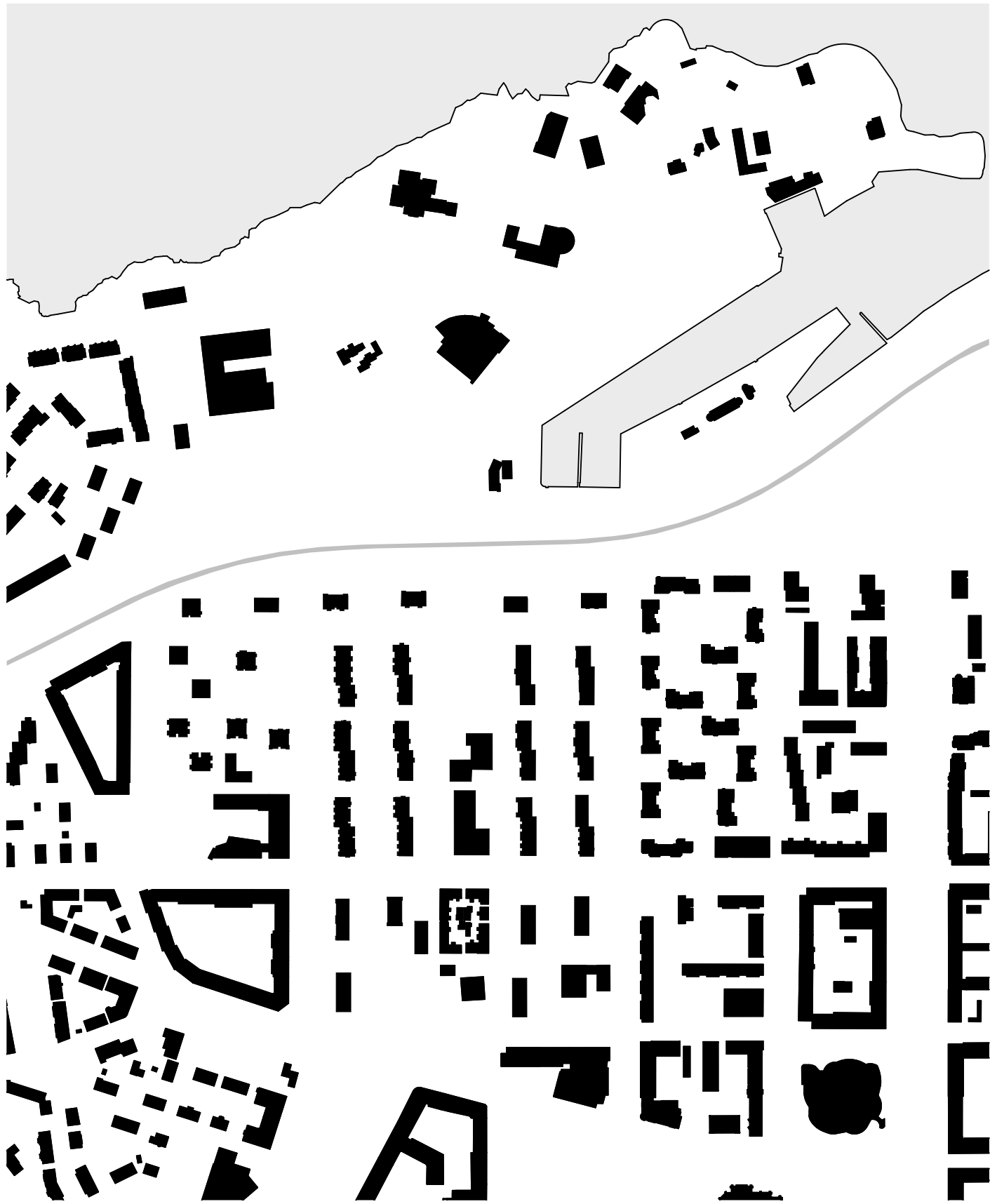
KORTTELJAKO

IDENTITEETTI

NÄKYVYYDET

JOUSTAVUUS





Rakeisuus nykytilanne

83 200 kem²
josta asumista 78 200 kem²
yhteensä n. 1346 asukasta
840 ap



Rakeisuus suositusvaihtoehto








206 180 kem²
josta asumista 187 280 kem²
(nykytilanne + 109 080 kem²)
yhteensä n. 3 400 asukasta
1 855 ap

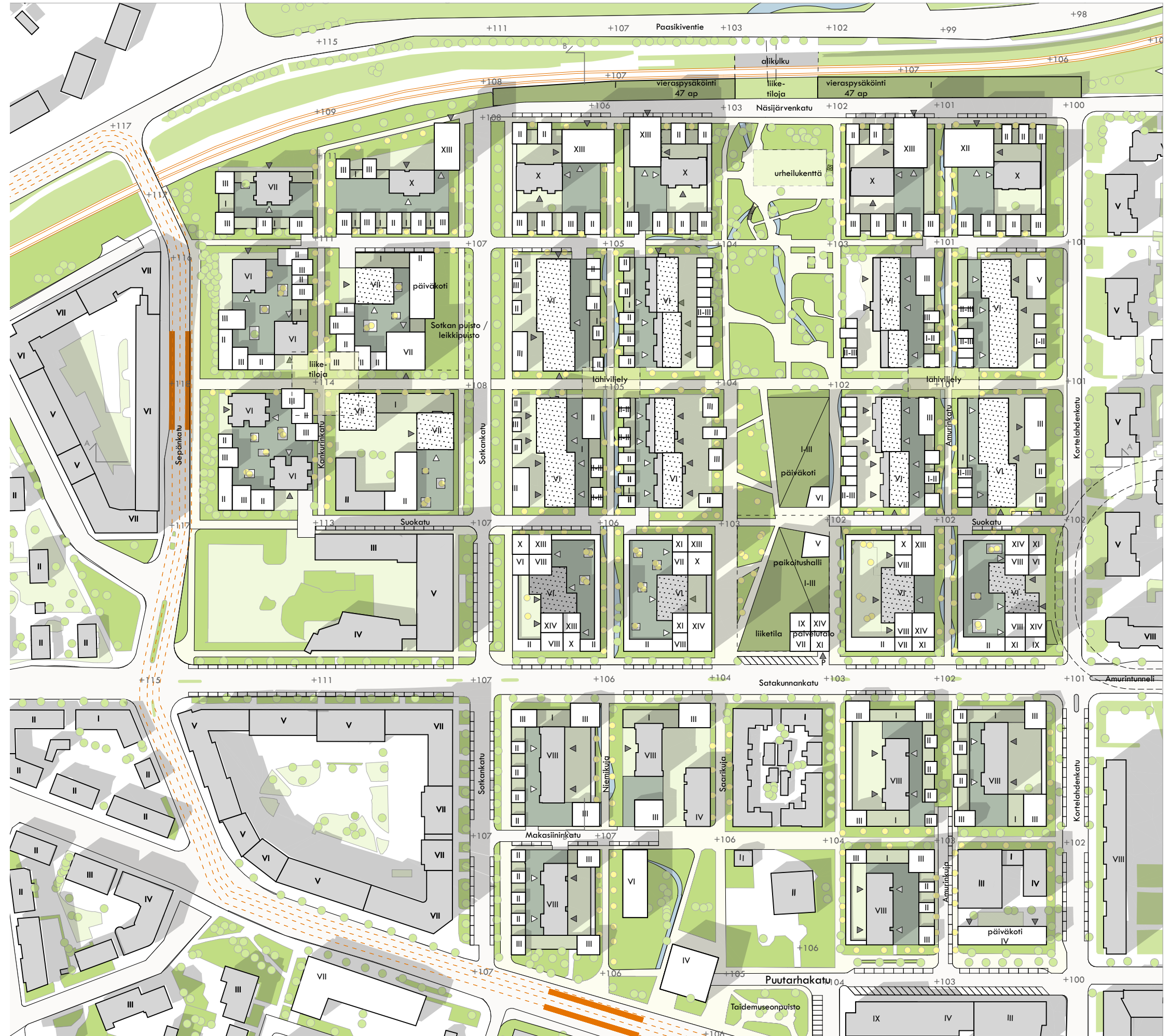
Yleissuunnitelma suositusvaihtoehto 1:2000

206 180 kem²
josta asumista 187 280 kem²
(+ 109 080 kem²)

yhteensä n. 3 400 asukasta

1 855 ap

-  nykyiset rakennukset
-  uudet rakennukset
-  laajennukset
-  autopaikoitus, kansirakenne
-  julkiset viheralueet, yht 37 350
(nykytilanne +13 900m²)
-  yksityiset viheralueet, yht 40 350
(nykytilanne +8 900m²)
-  viheralueet katoilla 18 900 m²
(50% uudesta kattopinta-alasta,
nykytilanne +18 900 m²)



1:4000

Yleissuunnitelma

tonttitehokkuudet (e_{tj})







206 180 kem²

josta asumista 187 280 kem²

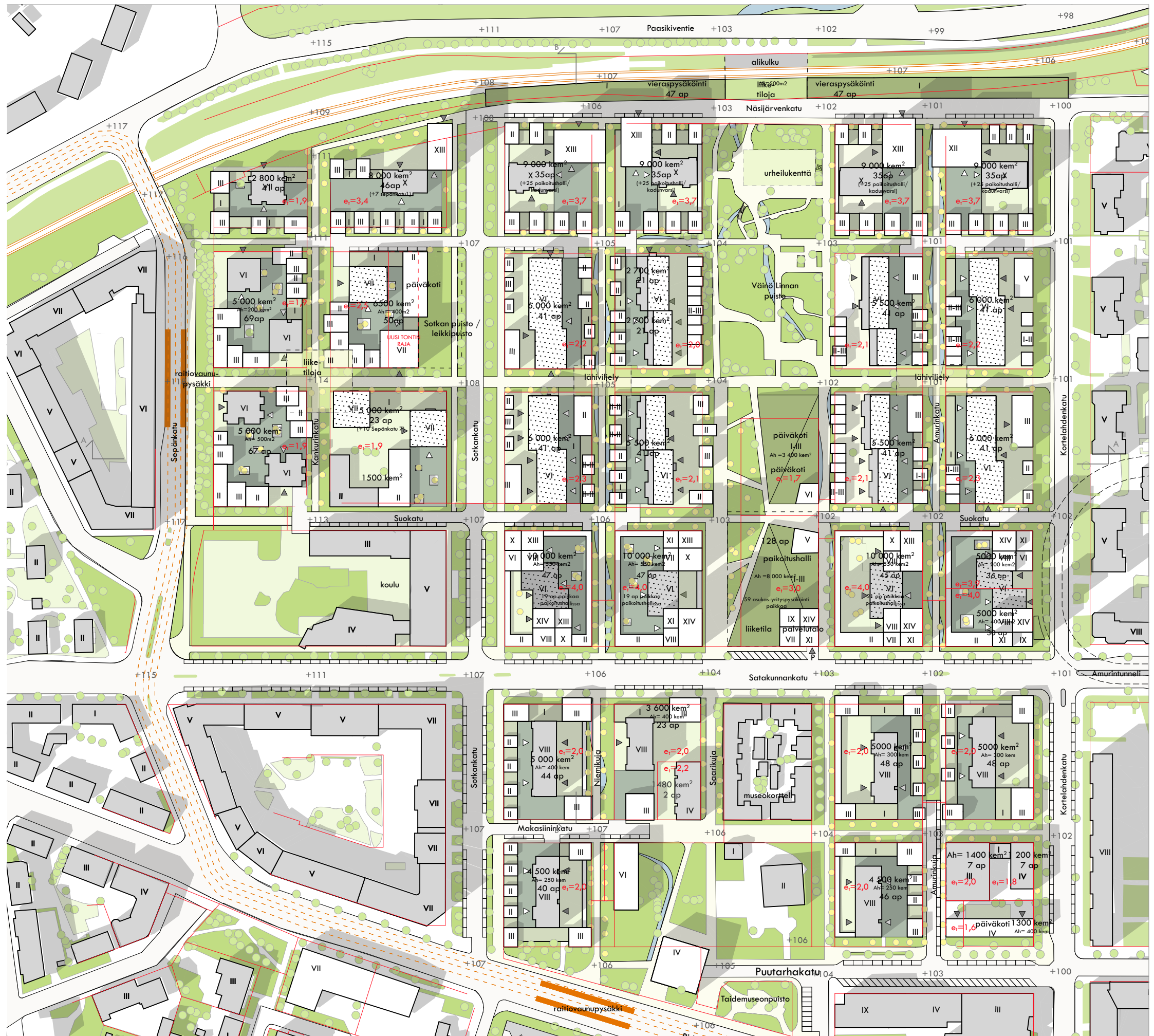
(+ 109 080 kem²)

