

# XV (Tammela), Salhojankatu 5, täydennysrakentaminen

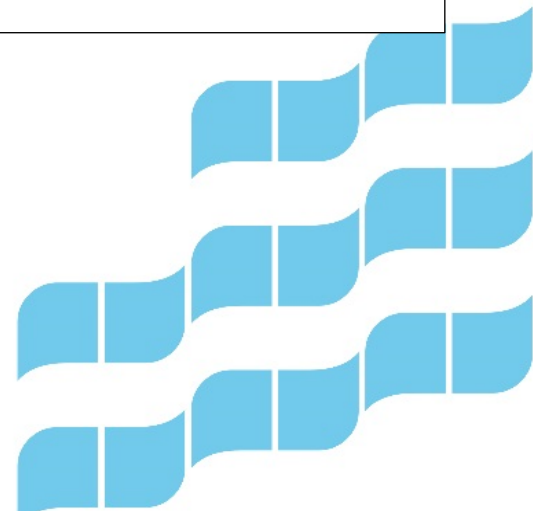
## Asemakaavan selostus

13.9.2021



Asemakaava nro **8803**

TRE:6735/10.02.01/2019



**TAMMELA XV, Salhojankatu 5 täydennysrakentaminen****ASEMAKAAVA NRO 8803**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.9.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8803. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XV (Tammela A) kaupunginosan korttelin 344 tonttia nro 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XV (Tammela A) kaupunginosan korttelin nro 344 tontti 1.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
projektiarkkitehti Eveliina Könttä

Diaarinumero:

TRE:6735/10.02.01/2019, 18.12.2019

Vireille tulo:

10.9.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

XV TAMMELA, Salhojankatu 5, täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos.  
Asemakaava numero 8803.

## TIIVISTELMÄ

### Täydennysrakentamista Salhojankadun varrelle

Asemakaavalla mahdollistetaan Salhojankatu 5:n täydennysrakentaminen. Kaavamerkinnällä kiinteistö osoitetaan asuinkerrosteloiden korttelialueeksi erityisryhmien asuntoja varten. Merkintä mahdollistaa nuorisotasuntojen rakentamisen tontille.

Suunnittelualue sijoittuu Tammelan kaupunginosaan, Salhojankadun eri aikoina rakentuneeseen ympäristöön. Suunnittelualue sisältyy 1990-luvulla alueella järjestettyjen asuntomessujen alueeseen. Tontilla sijaitsevan luhtitalon on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Terävä & Varhi Oy. Tontin pohjoispuolella sijaitsee asuntomessujen maamerkki, Asunto Oy Terästammelan asuinrakennus. Eteläpuolella alkaa Puu-Tammelan pienimittakaavainen puutaloalue.

### 77 nuorisotasuntoa sekä yhteisiä oleskelutiloja

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nuorisotasuntojen määrän lisääminen tontilla. Viitesuunnitelmassa nuorisotasuntoja on esitetty 77 kpl, mikä tarkoittaa 64 asunnon lisäystä nykytilanteeseen verrattuna. Olevassa rakennuksessa on 13 asuntoa, jotka ovat pääosin kaksioita.

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu 2 975 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa rakennusoikeuden lisääntymistä 1 975 k-m<sup>2</sup>.

### Asemakaava tukee Tammelan täydennysrakentamista

Asemakaavamuutos tukee Tampereen täydennysrakentamista olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Täydennysrakentaminen keskustan palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä on kestävän kehityksen mukaista.

### Asemakaavaprosessin vaiheet

#### Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 10.9.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia sekä kaksi mielipidettä. Palaute koski alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimista ja täydennysrakentamisen sovittamista ympäristöön sekä melun ja ilmanlaadun huomiointia asemakaavamuutoksessa.

### Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

# SISÄLLYS

Tiivistelmä .....	3
1 LÄHTÖKOHDAT .....	6
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
1.1.1 Asemakaava-alue on asuttua kaupunkialuetta .....	6
1.1.2 Luonnonympäristö.....	6
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
1.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	11
1.1.5 Väestö ja palvelut .....	13
1.1.6 Maanomistus.....	14
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	14
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
2.1 Kaavan rakenne.....	14
2.1.1 Mitoitus.....	15
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	15
2.2.1 Kaavatyon alussa asetetut laatutavoitteet.....	15
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	15
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	16
2.3.1 Korttelialueet.....	16
2.4 Nimistö.....	17
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	18
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	18
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	18
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	18
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	18
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	19
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	19
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	20
3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....	20
3.5.2 Kulttuuriperintö.....	20
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yrittäjävaikutukset).....	21

4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	21
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	21
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	21
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	21
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	21
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	23
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	23
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	23
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	23
5.1	Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi .....	23
5.2	Piha- ja hulevesisuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma .....	24
5.3	Liito-oravaselvitys.....	24
5.4	Selvitysten huomioiminen kaavaratkaisussa .....	24
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	25
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta .....	25
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta .....	26
6.3	Asemakaava .....	28
6.4	Kaupungin strategiat .....	28
6.5	Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040.....	28
6.6	Tammelan yleissuunnitelmat.....	28
6.7	Tonttijako .....	29
6.8	Pohjakartta.....	29
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	29
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	29
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 Asemakaava-alue on asuttua kaupunkialuetta

Suunnittelualue sijaitsee XV kaupunginosassa (Tammela A) Tampereen ydinkeskustan itäpuolella. Tontti sijoittuu Salhojankadun ja Osmonraitin risteykseen. Kaavamuutos koskee tonttia nro 837-115-344-1. Tontilla on asuinkerrostalo.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua korttelialuetta. Tontti rajautuu kahteen asfaltoituun katuun länsi- ja etelälaidalla. Pohjoinen ja itäinen reuna rajautuvat korttelin muihin tontteihin. Salhojankadun varrella on katupuita. Korttelin keskiosissa on istutettua viheraluetta, jossa kasvaa puita ja pensaita. Tontti on maastonmuodoiltaan tasainen ja sijoittuu korkoon 112,0–112,2 mpy. Korttelin alueella maasto laskee etelää kohti.

Alueelle laaditussa liito-oravaselvityksessä (2021) Tammelan alueelta ei tehty havaintoja liito-oravasta. Alueella ei ole liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä. Laajimmat puustoiset alueet sijoittuvat Osmonpuiston Tammelan puistokadun länsipuoleiselle alueelle sekä Puu-Tammelan alueelle. Osmonpuiston länsiosan puusto on monipuolista, tiheää ja kookasta. Alueelta tavataan mm. rauduskoivua, poppeleita ja jalavaa, mutta ei juurikaan kuusta, muutamaa siperianpihtaa lukuun ottamatta. Puu-Tammelan alueella on kiinteistöjen piholla runsaasti kookasta lehtipuustoa.



*Korttelin sisäosat ovat vehreät. Näkymä korttelissa sijaitsevaan päiväkotirakennukseen.*

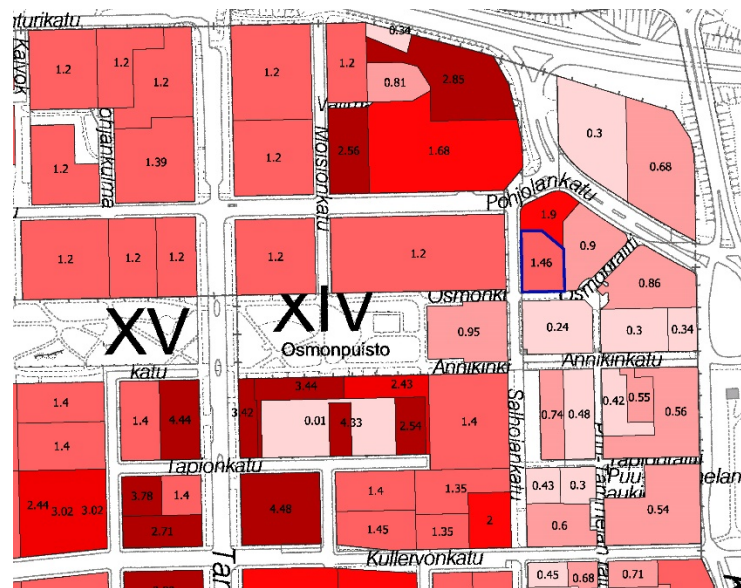


Ilmakuva suunnittelualueelta. Kuvassa erottuu korttelin istutettujen alueiden muodostamat vehreämmät sisäosot. Suunnittelualueen viitteellinen sijainti on osoitettu ilmakuvassa valkoisella rajauksella.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Tammela on osa Tampereen laajentuvaa ydinkeskustaa. Keskustan palvelut ja rautatieasema ovat hyvin saavutettavissa. Suunnittelualueen ympäristö on pääosin asuinrakentamista. Alueen eteläpuolella on vanha Puu-Tammelan alue, joka yhdistyy Osmonpuiston viherakseliin.



