

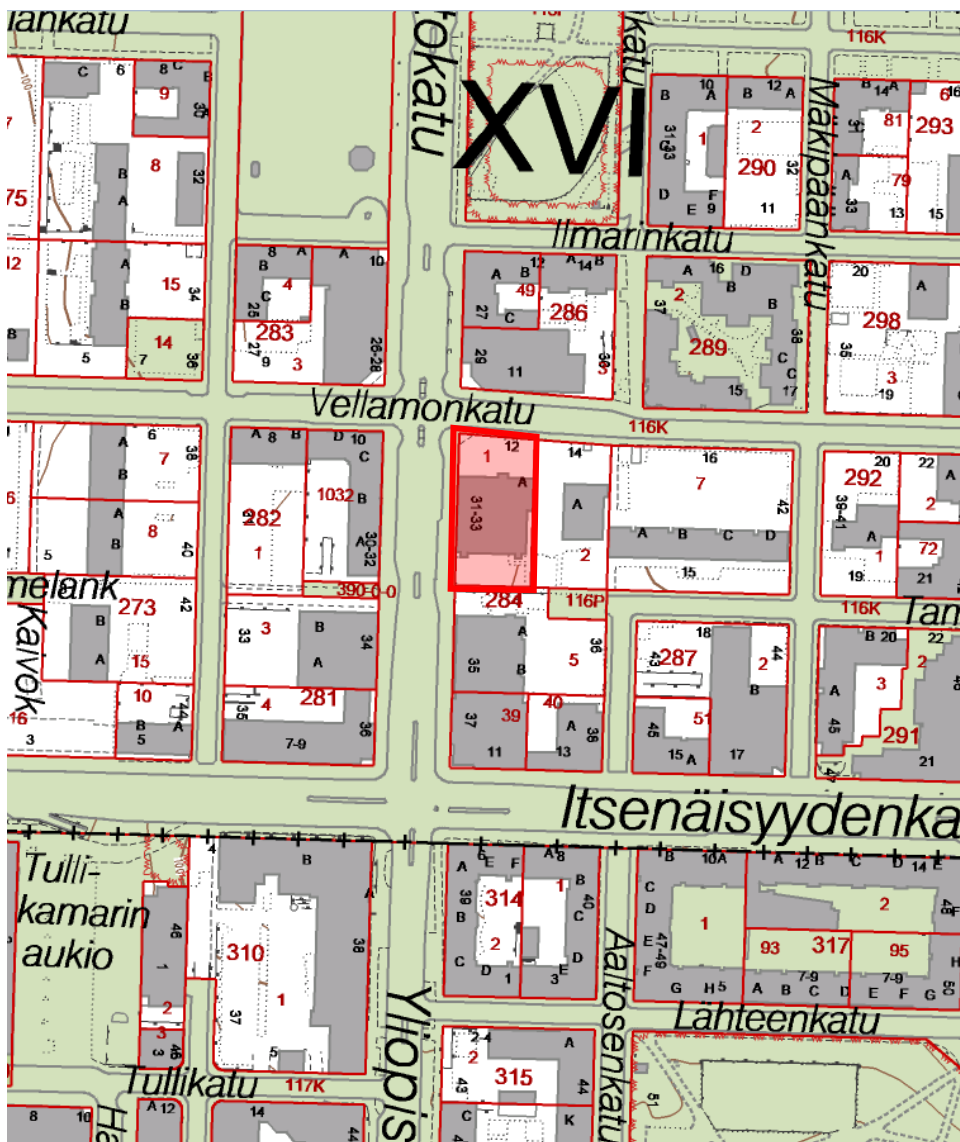


XVI (TAMMELA), TAMMELAN PUISTOKATU 31–33, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN Asemakaava nro 8690

Diaarinumero: TRE:6568/10.02.01/2017

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

3.9.2018, tark. 3.12.2018



XVI (TAMMELA), TAMMELAN PUISTOKATU 31–33, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

ASEMAKAAVA NRO 8690

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.9.2018 päivättyä ja 3.12.2018 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8690. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen. Tontin nykyinen rakennus puretaan ja kadunkulmaan rakennetaan 8-kerroksinen asuinrakennus, jonka katutasoon sijoittuu liiketilaa. Tontti merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Pysäköinti järjestetään tontin pysäköintikellarissa. Melulta suojattu oleskelupiha sijoittuu tontin itäreunaan.

Rakennusoikeuden muutos

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 8000 k-m² ja alueen tehokkuus $e=4,5$. Rakennusoikeus kasvaa 5511 k-m².

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee Tammelan (XVI) kaupunginosassa Tampereen keskustassa osoitteessa Tammelan puistokatu 31–33. Asemakaavan muutos koskee tonttia nro 284-1, joka rajautuu lännessä Tammelan puistokatuun ja pohjoisessa Vellamonkatuun.

Korttelin lähiympäristö on Tammelalle tyypillistä avointa kaupunkirakennetta pysäköintialueineen ja jalankulkuraitteineen. Tontilla sijaitsee 1974 valmistunut 7-kerroksinen asuinkerrostalo ja siihen liittyvä yksikerroksinen liikesiipi Tammelan puistokadun varrella. Kadunkulmassa tontin pohjoisosassa on pysäköintiä sekä tonttiliittymä, tontin eteläosa on istutettua pihaa. Ajo tontille kulkee Vellamonkadulta. Tontin pinta-ala on 1778 m².

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen. Tontin nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uudella 8-kerroksisella asuin- ja liikerakennuksella.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan korttelisuunnitelman pohjalta. Täydennysrakentamisen yhteydessä pihat suunnitellaan vihreämmiksi ja pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Katutasoon sijoittuu liiketilaa. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset arvot huomioidaan suunnittelussa.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan tontin omistajan Asunto Oy Tammelanpuistokatu 31–33:n valtuuttamana Jatke Oy:n aloitteesta.

Aloituvaihe

Kaavahanke tuli vireille 22.2.2018, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 22.2–15.3.2018. Suunnitelmia esiteltiin Galleria Nottbeckissä 5.3.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaisten kommenttia ja kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että kaavassa tulee antaa tarpeelliset meluntorjuntaa, ilmanlaatua ja hulevesiä koskevat määräykset sekä tarvittaessa määräykset ulko-oleskelualueista. Aineistossa tulisi ilmoittaa ulko-oleskelualueiden pinta-ala. Pirkanmaan maakuntamuuseon mukaan Tammelan rakennettua ympäristöä on käsitelty yleissuunnitelmassa, mutta yksityiskohtaisempi selvitys puuttuu. Kaavaa varten tulee laatia rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan selvitys. Kaupunkikuva-arkkitehti otti kantaa pohjakerroksen umpinaisuuteen. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö totesi, että Tammelan hulevesiselvitys tulee huomioida eikä hulevesiselvitystä tarvitse laatia. Ympäristönsuojelun mukaan asuntojen on avauduttava myös hiljaiselle puolelle ja pihassa on hyvä käyttää läpäiseviä materiaaleja.

Tampereen polkupyöräilijät ry toivoo laadukasta pyöräpysäköintiä ja kunnollisia ajoyhteyksiä pyöräpysäköintipaikoille. Yksityishenkilön mielipiteessä kommentoitiin korttelisuunnitelmassa esitettyä naapurirakennuksen laajennusta.

Asemakaavaa varten laadittiin meluselvitys ja liittymätarkastelu. Asemakaavaselostuksessa on esitetty rakennetun ympäristön kuvaus sekä arvioitu mm. kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Selostukseen merkittiin tontin ulko-oleskelualueiden pinta-ala. Asemakaava edellyttää kaduntasokerroksen elävyyttä, viihtyisää oleskelupihaa sekä melusuojausta. Asemakaavan pysäköintimitoitus perustuu Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksiin (31.5.2016) ja sisältää myös polkupyöräpysäköinnin.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuuoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 6.–27.9.2018 ja suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 18.9.2018 Galleria Nottbeckissä.

