



XV (TAMMELA), Pinninkatu 21 täydennysrakentaminen

Asemakaavan selostus

9.12.2019, tark. 20.4.2020 ja 10.8.2020



XV (TAMMELA), PINNINKATU 21 TÄYDENNYSRAKENTAMINEN**ASEMAKAAVA NRO 8744**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.12.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8744. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XV (Tammela) kaupunginosan korttelin 258 tonttia nro 1

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XV (Tammela) kaupunginosan korttelin 258 tontti nro 1

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Iina Laakkonen ja projektiarkkitehti Raija Mikkola.

Diaarinumero:

TRE:4254/10.02.01/2018, pvm 5.6.2018

Vireille tulo:

28.3.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

XV (TAMMELA), Pinninkatu 21 täydennysrakentaminen. Asemakaava numero 8744.

TIIVISTELMÄ

Uusi asuin- ja liikerakennus Tammelantorin tuntumaan

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen Tammelantorin pohjoislaidalla sijaitsevan asunto-osakeyhtiö Tamronkulman tontille. Uusi rakennus tulee tontin pohjoisreunalla rajaamaan Kullervonkatua ja länsireunalla Tammelan puistokatua. Tammelan puistokadun varrella nykyisin sijaitseva liikesiipi puretaan. Uuteen rakennukseen on luonnosteltu Tammelan puistokadun puolelle kahdeksaa kerrosta, joista ylin sisäänvedettynä. Kullervonkadun puolella rakennus olisi seitsemänkerroksinen. Kortteliin muodostuvan sisäpihan suunnitteluun on kiinnitetty erityistä huomiota jo asemakaavahankkeen aikana. Asemakaava on yksi Tampeleen viherkertoimen pilottikohteista.

Rakennusoikeuden kasvu noin 6 000 k-m²

Suunnittelualueena olevan tontin 258-1 olemassa olevat rakennukset ovat eteläreunalla sijaitseva asuinkerrostalo (2775 k-m²) ja itäreunalla sijaitseva liikesiipi (1005 k-m²). Liikesiipi puretaan. Uudisrakennuksen kokonaiskerrosala on 7 000 k-m², josta 300 k-m² tulee toteuttaa liiketiloina. Näiden lisäksi pihakannen alle saadaan rakentaa maanalaista pysäköintiä kahteen kerrokseen.

Tontin 258-1 rakennusoikeus kasvaa noin 6 000 k-m²

Noin 130 asuntoa, liiketiloja katutasoon ja vihreä korttelipiha

Korttelin 258 tontille 1 on uuden asemakaavan mukaisesti mahdollista rakentaa noin 150 uutta asuntoa. Katutasoon Kullervonkadun ja Tammelan puistokadun puolelle rakennetaan liiketilaa yhteensä noin 300 k-m².

Pysäköintitilat rakennetaan maan alle.

Kortteliin suunnitellaan ja toteutetaan vihreä oleskelupiha. Asemakaava 8744 on yksi kaupunkiympäristön viihtyisyyden ja vehreyden kehittämiseen suunnitellun viherkerroin -työkalun pilottikohteista. Siksi viitesuunnitelmaa täydentämään on laadittu erillinen pihasuunnitelma, jossa on tutkittu pihan viher- ja hulevesiratkaisuja ja määriteltä tontin viherkerroin sekä tarvittavat asemakaavamääräykset.

Asemakaava tukee Tammelan täydennysrakentamista

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Tammelan kaupungin-osan täydentyminen lähiympäristön laatua parantavalla asuin- ja liikerakennuksella. Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaa-voitusohjelmaan vuodelle 2019.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 28.3.-18.4.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia. Palaute koski osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkentamista, maakunnallisesti arvokkaan Tammelantorin ja lähiympäristön huomioimista sekä kortteliin muodostuvia asumisen ja ulko-oleskelun olosuhteita.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - asetettiin nähtäville 12.12.2019-20.1.2020 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle asukastilaisuudessa 9.1.2020.

Valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, maakuntamuseolta ja maakuntaliitolta, Tampereen Sähköverkko Oy:ltä, Tampereen kaupungin viheralueet ja hulevedet -yksiköltä, ympäristönsuojeluyksiköltä ja kaupunkikuvatoimikunnalta.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa todettiin kaupunkikuvaa koskevat kaavamääräykset riittäviksi, mutta esitettiin melua koskevien määräysten tarkentamista.

Pirkanmaan maakuntamuseo ja maakuntaliitto totesivat valmisteluaineistosta antamansa palautteen tulleen huomioiduksi kaavan valmistelussa, eikä niillä ollut huomauttamista hankkeesta.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikön mukaan melumääräyksissä tulisi huomioida VNp:n 993/1992 perustelumuoistio ja ympäristöministeriön LIME-työryhmän mietintö.

Tampereen kaupunkikuvatoimikunta totesi arkkitehtuurin lähtökohdat hyväksi. Katujulkisivuihin toivottiin rauhallisempaa jäsentelyä, pihan selkeämpää rajausta katutilasta ja mahdollisten ilmanvaihtokonehuoneiden sijoittamista yhtenäisen kattopinnan alapuolelle.

Tampereen kaupungin viheralueet ja hulevedet -yksiköllä ja Tampereen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomauttamista hankkeeseen.

Mielipiteitä esittivät yksi yksityishenkilö ja yksi taloyhtiö.

Yksityishenkilön mielipiteenä oli, että Tamronkulman kaavamuutos- ja rakennushanke tulisi huomioida Pinninkadun tulevassa uudistamisessa.

Naapuritaloyhtiö ei vastusta hanketta, mutta otti kantaa useisiin seikkoihin. Monet niistä koskevat rakennussuunnittelua ja rakennusvaihetta. Asemakaavalla määriteltäviä asioita oli yksi, rakennuksen kerroslukua toivottiin pienemmäksi Tammelan puistokadun puolella.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30.4.-2.6.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa.

Lausunnot:

Pirkanmaan Ely-keskus totesi lausunnossaan, että kaavaehdotusta varten ei ole tehty uutta meluselvitystä, josta yksiselitteisesti kävisi ilmi, että parvekelasitusten avulla, mikäli lasitus on raollaan, voidaan päästä valtioneuvoston meluohjearvojen mukaisiin lukemiin.

ELY-keskus muistuttaa, että valvontatehtävässään se arvioi asema-kaavoja valtioneuvoston ohjearvojen perusteella, mikä tulee huomioida tilanteissa, joissa kaupungin omat melulinjaukset poikkeavat näistä ja laajemmin vakiintuneista suunnitteluperiaatteista.

