



Härmälä, Lättähatunkatu 1, asemakaavan tarkistaminen. Asemakaava nro 8642

Diaarinumero: TRE:3310/10.02.01/2016

## ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

12.2.2018



Vireilletulo:	12.5.2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä:	23.6-11.8.2016
Kaavaluonnos nähtävillä	29.6.-10.8.2017
Yhdyskuntalautakunta	20.2.2018 § xx
Kaavaehdotus nähtävillä:	22.2. - 22.3.2018
Yhdyskuntalautakunta:	xx.xx.2018 § xx
Kaupunginhallitus:	xx.xx.2018 § xx
Kaupunginvaltuusto:	xx.xx.2018 § xx
Lainvoima:	xx.xx.2018

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt on tehnyt Skanska Talonrakennus Oy. Hakemus on kirjattu 12.5.2016.

Hankkeen diaarinumero: TRE: 3310/10.02.01/2016, pvm. 11.5.2016

Asemakaavan muutos tuli vireille 23.6.2016, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 23.6.–11.8.2016 väliseksi ajaksi.

Selostuksen liiteasiakirjat:

- Asemakaavakartta 26.6.2017, tark. 12.2.2018
- Asemakaavan selostus 12.2.2018
- Asemakaavan seurantalomake 24.1.2018
- Viitesuunnitelmat 31.1.2018
- Liikenteellinen tarkastelu, Sitowise 2017

## 1. LÄHTÖKOHDAT

### 1.1 Suunnittelualue

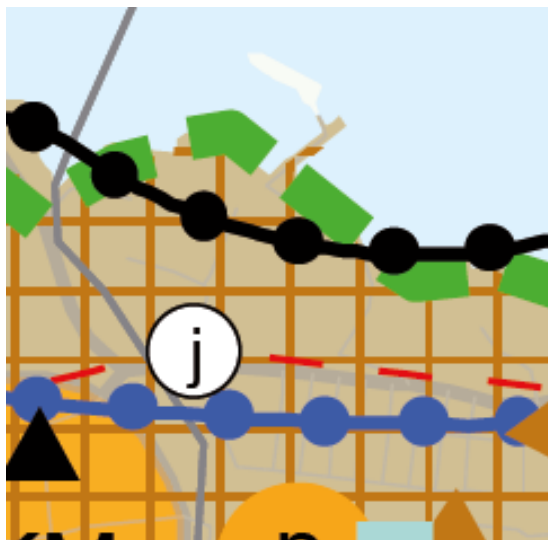
Suunnittelualueena oleva tontti 1906-1 sijaitsee Härmälän kaupunginosassa, ns. Härmälänrannan alueella noin 6.5 km lounaaseen Tampereen keskustasta, Pyhäjärven etelärannalla.

Suunnittelualueella on sijainnut Härmälän vanha lentokonetehdas, joka jouduttiin purkamaan pilaantuneen maaperän puhdistustöiden vuoksi. Tampereen yhdyskuntalautakunta myönsi 14.6.2016 poikkeamisluvan asemakaavassa suojellun rakennuksen purkamiseksi. Alue rajautuu joka puolelta olemassa oleviin ja pian rakennettaviin asuinkortteleihin. Lähimmät päiväkodit, koulut sekä kaupalliset palvelut tulevat sijaitsemaan alle kilometrin säteellä kaava-alueesta sekä kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla.

### 1.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 1.2.1 Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.



Maakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijoittuu tiiville joukkoliikennevyöhykkeelle sekä taajamatoimintojen alueelle. Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaitiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen.

*Kuva: Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta*

Kaava-alue sijoittuu Härmälän maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, jota koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys:

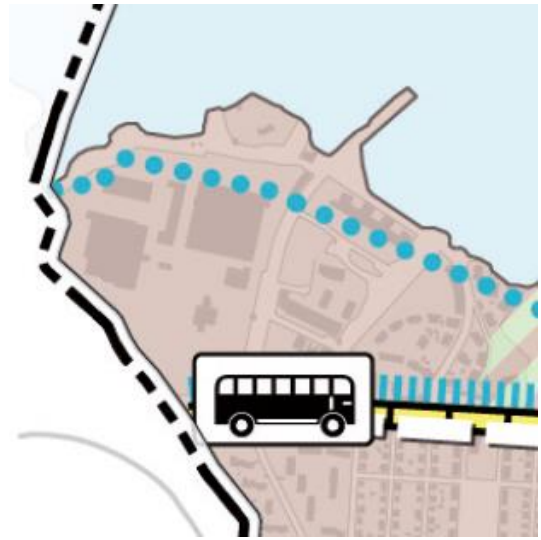
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

### 1.2.2 Tampereen kantakaupungin yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetussa yleiskaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Alue varataan teollisuus- ja varastotiloille sekä niihin liittyville liike- ja toimistotiloille. Liike- ja toimistotiloja voidaan rakentaa enintään ¼ toimintojen kerrosalasta.



