

KALEVANRINNE, XIX, Sammonkatu 50, käyttötarkoituksen muutos asumiseen

Asemakaavan selostus

8.11.2021, tark. 30.5.2022



Asemakaava nro **8817**

TRE:881/10.02.01/2020

**KALEVANRINNE, XIX, Sammonkatu 50 käyttötarkoituksen muutos asumiseen
ASEMAKAAVA NRO 8817**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.11.2021 päivättyä ja 30.5.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8817. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Kalevanrinteen XIX kaupunginosan korttelia nro 832, tonttia nro 3.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Kalevanrinteen XIX kaupunginosan korttelin nro 832 tontti nro 17, sekä katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen.

Diaarinumero:

TRE: 881/10.02.01/2020

Vireille tulo:

6.5.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

KALEVANRINNE, XIX, Sammonkatu 50, käyttötarkoituksen muutos asumiseen.
Asemakaava numero 8817.

TIIVISTELMÄ

Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue muutetaan pääosin asumiseen, sekä liike- ja toimistokäyttöön

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuintalon rakentaminen Uintikeskuksen raitiotiepysäkin läheisyyteen. Nykyinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Katutasoon, Sammonkadun puolelle tulee myös liiketiloja. Rakentaminen sijoittuu tontille Sammonkadulla yleisiä periaatteita noudatellen niin, että matalampi rakennusosa rajaa pihaa Sammonkadun puolella ja korkeammat osat sijoittuvat poikittain Sammonkadun ja Takojankadun väliin. Pysäköinti sijoitetaan pihan alla sijaitsevaan pysäköintihalliin. Pihan suunnittelussa on käytetty Tampereen kaupungin viherkerroinlaskelmaa, jonka asuinpihan tavoiteluku 0,8 saavutetaan suunnitelman mukaisella viherrakentamisella.

Rakennusoikeutta merkitään 5000 k-m², josta liiketilaa tulee olla vähintään 250 k-m². Valmistuttuaan rakennus mahdollistaa Kalevanrinteen alueelle noin 110 uutta asukasta.

Tavoitteena kaupunkimaisemaa luontevasti täydentävä asuin- ja liikekiinteistö

Asemakaavamuutos seuraa Tampereen strategia 2030- tavoitteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta raitiotiepysäkin läheisyydessä. Asemakaavoituksen tavoitteena on Sammonkadun kaupunkimaisemaa luontevasti täydentävä asuin- ja liikekiinteistö, sekä viihtyisä, vihreä ja hyvä asuinympäristö. Asumisen osalta tavoitteena on myös monipuolinen asuntojakauma. Hakijan tavoitteena on muuttaa tontti asuin- ja liikekäyttöön, sekä lisätä rakennusoikeutta.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 6.5.2021 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 2 mielipidettä. Palaute koski hulevesien käsittelyä, katuliittymien järjestämistä, nykyisten puiden säilyttämistarvetta, sekä pyöräpysäköinnin järjestämistä. Maakuntamuseo totesi, ettei alueella ole tiedossa arkeologisia kohteita, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta kulttuuriympäristön arvoihin. Yksityisessä palautteessa moitittiin Takojankadun puoleisen rakennuksen liiallista korkeutta ja tontin liian tehokasta rakentamista.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 11.11. – 2.12.2021, siitä saatiin neljä viranomaiskommenttia ja viisi palautetta yksityisiltä tahoilta. Viranomaispalaute koski Kalevan harjua ja hulevesiä koskevia tarkistuksia, ajoliittymän näkemää, meluselvitystä ja -merkintöjä ja hulevesisuunnittelua. Yksityispalautteessa esitettiin,

tontin muuttamista puistoksi, tai rakentamisen volyymin pienentämistä, sekä vihreyden ja harjunäkymien lisäämistä.

Palautteen perusteella rakennusta tiivistettiin vetämällä V- ja VII kerroksiset rakennusmassat kiinni toisiinsa, jolloin Takojankadun reunaan jää enemmän tilaa suurikoisille puille ja tulvareitille. Muutos avaa paremmin myös näkymiä harjulle päin. Pysäköintilaitoksen kokoa tarkistettiin. Ajoyhteyden reunaan lisättiin näkemää koskeva merkintä. Yhteistilojen merkintää tarkistettiin ja lisättiin yhteistilojen laatua koskeva määräys. Myös purkumateriaalin hyödyntämisestä lisättiin yleismääräys.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan ehdotusaineiston esittely ja palaute kirjataan tähän.

Lausunnot:

Muistutukset:

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavan ehdotusaineiston tarkistukset kirjataan tähän.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä tehdään asemakaavan toteutus sopimus. Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue muutetaan pääosin asumiseen, sekä liike- ja toimistokäyttöön	3
Tavoitteena kaupunkimaisemaa luontevasti täydentävä asuin- ja liikekiinteistö	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Asemakaava-alueella sijaitsee 1990-luvulla rakennettu liikehuoneisto	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	11
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	12
1.1.4 Väestö ja palvelut	19
1.1.5 Maanomistus: kaupungin omistama vuokratontti	19
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	19
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
2.1 Kaavan rakenne	19
2.1.1 Mitoitus	20
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	20
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	20
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	21
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	21
2.3.1 AL-tontti	21
2.3.2 Muut alueet	22
2.4 Nimistö.....	22
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	22
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	22
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	22
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	22
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	24

3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	24
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	25
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	25
3.5.2	Kulttuuriperintö	25
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	25
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	25
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	25
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	25
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	26
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	26
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	26
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	26
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	26
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	26
4.5.3	<i>Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen</i>	<i>27</i>
4.5.4	<i>Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillöolon jälkeen</i>	<i>27</i>
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	28
5.1	Maaperätutkimus ja tontin käytön historiaselvitys.....	28
5.1.1	Maaperätutkimuksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	29
5.2	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma	30
5.2.1	Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman huomioiminen asemakaavaratkaisussa	30
5.3	Meluselvitys	30
5.3.1	Meluselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	30
6	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET.....	31
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	31
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	31
6.3	Asemakaavassa alue on liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta	32
6.4	Kaupungin strategiat	32
6.5	Tonttijako	32
6.6	Pohjakartta.....	32
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	33

7.3	Toteutuksen seuranta.....	33
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	33
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	33

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alueella sijaitsee 1990-luvulla rakennettu liikehuoneisto

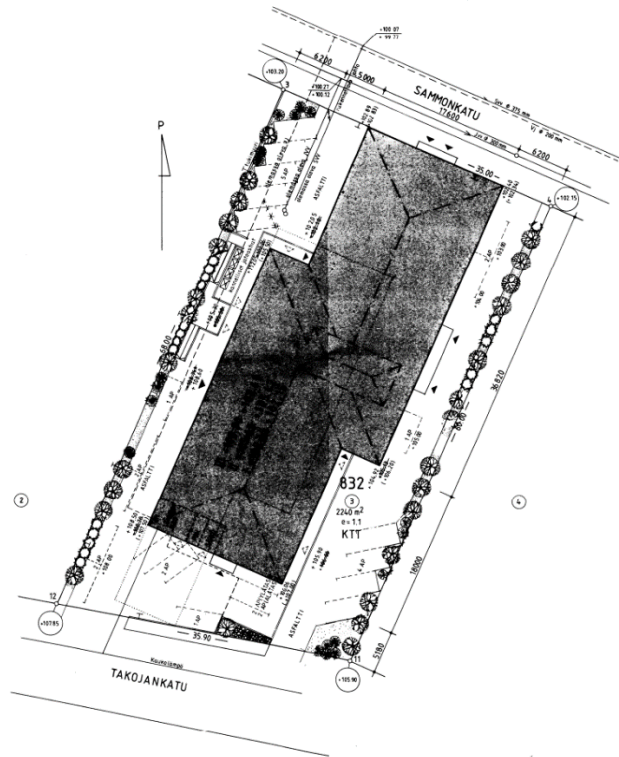
Suunnittelualue sijaitsee Kalevanrinteen kaupunginosassa, Sammonkadun ja Takojankadun välissä. Suunnittelualue käsittää yhden tontin, joka on laajuudeltaan noin 2210 neliometriä (jatkossa m²). Tontin omistaa Tampereen kaupunki ja vuokraoikeuden haltija on Kiinteistö Oy Sammon Center. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1988.



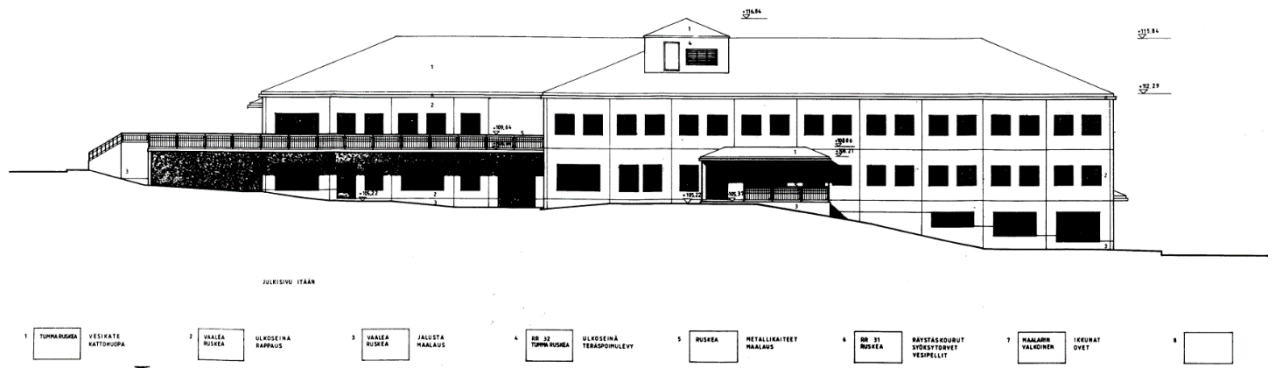
Kuva 1. Ilmavalokuva kaava-alueella sijaitsevasta rakennuksesta. Kuva (c) Blomweb 2021.

