

KALEVA, HIPPOSTALO. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen

PALAUTERAPORTTI

Kaavahankkeen eri vaiheissa saapuneet lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoituksen vastineet niihin

OAS oli nähtävillä 7.12.2017 - 11.1.2018

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 8. – 29.8.2019



Sisällys

PALAUTERAPORTTI	1
Kaavahankkeen eri vaiheissa saapuneet lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoituksen vastineet niihin	1
OAS-VAIHEESSA TULLUT PALAUTE	3
A. Lausunnot	3
.A.1 Pirkanmaan maakuntamuseo, 4.1.2018.....	3
.A.2 Pirkanmaan ELY-keskus, 10.1.2018	3
.A.3 Tampereen kaupunki/ympäristönsuojelu, kommentti 11.1.2018	4
.A.4 Tampereen kaupunki/terveydensuojelu, kommentti 8.1.2018	4
B. Mielipiteet	4
.B.1 Mielipide 10.1.2018.....	4
.B.2 Tampereen polkupyöräilijät 11.1.2018	5
Valmisteluvaiheessa tullut palaute	7
C. Viranomaispalaute	7
.C.1 Pirkanmaan maakuntamuseo 27.8.2019.....	7
.C.2 Pirkanmaan ELY-keskus 27.8.2019	7
.C.3 Pirkanmaan liitto 29.8.2019	9
.C.4 Tampereen kaupunki, viheralueet ja hulevedet 8.8.2019	9
.C.5 Tampereen sähköverkko Oy 13.8.2019.....	9
.C.6 Tampereen kaupunki, seudullinen ympäristöterveys 30.8.2019	9
.C.7 Tampereen kaupunki, ympäristönsuojelu 3.9.2019.....	10
D. Muu palaute	11
.D.1 Asukaspalaute 8.8.2019	11
.D.2 Tampereen Polkupyöräilijät ry 29.8.2019	12

OAS-VAIHEESSA TULLUT PALAUTE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 7.12.2017 - 11.1.2018

A. Lausunnot

.A.1 Pirkanmaan maakuntamuseo, 4.1.2018

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Kaava-alueella sijaitsee valtion virastotaloksi 1980 valmistunut, Antti Tähtisen suunnittelema Hippotalo, joka kuuluu Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä tunnistettuun Kalevan puistoakselin ja julkisten rakennusten arvoalueeseen. Hippotalosta on laadittu tarkempi rakennusinventointi (Ramboll Finland Oy 2015), jonka mukaan itse rakennus ei omaa sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tulisi huomioida asemakaavassa. Kaava-alue on kuitenkin osa arvokasta puistovyöhykettä, ja kaavan vaikutusalue levittäytyy Kalevan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että kaavahanke on lähtökohtaisesti mahdollinen ja kaavan selvitysaineistot kulttuuriympäristön osalta riittäviä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Hankkeen tavoitteissa on asianmukaisesti huomioitu kaava-alueen merkittävä kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen asema.

Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

.A.2 Pirkanmaan ELY-keskus, 10.1.2018

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. OASin mukaisesti liikennemelu, ilmanlaatu ja hulevesien käsittely tulee selvittää ja antaa kaavassa niiden osalta tarvittavat määräykset.

Asemakaava-alueella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisesti merkittäviä arvoja. Alue rajautuu RKY-alueeseen ”Kalevan kirkko ja kaupunginosa” ja liikennealueeseen. Viitesuunnitelman perusteella hankkeella ei todennäköisesti ole vaikutuksia RKY-alueen arvoihin, valtakunnallisen liikenneverkon toimivuuteen eikä valtion toteuttamisvelvollisuuteen. Ei voida kuitenkaan poissulkea, etteikö suunnittelun edetessä voisi ilmetä asioita, jotka saattavat kuulua ELY-keskuksen valvontatehtävän piiriin.