ELY-keskus muistuttaa myös, että ääneneristys ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa (KHO 1.7.2013), tuuletusikkunan kohdalla tulee saavuttaa melutason ohjearvot.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, ettei sillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Kaava-aineistoon tehtävät muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavan yleismääräykseen on tehty julkisivujäsentelyä ja hulevesihuoltoa koskevat tekniset tarkistukset.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ

| | |
|---|-----------|
| TIIVISTELMÄ | 3 |
| UUSI ASUIN- JA LIIKERAKENNUS TAMMELANTORIN TUNTUMAAN | 3 |
| RAKENNUSOIKEUDEN KASVU NOIN 6 000 K-M ² | 3 |
| NOIN 150 ASUNTOA, LIIKETOLOJA KATUTASOON JA VEHRÄÄ KORTTELIPUHA | 3 |
| ASEMAKAAVA TUKEE TAMMELAN TÄYDENNYSRAKENTAMISTA | 4 |
| ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET | 4 |
| ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN | 5 |
| KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ | 6 |
| 1. LÄHTÖKOHDAT | 8 |
| 1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA | 8 |
| 1.1.1 <i>Suunnittelualue sijaitsee keskellä Tammelan kaupunginosaa</i> | 8 |
| 1.1.2 <i>Luonnonympäristöä ovat lähialueen kaupunkipuistot</i> | 8 |
| 1.1.3 <i>Rakennettu ympäristö</i> | 9 |
| 1.1.4 <i>Väestö ja palvelut</i> | 16 |
| 1.1.5 <i>Maanomistus: asunto-osakeyhtiö Tamronkulma omistaa tontin</i> | 16 |
| 1.2 AIEMMIN TEHDYT SUUNNITELMAT | 16 |
| 2. ASEMAKAAVAN KUVAUS | 17 |
| 2.1 KAAVAN RAKENNE | 17 |
| 2.1.1 <i>Mitoitus</i> | 17 |
| 2.1.2 <i>Palvelut</i> | 17 |
| 2.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVAT TAVOITTEET | 17 |
| 2.2.1 <i>Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet</i> | 17 |
| 2.2.2 <i>Tavoitteiden toteutuminen</i> | 17 |
| 2.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET | 18 |
| 2.3.1 <i>Korttelialueet</i> | 18 |
| 2.4 NIMISTÖ | 18 |
| 3. KAAVAN VAIKUTUKSET | 18 |
| 3.1 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN | 18 |
| 3.1.1 <i>Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen</i> | 18 |
| 3.1.2 <i>Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin</i> | 19 |
| 3.2 VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON | 19 |
| 3.3 VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN | 19 |
| 3.4 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEeseen | 19 |
| 3.4.1 <i>Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen</i> | 19 |
| 3.5 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN | 19 |
| 3.5.1 <i>Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö</i> | 19 |
| 3.5.2 <i>Kulttuuriperintö</i> | 20 |
| 3.6 VAIKUTUKSET TALOUTEEN JA ELINKEINOELÄMÄN TOIMIVAN KILPAILUN KEHITTÄMISEEN (YRITYSVAIKUTUKSET) | 20 |
| 3.7 MUUT KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET | 20 |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 20 |
| 4.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMINEN | 20 |
| 4.2 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET | 20 |
| 4.2.1 <i>Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana</i> | 20 |
| 4.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS | 20 |
| 4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN KEHITTÄMINEN SUUNNITTELUN AIKANA | 21 |
| 4.4.1 <i>Aloitusvaiheen palaute</i> | 21 |
| 4.4.2 <i>Aloitusvaiheen palautteen huomioon ottaminen</i> | 22 |
| 4.4.3 <i>Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen</i> | 22 |
| 4.4.4 <i>Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen</i> | 23 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.4.5 | <i>Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen</i> | 24 |
| 5. | KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET | 24 |
| 5.1 | SELVITYSTEN HUOMIOIMINEN KAAVARATKAISUSSA | 24 |
| 6. | KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET | 26 |
| 6.1.1 | <i>Maakuntakaava</i> | 26 |
| 6.1.2 | <i>Yleiskaava</i> | 26 |
| 6.1.3 | <i>Asemakaava</i> | 27 |
| 6.1.4 | <i>Kaupunkistrategia</i> | 28 |
| 6.1.5 | <i>Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040</i> | 28 |
| 6.1.6 | <i>Tammelan kehittämistä koskevat yleissuunnitelmat</i> | 28 |
| 6.1.7 | <i>Viitesuunnitelma</i> | 29 |
| 6.1.8 | <i>Piha- ja hulevesisuunnittelu, viherkerroinlaskelma</i> | 29 |
| 6.1.9 | <i>Tonttijako</i> | 29 |
| 6.1.10 | <i>Pohjakartta</i> | 29 |
| 7. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 30 |
| 7.1 | TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT | 30 |
| 7.2 | TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS | 30 |
| 7.3 | TOTEUTUKSEN SEURANTA | 30 |
| 8. | LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA | 30 |
| 8.1 | LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA | 30 |

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Suunnittelualue sijaitsee keskellä Tammelan kaupunginosaa