Aineistosta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja yksi mielipide.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että hanke voi parantaa merkittävästi Tammelan hajanaista kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkia keskustan ja raitiotieyhteyden läheisyydessä. Lopputuloksen kannalta on tärkeää, että korttelisuunnitelman mukainen laajempi kokonaisuus saataisiin toteutettua. Vaikutusten arvioinnissa on huomioitava merkittävimmät muutokset mm. tontin vapaa-alan ja leikkipaikan osalta.

Viheralueet ja hulevedet -yksiköllä ei ole huomautettavaa hulevesien hallinnasta. Kaavassa on hyvät määräykset piha-alueiden autopai-kattomuudesta, pihan laadusta ja kansipihan istuttamisesta. Kansi-piha- ja hulevesiratkaisujen osalta on syytä tehdä tarkempi pihan vii-tesuunnitelma. Pirkanmaan maakuntamuseolla ja ympäristönsuoje-lulla ei ole huomautettavaa. Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa

As Oy Aaltosenkulma huomautti, että asemakaava tulee laatia koko korttelin tasa-arvoisen täydennysrakentamisen mahdollistaen, vaikka hankkeet eivät tapahtuisi samanaikaisesti.

Saadun palautteen perusteella laadittiin tarkempi pihan viitesuunni-telma. Vaikutusten arviointia täydennettiin pihan ja leikkipaikan suh-teen. Meluselvitys päivitettiin liikennemääräennusteiden osalta. Sel-vityksen melutasot alenivat eikä asemakaavassa ole enää tarvetta ohjata asuntojen avautumissuuntaa. Viitesuunnitelman tarkennettua täsmennettiin pihaan, kulkureitteihin ja ensimmäisen kerroksen liike-tiloihin liittyviä määräyksiä.

Ehdotusvaihe

Asiakirjat on täydennetty asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalau-takunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää ehdotuk-sesta kirjallisia muistutuksia.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin XVI kaupunginosan (Tammela) korttelin nro 284 tonttia nro 1

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero:

TRE:6568/10.02.01/2017, pvm 11.9.2017

Vireille tulo:

22.2.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee XVI (Tammela) kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa Tammelan puistokadun ja Vellamonkadun kulmassa, osoitteessa Tammelan puistokatu 31–33.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

XVI (Tammela), Tammelan puistokatu 31–33, täydennysrakentaminen. Asemakaava nro 8690.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.2.2018
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 3.9.2018, tark. 3.12.2018
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva Oy 23.11.2018)
- Meluselvitys (WSP 11.10.2018)
- Liittymätarkastelu (Ramboll 22.5.2018)
- Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta (A-Insinöörit 22.7.2017)
- Korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Kontukoski Oy 5.5.2015)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tammelan liikenneverkkosuunnitelma (Sito Oy 12.2.2018)
- Tammelan hulevesiselvitys (Sito Oy 23.5.2017)
- Keskustan strategisen osayleiskaavan taustaselvitykset ja muu valmisteluaineisto (Tampereen kaupunki 2016)
- Tammelan yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 2012)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee XVI kaupunginosassa (Tammela) kaupungin ydinkeskustan itäpuolella osoitteessa Tammelan puistokatu 31–33. Asemakaavan muutos koskee tonttia nro 284-1, joka rajautuu lännessä Tammelan puistokatuun ja pohjoisessa Vellamonkatuun. Tontilla sijaitsee asuin- ja liikekerrostalo.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua korttelialuetta. Tontin eteläosa istutuksineen liittyy korttelin halki kulkevaan jalankulkuraittiin, pohjoisosa on asfaltoitua pysäköintialuetta. Tontin korkeusasemat vaihtelevat välillä +102,5 – +104,0. Tammelan puistokadun varrelle on istutettu katupuita.

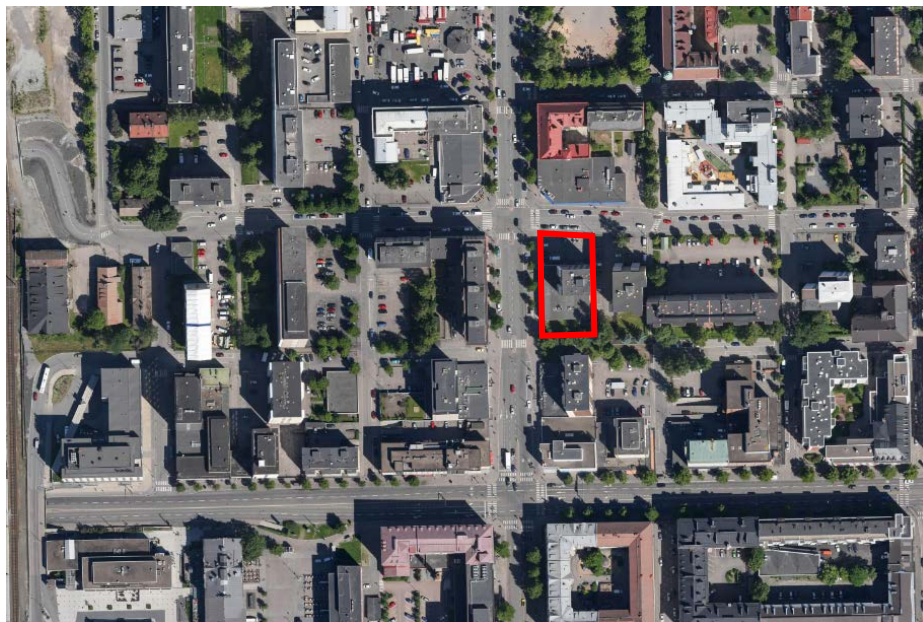
2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tammelan eteläosassa Tammelantorin ja Itsenäisyydenkadun läheisyydessä. Tammela on osa Tampereen laajentuvaa ydinkeskustaa. Suunnittelualueen naapurikortteleissa on pääosin asumista. Keskusta ja rautatieasema ovat aivan vieressä ja kaupungin ulkoilualueille on lyhyet yhteydet.

Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

Kuva: © 2015 BLOM



Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Korttelisuunnitelmassa (Arkkitehdit Kontukoski Oy 5.5.2015) kuvataan korttelin ja lähiympäristön rakentumista. Tammelan kaupunginosa on kehittynyt Hatanpään kartanon viljelysmaista osaksi rakennettua keskusta-aluetta noin sadan vuoden aikana. Vielä 1960-luvulla Tammelassa oli pääasiassa puutalokortteleita ja punatiilisiä

tehtaita. Nykyään suunnittelualue lähiympäristöineen edustaa Tammelalle tyypillistä avointa kaupunkirakennetta. Ympäristöä leimaavat lähiömäinen rakennuskanta sekä pihojen pysäköintialueet ja paikoituskannet. Suurkortteleita jäsentävät Tammelan vanhasta puukaupungin korttelijaosta muistuttavat jalankulkuraitit.

Tammelan puistokadun ja Mäkipäänkadun välisten kortteleiden nro 284 ja 287 nykyinen rakennuskanta on rakennettu vaiheittain neljällä eri vuosikymmenellä ennen 2000-lukua. Kaikkien neljän Itsenäisyydenkadun varren rakennuksen katutasojen tilat ovat olleet pankkien käytössä, mistä kortteleille on tullut myös nimitys ”pankkikortteli”.