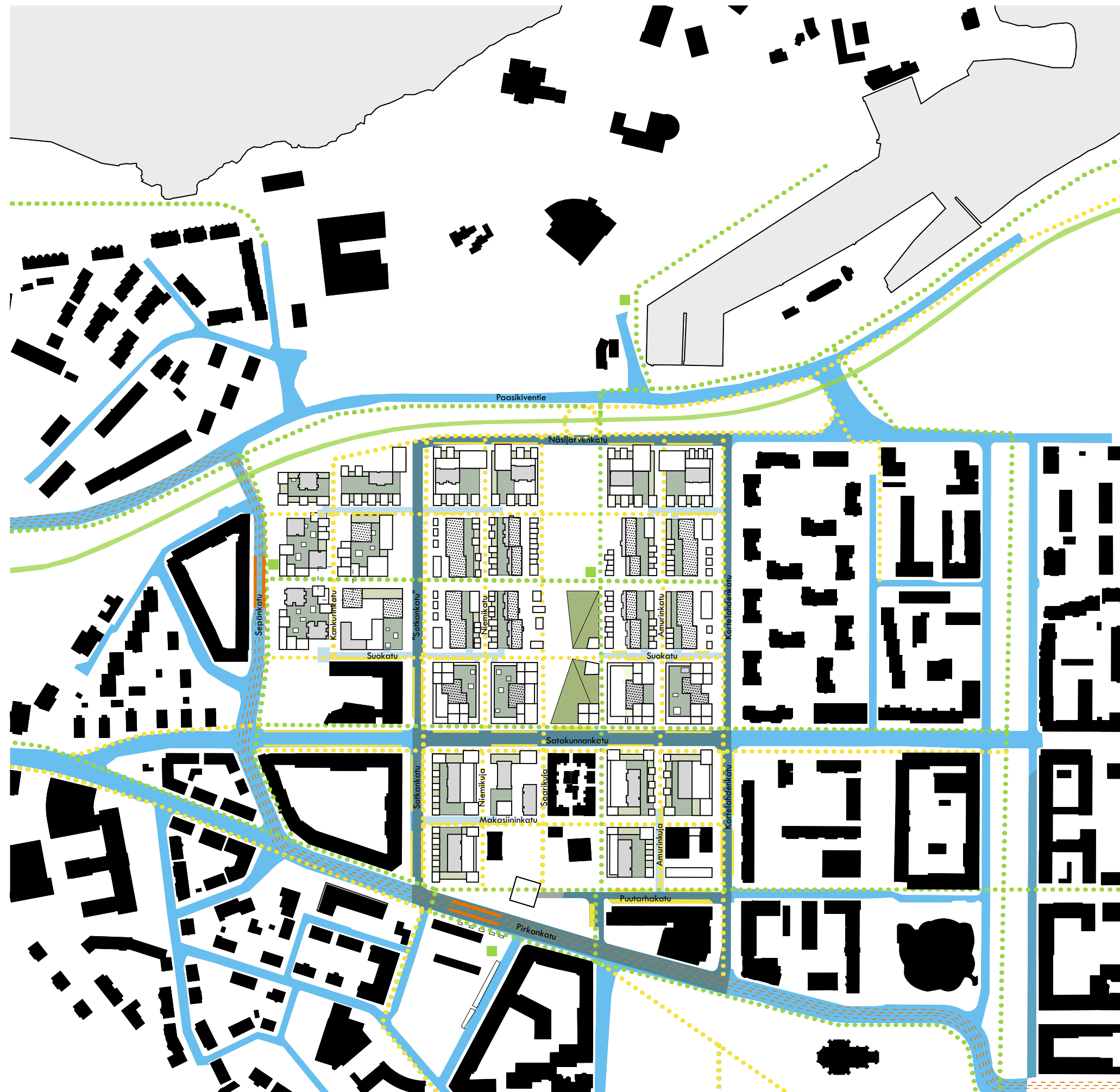
yhteensä n. 3 405 asukasta

1 855 ap

-  nykyiset rakennukset
-  uudet rakennukset
-  laajennukset
-  autopaikoitus, kansirakenne
-  julkiset viheralueet, yht 37 350 (+13 900m²)
-  yksityiset viheralueet, yht 40 350 (+8 900m²)

viheralueet katoilla 18 900 m²
(50% uudesta kattopinta-alasta, +18 900 m²)







Liikenne suositusvaihtoehto 1:4000



Raideliikenne

Rautatie säilyy. Uusi raitiotielinja ja pysäkit.

-  rautatie
-  raitiotie ja pysäkki





Autoliikenne

Kankurinkatu, Niemikatu ja Amurinkatu muuttuvat kevyen liikenteen kaduiksi. Sotkankatu avataan uudelleen liikenteelle bulevardina, jolta haarautuvista shared space kaduilta tontilleajo tapahtuu.

-  autotie, pyöräily sallittu
-  kävelypainotteinen katu, hidas autoilu ja pyöräily sallittu / shared space

Kevyt liikenne

Viheryhteyttä ja kevyen liikenteen väylää Väinö Linnan puiston läpi Särkänniemeeseen voimistetaan. Sepäankadulta Korttelahdenkadulle vievän kevyen liikenteen väylän merkitys korostuu uuden raitiotiepysäkin johdosta. Puutarhakatua pitkin toteutetaan pyöräilyreitti, joka yhdistää Tampereen taidemuseon ja keskustan.

-  pyörä- ja jalankulkuväylät
-  jalankulkuväylät
-  yleinen pyöräpaikointus
-  kadunvarsipysäköinti


Toiminnot suositusvaihtoehto 1:4000


 Asumista 187 280 kem²

Täydennysrakentaminen perustuu pääosin kattokerrosten ja pienten townhouse asuntojen maltilliseen sijoitteluun, rikkomatta Amurin viheryhteyksiä tai olemassa olevaa korttelijakoa.

Satakunnankadun varrella uudisrakentuminen suuntautuu ylöspäin, suurimmaksi osaksi nykyisten rakennusten alojen puitteissa. Näsjärvenkadun varrella uudisrakentaminen suuntautuu ylöspäin, sijoittuen tonttien pohjoislaidalle.

Näkyvyydet olemassa olevista asunnoista pysyvät lähes ennallaan ja suurimmat muutokset katutasossa on liiketilojen ja palveluiden lisääntyminen kansirakenteissa, sekä korotetut uudet piha-alueet asunnoille.

 Joustavat tilat (apu-, palvelu- ja yhteistilat)

 Liiketilat ja palvelut 18 900 kem²

Liiketilat keskittyvät Väinö Linnan puiston ja Satakunnankadun risteykseen ja varrelle, aktiivoiden kadunvarrtta ja puistoväyliä. Lisäksi liiketiloja sijoitetaan Särkänniemeen johtavan alikulun varrelle, sekä Sepänkadun raitiotieyhteyden.


Väinö Linnan puiston päiväkotia ja liikekeskus yhdistetään hybridi-kortteliksi, mikä avartaa puistoyhteyttä.

Sotkanpuiston yhteyteen, sekä nykyisen kirkon läheisyyteen Puutarhakadulle sijoitetaan uudet päiväkodit.

Katutaso elävöityy, joten turvallisuus ja valoisuus kasvaa alueella.

Sepänkadun raitiotieyhteyden alue, taidemuseon, uuden liikekeskuksen ja kirkon alue, sekä alikulku Särkänniemeen muodostavat uuden kohtauspaikkojen verkoston.

 Asukaspaikoitus 1235 ap

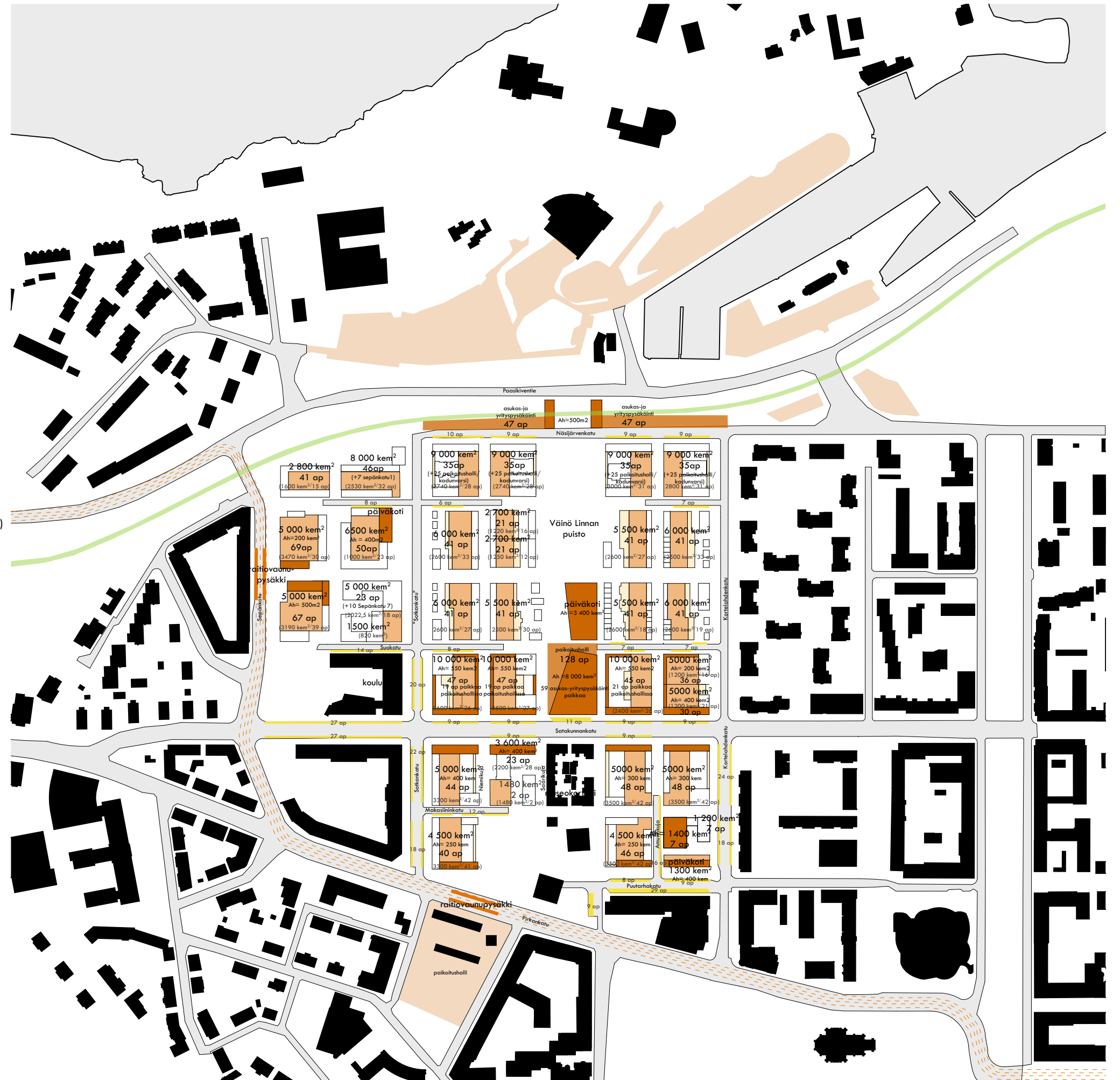
 Yleinen paikoitus 222 ap
josta asukas- ja yritys-pysäköintiä 159 ap

