

XV (Tammela), Salhojankatu 5, täydennysrakentaminen

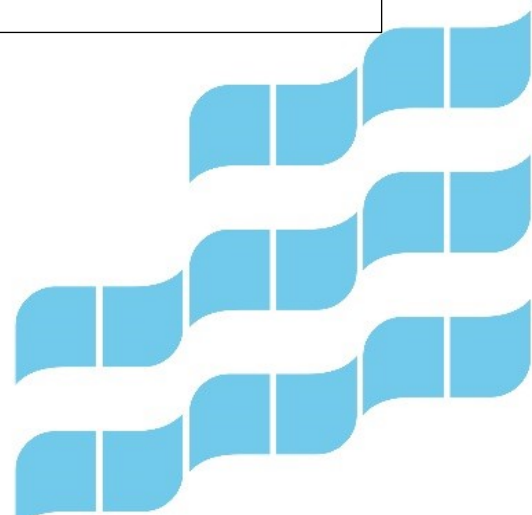
Asemakaavan selostus

13.9.2021, tarkistettu 24.1.2022, täydennetty 6.6.2022



Asemakaava nro **8803**

TRE:6735/10.02.01/2019



TAMMELA XV, Salhojankatu 5 täydennysrakentaminen**ASEMAKAAVA NRO 8803**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.9.2021 päivättyä ja 24.1.2022 tarkastettua sekä 6.6.2022 täydennettyä asemakaavakarttaa nro 8803. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XV (Tammela A) kaupunginosan korttelin 344 tonttia nro 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XV (Tammela A) kaupunginosan korttelin nro 344 tontti 1.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
projektiarkkitehdit Eveliina Könttä ja Iina Laakkonen

Diaarinumero:

TRE:6735/10.02.01/2019, 18.12.2019

Vireille tulo:

10.9.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

XV TAMMELA, Salhojankatu 5, täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8803.

TIIVISTELMÄ

Täydennysrakentamista Tammelaan Salhojankadun varrelle

Asemakaavalla mahdollistetaan Salhojankatu 5:n täydennysrakentaminen. Kaavamerkinnällä kiinteistö osoitetaan asuinkerrosteloiden korttelialueeksi erityisryhmien asuntoja varten. Merkintä mahdollistaa nuorisoasuntojen rakentamisen tontille.

Suunnittelualue sijoittuu Tammelan kaupunginosaan, Salhojankadun eri aikoina rakentuneeseen ympäristöön. Suunnittelualue sisältyy 1990-luvulla alueella järjestettyjen asuntomessujen alueeseen. Tontilla sijaitsevan luhtitalon on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Terävä & Varhi Oy. Tontin pohjoispuolella sijaitsee asuntomessujen maamerkki, Asunto Oy Terästammelan asuinrakennus. Eteläpuolella alkaa Puu-Tammelan pienimittakaavainen puutaloalue.

76 nuorisoasuntoa sekä yhteisiä oleskelutiloja

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nuorisoasuntojen määrän lisääminen tontilla. Viitesuunnitelmassa nuorisoasuntoja on esitetty 76 kpl, mikä tarkoittaa 63 asunnon lisäystä nykytilanteeseen verrattuna. Nykyisessä rakennuksessa on 13 asuntoa, jotka ovat pääosin kaksioita.

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu 3 050 k-m², mikä tarkoittaa rakennusoikeuden lisääntymistä 2 050 k-m².

Asemakaava tukee Tammelan täydennysrakentamista

Asemakaavamuutos tukee Tampereen täydennysrakentamista olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Täydennysrakentaminen keskustan palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä on kestävä kehityksen mukaista.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 10.9.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia sekä kaksi mielipidettä. Palaute koski alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimista ja täydennysrakentamisen sovittamista ympäristöön sekä melun ja ilmanlaadun huomiointia asemakaavamuutoksessa.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana 16.9. – 7.10.2021 saatiin mielipiteitä ja lausuntoja yhteensä 9 kappaletta. Valmisteluvaiheen materiaalia esiteltiin esittelyvideolla.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että esitetty ratkaisu on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Kiinteistötoimi pyysi lisäämään selostukseen maininnan maanvuokrasopimuksen uusimisesta. Viheralueet ja hulevedet sekä ympäristönsuojelu lausuvat, ettei heillä ole huomautettavaa. Tampereen polkupyöräilijät kiinnittivät huomiota laadukkaan pyöräpysäköinnin järjestämiseen.

Saaduissa mielipiteissä kiinnitettiin huomiota asemakaavan vaikutuksista naapuritaloihin, ajoyhteyksien säilyttämiseen ja pysäköintimitoitukseen. Lisäksi palautteessa tuotiin erityisesti esiin alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointia suunnitteluratkaisussa.

Valmisteluvaiheen aineistoa esiteltiin Kaupunkikuvatoimikunnassa 26.10.2021. Toimikunnan lausunnossa annettiin kehitysehdotuksia liittyen rakennusoikeuden määrään, massoitteeluun ja materiaaleihin, ympäristöön sovittamiseen sekä yhteistiloihin.

Palautteen pohjalta kaavaratkaisua kehitettiin muun muassa massoitteleuratkaisun ja piha-alueen osalta. Rakennus vedettiin kiinni Salhojankadun katulinjaan ja toisaalta mahdollistettiin pieni istutusalue korttelin kulmaan. Pyöräpysäköintipaikat esitetään viitesuunnitelmassa sijoitettavan kokonaisuudessaan sisätiloihin.

Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti 8.3.2022 (§ 55) asemakaavaehdotuksen nähtäville hyväksymisestä. Lisäksi hyväksyttiin seuraava toivomusponssi: Yhdyskuntalautakunta esittää, että asemakaavan jatkokäsittelyssä selvitetään mahdollisuutta sijoittaa puurivistö rakennuksen Salhojankadun puolelle.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli nähtävillä 10.-24.3.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin 2 muistutusta ja 1 lausunto. Muistutuksiin ja lausuntoon on laadittu erilliset vastineet, jotka ovat liitteenä.