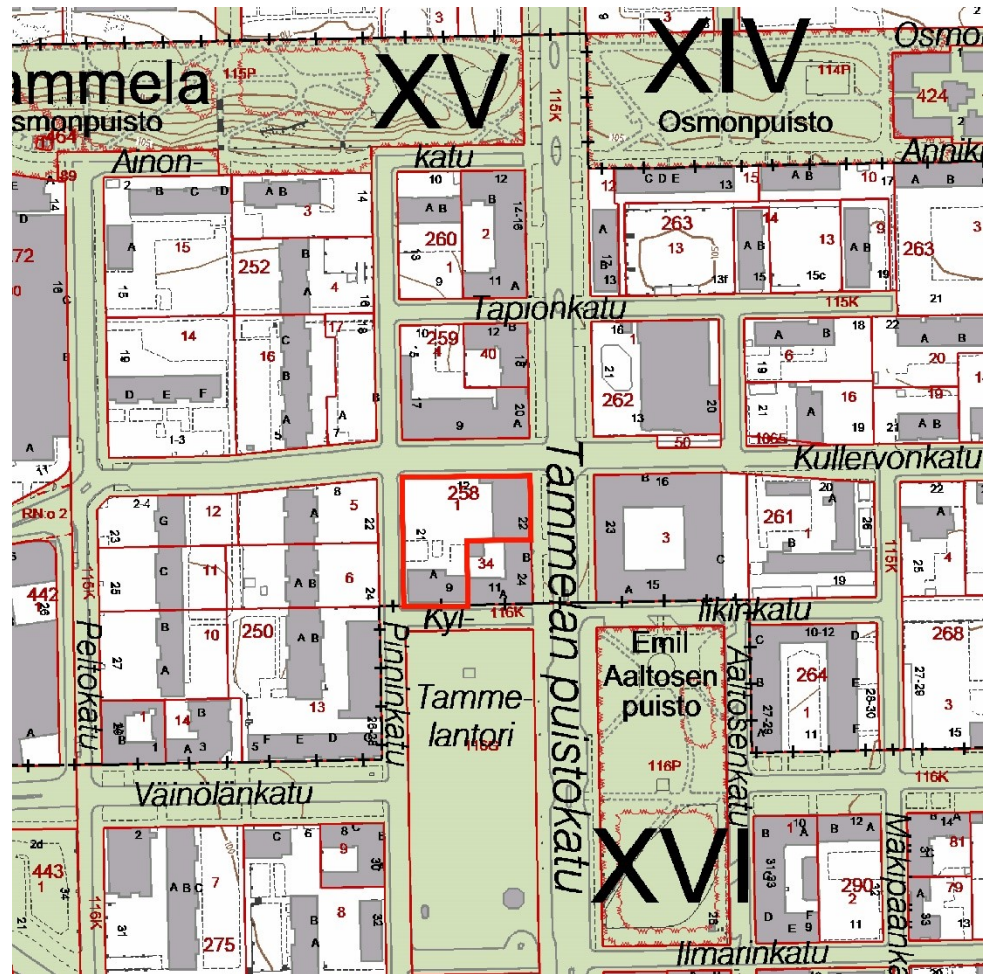
Suunnittelualue sijaitsee Tammelan (XV) kaupunginosassa Tammelantorin pohjoispuolella. Asemakaavan muutos koskee korttelin 258 tonttia 1, joka rajautuu pohjoisessa Kullervonkatuun, idässä Tammelan puistokatuun, etelässä naapuritonttiin 258-34 ja Tammelantoriin sekä lännessä Pinninkatuun. Tontti on laajuudeltaan noin 0,27 ha. Alueella on voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualueen kehittäminen liittyy Tammelan kaupunginosan täydennysrakentamiseen.

1.1.2 Luonnonympäristöä ovat lähialueen kaupunkipuistot

Suunnittelualue on rakennettua korttelialuetta, jossa ei ole luonnon-tilaista ympäristöä. Korttelipihalla on nykytilanteessa niukasti kasvullista aluetta pääosan rakentamattomasta alueesta ollessa pysäköintikäytössä.

Emil Aaltosen puisto on välittömästi suunnittelualueen kaakkoispuolella ja Tammelan kaupunginosalle keskeinen Osmonpuisto parisaataa metriä suunnittelualueesta pohjoiseen.

1.1.3 Rakennettu ympäristö



Yhdyskuntarakenne

Tammelan kaupunginosa muodostuu Tampereen XV ja XVI kaupunginosista. Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosan ytimen muodostavien Tammelantorin ja Emil Aaltosen puiston välittömässä läheisyydessä.

Tammelan korttelirakenne perustuu edelleen 1880-luvun lopulla vahvistettuun puukaupunkivaiheen ruutukaavaan. 1960- ja 1970-lukujen rakennukset on sijoitettu vaihtelevasti keskelle korttelia tai korttelin reunoille.

Suunnittelualueen naapurikortteleissa on asumista ja Tammelantoria rajaavissa rakennuksissa maantasokerroksen liiketiloja.

Tammelaan kaupunginosaa erottaa varsinaisesta ydinkeskustasta rautatie, mutta se on kuitenkin osa Tampereen laajentuvaa ydinkeskusta-alueita, josta on lyhyet etäisyydet sekä rautatieasemalle että laajemmille ulkoilualueille.

Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Tammelan kaupunginosa on leimallisesti 1960- ja 70-luvuilla saneerattua 1800-luvun puukaupunkia. Betonielementtirakenteiset kerrostalot ovat joko korttelien reunoilla tai avoimen kaupunkirakenteen omaisesti korttelien keskellä.

Asemakaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla 258 rakennukset ovat tontin reunoilla ja kokonaisuus muistuttaakin keskeneräiseksi jäänyttä umpikorttelirakennetta.

Suunnittelualueella sijaitsevat asunto-osakeyhtiö Tamronkulman seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo ja kaksikerroksinen liikerrakennus. Asuinrakennus sijaitsee Tammelantorin pohjoisreunalla ja liikerakennus Tammelan puistokadun varrella. Molemmat on rakennettu vuonna 1978 arkkitehtitoimisto Antti Tähtisen suunnitelmien mukaisesti. Rakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali on ruskea pesubetonipintainen elementti ruskein väribetonireunoin. Liikerakennus on tasakattoinen ja julkisivu jäsenetty nauhaikkunoin. Asuinrakennuksen julkisivussa on käytetty ruutuelementtejä, betonielementteiset parvekkeet ovat ulkonevat ja kattona on aumattu betoniilikatto. Kattomuoto ja -materiaali sekä räystäslinjan yhtenäinen korkeusasema sitovat Tamronkulman asuinrakennusta kaupunkikuvallisesti viereiseen asunto-osakeyhtiö Tammelantoriin. Katutason liikekerroksen ja viisi asuinkerrosta käsittävän As. Oy Tammelantorin on suunnitellut Jaakko Tähtinen vuonna 1957. Rakennuksen paikallamuuratussa julkisivussa on vaalean keltaiseksi maalattu rappauspinta.

Rakennettu kulttuuriympäristö - maakunnallisesti arvokas Tammelantori ympäristöineen

Asemakaavan lähiympäristö kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön Tammelan teollisuuskohteet ja tori (Pirkanmaan maakuntakaava 2040).

Ympäristön ominaispiirteiksi ja arvoiksi on katsottu (Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016):

- ilmentää 1900-luvun alkukymmenten teollisuuden rakentamista: tehtaita ja asuintuotantoa
- rakennusten arkkitehtuuri, punatiili, mittakaava ja massoittelu
- tori ja puisto kohtaamispaikkana, kauppapaikkana
- tuotantorakennusten erottuminen kaupunkikuvassa, mutta osana korttelirakennetta
- liittyy kiinteästi Juhannuskylän ja Tullinalueen maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Suunnittelualue on osa Tammelan ruutukortteleihin jaettua kaupunginosaa. Korttelijako perustuu F.L. Caloniuksen asemakaavaan vuodelta 1887. Nykyinen, kerrostalorakentamisen mahdollistava asemakaava on vuodelta 1965.



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



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

Tärkeitä rakennuksia ovat Aaltosentehdas (Lambert Petterson 1913-16, 1926; Jaakko Tähtinen 1951) ja Branderin kenkätehdas (Bertel Strömmer 1919).