Tontilla oleva rakennus on valmistunut vuonna 1990 ja sen kerrosala on 2440 k-m² (kuva 2.). Rakennukseen on tehty rakennusluvan vaatinut muutostyö vuonna 1996. Rakennus porrastuu rinteän mukaisesti, Takojankadun puolella huonetilaa on yhdessä kerroksessa ja Sammonkadun puolella tiloja on kolmessa eri kerroksessa (kuvat 3 – 6.). Paikoitus sijoittuu pihalle, sekä Takojankadun puolella myös rakennuksen alle jäävään katettuun tilaan. Pihatila on myös porrastettu korkeuden mukaan ja rakennus sijoittuu keskelle tonttia niin että joka puolelle jää kapeat, lähinnä paikoituskäytössä olevat pihatilat. Sammonkadun puolella, tontin luoteiskulmalla kasvaa pylväshaapoja. Samoin Takojankadun puolella, kadun reunalla kasvaa kolme pylväshaapaa.

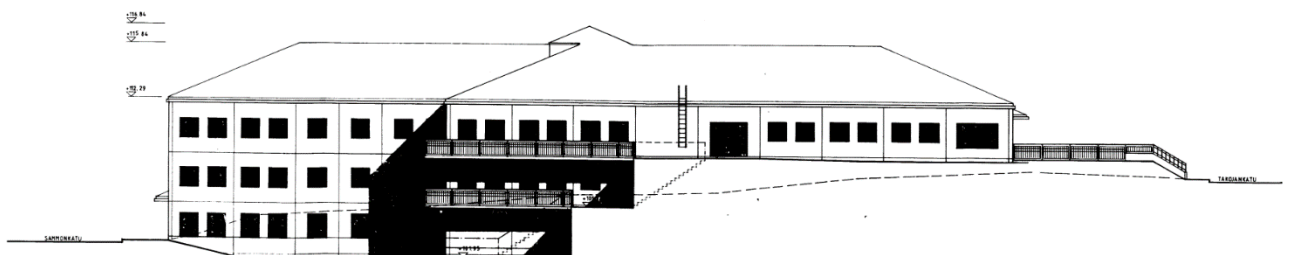
Rakennuksessa on useita sisäänkäyntejä (kuvat 7 – 9.) ja viimeisen vuosikymmenen aikana siellä on toiminut mm. ravintoloita, tanssi-/liikuntakeskus, huoltotarvikeyrityksiä ja mediatoimisto.



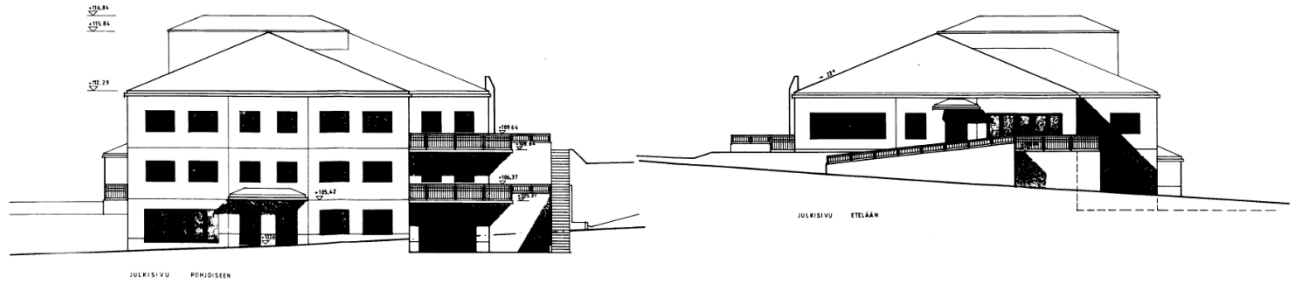
Kuva 2 Tontilla sijaitsevan rakennuksen rakennuslupaan liittyvä asemapiirros.



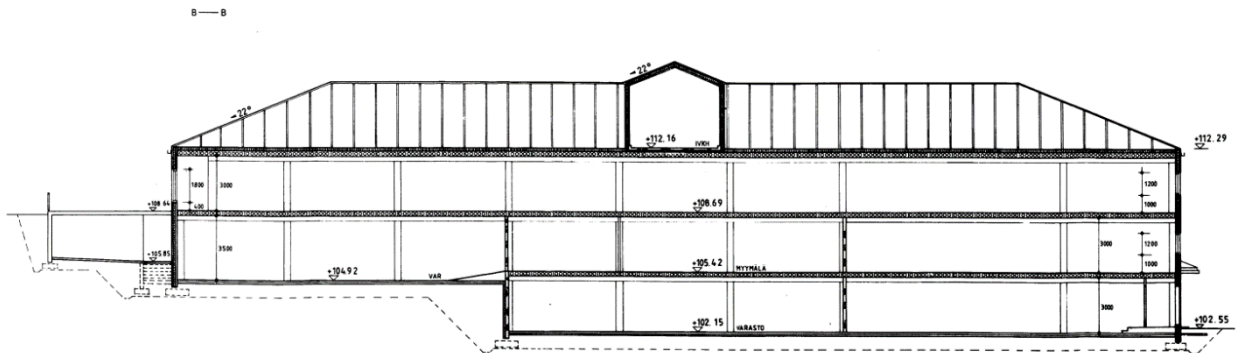
Kuva 3. Tontilla sijaitsevan rakennuksen rakennuslupaan liittyvä julkisivukuva itään päin.



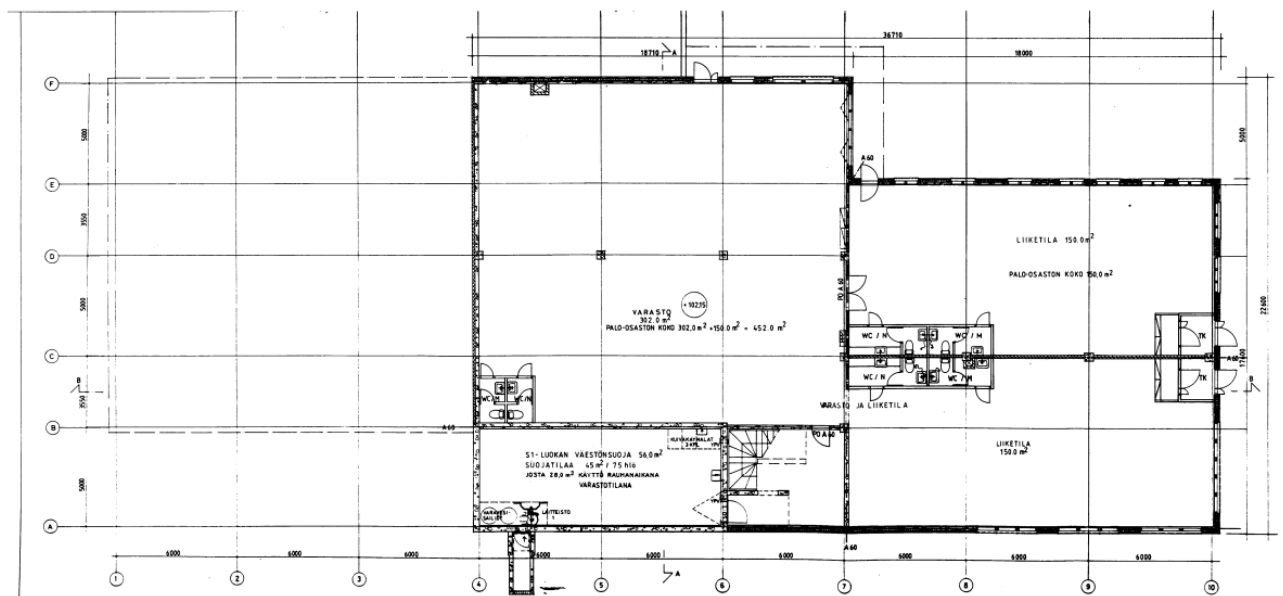
Kuva 4. Tontilla sijaitsevan rakennuksen rakennuslupaan liittyvä julkisivukuva länteen päin.



Kuva 5. Tontilla sijaitsevan rakennuksen rakennuslupaan liittyvät julkisivukuvat etelään ja pohjoiseen päin.



Kuva 6. Tontilla sijaitsevan rakennuksen rakennuslupaan liittyvä leikkauskuva.



Kuva 7. Tontilla sijaitsevan rakennuksen rakennuslupaan liittyvä pohjapiirros, 1. krs.

Takojangadun asemakaavaan 8656 liittyvän Kalevanharjun viherverkko- ja maisemaselvityksen (Ramboll, Tampereen kaupunki, 29.5.2020) mukaan kaava-alue kuuluu harjun reunan asuttuun, puoliavoimeen suurmaisema-alueeseen. Ennen rakentamista alue on ollut maanviljelysalueen reunalla, ja harjun rinnettä on paikoin hyödynnetty myös soranottoalueena.



Kuva 10: Kalevanharju kohoa ympäristöään ylemmäs suunnittelualueen eteläpuolella. Kuvassa on esitetty korkeusolosuhteet korkeuskäyrillä ja rinteiden varjostuksella.