Muistutuksen jättivät As Oy Terästammela ja As Oy Messutammela. As Oy Terästammela ilmoitti, että he eivät hyväksy 10.3.2022 nähtäville asetettua asemakaavaa, vaan vaativat, että se palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja että tontin rakennusoikeus, rakennuksen massoitteelu, korkeus, leveys ja pituus sekä rakennuksen paikka säilytetään ennallaan korjaus- tai uudisrakentamisen kautta. As Oy Terästammela perustelee

muistutuksessaan, että asemakaavamuutoksen ratkaisuvaihtoehtojen tutkiminen on puutteellista, kaupungin tonttien vuokralaisten sekä maanomistajien kohtelu ei ole tasapuolista ja muutosten vaikutukset asuinalueen asukkaisiin ovat huomattavat. Lisäksi he tuovat perusteluina esiin, että asemakaavamuutos on lainvoimaisten osayleiskaavan ja yleissuunnitelman vastainen ja kaavassa ei oteta huomioon kulttuuriympäristöselvitystä. Pelastustoimen kulku As Oy Terästammelaan estyy ja turvallisuus vaarantuu sekä autopaikkamitoitus on pysäköintinormin vastaista ja liikennemäärien arviointi puutteellista. As Oy Messutammela tuo muistutuksessaan esiin, että täydennysrakentamisen toteutuessa kiinteistön asukasluvu moninkertaistuu nykyisestä aiheuttaen ympäristölleen väistämättä haittaa. Autopaikkojen esitetty lukumäärä ei ole viitesuunnitelman huoneistomäärään nähden riittävä eikä realistinen. Lisäksi he toivovat, että tonttien rajat ovat selkeästi asukkaiden hahmotettavissa ja heille ei tule kiusausta alkaa käyttää naapurin tonttia omiin tarkoituksiinsa.

Pirkanmaan maakuntamuseo toi lausunnossaan esiin, että se on tutustunut kaavaehdotukseen ja toteaa, että se on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävillölon jälkeen

Yhdyskuntalautakunnan toivomusponnen osalta arvioitiin, että puurivin sijoittaminen Salhojankadun puolelle kiinteistön alueella siirtäisi rakennusmassan liaksi naapureiden näkymien eteen sekä tekisi piha-alueesta liian ahtaan. Puurivin sijoittaminen katualueelle voisi olla mahdollista, mutta edellyttäisi katutilan järjestelyn tarkempaa tutkimista. Kaupunkivihreän lisääminen Salhojankadulla voidaan huomioida tulevaisuudessa katua suunniteltaessa ja kehitettäessä.

Ehdotusvaiheessa annettujen muistutusten johdosta laadittiin pelastusajoneuvon ajouratarkastelu ja täydennettiin kaavaselostusta periaatekuvilla nykytilanteen ja kaavaratkaisun mahdollistaman tilanteen pelastusajoneuvon ajoreitistä ja kääntymissäteistä. Tontilla olevien autopaikkojen suunta käännettiin, jotta piha-alueella saatiin riittävä tila. Muutos päivitettiin kaikkiin asiakirjoihin.

Asemakaavakartalla tarkastettiin autopaikkojen sijainti rakennuksen päätyyn.

Asemakaavan toteuttaminen

Sitoumus tontin vuokrasopimuksen tarkistuksesta on allekirjoitettu 13.12.2021. Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Tiivistelmä	3
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1 Asemakaava-alue on asuttua kaupunkialuetta	9
1.1.2 Luonnonympäristö	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö	10
1.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	14
1.1.5 Väestö ja palvelut	16
1.1.6 Maanomistus.....	17
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	17
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
2.1 Kaavan rakenne	17
2.1.1 Mitoitus	20
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	20
2.2.1 Kaavatyon alussa asetetut laatutavoitteet.....	20
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	20
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset	21
2.3.1 Korttelialueet.....	21
2.4 Nimistö	23
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	23
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	23
3.1.1 Vaikutukset elinympäristöön.....	23
3.1.2 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	24
3.1.3 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	24
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	24
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	25
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	25
3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	25
3.5.2 Kulttuuriperintö.....	26

3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	27
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	27
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	27
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	27
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	28
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	29
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	29
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	29
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	32
5.1	Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi	33
5.2	Piha- ja hulevesisuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma	33
5.3	Liito-oravaselvitys.....	33
5.4	Selvitysten huomioiminen kaavaratkaisussa.....	34
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	34
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.....	35
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta.....	36
6.3	Asemakaava.....	37
6.4	Kaupungin strategiat	38
6.5	Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040	38
6.6	Tammelan yleissuunnitelmat	38
6.7	Tonttijako	39
6.8	Pohjakartta	39
6.9	Sopimukset	39
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	39
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	39
7.3	Toteutuksen seuranta	40
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	40
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	40

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on asuttua kaupunkialuetta

Suunnittelualue sijaitsee XV kaupunginosassa (Tammela A) Tampereen ydinkeskustan itäpuolella. Tontti sijoittuu Salhojankadun ja Osmonraitin risteykseen. Kaavamuutos koskee tonttia nro 837-115-344-1. Tontilla on asuinkerrostalo.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua korttelialuetta. Tontti rajautuu kahteen asfaltoituun katuun länsi- ja etelälaidalla. Pohjoinen ja itäinen reuna rajautuvat korttelin muihin tontteihin. Salhojankadun varrella on katupuita. Korttelin keskiosissa on istutettua viheraluetta, jossa kasvaa puita ja pensaita. Tontti on maastonmuodoiltaan tasainen ja sijoittuu korkoon 112,0–112,2 mpy. Korttelin alueella maasto laskee etelää kohti.

Alueelle laaditussa liito-oravaselvityksessä (2021) Tammelan alueelta ei tehty havaintoja liito-oravasta. Alueella ei ole liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä. Laajimmat puustoiset alueet sijoittuvat Osmonpuiston Tammelan puistokadun länsipuoleiselle alueelle sekä Puu-Tammelan alueelle. Osmonpuiston länsiosan puusto on monipuolista, tiheää ja kookasta. Alueelta tavataan mm. rauduskoivua, poppeleita ja jalavaa, mutta ei juurikaan kuusta, muutamaa siperianpihtaa lukuun ottamatta. Puu-Tammelan alueella on kiinteistöjen piholla runsaasti kookasta lehtipuustoa.



Korttelin sisäosat ovat vehreät. Näkymä korttelissa sijaitsevaan päiväkotirakennukseen.