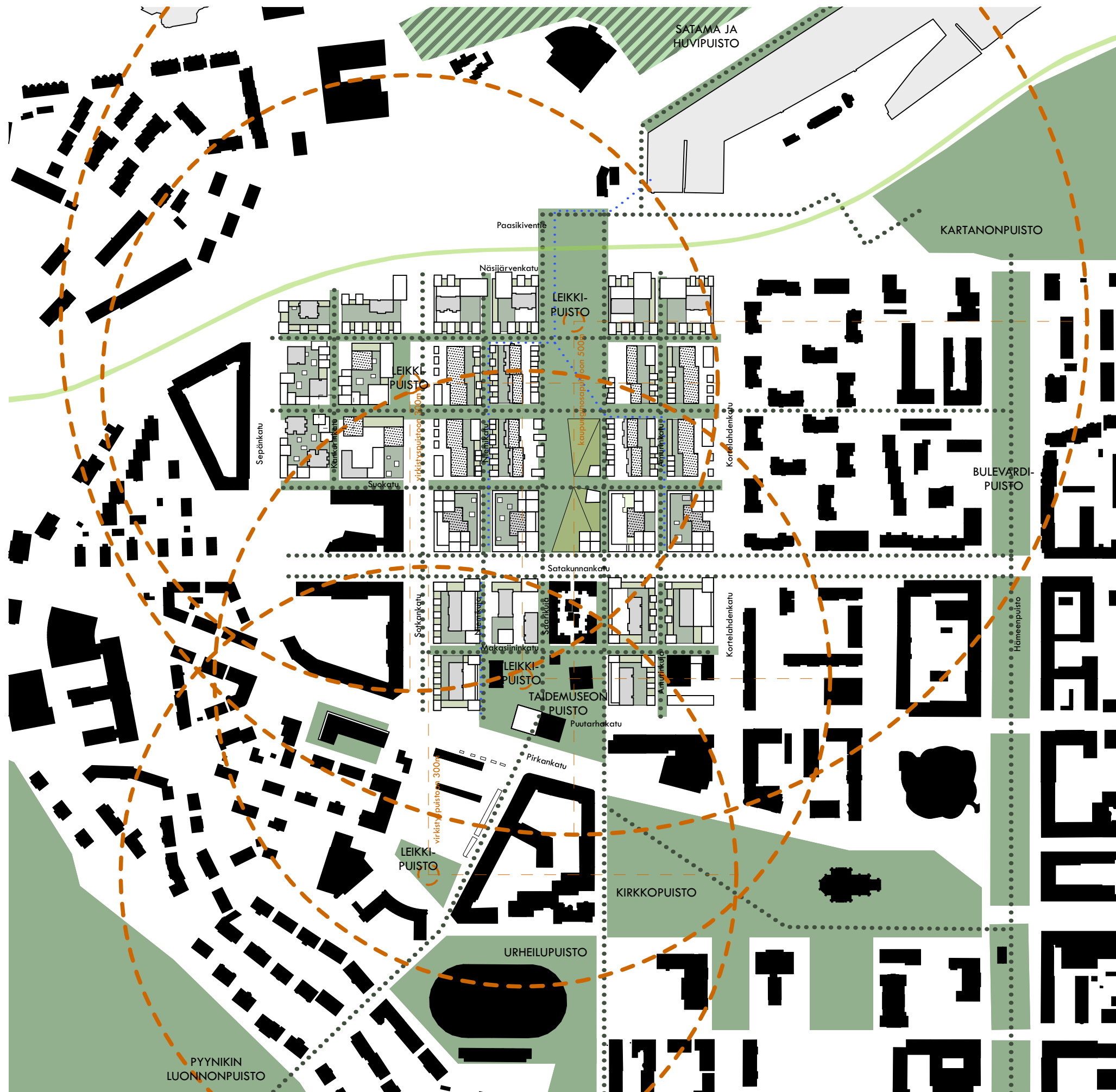
 Kadunvarsipysäköinti 398 ap

Alueen useimmilla tonteilla hyödynnetään paikoituskansia, jotka mahdollistavat yksityisempiä pihatiloja toisen kerroksen tasolla.

Yleinen paikoitus on asukkaiden ja alueen vierailijoiden käytössä.

Joustava tila voidaan hyödyntää tarpeen mukaan asuntoina, lisäpaikoituksena tai aputiloina.





Viherverkko suositusvaihtoehto 1:4000

Väinö Linnan puistoväylää voimistetaan, ja alikulkutunnelia Amurin ja Särkänniemen välillä avarretaan.

Päiväkodin ja liikekeskuksen kokoaminen yhdeksi hybridikortteliksi avartaa Väinö Linnan puistoa. Hybridirakennuksen katto toimii julkisen puiston jatkeena.

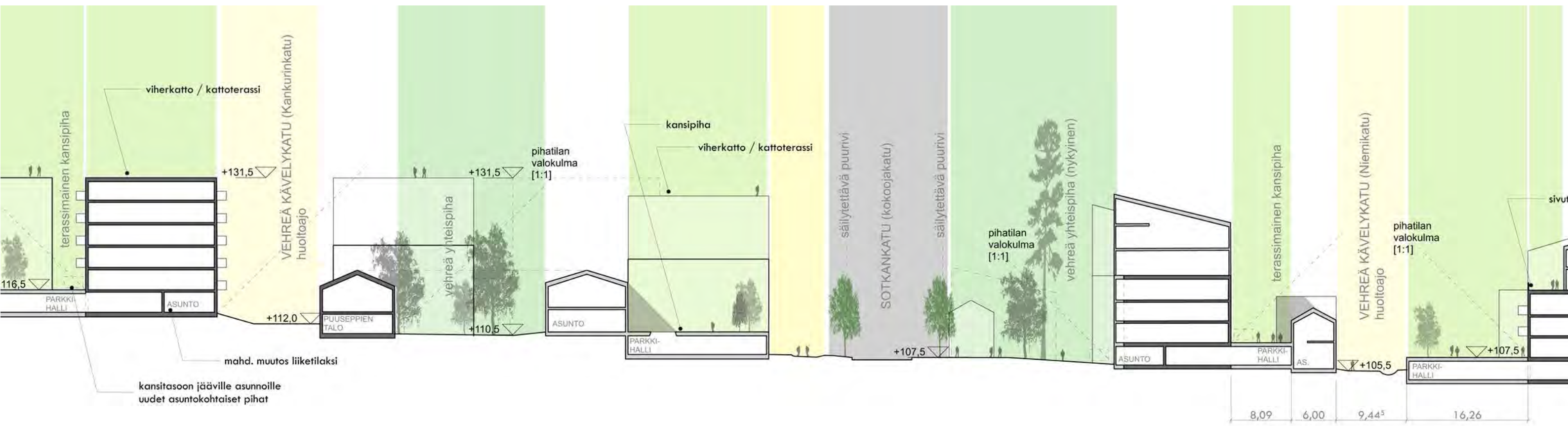
Alueen sisäisten viherreittien jatkuvuutta parannetaan.

Pohjois-eteläsuuntaiset tonttikadut muuttuvat luonteeltaan viherkaduiksi.

Kahden uuden päiväkodin tuomat muutokset parantavat Sotkanpuiston ja Amurinpuiston käytettävyyttä.

Amurin kortteleihin luodaan lisää suojaisia yhteisesti ylläpidettäviä asukaspihoja, jotka lisäävät siisteyttä ja viihtyvyyttä. Sosiaalinen vuorovaikutus vähentää yksin asuivien syrjäytymisriskiä ja lisää turvallisuutta.

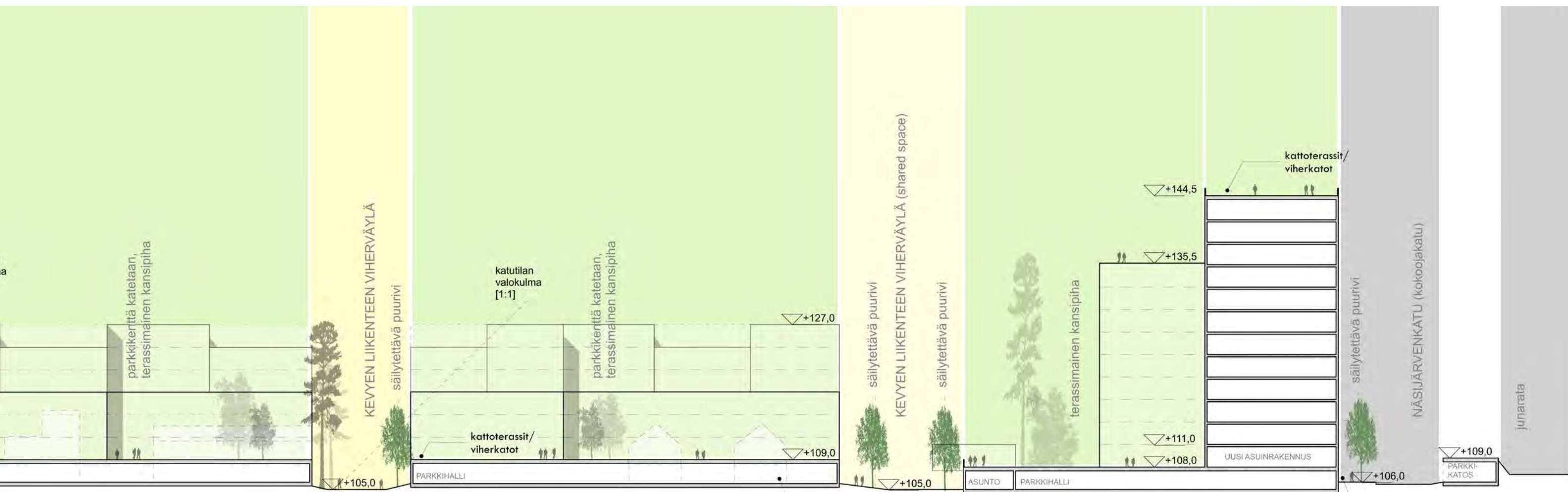
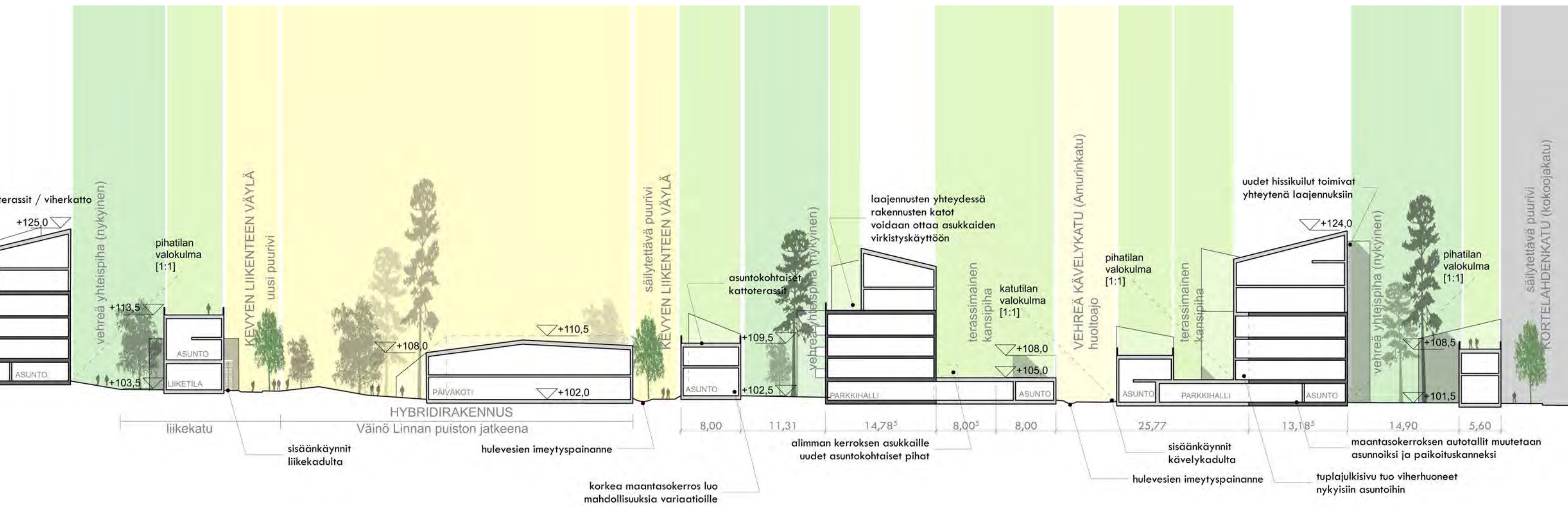
- merkittävä viheralue
- merkittävä virkistysalue
- merkittävä viher- tai virkistysreitti
- kaupunginosa- ja virkistyspuiston vaikutusalue



