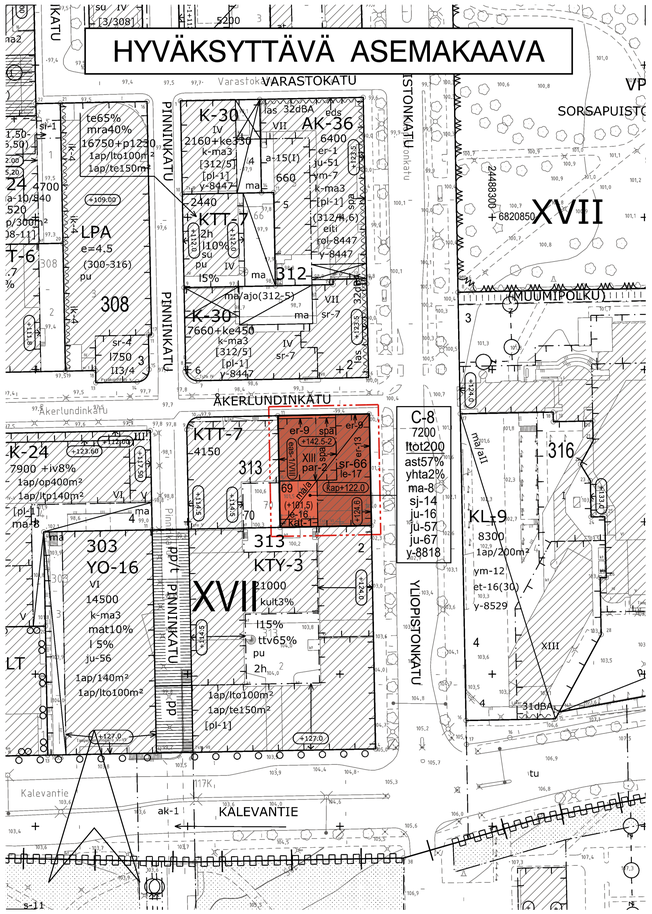
HYVÄKSYTTÄVÄ ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

C-8 — Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuri-ympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

XVII — Kaupunginosan numero.

313 — Korttelin numero.

69 — Tontin numero.

7200 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Itot200 — Alleviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusalalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.

ast57% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

yhta2% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.

XIII — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

(+101,5) — Kansitason yläpinnan likimääräinen korkeusasema.

kap+122.0 — Kattopihan perustason ylin sallittu korkeusasema.

+142.5-2 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tämän luvun osoittaman korkeusaseman yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja tai laitetiloja.

+124.6 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

er-9 — Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiselle julkisivun osalle tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen.

er-13 — Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiselle julkisivun osalle voidaan sijoittaa ainoastaan liike-, toimisto- ja palvelutiloja.

kat-1 — Katoksen rakennusala.

ma-8 — Tontin rakennusalalle saadaan sijoittaa kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja.

ma/a — Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.

spa — Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

par-2 — Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai vaihtoehtoisesti ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita.

eas-1/VIII — Asuinhuoneiden ikkunoita ei saa sijoittaa nuolella osoitetun rakennusalan osan puoleisiin julkisivuihin roomalaisella numerolla ilmoitettuun kerrokseen ellei asunnon ikkunoita ole myös toisen julkisivun puolella.

le-16 — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, jota ei saa käyttää maanpäällisenä autojen pysäköintialueena.

le-17 — Rakennuksen katolle sijoitettava leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

sj-14 — Kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Uudisrakennusta suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.

sr-66 — Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, mutta täydennysrakentamisen edellyttämä tarkoituksenmukainen rakennuksen osan purkaminen voidaan sallia. Rakennuksessa suorite tavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävissä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museovironanomaisen lausunto.

ju-16 — Julkisivun tulee olla pääasiallisesti punatiilt.

ju-57 — Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja.

ju-67 — Katutason kerroksen julkisivu tulee toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittävä toimintoja hyödyntäen. Katutason julkisivussa voidaan käyttää muista kerroksista poikkeavaa materiaalia tai väritystä. Ratkaisu on sovitettava arkkitehtuurittaan korkeatasoisesti kaupunkikuvaan.

y-8818 — Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Tullin alueen ja Sorsapuiston maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja maakunnallisesti merkittävä suojeltu rakennus

Kaikki suunnittelu ja rakentaminen tulee tehdä niin, että arvot säilyvät.

Rakennukset

Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi.

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

Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla. Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

Pihat ja ympäristö

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualuetta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta.

Yhteistilojen tulee liittyä luontevasti ulko-oleskelualueisiin.

Rakentamislupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.

Kansipihan tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti.

Kortteliaalueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan 8818 asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys.

Maanpäällisen alueen rakentamisessa on huomioitava maanalaisista tiloista ja niiden suojavyöhykkeistä johtuvat rajoitukset, jotka koskevat yleisesti kallioperään kajoavia toimenpiteitä ja näihin liittyvää selvitysvelvollisuutta. Olennaista on huomioida maanalaiseen kaavaan merkityn suojavyöhykkeen korkeusasema, joka ulottuu pääsääntöisesti kallion yläpintaan asti.

Purkumateriaalia ja -rakennusosia tulee hyödyntää rakentamisessa, mikäli se on haitta-ainekartoituksen mukaan mahdollista.

Tontin rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia katu- ja puistoalueiden puustoon.