Valtioneuvosto on 18.11.2021 tehnyt päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Kalevanharju kuuluu Pirkanmaan harjuketjuun, joka on nimetty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijaitsee raitiotien läheisyydessä ja kuuluu tiivistyvään Kalevan aluekeskukseen

Sammonkadun itäosa on rakentunut viimeisten parin vuosikymmenen aikana lähes kokonaan uudelleen ja samalla painopiste on muuttunut liike- ja pienteollisuudesta asumiseen. Raitiotien rakentaminen Sammonkadulle kiihdytti asumiseen keskittyvää täydennysrakentamista. Kaavamutoksen kohteena oleva alue on korttelin 832 viimeisiä liike-, toimisto- ja teollisuuskäyttöön merkittyjä tontteja. Muut korttelin tontit on jo aiemmin muutettu pääosin asumiskäyttöön. Samanlainen muutos on käynnissä myös Takojangadulla, jonka eteläpuolen korttelin 833 asumiseen muuttava asemakaava on hyväksymisvaiheessa syyskuussa 2021. Myös Sammonkadun itäisimpään osaan on rakenteilla ja suunnitteilla asuinrakentamista.



Kuva 11. Asemakaavatilanne kaava-alueen ympäristössä 09/2021: Suurin osa Sammonkadun tonteista on jo muutettu pääosin asumiskäyttöön.

Sammonkatu on Kalevankirkon aukiolta alkava, leveä ja lähes suora katu, jolla on pitkät ja laajat näkymät. Korttelikohtaiseen yhtenäisyyteen pyrkivä sommittelu tonteilla luo kaupunkikuvallisesti rauhallisen ilmeen, johon vaihtelua luovat korttelin sisällä sijaitsevat eri-ikäiset taloryhmät.

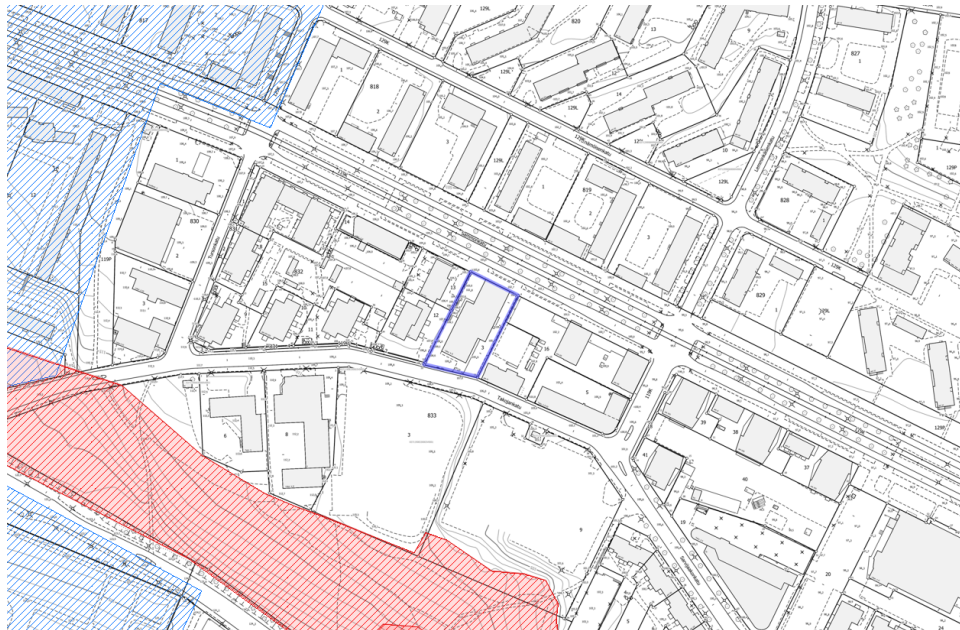
Sammonkadun pohjoispuolella 1950 – 1960 -luvulla rakennetuissa asuinkortteleissa on usein katuun nähden poikittainen korkea rakennus ja pihaa suojaava, matala liiketila kadun varrella. Jos liiketila puuttuu, kahden kerrostalon välissä sijaitseva piha avautuu katualueelle. Kaava-alueen lähiympäristössä, 2000-luvulla rakennetuissa asuinkortteleissa on jatkettu samaa suunnitteluajatusta, ja korkeiden asuinrakennusmassojen harjakorko porrastuu tasaisesti alemmas, kohti kadun itäpäättä. Sammonkadun länsiosassa korttelirakenteessa on enemmän vaihtelua. Kiinanmuurin korttelilla on oma lamellitaloista, matalista liiketiloista ja pistetaloista muodostuva suurkortteliluonteensa. Sammonkadun itäisimmät asuinkorttelit taas on rakennettu keskustamaisesti kadun reunaan.



Kuva 12. Suunnittelualueen sijainti ilmakuvassa esitettyä. Tontti sijaitsee tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä.

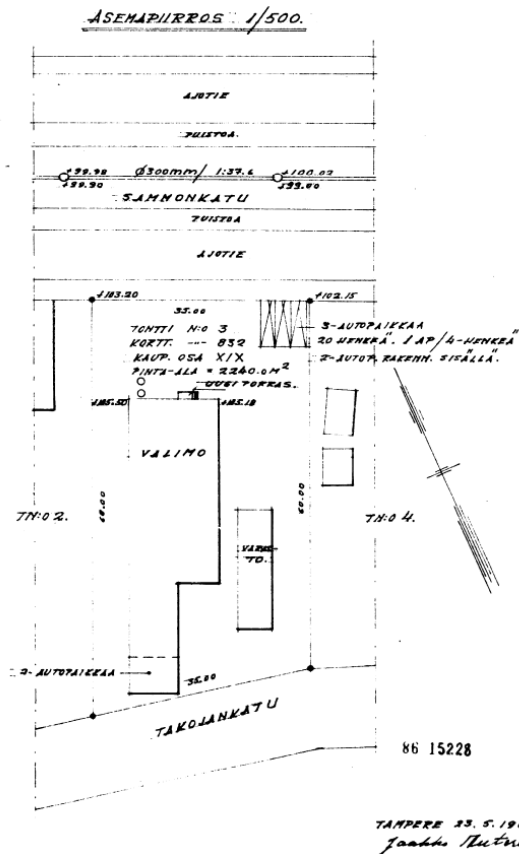
Rakennettu kulttuuriympäristö – Valimotoimintaa ja liiketiloja

Maakuntamuseon mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa arkeologisia kohteita. Tontin läheisyydessä, noin 150 metrin etäisyydellä etelässä sijaitsee Kalevankankaan muinaisjäännösalue ja noin 250 metrin etäisyydellä lännessä valtakunnallisesti merkittävä Kalevan rakennetun kulttuuriympäristön alue



Kuva 13. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat Kalevankankaan muinaisjäännösalue (punainen vinoviivitus) ja valtakunnallisesti merkittävä Kalevan rakennetun kulttuuriympäristön alue (sininen vinoviivitus).

Kaava-alueella on sijainnut 1950-luvulta lähtien valimo. Toiminta on loppunut 1980-lukuun mennessä. Maaperätutkimusten yhteydessä selvitettiin alueen käyttöhistoria, tontin rakentumisesta on kerrottu tarkemmin selvitysraportissa (ks. kpl. 5 Aluetta koskevat selvitykset).



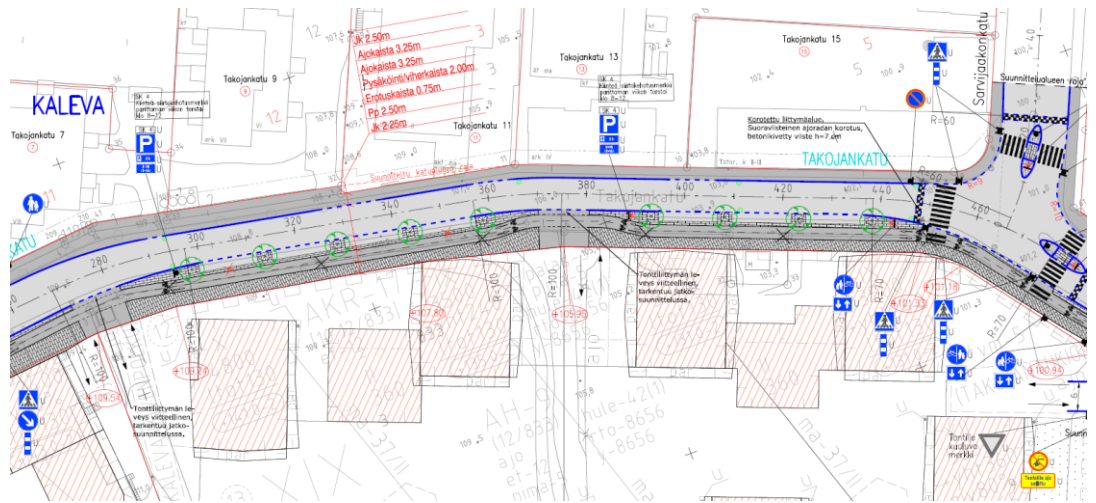
Kuva 14. Tontilla sijainneen valimon laajennustyöhön liittyvä asemapiirros vuodelta 1962.

Liikenne

Sammonkadulla ajoväylät sijoittuvat kadun reunoille ja keskellä kulkee raitiotie. Liikennemäärät ovat WSP:n laatiman Kaleva – Kalevanrinne – Hakametsä liikenneselvityksen mukaan ennustetilanteessa v. 2040 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä (jatkossa kvl) 3260 ajoneuvoa Sammonkatu itään päin ja 3420 ajoneuvoa länteen päin. Takojankadulla kvl ennustetilanteen v. 2040 on 5380. Nopeusrajoitus on 40 kilometriä tunnissa (jatkossa km/h). Nopeusrajoitus on nykyisin 40 km/h, Takojankadulla tavoitteena on laskea nopeusrajoitus 30 km/h vuoden 2021 aikana.