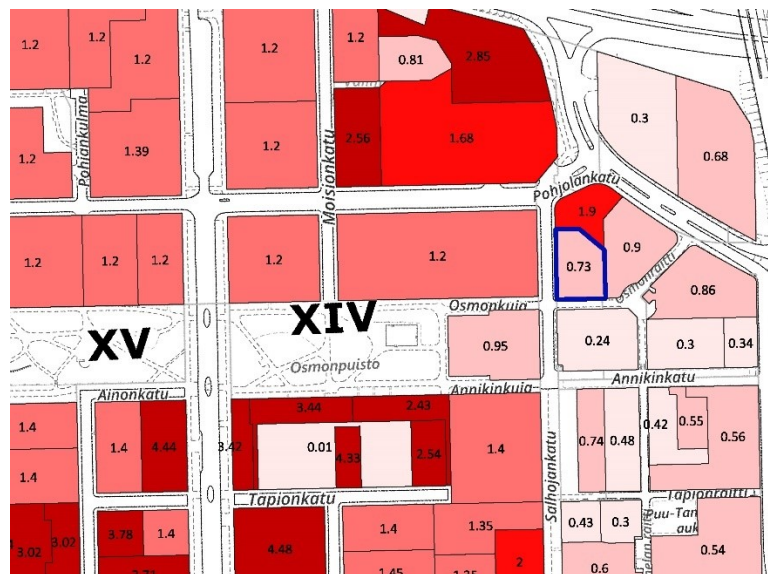


Ilmakuva suunnittelualueelta. Kuvassa erottuu korttelin istutettujen alueiden muodostamat vehreämmät sisäosot. Suunnittelualueen viitteellinen sijainti on osoitettu ilmakuvassa valkoisella rajauksella.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Tammela on osa Tampereen laajentuvaa ydinkeskustaa. Keskustan palvelut ja rautatieasema ovat hyvin saavutettavissa. Suunnittelualueen ympäristö on pääosin asuinrakentamista. Alueen eteläpuolella on vanha Puu-Tammelan alue, joka yhdistyy Osmonpuiston viherakseliin.



Kartalla on esitetty Tammelan tonttitehokkuudet voimassa olevien asemakaavojen mukaan. Tummempi punainen väri viittaa korkeampaan tehokkuuteen. Numero kertoo kyseisen tontin

tehokkuusluvun. Suunnittelualue on rajattu kartalle sinisellä värillä. Suunnittelualueen tehokkuus on $e = 0,73$.

Suunnittelualueen tontilla sijaitsee nuorisoasuntoja ja kaavan tavoitteena on mahdollistaa erityisesti nuorille tarkoitettujen asuntojen täydennysrakentaminen. Lähin yläkoulu on alle 1,5 km etäisyydellä, ja toisen asteen oppilaitokset ovat hyvin saavutettavissa jalan ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä.



Näkymä Salhojankadulta. Suunnittelun kohteena oleva tontti on kuvan oikeassa laidassa, koivurivin takana. Taustalla näkyy terästalo.

1990 vuoden asuntomessualue sovitti yhteen uutta ja vanhaa

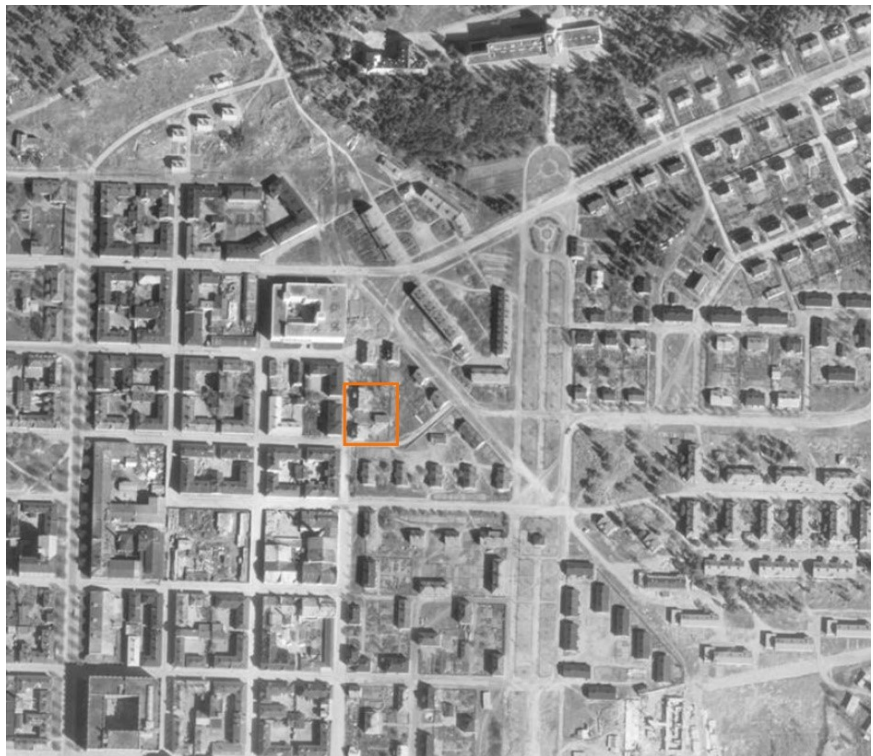
Suunnittelualue sisältyy vuoden 1990 Tampereen asuntomessujen alueeseen. Alueen suunnittelusta järjestettiin kilpailu, jonka voitti arkkitehti Jukka Linko avustajansa Maritta Nylenin kanssa.

Suunnittelukilpailun perusteella laaditussa asemakaavamuutoksessa pääosa vanhoista rakennuksista säilytettiin. Alueen vanha rakennuskanta edustaa 1920-luvun klassismia ja on suurimmaksi osaksi suunniteltu kaupungin rakennustoimistossa Bertel Strömmerin johdolla. Muita alueen suunnittelijoita ovat olleet muun muassa Vilho Kolho ja Eetu Murros.