ELY-keskus lausuu asemakaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta (MRA 28 §). ELY-keskuksen näkemyksen mukaan sen tehtävän osalta ei ole tarvetta järjestää MRL 66 § mukaista viranomaisneuvottelua.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

.A.3 Tampereen kaupunki/ympäristönsuojelu, kommentti 11.1.2018

Selvitystarpeet on otettu huomioon OAS:ssa riittävällä tavalla. Liikenteen aiheuttama melu ja ilman laatu saattavat asettaa rajoituksia asuntojen sijoittamiselle ja avautumisen suuntaamiselle, mikä kannattaa ottaa huomioon jo suunnittelun alkuvaiheesta lähtien. Ympäristön puisto- ja viheralueet tulee säilyttää nykyisessä käyttötarkoituksessaan.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

.A.4 Tampereen kaupunki/terveydensuojelu, kommentti 8.1.2018

Kaavasunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon kaikki alueen toiminnot kokonaisuutena (asuminen yhdistettynä kaupan toimintoihin; mm. lastaussiltatoiminta, huoltoliikenne) ja suunnitella toiminnot niin, että niistä aiheutuvalla melulla on mahdollisimman pieni vaikutus asumiseen. Mikäli päiväkotia suunnitellaan alueelle tai se kulkee vielä tarkastelussa mukana, tulee sekin huomioida meluselvityksiä tehtäessä. Huoltoajoliikenne tässä viitesuunnitelmassa vaikuttaa hyvältä.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

B. Mielipiteet

.B.1 Mielipide 10.1.2018

Kantakaupungin Yleiskaava 2040, kartta 2:ssa kaavoitettava alue on merkitty "ohjeelliseksi viherverkoston yhteystarvealueeksi". Tätä ei ole mainittu kuitenkaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Mielestäni tämä merkintä tulee ottaa huomioon kaavoituksessa.

Nyt kaavoitus lähtee siitä, että nykyinen rakennus korvataan täysin uudella. Mielestäni olisi perusteltua käydä läpi vaihtoehdot nykyisen rakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön ja tontin käytön tehostamiseen olemassa olevaa rakennus säilyttäen. Vaikka talolla ei ole kulttuurihistoriallista arvoa, ympäristöä ajatellen hyväkuntoisen talon purkamiseen pitää olla painavat perusteet

Uudisrakennuksen arkkitehtuurillinen sointuvuus pääosin 50-luvun kerrostalorivistön jatkoksi on harkittava huolellisesti.

Ehdotan että kaava-aluetta laajennettaisiin Uimalankadun toisella puolella olevalle pysäköintipaikan korttelille 841, kaavamerkintä LPA autopaikkojen korttelialue, ja että kyseiselle tontille kaavoitettaisiin pysäköintilaitos, johon sijoitettaisiin kokonaisuudessa nyt kaavoitettavan tontin pysäköinti. Näin Hippotalon tontin käyttöä saataisiin tehostettua entisestään ja parannettua Kalevan alueen pysäköintitilannetta.

Kaavoituksen vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään viherverkon ohjeellisen yhteystarvemerkinän osalta.

TOAS hankki valtion virastotalon tontin vuonna 2015 tarkoituksenaan järjestää opiskelija-asumista lähelle oppilaitoksia ja hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Alun perin toimistokäyttöön suunniteltu rakennus ei sovellu asumiseen ilman mittavia muutoksia, lisäksi rakennuksen runkosyvyys on epätarkoituksenmukaisen suuri.

Tontin käyttöä voidaan miettiä tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena, jos nykyistä rakennusta ei pyritä säilyttämään. Lisäksi näin on mahdollista muodostaa kaupungin yhden sisääntuloväylän päätteeksi kaupunkikuvallisesti edustava merkkirakennus, joka ottaa huomioon Kalevan kaupunginosan kulttuuriympäristöarvot nykyistä rakennusta paremmin.

Suunnittelualueen sijainti kaupunkikuvallisesti arvokkaalla paikalla huomioidaan asemakaavaa ja viitesuunnitelmia laadittaessa.

Pysäköintilaitoksen toteutuminen Kalevassa on epävarmaa. Toteutuakseen se vaatii toimivan taloudellisen yhtälön laitoksen operaattorille.

.B.2 Tampereen polkupyöräilijät 11.1.2018

Tampereen polkupyöräilijät ry ilmoittautuu osalliseksi ja esittää mielipiteenään seuraavaa:

Kaava alue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä ja on saavutettavissa hyvin Ilmarinkadun ja Teiskontien laatukäytävää sekä Kiovanpuiston läpi menevää että Hervannan valtaväylän viereistä pääreittiä. Nämä laatu- ja pääreitit yhdistyvät kuitenkin selvästi alempitaisoisilla reiteillä: Uimalankatu on paikallisreitti ja Teiskontie 24: sen edessä on aluereitti. Kuitenkin yhteystarve on olemassa jo nykyisellään mm. Sammon keskuslukion ja Uintikeskuksen takia. Laadukas yhteys Teiskontieltä Uintikeskukselle nousee entistä tärkeämmäksi maaumalan valmistuttua. Uimalankatu on tietysti tuleville Hippotalon asukkaille ja kiinteistön muille käyttäjille tärkeä, ja todennäköisesti pääasiallinen, pyöräilyreitti.