Takojankadulle ollaan syyskuussa 2021 laatimassa uutta katusuunnitelmaa. Suunnitelmassa oletetaan, että tämän kaava-alueen 8817 tontin kohdalla katualue levenee ja kulmapiste siirtyy numerosta 10 kulmapisteeseen 32. Katuun liitettävä tontin osa toimii Takojankadun jalkakäytävän reuna-alueena. Muutos on huomioitu tässä kaavaluonnoksessa. Suunnitelmassa parannetaan pyöräily- ja kävelyväyliä, toteutetaan linja-autopysäkit katualueelle, ja mahdollistetaan kadunvarsipysäköintiä sekä katupuut Takojankadun eteläreunaan. Takojankadun tilanne on muuttumassa

uuden rakenteen ja bussien liikennöinnin myötä, joten ennusteet voivat tarkentua tulevaisuudessa.



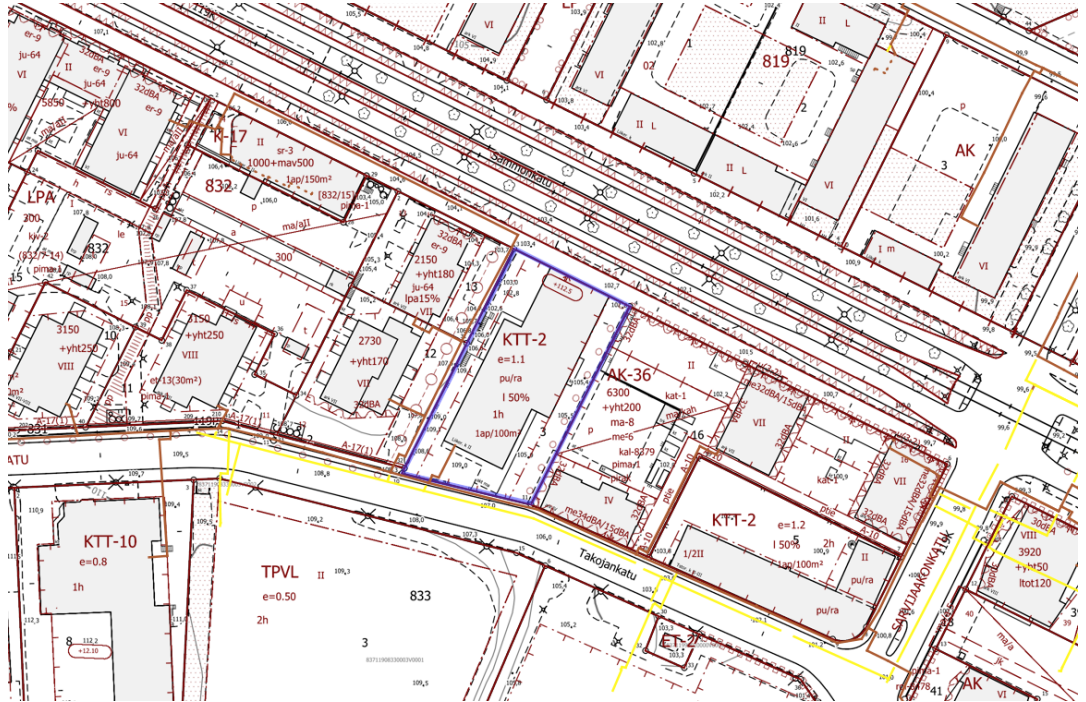
Kuva 15. Ote Takojankadun katusuunnitelmaluonnoksesta, tilanne syyskuu 2021. Suunnitelmaa ei ole vielä hyväksytty.

Kaava-alueella on erittäin hyvä joukkoliikennepalvelutaso. Lähimmät raitiotiepysäkit ovat Uintikeskus (noin 120 m) ja Kalevanrinne (noin 200 m). Takojankadun puolelle on tulossa bussien runkolinjayhteys ja pysäkkipari.

Sammonkadun eteläreunassa, kaava-aluetta sivuten, kulkee aluepyöräreitti, jolla on pyöräilylle ja jalankululle erotetut väylät. Sammonkadun pohjoisreunalla kulkee pyöräliikenteen laatukäytävä. Takojankadulla ei syyskuussa 2021 ole pyörätietä, mutta katusuunnitelmaluonnoksen mukaan eteläreunaan sijoittuu eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä.

Tekninen huolto

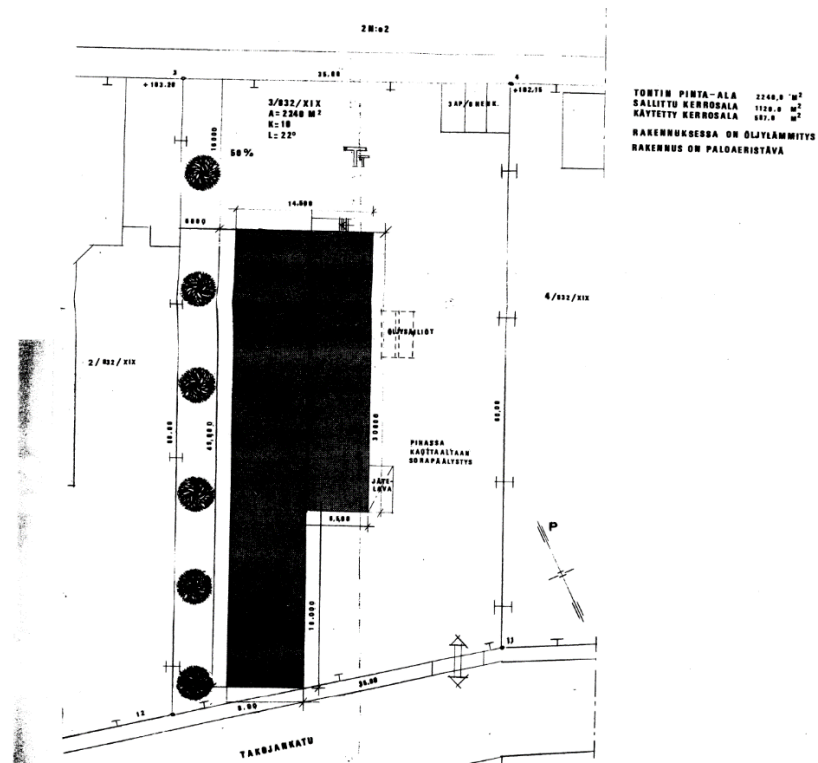
Kaava-alueella on vesihuolto, sähköverkko ja kaukolämpö. Kaava-alueen länsipuoleisilla tonteilla 832-12 ja -13 on asemakaavaan merkitty johtorasite. Tampereen Sähköverkon edustajan mukaan tontin reunassa sijaitsee todennäköisesti kaapelilautta. Takojankadun eteläpuolella on myös muuntajia. Kasvavan sähkökäytön lisäksi tontille on kuitenkin tarve osoittaa muuntamovaraus. Alueen sähköliittymissä on huomioitava sähköautojen latausmahdollisuus.



Kuva 16. Kaava-alueen länsipuolella kulkeva johtorasite on merkitty piste-katko-palloviivalla. Takojankadun kaukolämpöverkosto on merkitty keltaisella viivalla.

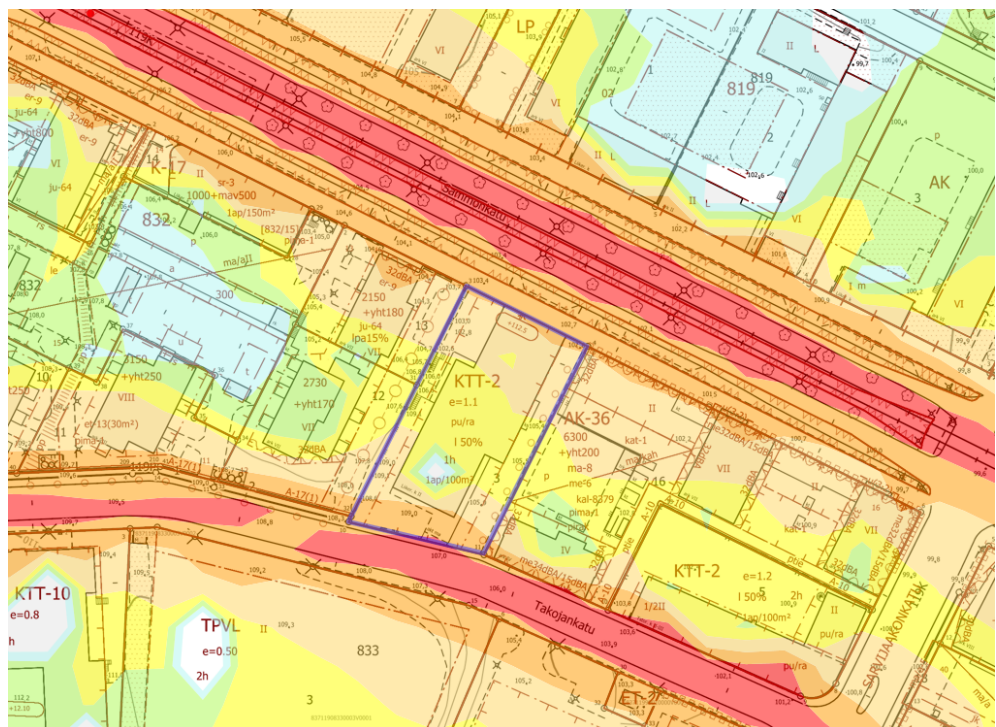
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tontilla sijainneesta valimosta on voinut jäädä likaisia maamassoja nykyisen rakennuksen alle. Piha-alueelta otetuissa näytteissä likaantumisen ei kuitenkaan löydetty viitteitä (ks. kpl. 5 Aluetta koskevat selvitykset). Vuonna 1980 tehdyssä asemapiirroksessa näkyy myös aiemman rakennuksen aikainen öljysäiliöiden sijainti. Rakennuksen alla sijaitsevien maamassojen puhtaus on tutkittava, jos rakennus puretaan.