Kuva: Ote kantakaupungin yleiskaavasta

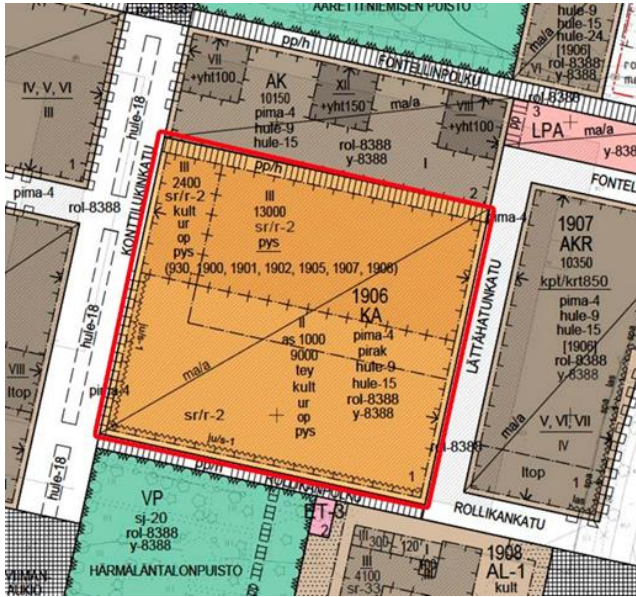


Kuva: Ote kantakaupungin yleiskaava 2040/ Yhdyskuntarakenne

Kantakaupungin yleiskaavaehdotuksessa 2040, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keväällä 2017, kaava-alue sijoittuu asumisen alueelle, joka varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toimintoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Kantakaupungin yleiskaava 2040 ei ole vielä lainvoimainen.

### 1.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 26.3.2015 voimaan tullut asemakaava numero 8388. Asemakaavassa alue on osoitettu liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Lentokonetehtaan pohjoisosa on rakennuksen osa, jonka historiallisesti tärkeät kantavat rakenteet tulee pääosin säilyttää. Tontille saa sijoittaa kulttuuri-, urheilu- ja opetustoimintaa palvelevia tiloja. Tontille saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Tontin kokonaisrakennus-oikeus on 25 400 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on II-III. Alueen maaperä on kunnostettava ja jätteet poistettava alueen pilaantuneiden maiden puhdistamisesta annettujen päätösten ja ympäristölupapäätösten mukaisesti. Pilaantuneet rakenteet on puhdistettava viranomaisen hyväksymällä tavalla ennen kuin rakennus otetaan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma.



Kuva: Ote asemakaavasta nro 8388, kaava-alue on rajattu punaisella

#### 1.2.4 Rakennusinventointi

KA & Koivikko Engineering on vuonna 2011 laatinut rakennusinventoinnin, jonka tehtävänä oli dokumentoida rakennuskannan rakennushistoriaa ja ominaispiirteitä ja arvioida niiden kulttuurihistoriallista ja rakennustaiteellista merkitystä suunnittelun ja kaavoituksen tarpeisiin.

Kaava-alueella sijaitsevassa vuonna 1934–1935 valmistuneessa kantatehtaassa toimi vuonna 1935 lentokoneiden kokoonpanohalli, moottorikorjaamo, puuosasto, maalaamo ja hienomekaniikka-osasto, sekä varasto- ja toimistotiloja.