Kartalla on esitetty Tammelan tonttitehokkuudet voimassa olevien asemakaavojen mukaan. Tummempi punainen väri viittaa korkeampaan tehokkuuteen. Numero kertoo kyseisen tontin tehokkuusluvun. Suunnittelualue on rajattu kartalle sinisellä värillä.

Suunnittelualueen tontilla sijaitsee nuorisotasuntoja ja kaavan tavoitteena on mahdollistaa erityisesti nuorille tarkoitettujen asuntojen täydennysrakentaminen. Lähin yläkoulu on alle 1,5 km etäisyydellä, ja toisen asteen oppilaitokset ovat hyvin saavutettavissa jalan ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä.



*Näkymä Salhojankadulta. Suunnittelun kohteena oleva tontti on kuvan oikeassa laidassa, koivurivin takana. Taustalla näkyy terästalo.*

### **1990 vuoden asuntomessualue sovitti yhteen uutta ja vanhaa**

Suunnittelualue sisältyy vuoden 1990 Tampereen asuntomessujen alueeseen. Alueen suunnittelusta järjestettiin kilpailu, jonka voitti arkkitehti Jukka Linko avustajansa Maritta Nylenin kanssa.

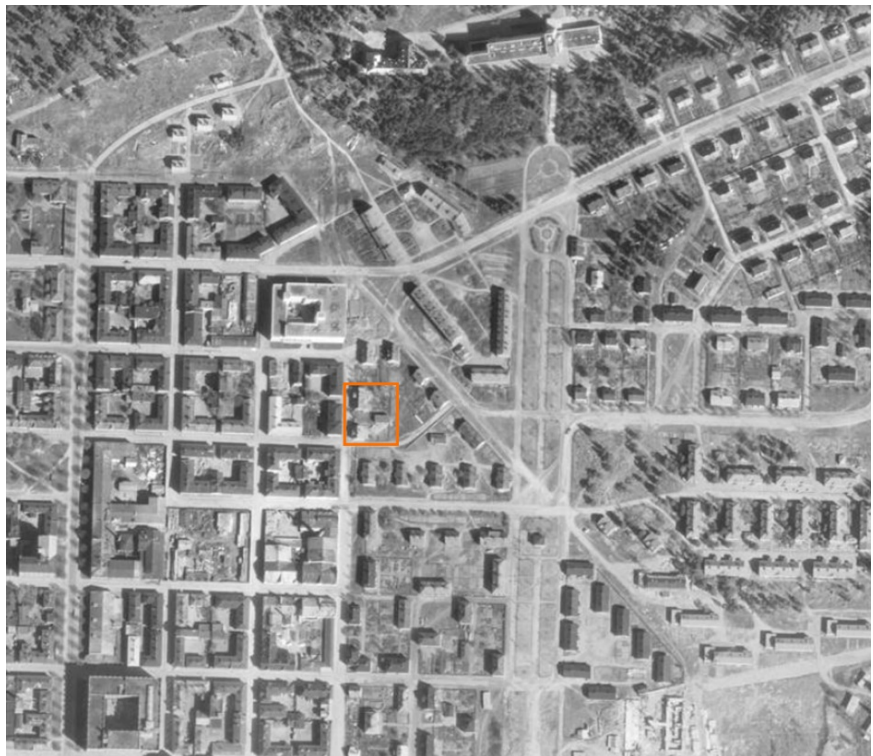
Suunnittelukilpailun perusteella laaditussa asemakaavamuutoksessa pääosa vanhoista rakennuksista säilytettiin. Alueen vanha rakennuskanta edustaa 1920-luvun klassismia ja on suurimmaksi osaksi suunniteltu kaupungin rakennustoimistossa Bertel Strömmerin johdolla. Muita alueen suunnittelijoita ovat olleet muun muassa Vilho Kolho ja Eetu Murros.

Puu-Tammelan asuinalue oli osa messuja ja siellä esiteltiin erityisesti täydennysrakentamista sekä peruskorjausta. Puu-Tammelaan kunnostettiin vuokra-asunnoiksi neljä vanhaa puutaloa. Lisäksi alueelle rakennettiin uusia kerrostaloja, paritaloja sekä pienkerrostalo. Asumisen teemoina olivat myös vanhusten asuminen, jota esiteltiin eläkeläisten asuintalo Vellamontiessä. Vuoden 1990 tunnetuimpia kohteita on suunnittelualueen viereen kohonnut Mikko Kairan suunnittelema Terästalo, joka oli Suomen ensimmäinen teräsrakenteinen asuinkerrostalo. Messualueeseen kuului myös kaavamuutoksen kohteena oleva Nuorisotalo.



### Rakennettu kulttuuriympäristö

Salhojankadun itäpuolelle alkoi syntyä uutta asuinalueita 1900-luvun alkupuolella. Alue asemakaavoitettiin vuonna 1921. Suurin osa alueen asukkaista oli tehtaiden työntekijöitä. Suunnittelua ohjasi puutarhakaupunki-idea, jonka myötä alueelle rakentui omakotitaloja suurine pihoineen. Suunnittelualueen korttelin muodossa näkyy muutos ruutukaavasta kohti vapaammin muotoiltua kaupunkirakennetta. Korttelin koillisreuna on viistetty ja Osmonraitin kääntymisen vinottain vihjaa koordinaatiston muutoksesta.



*Suunnittelualue on esitetty vuoden 1946 ilmakuvan päälle oranssilla suorakulmiolla.*

Suunnittelualueen ja sen ympäristön rakennusperintöä sekä kaupunkikuvaa on suojeltu asemakaavalla. Suunnittelualueen eteläpuolella on 1920-luvun arkkitehti Bertel Strömmerin suunnittelemat pientalot sekä kivikioski. Salhojankadun toisella laidalla, suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Annikikadun puutalokortteli. Korttelin rakennukset ovat valmistuneet 1907 ja niiden suunnittelijoina toimivat J. Pirjola sekä N. Nummi. Puutalokorttelin länsipuolella sijaitsee vuonna 1911 valmistunut Osmonpuisto, jonka rakentamisessa on hyödynnetty Tammelan torin paikalla sijainneiden peltojen multaa. Suunnittelualueesta luoteeseen, Pohjolankadun pohjoispuolella sijaitsee entinen Haarla Oy:n paperinjalostustehdas. Modernimpaa rakennusperintöä edustaa suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva vuoden 1990 asuntomessuille valmistunut Terästalo.



*1920-luvulla toimintansa aloittanut Annikin kivikoski sijaitsee Salhojankadun ja Annikinkadun risteyksessä. Taustalla suunnittelualueen vieressä sijaitseva Bertel Strömmerin suunnittelema puutalo.*

Suunnittelualueen koillis- ja itäpuolella sijaitsevat Petsamon sekä Saukonmäen, Litukan rivitalojen ja siirtolapuutarhan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

### **Liikenne**

Salhojankatu ja Osmonraitti ovat kaupunginosan tärkeitä jalankulun reittejä. Salhojankatu kulkee etelä-pohjoissuuntaisesta yhdistäen Sorsapuiston Pohjolankatuun. Osmonraitti kulkee puolestaan itä-länsisuunnassa Osmonpuiston läpi. Suunnittelualue sijaitsee keskustan kävelyvyöhykkeellä ja alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Autoliikenne tulee alueelle Pohjolankadun suunnasta. Salhojankatu syöttää autoliikenteen tonttikaduille.