Puu-Tammelan asuinalue oli osa messuja ja siellä esiteltiin erityisesti täydennysrakentamista sekä peruskorjausta. Puu-Tammelaan kunnostettiin vuokra-asunnoiksi neljä vanhaa puutaloa. Lisäksi alueelle rakennettiin uusia kerrostaloja, paritaloja sekä pienkerrostalo. Asumisen teemoina olivat myös vanhusten asuminen, jota esiteltiin eläkeläisten asuintalo Vellamontiessä. Vuoden 1990 tunnetuimpia kohteita on suunnittelualueen viereen kohonnut Mikko Kairan suunnittelema Terästalo, joka oli Suomen ensimmäinen teräsrakenteinen asuinkerrostalo. Messualueeseen kuului myös kaavamuutoksen kohteena oleva Nuorisotalo.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Salhojankadun itäpuolelle alkoi syntyä uutta asuinalueita 1900-luvun alkupuolella. Alue asemakaavoitettiin vuonna 1921. Suurin osa alueen asukkaista oli tehtaiden työntekijöitä. Suunnittelua ohjasi puutarhakaupunki-idea, jonka myötä alueelle rakentui puutaloja suurine pihoineen. Suunnittelun alueen korttelin muodossa näkyy muutos ruutukaavasta kohti vapaammin muotoiltua kaupunkirakennetta. Korttelin koillisreuna on viistetty ja Osmonraitin kääntymisen vinottain vihjaa koordinaatiston muutoksesta.



Suunnittelualue on esitetty vuoden 1946 ilmakuvaan päälle oranssilla suorakulmiolla.

Suunnittelualueen ja sen ympäristön rakennusperintöä sekä kaupunkikuvaa on suojeltu asemakaavalla. Suunnittelualueen eteläpuolella on 1920-luvun arkkitehti Bertel Strömmerin suunnittelemat pientalot sekä kivikioski. Salhojankadun toisella laidalla, suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Annikikadun puutalokortteli. Korttelin rakennukset ovat valmistuneet 1907 ja niiden suunnittelijoina toimivat J. Pirjola sekä N. Nummi. Puutalokorttelin länsipuolella sijaitsee vuonna 1911 valmistunut Osmonpuisto, jonka rakentamisessa on hyödynnetty Tammelan torin paikalla sijainneiden peltojen multaa. Suunnittelualueesta luoteeseen, Pohjolankadun pohjoispuolella sijaitsee entinen Haarla Oy:n paperinjalostustehdas. Modernimpaa rakennusperintöä edustaa suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva vuoden 1990 asuntomessuille valmistunut Terästalo.



1920-luvulla toimintansa aloittanut Annikin kivikioski sijaitsee Salhojankadun ja Annikinkadun risteyksessä. Taustalla suunnittelualueen vieressä sijaitseva Bertel Strömmerin suunnittelema puutalo.

Suunnittelualueen koillis- ja itäpuolella sijaitsevat Petsamon sekä Saukonmäen, Litukan rivitalojen ja siirtolapuutarhan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

Liikenne

Salhojankatu ja Osmonraitti ovat kaupunginosan tärkeitä jalankulun reittejä. Salhojankatu kulkee etelä-pohjoissuuntaisesta yhdistäen Sorsapuiston Pohjolankatuun. Osmonraitti kulkee puolestaan itä-länsisuunnassa Osmonpuiston läpi. Suunnittelualue sijaitsee keskustan kävelyvyöhykkeellä ja alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Autoliikenne tulee alueelle pohjoisesta Pohjolankadun suunnasta. Salhojankatu syöttää autoliikenteen muille tonttikaduille.

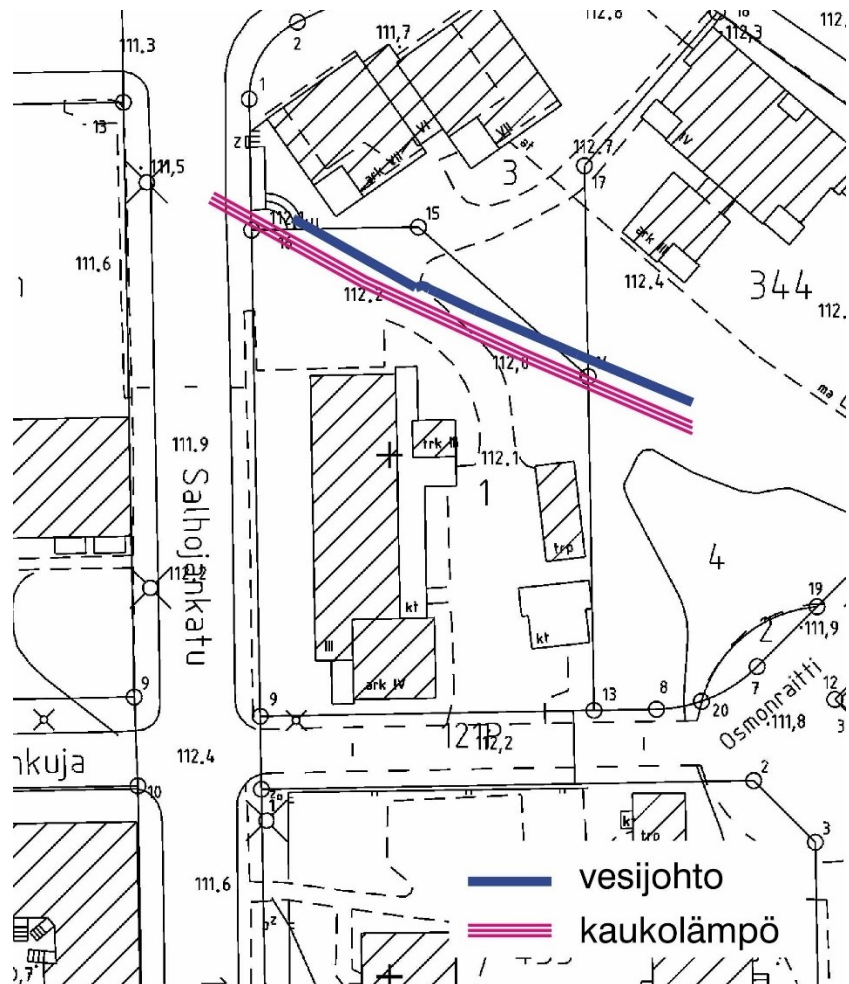
Pohjolankadun liikennemäärät olivat vuonna 2015 itäpäädyssä 6300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tammelan liikenneverkko-suunnitelman (Sitowise, 2018) yhteydessä laaditussa liikenne-ennusteessa Pohjolankadun liikennemäärien ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä 6800 ajoneuvon vuorokaudessa.