Luonnosvaihtoehto HYBRIDI, Leikkaus AA 1:500

Luonnosvaihtoehto HYBRIDI, Leikkaus BB 1:500





Suositusvaihtoehdon vaiheistus

0-10 vuotta



10-20 vuotta



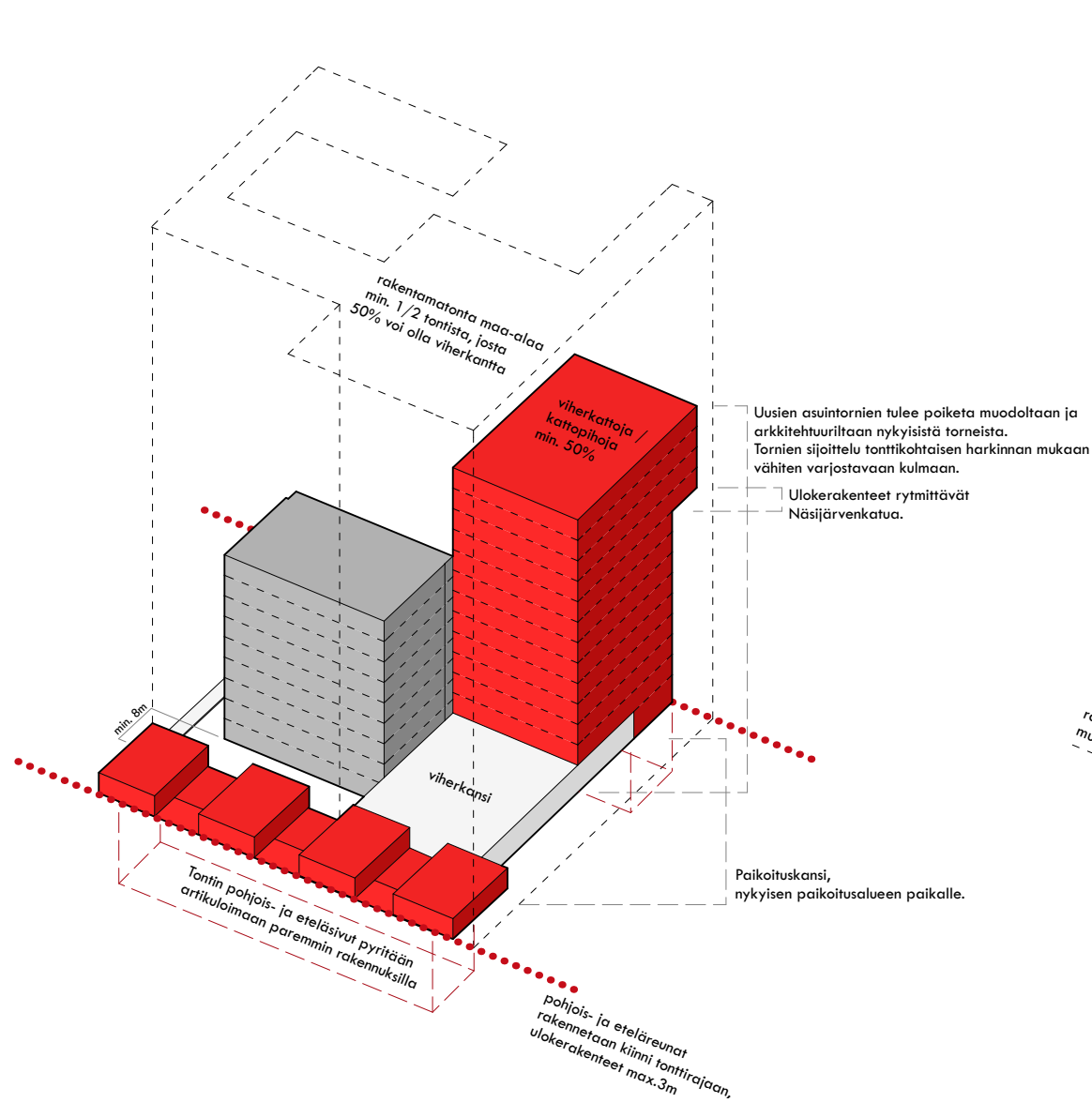
20-40 vuotta



Korttelityyppi I

17. Asunto Oy Näsinamuri

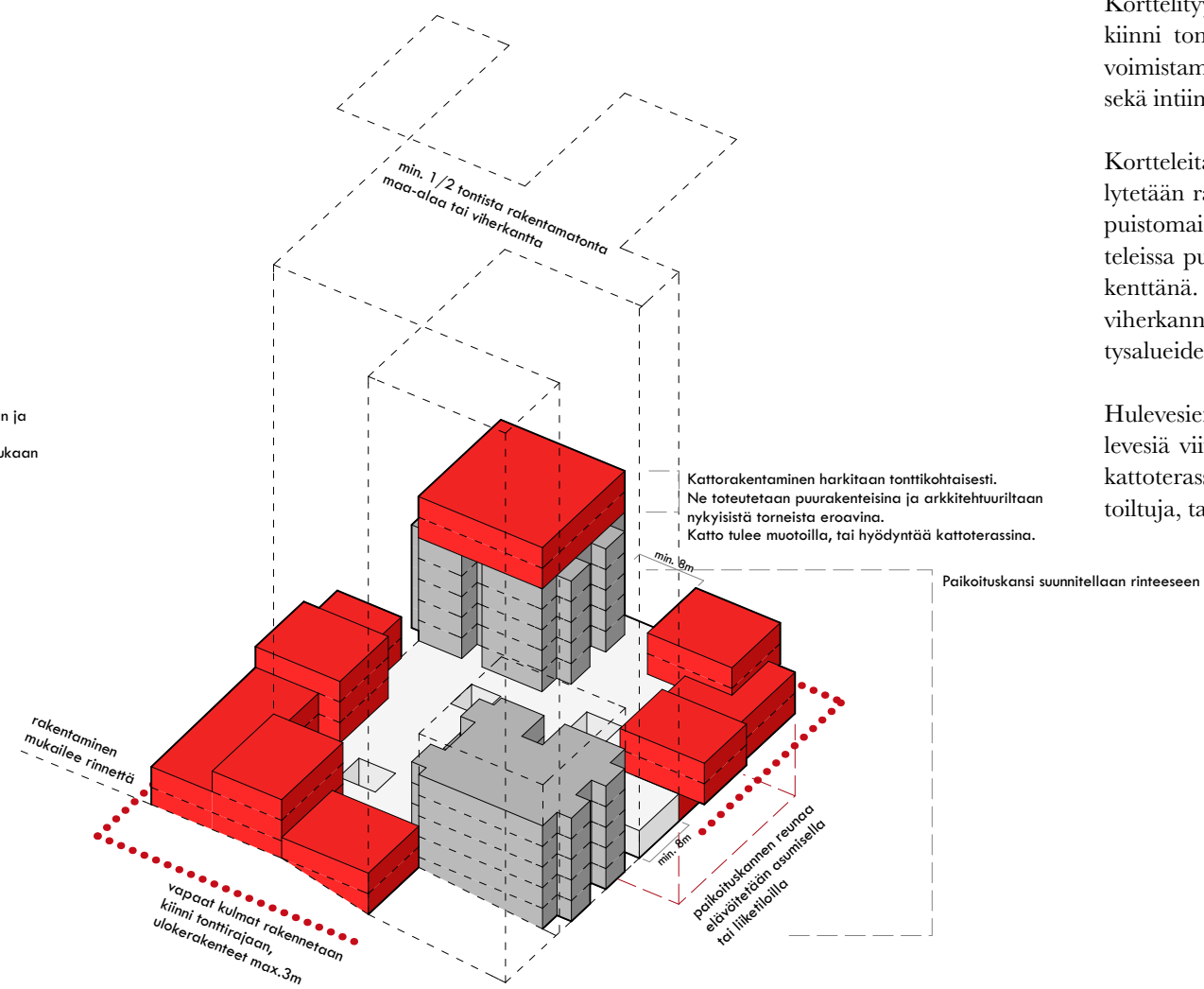
Nykytilanne 3000kem² / 31 ap
Hybridi 9000 kem² / 35 ap /
Korttelitehokkuus 3,7



Korttelityyppi II

3. Asunto Oy Amurinmäki

Nykytilanne 3190kem² / 39 ap
Hybridi 5000 kem² / 67 ap /
Korttelitehokkuus 1,90



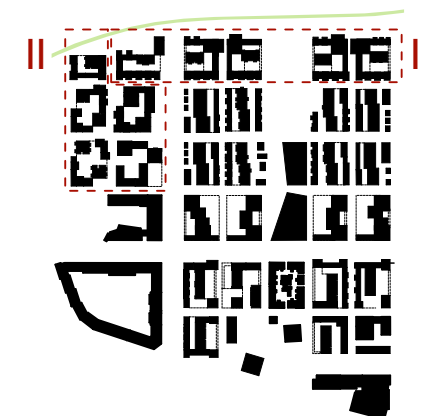
Korttelitehokkuudet suositusvaihtoehto

Amurin uusi yleissuunnitelma ohjaa tehokkaaseen täydennysrakentamiseen. Oheisilla korttelityypeittäin jaetuilla aksometrioidilla pyritään avaamaan suunnittelun periaatteita hallitun ja eheän kaupunkikuvan takaamiseksi.

Korttelityypistä riippuen uudisrakentamista ohjataan kiinni tontin reunoihin, tärkeiden katutilojen suunnan voimistamiseksi, korttelien muodon hahmottamiseksi, sekä intiimien piha-alueiden luomiseksi.

Kortteleita ei saa rakentaa umpeen, vaan kaikissa edellytetään rakentamattoma maa-alaa, jotta Amurin vihreä puistomaisuus säilyy. Nykytilanteessa useimmissa kortteleissa puolet rakentamattomasta tontista on paikoituskenttänä. Uuden rakentamisen myötä kenttä katetaan viherkanneksi, puistomaisuuden vahvistamiseksi ja virkistysalueiden maksimoimiseksi.