Kuva: Lentokonetehtaan sali 1930-luvun lopulla  
Kuvälähde: Tampereen Teknillinen seura, Tekniikan Tampere

Alkuperäinen rakennus oli E-kirjaimen muotoinen ja väliin jäivät valopihdat, joiden kautta saatiin luonnonvaloa tuotantotiloihin. Rakennuksen teräsbetonipilari- ja palkkirunko mahdollistivat julkisivuun suuret ikkunapinnat. Niiden ajateltiin tasaavan painetta räjähdysten tai pommituksen sattuessa. Rakennuksen jäykkä funkkisarkkitehtuuri on suunniteltu teollisen prosessin ehdoilla. Vuonna 1953 pohjoisen puoleinen valopiha katettiin. Myös eteläpuoleinen valopiha katettiin kolme vuotta myöhemmin.

Rakennus koki suuren muutoksen, kun Kalmar teki energiasäästösaneerauksen vuonna 1996 ja korvasi suuret huonokuntoiset ikkunat vuoraamalla rakennus Kalmarin värin mukaan vihreillä paroc-elementeillä, nauhaikkunoilla ja pienemmillä nosto-ovilla. Suuri osa tehtaan kattoikkunoista oli tukittu jo aiemmin.

Rakennus oli rakennusteknisesti ja historiallisesti merkittävä, mutta sen alkuperäisestä ulkoasusta oli tehtaassa säilynyt enää vain sen kantavat rakenteet.

### 1.2.5 Meluselvitys

A-Insinöörit Oy on tehnyt vuonna 2013 meluselvityksen Härmälänranta 2-asemakaava-muutostyötä varten. Nykyisellä asemakaava-alueen tontilla 1906-1 liikennemelu alitti päivä- ja yöajalle asetetut keskiäänitasot, joten asemakaavassa ei ole tarvetta esittää rakenteille ääneneristävyysvaatimuksia.

### 1.2.6 Hulevesiselvitys

Destia Oy on tehnyt vuonna 2012 hulevesiselvityksen Härmälänranta 2-asemakaava-muutostyötä varten. Selvityksen perusteella asemakaavakarttaan 8388 oli merkitty hule-9- ja hule-15-määräykset.

Hule-9: Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjänty 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hule-15: Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma.

Härmälänrannan kaava-alueen rakentumisen myötä on havaittu, että tonteilla hulevesien viivytysohjainten ei ole tarvetta olla niin suuria kuin kaavamääräys edellyttää, joten hule-määräyksestä on myönnetty poikkeamisia rakennuslupavaiheessa. Tontilla 1906-1 koko tontti tulee rakennettavaksi eikä tilaa imeyttämiseksi ole. Tontin hulevedet johdetaan sadevesijärjestelmään. Rakennussuunnittelun edetessä tutkitaan, voidaanko osa rakennuksen katosta toteuttaa viherkattona, joka osaltaan viivyttäisi sadevesiä.

### 1.2.7 Liikenteellinen tarkastelu

Sitowise on tehnyt vuonna 2017 tarkastelun lentokonetehtaan kiinteistön liikenteellisistä vaikutuksista. Lentokonetehtaan liikennetuotos arvioitiin pysäköintipaikkojen ja kerrosalan avulla, jolloin asumiselle saatiin n. 520 henkilöautomatkaa/vrk, pysäköintilaitoksen käyttö n. 1800 henkilöautomatkaa/vrk ja saattoliikennettä n. 400 henkilöautomatkaa/vrk. Katuverkon liittymien toimivuutta tarkasteltaessa todettiin, että Nuolialantien liittymä on ruuhkaisin, mutta silti palvelutaso säilyy huippuunakin luokassa A-C (A = erittäin hyvä, F = erittäin huono). Muut liittymät kohdealueella toimivat hyvin ja niiden palvelutaso on A-luokkaa.

Suunniteltu liikenneverkko liittymineen on tarkastelun perusteella kapasiteetiltaan riittävä Lentokonetehtaan alueen maankäytön toteutumisen jälkeenkin.

### 1.2.8. Kaupunkikuvatoimikunta

Tampereen kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt kaavahankkeen viitesuunnitelmia kaksi kertaa, 3.5.2016 ja 7.11.2017. Kaupunkikuvatoimikunta piti hyvänä ratkaisun yleisperiaatteita ja muotoilun muistumia lentokonetehtaasta. Jatkosuunnittelussa esitettiin kiinnitettäväksi huomiota mm. liiketilojen merkitykseen jalankulkijan mittakaavassa sekä itäjätkäisyyden käsittelyyn vastapäisten asuintalojen näkymänä. Lentokonetehtaan muistumiin on mahdollista suhtautua kevyemmin, jos suunnittelun muut vaatimukset sitä edellyttävät, koska rakennuksen lopullinen käyttötapa ja muoto voi vielä muuttua ajan kuluessa.