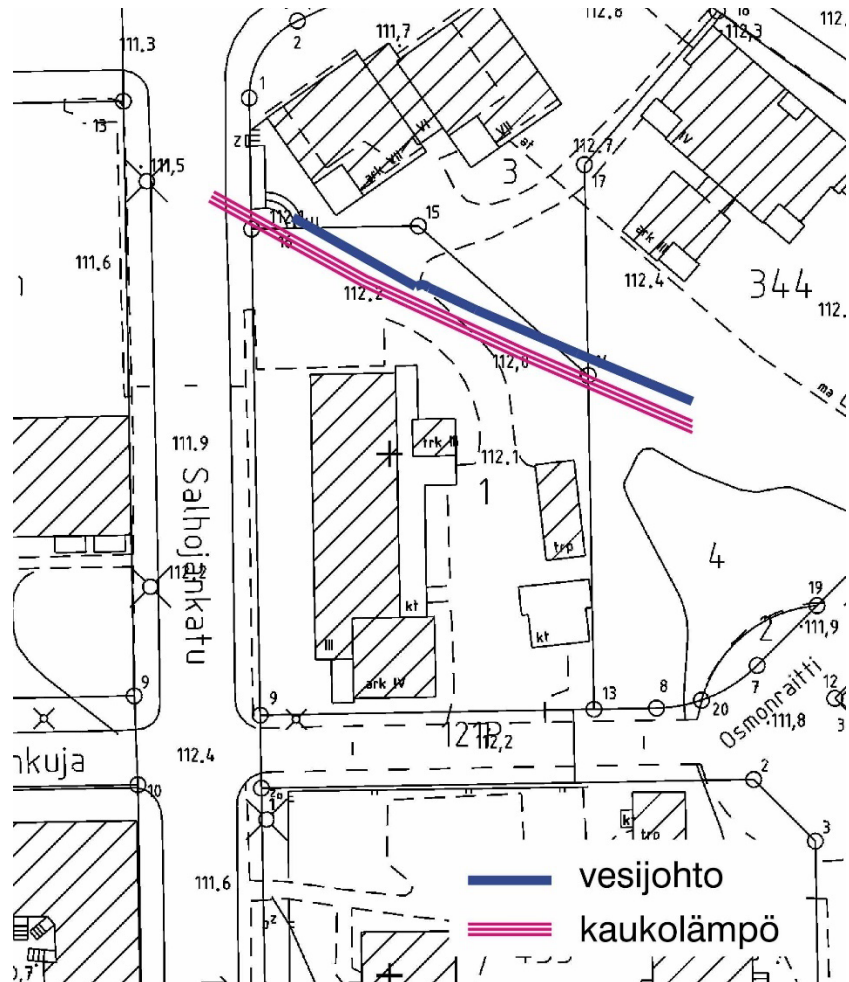
Pohjolankadun liikennemäärät olivat vuonna 2015 itäpäädyssä 6300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tammelan liikenneverkko-suunnitelman (Sitowise, 2018) yhteydessä laaditussa liikenne-ennusteessa Pohjolankadun liikennemäärien ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä 6800 ajoneuvoon vuorokaudessa.

Liikenneverkko-suunnitelmassa Salhojankatu on esitetty osaksi Tammelan jalankulkukehää. Jalankulkukehän keskeinen tavoite on tarjota jalankululle rauhaisa, turvallinen ja helposti saavutettava ympäristö keskellä Tammelan kaupunginosaa.

### Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

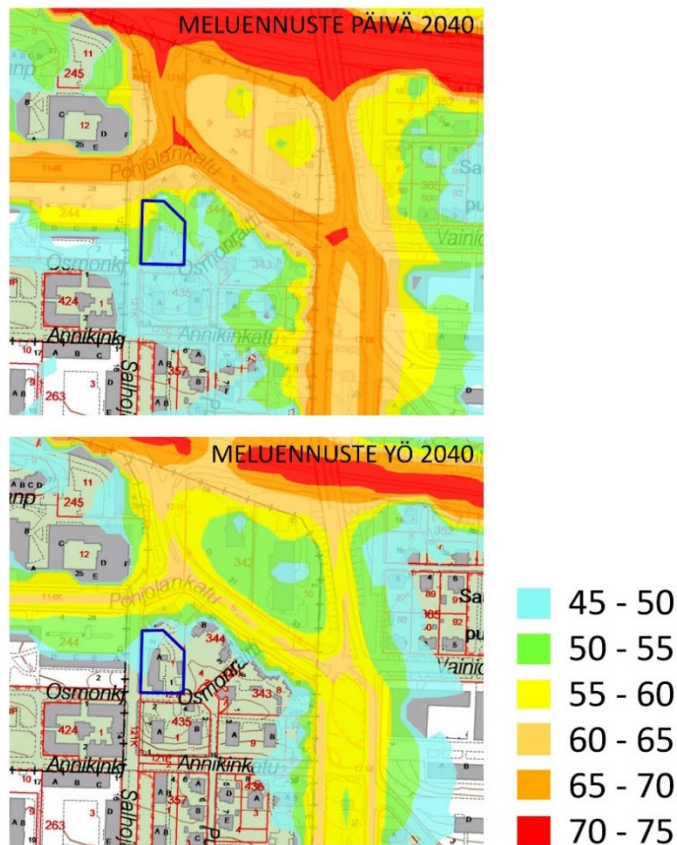
Tontilla kulkee rasitteena maanalainen johto, kaukolämmön runkolinja sekä vesijohto.



*Kartalla on esitetty suunnittelualueelle sijoittuvat johtolinjat.*

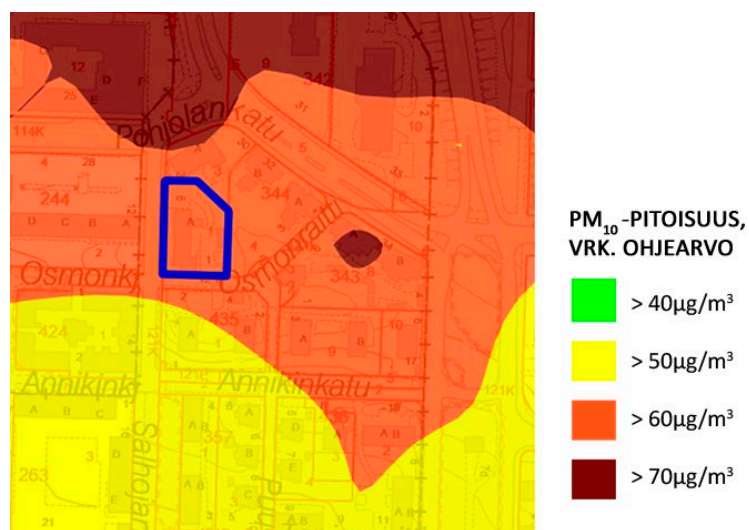
#### 1.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeellä (Naistenlahden voimalaitos). Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta pyydetään lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

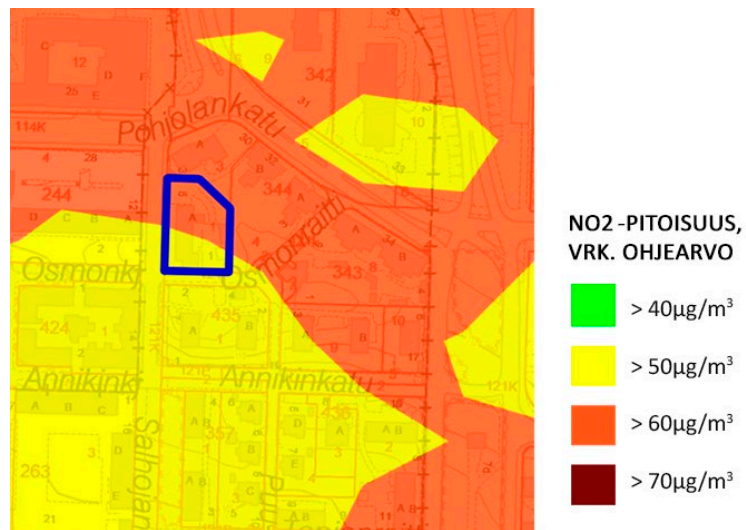


Melukartoilla on kuvattu vuodelle 2040 laaditun meluennusteen mukainen tilanne. Väreillä osoitetut vyöhykkeet kuvaavat eri melutasoja desibelien mukaan kuvattuna. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella.