Eri rakentamisajankohdista ja eri käyttötarkoituksista johtuen korttelin rakenne on varsin sekava eikä rakennuksille ole löydettävissä yhtenäistä tekijää esimerkiksi koon, korkeuden, massoittelemalla, tontille sijoituksen, ikkunoiden suuntauksen, materiaalien tai värityksen osalta. Asuinrakennukset ovat 7–8-kerroksisia lamelli- ja pistetaloja, joihin liittyy monesti matala liiketilasipi. Asuinrakennukset ovat yleensä katulinjasta sisään vedettyjä ja liittyminen katulinjaan tapahtuu liikesiiven avulla. Itsenäisyydenkadun varren rakennukset ovat kokonaan katulinjaan rakennettuja.

Kaavamuutosalue ja lähi-korttelit eri vuosikymmenien ilmakuvissa. Kohdetontti on merkitty punaisella.

Ylhäällä vasemmalla 1946:
Tammelan puutalokorttelit.

Ylhäällä oikealla 1974:
Kohdetontille sekä osoitteisiin Vellamonkatu 16 ja Itsenäisyydenkatu 15 on rakennettu vuoden 1966 asemakaavan mukaiset asuinkerrostalot. Osoitteessa Itsenäisyydenkatu 11 on kaksikerroksinen liikerakennus.

Alhaalla vasemmalla 1987:
Tontin lähiympäristö on rakentunut nykyiseen laajuuteensa Tammelan puistokadun ja Itsenäisyydenkadun kulman toimistorakennusta lukuun ottamatta.

Alhaalla oikealla 2016:
Kortteli nykytilanteessa.

Kuvat: Tampereen paikkatietoaineisto.



Tontti nro 284-1 on rakentunut vuoden 1966 asemakaavan mukaisesti. 7-kerroksinen asuinrakennus sijoittuu tontin keskelle ja siihen liittyvä yksikerroksinen liikesiipi Tammelan puistokadun varteen. Rakennuksen suunnitteli Arkkitehtitoimisto Jaakko ja Antti Tähtinen vuonna 1972 ja se valmistui 1974.



Ylhäällä: Tammelan puistokadun ja Vellamonkadun kulma.

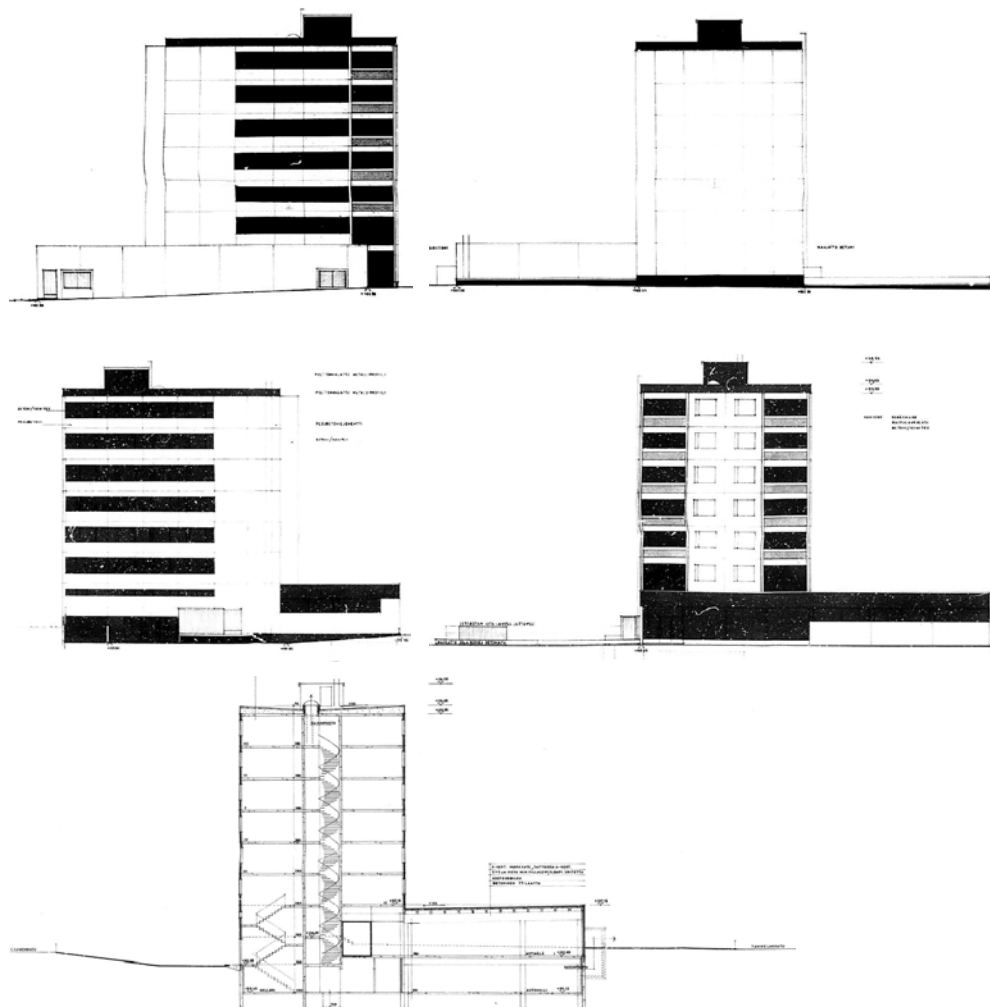
Alhaalla vasemmalla: Tontin eteläpääty, etualalla liikesiipi.

Alhaalla oikealla: Tontin eteläpuolitse kulkeva jalan-kulkuraitti.

Kuvat: Tampereen kaupunki



Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu myymälä ja sen varastotilat. Tontilla toimi alun perin Tuotannon S-Market, nykyään Tokmannin myymälä. Toisessa kerroksessa on kaksi kerhohuoneistoa keittiö-, varasto- ja wc-tiloineen. Rakennuksen koilliskulmaan myymäläkerroksen ja toisen kerroksen väliin sijoittuvat saunatilat, joista on kulku tontin oleskelupihalle. Asunnot sijaitsevat 3.–7. kerroksessa yhden porrashuoneen ympärillä. Jokaisessa kerroksessa on kolmio, yksiö ja kaksi kaksiota ja asuntoja on yhteensä 20. Ullakolla on iv-konehuone, kellarissa autohalli sekä talon varastotilat. Rakennuksen kerrosala on Facta-rekisterin mukaan 2144 m².



*Alkuperäiset
lupapiirustukset.*

Ylhäällä: Julkisivut etelään
ja itään.

Keskellä: Julkisivut
pohjoiseen ja länteen.

Alhaalla: Pohjois-etelä-
suuntainen leikkaus.

Kuvat: Tampereen rakennus-
valvonnan arkisto

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pesubetonielementtiä ja Kenitex-pinnoitettua betonia. Liikesiiven julkisivumateriaalina on pesubetonielementti sekä ruskeaksi polttomaalattu profiilipelti. Asuinrakennuksen parvekkeissa oli teräskaide, rautalankalasi ja betonia, sokkeli on maalattua betonia ja vesikatto huopakatteinen.

Länsijulkisivulla on kaksi ulkonevaa parvekevyöhykettä, eteläsivun kulmassa on sisäänvedetyt parvekkeet. Asuntojen ikkunat avautuvat pohjoiseen, länteen ja etelään. Ikkunat ja niiden väliset vihreät betoniosat muodostavat nauhamaiset vyöhykkeet, jotka ei kuitenkaan hahmotu kovin voimakkaana.