Näin ollen alueelle on mielestämme tehtävä kaavan yhteydessä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parantavat katu- tai liikennesuunnitelmat. Koska Teiskontie 24:sen edestä menevä aluereitti ei käytännössä palvele kaavoitettavan tontin asukkaita ja käyttäjiä, erityisenä tavoitteena voidaan pitää Uimalankadun nykyisen luokituksen nostamista alue- tai pääreittitasoiseksi väyläksi.

Suunnitelmissa periaatteena tulisi olla kadun kehittäminen ensisijaisesti pyöräkatuna, jossa pyöräilijät ohjataan selkeillä liikennejärjestelyillä Uimalankadun ajoradalle.

Länsipuolella olevan parkkialueen osalta jo nykyinen asemakaava antaa paljon mahdollisuuksia kehittää risteystä jalankulkijan ja pyöräilijän kannalta paremmaksi, koska kaavan mukaan pysäköintialuetta voidaan pienentää juuri risteuksen kulmasta. Itäpuolen järjestelyille on tehtävä tarvittavat tilavaraukset Hippotalon kaavaan.

Huomautamme myös, että koko risteys yksinkertaistuisi ja selkeytyisi, jos pyöräliikenne Ilmarinkadulla toteutettaisiin yksisuuntaisilla pyöräteillä.

Viitesuunnitelmassa on hahmoteltu yhteyttä Hippotalon pihasta Teiskontielle Hervannan valtaväylän rampin alikulkuun. Mielestämme tämä yhteys on tärkeä talon asukkaille ja jalankulkijoille, mutta yleisen pyörätien linjaaminen laadukkaasti talon oleskelupihan läpi vaikuttaa haastavalta. Sujuvan pyöräilyn kannalta paljon tärkeämpi yksityiskohta ovat järjestelyt tontin ympäristössä, erityisesti Uimalankadun ja Teiskontien risteyksessä, jolle pihan läpi pyöräily toteutuessaan tarjoaisi vaihtoehtoa.

Pyöräilyn suosion kannalta on tärkeää, että tontilla on hyvät mahdollisuudet pyöräpysäköintiin. Nämä muodostuvat ensinnäkin riittävästä määrästä pyörätelineitä ja pyörien säilytykseen soveltuvia tiloja. Mahdollisimman suuri osuus paikoista tulisi olla katettuja ja telineiden sellaisia, joista pyörä voidaan lukita rungosta.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään liikennetarkastelu, jonka tuloksia käytetään hyväksi kun määritellään mahdolliset Uimalankatuun kohdistuvat muutokset.

Tullut palaute on välitetty tiedoksi katusuunnittelusta vastaavalle taholle.

Kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisesti polkupyörien pysäköintiä ohjataan asemakaavamääräyksillä, samoin kuin autojen pysäköintiä.

Valmisteluvaiheessa tullut palaute

Valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 8.9. – 29.9.2019

C. Viranomaispalaute

.C.1 Pirkanmaan maakuntamuseo 27.8.2019

Asemakaavaa valmistellaan Tampereen opiskelija-asuntosäätiön uudisrakennushankkeen pohjalta. Kaavaselostuksessa, rakentamistapaohjeissa ja hankkeen viitesuunnitelmissa kaava-alueen merkittävä kaupunkikuvallinen asema on huomioitu. Pirkanmaan maakuntamuseo esittää, että asiasta lisättäisiin myös määräys kaavakartalle. Muilta osin maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:

Kaavakarttaa on täydennetty kaavamääräyksellä sj-3 (Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys.

.C.2 Pirkanmaan ELY-keskus 27.8.2019

Vanha valtion virastotalo, ns. Hippotalo, puretaan ja tilalle rakennetaan kerrostaloja. Valtaosa rakentamisesta palvelee opiskelija-asumista, mutta lisäksi tontille rakennetaan asuntoja myös muille kuin opiskelijoille, liiketilaa, toimistotilaa ja noin 120 lapsen päiväkotia. Kortteliin on mitoituksellisesti tulossa n. 600 uutta asukasta.