Valtioneuvoston päätöksessä määritellyt melun ohjearvot ylittyvät suunnittelualueen pohjoisosassa vähäisiltä osin päiväajan ennustetilanteessa. Yöaikaan meluarvot eivät ylitä.



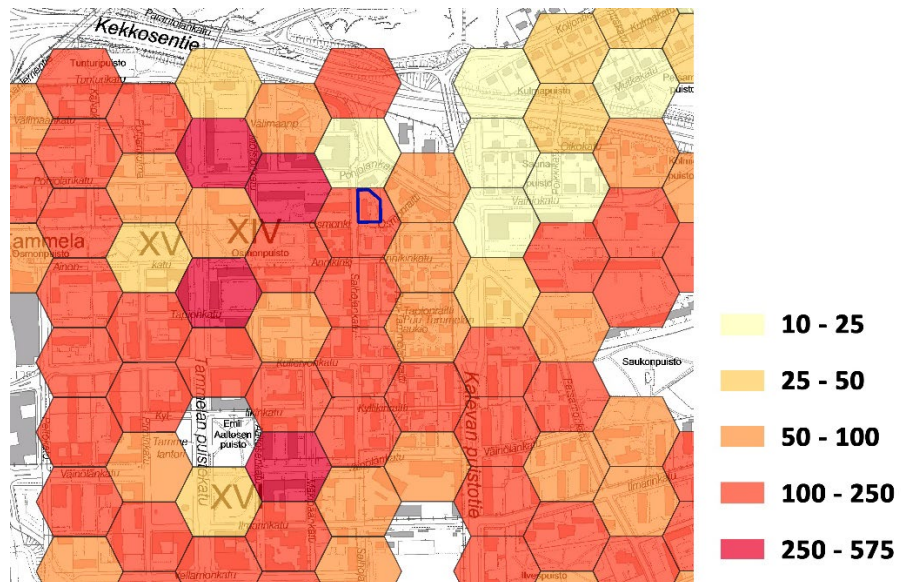
Kartalla on kuvattu ilmanlaatua vyöhykkeittäin katupölyn pienhiukkasten osalta. Suunnittelualueen raja-alue on osoitettu sinisellä. Suunnittelualue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa katupölyn ( $PM_{10}$ ) vuorokauden ohjearvon pitoisuustaso on  $>60\mu\text{g}/\text{m}^3$ .



Kartalla on kuvattu ilmanlaatua vyöhykkeittäin typpioksidin osalta. Suunnittelualueen raja on osoitettu sinisellä. Suunnittelualue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa typpioksidin (NO<sub>2</sub>) vuorokauden ohjearvon pitoisuustaso on >50µg/m<sup>3</sup> ja >60µg/m<sup>3</sup> vyöhykkeiden rajalla.

Ilmanlaatu on suurimmissa osassa Tampereen kaupunkiseutua hyvää tai tyydyttävää. Vilkasliikenteisimpien katujen lähialueilla typpidioksidin ja katupölyn pitoisuudet voivat kuitenkin ylittää ilmanlaadun kansalliset ohjearvotasot. Suunnittelualueella ohjearvotasot eivät ylity.

### 1.1.5 Väestö ja palvelut



Kartalla on kuvattu eri värisin soluin alueen asukastiheyttä vuoden 2020 alussa. Solun väri kertoo, kuinka tiheästi asuttu kyseinen alue on. Suunnittelualueen raja on osoitettu tummansinisellä.

XV (Tammela) kaupunginosan asukasmäärä on kasvanut tasaisesti 1980-luvulta lähtien. Kaupunginosassa asuu 3 275 henkilöä. Väestön keski-ikä on 43 vuotta (vuonna 2013). Alle kouluikäisiä lapsia väestöstä on 3,9 % ja yli 74-vuotiaita 12,4 % (vuonna 2013).

Vuoden 2012 tilanteen mukaan hieman yli puolet kaupunginosan asunnoista oli vuokra-asuntoja. Saman vuoden tilastojen mukaan yhden hengen asuntokuntia oli 62,7 % ja lapsiperheitä 8,6 %.

Suunnittelualueen lähiympäristö on pääsääntöisesti asuinrakentamista. Tammelan kaupunginosan ja keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähin päiväkotij sijaitsee viereisessä korttelissa. Lähin koulu on noin 350 m etäisyydellä sijaitseva Tammelan koulu. Toisen asteen koulut ovat myös hyvin saavutettavissa kävellen ja pyörällä sekä joukkoliikenteen välityksellä.

### 1.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

## 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on keskustan strategisen osayleiskaavan mukainen. Asemakaavatyötä on taustoittanut Tammelan yleissuunnitelma (2012) sekä Tammelan liikenneverkkosuunnitelma (2018). Aluetta koskevista suunnitelmista on kerrottu tarkemmin luvussa 6.

# 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen rakentaminen Tammelan kaupunginosan korttelin 344 tontille 1.

Korttelin käyttötarkoitus muutetaan asuinrakennusten korttelialueesta (A) asuinrakennusten korttelialueeksi erityisryhmien asuntoja varten (AKS-9). Alueelle saadaan sijoittaa myös toimisto- ja palvelutiloja. Korttelin rakennusoikeudeksi osoitetaan 2 975 k-m<sup>2</sup>.

Uusi asuinrakennus sijoittuu Salhojankadun varrelle, samaan kohtaan purettavan Nuorisotalon tieltä. Rakennuksen massa on aiempaa laajempi ja tulee lähelle korttelinrajaa, jättäen tilaa korttelin sisäosiin sijoittuvalle piha-alueelle. Pyöräkatos on sijoitettu tontin eteläosaan. Pysäköinti ja huolto tapahtuu tontin pohjoisosassa, jolloin vältetään ylimääräisen autoliikenteen ohjautumista Salhojankadulle ja Osmonraitille.

Ympäröivän rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu. Pohjamuodoltaan L-mallinen neljäkerroksinen osa kääntyy Salhojankadulta Osmonraitin suuntaan. Kuusikerroksinen osa on sijoitettu rakennusalan pohjoisosaan. Massoittelu säilyttää Terästalon aseman korttelin dominanttina. Nelikerroksinen osa ei muodosta nykyistä

suurempaa rakennuskorkeuden muutosta suhteessa Annikinkadun puutalokokonaisuuteen. Lisäksi kaavamerkinnällä edellytetään tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn sopeuttamista ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen.

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 2 975 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus lisääntyy 1 975 k-m<sup>2</sup>.

Mitoitus mahdollistaa 77 nuorisoasunnon rakentamisen. Nykytilanteessa Nuorisotalossa on 13 asuntoa. Kaavamuutos mahdollistaa asuntojen merkittävän lisäämisen.