Vuoden 1984 julkisivuremontissa asuintalon parvekkeet varustettiin liukulaseilla. 1994 myymälän julkisivuihin tehtiin muutoksia: osa Tammelan puistokadun näyteikkunoista uusittiin ja osaan tuli uusi jako. Tuulikaappi uusittiin ja siihen rakennettiin automaattiovet. Markiisit uusittiin. Vuonna 2007 tontin pohjoispäähän rakennettiin jätekaatos kahden autopaikan tilalle. Rakennukseen rakennettiin poistoilmalämpöpumppu- ja lämmön talteenottojärjestelmä kaukolämmön rinnalle 2015.

Kadunkulmassa tontin pohjoisosassa on tonttiliittymä, pysäköintiä sekä lastausalue. Ajo tontille kulkee Vellamonkadulta ja ajoluiska kellariin on tontin itäreunalla. Autopaikkoja oli alun perin yhteensä

31, joista autohallissa 19 ja pihassa 12. Nykyään autopaikkoja on 28, kun pihapaikat ovat vähentyneet. Tontin eteläosa on istutettua pihaa ja tontin itäreunalla kivetty kulkutie. Tontin pinta-ala on 1778 m².

Rakennuksen vaiheet:	
1972	Rakennuslupa
1984	Julkisivumuutoksia
1994	Julkisivumuutoksia
2007	Jätekatoksen rakentaminen
2015	LVI-muutos

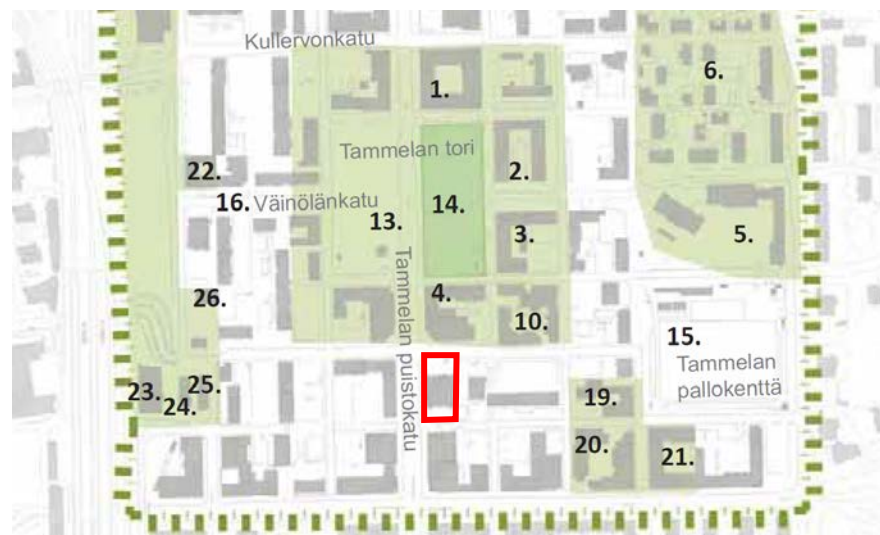
Rakennettu kulttuuriympäristö

Lähistöllä sijaitseva Tammelan Voiman rakennus (Frans Jousi 1919) sekä Tammelantori kuuluvat Tammelan maakunnallisesti arvokkaan rakennettuun kulttuuriympäristöön (2016) sekä Tammelan rakennuskulttuurikohteisiin (Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö -selvitys 2012). Vellamon kortteli (Arkkitehdit LSV 1990) on Tammelan moderni rakennuskulttuurikohde (Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö -selvitys 2012).

Tontin asuin- ja liikerakennus on säilynyt ilmeeltään alkuperäisen kaltaisena. Se edustaa aikansa tyypillistä asuinkerrostalorakentamista liikesiipineen eikä nouse esiin Tammelan rakennuskannasta erityisen arvokkaana. Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Tammelan puistokadun ja Vellamonkadun risteyksessä, mutta tontin keskellä sijaitessaan ei muodosta kaupunkikuvallista kohokohtaa hajanaiselle risteysalueelle.

Kaava-alueen lähistöllä sijaitsevia Tammelan rakennuskulttuurikohteita:
 4. Tammelan voima
 10. Vellamon kortteli
 13. Tammelantori

Kuva: Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö



Virkistys

Kaava-alueella ei ole virkistysalueita. Lähimmät puistot ovat Emil Aaltosen puisto Tammelantorin laidalla sekä Sorsapuisto etelässä. Korttelin läpi kulkee jalankulkuraitteja ja tontin eteläreunassa on istutettu piha-alue.

Liikenne

Tammelan puistokatu on Tampereen liikenneverkkohierarkiassa autoliikenteen tärkeä kokoojakatu ja Vellamonkatu on tonttikatu. Molemmat kadut ovat tärkeitä pyöräilyverkon reittejä. Itsenäisyydenkadun kattavat joukkoliikenneyhteydet sijaitsevat alle 100 metrin päässä korttelista. Tontille on ajoneuvoliittymä Vellamonkadulta ja pysäköinti sijoittuu pihan pohjoisosaan sekä pysäköintihalliin. Tontilla on 28 autopaikkaa.

Tammelan liikenneverkkosuunnitelma hyväksyttiin 2.5.2018 kaupunginosan liikenteelliseksi kehittämisvisioksi ja katujen jatkosuunnittelun lähtökohdaksi. Liikenneverkkosuunnitelmassa Tammelan puistokadun eteläosalle esitetään ajoradan kavennusta Tammelankadun suojatien kohdalla sekä liikennevalo-ohjausta Vellamonkadun liittymään. Tammelan puistokadulle on esitetty pyöräilyn pääreitit mukainen pyörätie yksisuuntaisena kadun molemmille puolille. Vellamonkadulle on esitetty seudullisen pyöräilyn pääreitit mukaista muusta liikenteestä eroteltua pyörätietä.

Liikenneverkkosuunnitelman liikenne-ennusteen mukaan liikennemäärät kasvavat tontin läheisyydessä Tammelan puistokadulla nykyisestä 6200 ajoneuvosta / vrk 9000 ajoneuvoon / vrk vuoteen 2040 mennessä. Vellamonkadun itäpään liikennemäärä on 1300 ajon./vrk eikä siihen ennusteta muutoksia.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan Tammelan puistokadun liikennemelun keskiäänitaso on tontin kohdalla päivällä enimmillään 60–65 dB ja yöllä enimmillään 50–55 dB ennustevuonna 2040. Asemakaavan meluselvityksessä todetaan, että uudisrakennuksen Tammelan puistokadun puoleisiin asuinhuoneistojen julkisivuihin kohdistuu päiväaikaan suurimmillaan 61 dB keskiäänitaso ja yöaikaan 54 dB keskiäänitaso. Uusi leikki- ja oleskelupiha sijoittuu tontin melulta suojatulle sisäpihalle.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan typpidioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausipitoisuus suunnittelualueella on enimmillään yli 50 µg/m³.

Tontilta laaditun maa-alueen pilaantuneisuusselvityksen mukaan mahdollisesta pilaavasta toiminnasta tontilla ei ole tietoa. Alueella on täyttömaata, jonka alkuperästä ei ole tietoa. Muutamassa maaperä-näytteessä todettiin kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ei havaittu, joten puhdistustarvetta ei ole. Tulevan rakentamisen vuoksi tontilla kaivetaan maat pois usean metrin syvyyteen, jolloin kynnysarvon ylittävät haitta-ainepitoiset maat aiheuttavat sijoitusrajoituksia.

2.1.4 Väestö ja palvelut

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

XVI kaupunginosassa asuu 2395 henkilöä. Alueen väestö on viimeisen viiden vuoden aikana kasvanut 40 henkilöllä. Väestön keski-ikä on 46,9 vuotta. Alle kouluikäisiä lapsia väestöstä on 2,3 % ja yli 74-vuotiaita 17,4 %.