Tammelan kaupunginosa alkoi muodostua vuodesta 1876 alkaen, jolloin Tampereen kaupunki hankki Tammerkosken itäpuolelta

maata varatakseen sitä erityisesti työväen asuinalueeksi. Ensimmäinen asemakaava vahvistettiin vuonna 1886 ja sitä täydennettiin vuonna 1897. Tammelan alueen 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa rakennetuista rakennuksista suurin osa on tuhoutunut niin sota-aikoina kuin 1960- ja 1970-luvuilla kaupunkisaneerauksen vuosina.

Liikenne

Alla olevassa kaaviossa esitettyinä nykytilanteen ja ennustevuoden 2040 mukaiset liikennemäärät suunnittelualueen ympäristössä (Tammelan liikenneverkko selvitys 2018 sekä lisätiedot 2019).

| Tie/katu | KVL (ajon./vrk) | | raskasliikenne - % | | nopeusrajoitus ¹⁾ (km/h) | |
|---|--------------------|--------|-----------------------|------|--|------|
| | 2019 | 2040 | 2019 | 2040 | 2019 | 2040 |
| Tammelan puistokatu, Kullervonkadusta etelään | 6.200 | 7.000 | 3,4 | 3,4 | 40 | 30 |
| Kullervonkatu, Tammelan puistokadusta länteen | 7.800 | 10.600 | 1,6 | 1,6 | 40 | 40 |
| Kullervonkatu, Tammelan puistokadusta itään | 6.600 | 7.100 | 2,0 | 2,0 | 40 | 40 |
| Pinninkatu | 1.430 | 1.430 | 1,4 | 1,4 | 40 | 30 |

Julkinen liikenne

Kaava-alueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat 50 metrin päässä Tammelantorin laidalla. Näiltä pysäkeiltä kulkevat bussilinjat 2 ja 14. Vuodesta 2021 alkaen kaava-alueen läheisyydestä tulee liikennöimään raitiovaunulinja, jonka lähimmälle pysäkillä tulee olemaan 500 metrin matka.

Pyöräilyn ja kävelyn yhteydet

Kaava-alueen lähellä Tammelantorin vierestä kulkee pyöräilyn pääreitti, jossa kulkee yli 50 polkupyörää iltaisin huipputuntien aikana vuoden 2017 mittauksen mukaan. Jalankulkijoita viereisellä jalankulun väylällä on mitattu vajaa 90 jalankulkijaa illan huipputuntien aikana. Toritoiminnan painottuessa aamupäivään, pyöräily ja kävely

voivat olla vilkkaampaa aamutunteina. Läheltä kulkevat myös pyöräilyn aluereitti ja laatukäytävä. Kaava-alue on kävelyetäisyydellä Tampereen keskustasta. Keskustorille on matkaa kaava-alueelta 1,3 kilometriä.

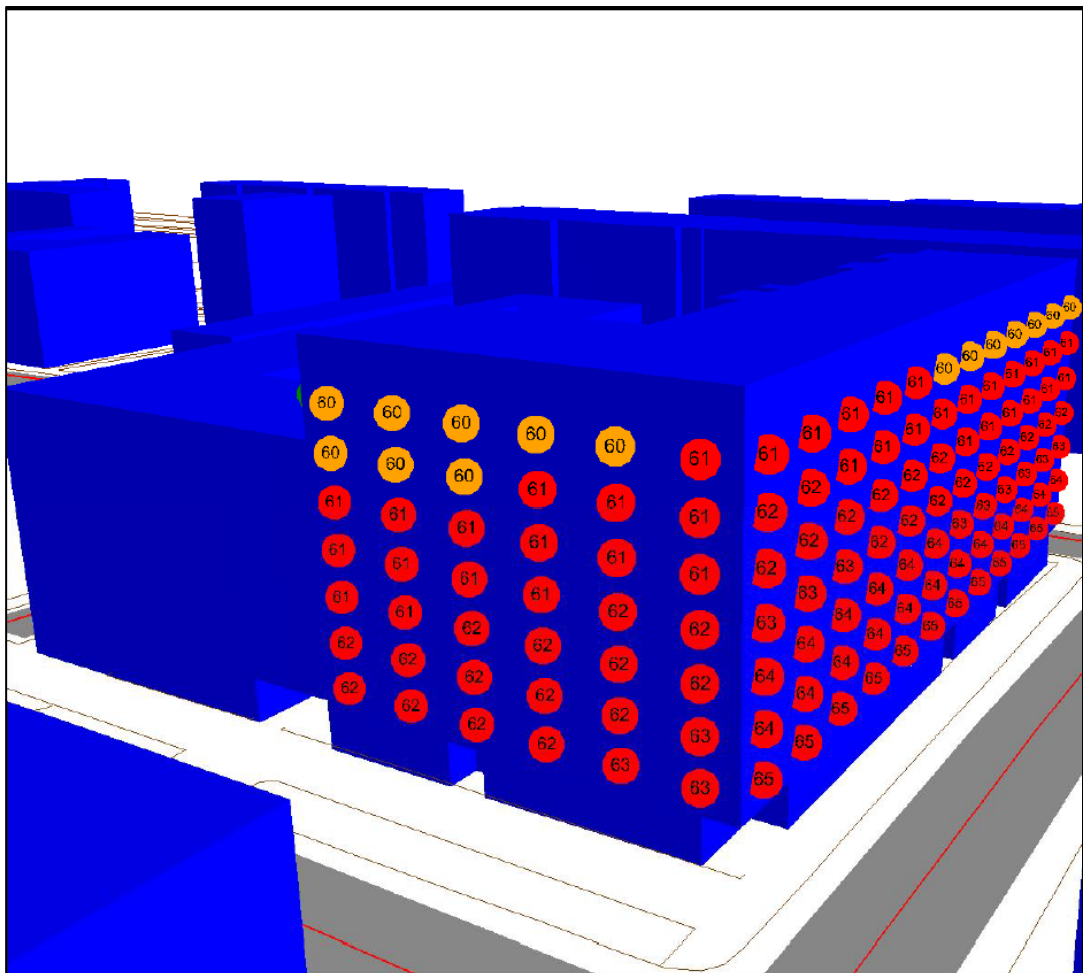
Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja kaukolämpöhuollon piirissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikennemelu ja ilmanlaatu

Liikennemelusta on tehty asemakaavavaiheen meluselvitys, jonka mukaan ennustetilanteessa (vuosi 2040) uudisrakennuksen ulkoseinäpinnoille kohdistuu 60 - 65 dB melutaso.



Kuva yläpuolella: Suunnitellun uuden kerrostalon julkisivuille kohdistuvat päiväajan melutasot vuoden 2040 ennustetilanteessa ovat 60-65 dB. Etualalla Tammelan puistikatu ja kuvan oikeassa reunassa Kullervonkatu.