Asemakaavalla edellytetään 5 autopaikan rakentamista tontille. Tampereen kaupungin pysäköintinormi ei suoraan ohjaa erityisryhmien asuinrakennusten pysäköintimitoitusta. Autopaikkojen määrä on laskettu vastaamaan pysäköintinormin palveluasumista koskevaa mitoitusta 1 ap / 600 k-m<sup>2</sup>.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

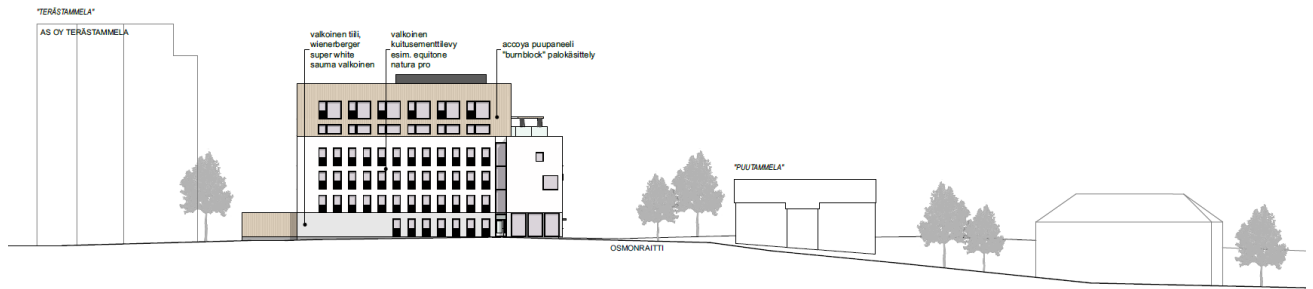
Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä nuorisoasuntojen määrää suunnittelun kohteena olevalla tontilla. Täydennysrakentamisessa tulee huomioidavaksi ympäristön kulttuurihistorialliset arvot. Hanke on Tampereen kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukainen.

### 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

#### **Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen**

Suunnittelualue rajautuu etelässä Puu-Tammelan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen puutaloalueeseen. Suunnittelualueella sijaitseva Nuorisotalo on rakennettu vuoden 1990 asuntomessuja varten. Asuntomessujen rakennuskanta tuo esiin aikakauden arkkitehtuuria ja ilmentää messujen palveluasumiseen ja kulttuuriympäristön säilyttämiseen liittyviä teemoja. Asemakaavaa varten laadittiin rakennushistoriaselvitys.

Sovittautuminen ympäristön monipuolisiin kulttuurihistoriallisiin arvoihin on huomioitu sijoittamalla uudisrakennus nykyistä vastaavaan paikkaan siten, ettei korttelirakenne olennaisesti muutu. Rakennuksen massoittelussa on huomioitu sovittautuminen viereisiin rakennuksiin.


 Alueleikkaus A-A  
 1:400

*Kuvan alueleikkaus osoittaa, kuinka rakennusmassojen kerrosluvut laskevat Salhojankadun varrella pohjoisesta etelään. Salhojankatu 5 jää alisteiseksi Terästammelan korkealle rakennukselle. Salhojankatu 5:n porrastettu massoittelu laskee kohti Puu-Tammelan matalaa rakennuskantaa.*

### Lähiympäristö

Piharatkaisua kehitettiin siten, että ajoneuvoliikenne järjestettiin tontin pohjoisosasta. Näin varmennettiin, että ajoneuvoliikennettä ohjautuu mahdollisimman vähän jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle Salhojankadulle. Pihasuunnitelmaa tarkennettiin siten, että oleskelutilaa muodostuu 10 % asuinkerrosalan määrästä. Viherkerroinlaskelmassa saavutettiin asuinalueille osoitettu viherkerrointaso.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### 2.3.1 Korttelialueet

#### AKS-9-kortteli 344

Kortteli sijaitsee Salhojankadun varrella. Kaavamerkintä mahdollistaa erityisryhmien asuntojen sijoittamisen alueelle. Alueelle saadaan sijoittaa myös toimisto- ja palvelutiloja. Rakennusala on tuotu lähelle katulinjaa, jolloin korttelin sisäosiin voidaan järjestää riittävästi viher- ja oleskelualueita. Kerrosluku saa olla enintään kuusi. Puu-Tammelaan rajautuvassa tontin eteläosassa kerrosluku saa olla enintään neljä. Korttelin kokonaiskerrosala on 2975 k-m<sup>2</sup>.

Tontin autopaikkamäärä on 5 ap. Tontin pohjoisosassa on osoitettu ajoyhteys pohjoispuolella sijaitsevaan kiinteistöön 344-4.

Kaavakartalle on merkitty johtomerkinnöin kaukolämpö ja vesijohto sekä osoitettu maanalaisille johdoille varattu alueen osa.



Hulevesien viivyttämistä ohjataan merkinnällä hule-43. Merkintä edellyttää, että vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen (ym-7).

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

#### **Yleismääräykset**

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueita tulee olla vähintään 10 % tontin asuinkerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä.

Asukkaille tulee järjestää laadukas ja viihtyisä oleskelupiha.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Ilmanlaatu on huomioitava alueen rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tai korjattaessa siten, että puhtaan ilman otto sijoitetaan katoille ilmanlaadultaan parhaaseen mahdolliseen sijaintiin.

Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmissa on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää erityisryhmien asumisen osalta 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

## **2.4 Nimistö**

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

## 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan tontilla sijaitsevien nuorisoasuntojen määrän lisääminen korvaamalla oleva rakennus uudisrakennuksella. Tontin käyttötarkoitus ei olennaisesti muutu. Olemassa olevan toiminnon laajentaminen tontin rajojen sisäpuolella ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia ympäröivän asuinalueen asukkaille.

Naapurit voivat kokea alueen tiivistymisen ja asukasmäärän kasvun myös ei-toivottuna kehityksenä. Alueen nykyisen rakennuksen purkaminen ja sitä seuraava uudisrakentaminen tulevat aiheuttamaan naapurikiinteistöjen asukkaille tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä. Positiivisia vaikutuksia ovat lähiympäristön kohentuminen, kun osin heikkokuntoinen rakennus korvataan uudella.

Nykyistä korkeampi rakentaminen muuttaa lähirakennuksista avautuvia näkymiä suljetummiksi. Rakennusmassa sijoittuu nykyisen rakennuksen kohdalle ja laajenee kadun suuntaan. Kerrosluku kasvaa tontin pohjoisosassa kolmesta kuuteen. Rakennusmassan suurenemisesta aiheutuvat vaikutukset lähiympäristöön arvioidaan vähäisiksi.

Asemakaavalla tontin sisäpihalle muodostuu melulta suojattu oleskelupiha. Asemakaava edellyttää liikennemelun huomioimista suunnittelussa.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta yleisten virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

#### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavamuutos parantaa nuorisoasumisen tarjontaa Tampereen kantakaupungin alueella. Nuorisoasuntojen lukumäärä tontilla kasvaa merkittävästi. Viitesuunnitelmassa nuorisoasuntoja on esitetty 77 kpl, mikä tarkoittaa 64 asunnon lisäystä nykytilanteeseen verrattuna.

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

Olevan rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella aiheuttaa hiilipäästöjä. Uudisrakentaminen mahdollistaa asuntojen lukumäärän merkittävän kasvattamisen. Tontin tehokkaampi rakentaminen mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen sekä asukasmäärän lisäämisen palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Tällä voidaan edesauttaa liikennepäästöjen vähentämistä, kun

asukkaat voivat käyttää kestäviä liikkumismuotoja. Hiilipäästöjä voidaan myös vähentää kiinnittämällä huomiota uudisrakennuksen energiatehokkuuteen.

Tontin rakennetun pinta-alan osuus kasvaa. Tontin hulevesien käsittely kuitenkin paranee, kun kaikki tontilla kertyvät vettä läpäisemättömien pintojen hulevedet viivytetään tontille sijoitettavassa maanalaisessa säiliössä.