Viitesuunnitelmissa on pyritty ottamaan huomioon kaupunkikuvatoimikunnan kommentteja.

### 1.2.9 Tonttijako

Tontilla 1906-1 on voimassa 9.11.2015 hyväksytty tonttijako tunnus 8805. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 17.12.2015.

### 1.2.10 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2016.

## 2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 2.1 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 2.1.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön palvelualue, viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Sähkölaitos Oy, Tampereen Vesi liikelaitos, Tampereen Sähköverkko oy)
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Härmälän omakotiyhdistys ry
- Härmälä-Seura
- Muut ilmoituksensa mukaan

#### 2.1.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 23.6.2016, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin asetettavaksi nähtäville 23.6.–11.8.2016 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomaisista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi kommenttia. Pirkanmaan maakuntamuseolla ja Pirkanmaan ELY-keskuksella ei ollut kaavamuutoksesta huomautettavaa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.6.–10.8.2017 välisen ajan. Luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa.

#### Liikennesuunnittelu:

Pysäköintimääräysten tulee vastata Tampereen 2016 hyväksytyjä pysäköintipolitiikan linjauksia.

#### *Vastine:*

*Pysäköintimääräyksiä on tarkistettu.*

#### Vihersuunnittelu:

Mikäli tontille on tulossa päiväkotia, tulee huomioida sen ulkoilutilat.

#### *Vastine:*

*Päiväkotia ei ole tulossa tontille 1906-1, vaan se sijoitetaan kortteliin 1909.*

Ympäristönsuojelu:

Asemakaavaluonnoksesta puuttuu pima-4-merkintä. Mikäli alue on puhdistettu ympäristönsuojeluviranomaisten edellyttämällä tavalla, se voidaan jättää pois. Muussa tapauksessa merkintä tulee edelleen säilyttää.

*Vastine:*

*Tontin maaperä on jo puhdistettu, mutta loppuraporttia alueen pilaantuneen maan käsittelystä ei ole vielä toimitettu lausunnolle Pirkanmaan ELY-keskukseen. Kaavakarttaan lisätään pima-4-määräys, jonka mukaan alueen maaperä on kunnostettava ja jätteet poistettava alueen pilaantuneiden maiden puhdistamisesta annettujen päätösten ja ympäristölupapäätösten mukaisesti.*

Vihersuunnittelu/hulevedet:

Tampereen kaupungin linjaus keskustakortteleiden tiivistämisen huleveden hallinnasta on vielä tekeillä, mutta olemme sopineet seuraavat periaatteet, joita noudatetaan toistaiseksi:

- Lähtökohta asemakaavoissa, joissa lähes vain kansipihaa: nykytilaa pitää parantaa.
- Asemakaavamuutoksen hakijan pitää esittää nykytila ja tuleva tilanne ja miten viherää/läpäisevää saadaan lisää (uusista kattopinnoista ja piha-alueesta).

*Vastine:*

*Tontilla sijainnut lentokonetehdas ulottui koko tontille. Uusi asemakaava mahdollistaa rakentamisen yhtä laajalle alueelle kuin tontilla nyt voimassa oleva asemakaava, joten tontille ei jää vapaata maanpintaa hulevesien imeyttämiseen tai viivyttämiseen. Viherkattoa ei voida toteuttaa matalan osan katolle, sillä sinne on suunniteltu tulevan aurinkopaneeleja. Näin ollen tontin hulevedet johdetaan kokonaisuudessaan kaupungin hulevesiverkkoon, kuten vesihuoltoinsinöörin kanssa lausunnon antamisen jälkeen on keskusteltu.*

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan mm.:

Kaava-alue sijoittuu Härmälän maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016), jota koskee Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n suunnittelumääräys: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen." Tämä tulee mainita kaavaselostuksessa. Kaavan vaikutusalueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat toimistorakennus ja puisto. Kaavaselostusta tulee vielä syventää kaavan vaikutusalueen nykyisen kulttuuriympäristön ja hankkeen kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta. Lisäksi Pirkanmaan maakuntamuseo kehottaa lisäämään kaavamääräyksiin kaava-alueen kulttuurihistoriallista erityisluonnetta ja sen huomioimista koskevan määräyksen.