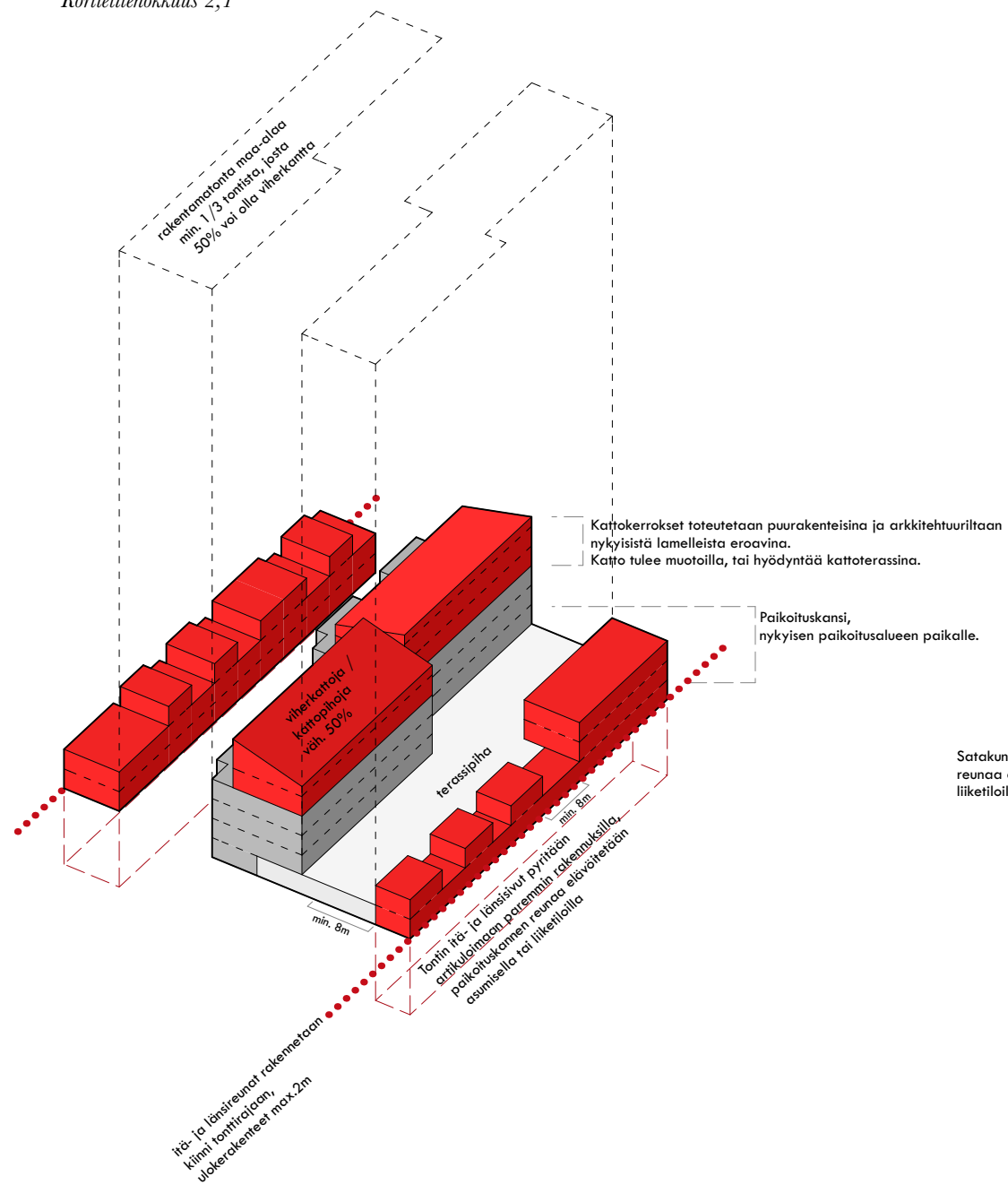
Hulevesien hallinnan vuoksi 50% katoista tulee olla huuleisiä viivyttäviä pintoja, eli viherkattoja tai istutettuja kattoterasseja. Uudisrakennusten kattojen tulee olla muotoiltuja, tai tasakattoisina viherkattoja.



Korttelityyppi III , tilanne A

19. Asunto Oy Keski-Amuri

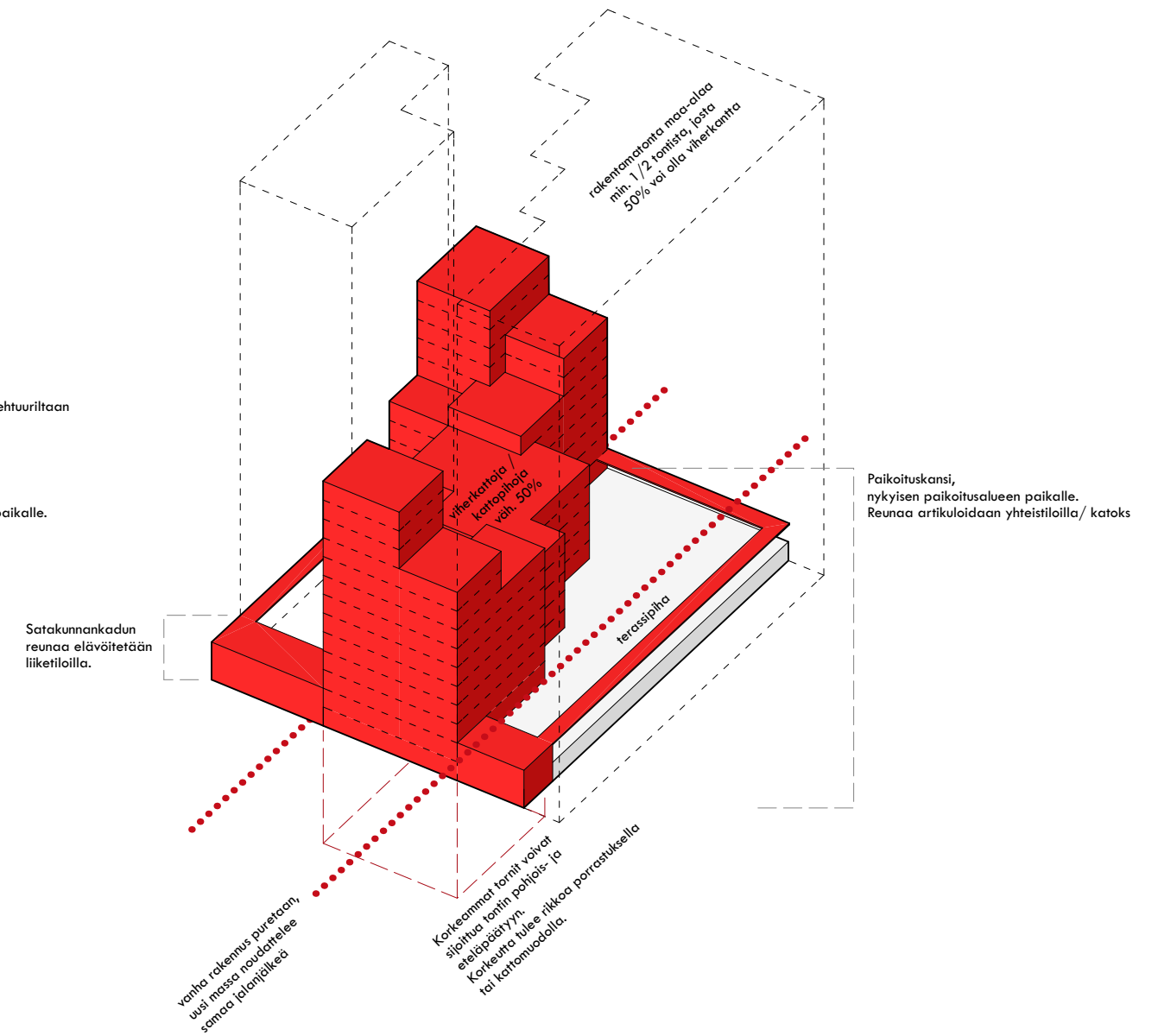
Nykytilanne 2600kem² / 18 ap
Hybridi 5500 kem² / 41 ap /
Kortteliehokkuus 2,1



Korttelityyppi III , tilanne B

9. Asunto Oy Sotkanportti

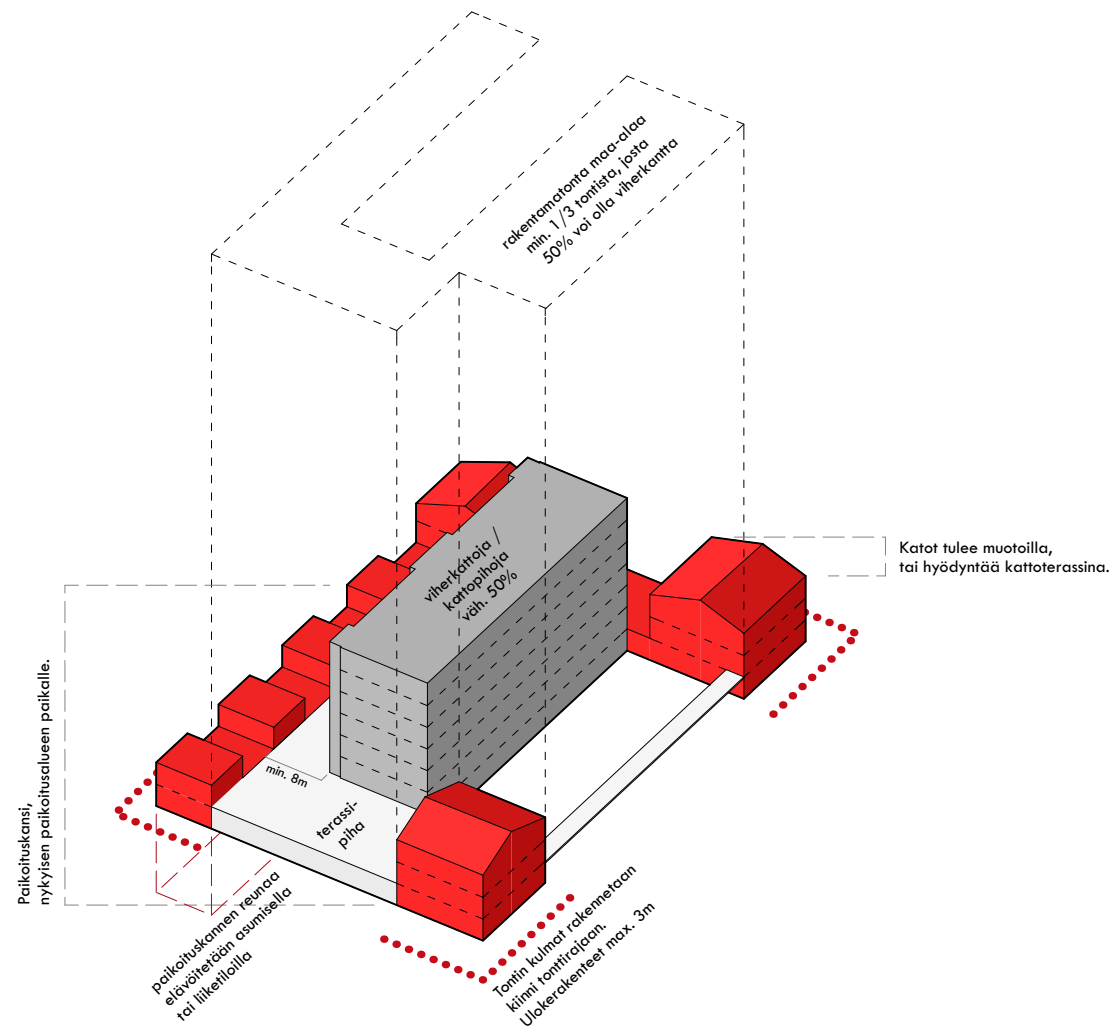
Nykytilanne 2600kem² / 26 ap
Hybridi 10 000 kem² / 47 ap + 19 paikoitushallissa /
Kortteliehokkuus 4,0



Korttelityyppi IV

35. Asunto Oy Sotkanhovi

Nykytilanne 3200kem² / 42 ap
Hybridi 5000 kem² / 44 ap /
Korttelitehokkuus 2,0



Kattorakentaminen mahdollistaa kattopintojen hyödyntämisen terasseina ja viherkattoina



Matalat kaupunkipienväliä reunustavat Väinö Linnan puistoa



Satakunnankadun varrelle sijoittuva korkea rakentaminen, sekä kahvilat ja liiketilat kytkevät Amurin osaksi keskustaa.