### **3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Olemassa olevan korttelirakenteen täydentämisellä ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen. Piha-alueen kasvillisuus uusitaan rakentamisen yhteydessä. Viherkerrointyökalua hyödyntäen on varmistettu, että kaavamuutos tukee kaupunkivihreän säilymistä ja parantaa hulevesien hallintaa. Suunnittelualueen sijainti tiiviissä kaupunkirakenteessa mahdollistaa luonnonvaroja säästävien liikkumisvalintojen tekemisen.

Alueelle laaditun liito-oravaselvityksen mukaan Tammelan alueelta ei tehty keväällä 2021 havaintoja liito-oravasta, eikä alueella ole liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä.

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

Uusi rakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue on valmiiksi yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Poistuvaan asemakaavaan verrattuna alueen rakennusoikeuden määrä kasvaa, mutta tehokkuus säilyy Tammelan kerrostalotonttien tasolla. Rakennusoikeus on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asemakaavamuutos sijoittuu kantakaupungin alueelle, jossa on hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Pyöräilyä tuetaan osoittamalla asemakaavassa riittävä pyöräpysäköinnin mitoitus. Tontin jalankulku- ja pyöräily-yhteydet on mahdollista järjestää suoraan nykyisiltä kevyen liikenteen reiteiltä.

Tontille ajo säilyy asemakaavassa tontin pohjoisosassa ja sen kautta on osoitettu myös ajo pohjoispuolen tontille. Tontille ajo muodostaa vain vähäisesti autoliikennettä Salhojankadulle, joka on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn katualueeksi, jolla tonteille ajo on sallittu.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikennemääriin tai ympäröivään katuverkkoon.

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

#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavamuutos ei muuta olennaisesti korttelin rakennetta. Uusi rakennus sijoittuu Salhojankadun varrelle, lähemmäs korttelin rajaa, mikä tekee katunäkymästä tiiviimmän ja rajatumman. Korttelirakenne on suunniteltu vuoden 1990 asuntomessuja varten ja siinä on huomioitu sovittautuminen vanhan Puu-Tammelan kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen arvot ovat kerrokselliset ja liittyvät sekä Puu-Tammelan 1800-luvun lopulta alkaen rakentuneeseen puukaupunkiin että asuntomessujen yhteydessä toteutettuun moderniin kulttuuriympäristöön. Suunniteltu uudisrakennus on osittain aiempaa rakennusta korkeampi. Sovittautumista Puu-Tammelan pienipiirteisempään kaupunkikuvaan on ohjattu sallimalla rakennuksen eteläreunaan enintään neljä kerrosta. Korkeampi, kuusikerroksinen rakennusosa jää alisteiseksi viereiselle, Tampereen vuoden 1990 asuntomessujen maamerkiksi muodostuneelle Terästalolle. Asemakaava edellyttää ympäröivään kaupunkikuvaan ja sen arvoihin sovittautumista.

#### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaava-alueella sijaitsee vuoden 1990 asuntomessujen yhteydessä rakentunut Nuorisotalo. Asuntomessuilla esiteltiin palveluasumisen kohteita ja Nuorisotalo voidaan katsoa lukeutuvan tähän joukkoon. Suunnittelualueen eteläpuolella on 1920-luvulla rakentuneet Bertel Strömmerin suunnittelemat puutalot ja pohjoispuolella asuntomessujen tunnetuimpiin kohteisiin kuuluva Terästalo.

Nuorisotalon purkaminen vähentää alueen asuntomessuja varten toteutettua rakennuskantaa. Nuorisotalolla on todettu vain vähäisiä arkkitehtonisia ja rakennushistoriallisia arvoja, se edustaa ajalleen tyyppillistä rationaalista arkkitehtuuria. Tontin kulttuurihistorialliset arvot liittyvät olennaisesti asuntomessujen asemakaavaratkaisuun, jossa Nuorisotalon tontti toimii välittäjänä vanhan ja uuden yhdyskuntarakenteen välillä. Asemakaavamuutoksessa rooli on säilytetty. Nuorisoasuminen toimintona säilyy tontilla. Asemakaavaratkaisu toteuttaa asuntomessuvaiheen tavoitteita korttelikokonaisuuden monipuolisesta asuntorakentamisesta. Porrastettu rakennusmassa toimii tulevaisuudessakin välittäjänä Terästalokorkean ja Puu-Tammelan pienipiirteisemmän massoittelun välillä.

### **3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)**

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämään. Asemakaavamuutoksesta ei muodostu tarvetta yritysvaikutusten arviointiin. Erityisryhmien asuminen luo edellytyksiä asumisen tukipalveluja tuottavalle yritystoiminnalle.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen**

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 10.9.2020.

### **4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

Hakijan tavoitteena on purkaa oleva rakennus ja korvata se uudisrakennuksella. Maankäytön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset lähiympäristön laatua parantavalle täydennysrakentamiselle.

#### **4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana**

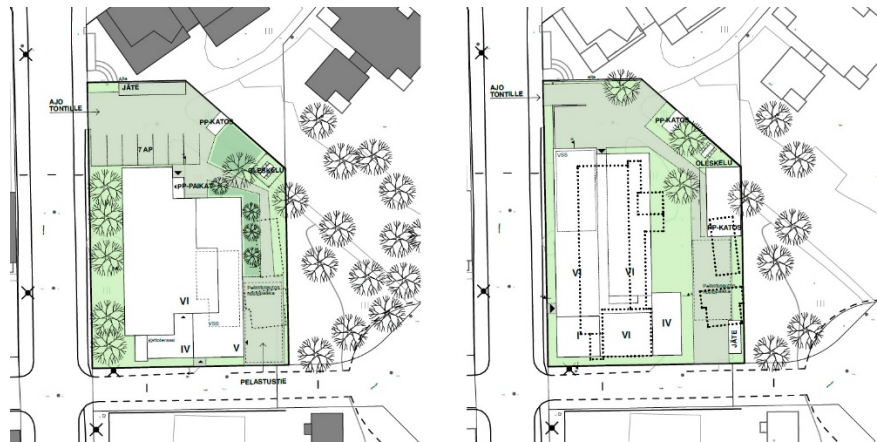
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa kiinnitettiin huomiota alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Kortteleista 344, 343 ja 435 laadittiin kulttuuriympäristöselvitys, joka sisälsi Nuorisotalon rakennusinventoinnin. Suunnitelmaa kehitettiin kulttuuriympäristöselvityksessä tunnistetut arvot huomioiden. Asemakaava edellyttää sovittautumista lähiympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sekä Puu-Tammelan että alueen asuntomessuhistorian osalta.

### **4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot**

Ennen asemakaavan vireille tuloa tutkittiin kahta vaihtoehtoa, joissa toisessa olevaa rakennusta täydennetään ja toisessa korvataan uudisrakennuksella.



*Vasemmalla havainnekuvasssa esitetty olevaa rakennusta täydentävä vaihtoehto. Oikealla havainnekuva purkavasta vaihtoehdosta, jossa oleva rakennus korvataan uudella.*



*Vasemmalla on asemapiirros säilyttävästä vaihtoehdosta, oikealla asemapiirros uudistavasta vaihtoehdosta.*

Kaupunkikuvalliselta ratkaisultaan vaihtoehdot eivät poikenneet toisistaan merkittävästi. Uudisrakennus mahdollistaa rakennusmassan sijoittamisen lähemmäs kadun vartta, mikä jättää enemmän tilaa piha-alueelle korttelin sisäosassa. Purkava vaihtoehto luo edellytyksiä avata maantasokerroksen tiloja enemmän kadun suuntaan, joka luo vaihtelua katunäkymään. Taloudellisesti kannattavammaksi vaihtoehdoksi on arvioitu purkava vaihtoehto.

Kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta täydentäväkin vaihtoehto olisi olevaa rakennusta voimakkaasti uudistava. Nuorisotalon rakennushistorialliset arvot arvioitiin vähäisiksi. Asuntomessuvaiheen asemakaavaratkaisun arvot liittyvät Salhojankatu 5:n rooliin kahden erilaisen mittamaailman rajapinnalla ja ne ovat huomioitavissa myös purkavassa vaihtoehdossa.