Kalevan kirkko ja kaupunginosa muodostavat yhden Tampereella sijaitsevista valtakunnallisesti merkittävistä rakennetun kulttuuriympäristön alueista (RKY). Kaleva on yksi yhtenäisimmistä ja laajimmista kaupunginosista, joka on toteutettu toisen maailmansodan jälkeen funktionalismin kaavoitusperiaatteiden mukaisesti. Kalevan kirkko on Suomen uudemman kirkkoarkkitehtuurin monumentaalisin esimerkki. Hippotalon kaava-alue rajautuu aivan Kalevan RKY-alueeseen.

Vaikutuksiltaan suunnitelma ei vaikuta RKY-alueeseen heikentävästi vaan hyvällä ja huolellisella suunnittelulla kohottaa alueen ilmettä ja luo portin Kalevalle.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) todetaan, että alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on mm. edistää terveellisen ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön luomista (5 §). Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle (54 §). Edelleen kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset (9 §). Melu sekä ilmanlaatu kuuluvat myös kaavoituksessa selvitettäviin ympäristövaikutuksiin. Terveellisessä ja viihtyisässä elinympäristössä ne eivät kuormita ihmistä.

Meluselvitys ja kaavan melunsuojauskaavamääräykset ovat tehty hyvin asiantuntevasti ja hyvällä massoitteella on saatu haastavassa paikassa piha-

alueita melulta suojattua. Myös ilmalaatua sekä kaavamääräyksiä koskien ilmanlaatua on ansiokkaasti mietitty kaavasuunnittelun yhteydessä.

ELY-keskus kuitenkin haluaa korjata meluselvityksessä kohdassa 3 olevan tiedon mitoitusmekanismista. Suunnittelualue tulkitaan uutena asuinalueena ja tällöin yömelu on suunnittelussa mitoittava tekijä jos yöliikenteen osuus on suurempi kuin 5%. Ehto tällä suunnittelualueella täyttyy. Uuden asuinalueen ollessa kyseessä, ohjearvon mukainen mitoittava desibeliraja yöllä on 45 dB piha-alueilla. Meluselvityksessä on keskitytty päivämelun ohjearvoihin. Yömitoituksella ohjearvoja ylempiä arvoja näkyy meluselvityksessä rakennusten päädyissä, jotka tulisi jatkosuunnittelussa huomioida. Päiväohjearvoillakin rakennusten päädyissä on melun osalta haasteita.

ELY-keskus pyytää huomioimaan:

-Jos melu meluisimman julkisivun puolella on korkea eli yli ohjearvojen, pitää melutason hiljaisemman julkisivun puolella olla selvästi hiljaisempi, jotta asumisterveys- ja asumisviihtyisyysvaatimukset täyttyvät.

-Ääneneristys ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa (KHO 1.7.2013), tuuletusikkunan kohdalla tulee saavuttaa melutason ohjearvot.

-Mikäli julkisivuun kohdistuva päivämelutaso on 55 - 60 dB(A) tulee huoneiston avautua myös talon sellaiselle julkisivulle, jossa piha-alueen VNP:n 993/1992 mukaiset melun ohjearvot täyttyvät (Vnp perustelumestio, LIME) tai vaihtoehtoisesti asuinhuoneistoille tulee viihtyisyyden ja terveellisuuden takaamiseksi voida varmuudella järjestää parveke, ikkuna tai ovi tms. siten, että melutaso näiden kohdalla on päivällä alle 55 dB(A) ja yöllä uusilla alueilla 45 dB(A), mahdollisen parvekelasituksen ollessa osittain auki.

ELY-keskus korostaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelun että rakennusten sisätilojen osalta.

Uusi asuinalue luo painetta Kalevan palveluverkolle. Kalevaan on suunnitteilla ja rakenteilla paljon uudisrakentamista ja asukkaita; olisi hyvä kaavoituksen yhteydessä laskennallisesti varautua mm. kouluverkon osalta tuleviin oppilaspaikkojen lisäykseen jotta myös maankäytöllisesti palveluverkkotarpeeseen varautuminen olisi pitkäjänteistä.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaava kuuluu ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin. ELY-keskus lausuu asemakaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta (MRA 28 §).

Kaavoituksen vastine:

Tarkistetussa meluselvityksessä on mitoitusmekanismi käytetty yömelua. Ohjearvojen ylityksiä tapahtuu rakennusten päädyissä kohdissa, joille ei ole osoitettu leikki- tai oleskelualueita. Muutoin palaute merkitään tiedoksi.

