

XV (TAMMELA), TAMMELAN PUISTOKATU 21, LIIKETONTIN MUUTTAMINEN ASUINKÄYTTÖÖN JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN. ASEMAKAAVA 8622 - PALAUTERAPORTTI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 21.4.–12.5.2016

A. OAS:sta jätetty viranomaisten kommentit

A1. Tampereen kaupunki, vesihuolto

Tammelan alueesta laaditaan hulevesien hallinnan yleissuunnitelmaa. Yleissuunnitelmassa määritellään alueen hulevesien hallinnan periaatteet ja tarvittavat määräykset. Asemakaavan hulevesimääräykset annetaan yleissuunnitelman pohjalta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

A2. Pirkanmaan maakuntamuseo

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja, mutta puutteellisten inventointitietojen takia asiaa ei voida arvioida vaaditulla tavalla. Luotettavan vaikutusten arvioinnin tekemistä varten tulee kaava-aineistoihin liittää tiedot nykyisen liike- ja toimistorakennuksen (1986) historiasta ja ominaispiirteistä sekä mahdollisista arvoista.

Kaava-alueen sijainnista johtuen myös kaupunkikuvallisia vaikutuksia on syytä arvioida huolellisesti. Arkkitehtonisesti erityisen reunaehdon määrittää entisen Aaltosen kenkätehtaan 1920-luvun klassisismia edustava tiilirakennus.

Vastine:

Tiedot nykyisen liike- ja toimistorakennuksen historiasta, ominaispiirteistä ja mahdollisista arvoista on kuvattu kaavaselostuksessa. Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan on arvioitu ja raportoitu kaavaselostuksessa.

B. OAS:sta jätetty osallisten mielipiteet

B1. Mielipide 1

Viitesuunnitelman perusteella tulossa on erittäin hyvänäköistä täydennysrakentamista, joka sopii hyvin keskelle Tammelaa. Umpikorttelimalli, esitetyt kerrosluvut, katto-ajan vaihteleva muoto ja värimaailma ovat onnistuneita ratkaisuja.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

B2. Mielipide 2	
Suunniteltu rakennus on liian korkea ja siksi liian hallitseva suhteessa lähiympäristöönsä. Korkeus pitäisi sovittaa paremmin ympärillä oleviin rakennuksiin, ja erityisesti Aaltosen kenkätehtaan asema kaupunkikuvassa tulisi säilyttää. Myös Branderin talon ja 50-luvun kerrostalojen henkeä tulisi kunnioittaa samaan tapaan.	<u>Vastine:</u> <i>Suunnitelman yhteensovittamista lähiympäristön nykytilan ja muiden käynnissä olevien kehityshankkeiden kanssa on tutkittu tarkemmin kaavaluonnosvaiheessa, ja viitesuunnitelmaa on kehitetty siten, että se sopeutuisi ympäröivään kaupunkikuvaan mahdollisimman hyvin.</i>
B3. Mielipide 3	
Korttelissa on toiminut 29 vuotta K-Market Kattimatti, joka työllistää 15 ihmistä, ja on yksi Tampereen suurimmista K-marketista. Toimintaan on tehty merkittäviä investointeja tänäkin vuonna, sillä asiakkaille pyritään tarjoamaan nykyaikaisia ja monipuolisia päivittäistavara-kaupan palveluita aivan keskusta-alueella. Kaavamuutoksen toivotaankin mahdollistavan toiminnan jatkumisen myös tulevaisuudessa, sillä asukasmäärän kasvun myötä kaupan palveluiden tarve alueella lisääntyy entisestään. Myös asiakaskunnalta on tullut samanlaista viestiä. Kauppa myös toivoisi saavansa lisätietoja kaavamuutoshankkeeseen liittyen.	<u>Vastine:</u> <i>Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa keskusta-alueelle luontevan toiminnallisesti sekoittuneen kaupunkirakenteen toteutumisen, mikä tarkoittaa asuinrakentamisen lisäksi myös palvelu- ja/tai liiketilojen osoittamista kortteliin. Kaavaluonnoksessa on mahdollistettu päivittäistavarakaupan myymälätilojen sijoittuminen kortteliin myös jatkossa.</i>
B4. Mielipide 4	
Viitesuunnitelma on ajattoman tyylikäs ja hyvännäköinen, ja harjakatoissa ja värityksessä on alkuperäistä Tammelan henkeä. Umpikortteliratkaisu sopii paikalleen, ja suojainen sisäpiha on tarpeen liikenteen takia.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
B5. Mielipide 5	
Hyvältä näyttää!	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
B6. Mielipide 6	
Hieno viitesuunnitelma. Rapatut julkisivut olisivat kuitenkin paremmat, kuin liikaa käytetyt tiiliihmeet.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
B7. Mielipide 7	
Hyvä suunnitelma, kunhan elementtisaumat pysyvät piilossa ja ulkoseiniin saadaan rapattu pinta.	<u>Vastine:</u> <i>Kaavamääräys ju-51 edellyttää, että näkyviä elementtisaumoja ei sallita julkisivuissa.</i>