Kaavaehdotus tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

*Vastine:*

*Kaavaselostusta on täydennetty toivotulta osin ja kaavakarttaan on lisätty määräys, jonka mukaan kaava-alue on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Uudisrakennusta suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väriyksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.*

Pirkanmaan ELY-keskus:

Härmälänrantaan koskevassa, Valmetinkatu 5:ssä sijainneen entisen tehdasalueen PIMA-päätöksessä todettiin mm., että loppuraportti alueen pilaantuneen maan käsittelystä ja alueelle jääneistä jäännöspitoisuuksista toimitetaan ELY-keskukselle lausuntoa varten kunnostuksen päätyttyä. Asemakaava-aluetta koskevaa raporttia ei ole vielä toimitettu. Kunnostustyön keskeneräisyyden vuoksi ELY-keskus katsoo, että korttelialueelle on tarpeen edelleen antaa voimassa olevaa asemakaavaa vastaava pima-4 kaavamääräys, jonka mukaan alueen maaperä on kunnostettava annettujen päätösten ja ympäristölupapäätösten mukaisesti.

*Vastine:*

*Tontin maaperä on jo puhdistettu, mutta loppuraporttia alueen pilaantuneen maan käsittelystä ei ole vielä toimitettu lausunnolle Pirkanmaan ELY-keskukselle. Kaavakarttaan lisätään pima-4-määräys, jonka mukaan alueen maaperä on kunnostettava ja jätteet poistettava alueen pilaantuneiden maiden puhdistamisesta annettujen päätösten ja ympäristölupapäätösten mukaisesti.*

**2.2 Asemakaavan tavoitteet**

Tontilla sijainnut vanha lentokonetehtaan tehdasrakennus jouduttiin purkamaan, sillä rakennuksen alla oleva maaperä ja pohjavesi olivat arvioitua pilaantuneempia. Maan ja pohjaveden puhdistamiseksi täytyi maaperä kaivaa osittain pohjaveden pintaan asti, jolloin rakennuksen säilyttäminen ei ollut enää teknisesti mahdollista.

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on saada mahdollisuus rakentaa puretun lentokonetehtaan tilalle liiketiloja, pysäköintilaitos sekä yksi asuinrakennus.

Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus kaavamuutosalueella ja varmistaa alueella voimassa olevan asemakaavan nro 8388 tavoitteiden säilyminen tontilla. Asemakaavassa 8388 oleva lentokonetehdasta koskeva suojelumääräys poistetaan tarpeettomana.

**3 ASEMAKAAVAN KUVAUS****3.1 Tonttitiedot**

Tontin 1906-1 pinta-ala on 11 725 m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksessa tontille osoitetaan kerrosalaa asumiselle 3 000 m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimistorakentamiselle 10 400 m<sup>2</sup>. Pysäköintilaitokselle osoitetaan rakennusoikeutta 12 000 k-m<sup>2</sup>. Tontin kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan.

**3.2 Kaavamerkinnot**

Käyttötarkoitus	KA	Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue.
	kult	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.
	ur	Rakennusala, jolle saa sijoittaa urheilutoimintaa palvelevia tiloja.
	op	Rakennusala, jolle saa sijoittaa opetustoimintaa palvelevia tiloja.
	pys	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen.
	tey	Rakennusala, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustilaa.



