



XV (TAMMELA), KULLERVONKATU 5, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN ASEMAKAAVA NRO 8664

KAUPUNGIN VASTINE LAUSUNTOIHIN

4.6.2018

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 19.4.–21.5.2018. Siitä saatiin kaksi lausuntoa eikä yhtään muistutusta.

1. Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto 18.5.2018

ELY-keskus kommentoi kaavaa MRL 18.1 § mukaisen edistämistehävän näkökulmasta.

ELY-keskus on kaavan aiemmissa käsittelyvaiheissa todennut, että asemakaavassa tulisi varmistaa riittävien tonttikohtaisten ulko-oleskelualueiden toteutuminen.

Kaava-aineistoihin on lisätty ulko-oleskelualueiden mitoitus tiedot.

MRL 155.2 §:n mukaan leikkipaikkojen ja oleskelualueiden järjestämisvelvollisuudesta voidaan sallia poikkeus vähäisen lisärakentamisen osalta. Asemakaavassa osoitettua lisärakentamista ei voida pitää vähäisenä. Kaava-asiakirjojen perusteella tulisi saada varmuus siitä, että asemakaavassa on lisärakentaminen huomioiden järjestetty MRL 155.1 §:n mukaisesti ”riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten”.

Riittävyyden arvioinnissa tulisi huomioida, että kattopihat tai muut erityisratkaisut voivat täydentää mutta eivät mitoituksellisesti täysimääräisesti korvata käytettävyydeltään tavanomaisten ulko-oleskelualueiden tarjontaa.

Mikäli asuinrakennuksen tontille ei voida toteuttaa MRL:n edellyttämällä tavalla riittäviä ulko-oleskelutiloja, kaavassa tavoiteltua lisärakennusoikeuden määrää tulisi vähentää. Ulko-oleskelualueiden ja lisärakennusoikeuden tasapainoinen mitoittaminen on luontevinta huomioida kaavan vaihtoehtovaiheessa.

Kaupungin vastine

Asemakaavalla mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen keskustan strategisen osayleiskaavan (hyväksytty 18.1.2016) tavoitteiden mukaisesti. Tontti sijaitsee osayleiskaavassa Tammelan asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeellä.

Noin puolet osayleiskaavassa osoitetusta asuntorakentamisesta sijoittuu olevaan korttelirakenteeseen ullakoille, kattokerroksiin, nykyisille pysäköintialueille ja kortteleiden tyhjiksi jääneisiin nurkkiin. Osayleiskaavan keskeisenä asumisen kehittämislinjauksena on korttelipihojen kehittäminen. Asuinkerrostalokortteleiden täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä ulko-oleskelutilojen vihreyttä ja vähennettävä maantasopysäköintiä.

Täydennysrakentamisen asemakaavoilla asukkaille pyritään järjestämään mahdollisimman paljon ulko-oleskelualueita. Olemassa olevaa tiivistä keskustarakennetta täydennettäessä ulko-oleskelualueissa ei kuitenkaan päästä samoihin määrällisiin tavoitteisiin kuin esimerkiksi Tammelan 1960-luvun saneerauskaavassa. Sen sijaan nykyiset asfalttipihat kohennetaan vehreiksi sekä toteutetaan pieniä mutta laadukkaita urbaaneja ulko-oleskelualueita osayleiskaavan mukaisesti. Yksittäisiä tontteja koskevissa asemakaavoissa keinovalikoimaan kuuluvat mm. pysäköinnin vieminen maan alle, kansipihat pysäköintilaitosten päällä sekä kattopihat ja -terassit ylemmissä kerroksissa.

Asemakaava edellyttää, että asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vehreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita maantasossa tai kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana.

Lausunto ei aiheuttanut muutoksia asemakaavaan.

2. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto 31.5.2018

Pirkanmaa maakuntamuseo on esittänyt valmisteluvaiheessa antamassaan lausunnossa joitakin rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen liittyviä huomioita, jotka on pääasiassa huomioitu kaavaprosessin aikana. Tontilla olevaa asuinkerrostalon kulttuurihistoriallista arvoa ei kuitenkaan ole huomioitu suunnitelmassa ja näiltä osin maakuntamuseo esittää uudelleen ko. rakennuksen osoittamista sellaisella merkinnällä, joka turvaa rakennuksen ja sen ominaispiirteiden säilyttämisen.

Kaupungin vastine

Lausunnon pohjalta asemakaavan yleismääräystä täydennettiin seuraavasti: Korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tulee huomioida 1970-luvulla rakennetun rakennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden säilyminen.