B8. Mielipide 8 Kaavalla on määrättävä laadukkaan julkisivun toteutuksesta joko rapattuna tai paikalla muurattuna. Samanlaisia elementtisaumat näkyviin jättävää toteutusta kuin Lapintielle rakennetussa uudessa talossa ei saa sallia.	<u>Vastine:</u> Kaavamääräys ju-51 edellyttää, että näkyviä elementtisaumoja ei sallita julkisivuissa.
B9. Mielipide 9 Suunnitelmien mukainen täydennysrakentaminen on erittäin kannatettavaa: sen pitääkin olla tehokasta, ja samalla palautetaan alueelle korttelirakennetta, jota sieltä aikanaan hävitettiin. On hyvä, että liiketiloja on sijoitettu Tammelan puistokadun ja Kullervonkadun varteen. Aaltosenkadun ja Tapiolankadun maantasokerroksia ei saisi myöskään tehdä umpinaisiksi, vaan katutasoon tulisi sijoittaa esim. toimistotiloja, asukkaiden yhteistiloja tai asuntojen sisäänkäyntiä (esim. kaksikerroksisten asuntojen). Julkisivuissa naapurikortteleiden räystäslinjojen mukailu on hyvä idea, ja sitä voisi korostaa rohkeammin. Katon muotoilua voisi hieman hillitä, mutta tasakattoa ei saa tehdä. Elementtisaumoja ei saa jättää näkyviin. Paikalla muurattu punatiili tai rapattu seinä yhdistettynä maalattuun metalliin voisi olla toimiva yhdistelmä – tai täysin ympäristöstään erottuva rakennus.	<u>Vastine:</u> Merkitään tiedoksi. Kaavamääräys er-9 edellyttää, että Tammelan puistokadun ja Kullervon kadun varrella tulee kaduntasokerrokseen sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Katutason toiminnallista liittymistä lähiympäristöön tutkitaan tarkemmin vielä kaavaluonnosvaiheessa. Kaavamääräys ju-51 edellyttää, että näkyviä elementtisaumoja ei sallita julkisivuissa.