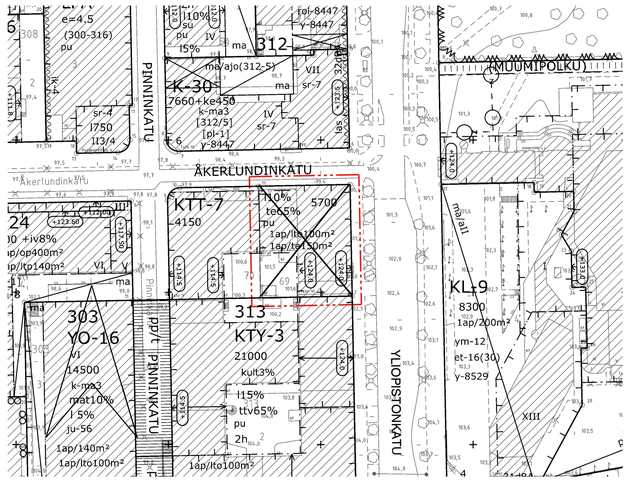
Ympäristöhäiriöt

Ennen alueelle tulevaa asuinkäyttöä on huolehdittava siitä, että maaperän ja rakenteiden pilaantuneisuus on tutkittu ja pilaantuneet maat ja rakenteet puhdistettu ympäristön- ja terveydensuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

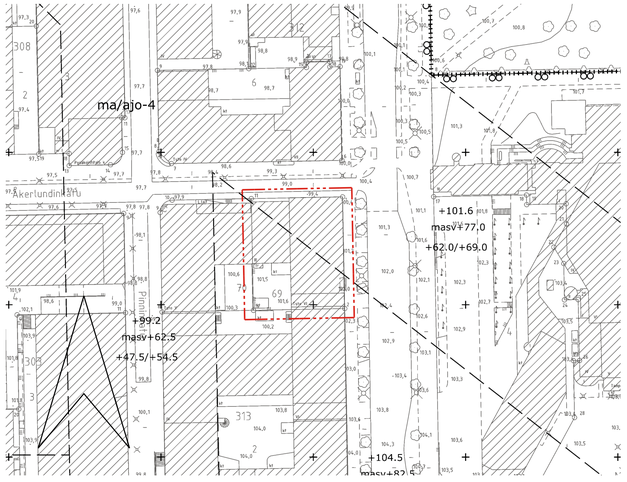
Rakennuksen korjauksissa on kiinnitettävä huomiota korjausten onnistumisen varmistamiseen. Rakennukseen ei saa jäädä esim. korjaamattomia kosteus- tai mikrobivaurioita, kemiallisia epäpuhtauksia eikä hallitsemattomia ilmavuotoja, joiden mukana epäpuhtauksia kulkeutuu rakenteista.

POISTETTAVA ASEMAKAAVA

3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.



OTE MAANALAISESTA AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



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

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Tuloilman sisäänotto on järjestettävä suodatettuna rakennusten katolta tai sisäpihan puolelta liikenteen hiukkaspäästöjen vuoksi.

Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset laitteet on kaava-alueen uudisrakennuksissa integroitava rakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava muu rakentaminen huomioiden ja riittävän etäälle pihan oleskelualueista.

Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä tulee tarvittavien johtojen sekä huollon osalta laatia rasitesopimus. Rakentamislupaa haettaessa on esitettävä selvitys yhteisjärjestelyistä.

Pysäköinti

Autopaikat

Tontti on vähäautoinen.

Tontille tulee sijoittaa 3 autopaikkaa, joista 1 tulee osoittaa liikuntaesteisille.

Majoitustilat eivät muodosta auto- ja polkupyöräpysäköintiä mitoittavaa kerrosalaa.

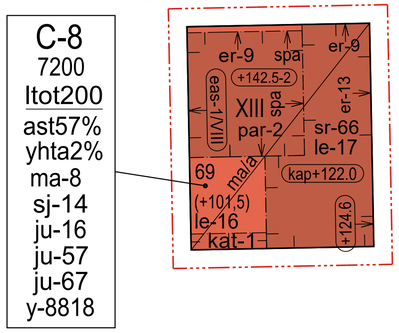
Polkupyöräpaikat	**pp/k-m²**
Asuminen	1/40
Opiskelija-asuminen	1/30
Kaupungin oma vuokratuotanto ja valtion korkotukikohde sekä senioriasuminen	1/35
Liiketilat	
≤2000 k-m²	1/100
≥ 2000 k-m²	1/150
Toimistotilat	1/100
Palveluasuminen	0,25 pp x työntekijä

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

Asukkaiden yhteistilat, irtaimistovarastot sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

Pysäköintinormin edellyttämien esteettömien, runkolukittavien ja katettujen pyöräpysäköintipaikkojen lisäksi kohteeseen tulee toteuttaa laadukkaat pyörien huoltotilat ja taakkapyörien säilytysmahdollisuudet.

SUURENNOS KAAVA-ALUEESTA MK 1:500



TAMPERE

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosa: XVII (TULLI)
Kortteli nro: 313
Tontti nro: 69

MUUTETAAN 2.2.1984 VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA NRO 6068.

TÄHÄN ASEMAKAAVAKARTTAAN LIITTYY ASEMAKAAVAN SELOSTUS JA HAVAINNEAINEISTO.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA ON VOIMASSA TONTTIJAKO NRO -182/10.6.1936.

1:1000 — 0 10 20 30 40 50 100 150

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUE / PAIKKATIETO

Asemakaavaehdotus perustuu pohjakarttaan, joka täyttää Alueidenkäyttölain 54 § a-c vaatimukset.

1.9.2025 — Antti Alarotu, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaatti- / korkeusjärjestelmä ETRS-GK24 / N2000

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU / ASEMAKAAVOITUS

Suunnittelija: Tiia Kuisma / Susanna Virjo / Eero Haapanen
Piirtäjä: R-L. E. / U. T.
Pvm. 24.3.2025
Tark. 1.9.2025

1.9.2025 — Hanna Montonen, vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavakartta nro 8818 — Yla hyv.