Kuva 17. Rakennuslupa-arkistosta löytyvä asemapiirros 1980-luvun muutoksista. Kuvassa näkyy aiempien öljysäiliöiden sijainti.

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan liikennemelun keskiäänitaso päivällä, ennustevuonna 2040 on tontin kadunpuoleisilla rajoilla luokkaa 65 – 70 dB. Takojankadun puolella melutaso voi ylittää 70 dB.



Kuva 18. Melun päiväaikainen keskiäänitaso ennustevuonna 2040 Tampereen kaupungin meluselvityksen mukaan (2017). Tontin kadunpuoleisilla reunoilla melutaso on noin 65 – 70 dB.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan alueella ei ole ongelmia pienhiukkasten, typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta, pitoisuudet alittavat sekä vuosi- että vuorokausiohjearvot.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueen väestötiheys on Tilastokeskuksen väestöruutuaineiston (2019; ruudun koko 1 kilometri * 1 kilometri) mukaan tiheä – hyvin tiheä (500 – yli 5000 asukasta). Väestön määrä on ollut viime vuosina voimakkaassa kasvussa. Kehityksen vuoksi alue on oletettavasti jo noussut tai nousemassa kokonaan luokkaan tiheä (yli 5000 asukasta).

Alueella on keskustatasoiset kauppa- ja liikepalvelut. Lähimmät koulut ovat Sammon ja Kissanmaan koulut noin 750 metrin etäisyydellä. Sammon koulu laajenee Kiovanpuistoon 550 metrin etäisyydelle vuonna 2023, kun uusi koulu- ja päiväkotirakennus valmistuu. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat nykyisin noin 500 metrin etäisyydellä Pellervonpuistossa.

Virkistyspalveluja tarjoavista luonto- ja puistokohteista lähimmät ovat noin 150 metrin etäisyydellä oleva Kalevanharjunpuisto ja Kiovanpuisto 350 metrin etäisyydellä.

1.1.5 Maanomistus: kaupungin omistama vuokratontti

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Vuokraoikeuden haltija on Kiinteistö Oy Sammon Center.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin vaiheyleiskaavan mukainen. Takojankadun eteläpuolella sijaitsevan asemakaavamuutoksen 8656 yhteydessä on laadittu Takojankadulle uusisuunnitelma. Asemakaava noudattaa katusuunnitelman ratkaisuja.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Sammonkadun puolelle osoitetaan seitsemänkerroksinen asuin- ja liiketalo sekä kolmikerroksinen pihaa suojaava rakennusmassa, jonka harjakorkeus on samalla tasolla korttelissa sijaitsevan Huurteen talon kanssa. Rakennusten korkeudet sulautuvat näin Sammonkadun naapurikortteleiden tasaisesti laskevaan korkeusasemaan ja kattolinjaan. Samoin Takojankadun puolella korkeus (viisi kerrosta) sijoittuu naapurirakennusten harjakorkeuden välimaastoon. Liiketilojen paikka on merkitty Sammonkadun varrelle.

Rakennusmassat sulkevat pihan näkymät koillisen – kaakon suunnasta, joten piha avautuu visuaalisesti Takojankadulle päin. Takojankadun reunaan, pihan

maanvaraiseen osaan, osoitetaan puiden istuttamisvelvoite. Puilla on tärkeä rooli sekä pihan että katu ympäristön viihtyisyydessä, hulevesien käsittelyssä, ja kesäaikaisessa varjostamisessa.

Takojankadun reunaan sijoitetaan myös pihaa suojaava meluste. Kaavavaiheen meluselvityksessä on tutkittu että 2m korkealla melusteella, sekä Takojankadun ja sisääntuloväylän varteen sijoittuvalla piharakennuksella piha saadaan suojattua. Kaavaan merkitään melustevaatimus kyseiselle paikalle, mutta esteen korkeus jätetään määräyksessä auki, koska Takojankadun rakenne uudistetaan, ja liikenne on sen vuoksi muuttumassa lähitulevaisuudessa voimakkaasti. On mahdollista, että ennusteliikennemäärät muuttuvat. Meluste on Takojankadun reunaan joka tapauksessa liikennemelun vuoksi toteutettava, mutta sen korkeutta ei kannata ylimitoittaa, koska korkea aita ei lähtökohtaisesti paranna Takojankadun katu ympäristön viihtyisyyttä. Ajoyhteyden reunaan on merkitty näkemäalue sen varmistamiseksi, ettei meluste sijoitu liian lähelle ajoyhteyttä.

Pysäköinti sijoitetaan pihan alla sijaitsevaan pysäköintihalliin. Ajoyhteys hallin ovelle tulee Takojankadun puolelta. Mikäli pysäköintihalli voidaan toteuttaa yhteiskäyttöautojen, numeroimattomien paikkojen, arava-rahoitteen rakentamisen tms. vuoksi viitesuunnitelmassa esitettyä pienempänä, maavaraista pihaa jää enemmän ja pihan reunaan voidaan istuttaa enemmän puita. Pyöräpysäköintiä on suunniteltu pihalle, katokseen ja rakennuksen maantasokerrokseen. Tontille tulee sijoitettavaksi muuntamo, jolle parhaaksi paikaksi on tutkittu talousrakennuksen eteläpääty. Alustavan suunnitelman mukaan sähköverkkoyhtiö toimittaa muuntamon, joka verhoillaan ja se liittyy piharakennuksen osaksi.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä 5000 k-m², tonttitehokkuudeksi e tulee näin ollen 2,26. Liiketilän vähimmäismäärä on 5 % ja enimmäismäärä 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Yhteistilojen vähimmäismäärä on 3 % asuinpinta-alasta. Viitesuunnitelman mukaisessa rakentamisessa on laskettu muodostuvan pihaa enemmän kuin 11 % asuinpinta-alasta, ja viherkertoimen tavoite 0,8 saadaan täytettyä.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Hakijan tavoitteena on muuttaa tontti asuin- ja liikekäyttöön, sekä lisätä rakennusoikeutta. Asemakaavamuuotos seuraa Tampereen strategia 2030 -tavoitteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta raitiotiepysäkin läheisyydessä. Asemakaavoituksen tavoitteena on Sammonkadun kaupunkimaisemaa luontevasti täydentävä asuin- ja liikekiinteistö, sekä viihtyisä, vehreä ja hyvä asuin ympäristö. Asumisen osalta tavoitteena on myös monipuolinen asuntojakauma.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Hakijan tavoittelema rakennusoikeuden lisäys ja käyttötapamerkinnän muutos toteutuu. Viitesuunnittelua on ohjattu niin että rakennus sopeutuu luontevasti kaupunkimaisemaan ja luo viihtyisän asuinympäristön. Asuntojakaumaa on ohjattu monipuoliseen suuntaan. Myös matalaan rakennusosaan sijoittuvat townhouse-tyyliset asunnot tuovat Kalevan alueen asuntokantaan monipuolisuutta.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 AL-tontti

Tontin pääkäyttömerkintä on AL, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Määräystä on tarkennettu merkinnällä, joka osoittaa, että enintään 20 % prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Luku on mitoitettu niin että liiketilojen pysäköinti pystytään järjestämään tontilla. Alleviivattu merkintä osoittaa, että vähintään 5 % tontille sallitusta kerrosalasta on käytettävä liike- ja toimistotiloina. Luku vastaa viitesuunnitelmassa Sammonkadun puolelle esitettyä 250 m² alaa. Liiketiloja tulee rakentaa Sammonkadun puolelle, ainakin kaavaan er-7 -merkinnällä osoitetulle alueelle.

Viitesuunnitelmassa on esitetty ulokemainen rakennusosa Sammonkadulle päin. Uloketta varten on kaavaan merkitty vähimmäiskorkeus 3,2 metriä, jotta se ei haittaa alapuolista liikennettä (Uloke, joka on rakennettava vähintään suluissa olevan metrimäärän jalankulkuväylän yläpuolelle.). Alituskorkeus on sama kuin naapurikiinteistöjä koskevassa asemakaavassa. Päärakennusala on erittäin syvä, joten parvekkeiden tai muiden rakennusosien ulottumista rakennusalojen ulkopuolelle on rajoitettu määräyksellä par(0,1): Parvekkeet saavat tontilla ulottua enintään suluissa olevan metrimäärän rakennusalan ulkopuolelle, ellei parvekkeista ole määrätty muuta. Sammonkadun puolella parvekkeita ei sallita (epa) ja nuolimerkinnällä on osoitettu, että rakennus on rakennettava kiinni katuun, yhtenäisen kaupunkikuvan ja katutilan vuoksi. las-merkinnällä on osoitettu, missä parvekkeet täytyy lasittaa kaavavaiheen meluselvityksen mukaan. Meluselvitykseen on myös kirjattu parvekelasituksen vähimmäisvaatimuksia katujulkisivujen puolella. Julkisivujen käsittelystä on annettu myös yleismääräyksiä. Määräyksillä tavoitellaan kaupunkikuvallisesti laadukasta, keskustamaista ilmettä.