NIMI	"ei uudistuksia"	Suositusvaihtoehto/Hybridi
KUVAUS	Alueen rakennettu ympäristö pysyy nykyisen kaavatilanteen kaltaisena, mutta joukkoliikennetarkaisu täydentyy keskustan suuntaan kulkevalla raitiovaunulla. Alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen muuttuu Tampereen taidemuseon laajennuksen, rantatunnelin, Amurin tunnelin, Pyyrikintorin pysäköintilaitoksen ja Särkänniemen uuden täydennysuunnitelman myötä.	Täydennysrakentaminen perustuu luonnosvaihtoehtojen S, M ja L kattokerrosten, pienten kaupunkikerrostalojen ja tornien maltilliseen sijoitteluun, rikkomatta Amurin viheryhteyksiä tai olemassa olevaa korttelijakoa. Korkeampi täydennysrakentaminen sijoittuu kahdelle itä-länsisuuntaiselle kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeille akselille, Näsijärvenkadulle junaradan vierustalle, sekä keskusta tulevalle Satakunnankadulle. Nämä erilaiset typologiat luovat Amurin alueelle vaihtelevaa katukuvaa ja monipuolisia asumisen muotoja. Täydennys- ja uudisrakentaminen on toteutettu suurimmaksi osaksi nykyisten rakennusten maa-alojen puitteissa. Näin alueen viherverkko ja näkyvyydet olemassa olevista asunnoista pysyvät ennallaan. Suurimpia muutoksia katutasossa on liiketilojen ja palveluiden lisääntyminen kansirakenteissa, sekä korotetut uudet piha-alueet asukkaille. Hybridi-sana viittaa vaihtoehdon joustavuuteen ja muunneltavuuteen, sekä rakennusajan tuomien haittojen minimisointiin ja toteuttamiseen korttelikohtaisesti. Alueen tieliikennettä yksinkertaistetaan, jotta väkiluvun kasvaessa viheryhteyksien ja kevyenliikenteen reitit kasvaisivat samassa suhteessa. Tonteille ajo tapahtuu shared space-alueilta, jolloin alueen kevyenliikenteen verkosto voimistuu ja viheryhteydet korostuvat. Alue kytkeytyy voimakkaammin osaksi tiivistyvää keskustaa ja palveluiden määrä lisääntyy.
MITOITUS	<ul style="list-style-type: none"> • 1346 asukasta, • n. 78 200 kem2 asumista • n. 5 000 kem2 liiketilaja 	<ul style="list-style-type: none"> • n. 3 405 asukasta • n. 187 280 kem2 asumista • n. 18 9000 kem2 liiketilaa
PYSÄKÖINTI	<ul style="list-style-type: none"> • n. 840 ap asukaspaikoitus 	<ul style="list-style-type: none"> • n. 1 235 ap asukaspaikoitus • n. 222 ap yleinen paikoitus • n. 398 ap kadunvarsipysäköinti
VIHERALUEET	<ul style="list-style-type: none"> • julkiset viheralueet, yht 23 450 m2 • yksityiset viheralueet, yht 31 420 m2 	<ul style="list-style-type: none"> • julkiset viheralueet, yht 37 350 (+13 900m2) • yksityiset viheralueet, yht 40 350 (+8 900m2) • viheralueet katoilla 18 900 m2 (50% uudesta kattopinta-alasta, +18 900 m2)
TALOYHTIÖIDEN MIELIPITEET		
Taloyhtiöiden hallituksenpuheenjohtajan ja isännöitsijöiden mielipiteet eri vaihtoehtoista.	<ul style="list-style-type: none"> • ei osana mielipidekyselyä 	<ul style="list-style-type: none"> • Vaihtoehto perustuu taloyhtiöiltä saatuihin mielipiteisiin eri luonnosvaihtoehtoista. Hybridiin on kuitenkin vaikuttanut myös toiminnalliset, liikenteelliset ja maisemalliset arvot, jotta Amurin alueen kehitys olisi mahdollisimman kokonaisvaltaista ja eheää.
Taloyhtiöiden mielipiteitä	<ul style="list-style-type: none"> • 100% kyselyyn osallistuneista piti yhteistyötä muiden taloyhtiöiden kanssa positiivisena asiana 	<ul style="list-style-type: none"> • Suunnitelma koostuu luonnosvaihtoehtojen S, M ja L kortteliratkaisuista, jotka nousivat asukastyöapajoiissa esille toimivina ja joustavina kokonaisuusina, ottaen huomioon taloyhtiöiden erilaiset tarpeet. • Kaikissa korttelimalleissa maltillinen kattorakentaminen ja pienimuotoiset kaupunkirivitalot ovat mahdollisia ja kattaisivat mahdolliset peruskorjauskustannukset. Osassa kortteleista nykyisen rakennuksen purkaminen on todennäköistä suuremman kerrosneliömäärän johdosta, mikä mahdollistaa suuremman täydennysrakentamisen, kuitenkin vaarantamatta koko alueen kaupunkikuvaa.
KUSTANNUSKONSULTIN ARVIOT		
Asiantuntijan arviot eri vaihtoehtojen taloudellisesta toteutettavuudesta erityisesti taloyhtiöiden näkökulmasta. Korttelitason kokonaisuuksissa talousyhtälöt saatu vanhojen taloyhtiöiden kannalta toimiviksi. Tonttitasolle siirryttäessä tilanne kuitenkin yleensä vaikeutuu, kun hyödyt ja haitat jakautuvat taloyhtiöiden välillä epätasaisesti.	<ul style="list-style-type: none"> • Kehityksen ulkopuolelle jättäytyminen voi olla suurin riski: erityisesti Tampereen kaltaisessa voimakkaasti kehittyvässä kaupungissa kontrasti kehittyvien ja kehityksen ulkopuolelle jäävien kaupunginosien välillä korostuu. • Amuri ei keskeisen sijaintinsa vuoksi pääse tässä tapauksessa täysin taantumaan, mutta suuri olemassa oleva potentiaali jää käyttämättä. • Remonttikustannukset ovat joka tapauksessa edessä: samalla olisi luontevaa saada niihin rahoitusta ja vauhdittaa arvonnousua osallistamalla alueen kokonaisvaltaiseen kehitykseen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Korttelitason kokonaisuuksissa talousyhtälöt saatu vanhojen taloyhtiöiden kannalta toimiviksi. • Pysäköintiratkaisut vaikuttavat taloudelliseen kannattavuuteen hyvin voimakkaasti. Nyt esitetyissä talouslukuissa on oletuksena, että pysäköinti saadaan sijoitettua pääasiassa maanpäällisten pihakansien alle. Taloudellinen hyöty laskee voimakkaasti, jos kortteleissa joudutaan käyttämään paljon maanalaisia pysäköintiä. • Uutta modernia kaupunkirakennetta, vahvempi integroituminen osaksi ydinkeskustan aluetta → suurin arvonnousupotentiaali ja vapautuminen vanhan rakennuskannan rajoitteista: mm. toimivimmat esteettömät tilat ja pohjaratkaisut, parempi energiatehokkuus riskittömämmin • Ratkaisut oltava sellaisia, että rakennusliike pystyy tuottamaan niitä riittävällä varmuudella ja kohtuullisilla kustannuksilla. Keskeisen sijainnin vuoksi kysyntää varmasti riittää, mutta hinnoittelu ei saa kuitenkaan olla liian korkea. Yhdistetyllä maantaso- ja kansipysäköintiratkaisulla rakennusliikkeiden keskimääräisen kustannus-, riski- ja katerakenteen perusteella muodostettu tavoitteellinen myyntihinta ja vanhojen asukkaiden "väliraha" uuteen samankokoiseen asuntoon siirryttäessä jäävät toteutuskelpoiselle tasolle.