Ilmanlaadun ohjearvot eivät ylity suunnittelualueella. Typpidioksidin (NO_2) pitoisuus alueella on noin $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vuoden keskiarvona ilmanlaatumallinnuksen 2011 mukaan. Pienhiukkaspitoisuus PM_{10} on alueella noin $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ja pienempien pienhiukkasten $\text{PM}_{2.5}$ pitoisuus taas $7,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vuoden keskiarvona (ilmanlaatumallinnus 2011). Vuorokauden keskiarvo $\text{PM}_{2.5}$ osalta ylettyy $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ tasolle. Alue kuuluu Tampereen Sähkölaitos Oy:n kemikaalilaitosten konsultaatiovyöhykkeelle.



Ilma_NO2_vrk_ohjearv_2011 tyyli

- $>40 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- $>50 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- $>60 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- $>70 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Kuva ylöpuolella: Typpidioksidin vuorokausipitoisuus vuosikeskiarvon pohjalta arvioituina suunnittelualueella. (Ilmanlaatumallinnus 2011).



Ilma_NO2_vuosi_2011 tyyli

- $>10 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- $>15 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- $>20 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- $>25 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- $>30 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Kuva yläpuolella: Typpidioksidin pitoisuudet, vuosikeskiarvo. (Ilmanlaatumallinnus 2011).



PM10_vuosi_2011 tyyli

- >15µg/m³
- >18µg/m³
- >20µg/m³
- >25µg/m³
- >30µg/m³

Kuva ylöpuolella: Suurempien pienhiukkasten (PM10) pitoisuudet, vuosikeskiarvo. (Ilmanlaatumallinnus 2011).



PM25_vuosi_2011 tyyli

- >7µg/m³
- >7.5µg/m³
- >8µg/m³
- >9µg/m³
- >8.5µg/m³
- >10µg/m³

Kuva ylöpuolella: Pienempien pienhiukkasten (PM2,5) pitoisuudet, vuosikeskiarvo. (Ilmanlaatumallinnus 2011).

Kuva alapuolella: Suunnittelualue kuuluu kemikaalilaitosten konsultointivöhykkeeseen.



| Kemikaalilaitosten konsultointivöhy... | |
|--|--|
| laitos | Tampereen Sähkölaitos Oy, Naistenlahden voimalaitos |
| osoite | Rauhaniementie 13 b |
| postinro | 33180 |
| kunta | Tampere |
| toiminta | Turvallisuusselvityslaitos |
| vyohyke_km0.5 | |
| seveso | Seveso-laitos |

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueen väestötiheys korttelin kohdalla on noin 26 000 as/km². Tammelan A kaupunginosan väestötiheys on noin 12 400 as/km² ja kaava-alue sijoittuu tiheimmille korttelialueille.

Lähin päiväkoti ja alakoulut sijaitsevat noin 400 metrin päästä kaava-alueelta (Tammelan koulu, Juhannuskylän koulu ja Vellamon päiväkoti). Lähimmälle yläkoululle on matkaa noin 400 metriä (Juhannuskylän koulu). Alueen läheisyydessä on myös runsaasti muita kouluja ja päiväkoteja.

1.1.5 Maanomistus: asunto-osakeyhtiö Tamronkulma omistaa tontin

Suunnittelualue on asunto-osakeyhtiö Tamronkulman omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on Pirkanmaan maakuntakaavan ja Tampereen keskustan strategisen yleiskaavan osayleiskaavan mukainen.

2. ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinkerrostalon rakentaminen Tammelan (XV) kaupunginosan kortteliin 258 tontille 1.

Tontin käyttötarkoitus muutetaan yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueesta (ALK) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelin tehokkuusluvuksi on merkattu $e = 1,4$.

Uusi rakennus tulee tontin pohjoisreunalla rajaamaan Kullervonkatua ja itäreunalla Tammelan puistokatua. Tammelan puistokadun varrella nykyisin sijaitseva liikesiipi puretaan. Tammelantorin puoleinen korttelijulkisivu säilyy ennallaan. Kortteliin muodostuvan sisäpihan tarkempaan suunnitteluun on kiinnitetty erityistä huomiota jo asemakaavahankkeen aikana. Asemakaava on yksi Tampereen viherkertoimen pilottikohteista.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 7000 k-m². Viitesuunnitelman pohjalta tämä tarkoittaa noin 130 uutta asuntoa ja noin seitsemää liikehuoneistoa.

2.1.2 Palvelut

Asemakaavassa osoitettu liikerakentaminen tukee Tammelantorin lähikorttelien palveluiden monipuolisuutta.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa hankkeen tavoitteeksi on kirjattu kaavallisten edellytysten luominen lähiympäristöä parantavalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavahanke on yksi Tampereen viherkertoimen pilottikohteista.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Tammelantori ympäristöineen on maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö. Asemakaavassa on varmistettu kulttuuriympäristön arvojen säilyminen kaavamerkinnöin, jotka koskevat uudisrakennuksen massoittelua, julkisivujen jäsentelyä ja pohjakerroksen käsittelyä.

Viherkerroin

Asemakaavassa on määritelty hankkeelle viherkerroin ja suunnittelutyön yhteydessä tarkistettu sen toteuttamismahdollisuus pihasuunnitelman avulla.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelin kokonaiskerrosala on 7000 k-m², josta 300 k-m² tulee toteuttaa liiketiloina.

Kerroksia on Tammelan puistokadun kahdeksan, joista ylin kerros sisäänvedetty. Kullervonkadun puolella rakennus on seitsemänkerroksinen.

Pysäköintitilat rakennetaan pihakannen alle kahteen kerrokseen. Ajoyhteys pysäköintihalliin järjestetään Tammelan puistokadun puolelta.

Asemakaavasuunnittelun yhteydessä on laadittu pihasuunnitelma, jossa esitetään pihan toiminnot, istutukset ja pintakäsittely. Pihasuunnitelman pohjalta on tehty viherkerroinlaskelma, jota on verrattu Tampereen viherkertoimen asuinalueille määriteltyyn tavoite- tasoon.

2.4 Nimistö

Asemakaavan alueelle ei osoiteta uutta nimistöä.

3. KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kortteliin muodostuu täydennysrakentamisen myötä liikennemielulta suojattu sisäpiha, jonka suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota jo asemakaavoituksen yhteydessä.

Nykytilanteessa tontin rakentamatonta osaa käytetään pysäköinti-alueena. Oleskeluun ja leikkiin soveltuva piha parantaa eri ikäryhmiin kuuluvien asukkaiden mahdollisuuksia ulkoiluun oman asunnon lähiympäristössä.

Pysäköintihallin ajoyhteyden suuntaaminen Tammelan puistokadun puolelle mahdollistaa rauhallisen ja turvallisen sisäpihan muodostamisen. Sisäpihalla ei huoltoajon lisäksi ole muuta ajoneuvoliikennettä.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Viihtyisä korttelipiha lisää mahdollisuuksia asukkaiden välisiin kohtaamisiin.