Pihalle on merkitty rakennusala talousrakennukselle, esimerkiksi polkupyöräsäilytystä ja jätekatosta varten. Talousrakennuksen eteläpäätyyn sijoitetaan muuntamo, joka verhoillaan osaksi talousrakennusta. Talousrakennuksen sijainti on valittu tarkoituksenmukaisesti, niin että pihalle ei suuntaudu huoltoajoa ja rakennus myös toimii pihan melusuojausten osana. Maanalaisen pysäköintihallin paikka on merkitty kaavaan, pihan alle, kulku halliin tulee tontin itäreunasta, ajo -merkinnällä varustetulta reitiltä. Ajoreitin risteykseen on merkitty näkemäalue (nä). Takojankadun reunaan, tontin maavaraiselle osalle on merkitty sekä meluesteen

paikka alueena (mevs-21), että istutettava alue, jonne on istutettava puita (i-21). Hulevesien tulvareitti sijoittuu samalle alueelle. Leikkipaikka on merkitty ohjeellisella merkinnällä, paikka tarkentuu toteutussuunnittelussa, mutta se ei voi sijaita lähellä Takojankatua turvallisuus- ja meluhaittojen vuoksi. Pihan rakentamisesta ja käsittelystä on myös annettu yleismääräyksiä, joilla tavoitellaan viihtyisää ja laadukasta asuinpihaa.

Rakennuksen itäpuolelle jäävälle alueelle on osoitettu Takojankadun puolelta ajoreitti pysäköintihalliin (ajo) ja Sammonkadun puolelta kävelyreitti rappukäytävään ja sitä kautta pihalle (jk). Huoltoreitti pihalle tulee myös Takojankadun puolelta.

2.3.2 Muut alueet

Tontin eteläreunasta liitetään pieni osa katualueeseen Takojankadulle laaditun katusuunnitelman mukaisesti.

2.4 Nimistö

Kaava ei edellytä uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden, kaupunkimaisen asuintontin rakentaminen nykyisin liike- ja toimistokäytössä olevalle tontille. Alueen terveyteen kohdistuvana haasteena on liikennemelu, joka on ohjannut rakennusten massoittelemista ja asettelua tontille. Takojankadulle tarvitaan myös melueste. Ajoliittymän yhteyteen merkitään näkemäalue, ettei melueste sijoitu liian lähelle liittymää. Nykyisen rakennuksen alla sijaitsevat maamassojen puhtaus täytyy tarkastella uudelleen purkamisen jälkeen.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Muutos tuo Sammonkadun vilkkaaseen ympäristöön uusia asukkaita. Kun nykyinen rakennus puretaan, alueen monikäyttöiset liiketilat vähenevät, vaikka kaavassa onkin edellytetty liiketiloja katukerrokseen. Nykyisten liiketilojen poistuminen voi vähentää alueelta kivijalkakauppoja suurempia liiketiloja tarvitsevia palveluita ja toimijoita.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentaminen aiheuttaa kallion louhintaa korttelialueella, kun pihan alle toteutetaan pysäköintihalli.

Hankkeen tavoitteena on purkaa nykyinen, käytössä oleva 1 – 3 kerroksinen liike- ja toimistorakennus ja mahdollistaa uuden, nykyistä huomattavasti suuremman asuinrakennuksen toteuttaminen. Nykyisellä rakennuksella ei ole todettu olevan

erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta purkamisessa menetetään aina kulttuurihistorian lisäksi rakennukseen sidottua energiaa ja materiaalia. Toisaalta tontti sijaitsee kaupunkirakenteen keskellä, raitiotiepysäkin välittömässä läheisyydessä, joten sen tehokkaammalla rakentamisella voidaan ajatella olevan liikkumis- ja infrarakentamistarvetta vähentävä vaikutus, ja näin ollen purkamisella saavutettavan tehokkaamman rakentamisen ajatellaan olevan kaupunkistrategian mukaista. Nykyinen rakennus on myös ympäristön rakentamiseen verrattuna pieni, joten sen korottaminen tai muu purkamatta tapahtuva tontin täydentäminen ei käytännössä ylittäisi samaan mittakaavaan.

Rakennuksen muuntaminen asuinkäyttöön ei tehtyjen selvitysten valossa vaikuta mahdolliselle, koska melulta suojattua pihatilaa ei voitaisi muodostaa. Tontin käyttöhistorian vuoksi rakennuksen alla sijaitsevat maamassat täytyy tutkia ennen asuinrakentamista, joten rakenteita joudutaan joka tapauksessa purkamaan.

Kaavaan on ehdotusvaiheessa lisätty purkujätteen kierrättämistä koskeva määräys, jolla tavoitellaan materiaaliin sidotun hiilen ja energian hyödyntämistä, ja sitä kautta hiilijalanjäljen pienentämistä.

Ilmastovaikutuksien hahmottamiseksi on laadittu karkea purkavan täydennysrakentamisen ilmastovaikutuksia vertaileva selvitysmalli, nk. päästöpunntari. Selvityksen on laatinut Sitowise Oy 2021-22, ja se on luonnosvaiheessa kesällä 2022. Selvityksen alustavien tulosten mukaan hiilijalanjälki on suurempi kuin kuvitteellisen rakennuksen säilyttävän vaihtoehdon hiilijalanjälki olisi. Mutta kaavaluonnoksen mukaisen hankkeen hiilijalanjälki on kuitenkin pienempi kuin keskimääräisen tamperelaisen rakennushankkeen hiilijalanjälki. Nykyistä rakennusta ei todennäköisesti voitaisi muuttaa asumiseen, joten vertailussa käytetty säilyttävä vaihtoehto on kuvitteellinen. Keskiarvoa parempi tulos perustuu pääosin siihen, että hanke sijaitsee keskeisellä paikalla joukkoliikennekäytävällä, palveluiden ja työpaikkojen keskellä, joten liikkumistarve on pienempi kuin kauempana keskustan palveluista sijoittuvalla asumisella.

Selvityksen raportissa Sitowise Oy kuvailee laskentaperusteita: ”Vertailu on tehty jaksolle 2025–2075. Laskelmien taustalla on energiantuotannon ja liikenteen päästöjen skenaariot, joissa päästöjen oletetaan pienenevän vuosi vuodelta. Jotta laskelmat olisivat vertailukelpoisia myös tilanteessa, jossa nykyiset rakennukset säilyttävä versio on kerrosalaltaan kaavahanketta pienempi, sisällytetään säilyttävään vaihtoehtoon laskennallista ”lisäkerrosalaa”, joka sijoittuu teoreettisesti muualle Tampereelle, lähiaikojen oletettua kehitystä seuraten. Rakentamisen päästöarviot pohjautuvat tyyppisten suomalaisten rakennusten keskimääriin arvoihin. Päästölaskennassa lasketaan erikseen rakentamisen negatiivinen ilmastovaikutus hiilijalanjälki sekä positiivista ilmastovaikutusta kuvaava hiilikädenjälki. Laskelmassa huomioidaan periaatteessa kaikki rakennusten merkittävät osat perustuksista, runkoon, ja täydentäviin rakennusosiin. Laskelma pohjautuu kerrosaloihin rakennustyypeittäin. Rakentamisen päästökertoimet sisältävät elinkaaren kaikki vaiheet pois lukien laajamittaiset korjaukset, sekä energian ja veden käytön. Laskelmassa käytetään omia päästökertoimia puurakentamiselle rakennusten

käyttötyypeittäin. Uudisrakentamisen ominaispäästöjen lähteenä toimi raportti Carbon Footprint Limits for Building types (Ympäristöministeriö, 2021. Saatavana https://mrluudistus.fi/wp-content/uploads/2021/01/Bionova_MinEnv_Finland_embodied_carbon_limit_values_report_FINAL_19JAN2021_ed.pdf). Olemassa olevien rakennusten purkamisen ominaispäästöjen lähteenä toimi Suomen ympäristökeskuksen kehittämä ja ylläpitämä rakentamisen päästötietokanta CO2data.fi -verkkopalvelu (SYKE, 2021). Rakennusten perusparannuksen ominaispäästöjen lähteenä toimi raportti Carbon Footprint Limits for Building types (Ympäristöministeriö, 2021).

Päästöpunтарin energiankulutuksen määrät pohjautuvat energiatodistusrekisterin keskiarvoihin uudisrakennusten energiankulutuksesta. Päästökertoimet vastaavat Ympäristöministeriön oletuksia energiantuotannon päästöjen kehityksestä (co2data.fi). Maalämpöä tai muita paikallisia uusiutuvia energiaratkaisuja ei voida tarkastella tällä menetelmällä.

Liikenteen päästöt arvioidaan selvityksessä tontin sijainnin perusteella, pohjautuen Tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen ilmastovaikutusten arviointi-työkaluun (Tampereen kaupunki, 2019) ja kyseisessä hankkeessa syntyneeseen aineistoon (Tammi, 2021).”

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Tontti on nykyisin kokonaan rakennettu, joten uudelleenrakentamisella ei ole juurikaan vaikutuksia. Purkujätteen kierrättämisestä on annettu määräys, betonijätettä voidaan mahdollisesti käyttää esim. täytöissä tai tierakentamisessa kiviaineksen sijasta.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Takojankadulle tulevan ajoliittymän näkemät on tarkasteltu sekä rakennusten että meluseinän suhteen. Tonttiliittymä tulee Takojankadun reunassa ylijatketun jalkakäytävän yli, mikä lisää jalankulkijan turvallisuutta. Pyöräilyreitti kulkee Takojankadun vastakkaisella puolella. Kaavakartalle on merkitty näkemäalue sen varmistamiseksi, ettei meluste sijoitu liian lähelle ajoyhteyttä.