.C.3 Pirkanmaan liitto 29.8.2019

Pirkanmaan liitto on tutustunut Kalevan Hippotalon asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoon. Kaavaratkaisun merkityksessä nk. Hippotalon purkamista on kaavalla todettu olevan haitallisia vaikutuksia ilmastoon merkittävien laskennallisten hiilidioksidipäästöjen johdosta. Olemassa olevan rakennuksen, tai ainakin sen betonirungon säilyttäviä kaavavaihtoehtoja ei ole esitetty tai muutoinkaan tarkasteltu. Merkittävien haitallisten ilmastovaikutuksiensa vuoksi tulisi ainakin pääosin Hippotalon säilyttävää vaihtoehtoa tarkastella kattavammin, ja purkamisen haitalliset vaikutukset arvioida tarkemmin.

Muista näkökulmista arvioiden esitetty kaavaratkaisu on erinomainen ja mahdollistaa maakuntakaavan tavoitteiden toteutumisen alueella, edellyttäen kuitenkin Kalevan RKY-alueeseen liittymisen jatkotyöstämistä ja havainnollistamista. Lisäksi poikkeuksellisen edulliset olosuhteet tarjoavan piha-alueen suunnittelulle ja toteutukselle on syytä asettaa esitettyä korkeammat laatuvaatimukset niin viihtyisyyden kuin luonnon monimuotoisuudenkin osalta.

Kaavoituksen vastine:

Hippotalon purkavan vaihtoehdon ohella on tutkittu myös vaihtoehtoa, jossa Hippotalo säilyy osana rakennuskompleksia. Myös tämän vaihtoehdon vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa. Vaihtoehtojen kokonaistarkastelun perusteella on asemakaavaehdotus päätetty laatia purkavan vaihtoehdon ja valmisteluvaiheen aineiston pohjalta.

.C.4 Tampereen kaupunki, viheralueet ja hulevedet 8.8.2019

Hulevesiselvitys on jo laadittu.

Kaavoituksen vastine:

Merkittää tiedoksi.

.C.5 Tampereen sähköverkko Oy 13.8.2019

Rakennuskompleksi on varsin suuri, joten sinne tarvitaan sähkölaadun ja -tarpeen täyttämiseksi 2 muuntamo. Molemmille tonteille omansa.

Kaavoituksen vastine:

Asia on huomioitu asemakaavan yleismääräyksessä.

.C.6 Tampereen kaupunki, seudullinen ympäristöterveys 30.8.2019

Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja käyttötarkoituksen muutos sekä rakennusoikeuden lisääminen on kannatettavaa. Alueelle on suunniteltu päiväkotia, joka sijoittuisi kolmeen kerrokseen. Kerrokset tuovat omat haasteensa, mutta eivät estä toimintaa. Kulkureitti lähipuiston leikkikentille on järjestettävä turvallisesti. Päiväkodin sijoittuminen tilan keskelle suojaa sitä melulta ja pienhiukkaspäästöiltä.

Opiskelija-asuntoihin, jotka sijoittuvat liikenneväylän varteen meluisimmalle seinälle, on suunniteltu soluasuntoja, joissa yksittäiset soluhuoneet sijoittuvat

meluisimmalle seinälle. Terveystensuojelun kannalta tämä ei vaikuta toivottavalta ratkaisulta. Yhteisölliset, seurusteluun tarkoitetut tilat on sijoitettu rauhallisemmalle puolelle.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen kannalta, ei ole suositeltavaa, että opiskelijan nukkumiseen, lepoon ja opiskeluun rauhoitettu henkilökohtainen tila on meluisammalla puolella. Soluasuntoa tulee arvioida samoin kuin yksiotä. Yhteisöllisten tilojen lisääminen on erittäin kannatettavaa.

Seinään on suunniteltu paikoin kaksoisjulkisivu. Kaksoisjulkisivun vaikutus mm. asuntojen lämpötilaan tulee selvittää.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaava ei estä soluhuoneiden sijoittamista rakennuksen hiljaisemmalle puolelle. Asemakaavassa edellytetään tekemään rakennuslupavaiheessa meluntorjuntasuunnitelma, jolla osoitetaan, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylitä.