Asuminen, palvelut ja työpaikat

XVI kaupunginosan asutokunnista yhden hengen talouksia on 63,5 % ja lapsiperheitä 4,5 %. Vuokra-asuntoja on 48,4 %. Asemakaavan suunnittelualueella on yhteensä 20 asuinhuoneistoa.

Suunnittelualueella on pääosin asuintiloja sekä katutasossa liiketilaa. Kaikki kaupungin keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähin koulu on Tammelan koulu n. 300 m päässä ja lähin päiväkoti Vellamon päiväkoti 50 m päässä Vellamonkadun pohjoispuolella. XVI kaupunginosassa on 1117 työpaikkaa.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa. Tontin omistaa Asunto Oy Tammelanpuistokatu 31–33.

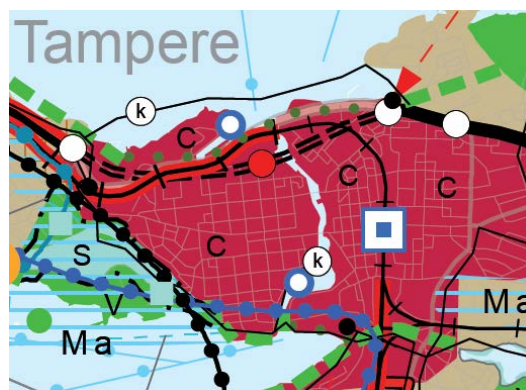
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.



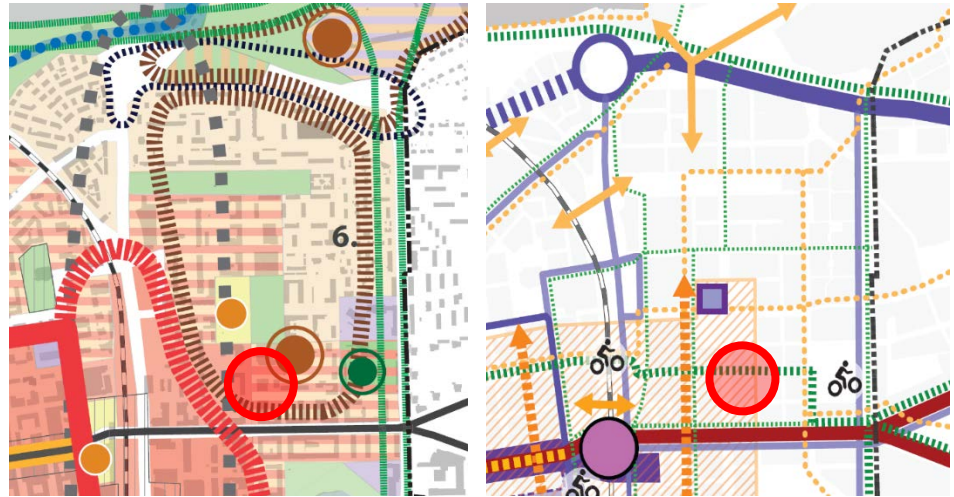
Ote maakuntakaavasta 2040.

Yleiskaava

Keskustan strateginen osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja kuulutettiin voimaan suunnittelualueella 2.6.2017.

Osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta sekä Tammelan asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykettä. Liikennekartalla tontti sijoittuu kävelykeskustana kehitettävälle hitaan liikkumisen alueelle ja Vellamonkadulla kulkee seudullinen pyöräilyn pääreitti.

Vasemmalla ote keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttökartasta ja oikealla ote liikennekartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

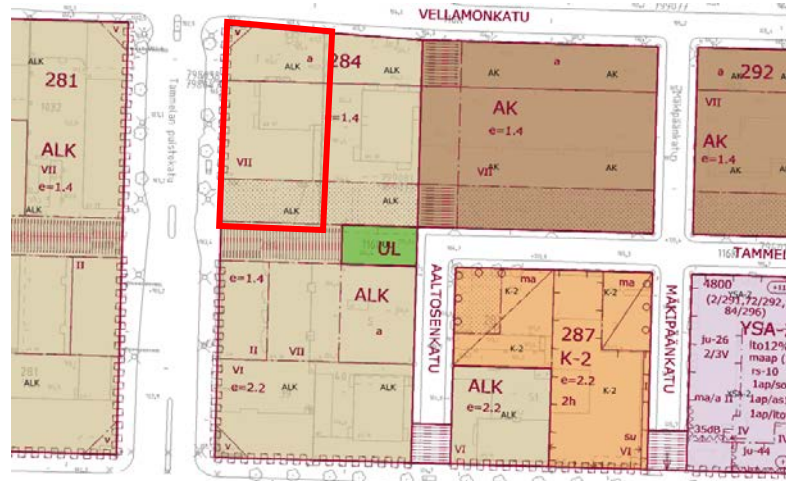


Asemakaava

Tontilla on voimassa 21.7.1966 vahvistunut asemakaava nro 2297, jossa tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Suurin sallittu kerrosluku on VII ja tonttitehokkuusluku on 1,4, mikä vastaa kerrosalaa 2489 k-m². Tontin eteläreuna on istutettava. Vellamonkadun varressa on autonsäilytyspaikan rakennusala (a) ja katujen kulmassa on kadun tasossa oleva näköesteetön alue, jolla yleinen jalankulku on sallittu (v). Tammelan puistokadun puoleiselta tonttirajalta on ajoliikenne kielletty.

Asuntokerrostalotontin vapaa-alan, jolle ei saa sijoittaa autoja, on oltava vähintään 10 m² asuntoa kohti. Lasten leikkipaikka on oltava jokaisen asuntokerrostalon tai kerrostaloryhmän yhteydessä, jos asuntokerrosalaa on yli 1000 m². Kellarikerroksia on sallittu enintään kaksi ja pihamaan alle saa rakentaa maanalaisia tiloja. Ullakolle saa rakentaa sauna- ja pesutiloja. Tontteja ei saa tarpeettomasti aidata sekä pihamaat on liitettävä toisiinsa ja istutettava. Tontilla tulee olla yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti sekä yksi autopaikka toimistojen ja liikehuoneistojen 100 kerrosalaneliömetriä kohti.

Ote ajantasakaavasta.
Suunnittelualue rajattu
kuvaan punaisella



Tammelan yleissuunnitelma

Tammelan täydennysrakentamisen yleissuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 18.6.2012. Yleissuunnitelmassa on tutkittu kaupunginosan uudistamisen mahdollisuuksia ja periaatteita. Tammelassa on merkittävää täydennysrakentamisen potentiaalia; alueelle on mahdollista rakentaa asuntoja jopa 4000 asukkaalle. Yleissuunnitelma on suuntaa antava viitesuunnitelma ja toimii täydennysrakentamisen sekä erillishankkeiden jatkokehittämisen pohjana.

Korttelisuunnitelma

Tontin lähikortteleihin nro 284 ja 2817 (osa) laadittiin korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Kontukoski Oy 5.5.2015) yhdessä korttelin taloyhtiöiden ja kiinteistöjen kanssa. Suunnitelmassa kortteliin on ideoitu täydentävää asuin- ja liikerakentamista samalla lähiympäristön laa-
tua ja kaupunkikuvaa parantaen.

Korttelisuunnitelmassa tontille nro 284-1 on esitetty uusi 8-kerroksinen asuinrakennus Tammelan puistokadun ja Vellamonkadun kulmaan. Nykyinen rakennus purettaisiin. Asemakaavamuutos on pääperiaatteiltaan korttelisuunnitelman mukainen.