RAKENNUSLIIKKEIDEN ARVIOT		
<p>Aikaisemmin rakennusliikkeet kokivat, että kaikissa luonnosvaihtoehdoissa S,M ja L oli toteutuskelpoisia ideoita. Hybridi ratkaisu on pyritty luomaan näiden toteutuskelpoisten mallien pohjalta. Taloyhtiöiden erilaiset tarpeet ja omistuspohjat on pyritty ottamaan huomioon tonttikohtaisissa kerrosneliömäärissä.</p> <p>Yksi toimija/projektinvetäjä, kehittämissvaiheessa paras vaihtoehto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Asunto-osakeyhtiö rakennuttaa itse lisää asuntoja tontilleen: koettiin hyvänä vaihtoehtona matalille lamellitaloille, mutta taloyhtiöiden valmius taloudelliseen riskinottoon ei yleisesti ole riittävä • Suunnattu osakeanti ulkopuoliselle: myyvän yhtiön kannalta järkevin vaihtoehto • Tontin osan myynti : rakentajan kannalta selkeä vaihtoehto mutta todennäköisesti johtaa kuitenkin yhteisjärjestelyihin. • Allianssimalli: koettiin hyvänä tapana viedä hanketta eteenpäin. Allianssi edellyttää luottamusta osapuolten välillä mutta tuottaa kustannustehokkaita tuloksia. 	<ul style="list-style-type: none"> • Luonnosvaihtoehdoista hybridiin siirtyneet lamelli- ja pistetalot, sekä pysäköintijärjestelyt koettiin toteutuskelpoisina. Lamelli- ja pistetalot, sekä pysäköintijärjestelyt koettiin toteutuskelpoisina. Maltillisimmatkin korttelikokonaisuudet riittävät taloyhtiön peruskorjaushankkeen osarahoitukseen. • Satakunnankadun ja Näsijärventien korkeammat tornitalot, jotka perustuvat luonnosvaihtoehto L:ään sopivat parhaiten peruskorjaamattoman taloyhtiön ratkaisuksi, jossa taloyhtiön tarvittavien peruskorjauskustannusten summa on merkittävästi yli puolet uudisrakentamisen hinnasta
MAANKÄYTÖN JA LIIKENTEEN VUOROVAIKUTUS		
<p>Onko alueen sisäinen ja alueiden välinen jalankulku- ja pyöräverkko yhdistävä, kattava ja laadukas?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nykyiset kevyenliikenteen reitit eivät ole yhtenäisiä, selkeitä 	<ul style="list-style-type: none"> • Etelä-pohjoissuunnassa kulkevaa viheryhteyttä ja kevyenliikenteen väylää Pyyrikintorilta Väinö Linnan puiston läpi Särkänniemeeseen voimistetaan. • Itä- Länsisuunnassa kulkevaa reittiä Sepänkadun uudelta raitiotie pysäkiltä Hämeenpuistoon vahvistetaan pyöräily- ja jalankulku reitteinä. • Myöskin Puutarhakatua kulkevaa reittiä Tampereen taidemuseolta keskustaan painoitetaan pyöräkatuna. • Kankurinkatu, Niemikatu ja Amurinkatu muuttuvat kevyen liikenteen kaduiksi laajentaen ja yhtenäistäen jalankulku- ja pyöräilyverkkoa. Sotkankatu avataan uudelleen liikenteelle bulevardina, jolta haarautuvista shared space -kaduilta tonteilleajo tapahtuu.
<p>Tukeeko vaihtoehdon korttelirakenne jalankulkua?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nykyinen avoin korttelimalli tukee viheryhteyksiä, mutta muodostaa heikosti katutilaa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Paikointivaihtoehdot ja korttelien reuna-alueille sijoittuva rakentaminen mahdollistavat aktiivisten tilojen ja asumisen sijoittamisen katutasoon, ja siten katutilan elävöittämisen. • Korkeammat tornimaiset massat sijoittuvat korttelin keskelle sekä vähentäen niistä muodostuvaa varjoa naapureille ja katutasoon, että turvaten pitkät näköyhteydet.
<p>Joukkoliikenteen sujuva toiminta ja joukkoliikenteen kysyntä</p>	<p>Alue on raitiovaunu- ja bussiliikenteen avulla hyvin kytketty ympäröiviin kaupunginosiin ja keskustaan, mutta vaihtoyhteydet eri liikennemuotojen välillä on heikko.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepysäkeille on heikot. • Joukkoliikenteen kysyntä on tarjontaan nähden heikko. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pyyrikintorin keskitetty pysäköintilaitos joukkoliikennepysäkkien läheisyydessä vahvistaa liikenteen toimivuutta. • Joukkoliikenteen kysyntä vastaa paremmin tarjontaa.
<p>Liikenneturvallisuus, pysäköintiedellytykset, huoltoliikenne ja muut liikenteelliset tekijät</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Jos katualueita ei uudisteta, voi alueella syntyä liikenneturvauksia. • Museon, kirkon ja päiväkodin huoltoliikenteelle ei ole varattu riittävästi tilaa. • Tulevaisuudessa pysäköintipaikoista voi olla pulaa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Yksinkertaistettu katuverkko vähentää alueen houkuttelevuutta läpiajoon, sekä vähentää siihen liittyviä haittapuolia. • Yleisiä paikoitushalleja toteutetaan Pyyrikintorin ja Väinö Linnan uuden liikekeskuksen yhteyteen. • Pyyrikintorin paikoitushalli palvelee, sekä keskustan työntekijöitä, joukkoliikenteen vaihtopysäkkiä, että Amurin asukkaita. Väinö Linnan puiston keskitetty pysäköintilaitos tukisi liikekeskuksen toimintaa, sekä asukas-pysäköintiä. Kadunvarsipysäköintiä tulisi lisää uusille tontilleajo kaduille asukkaiden käyttöön. • Alueen tonteilla hyödynnetään paikoituskansia, jotka mahdollistavat yksityisempiä pihatiloja toisen kerroksen tasolla. Katutason joustava tila voidaan hyödyntää tarpeen mukaan asuntoina, lisäpaikoituksena tai aputiloina.
KESKUS- JA PALVELUVERKKO SEKÄ PALVELUIDEN SAAVUTETTAVUUS		
<p>Vaikutus keskustan ja lähialueen palveluihin</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Palvelurakenne pysyy nykyisen kaltaisena. 	<ul style="list-style-type: none"> • Palveluiden maltillinen lisääntyminen tukee lähialueiden palvelutarjontaa. • Liiketiloja sijoitetaan aktivoimaan laajennettua alikulkuyhteyttä Amurin ja Särkänniemen välillä, elävöittämään Satakunnankadun katutasoa ja taidemuseon ympäristöä, sekä Sepänkadun raitiotiepysäkin läheisyyteen. • Väinö Linnan puiston päiväkotit ja liikekeskus yhdistetään hybridikortteliksi, mikä avartaa puistoyhteyttä. • Sotkanpuiston yhteyteen, sekä nykyisen kirkon läheisyyteen Puutarhakadulle sijoitetaan uudet päiväkodit.
<p>Lähipalvelujen säilyminen ja kehittäminen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Keskitetty, yksipuolinen ja autoriippuvainen palvelurakenne ei tue lähipalvelujen kehittämistä. • Palveluista voi tulla vain tiettyä ikäryhmää palvelevia, eikä esim. ikäihmisille löydy alueelta palveluita. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sepänkadun raitiotiepysäkin alue, taidemuseon, uuden liikekeskuksen ja kirkon alue, sekä alikulku Särkänniemeeseen muodostavat uuden kohtauspaikkojen verkoston. • Uudet viheryhteydet/kevyenliikenteen väylät ja näiden risteyskohdat luovat paikkoja uusille toimintoille ja tapahtumille, kuten esimerkiksi koirapuistot tai viljelypalstat.
<p>Tukeeko vaihtoehto viihtyisän ja turvallisen katutilan ja kohtaamispaikkojen muodostumista?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Avoin kaupunkirakenne luo heikosti katutilaa tai identiteettejä eri paikoille. 	<ul style="list-style-type: none"> • Katutason elävöityessä luonnollinen valvonta ja valoisuus kasvaa alueella. • Uusia kevyen liikenteen väyliä aktivoidaan sijoittamalla (puoli)julkisia toimintoja ja tapahtumia niiden risteyskohtiin. • Raitiotien katu-ympäristöt ja pysäkkialueet suunnitellaan hyvin toimiviksi, esteettömiksi ja palveluiltaan moderneiksi.

Onko vaihtoehdossa varattu riittävästi lähivirkistykseen sopivia alueita?	<ul style="list-style-type: none"> Alueella on eri tyyppisiä lähivirkistysalueita. 	<ul style="list-style-type: none"> Alueen viherverkkoyhteydet ja puistot lisääntyvät, vahvistuvat ja samanaikaisesti niiden yhteyksiä toisiinsa ja viereisiin puistoihin parannetaan. Pihatilojen käytettävyyden ja yksityisyyden parantuminen tukee lähivirkistysverkkoa. Pysäköintimallit luovat piha-alueita hyödyntäen korttelien topografisia ominaisuuksia ja täten myös edesauttavat viherkattonsa ansiosta hulevesien imeytymistä. Alueen sisäisten viherreittien jatkuvuutta parannetaan. Pohjois-eteläsuuntaiset tonttikadut muuttuvat luonteeltaan viherkaduiksi. Kevyen liikenteen
Kytkeytyvätkö virkistysalueet ympäröiviin viheralueisiin?	<ul style="list-style-type: none"> Virkistysalueet kytkeytyvät heikosti sekä toisiinsa että ympäröiviin viheralueisiin. 	<ul style="list-style-type: none"> Kevyenliikenteen väyliä voimistetaan uusilla puuistutuksilla ja huomioimalla uudet raitiotiepysäkit ja yhteys Särkänniemen. Uusi pyöräreitti kulkee Sepänkadun raitiotiepysäkiltä kohti keskustaa. Jatkuvat puurivistöt ja kevyenliikenteen reitit takaavat myös visuaaliset yhteydet viher- ja virkistysalueiden välillä.
SEUTU JA KAUPUNKIRAKENTEEN KASVU		
Toimiva, eheytävä seudullinen yhdyskuntarakenne, olemassa olevien alueiden hyödyntäminen. Hyviin liikenneyhteyksiin perustuva kokonaisuus osana Tampereen seudun aluerakennetta. Raideyhteyksien hyödyntäminen.	<ul style="list-style-type: none"> Kaupungiosa on kytkeytynyt Tampereen keskustaan raitiotien ja sujuvien liikenneyhteyksien avulla. Amuri palvelee myös laajempaa aluetta joukkoliikenteen vaihtopaikkana. 	<ul style="list-style-type: none"> Tiivis Amuri osana joukkoliikennekaupunkia säästää kaupunkilaisten varoja ja tekee ihmisten arjen sujuvaksi. Amurin alueelle tyypilliset vihervyöhykkeet ja puurivistöt, sekä historialliset miljööt säästävät ja näiden ylläpito turvautuu. Kaupunkimainen elämäntapa ja kaupunkikulttuuri kehittyvät osaksi Amurin arkea. Muutkin kuin amurilaiset kokevat sen omakseen. Amurin monipuolisten toimintojen ja palveluiden pariin pääsee helposti ja nopeasti joukkoliikenteen avulla. Amuri on turvallinen paikka asua, elää ja toimia. Kaupunkikuvassa näkyy tahto hyvään rakentamiseen ja usko hyvään tulevaisuuteen.
Riittävä tonttimaan määrä asuin- ja työpaikkarakentamiselle.	<ul style="list-style-type: none"> Nykyiset tontit voivat saada maltillisesti lisää rakennusoikeutta omatoimisilla hankkeilla. 	<ul style="list-style-type: none"> Rakennusoikeuden lisäämisellä keskustan alueella turvataan Tampereen kaupungin kasvu tulevaisuudessa. Pääosin asuinrakentamiseen suuntautuva lisärakentaminen tukee myös työpaikkatarjontaa palveluiden lisääntymisellä, sekä hyvien etätyötilojen luomisella. Löydetään uusia asiakaslähtöisiä palvelumuotoja, toimintatapoja ja toimintamalleja, joilla entistä paremmin vastataan asukkaiden tarpeisiin. Liikekeskukseen suunnitellaan yhdistettäväksi muita toimintoja päiväkodista palvelutaloon.
KULTTUURIYMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA, MAISEMA JA SUOJELU		
Miten kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja maiseman kannalta merkittävien aluekokonaisuuksien säilyminen ja muodostuminen on huomioitu yhdyskuntarakenteeseen liittyviä valintoja tehtäessä?	<ul style="list-style-type: none"> Amurin alueella on jäljellä muutama suojeltu kohde puuamurin ajoilta, 1960-luvulla tapahtuneen saneerauksen johdosta. Täten kaupunkikuvaa vallitsevat matalat lamellitalot ja 8.kerrosiset pistetalot 1960-80-luvulta. Kauniit puurivit reunustavat muuten heikosti hahmottuvien tonttien reunoja. 	<ul style="list-style-type: none"> Puuamurin aikaista pientalojen mittakaava tuodaan uudelleen osaksi Amuria katuja reunustavien matalien kaupunkikerrostalojen ja puisten kattokerrosten avulla. Nykyistä avointa kaupunkimallia kunnioitetaan jättämällä nykyisten rakennusten jalanjälki osaksi kortteleiden järjestystä. Tonttien reunoille sijoitetaan kaupunkirivitaloja luomaan yksityisempiä piha-alueita, viemättä nykyisiä näkymiä. Kaupunkikulttuuri on moniarvoista ja siksi elinvoimaista. Pyynikintorista tulee raitiotien ensimmäinen päätepysäkki, jolloin tulee ajankohtaiseksi torin muidenkin toimintojen uudelleenarviointi. Tähän vaikuttaa myös museokorttelin kehittäminen ja Amurin täydennysrakentaminen. Amurin virkistysverkkoa kehitetään osana asumisen laatua. Särkänniemen, Pyynikintorin, taidemuseon ja Pyynikin ulkoilupuiston yhteyttä Amurin virkistysalueisiin ja keskustaan korostetaan ja monipuolistetaan. Viheralueet vastaavat kaikenikäisten tarpeisiin: leikkiin, liikuntaan, erilaisiin harrastuksiin ja oleskeluun. Korttelipihojen viihtyisyyttä lisätään vähentämällä avokenttien autopaikoitusta, kehittämällä yhteispihoja ja lisäämällä viherrakenteita.
Suojelukohteiden säilyminen		<ul style="list-style-type: none"> Suojelukohteet säilyvät kaikissa vaihtoehdoissa. Pyritään jättämään nykyiseen kaupunkikuvaan myös saneerauksen jälkeisen avoimen kaupunkikorttelin muistuma, sekä puurivistöt. Kaupunkivalaistuksen avulla voidaan korostaa Amurin identiteetin eli puurivistöjen tunnelmallisuutta ja kokonaisuutta.
KESTÄVÄ KEHITYS		
Ekologinen kestävyys	<ul style="list-style-type: none"> Uuden raitiotien parempi hyödyntäminen lisärakentamisen avulla jää hyödyntämättä. Alue jää joukkoliikenteen kannalta liian pieneksi. 	<ul style="list-style-type: none"> Työmatkat lyhenevät ja joukkoliikenteen hyödyntäminen voimistuu. Pyynikin ulkoilupuisto liittyy vahvemmin osaksi keskustan palveluita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen asettaa haasteita hulevesien hallinnalle niin kesällä kuin talvellakin, joten viheralueiden määrää pyritään lisäämään samassa suhteessa tiivistymisen kanssa. Tämä onnistuu viherkattojen, sekä vähentyneen tieverkoston avulla. Talviaikaan katujen ja muiden ulkoalueiden viihtyvyyttä, käytettävyyttä ja turvallisuutta voidaan parantaa taloyhtiöiden ja kaupungin yhdessä kustantamalla katusulatusjärjestelmillä.
Sosiaalinen kestävyys	<ul style="list-style-type: none"> Kaupunkikuva ja väestön ikärakenne on monotonista. Suurin osa rakennuksista on 1960-80-luvulta ja suurin osa väestöstä n. 80 % on yli 50-vuotiaita. 	<ul style="list-style-type: none"> Suunnitelmassa on esitetty useita erilaisia rakennustyyppisiä sekä liike- ja työpaikkarakentamista, jotta voitaisiin saavuttaa sosiaalisesti sekoittunut kaupunginosa. Tavoitteena on itsenäinen pikkukaupunkimainen alue keskus, joka välttää lähiölle tyypilliset ongelmat (yksipuolinen kaupunkirakenne ja asuntotyyppijakauma, segregatio eli sosiaalinen epätasapaino, työpaikkojen ja palveluiden puute). Ikäjakama tukee palveluiden monipuolisuutta, samoin kuin asuntojakama on sosiaalisesti sekoittunut, sillä Amurissa on monen ikäisiä rakennuksia ja asuinrakennustyyppisiä kerrostaloita
Taloudellinen kestävyys	<ul style="list-style-type: none"> Paikalle rakennettu infrastruktuuri voisi palvella suurempaa asukasjoukkoa. Potentiaali jää hyödyntämättä. 	<ul style="list-style-type: none"> Olemassa oleva infrastruktuuri ja liikenneyhteydet saadaan täydennysrakentamisen myötä hyödynnettyä tehokkaammin. Kävelyn ja pyöräilyn pääreitit ovat sujuvia, esteettämiä ja turvallisia. Joukkoliikenteen paranevat yhteydet ja uudet innovaatiot kehitetään asukas ja elämäntapalähtöisesti esimerkiksi yhteiskäyttö- ja vuokra-autojärjestelmien avulla. Riittävän lisärakentamisen salliminen tekee siitä taloudellisesti kannattavaa taloyhtiötasolla.
Toimiva energiahuolto, energian säästäminen ja uusiutuvien energiamuotojen käytön parantamisen ja kaukolämmön käytön edellytykset	<ul style="list-style-type: none"> Rakennusten energiatehokkuus on suunnitelmien mukaan mahdollista järjestää, mutta edellyttää kattavaa ja tietoista strategiaa myöhemmässä vaiheessa. Haasteena on saattaa kaupunginosan vanhat ja uudet rakennukset lähestymään toisiaan energiatehokkuudessa. 	