C. Muu palaute	
C1. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto asemakaavojen viitesuunnitelmista (kaava nro 8119 Kullervonkatu 19 ja kaava nro 8622 Tammelan puistokatu 21) Projektiarkkitehti on pyytänyt kaupunkikuvatoimikunnalta lausuntoa asemakaavojen viitesuunnitelmista: Tammela, kaava nro 8119, 837-115-0263-0016, Kullervonkatu 19 ja kaava nro 8622, 837-115-0262-0001, Tammelan puistokatu 21. Lausuntoa pyydetään asemakaavan jatkovalmistelun ohjeistukseksi. Kaupunkikuvatoimikunta toteaa seuraavaa: Molempien kortteleiden esitettyjä suunnitelmia kiitellään erittäin laadukkaiksi ja ne mahdollistavat myös monipuolista liiketoimintaa. Kortteleiden erilaiset luonteet nähdään perusteltuina ja Tammelan henkeen sopivina. Tammelan puistokadulla on alueen pääkadun rooli ja toimikunta pitää hyvänä, että kävelykatumainen keskustatunnelma katutason liiketiloineen jatkuu torilta eteenpäin.	<u>Vastine:</u> Suunnitelman yhteensovittamista lähiympäristön nykytilan ja muiden käynnissä olevien kehityshankkeiden kanssa on tutkittu tarkemmin kaavaluonnosvaiheessa, ja viitesuunnitelmaa on kehitetty siten, että se sopeutuisi ympäröivään kaupunkikuvaan mahdollisimman hyvin kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossaan antamat ohjeet huomioiden.

Suunnitelmassa esitetty korkeampi katukerros toimii myös hyvin tässä tarkoituksessa. Katuverkon mahdollisuudet ja tulevaisuuden tarpeet olisi hyvä miettiä laajemminkin kuin vain näiden kortteleiden osalta. Kaavan yhteydessä onkin syytä selvittää, onko katulinjan levitys Tammelan puistokadun risteyksessä tarpeen. Rakennusmassojen korkeus nähdään paikkaan sopivana.

Kaavojen jatkosuunnittelussa tulee huomioida seuraavat yksityiskohdat:

Tammelan puistokadun yhtenäinen umpikortteli vaikuttaa kokonaisuutena hieman raskaalta. Toimikunta ehdottaa korttelin keventämistä ja avaamista aukottamalla sitä esimerkiksi asuntokatujen puolelta. Umpikorttelin massan syvärunkoiset osat nähtiin myös mahdollisena riskinä asumismukavuudelle. Korttelin aukotuksella syntyi asuinympäristön laatua parantavia tekijöitä.

Korotetulle sisäpihalle muodostuu aivan uudentyyppistä, mielenkiintoista kaupunkiympäristöä. Korotetun pihan liittyminen katu ympäristöön on kuitenkin suunniteltava tarkoin, ettei se jää kokonaan suljetuksi vyöhykkeeksi. Aukottamalla umpikortteli avautuisi paremmin uuteen urbaaniin kaupunkitilaan. Myös Aaltosenkadun kävely ympäristön viihtyisyydestä ja luontevasta liittymisestä kortteleihin on pidettävä huolta.

Julkisivuissa on käytettävä laadukkaita ja arvokkaaseen ympäristöön sopivia materiaaleja.

Toimikunta puoltaa asemakaavan valmistelua sillä ehdolla, että edellä mainitut asiat huomioidaan hankkeen jatkosuunnittelussa. Hankkeesta on pyydettävä kaupunkikuvatoimikunnan lausunto luonnosvaiheessa.

Valmisteluaineisto 9.–30.11.2017

D. Valmisteluaineistosta jätetyt viranomaisten kommentit

D1. Pirkanmaan ELY-keskus

Kaava toteuttaa ylemmän tasoisten kaavojen ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisia täydennysrakentamisen tavoitteita. Kaavassa on annettu tarpeellisia melun- torjuntaa, ilman epäpuhtauksia ja hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä. Kaupunkikuvalliset kysymykset ja erityisesti liittyminen Aaltosen kenkätehtaaseen on riittävästi huomioitu. Kaavassa on todettu polttoaineen jakelu- toimintaan liittyvän maaperän pilaantuneisuuden selvi- tystarve.

Asuntojen suunnittelun tulee olla toteutettavissa niin, et- tä asuinhuoneiden on mahdollista saada suoraa aurin- gonvaloa. Yhtenäinen 6–8-kerroksinen umpikorttelira- kenne vaikuttaa tältä osin haasteelliselta. Mahdollisiin il- man luonnonvaloa jääviin korttelin osiin tulisi ensisijaises- ti sijoittaa muita toimintoja kuin asuinhuoneita.