Havainnekuva korttelisuunnitelmasta. Tammelan puistokatu 31–33 alalaidassa kuvan keskellä.

Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy

Tonttijako

Tonttijako (tunnus 3042) on hyväksytty 4.11.1968 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 28.1.1972.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2018.

2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Tämän asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva Oy 23.11.2018)
- Meluselvitys (WSP 11.10.2018)
- Liittymätarkastelu (Ramboll 22.5.2018)
- Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta (A-Insinöörit 22.7.2017)

Muita aluetta koskevia erillisselvityksiä ja -suunnitelmia ovat mm.

- Korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Kontukoski Oy 5.5.2015)
- Tammelan liikenneverkkosuunnitelma (Sito Oy 12.2.2018)
- Tammelan hulevesiselvitys (Sito Oy 23.5.2017)
- Keskustan strategisen osayleiskaavan taustaselvitykset ja muu valmisteluaineisto (Tampereen kaupunki 2016)
- Tammelan yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 2012)

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Asemakaavan muutos laaditaan tontin omistajan aloitteesta. Omistajan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen.

3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavan muutoshakemuksen on jättänyt tontin omistajan As Oy Tammelanpuistokatu 31–33:n valtuuttamana Jatke Oy 8.9.2017. Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 22.2.2018.

3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.2.–15.3.2018 ja suunnitelmia esiteltiin Galleria Nottbeckissä 5.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaisten kommenttia ja kaksi mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuu-
toksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 6.–27.9.2018 ja suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 18.9.2018 Galleria Nottbeckissä. Aineistosta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja yksi mielipide.

Asiakirjat on täydennetty asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia.

3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen. Tavoitteena on purkaa nykyinen rakennus ja korvata se uudella 8-kerroksisella asuin- ja liikerakennuksella.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan korttelisuunnitelman pohjalta. Täydennysrakentamisen yhteydessä pihat suunnitellaan vihreämmiksi ja pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Katutasoon sijoittuu liiketilaa. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset arvot huomioidaan suunnittelussa.

3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Asemakaavan meluselvitys päivitettiin valmisteluvaiheen jälkeen liikennemääräennusteiden osalta ja selvityksen melutasot alenivat. Päivitetyt selvitykset mukaan uudisrakennuksen kahden alimman kerroksen kulman julkisivuihin kohdistuu Tammelan puistokadun puolella päivääikaan suurimmillaan 61 dB keskiäänitaso. Meluselvityksen perusteella asemakaavassa ei ole enää tarvetta ohjata asuntojen avautumissuuntaa.

Viitesuunnitelma tarkentui valmisteluvaiheen jälkeen mm. pihan ja kulkureittien osalta.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan lähtökohtana on tontin täydennysrakentaminen korttelisuunnitelman pääperiaatteiden mukaisesti.

Vaihtoehtona kaavaratkaisulle olisi ns. 0-vaihtoehto eli tilanteen säilyminen ennallaan. Vaihtoehto ei olisi tontin omistajien eikä kaupungin tavoitteiden mukainen.

3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

3.6.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatiin viisi viranomaisten kommenttia ja kaksi mielipidettä.

Viranomaisten kommentit:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo: Tammelan rakennettua ympäristöä on käsitelty yleissuunnitelmassa, mutta yksityiskohtaisempi selvitys puuttuu. Tontti on osa 1960-luvun ns. saneerauskaavan tuottamaa kerrostalovaltaista ympäristöä ja alueella on vahva historiallinen tausta 1800-luvun lopun puukaupunginosana. Esitetty uudisrakennus poikkeaa em. saneeraus suunnitelmasta ja palauttaa 1900-luvun puolivälissä paikoin toteutuneen ratkaisun, jossa rakennukset rajaavat katutilaa. Kaavaa varten tulee laatia rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan selvitys, jonka perusteella kaupunkikuvan muutosta voidaan arvioida. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa.

2. Pirkanmaan ELY-keskus: Hanke ei kuulu ELY-keskuksen valvontatehtävän piiriin. OAS:sta ei ole huomautettavaa. Kaavassa tulee antaa tarpeelliset meluntorjuntaa, ilman epäpuhtauksia ja hulevesien hallintaa koskevat määräykset. Tarvittaessa tulee kaavamääräyksiin varmistaa riittävät tonttikohtaiset ulko-oleskelu- ja leikkialueet. Korttelitasoisen ulko-oleskeluratkaisun epävarmuudesta johtuen kaava-aineistossa tulisi ilmoittaa tontin ulko-oleskelualueiden pinta-ala.
3. Kaupunkikuva-arkkitehti: Vanhassa kaavassa risteyksen rakennusmassoja on viistetty näkyvyyden parantamiseksi. Periaatteen jatkaminen rakennuksen pohjakerroksessa voisi olla hyvä ajatus. Pohjakerroksen liiketilat ovat viitesuunnitelmassa liian umpinaisia.
4. Viheralueet ja hulevedet: Tammelan hulevesiselvitys tulee huomioida. Hulevesiselvitystä ei tarvitse laatia. Kaavan liitteeksi laaditaan lausunto huleveden hallinnasta.
5. Ympäristönsuojelu: Asuntojen on avauduttava myös hiljaiselle puolelle, jossa melun ohjearvot täyttyvät. Hulevesi- ja pihasuunnitelmassa on hyvä käyttää mahdollisimman paljon läpäiseviä materiaaleja ja samalla luoda viihtyisää, laadukasta pihaympäristöä.

Mielipiteet:

1. Tampereen polkupyöräilijät ry: Yhtiöiden yhteiseen maanalaiseen pysäköintiluolaan tulisi tehdä huippulaadukasta pyöräpysäköintiä, joka voisi olla maksullista autopaikkojen tapaan. Suunnitelmassa määritetyille sisäpihojen pyöräpysäköintipaikoille ei voi laillisesti pyöräillä. Osa jalankulkuyhteyksistä pitää siis sallia pyöräilijöille. Pyöräpysäköinti on määritelty suunnitelmassa hyvin heikosti.
2. Yksityishenkilö: As Oy Tammelankatu 13:een suunniteltu laajennus vie talon eteläsivulta kaikki ikkunat ja parvekkeet, jolloin keittiöistä ja olohuoneista tulee ikkunattomia ja parveke poistuu. Jäljelle jäävät ikkunat osoittavat toisen talon seinään ja parkkipaikalle. Laajennus heikentää oleellisesti asuinoloja ja viihtyvyyttä.

Tammelan asemakaavojen nro 8690 ja 8565 suunnitelmia esiteltiin Galleria Nottbeckissä 5.3.2018 yleisötilaisuudessa, johon osallistui n. 35 osallista. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. korttelisuunnitelmien mukaisesta rakentamisesta korttelin muilla tonteilla, hankkeiden toteutusaikataulusta, ullakkorakentamisesta ja korkeasta rakentamisesta Tammelassa sekä lähistön liikennejärjestelyistä.

Saatu palaute huomioitiin asemakaavassa seuraavasti:

Rakennetun ympäristön kuvaus on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 2.1.3 ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia arvioitu kohdassa 4.4.5. Selostuksen kohtaan 4.1.1 merkittiin tontin ulko-oleskelualueiden pinta-ala.

Asemakaava edellyttää laadukkaan, viihtyisän ja vehreän oleskelupihan järjestämistä sekä viherrakenteiden käyttämistä hulevesihallinnan osana. Lisäksi ohjataan asuntojen ja parvekkeiden melusuo-

jausta. Tontilta laaditussa liittymätarkastelussa arvioitiin näkemäalueita. Asemakaava edellyttää, että rakennuksen pohjoispään katutasoa viistetään näkemäalueeksi. Katutasoon sijoitetaan liike- ja toimistotiloja eikä katutason julkisivu saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Asemakaavan pysäköintimitoitus perustuu Tampereen pysäköintopolitiikan linjauksiin (31.5.2016) ja sisältää myös polkupyöräpysäköinnin. Tontin ulkopuolisia liikennejärjestelyjä ei voida ratkaista tällä asemakaavamuutoksella vaan ne pyritään korjaamaan tulevilla maankäyttöhankkeissa.