Asemakaavasta ei ole tehty vaihtoehtoisia versioita, vaan alustavaa suunnitelmaa on kehitetty kohti asetettuja tavoitteita, mm. kehittämällä rakennuksen massoitteita.

## 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa saatiin kaksi asukaspalautetta ja viisi viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon yhteydessä julkaistaan esittelyvideo.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa korostui tarve huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kortteleista 344, 343 ja 435 laadittiin kulttuuriympäristöselvitys, joka sisälsi Nuorisotalon rakennusinventoinnin. Rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu suunnitelman kehittämisessä, niihin liittyen on annettu kaavamääräyksiä, ja niihin kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa. Ilmanlaatua ja melua koskevat palautteet on huomioitu kaavan yleismääräyksissä. Saatu palaute ja sen huomiointi on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa palauteraportissa.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri, 2021
- Tammelan kortteleiden 344, 343 ja 435 kulttuuriympäristöselvitys, Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri, 2021
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Lännen viherpalvelu, 2021
- Hulevesisuunnitelma, Geopalvelu Oy, 2021
- Liito-oravaselvitys Tammela ja Osmonmäki, Tampereen kaupunki, 2021

### 5.1 Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi

Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvierin laatimassa kulttuuriympäristöselvityksessä on tutkittu ympäristöselvityksen kortteleiden

historiaa. Suunnitteluympäristö on kerroksellinen, siinä yhdistyvät 1920-luvun matala puukaupunkirakenne, 1960- ja 1970-lukujen betonielementtikerrostalot sekä tuoreimpana vuoden 1990 asuntomessujen asuinkerrostalot sekä täydennys- ja korjausrakentamisen esimerkit.

Rakennusinventoinnin pohjalta on tunnistettu Nuorisotalon merkitys osana asuntomessurakentamisen historiaa, erityisesti osana korttelirakenteen ratkaisua. Salhojankatu 5:ssä sijaitseva nuorisotalo oli yksi vuoden 1990 Tampereen asuntomessujen uudisrakennuskohteista.

## 5.2 Piha- ja hulevesisuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma

Alueelle laadittiin piha- ja hulevesisuunnitelmat, joiden pohjalta tehtiin alustava viherkerroinlaskelma. Laskelman mukaan suunnitelmilla tavoitetaan viherkertoimen asuinalueille asetettu tavoitetaso. Pihasuunnitelmassa on luotu edellytykset viihtyisä ja riittävän laajan oleskelupihan muodostamiseksi korttelin sisäosaan.

Hulevesisuunnitelma tuo parannuksia verrattuna nykytilanteeseen, kun jäteviemäriin ohjatut hulevedet viivytetään tontilla ennen ohjaamista kaupungin hulevesiviemäriin.

## 5.3 Liito-oravaselvitys

Tammelan täydennysrakentamishankkeita varten alueelle laadittiin keväällä 2021 liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki), jonka tavoitteena oli päivittää Kantakaupungin liito-oravaselvityksen 2016 tietoja alueelta. Selvitysalueena toimi Osmonmäen ja Tammelan kaupunginosat.

Tammelan alueelta ei tehty keväällä 2021 havaintoja liito-oravasta. Alueella ei ole liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä. Lähimmät liito-oravan todetut elinympäristöt sijoittuvat Kaupin sairaan ympäristöön. Alueen puusto on lehtipuuvältaista ja Osmonpuistoa lukuun ottamatta pääsääntöisesti kadunvarsipuustoa. Liito-orava suosii kuusivaltaisia vanhempia metsiä, joissa on riittävästi lehtipuuta ravinnoksi ja pesimiseen. Lajia tavataan myös puistomaisista elinympäristöistä, mutta tuolloin alueen läheisyydessä on sijainnut luonnontilaisempi kuusimetsikkö (Lammi & Routasuo 2014). Kauppi-Niihaman liito-orava-alueiden läheisyys voi vaikuttaa siihen, että alueella liikkuu satunnaisesti liito-orava, mihin myös Tammelan koulun läheisyydestä tehty asukashavainto viittaisi.

## 5.4 Selvitysten huomioiminen kaavaratkaisussa

Ympäröivien rakennusten kulttuurihistorialliset tulevat huomioiduksi: Asemakaavassa edellytetään, että tontille rakennettavan



uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Rakennuksen massoitelu on sovitettu ympäristöön siten, että uudisrakennuskin toimii välittäjänä korkean Terästammelan rakennuksen ja matalamman Puu-Tammelan välillä.

Hulevesisuunnitelmalla varmistettiin, että tontilla kertyvät vettä läpäisemättömien pintojen hulevedet viivytetään tontilla. Viivytystä edellytetään myös kaavamerkinnällä.

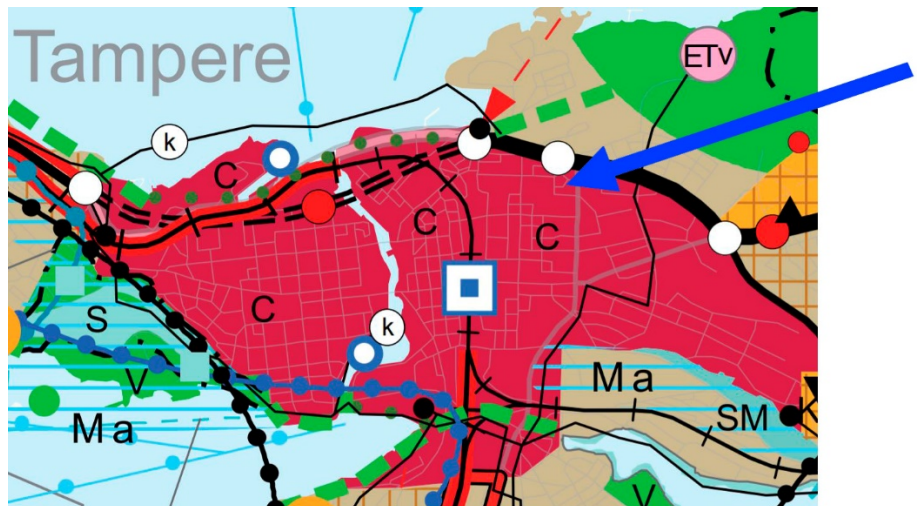
Pihasuunnitelmassa muodostuu suojaisa oleskelupiha korttelin sisäosaan. Kaavaratkaisu edellyttää, että leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueita tulee olla vähintään 10 % tontin asuinkerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä sekä laadukkaana ja viihtyisinä oleskelupihana.

Viherkerroinlaskelmalla varmistettiin, että piha- ja hulevesisuunnittelun osalta saavutettiin asuinalueille asetettu tavoitetaso. Kaavan yleismääräyksissä edellytetään, että tontilla täyttyy Tampereen viherkerroinlaskelman asuinalueille määritelty tavoitetaso.

## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### 6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta



*Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.*

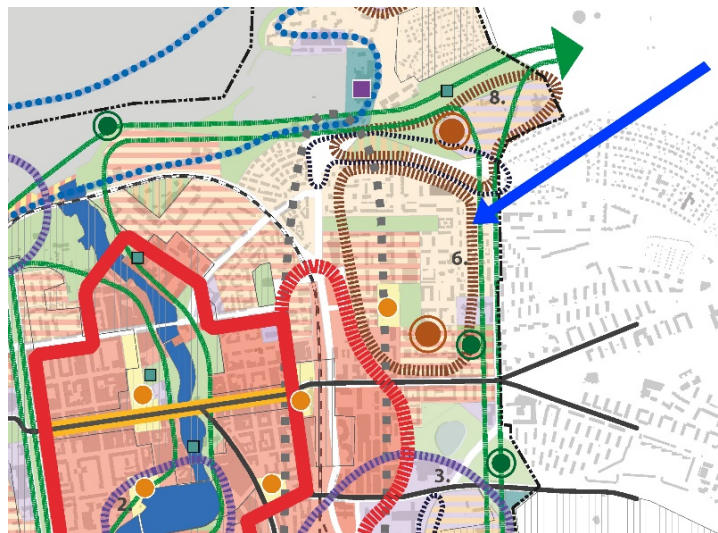
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan

kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Suunnittelualue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.