Asemakaavassa on ulko-oleskelualueiden riittävyteen ja käytettävyyteen liittyviä täsmennystarpeita. Piha-alueen valonsaanti olisi kaavan vaikutusten arvioimiseksi suosi- teltavaa osoittaa selkeämmin. Tammelan ja muiden kes- kustasaneerausalueiden 60–70-luvun asemakaavoissa on yleisesti käytetty asuinkorttelien ulko-oleskelualueiden koskevia mitoittavia määräyksiä. Asemakaavassa tontin asuinkerrosala lisääntyy merkittävästi, mutta ulko- oleskelualueiden määrä ei kasva vastaavasti. Verrattaessa valmisteltavana olevan asemakaavan vaikutuksia ns. 0- vaihtoehtoon, nykyisen kaavan mukaiseen rakentami- seen, olisi suositeltavaa esittää selostuksessa ulko- oleskelualueiden määrä vertailukelpoisella tavalla. Lisäksi tulisi selvytyden vuoksi eritellä, mikä osa ulko-oleskelu- alueista on tavanomaista yhtenäistä piha-alueutta ja mikä osa erityisratkaisuja, kuten kattoterasseja.

Valoisuuden arvioimiseksi laadittavien varjostusanalyy- sien tulisi osoittaa tilanne paitsi suotuisien valaistusolo- suhteiden vallitessa, myös ajankohtina, jolloin luonnonva- lon saatavuudesta asuntoihin ja piha-alueille on epävar- muutta. Valoisuus olisi kaavan vaikutusten arvioinnin nä- kökulmasta hyödyllistä esittää myös esimerkiksi syys- ja kevätpäiväntasauksen ja talvipäivänseisauksen aikaan. Viitesuunnitelmassa esitetty pohjoisesta 45 asteen kul- massa tuleva auringonvalo ei sovellu piha-alueen tai asuntojen luonnonvalon saannin arvioimiseen.

Yleisesti asuntojen valoisuuteen ja ulko-oleskelualueiden riittävyteen liittyvät mitoitukselliset kysymykset voisivat toimia hyvänä lähtökohtana täydennysrakentamishank- keiden vaihtoehtoja muodostettaessa. Tehokkaan täy-

Vastine:

Palautteen alkuosan asiat merkitään tiedoksi. Ulko-oleskelualueiden laajuustiedot lisättiin selostukseen ja tontin varjostusanalyysiä täy- dennettiin. Viher- ja oleskelualueiden laatua kuvataan tarkemmin viitesuunnitelmassa.

Olemassa olevaa keskustarakennetta täy- dennettäessä ei päästä samoihin määrällisiin ulko-oleskelualueiden tavoitteisiin kuin 1960- luvun asemakaavoituksessa. Sen sijaan pyri- tään kohentamaan nykyisiä pihvoja sekä to- teuttamaan pieniä mutta laadukkaita ur- baaneja ulko-oleskelualueita keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