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

Olemassa olevan asuinkorttelin täydentäminen on resurssiviisas tapa rakentaa uusia asuntoja.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuden ja luonnonvaroihin

Olemassa olevan korttelirakenteen täydentämisellä on erittäin vähäiset vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen. Tiiviissä kaupunkirakenteessa liikkumisen ja asumisen osalta on helppo tehdä luonnonvaroja säästäviä valintoja.

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

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Suunnittelualue on valmiiksi teknisen huollon piirissä. Olemassa olevien verkostojen paikallinen täydentäminen ja perusparannukset tulevat uuden rakentamisen myötä harkittaviksi.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Uudisrakennus täydentää kortteliaan ja muodostaa selkeän rajauksen Kullervonkadulle.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Uudisrakennuksen sovittaminen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön pyritään varmistamaan mm. räystäskorkeuksia, julkisivujäsentelyä ja katutason ilmettä koskevin kaavamääräyksin.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Hankkeella on rakentamisen aikainen työllistävä vaikutus.

Uudisrakennukseen toteutettavat liiketilat luovat mahdollisuuksia yritysten sijoittumiselle ja sitä kautta uusille työpaikoille.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 28.3.2019.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan, As. Oy Tamronkulman, tavoitteena on tontin täydentäminen asuin- ja liikerakennuksella Tammelan puistikadun ja Kullervonkadun varrelle.

Maankäytön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset lähiympäristön laatua parantavalle täydennysrakentamiselle.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Aloitusvaiheessa saatujen viranomaiskommenttien perusteella tarkennettiin uudisrakennusten ympäristöön sovittamisen tavoitteita.

Ajoreittiä pihakannen alaisiin pysäköintitiloihin tutkittiin liikenteen toimivuustarkastelun avulla.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Vireilletulovaiheessa saatiin viisi viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausuntojen sisällöt on kirjattu selostuksen kappaleeseen 4.4.1 ja vastineet palauteraporttiin, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus 9.1.2020. Nähtävilläolon aikana saadut viranomaiskommentit ja asukasmielipiteet on kirjattu selostukseen (kappale 4.4.3) ja erilliseen palauteraporttiin. Saatuun palautteeseen on vastattu kaava-aineiston liitteenä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestetään erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä ohjaa erillinen ohjausryhmä, joka hyväksyy asemakaavan ratkaisut.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmaa on kehitetty mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja suunnittelun aikana tarkentuneiden tietojen pohjalta.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojausten toteuttamista. Koska Tammelan puistokadun ja Kullervonkadun puolella rakennuksen ulkoseinään kohdistuva melutaso on alle 65 dB, uusien melulinjausten perusteella asemakaavassa ei ole esitetty vaatimusta asuntojen avautumisesta hiljaiseen suuntaan.

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Viitesuunnitelmista on vastannut Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen. Pihasuunnitelman ja viherkerroinlaskelman on laatinut Sitowise Oy.

Valmisteluaineistosta saatiin kommentit Pirkanmaan ELY-keskuksesta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja maakuntaliitolta ja sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelulta sekä viher- ja hulevesisuunnittelulta.

Pirkanmaan ELY-keskus toi kommentissaan esiin tarpeen sovittaa uudisrakentaminen mittakaavaltaan ja yksityiskohdiltaan maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kommentissa otettiin kantaa myös riittävien tonttikohtaisten ulko-oleskelualueiden toteutumiseen sekä luonnonvalon riittävyteen asunnoissa ja ulko-oleskelutiloissa. Kaavassa tulee lisäksi antaa tarpeelliset meluntorjuntaa, ilman epäpuhtauksien ja hulevesien hallintaa koskevat määräykset.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi esitetyn uudisrakentamisen olevan lähtökohtaisesti mahdollista, mutta hankkeen kaupunkikuvallisia

vaikutuksia on syytä arvioida huolellisesti. Asemakaavaa varten tulee laatia asianmukainen selvitys suunnittelualueen rakennetusta ympäristöstä ja vaikutusalueen kaupunkikuvasta sekä havainnekuvat uudisrakentamisen kaupunkikuvallisesta vaikutuksesta. Arkkitehtonisesti täydennysrakentaminen tulee sovittaa huolellisesti viereisten korttelien vaihteleviin rakennusmassoihin ja kerrokselliseen rakennuskantaan, Tammelantorin pohjoissivun maisemaan sekä Tamme- lan puistokadun ja Kullervonkadun katutilan ilmeeseen.

Pirkanmaan liitto esitti, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettäisiin täydennysrakentamisen käyttötarkoituksen osalta ja uudisrakentamista ei ainoastaan sovitettaisi ympäristöönsä, vaan sillä pyritäisiin parantamaan kaupunkikuvan laatua ja ympäristön viihtyisyyttä. Arkkitehtuurissa tulisi pyrkiä katujulkisivujen riittävään yhtenäisyyteen, räystäslinjan kaupunkikuvallinen merkitys tulisi huomioida ja katutasoon osoittaa riittävästi liiketiloja.

4.4.2 Aloitusvaiheen palautteen huomioon ottaminen

Aloitusvaiheen palautteen johdosta viitesuunnitelmia on kehitetty räystäslinjan ja katujulkisivujen osalta. Asemakaavaluonnoksessa on kiinnitetty huomiota näitä koskeviin kaavamääräyksiin.

Ulko-oleskelualueiden määrästä, meluntorjunnasta sekä ilman epäpuhtauksien ja hulevesien hallinnasta on esitetty kaavamääräykset.

Asemakaavaselostuksessa olevaa selvitystä suunnittelualueen rakennetusta ympäristöstä on tarkennettu. Uudisrakentamisen kaupunkikuvallisista vaikutuksista on laadittu havainnekuvia.

4.4.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, maakuntamuseolta ja maakuntaliitolta, Tampereen Sähköverkko Oy:ltä, Tampereen kaupungin viheralueet ja hulevedet -yksiköltä ja ympäristönsuojeluyksiköltä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa todettiin kaupunkikuvaa koskevat kaavamääräykset riittäviksi, mutta esitettiin melua koskevien määräysten tarkentamista.

Pirkanmaan maakuntamuseo ja maakuntaliitto totesivat valmisteluaineistosta antamansa palautteen tulleen huomioiduksi kaavan valmistelussa, eikä niillä ollut huomauttamista hankkeesta.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikön mukaan melumääräyksissä tulisi huomioida VNp:n 993/1992 perustelumuu- tios ja ympäristöministeriön LIME-työryhmän mietintö.

Tampereen kaupungin viheralueet ja hulevedet -yksiköllä ja Tampereen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomauttamista hankkeeseen.