Kaavan yhteydessä kapea suikale tonttia liitetään Takojankadun jalkakäytävään, joten kaavamuutos mahdollistaa paremman katujärjestelyn toteuttamisen.

Kaavaan on merkitty sähkömuuntamon sijoitusvelvollisuus tontille. Merkinnällä varaudutaan tulevaisuuden kasvavaan sähkönkulutukseen mm. sähköautojen lataustarpeen vuoksi.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Viitesuunnitelman mukainen rakentaminen noudattaa korttelin ja alueen aiemmin toteutuneen asuinrakentamisen ratkaisuja mm. korkeuden ja materiaalien suhteen. Rakentamisen, materiaalien ja kaupunkikuvallisen käsittelyn edellytetään olevan laadukasta. Kaavan mukaisella rakentamisella voidaan olettaa olevan myönteinen vaikutus kaupunkikuvaan.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Tontilta ei ole tiedossa arkeologisia tms. kohteita. Nykyinen rakennus on 1990-luvulla, eikä siitä ole tiedossa erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Nykyisen rakennuksen purkaminen vähentää alueen liiketiloja, vaikka kaavassa määrätäänkin toteuttamaan liiketilaa. Tällä voi olla heikentävä vaikutus erityisesti alueen sellaisiin palveluihin, jotka tarvitsevat kivijalkaliikkeitä suurempia ja monimuotoisempia tiloja. Toisaalta muutos tuo alueelle lisää asukkaita, joten liikkeille tulee lisää asiakkaita.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 6.5.2021.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muuttaa tontti asuin- ja liikekäyttöön, sekä lisätä rakennusoikeutta. Asemakaavamuutos seuraa Tampereen strategia 2030 tavoitteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta raitiotiepysäkin läheisyydessä. Asemakaavoituksen tavoitteena on Sammonkadun kaupunkimaisemaa luontevasti täydentävä asuin- ja liikekiinteistö, sekä viihtyisä, vehreä ja hyvä asuinympäristö. Asumisen osalta tavoitteena on myös monipuolinen asuntojakauma.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa saatiin kaksi asukaspalautetta ja viisi viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa kaava- ja selvitysaineisto julkaistaan nähtäville ja hankkeesta julkaistaan esittelyvideo. Kaavasta saatiin yhteensä yhdeksän mielipidettä ja lausuntoa.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja kaupungin eri organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Valmisteluvaiheessa kaavan viitesuunnitelmaa on kehitetty rakentamisen määrän ja tontin keskiosassa sijaitsevan rakennusosan kerrosluvun osalta. Viitesuunnitelman pohjalta on laadittu meluselvitys, hulevesisuunnitelma, pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. Suunnitelmaa on muokattu näiden perusteella: Pihasuunnitelmaan lisättiin puuvartista kasvillisuutta, jotta viherkerrointavoite täyttyi, suunniteltiin tarvittava melusuojaus Takojankadun puolelle ja hulevesien käsittelylle määriteltiin paikka ja tarvittavat rakenteet.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu konsulttitoimistojen ja Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Viitesuunnitelman on laatinut Aihio Arkkitehdit Oy (2022 alkaen ARCO Oy).

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Kaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 11.11. – 2.12.2021, siitä saatiin neljä viranomaiskommenttia ja viisi palautetta yksityisiltä tahoilta. Viranomaispalaute koski Kalevan harjua ja hulevesiä koskevia tarkistuksia, ajoliittymän näkemää, meluselvitystä ja -merkintöjä ja hulevesisuunnittelua. Yksityispalautteessa esitettiin, tontin muuttamista puistiksi, tai rakentamisen volyymin pienentämistä, sekä vihreyden ja harjunäkymien lisäämistä. Palaute on kirjattu tarkemmin Palaute- ja vastineraporttiin.

Ehdotusvaiheessa, palautteen perusteella rakennusta tiivistettiin vetämällä V- ja VII kerroksiset rakennusmassat kiinni toisiinsa, jolloin Takojankadun reunaan jää enemmän tilaa suurikoisille puille ja tulvareitille. Muutos avaa paremmin myös harjunäkymiä. Pysäköintilaitosta pienennettiin. Ajoyhteyden reunaan lisättiin

näkemää koskeva merkintä. Yhteistilojen merkintää muokattiin ja lisättiin niiden laatua koskeva määräys. Myös purkumateriaalin hyödyntämisestä lisättiin yleismääräys.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään myöhemmin.

Lausunnot:

Muistutukset:

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydennetään myöhemmin.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Maaperätutkimus ja historiaselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy 6.9.2021)
- Hulevesiselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 11.4.2022)
- Meluselvitys (WSP Finland Oy, 9.3.2022)
- Viitesuunnitelma (Aihio Arkkitehdit Oy, 29.4.2022)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Aihio Arkkitehdit Oy, 14.4.2022)

5.1 Maaperätutkimus ja tontin käytön historiaselvitys

Historiaselvityksen mukaan kiinteistöllä on toiminut valimo n. 40 vuoden ajan. Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan tietojen mukaan kiinteistölle on rakennettu 1-kerroksinen valimorakennus v. 1950. Rakennuksen pohjoisosassa on ollut kellari, jossa on sijainnut mm. hiilivarasto, lämmityskattila ja sosiaalitiloja. Uunit ja savupiippu ovat sijainneet länsisivulla. Vuonna 1951 rakennusta on laajennettu etelän suuntaan ja muutoskuivissa vuodelta 1962 idän suuntaan n. 200 m². Öljysäiliöiden (oletettavasti maanalaiset säiliöt) sijainti piirustuksessa on rakennuksen vieressä, laajennusosan itäpuolella (liite 7, s. 5). Kellarikerroksen laajennusosassa sijaitsee uusi kattilahuone, metallivarasto ja ruokailuhuone. Valimorakennus on purettu 1990-luvun alussa ja kiinteistölle on rakennettu nykyinen, toimisto- ja liiketilojen käytössä oleva rakennus. Rakennuksessa on yksi osittainen kellarikerros ja kaksi maanpäällistä kerrosta. Kiinteistö on kaukolämmössä. On todennäköistä, että valimotoiminnan mahdollisesti aiheuttamat haitta-ainepäästöt maaperään on joko kaivettu pois tai jääneet nykyisen rakennuksen alle.

Maaperäselvitys tehtiin kesällä 2021, näytteenotto suoritettiin kuudesta kairapisteestä. Tutkimuspisteistä kolme sijoittui rakennuksen itäpuolelle ja kolme länsipuolelle. Tutkimuspisteet sijoitettiin kiinteistölle mahdollisimman kattavasti kunnallistekniset rakenteet huomioiden. Kairaus ulotettiin 5,0 m syvyyteen maanpinnasta.

FCG:n tekemän selvityksen mukaan: ”Tutkimuskohteen maaperässä todettiin tutkimuksen näytteenoton kattamalla alueella kohonneella pitoisuudella ainoastaan arseenia, jota esiintyy kohdealueella luontaisesti kohonneilla pitoisuuksilla.

Todetut kohonneet arseenin pitoisuudet eivät ole alueella aikaisemmin toimineen valimon toimintaan liittyviä. Kohteeseen asennetusta huokoskaasuputkesta otetussa huokoskaasunäytteessä ei todettu kloorattuja yhdisteitä, joita mahdollisesti on käytetty valimon toiminnassa. Alifaattisten VOC-yhdisteiden jakeiden C7–C16 todetut

pitoisuudet vaihtelivat 0,9...12,3 µg/m³ välillä (yhteensä 21,4 µg/m³) ja aromaattisia yhdisteitä huokoskaasunäytteessä todettiin yhteensä 59,8 µg/m³. Yksittäisistä aromaattisista yhdisteistä korkeimmilla pitoisuuksilla todettiin toluenia 17,6 µg/m³ ja ksyleenejä 27,2 µg/m³ (1,2-, 1,3- ja 1,4-ksyleenien summapitoisuus). Maaperän huokoskaasupitoisuuksille ei kuitenkaan ole asetettu viitearvoja. Viitteellisesti huokoskaasun pitoisuuksia voidaan verrata sisäilman viitearvoihin tai ulkoilman pitoisuuksiin, mutta tutkimuksia ulkoilman VOC-pitoisuuksista on tehty hyvin vähän. Vertailuarvoja ulkoilman VOC-pitoisuuksista Tampereen alueella ei ole saatavissa. Työterveyslaitoksen työpaikan sisäilmaa koskeviin viitearvoihin verrattuna huokoskaasun haitta-aineiden pitoisuudet ylittyvät TEX-yhdisteiden (tolueenin, etyylibentseenin ja ksyleenien) osalta. TEX-yhdisteiden pitoisuudet voidaan tulkita hieman kohonneeksi myös tyyppilliseen kaupunki-ilmaan verraten Helsingissä tehtyjen ulkoilman VOC-pitoisuusmittauksiin perusten. Huokoskaasussa hieman kohonneella pitoisuudella todetut TEX-yhdisteet saattavat viitata esim. aromaattisten luottimien vähäisiin päästöihin pesuaineiden ja maalien käytöstä tai liikenteen vaikutukseen, mutta ei niinkään varsinaiseen maaperän pilaantumiseen tai entisen valimon toiminnan vaikutuksiin maaperässä.