LOPPUSANAT

TULOSTEN SOVELTAMINEN TULEVAISUUDESSA

Oheinen loppuraportti muodostaa työkalupaketin, jonka avulla Amurin alueen kehitystä voidaan ohjata tulevaisuudessa. Se on tarkoitettu eräänlaiseksi ohjekirjäksi, joka auttaa alueen kehityksessä. Siinä on pyritty ottamaan huomioon alueen erilaiset muuttuvat tekijät; taloyhtiöt, rakennuskanta ja kaupungin kehityssuunnitelmat, jotta suunnittelu voisi tapahtua mahdollisimman johdonmukaisesti, mutta joustavasti. Suunnitelman tarkoitus ei ole rajoittaa vaan tukea kehitystä asettamalla tälle selkeät kehykset ja väripaletit joiden avulla työskennellä.

Amuria kehitetään viihtyisänä ja laadukkaana kaupunginosana historialliset arvot huomioon ottaen. Alue sijaitsee ydinkeskustan tuntumassa rakentuvan raitiotielinjan vaikutuspiirissä. Amuri tarjoaa hyvän lähtökohdan kaupunkimaiselle täydennysrakentamiselle. Taidemuseon ja Amurin museokorttelin aluetta sekä Pyynikintoria ympäristöineen kehitetään kulttuuri- ja tapahtumakeskittymänä. Tulevaisuudessa alueen halki kulkee urbaani virkistysreitti Pyynikiltä uudistuvaan Särkänniemeeseen ja Näsijärven rannoille.

S.M & L luonnosvaihtoehdot pohjautuvat suunnittelun alussa järjestettyihin työpajoihin ja alueen ominaispiirteisiin, historiaan ja Tampereen kaupungin kehityssuunnitelmiin. Nämä luonnosvaihtoehdot toimivat työkaluina muodostamaan lopullisen hybridi vaihtoehdon. Hybridiä voidaan helposti muokata edelleen kyseisten luonnosten avulla, sekä pienemmissä korttelikohtaisissa kokonaisuuksissa, että koko aluetta koskevia kaupunkikuvallisia muutoksia silmälläpitäen. Luonnosvaihtoehdot ovat toimineet pohjana myös erilaisille analyyseille ja mielipidetutkimuksille taloyhtiöille, rakennusliikkeille ja kustannuskonsultille.

Kokonaisuutena yleissuunnitelmassa on tavoiteltu vetovoimaista ja viihtyisää, täydentyvää ja kaupunkimaista uutta Amuria. Tavoitteena on ollut kytkeä Amuri paremmin osaksi Tampereen keskustaa. Nykyiset ympäristön laadukkaat virkistysalueet muodostavat edelleen kaupunginosan vihreän ytimen. Ratkaisu on vaiheittain ja kortteleittain toteutettavissa. Yleissuunnitelman kokonaistarkastelu mahdollistaa alueen tarkempien hankekohtaisten asemakaavojen laatimisen.

Kaupunki tarjoaa yleissuunnitelmalla alueen taloyhtiöille mahdollisimman houkuttelevia keskustan kasvua ja vetovoimaa koskevia tavoitteita tukevat edellytykset käynnistää täydennysrakennushankkeita. Yleissuunnitelma on siis taloyhtiöille eräänlainen viitekehys ja keinovalikoima täydennysrakentamisen mahdollistavan prosessin toteuttamiseksi. Yleissuunnitelma ei pakota taloyhtiöitä käynnistämään omien kiinteistöjensä täydennysrakentamista, vaan jokainen taloyhtiö päättää itse lähteekö tonttiaan täydennysrakentamaan.

Yleissuunnitelma on tarkoitus esitellä luonnoksena ja asettaa nähtäville kevään 2018 aikana. Yleissuunnitelma valmistuu vuoden 2018 aikana ja viedään kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kaupungin tavoite- ja tahtotilana alueen kehittämiseksi.

Yleissuunnitelma toimii pohjana Amurin alueen kehittämiseen suuntautuvalla yhteistyöryhmälle. Yhteistyöryhmän erilaiset toimijat voivat käyttää sitä työkaluna alueen tulevaisuuden visioden laatimiseen, arviointiin ja ohjaamiseen.

LÄHTEET

Arkkitehdit M&Y; Tampereen kaupunki, 2016. *Särkänniemen yleissuunnitelma.*

Saatavilla: <http://www.tampere.fi/tiedostot/s/tOrOoROhR/sarkanniemiysraportti220216.pdf>

(ladattu X.X.2017)

Bamberg; Nieminen, 2013. *Keskustan viherverkko asukkaiden kokemana. Harava -aineiston*

laadullinen analyysi. Tampereen yliopisto, Johtamiskorkeakoulu.

Saatavilla: http://www.tampere.fi/material/attachments/v/6LdSX9ZIS/Viherverkko_asukkaiden_kokemana.pdf

(ladattu X.X.2017)

Haapasaari, Mirkku, 2016. *Amuri rakennetun kulttuuriympäristön inventointi.* Pirkanmaan maakuntamuseo. Tampere.

Kaarsalo, Simo; Leppänen, Tiina; Partanen, Jenni; Tampereen kaupunki, 2012. *Tammelan yleissuunnitelma.*

Saatavilla: http://www.tampere.fi/liitteet/t/aBJgABTYy/Tammelan_yleissuunnitelma_Kh_2012_raportti.pdf

(ladattu X.X.2017)

Lemminkäinen Infra Oy, Saanio & Riekkola Oy; A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Tampereen kaupunki, 2103. *Rantatunnelin allianssiurakka. Hankesuunnitelma.*

http://www.liikennevirasto.fi/documents/20473/23134/Hankesuunnitelma_23082013_nettiversio_0.pdf/7332d014-d6fd-40df-ae72-2d6a7851d6de

(ladattu X.X.2017)

Tampereen kaupunki, 2010. *Rantaväylän yleissuunnitelma, piirustukset Y3.1 - Y6.2 ja hankekortti.*

Saatavilla: http://www.tampere.fi/liitteet/r/5uBeUmJTo/vt12_rantavayla_ys_piirustukset2.pdf

(ladattu X.X.2017)

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen 2014; Tampereen Infra, Vihersuunnittelu, 2014. *Tampereen vihreä keskusta - Keskustan viherverkko ja sen kehittäminen.* Saatavilla: http://www.tampere.fi/liitteet/t/w02tRvQI0/Tampereen_vihrea_keskusta.pdf (ladattu X.X.2017)

Tampereen kaupunki, 2016. *Tampereen raitiotien vaikutusten arviointi -yhteenvedoraportti.*

Saatavilla: http://www.tampere.fi/tiedostot/t/xOxdPt2ot/Raitiotieallianssi_toteutus suunnitelma_osa1_20160905.pdf

(ladattu X.X.2017)

Tampereen kaupunki, 2016. *Maapolitiikan linjaukset 2014 -2017,* Saatavilla: <https://www.tampere.fi/liitteet/m/zwq9DaZdE/maapolitiikanlinjaukset20142017.pdf>

(ladattu X.X.2017)

Tampereen kaupunki, 2016. *Tampereen kantakaupungin valuma-alue selvitys*

Saatavilla: <https://www.tampere.fi/liitteet/v/6Aw9Yr5BE/valuma-alue selvitys.pdf>

(ladattu X.X.2017)

Tampereen kaupunki, 2016. *Tampereen kantakaupungin valuma-alue selvitys*

Saatavilla: <https://www.tampere.fi/liitteet/v/6Aw9Yr5BE/valuma-alue selvitys.pdf> (ladattu X.X.2017)

Ramboll, Tampereen kaupunki, 2014. *Tampereen raitiotie yleissuunnitelma.*

Saatavilla: <http://www.tampere.fi/liitteet/t/9QxdvikIu/liitteet2ja3suunnitelmatjakustannuslaskelmat.pdf> (ladattu X.X.2017)

LIITTEET

Liite 1: *täydennysrakentamisreferenssejä Suomessa ja ulkomailla,* 2017, asukastyöpajoja varten koonnut Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy

Liite 2: Pajakkala, Pekka, 2017. *Näkökulma rakentamiseen Amurissa, case Asunto Oy Satahovi* -esitelmä.

Liite 3: *Amurin asukastyöpaja 1/2* -raportti, 2017, koonnut Juha Simola, BckLight

Liite 4: *Amurin asukastyöpaja 2/2* -raportti, 2017, koonnut Juha Simola, BckLight

Liite 5: *Taloyhtiöiden ajankohtaiset tiedot 05/2017* -taulukko, koonnut Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy

Liite 6: *Taloyhtiökokoukset 04/2017* -raportti, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy

Liite 7: *Amurin yleissuunnitelman liikenneselvitys,* laatinut Trafix Oy

Liite 8: *Täydennysrakentaminen ja vanhojen asuntojen arvonnousupotentiaali,* laatinut Majatec Ky

Liite 9: *Amurin yleissuunnitelman talousanalyysi,* laatinut Majatec Ky