Viitesuunnitelmaan on esitetty kaksoisjulkisivut kahteen kohtaan melun- ja ilmanlaadun hallintaan eniten niiden vaikutuksille alttiissa julkisivun osissa. Kaksoisjulkisivujen teknisiin ominaisuuksiin, lämpö- ja kosteusteknisiin ominaisuuksiin sekä ilmanpaine-eroihin vaikuttavat mm.

- julkisivujen ilmansuunnat

- kaksoisjulkisivun tyyppi (passiivinen, aktiivinen tai yhdistettyjen toimintojen tila)

- kaksoisjulkisivun välitilan mittasuhteet

- sekä kaksoisjulkisivun, että taustaseinän materiaalit ja niiden tummuusasteet ja

- välitilan ilmanvaihto.

Viitesuunnitelman kaksoisjulkisivurakenteet suuntautuvat koilliseen ja kaakkoon, joten päivänsiirron mukainen lämpimin jakso ei niihin osu. Kaksoisjulkisivujen pääasiallisen ilmanvaihdon on viitesuunnitelmassa ajateltu tapahtuvan korttelin sisäpihan kautta. Viitesuunnitelmassa välitilan taustaseinän pinta on esitetty puuaineisena, mutta kaksoisjulkisivujen lopulliset materiaalit ja tummuusasteet valitaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee tutkittavaksi, minkälaisilla teknisillä ratkaisulla tai niiden yhdistelmillä kaksoisjulkisivurakenteesta saadaan ääniteknisiltä ja ilmanlaatuominaisuuksiltaan, energiataloudellisuudeltaan ja arkkitehtoniselta ulkoasultaan sekä kustannuksiltaan suunnittelukohteen luonteen ja tavoitteiden mukainen kokonaisratkaisu.

.C.7 Tampereen kaupunki, ympäristönsuojelu 3.9.2019

Pirkanmaan ELY-keskus on tehnyt tontille ympäristönsuojelulain 136 §:n mukaisen päätöksen (PIRELY/1534/2016) pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevasta ilmoituksesta. Pilaantuneisuuden arvion mukaan tontilla on kynnysarvon ylittäviä maa-aineksia, jotka on mahdollisissa maansiirroissa toimitettava luvanvaraisiin vastaanottopaikkoihin. Koska tontin rakentaminen alkaa vasta kaavan hyväksymisen jälkeen, on tämä huomioitava kaavassa esimerkiksi koko kaava-aluetta koskevana yleismääräyksenä. Lasten leikkialueiksi

tarkoitettut alueet on päätöksen mukaan kunnostettava kynnysarvotasoon. Leikkialueet on erikseen merkittävä pima-4 -merkinnällä.

Yleiskaavassa on Hervannan valtavyöhykkeen ja Teiskontien risteyksen sekä kaava-alueen läpi merkitty ekologinen yhteystarve. Kaava-alueen meluolosuhteet huomioiden yhteystarvetta on hankalaa toteuttaa maavaraisena tai puustoisena. Havainnekuissa esitetyt oleskeluun tarkoitetut viherkatot voivat laadukkaasti ja monilajisesti toteutettuna kuitenkin toimia kaupunkiluontoa täydentävinä niitty- ja ketoverkoston osina, joista hyötyvät kaupunkilinnusto sekä useat hyönteislajit, pölyttäjät mukaan lukien. Viherkattojen toteutus on siten merkittävä asemakaavaan määräyksenä ja suositus monilajisesta keto- ja niittykasvillisuudesta kirjattava rakennustapaohjeeseen. Tämän lisäksi on syytä vielä tarkastella mahdollisuutta täydentää alueen reunoja puustutuksin, sekä merkitä suurimman rakennusalan ulkokehälle sijoittuva kaava-alueen osa istutettavaksi.

Kaarevan rakennuksen julkisivua koskevat meluntorjunnan merkinnät eivät ole yksiselitteiset ja niitä on syytä tarkentaa. Kartalta on vaikea hahmottaa, mitä osioita julkisivusta 33 dB keskiäänitason erotus koskee.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaehdotusta on täydennetty pima-4 ja vih-ka-2 –merkinnöillä sekä yleismääräyksellä pilaantuneiden maa-ainesten huomioimisesta.

Rakentamistapaohjetta on täydennetty ohjaamaan viherkaton toteutusta. Tontin ulkokehälle on tarkoitus sijoittaa pelastustie. Kaavamääräys sj-3 sisältää määräyksen rakentamattomien korttelialueiden istuttamisesta. Puiden sijoittelussa on otettava huomioon nostolava-auton toimintapisteet, joten istutukset ovat tarkemman suunnitteluvaiheen asioita. Keskiäänitason erotusmerkintää on tarkennettu.