Liikenneverkko-suunnitelmassa Salhojankatu on esitetty osaksi Tammelan jalankulkukehää. Jalankulkukehän keskeinen tavoite on tarjota jalankululle rauhaista, turvallista ja helposti saavutettava ympäristö keskellä Tammelan kaupunginosaa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

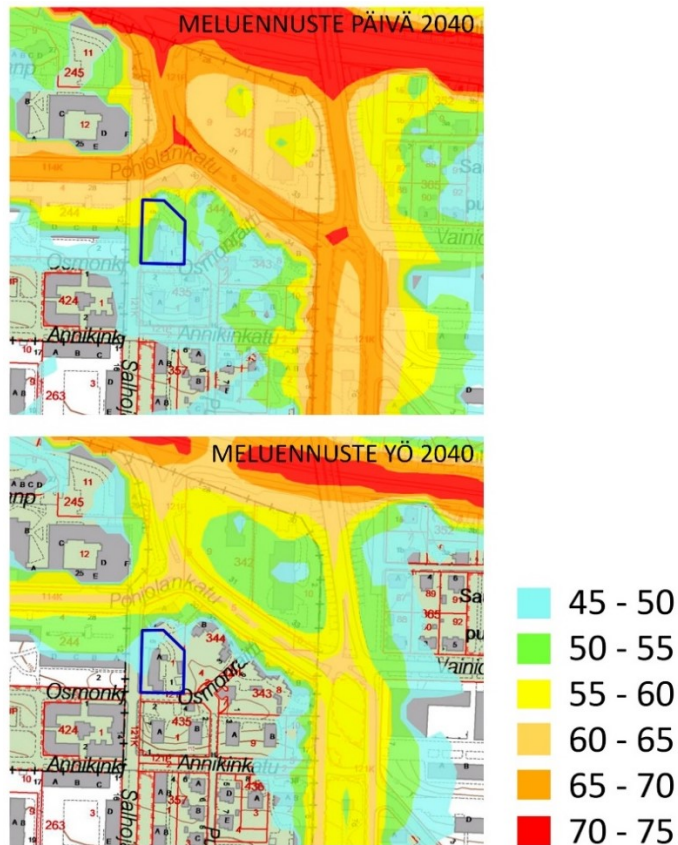
Tontilla kulkee rasitteena maanalainen johto, kaukolämmön runkolinja sekä vesijohto.



Kartalla on esitetty suunnittelualueelle sijoittuvat johtolinjat.

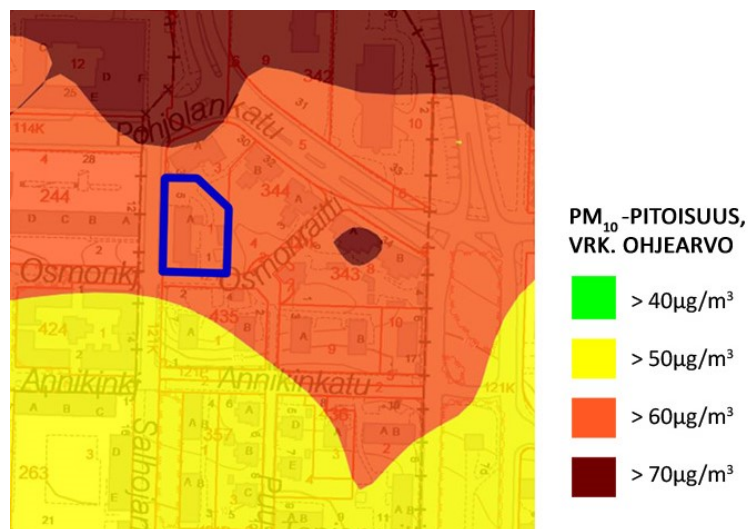
1.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeellä (Naistenlahden voimalaitos). Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta pyydetään lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Tukes totesi kaavan valmisteluvaiheessa, että suunnittelualue sijaitsee sellaisella etäisyydellä Naistenlahden voimalaitoksesta, että sille ei katsota olevan merkittäviä onnettomuusvaikutuksia.

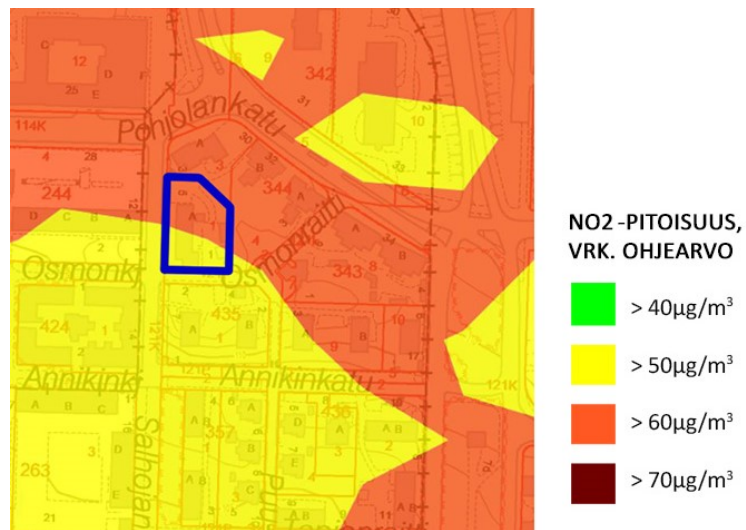


Melukartoilla on kuvattu vuodelle 2040 laaditun meluennusteen mukainen tilanne. Väreillä osoitetut vyöhykkeet kuvaavat eri melutasoja desibelien mukaan kuvattuna. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella.

Valtioneuvoston päätöksessä määritellyt melun ohjearvot ylittyvät suunnittelualueen pohjoisosassa vähäisiltä osin päiväajan ennustetilanteessa. Yöaikaan meluarvot eivät ylitä.