dennysrakentamisen rinnalla olisi usein tarkoituksenmukaista esittää ja arvioida kerrosalatavoitteiltaan maltillisempi kehittämisvaihtoehto, jossa edellä mainitut tekijät on täysimääräisesti huomioitu.	
D2. Tampereen kaupunki / Ympäristönsuojelu	
Kaavan hulevesimääräystä on syytä täsmentää lisäämällä siihen ohjeellinen teksti esim. ”sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja.” Se on tarpeen esittää myös hulevesisuunnitelmassa. Leikki- ja oleskelualueiden määrä on esitetty kaava-aineistossa. Myös niiden sijainti ja laatu on hyvä esittää kaava-aineistossa tarkemmin. Se liittyy oleellisesti myös hulevesien hallintaan. Ympäristömelua koskevat määräykset ovat ok.	<u>Vastine:</u> <i>Hulevesimääräystä täsmennettiin lausunnon pohjalta. Leikki- ja oleskelualueiden sijainti ja laatu esitetään tarkemmin kaavaselostuksessa ja viitesuunnitelmassa.</i>
D3. Tampereen kaupunki / Viheralueet ja hulevedet	
Asukkaiden oleskelu- ja leikkipihat sijaitsevat kokonaisuudessaan kansirakenteen päällä. Yleismääräyksessä on nostettu tarpeellisesti esiin istutusten tarvitseman kasvu-alustan tilan ja painon huomioiminen kansi- ja kattopihan rakenteiden ja korkeustasojen määrittelyssä. Havainnekuissa esitettyjen suurten puiden tapauksessa on syytä huomioida lisäksi täysikokoisen kasvillisuuden paino ja sen vaatimukset rakenteille. Riittävät rakenteet puiden alla vähentävät kannen alaista pintaa muilta toiminnoilta.	<u>Vastine:</u> <i>Yleismääräystä täsmennetään kasvillisuuden huomioimisen osalta.</i>
D4. Pirkanmaan maakuntamuseo	
Ei huomautettavaa.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään tiedoksi.</i>

E. Valmisteluaineistosta jätetyt osallisten mielipiteet

E1. Mielipide 1	
On vaikea ymmärtää, miten tämä kolossimainen rakennusmassa voi kaunistaa, sopia tai millään tavalla parantaa Tammelan kaupunkikuvaa. Suunnitelmassa on liikaa korkeutta, toteutuessaan se veisi arvon Aaltosen historialliselta rakennukselta. Suunnitelmaa pitäisi keventää ja sijoituksella lisätä avaruuden tuntua. Samalla ympäristön asukkaille jäisi edes vähän luonnonvaloa, jota tumma julkisivu vähentää voimakkaasti. Toteutuksesta tulee pyhiinvaelluspaikka niille, jotka haluavat nähdä, miten hyvää tarkoitavalla kaupunkisuunnittelulla pilataan usean korttelin alue. Tämä on myös hyvä esimerkki siitä, mitä saadaan aikaan kun ahneus ohittaa järjen.	<u>Vastine:</u> <i>Merkitään mielipide tiedoksi. Kaavan tavoitteena on tiivistää korttelirakennetta – kun näin tehdään, avaruuden tuntu väistämättä heikkenee. Rakennuksen sijainti, muoto ja materiaalit on kuitenkin pyritty valitsemaan juuri niin, että se sopeutuu kaupunkikuvassa Aaltosen entisen kenkätehtaan rakennukseen. Tähän viittaa myös kaupunkikuvatoimikunnan lausunto kohdassa F1.</i>

E2. Mielipide 2

Liian massiivinen rakennus, umpikortteli, verrataan Aaltosen kenkätehtaan rakennukseen. Muut ympärillä olevat rakennukset ovat ”kevyempiä” ja niissä on myös ruohopihvoja. Tähän uuteen taloon ei saada viherpihaa, kattoterassit eivät korvaa pihaa.

Nyt rakennetaan kaupunki täyteen. Mihin rakentaa seuraava sukupolvi, jotka ”keksivät” tarpeellisia toimintoja kaupungin keskustaan? Koska täydennysrakennetaan Väinölänkadulla oleva matala päiväkotirakennus? Se on todella ruma raidallinen rakennus.

Vastine:

Merkintään mielipide tiedoksi. Tontille järjestetään laadukkaita ja urbaaneja ulko-oleskelualueita sekä sisäpihalle että kattotalle. Ks. myös kohdan E1 vastine.