D. Muu palaute

.D.1 Asukaspalaute 8.8.2019

TOAS itsessään haluaisi toteuttaa tästä autopaikattoman kohteen ja asemakaavan selostuksessakin todetaan että "Alue soveltuisi hyvin autottoman korttelin pilottialueeksi ja suositellaan kevennettyä pysäköintinormia."

Joten saisiko tästä autopaikattoman kohteen vai mikä pakkomielle on pakottaa rakentamaan autopaikkoja?

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan liiteaineistona olevassa liikenneselvityksessä todetaan alueen soveltuvan hyvin autottoman korttelin pilottialueeksi. Tampereen kaupungilla on menossa autottomien kortteleiden pilottihanke. Hankkeen tavoitteena on määritellä reunaehdot niille hankkeille, jotka on mahdollista toteuttaa autottomana. Pilottihankkeen tulokset eivät vielä ole selvillä, joten uusia avauksia autottomiksi kohteiksi ei tässä tilanteessa voida tehdä.

Asemakaava mahdollistaa eri muotoista asumista, niin omistus-, vuokra-, opiskelija- tai senioriasumista sekä toimisto- ja liiketilaa. Koska korttelin

toiminnot ovat monipuoliset, on eri toimintojen vaatimien autopaikkojen järjestäminen tutkittava ja mahdollistettava asemakaavassa. Varsinaiset toteutettavat autopaikat määritellään rakennuslupavaiheessa, kaupungin rakennusvalvonnan ohjauksessa.

.D.2 Tampereen Polkupyöräilijät ry 29.8.2019

Hanke on mielestämme hyvin kannatettava, tuoden merkittävästi asuntoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja kävely- tai pyörämatkan päähän monista palveluista ja oppilaitoksista. Näistä syistä kohde mielestämme soveltuisikin erinomaisesti autottoman korttelin pilottikohteeksi. Suunnitelmaan sisältyy lupaavasti maanalainen pyöräparkki hyvillä kulkuyhteyksillä. Näistä lähtökohdista näkisimme, että TOASilla on mahdollisuus rakentaa Tampereen, tai miksei koko Suomen, paras polkupyörien pysäköintiratkaisu, jota vasten muita hankkeita jatkossa arvioidaan. Jääme mielenkiinnolla odottamaan lopputulosta.

Kaavaan liittyen suurin huolestamme on liittynyt maanalaisesta pyöräpysäköinnistä ja pihan läpi kulkevasta reitistä Teiskontien jalankulku- ja pyörätielle. Vaikka maanalainen pyöräparkki onkin erinomainen ajatus, sen kulkuteiden liittynyt tulevat alikulun alueelle, jossa alikulkuun johtavan mäen takia vauhdit ovat ajoittain korkeita ja rampin siltarakenne luo näkemäesteitä. Lisäksi pihan kautta kulkevan kevyen liikenteen reitin suuntaus on erikoinen: suurin osa kulkijoista suunnannee itään, mutta hahmotelmissa väylä kääntää liittynässä länteen. Miten näissä molemmissa varmistetaan turvallisuus (riittävät näkyvyys) ja sujuvuus (kääntötila)? Onko esim. mahdollista tuoda pyöräparkin ulostulo kauemmas rampin juurelta?

Kaavan liitteenä oleva liikenneselvitys on pyöräilyn ja jalankulun järjestelyjen osalta ristiriitainen, sivulla 17 esitetään ensimmäinen poikkileikkaus kadulle ja sivulla 20 toinen. Yleisötilaisuuden perusteella jälkimmäinen on se, millä aluetta kehitetään. Tämä on hyvä, koska sivun 17 ratkaisu ei kestä mitään kriittistä tarkastelua, kun taas jälkimmäinen on selvä parannus nykytilaan: jalankulku ja pyöräily eroteltu, jk+pp väylä on oikealla puolella suurimpaan osaan liikennemäärästä. Ainoa haaste on Teiskontien risteys hankala ylittäminen mentäessä Litukanojankadulle, jolla pyöräily on ajoradalla. Tässä tilanteessa paras vaihtoehto on siirtyä valmiiksi ajoradalle ja ylittää risteys ns. autojen valojen mukaan. Tämän takia on syytä huomioda, että liikennevalotunnistimet havaitsevat myös polkupyörät.