	ma/all	Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen kahteen kellarikerrokseen
Rakennus- oikeus	as 3 000	Merkintä osoittaa tontilla sallitun asuntokerrosalan määrän neliömetreinä.
	11 800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Alue	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.
Kerrosuku	VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Autopaikat	(930)	Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan sijoittaa.
maaperän kunnosta- minen	pima-4	Alueen maaperä on kunnostettava ja jätteet poistettava alueen pilaantuneiden maiden puhdistamisesta annettujen päätösten ja ympäristölupapäätösten mukaisesti.
Yleismää- räys	Autopaikat	<p>Asuminen: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>  Opiskelija-asuminen: 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>  Palveluasuminen/senioriasuminen: 1/120 k-m<sup>2</sup>  Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto: 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>  Toimistotilat 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>  Liiketilat &lt;2 000 kem<sup>2</sup>: 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>  Liiketilat &gt;2 000 kem<sup>2</sup>: 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>  Urheilu- ja kulttuuritoiminta 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>  Opetustoiminta 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>  Ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuus 1 ap/150 k-m<sup>2</sup></p> <p>Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20% alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja /tai paikkojen nimeämättömyys.</p>
	Polkupyö- rät	<p>Asuminen: 1 polkupyöräpaikka/40 k-m<sup>2</sup>  Opiskelija-asuminen: 1 polkupyöräpaikka/35 k-m<sup>2</sup>  Palveluasuminen/senioriasuminen: 1 polkupyöräpaikka/40 k-m<sup>2</sup>  Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto: 1 polkupyöräpaikka/35 kem<sup>2</sup>  Toimistotilat: 1 polkupyöräpaikka/100 k-m<sup>2</sup>  Liiketilat:  &lt; 2000 k-m<sup>2</sup>: 1 polkupyöräpaikka/100 k-m<sup>2</sup>  &gt; 2000 k-m<sup>2</sup>: 1 polkupyöräpaikka/150 k-m<sup>2</sup></p> <p>Asumisen polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava ka-  tettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavu-  tettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukit-  tavilla telineillä.</p> <p>25 % muiden toimintojen polkupyöräpaikoista tulee ra-  kentaa katetuiksi ja varustaa runkolukittavilla telineillä.</p>

### 3.1 Kaavan vaikutukset

#### 3.1.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Tehdasalueen sisäisessä maisemassa tontilla aiemmin sijainnut ja nyt purettu kantatehdas muodosti korttelimaisen seinämän eteläsivulle puistoa vasten sekä länsisivulle kohti uudempaa rakennuskantaa. Uudelleen rakentuvalla Härmälänrannan alueella vanhan kantatehtaan julkisivu Valmetinkadulle päin oli maisemallisesti keskeinen elementti, joka rajasi kaartuvaa katulinjaa.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee vuonna 1936 rakennettu toimistorakennus, jolla on keskeinen asema tehdasalueen kulmauksessa. Näyttävä rakennus kokosi aikanaan taakseen tehtaan eri toiminnot ja toimi teollisuustoiminnan käyntikorttina muihin kortteihin päin.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee 1930-luvulta peräisin oleva puistoalue, nykyiseltä nimeltään Härmäläntalonpuisto, jolle varattiin tilaa toimistorakennuksen ympärille jo toimistotalon rakennusvaiheessa. Puiston tyylissä on piirteitä sekä muotopuutarhasta että vapaammasta, nk. englantilaisesta puistosta. Puiston alkuperäinen rakenne on yhä hahmotettavissa, tosin ruudukon läntiset pitkittäiskäytävät ovat hävinneet. Tehtaanpuisto toimi työntekijöiden virkistyspaikkana sekä tehdasalueen edustavana käyntikorttina.

Kaavamuutoksella päivitetään alueen maankäyttö vastaamaan alueella nyt vallitsevaa tilannetta. Uudisrakennukseen, joka korvaa vuonna 2016 puretun kantatehtaan, sijoittuu mm. asuin- ja liiketiloja. Rakennuksen matala osa muistuttaa massaltaan purettua rakennusta ja siten säilyttää alueen vanhan rakenteen. Uudisrakennus tulee muodostamaan ryhdikkään taustan puistolle, jääden kuitenkin toimistorakennuksen taakse alueelle etelästä päin tultaessa kuten vanha tehdasrakennuskin jäi. Puisto tulee palvelemaan hyvin kaava-alueen tiloja käyttäviä asiakkaita, joten se tulee säilymään toiminnallisesti aktiivisena osana aluetta, kuten se on aina ollut.

Tontin pohjoiskulmaan tuleva kahdeksankerroksinen asunto-osa noudattaa pohjoispuolella olevan tontin asuinrakennusten korkeuksia (VIII-XII). Asemakaavan muutoksella ei ole kaupunkikuvaa, maisemaa tai rakennettua ympäristöä merkittävästi muuttavia vaikutuksia. Kiinteistö tukeutuu alueelle rakennettavaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

#### 3.1.2 Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen kohdistuu teollisuuskäytössä olleelle alueelle, joten sillä ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei tässä tapauksessa ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

#### 3.1.3 Kaavan vaikutukset yritystalouteen

Asemakaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia yritystalouteen sillä kaavamuutos mahdollistaa yritystoiminnan pääkäyttötarkoituksen sallimissa puitteissa.

## 4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 4.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

### 4.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.