F. Muu palaute

F1. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto kaavan 8622 viitesuunnitelmasta

Kaavoitusarkkitehti on pyytänyt kaupunkikuvatoimikunnalta lausuntoa asemakaavan nro 8622 viitesuunnitelmasta. Tontin omistajan (Kiinteistö Oy Tammelan puistokatu 21) tavoitteena on purkaa nykyinen, vuonna 1986 valmistunut liike- ja toimistorakennus ja rakentaa sen tilalle uusi 6–8-kerroksinen asuin- ja liikekortteli. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu liiketilaa ja korttelin keskelle sekä katolle melulta suojattua ulko-oleskelutilaa. Pysäköinti sijoittuu kellariin ja pihakannen alle 1. kerrokseen.

Kaupunkikuvatoimikunta toteaa seuraavaa:

Asemakaavan aloitusvaiheen suunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 14.6.2016 samanaikaisesti asemakaavan 8119 (Kullervonkatu 19) kanssa. Silloin toimikunta totesi mm., että suunnitelma on laadukas ja mahdollistaa myös monipuolista, katutasoon sijoittuvaa liiketoimintaa. Korkeampaa maantasokerrosta pidettiin hyvänä, samoin rakennusmassojen korkeutta paikkaan sopivana. Kaavan jatkosuunnittelussa pyydettiin kiinnittämään huomiota korttelin ilmeen keventäminen ja avaamiseen ympäröivään katutilaan. Toimikunta totesi myös, että korotetun sisäpihan liittyminen katu ympäristöön on suunniteltava tarkoin ja että julkisivuissa on käytettävä laadukkaita sekä arvokkaaseen ympäristöön sopivia materiaaleja.

Nyt 9.1.2018 toimikunta toteaa, että hanke on edennyt hyvään suuntaan. Koko korttelin ympäri kiertävä yksiaineinen punatiilinen rakennus on ilmeeltään vaikuttava ja komea. Jykevistä ulkomuodosta sekä julkisen oloisesta julkisivukäsittelystä huolimatta rakennuksen ilme ei ole raskas – umpikorttelimainen ratkaisu toimii luontevana jatkeena viereisellä tontilla sijaitsevalle vanhalle tehdasrakennukselle. Sitä voidaan myös pitää raikkaana järjestyksen tuulahduksena korttelirakenteeltaan ja kau-

Vastine:

Merkittään lausunto tiedoksi. Asemakaavaehdotus on laadittu kaupunkikuvatoimikunnassa käsitellyn viitesuunnitelman pohjalta.

punkikuvallisesta ilmeeltään moninaisessa Tammelassa.

Suunnitelman erityisiä kaupunkikuvallisia vahvuuksia ovat sisäpihalle johtava kolmen kerroksen korkuinen sekä poikkeuksellisen näyttävä sisäänkäynti, mielenkiintoiset kaksoisjulkisivuratkaisut sisäänvedettyine parvekkeineen, viehättävät kattopihat sekä ilahduttavan laadukkaat julkisivumateriaalit (muurattu punatiili pitsimäisin yksityiskohdin, tammi). Toimikunta toteaa myös, että se pitää sisäpihan vaaleaa ilmettä sekä suhteellisen korkealle nostettua piha-tasoa hyvänä lähtökohtana, sillä ratkaisut parantavat huomattavasti pienidimensioisen piha-alueen valoisuutta.

Rakennuslupavaiheessa on kuitenkin tarkasteltava uudelleen Tapionkadun puoleisen maantasokerroksen ilmettä sekä Tammelan puistokadun ja Kullervonkadun välistä kulmausta, jossa arkadimaisen kevyenliikenteenreitin alku-päähän näyttäisi syntyvän hieman turvattoman oloinen pimeä nurkkaus. Seinämäisen rakenteen sijasta kulmauksen voisi toteuttaa pitsimäisestä tiilestä, kapeam- malla pilarirakenteella tai jättää kokonaan avoimeksi.

Toimikunta puoltaa asemakaavamuutoksen eteenpäinviemistä esitetyllä viitesuunnitelmalla.