Muutama erillinen kommentti liikenneselvityksestä:

- Jos työssä todella tutkittiin Uimalankadun muuttamista sekakaduksi, olisi päätelmiä ja tuloksia ollut syytä kirjata loppuyhteenvedoon nykyistä laajemmin. Selvitystä lukiessa jää käsitys, että ajatus hylättiin, koska kadulla on jo yhdistetty jk+pp.
- Toimivuustarkastelut s. 12-16: Tällaisessa kohteessa liikennetarkasteluissa olisi syytä tuoda esiin vaikutukset jalankulkuun ja pyöräilyyn, eli esimerkiksi vaikutukset liikennevalojen odotusaikoihin. Näin osasta tulisi nimensä mukaisesti liikennetarkastelu, eikä pelkkä autoliikennetarkastelu.

Aikataulullisesti toivomme, että Uimalankadun suunnitelmat toteutettaisiin jo ennen nykyisen rakennuksen purkamista ja rakentamisen aloittamista. Todennäköisesti nykyinen yhdistetty väylä joudutaan töiden aikana ainakin ajoittain sulkemaan, joten väylän siirto ennen töitä takaisi sujuvat yhteydet koko ajan.

Kaava-alueen ulkopuolelle menevänä kommenttina huomautamme, että nykyiset suunnitelmat luovat painetta kehittää Kekkosen tien suuntaista jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä houkuttelevammaksi. Esimerkiksi Prisman ja Hakametsän hallin saavutettavuus autolla on erinomainen, mutta vain keskinkertaista tasoa pyörällä.

Kaavoituksen vastine:

Liityntää maanlaisesta pyöräpysäköinnistä sekä pihalta Teiskontien jalankulku- ja pyörätielle on tutkittu suunnittelutyön aikana, ja liityntä on todettu ongelmalliseksi. Lopullisesti asia ratkeaa tarkemman suunnittelun myötä, mutta kaava mahdollistaa liittymän, mikäli turvallinen ratkaisu on löydettävissä.

Liikenneselvityksen sivun 17 ratkaisu on jo aiemmin karsittu pois vaihtoehtotarkasteluista. Ehdotusvaiheessa alustavan luonnosvaiheen tarkastelut on selvityksessä merkitty selkeämmin, jotta suunnittelun kehittyminen työn aikana on selvästi nähtävillä. Uimalankadun jatkosuunnittelussa ratkaistaan tarkemmin, miten pyöräliikenteen siirtyminen ajoradalle tapahtuu turvallisesti ja johdonmukaisesti.

Uimalankadun vaihtoehtotarkasteluissa tarkasteltiin yhtenä vaihtoehtona pyöräilyn sijoittamista ajoradalle.

Ajoneuvoliikenteen määrän puolesta vaihtoehto olisi ollut harkittavissa, mutta Uimalankadun ajoneuvoliikenteen koostumus asetti vaihtoehdolle haasteita. Uimalankadulla on merkittävä määrä uimahalliin ja maauimalaan sekä kouluun suuntautuvaa asiointi- ja saattoliikennettä. Tavoitteena on myös, että Hippotaloon sijoittuisi yksityinen päiväkotikoti, mikä tuo kadulle ruuhka-aikoihin ajoittuvaa saattoliikennettä.

Saattoliikenteen ja asiointiliikenteen pysäköintipaikat sijoittuvat Uimalankadun päähän. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta on päädytty valitsemaan vaihtoehto, jossa jalankulku ja pyöräily on erotettu ajoneuvoliikenteestä. Uimalankadun ajonopeuksia myös rauhoitetaan korotetulla suojatiellä ja kiertoliittymällä eri kulkumuotojen risteämisten turvaamiseksi.

Vaikutusten arvioinnissa on eri kulkutapojen osalta arvioitu liikkujamäärien kehitys, verkolliset tarpeet, turvallisuus ja saavutettavuus. Liikenteen toimivuustarkasteluilla on haluttu varmistaa, ettei asemakaavassa esitetty maankäytön kasvusta aiheutuva liikennemäärien kasvu vaaranna joukkoliikenteen (etenkään raitiotien) toimivuutta ja kilpailukykyä. Tässä vaiheessa täsmällisiä odotusaikojen muutoksia ei voida ennustaa, koska liikennevalojen tarkempi ohjelmointi ja suunnittelu tehdään toteutusvaiheen käynnistyessä.