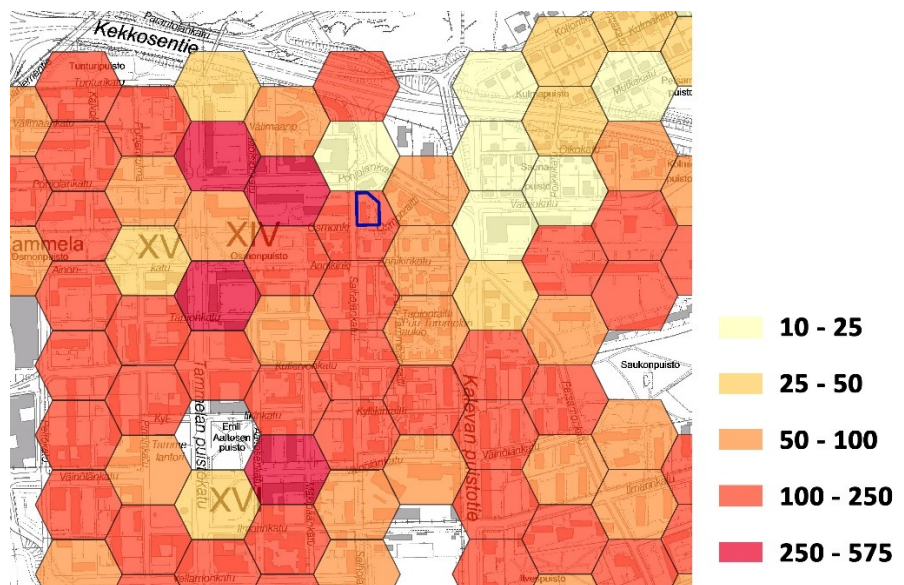
Kartalla on kuvattu ilmanlaatua vyöhykkeittäin katupölyn pienhiukkasten osalta. Suunnittelualueen raja on osoitettu sinisellä. Suunnittelualue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa katupölyn (PM₁₀) vuorokauden ohjearvon pitoisuustaso on >60µg/m³.



Kartalla on kuvattu ilmaa tuotua vyöhykkeittäin typpioksidin osalta. Suunnittelualueen raja on osoitettu sinisellä. Suunnittelualue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa typpioksidin (NO₂) vuorokauden ohjearvon pitoisuustaso on >50µg/m³ ja >60µg/m³ vyöhykkeiden rajalla.

Ilmanlaatu on suurimmissa osassa Tampereen kaupunkiseutua hyvää tai tyydyttävää. Vilkasliikenteisimpien katujen lähialueilla typpioksidin ja katupölyn pitoisuudet voivat kuitenkin ylittää ilmanlaadun kansalliset ohjearvot. Suunnittelualueella ohjearvot eivät ylity.

1.1.5 Väestö ja palvelut



Kartalla on kuvattu eri värisin soluin alueen asukastiheyttä vuoden 2020 alussa. Solun väri kertoo, kuinka tiheästi asuttu kyseinen alue on. Suunnittelualueen raja on osoitettu tummansinisellä.

XV (Tammela) kaupunginosan asukasmäärä on kasvanut tasaisesti 1980-luvulta lähtien. Kaupunginosassa asuu 3 275 henkilöä. Väestön keski-ikä on 43 vuotta (vuonna 2013). Alle kouluikäisiä lapsia väestöstä on 3,9 % ja yli 74-vuotiaita 12,4 % (vuonna 2013).

Vuoden 2012 tilanteen mukaan hieman yli puolet kaupunginosan asunnoista oli vuokra-asuntoja. Saman vuoden tilastojen mukaan yhden hengen asuntokuntia oli 62,7 % ja lapsiperheitä 8,6 %.

Suunnittelualueen lähiympäristö on pääsääntöisesti asuinrakentamista. Tammelan kaupunginosan ja keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähin päiväkotij sijaitsee viereisessä korttelissa. Lähin koulu on noin 350 m etäisyydellä sijaitseva Tammelan koulu. Toisen asteen koulut ovat myös hyvin saavutettavissa kävellen ja pyörällä sekä joukkoliikenteen välityksellä.

1.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on keskustan strategisen osayleiskaavan mukainen. Asemakaavatyötä on taustoittanut Tammelan yleissuunnitelma (2012) sekä Tammelan liikenneverkkosuunnitelma (2018). Aluetta koskevista suunnitelmista on kerrottu tarkemmin luvussa 6.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinkerrostalon rakentaminen Tammelan kaupunginosan korttelin 344 tontille 1.

Korttelin käyttötarkoitus muutetaan asuinrakennusten korttelialueesta (A) asuinrakennusten korttelialueeksi erityisryhmien asuntoja varten (AKS-9). Alueelle saadaan sijoittaa myös toimisto- ja palvelutiloja. Korttelin rakennusoikeudeksi osoitetaan 3 050 k-m².

Uusi asuinrakennus sijoittuu Salhojankadun varrelle, samaan kohtaan kuin purettava Nuorisotalo. Rakennuksen massa on aiempaa laajempi ja on kiinni korttelinrajassa Salhojankadun puolella. Näin jää tilaa korttelin sisäosiin sijoittuvalle piha-alueelle. Korttelin kulmaan on jätetty viheralue, johon voidaan istuttaa puu. Näin kompensoidaan rakennuksen tieltä katoavaa, kadunvarren puuriviä.

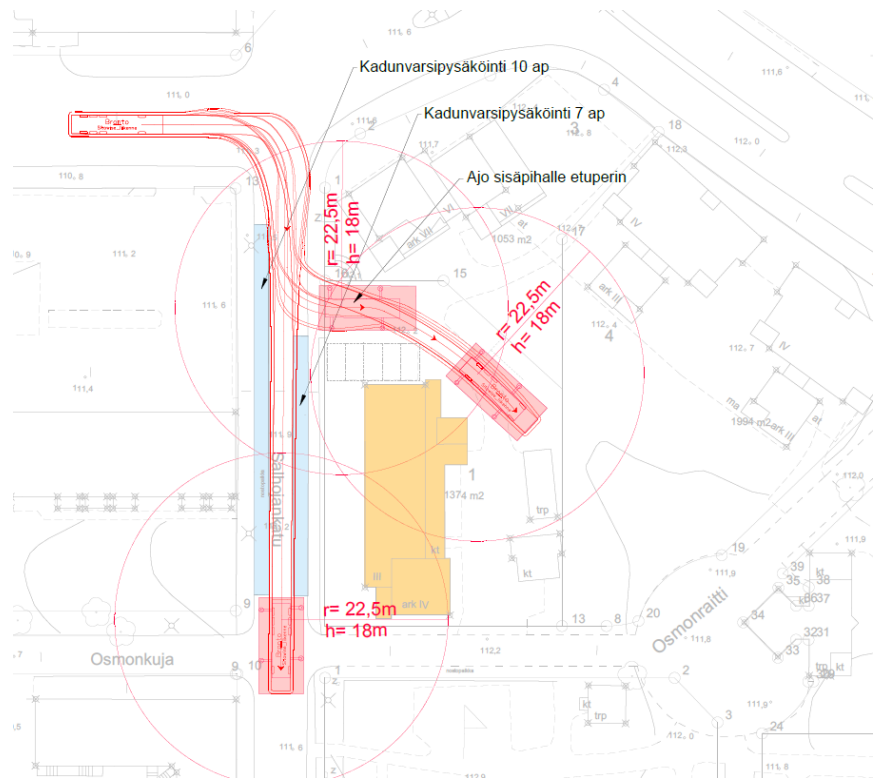
Pyöräpaikat on ajateltu sijoitettavan rakennuksen sisään. Autojen pysäköinti ja kiinteistön huolto tapahtuu tontin pohjoisosassa, jolloin vältetään ylimääräisen autoliikenteen ohjautumista Salhojankadulle ja Osmonraitille.