## 6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta



*Ote Tampereen keskustan strategisesta osayleiskaavan kartasta numero 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.*

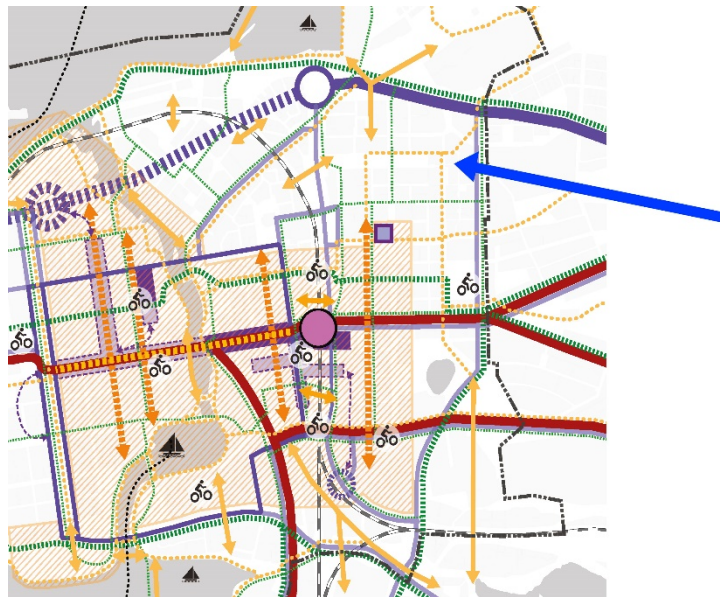
Keskustan strateginen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja kuulutettu voimaan suunnittelualueella 2.6.2017. Osayleiskaava määrittää alueen kaupunkirakenteen ja liikkumisen kehittämistavoitteita.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi. Asuminen on näiden alueiden ensisijainen toiminta, mutta asuntoalueilla voi sijaita myös virkistysalueita, asumiseen liittyviä palveluita ja muuta toimintaa, joka ei häiritse asumista. Suunnittelualue sijoittuu myös asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle. 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.

Osayleiskaavan asumista koskevassa yleismääräyksessä todetaan seuraavaa: Asuinkerrostalokortteleiden täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä ulko-oleskelutilojen vihreyttä ja vähennettävä maantasopysäköintiä. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä koko korttelin kokoisiksi sisäpihoiksi mahdollisuuksien mukaan.

Täydennysrakentamisella on tuettava perheiden hakeutumista keskusta esimerkiksi parantamalla ulko-oleskelutilojen turvallisuutta ja rakentamalla lasten leikkipaikkoja laadukkaasti. Asuntoalueilla on huomioitava lähivirkistysalueiden, –palveluiden ja –reittien riittävyys sekä saavutettavuus. Asemakaavoituksen yhteydessä on arvioitava, voidaanko edellä mainittuja tavoitteita toteuttaa parhaiten korttelin laajuisen suunnitelman avulla. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten maantasokerroksen kaupunkikuvalliseen elävyyteen. Keskusta rakennettavan uuden asutokannan tulee olla hallintamuodoiltaan ja hintatasoltaan monipuolista.

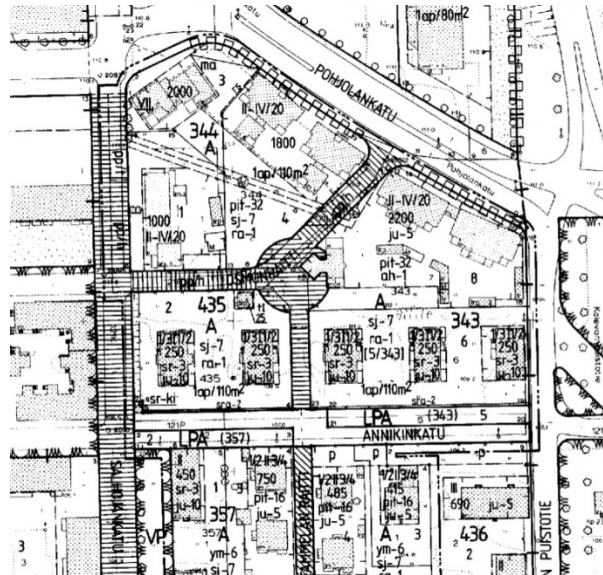


*Ote Tampereen keskustan strategisesta osayleiskaavan kartasta numero 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.*

Keskustan strategisen osayleiskaavan liikennekartan yleismääräyksissä todetaan, että suunnittelussa ja rakentamisessa tulee parantaa kävely-yhteyksien jatkuvuutta, sujuvuutta, esteettömyyttä ja viihtyisyyttä. Suunnittelussa on edistettävä kävelyn ja pyöräilyn liikenneturvallisuutta. Osayleiskaavassa Salhojankadulle ja Osmonraitille on osoitettu tärkeä jalankulkureitti.

### 6.3 Asemakaava

Tontilla on voimassa 18.11.1991 vahvistunut asemakaava nro 7060. Tontti on määritetty asuinrakennusten korttelialueeseen. Kerrosluvuiksi on kirjattu II-IV ja samaa kerroslukua saa olla yhtäjaksoisesti enintään 20 m pituisella osalla rakennusta. Rakennusoikeutta tontilla on 1000 k-m<sup>2</sup>.



*Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualuetta rajaavat lännessä ja etelässä jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kadut, joilla on sallittu huolto- ja tonteille ajo.*

### 6.4 Kaupungin strategiat

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

### 6.5 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.

### 6.6 Tammelan yleissuunnitelmat

Tammelan yleissuunnitelma on laadittu vuonna 2012. Yleissuunnitelma on täydennysrakentamissuunnitelma, jossa esitetään jopa 230 000 k-m<sup>2</sup> uutta kerrosalaa asumiselle, palveluille sekä liike-, toimi- ja työtiloille. Yleissuunnitelmassa esitetty täydennysrakentaminen perustuu

Tammelantorin alle suunnitellun pysäköintihallin luomille mahdollisuuksille.

Tammelan liikenneverkkosuunnitelmassa (hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 2.5.2018) on selvitetty katuverkon jäsentely- ja muutostarpeet ja laadittu tavoitevuoden 2040 katuverkon luokittelu vastaamaan kaupunginosassa tapahtuvia maankäyttö-, liikenne- ja pysäköintimuutoksia. Myös katutilojen viihtyisyys, kaupunkikuva ja esteetön liikkuminen on huomioitu suunnitelmassa.

Liikenneverkkosuunnitelma toimii kokonaiskuvana asemakaavojen ja tarkempien katusuunnitelmien laadinnalle. Liikenteestä on kerrottu tarkemmin kohdassa 1.1.3 Rakennettu ympäristö.

Tammelan hulevesisuunnitelmassa (2017) on kartoitettu nykytila ja ongelmakohteita sekä annettu kehittämisehdotuksia hulevesien käsittelyä koskien. Hulevesisuunnitelma ohjaa alueelle laadittavia asemakaavamuuksia.

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.

## 6.7 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako nro 6356 / 8.5.1989.

## 6.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2021.

# 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 10.9.2020, tark. 13.9.2021
- Asemakaavakartta 13.9.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Palauteraportti 5.8.2021
- Viitesuunnitelma, Ahonen & Kangasvieri, 2021

## 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tammelan kortteleiden 344, 343 ja 435 kulttuuriympäristöselvitys, Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri, 2021
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Lännen viherpalvelu, 2021
- Hulevesisuunnitelma, Geopalvelu Oy, 2021
- Liito-oravaselvitys Tammela ja Osmonmäki, Tampereen kaupunki, 2021