Mielipiteitä esittivät yksi yksityishenkilö ja yksi taloyhtiö.

Yksityishenkilön mielipiteenä oli, että Tamronkulman kaavamuutos- ja rakennushanke tulisi huomioida Pinninkadun tulevassa uudistamisessa.

Naapuritaloyhtiö ei vastusta hanketta, mutta otti kantaa useisiin seikkoihin. Monet niistä koskevat rakennussuunnittelua ja rakennusvaihetta. Asemakaavalla määriteltäviä asioita oli yksi, rakennuksen kerroslukua toivottiin pienemmäksi Tammelan puistokadun puolella.

Palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Palautteen ja kaavan ohjausryhmän linjausten pohjalta kaavan yleismääräyksiin on tehty seuraavat täydennykset/tarkistukset:

Rakennus

Kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja lasitettuja.

Maanalaiset ajoyhteydet ja pysäköintitilat

Asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien maanalaisia ajoyhteyksiä sekä pysäköintiä saa sijoittaa kansirakenteiden alle tonttirajoista riippumatta.

Vesikatto

Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.

Hulevesi

Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti.

Polkupyöräpaikat

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee huomioida polkupyörän kuljetuskärryn säilytyksen vaatima tila 1 kärry/asuinkerrosalan 1000 k-m²

Lisäksi viitesuunnitelmien kehittämisessä on huomioitu kaupunkikuvatoimikunnan lausunto.

4.4.4 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30.4.-2.6.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa.

Lausunnot:

Pirkanmaan Ely-keskus totesi lausunnossaan, että kaavaehdotusta varten ei ole tehty uutta meluselvitystä, josta yksiselitteisesti kävisi ilmi, että parvekelasitusten avulla, mikäli lasitus on raollaan, voidaan päästä valtioneuvoston meluohjearvojen mukaisiin lukemiin.

ELY-keskus muistuttaa, että valvontatehtävässään se arvioi asema-kaavoja valtioneuvoston ohjearvojen perusteella, mikä tulee huomioida tilanteissa, joissa kaupungin omat melulinjaukset poikkeavat näistä ja laajemmin vakiintuneista suunnitteluperiaatteista.

ELY-keskus muistuttaa myös, että ääneneristys ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa (KHO 1.7.2013), tuuletusikkunan kohdalla tulee saavuttaa melutason ohjearvot.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, ettei sillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Lausunto ja siihen annettu vastine on liitetty hankkeen palaute- ja vastineraporttiin.

4.4.5 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillöolon jälkeen

Asemakaavaehdotuksen nähtävillöolon jälkeen kaavan yleismääräyksiin on tehty julkisivujäsentelyä ja hulevesihuoltoa koskevat tekniset tarkistukset.

5. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Uudisrakentamista koskevat viitesuunnitelmat (Arkkitehti Oy Lehtinen Miettunen, 2020)
- Piha- ja hulevesisuunnitelmat (Sitowise Oy, 2020)
- Viherkerroinlaskelma (Sitowise Oy, 2020)
- Liikenteen toimivuustarkastelu (Ramboll Oy, 2019)
- Meluselvitys (Ramboll Oy, 2019)
- Selvitys rakennetusta ympäristöstä (osana kaavaselistusta, Tampereen asemakaavoitus, 2019)

5.1 Selvitysten huomioiminen kaavaratkaisussa

Pysäköintihallin ajoyhteyden sijoitus on arvioitu liikenteen toimivuustarkastelun perusteella.

Pihaa koskevia kaavamääräyksiä on peilattu pihasuunnitelmaan.

Meluseelvityksen pohjalta on esitetty kaavamääräykset liikennemelun huomioimisesta uudisrakentamisessa.

Rakennettua ympäristöä koskevan selvityksen perusteella on tarkennettu kaupunkikuvaa koskevia asemakaavamääräyksiä.

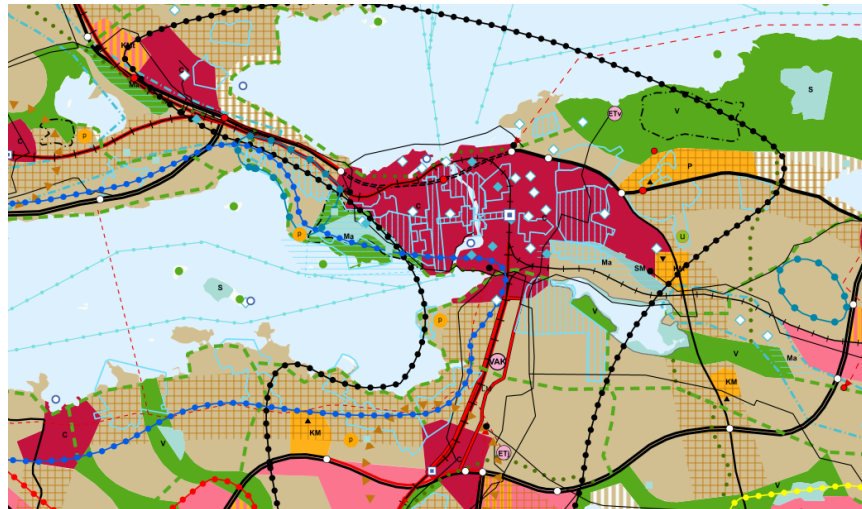
6. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

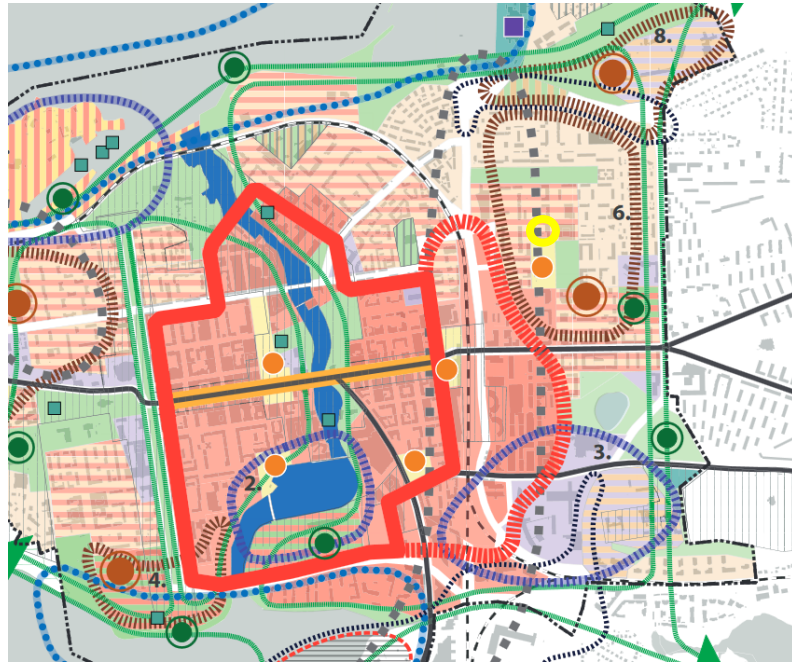
Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeksi, kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi, maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Tammelan teollisuuskohteet ja tori/ Tori ja ympäristön tehdas ja asuintalot).