Ympäröivän rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu. Pohjamuodoltaan L-mallinen neljäkerroksinen osa kääntyy Salhojankadulta Osmonraitin suuntaan. Kuusikerroksinen osa on sijoitettu rakennusalan pohjoisosaan. Massoittelu säilyttää Terästalonsa aseman korttelin dominanttina. Nelikerroksinen osa ei muodosta nykyistä suurempaa rakennuskorkeuden muutosta suhteessa Annikinkadun puutalokokonaisuuteen. Lisäksi kaavamerkinnällä edellytetään tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn sopeuttamista ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen.

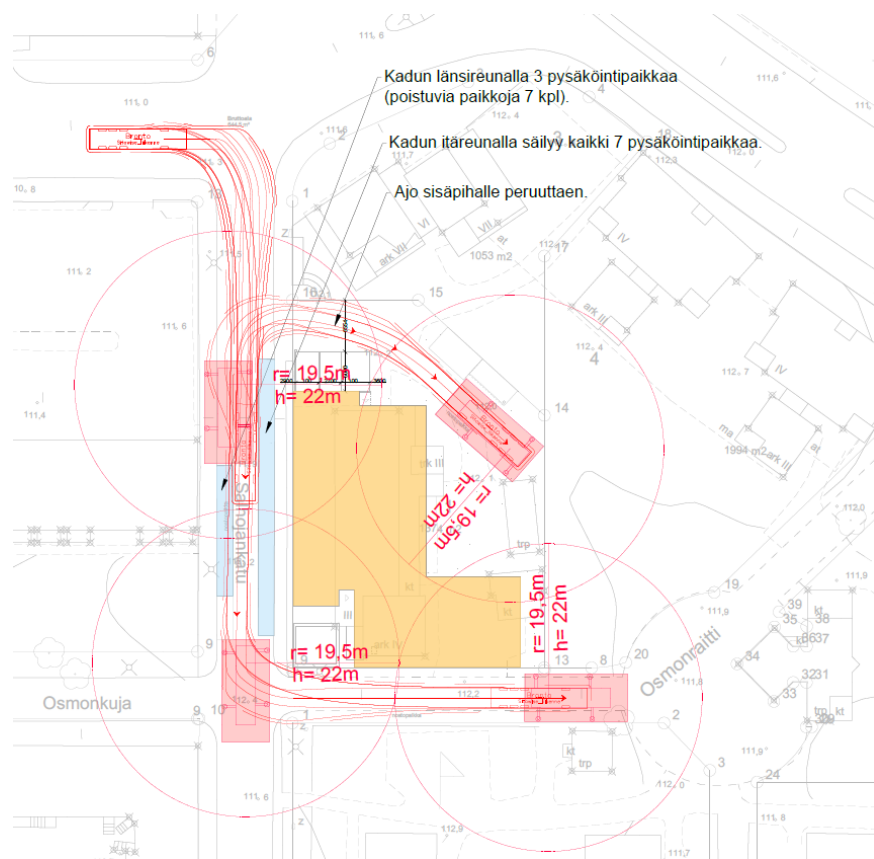


Havainnekuvia kaavan viitesuunnitelmasta. Vasemmalla näkymä etelästä, Salhojankadun suunnasta. Oikealla näkymä pohjoisesta, Pohjolankadun suunnasta. Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri, 2022

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu pelastusajoneuvon ajo pihan pelastuspaikalle. Pelastusajoneuvon ajouratarkastelu laadittiin ehdotusvaiheen palautteen perustella ja todettiin, että riittävä kääntymistila edellyttää, että pihan autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen pohjoispäättyyn ja kadunvarsipysäköintiä rajoitetaan Salhojankadun varrella.



Pelastusajoneuvon ajouratarkastelu nykytilanteessa, WSP 2022



Pelastusajoneuvon ajouratarkastelu kaavan suunnitteluratkaisussa, WSP 2022

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 3 050 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy 2 050 k-m². Tontin tehokkuusluku kasvaa tehokkuudesta $e = 0,73$ tehokkuuteen $e = 2,2$.

Mitoitus mahdollistaa viitesuunnitelman mukaan 76 nuorisotasunnon rakentamisen. Nykytilanteessa Nuorisotalossa on 13 asuntoa. Kaavamuutos mahdollistaa asuntojen merkittävän lisäämisen.

Asemakaavalla edellytetään 5 autopaikan rakentamista tontille. Tampereen kaupungin pysäköintinormi ei suoraan ohjaa erityisryhmien asuinrakennusten pysäköintimitoitusta. Autopaikkojen määrä on laskettu vastaamaan pysäköintinormin palveluasumista koskevaa mitoitusta 1 ap / 600 k-m².

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

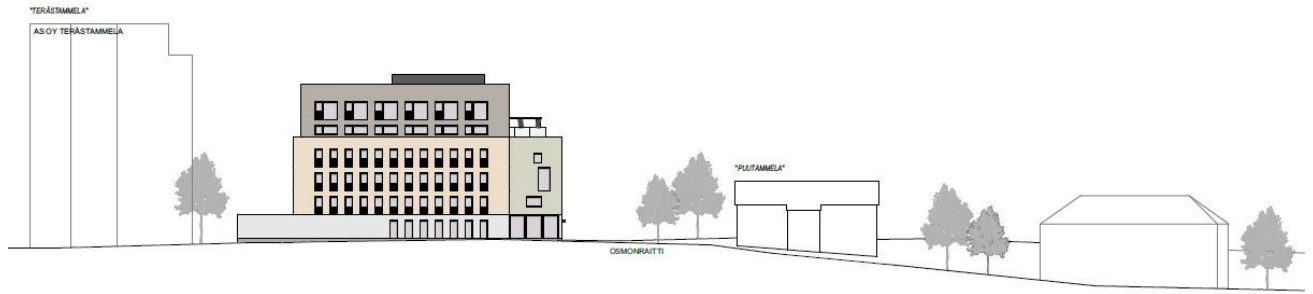
Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä nuorisotasuntojen määrää suunnittelun kohteena olevalla tontilla. Täydennysrakentamisessa tulee huomioitavaksi ympäristön kulttuurihistorialliset arvot. Hanke on Tampereen kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukainen.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Suunnittelualue rajautuu etelässä Puu-Tammelan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen puutaloalueeseen. Suunnittelualueella sijaitseva Nuorisotalo on rakennettu vuoden 1990 asuntomessuja varten. Asuntomessujen rakennuskanta tuo esiin aikakauden arkkitehtuuria ja ilmentää messujen palveluasumiseen ja kulttuuriympäristön säilyttämiseen liittyviä teemoja. Asemakaavaa varten laadittiin rakennushistoriaselvitys.