Tämä asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamista vain tontille nro 284-1, Tammelan puistokatu 31–33. Kaavan tausta-aineistona olevassa korttelisuunnitelmassa on tutkittu koko korttelin täydennysmahdollisuuksia, mutta jokainen tontti päättää itse mahdollisesta täydennyshankkeesta. Viereisellä As Oy Tammelankatu 13:n tontilla nro 284-2 ei ole parhaillaan vireillä asemakaavamuutosta.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja yksi mielipide.

Viranomaisten kommentit:

1. Pirkanmaan ELY-keskus: Kaavan mukainen rakentamishanke voi parantaa merkittävästi Tammelan hajanaista kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkia keskustan ja raitiotieyhteyden läheisyydessä. Lopputuloksen kannalta on tärkeää, että korttelisuunnitelman periaatteiden mukainen laajempi kokonaisuus saataisiin toteutettua. Voimassa olevassa asemakaavassa on määräykset tontin vapaa-alasta. Vaikutusten arvioinnissa olisi huomioitava voimassa olevaan kaavaan ja toteutuneeseen tilanteeseen nähden merkittävimmät muutokset mm. tontin vapaa-alan ja leikkipaikan osalta.
2. Viheralueet ja hulevedet, hulevesisuunnittelu: Ehdotusvaiheessa viheralueet ja hulevedet -yksikkö antaa lausunnon hulevesistä. Asemakaavoissa, joissa on lähes vain kansipihaa eikä maanvaraiselle viivytykselle ole edellytyksiä, hulevesien hallinnan nykytilaa pitää parantaa. Hulevesien hallinnan osalta ei ole huomautettavaa.
3. Viheralueet ja hulevedet, vihersuunnittelu: Kaavassa on hyvät määräykset piha-alueiden autopaikattomuudesta, pihan laadusta ja viihtyisyydestä sekä kansipihan istuttamisesta. Kansipiha- ja hulevesiratkaisujen osalta on syytä tehdä tarkempi, ympäristö- ja hulevesisuunnittelijan laatima pihan viitesuunnitelma, jossa esitetään riittävien istutusten toteutustapa, huomioidaan oleskelu- ja pelastuspaikkojen mitoitus sekä hulevesiratkaisut osana pihan pinnoitettuja ja istutettuja alueita.
4. Pirkanmaan maakuntamuseo: Kaavaselostusta on täydennetty pyydetyksi. Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.
5. Pirkanmaan liitto: Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa.
6. Ympäristönsuojelu: Ei kommentoitavaa.

Mielipiteet:

1. As Oy Aaltosenkulma: Asemakaava tulee laatia As Oy Aaltosenkulman ja koko korttelin tasa-arvoisen täydennys- ja lisärakentamisen mahdollistaen, vaikka kaavamuutokset eivät tapahtuisi samanaikaisesti. Raja rakennettaessa rakennus tulee toteuttaa palomääräysten mukaan. Asemakaavassa olevan ik-1-merkinnän tavoite tulee varmistaa myös muilla menetelmillä siten, että korttelin muiden täydennyskohteiden toteutus ei esty rajalle sijoitettavien ikkunoiden myötä. As Oy Aaltosenkulman mahdollinen lisärakentaminen tulee olla mahdollista toteuttaa kiinni rakennuksen päätyyn. Ikkunoita voi sijoittaa rajalle kaupunkikuvallisista syistä. Tavoitteena ei ole estää rakentamista vaan varmistaa kummallekin kiinteistölle hyvät asumisolosuhteet ja rakentamismahdollisuudet.

Tammelan asemakaavojen nro 8690 ja 8565 suunnitelmia esiteltiin 18.9.2018 Galleria Nottbeckissä yleisötilaisuudessa, johon osallistui 13 osallista. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. korttelipihoista, liiketilojen huoltoliikenteestä, liikennemelusta, päätyikkunoiden sijoittamisesta tonttien rajoille sekä hankkeiden toteutusaikataulusta.

Saadun palautteen perusteella laadittiin tarkempi pihan viitesuunnitelma. Vaikutusten arviointia täydennettiin pihan osalta. Suunnitelma mahdollistaa myös korttelisuunnitelman mukaiset naapureiden hankkeet. Rakennuksen päätyihin ei sijoiteta pääikkunoita ja asuntorakaisut toimivat, vaikka ikkunat peitettäisiin myöhemmin naapurin täydennys Hankkeiden myötä. Myös tontin pysäköintihalli voidaan liittää myöhemmin naapureiden mahdollisiin pysäköintihalleihin.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen. Tontin nykyinen rakennus puretaan ja kadunkulmaan rakennetaan 8-kerroksinen asuinrakennus, jonka katutasoon sijoittuu liiketilaa. Tontti merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Pysäköinti järjestetään tontin pysäköintikellarissa. Melulta suojattu oleskelupiha sijoittuu tontin itäreunaan.

4.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 8000 k-m² ja alueen tehokkuus e=4,5. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 5511 k-m².

MITOITUS	tontin pinta-ala	rakennusoikeus	tonttitehokkuus
poistettava kaava	1778 m ²	2489 k-m ²	e=1,4
asemakaava 8690	1778 m ²	8000 k-m ²	e=4,5

TONTIN ALAT	viherpiha	asfaltoitu alue	rakennuksen ala
nykytilanne	390 m ²	526 m ²	860 m ²
viitesuunnitelma	674 m ²	11 m ²	1092 m ²

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista mahdollistamalla uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Asemakaava mahdollistaa Tammelan puistokadun ja Vellamonkadun kulman katukuvan kohentumisen, uusien ympäristöhäiriöiltä suojattujen asuntojen rakentamisen sekä melusuojatun oleskelupihaan muostumisen korttelin läpi kulkevan jalankulkuraitin varteen.

4.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

4.3.1 Korttelialueet

Rakennuksen kerrosluvuksi merkitään VIII ja rakennusoikeutta osoitetaan 8000 k-m². Tammelan puistokadun puolelle kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja (er-9). Sisäpiha on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi (i-16). Kellarikerroksia saa rakentaa kaksi (ma-30/II).

Tontille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja (eap/piha). Tontin katusivuille on osoitettu alueet, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tontin pohjoisosassa on maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, kulkuaukko sekä näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).

Tontin etelä- ja itärajalle rakennettaessa rakennuksen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunoita (ik-1). Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä (ju-51).

Aluetta koskee maa-ainesten käyttörajoite, koska maaperä sisältää kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita. Alueelta kaivettavia maa-aineksia ei saa sijoittaa kiinteistön ulkopuolelle ilman yhteydenottoa ympäristöviranomaiseen (mkr-1).