Tutkimuskohteen alueella ei ole todettu pilaantuneita maa-aineksia maaperätutkimuksen kattamalla alueella. Siten tarkemmalle pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnille ei tutkimustulosten perusteella ole tässä yhteydessä tarvetta. Vanha purettu valimo on kuitenkin sijainnut kiinteistöllä nykyisin sijaitsevan suuremman rakennuksen alla ja tutkimuksen maaperänäytteitä on voitu ottaa ainoastaan piha-alueella tontin reunoilta. Maaperää entisen valimorakennuksen alla ja välittömässä läheisyydessä ei voida tutkia ennen nykyisen rakennuksen purkamista.”

Yhteenvetona jatkotoimenpiteistä selvityksessä todetaan: ” Kohteessa on tarpeen tehdä lisätutkimuksia nykyisen rakennuksen purkamisen jälkeen, esimerkiksi erillisenä koekuoppatutkimuksena rakennuksen pohjan alalla tai tulevien maanrakennus- ja kaivutöiden yhteydessä. Kaivun yhteydessä tulee lisäksi kiinnittää huomiota mahdollisiin maa-aineksen laatuvaihteluihin ja värimuutoksiin sekä poikkeaviin hajuihin. Mikäli kaivun yhteydessä havaitaan poikkeavaa, urakoitsijan tulee ilmoittaa havainnoista ja maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee tarkistaa. Kohteesta otetussa huokoskaasunäytteessä todettujen TEX-yhdisteiden pitoisuudet ovat pienehköjä, eikä niiden johdosta aiheudu välitöntä tarvetta toimenpiteille. VOC-yhdisteiden mahdollinen esiintyminen maaperässä tulee kuitenkin huomioida kiinteistöllä jatkossa tehtävien kaivutöiden yhteydessä, etenkin tehtäessä kaivutöitä kiinteistöllä sijaitsevan nykyisen rakennuksen alla, josta maaperää ei ole voitu tutkia. VOC-yhdisteiden pitoisuudet tutkimattomalla alueella voidaan tarkistaa erillisen koekuoppatutkimuksen yhteydessä.”

5.1.1 Maaperätutkimuksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Koska rakennuksen alla olevaa maaperää ei voida kaavavaiheessa tutkia, kaavaan merkitään määräys pima-6 Alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä

ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Hulevesisuunnitelmassa ohjeistetaan imeyttämään vedet vain puhtaiden massojen läpi.

5.2 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Selvityksen mukaan: ”Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa, mutta läpäisemättömän pinnan määrä vähenee tulevassa tilanteessa pihasuunnitelman mukaisesti. Viitesuunnitelman mukaan pihan taseus on sama tontilla, mutta jatkosuunnittelussa tasausta on tarkennettava niin, jotta hulevesien kerääminen ja johtaminen painanteen kautta Sammonkadun suuntaan onnistuu. Samoin tasausta mietittäessä on otettava huomioon tulvareitin kulkeminen painanteen kautta.

Hulevesiohjelman tavoitteiden mukaisesti tontille suositellaan tonttikohtaista viivytysvaatimusta. Hulevesien viivytys suositellaan toteutettavan kahdella viivytysputkella. Tontin viivytysvaatimukseksi suositellaan $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ läpäisemätöntä pintaa. Viite- ja pihasuunnitelman mukaisen maankäytön perusteella arvioitu tarvittava viivytystilavuus on 16 m^3 .”

5.2.1 Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Viite- ja pihasuunnitelmaa muokattiin hulevesisuunnitelman tulosten perusteella: Pihan korkoja rakennuksen vierellä nostettiin ja imeytysjärjestelmiä kehitettiin, sekä viivytystilavuutta tarkennettiin, niin ettei tulvavesistä aiheudu uhkaa rakenteille. Ehdotusvaiheessa rakennusala tiivistettiin niin, että tulvavesien johtamiselle pois pihalta jää enemmän tilaa. Itärajalla sijaitsevaa tontin rajaa reunustavaa matalaa muuria jatkettiin niin, etteivät tulvavedet voi päästä naapuritontille.

Kaavakartalle merkittiin selvityksen mukainen hule-43(1) kaavamääräys.

5.3 Meluselvitys

Rakennuksien julkisivuille kohdistuu enimmillään 62 dB päiväaikaista ja 56 dB yöaikaista keskiäänitasoja. Selvityksen mukaan ”rakennusten oleskelu- ja leikkialueilla melutasot alittavat ohjearvot, kun Takojankadun puoleiselle tontin osalle sijoitetaan 2 metriä korkea meluseinä. Asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyyden osalta Ympäristöministeriön asetuksen (YMA 796/2017) mukainen vähimmäisäänitasoerovaatimus 30 dB on riittävä vaatimus. Parvekelasituksilta vaadittavat äänitasoerot ovat 8 dB Sammonkadun puolella ja 5 dB Takojankadun puolella. Suunniteltujen rakennusten julkisivuihin ei kohdistu 65 – 70 dB melutasoja, joten kohteisiin ei ole tarvetta antaa melulinjausten mukaisia vaatimuksia huoneistojen avautumisesta hiljaiselle puolelle.”

5.3.1 Meluselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Rakennusala rajattiin kauemmas Takojankadusta. Viitesuunnitelmaa kehitettiin meluselvityksen tuloksen perusteella niin, että Takojankadun puolelle lisättiin

meluestevaatimus mevs-21 Alueen osa, jolle tulee sijoittaa ympäristöön sopiva meluste meluntorjuntasuunnitelman mukaisesti. Merkintään ei sisällytetty esteen korkeutta (selvityksessä käytetty 2m korkeaa meluseinää), jotta se voidaan mitoittaa rakentamisvaiheessa mahdollisesti tarkentuneen ennusteen mukaan. Takojankadun katusuunnitelmaa laaditaan parhaillaan ja kadun käyttö ja liikennejakauma on muuttumassa. Jos liikennemäärien todetaan jatkossa muuttuneen, esteen korkeutta voidaan muuttaa, koska sitä ei ole merkitty kaavamääräykseen. Liian korkea ja massiivista meluestettä tulee Takojankadun tyylisessä katu ympäristössä välttää, toisaalta raskaan liikenteen osuus voi olla myös ennustetta suurempi.

Kaavaluonnokseen merkittiin myös parvekkeiden lasittamista edellyttävä merkintä ja yleismääräys: Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeavot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Ehdotusvaiheessa rakennusmassaa vedettiin kauemmas Takojankadusta.

6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja se kuuluu keskustaajamien ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Kaava-alue sijoittuu Kalevanharjun vaikutusalueelle. Kalevanharju kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyyn ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta –valtuustokausi 2017-2021.

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja se sijaitsee kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Keskustatoimintojen alueen täydennysrakentamisen tulee mm. edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävä ja omaleimaisen kaupunkiympäristön muodostumista. Rakennusten

julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- ja toimitiloiksi. Keskustatoimintojen alueilta tulee varata riittävästi tilaa julkiselle kaupunkitilalle sekä parantaa yhteyksiä ulkopuolisille virkistysalueille. Alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita. Kantakaupungin vaiheleiskaavassa alue on kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä sekä melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueella ja se sijaitsee raitiotien ja pyöräliikenteen seudullisen pääreitillä varrella.

6.3 Asemakaavassa alue on liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta

Alueella on voimassa asemakaava 6742 vuodelta 1988. Asemakaavassa tontilla on merkintä KTT-2: Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue, tehokkuusluku on $e = 1,1$. Liiketilan maksimimäärä, julkisivun ylin korkeusasema sekä julkisivumateriaali on määrätty. Tontille on merkitty istutettava puurivi.

6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Strategia hyväksyttiin valtuustossa 13. marraskuuta 2017. Strategian mukaan vuonna 2030 Tampere on 300 000 asukkaan viihtyisä ja elävä kaupunki. Kaupunki kasvaa kestäväällä tavalla, ja tavoitevuonna Tampere on hiilineutraali. Tulevaisuuden Tampereella hyvinvointi on jakautunut tasaisesti ja kaupunkilaisille tarjotaan palveluissa paras asiakas- ja asukaskokemus. Asemakaava seuraa näitä tavoitteita tiivistämällä kaupunkirakennetta aluekeskuksessa, joukkoliikennekäytävän varrella.

6.5 Tonttijako

Tontin koko muuttuu, koska pieni osa siitä liitetään Takojankatuun kaavatyön 8656 yhteydessä laadittavan katusuunnitelman mukaisesti. Tonttijako osoitetaan kaavassa sitovana.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2021.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma, kaavaselostus ja rakentamistapaohje.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, hulevesien käsittelysuunnitelma, sekä meluselitys, nämä ovat

asemakaavan liiteaineistona. Kaavatyön 8656 yhteydessä on lisäksi laadittu alustava Takojankadun katusuunnitelma.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hankekehityksen yhteistyösopimus on hyväksytty ennen kaavan vireille tuloa. Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä tehdään asemakaavan toteutussopimus. Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.5.2021, tark 30.5.2022
- Asemakaavakartta 8.11.2021, tark 30.5.2022
- Asemakaavan seurantalomake
- Palauteraportti 30.5.2022
- Rakentamistapaohje 30.5.2022

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Maaperätutkimus ja historiaselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy 6.9.2021)
- Hulevesiselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 11.4.2022)
- Meluselvitys (WSP Finland Oy, 9.3.2022)
- Viitesuunnitelma (Aihio Arkkitehdit Oy, 29.4.2022)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Aihio Arkkitehdit Oy, 14.4.2022)