6.1.2 Yleiskaava

Keskustan strateginen osayleiskaava tuli voimaan annetulla kuulutuksella 2.6.2017. Alue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunut aluetta. Alue on osoitettu korkeaan rakentamiseen soveltuvaksi vyöhykkeeksi, joka tarkoittaa, että alueelle on mahdollista rakentaa yli 12-kerroksisia rakennuksia kuitenkin parantamalla samalla lähiympäristön laatua. Alue kuuluu myös Tammelan asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeeseen. Tämä tarkoittaa, että alueen täydennysrakentamisen ja asemakaavoituksen pohjana on yleissuunnitelma. Alueen toreja ja aukioita on kehitettävä viihtyisinä ja laadukkaina julkisina tiloina. Virkistysyhteyksiä Tammelasta ja ydinkeskustasta Kauppiin on kehitettävä. Suunnittelualue sijaitsee kehitettäväksi torialueeksi merkatun Tammelantorin äärellä. Tammelantoria on kehitettävä viihtyisänä, laadukkaana ja aktiivisena julkisena

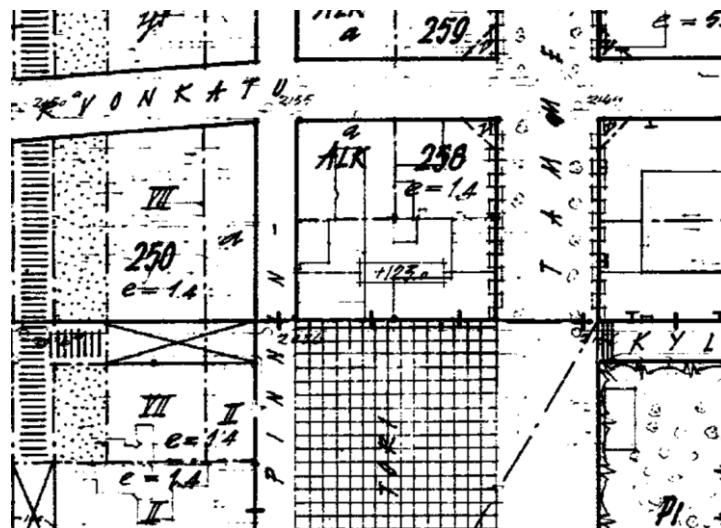
tilana kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Torin maantas-
son alapuolelle voidaan sijoittaa liiketiloja ja pysäköintiä.



Kuva yläpuolella: Ote Tampereen keskustan strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

6.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuoden 1965 asemakaavaa 2297. Alue kuuluu ALK eli yhdistettyjen liike- ja asunkerrostalokortteleiden korttelialueelle. Korttelin tehokkuusluvuksi on merkattu $e=1,4$. Kortteliin on merkattu autosäilytyspaikan rakennusala (a). Torin puoleisen rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauspinnan korkeusasemaksi on säädetty +123 m korkeusasema. Korttelin koilliskärkeen on merkattu kadun tasoon näköesteetön alue, jolla yleinen jalankulku on sallittu.



6.1.4 Kaupunkistrategia

”Tampere - sinulle paras” -kaupunkistrategia hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.11.2017. Strategiassa on ilmaistu kaupungin kasvutavoite noin 3000 uudella asukkaalla vuosittain. Kaupunkistrategian mukaisesti 80 prosenttia kaavoitettavasta asuinkerrosalasta tulee sijoittua joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin.

6.1.5 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

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

6.1.6 Tammelan kehittämistä koskevat yleissuunnitelmat

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

Tammelan liikenneverkkosuunnitelmassa (hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 2.5.2018) on selvitetty katuverkon jäsentely- ja muutostarpeet ja laadittu tavoitevuoden 2040 katuverkon luokittelu vastamaan kaupunginosassa tapahtuvia maankäyttö-, liikenne- ja pysäköintimuutoksia. Myös katutilojen viihtyisyys, kaupunkikuva ja esteetön liikkuminen on huomioitu suunnitelmassa. Liikenneverkkosuunnitelma toimii kokonaiskuvana asemakaavojen ja tarkempien katusuunnitelmien laadinnalle.

Tammelan hulevesisuunnitelmassa (suunnittelutilanne) on kartoitettu nykytila, ongelmakohteita sekä lisäksi siinä on annettu kehittämissuhteita hulevesien käsittelyä koskien. Hulevesisuunnitelman pohjalta kaupunki myös ohjeistaa hulevesien käsittelyn huomioimisesta Tammelan alueen asemakaavamuutoksissa.

Tammelan kaupunginosaan laaditaan parhaillaan viherrakennesuunnitelmaa (Sitowise Oy). Työn tavoitteena on selvittää alueen arvot ja ominaispiirteet, kaupungin strategian mukaiset muutostavoitteet ja täydennysrakentamiskohteet sekä antaa suositukset maankäytön kehittämiseksi.

Smart Park Tammela -pysäköintiselvityksessä (Finnpark Oy) haetaan toimintaperiaatteita alueen pysäköintikapasiteetin tehokkaampaan hyödyntämiseen.

6.1.7 Viitesuunnitelma

Asemakaavatyötä varten on laadittu viitesuunnitelmat Arkkitehti Oy Lehtinen Miettunen toimesta.

6.1.8 Piha- ja hulevesisuunnittelu, viherkerroinlaskelma

Pihasuunnittelun ohella kohteesta laaditaan hulevesisuunnitelma (Sitowise Oy). Asemakaava 8744 on yksi Tampereen viherkertoimen pilottikohteista.

6.1.9 Tonttijako

Tonttijako laaditaan erillisenä ja sitovana asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

6.1.10 Pohjakartta

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

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia havainnekuvia.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat piha- ja hulevesisuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.3.2019, tark. 9.12.2019 ja 20.4.2020
- Asemakaavakartta 9.12.2019, tark. 20.4.2020 ja 10.8.2020
- Asemakaavan seurantalomake 20.4.2020

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Uudisrakentamista koskevat viitesuunnitelmat ja havainnekuvat (Arkkitehti Oy Lehtinen Miettunen, 2020)
- Piha- ja hulevesisuunnitelmat (Sitowise Oy, 2020)
- Viherkerroinlaskelma (Sitowise Oy, 2020)
- Liikenteen toimivuustarkastelu (Ramboll Oy, 2019)
- Meluselvitys (Ramboll Oy, 2019)