Piha:

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vihreä oleskelupiha. Kansipihaan tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Ulko-oleskelualueiden suunnittelussa tulee huomioida, että toteutettavat viherrakenteet edesauttavat myös hulevesien hallintaa sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja. Katolle saa sijoittaa kattopihaan liittyviä asukkaiden yhteistiloja sekä niiden vaatiman porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Rakennus:

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja lasitet-
tuja.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennus-
ten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman korkealle maan
pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman
etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Pysäköinti:

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen 1 ap/150 k-m²
- Opiskelija-asuminen 1 ap/250 k-m²
- Palveluasuminen/senioriasuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja
ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 ap/180 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 ap/120 k-m²

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 %
alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen py-
säköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys.
Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaik-
kavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yh-
teensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonais-
määrä on enintään 30 % pysäköintinormista. Tontin autopaikkoja
saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköinti-
laitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen ja palveluasuminen/senioriasuminen 1 pp/40 k-m²
- Opiskelija-asuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokra-
tuotanto (valtion korkotukikohde) 1 pp/35 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 pp/100 k-m²

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähin-
tään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukitta-
vaan tilaan.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Asemakaava mahdollistaa uuden asuin- ja liikekerrostalon rakenta-
misen hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien sekä virkistysmahdoli-
suuksien tuntumaan. Kaavan toteutumisen myötä alue kehittyy
osana jo olemassa olevaa kaupunkiympäristöä. Kaava mahdollistaa
Tammelan puistokadun ja Vellamonkadun kulman kohentamisen
laadukkaalla uudisrakentamisella.

Kaavan toteuttaminen tuo alueelle lisää asukkaita sekä monipuoli-
sempaa ja esteetöntä asuntotarjontaa. Naapurit voivat toisaalta ko-
kea alueen tiivistymisen ja asukasmäärän kasvun myös ei-toivottuna
kehityksenä.

Asemakaavalla tontin sisäpihalle muodostuu uusi, nykyistä laajempi ja melulta suojattu leikki- ja oleskelupiha. Tontti on pääosin rakentunut v. 1966 asemakaavan mukaisesti. Tontin eteläpään istutettu vapaa-ala vastaa voimassa olevan kaavan vaatimuksia, mutta varsinaista leikki- ja oleskelupihaa tontilla ei ole. Asemakaavamuutoksen myötä ulko-oleskelualue paranee laadullisesti ja määrällisesti. Uuden pihan sijainti tontin suojaisella itälaidalla mahdollistaa sen liittymisen jatkossa laajempaan korttelikokonaisuuteen korttelisuunnitelman tavoitteiden mukaisesti.

Asemakaava edellyttää liikennemelun ja ilman epäpuhtauksien huomioimista suunnittelussa.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta yleisten virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen. Asukasmäärän lisäys on läheisten virkistysalueiden käyttäjämäärään suhteutettuna vähäinen.

4.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon. Tontille on mahdollista rakentaa nykyistä laajempi kellarikerros, jonka toteuttamiseksi maaperää joudutaan kaivamaan ja läpäisevän pinnan osuus alueella vähenee.

4.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Kaava-alueen eteläosan istutukset joudutaan poistamaan ja uudelle pihalle istutetaan kansipihalle sopivaa kasvillisuutta.

4.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ulko-oleskelualueen laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä.

Alueen käyttötarkoitus on strategisen osayleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva. Suunnittelualueen tehokkuus nousee 1,4:stä 4,5:een. Asemakaava lisää keskustan asunto- ja toimitilarajontaa.

Vanhaa kaupunkirakennetta tiivistävä täydennysrakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueelle.

Tontilta laaditun liittymätarkastelun (Ramboll 22.5.2018) mukaan kaavan mukainen täydennysrakentaminen ei lisää liikennettä merkittävästi, eikä hankkeella ole merkittävää vaikutusta Vellamonkadun tai Tammelan puistokadun liikenteen toimivuuteen. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Sijainti hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla tukee osaltaan kestävästä liikkumisesta. Pysäköinti pystytään järjestämään tontilla.

4.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tammelan puistokadun ja Vellamonkadun kulman kaupunkikuva muuttuu, kun tontin keskellä sijaitseva asuinkerrostalo korvataan uudella. Uudisrakennus muodostaa katujen kulmaan uuden katutilaa rajaavan elementin, joka muuttaa nykyistä pysäköinnin hallitsemää väljää katutilaa kaupunkimaisemmaksi. Kadunkulman rakennuskaatutaso liiketiloineen korostaa Tammelan puistokadun roolia yhtenä alueen pääkatuna. Rakennuksen kerrosluku vastaa korttelin nykyisiä kerroslukuja.

Rakentamisen myötä 1960-luvun asemakaavan mukainen korttelirakenne muuttuu tontin osalta, kun rakennus tulee kiinni kadunkulmaan Tammelan puistokadun toisella puolella olevan 1950-luvun asuinkerrostalon tavoin.

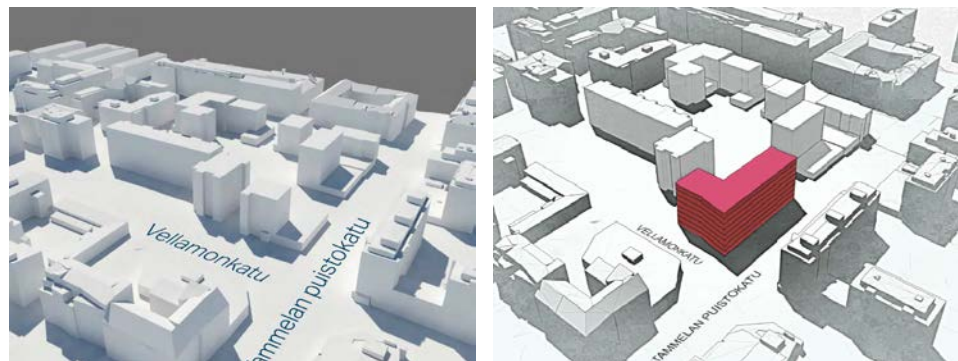
Sijainti kaupunkirakenteessa. Vasemmalla nykytilanne, oikealla uusi rakennus. Kohderakennus on osoitettu punaisella.

Kuvat: Arkkitehdit Kontukoski Oy ja Tampereen kaupunki



Havainnekuva luoteesta. Vasemmalla nykytilanne, oikealla uusi rakennus.

Kuvat: Arkkitehdit Kontukoski Oy



Tontin nykyinen eteläpiha katoaa rakentamisen myötä ja samalla tontin eteläpuolinen kävelyväylä muuttuu rajatummaksi Tammelan puistokadun kohdalla. Tontille syntyy kuitenkin uusi, suojaisa sisäpiha, joka avautuu jatkossakin etelään kävelyväylän suuntaan. Tammela on kaupunkikuvallisesta näkökulmasta muutoksia hyvin kestävä alue. Täydennysrakentamisen ja lähiympäristön kehittämisen voidaan katsoa eheyttävän alueen rakennettua ympäristöä. Asemakaavassa on annettu rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä, joilla ohjataan laadukkaasti elinympäristön ja kaupunkikuvan toteuttamiseen. Laadukkaasti toteutettuna uudisrakentamisen vaikutusten kaupunkikuvaan voidaan arvioida olevan pääosin myönteisiä.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta lähistön arvokohteisiin Tammelan Voiman rakennukseen ja Vellamon kortteliin. Tontin purettavalla asuin- ja liikerakennuksella ei ole erityisiä rakennustaiteellisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja.



Kuvaparit kaupunkikuvan muutoksesta, vasemmalla nykytilanne ja oikealla viitesuunnitelma. Ylärivissä näkymä Tammelan puistokatua etelään, keskellä Tammelan puistokatua pohjoiseen ja alarivissä tonttipiha.

Kuvat: Muut Arkkitehtitoimisto Neva Oy, alh. oik. Tampereen kaupunki



4.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta elinkeinoelämään. Kaava mahdollistaa tontille asuin-, liike- ja toimistotilaa. Katutasoon sijoittuu liiketilaa nykytilanteen mukaisesti. Täydennysrakentamisella on vähäisiä mutta positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan. Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo alueelle lisää asiakkaita.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.