Sovittautuminen ympäristön monipuolisiin kulttuurihistoriallisiin arvoihin on huomioitu sijoittamalla uudisrakennus nykyistä vastaavaan paikkaan siten, ettei korttelirakenne olennaisesti muutu. Rakennuksen massoittelussa on huomioitu sovittautuminen viereisiin rakennuksiin.


 Alueleikkaus A-A
 1:400

Kuvan alueleikkaus osoittaa, kuinka rakennusmassojen kerrosluvut laskevat Salhojankadun varrella pohjoisesta etelään. Salhojankatu 5 jää alisteiseksi Terästammelan korkealle rakennukselle. Salhojankatu 5:n porrastettu massoittelu laskee kohti Puu-Tammelan matalaa rakennuskantaa. Viitesuunnitelmaote, Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri, 2022

Lähiympäristö

Piharatkaisua kehitettiin siten, että ajoneuvoliikenne järjestettiin tontin pohjoisosasta. Näin varmennettiin, että ajoneuvoliikennettä ohjautuu mahdollisimman vähän jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle Salhojankadulle. Pihasuunnitelmaa tarkennettiin siten, että oleskelutilaa muodostuu 10 % asuinkerrosalan määrästä. Viherkerroinlaskelmassa saavutettiin asuinalueille osoitettu viherkerrointaso. Salhojankadun ja Osmonraitin kulmukseen jätettiin pieni viheralue, joka luo viihtyisän sisääntulon rakennukseen. Samalla kompensoidaan rakennuksen tieltä poistettavaa, Salhojankadun varren puuriviä.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AKS-9-kortteli 344

Kortteli sijaitsee Salhojankadun varrella. Kaavamerkintä mahdollistaa erityisryhmien asuntojen sijoittamisen alueelle. Alueelle saadaan sijoittaa myös toimisto- ja palvelutiloja. Rakennusala on kiinni Salhojankadun katulinjassa, jolloin korttelin sisäosiin voidaan järjestää riittävästi viher- ja oleskelualueita. Kerrosluku saa olla enintään kuusi. Puu-Tammelaan rajautuvassa tontin eteläosassa kerrosluku saa olla enintään neljä. Korttelin kokonaiskerrosala on 3 050 k-m².

Tontin autopaikkamäärä on 5 ap. Tontin pohjoisosassa on osoitettu ohjeelliset pysäköintipaikat sekä ajoyhteys pohjoispuolella sijaitsevaan kiinteistöön 344-3.

Kaavakartalle on merkitty johtomerkinöin kaukolämpö ja vesijohto sekä osoitettu maanalaisille johdoille varattu alueen osa.

Hulevesien viivyttämistä ohjataan merkinnällä hule-43. Merkintä edellyttää, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen (ym-7).

Asemakaavasuunnittelun yhteydessä on laadittu pihasuunnitelma, jossa esitetään pihan toiminnot, istutukset ja pintakäsittely. Piha-suunnitelman pohjalta on tehty viherkerroinlaskelma, jota on verrattu Tampereen viherkertoimen asuinalueille määriteltyyn tavoitetasoon.

Yleismääräykset

Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Salhojankadun puoleiselle julkisivulle saa rakentaa vain ranskalaisia parvekkeita.

Asukkaille tulee järjestää laadukas ja viihtyisä oleskelupiha. Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelutilaa tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeavot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Ilmanlaatu on huomioitava alueen rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tai korjattaessa siten, että puhtaan ilman otto sijoitetaan katoille ilmanlaadultaan parhaaseen mahdolliseen sijaintiin.

Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmissa on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää erityisryhmien asumisen osalta 1 pp / 40 k-m². Polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja

lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

2.4 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset elinympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan tontilla sijaitsevien nuorisoasuntojen määrän lisääminen korvaamalla oleva rakennus uudisrakennuksella. Tontin käyttötarkoitus ei olennaisesti muutu. Olemassa olevan toiminnon laajentaminen tontin rajojen sisäpuolella ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia ympäröivän asuinalueen asukkaille.

Naapurit voivat kokea alueen tiivistymisen ja asukasmäärän kasvun myös ei-toivottuna kehityksenä. Alueen nykyisen rakennuksen purkaminen ja sitä seuraava rakentamisaika tulevat aiheuttamaan naapurikiinteistöjen asukkaille tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä. Positiivisia vaikutuksia ovat lähiympäristön kohentuminen, kun osin heikkokuntoinen rakennus korvataan uudella.

Nykyistä korkeampi rakentaminen muuttaa lähirakennuksista avautuvia näkymiä suljetummiksi. Rakennusmassa sijoittuu nykyisen rakennuksen kohdalle ja laajenee kadun suuntaan. Kerrosluku kasvaa tontin pohjoisosassa kolmesta kuuteen. Rakennusmassan suurenemisesta aiheutuvat vaikutukset lähiympäristöön arvioidaan vähäisiksi. Etäisyys lähimpänä sijaitsevaan As Oy Terästaloon on 12,7 m. Uudisrakennus ei sijoitu kohtisuoraan Terästalon julkisivuihin, vaan nykyisen rakennuksen tapaan sijoittuu noin 45 asteen kulmassa suhteessa naapurirakennukseen. Tämä mahdollistaa pidempien näkymien säilymisen naapurirakennuksesta. Koillispuolella sijaitseva As Oy Messutammela sijaitsee vähimmillään noin 20,8 metrin etäisyydellä uudisrakennuksesta. Uudisrakennus ei sijoitu kohtisuoraan kyseistä asuinrakennusta, mikä vähentää varjostavuusvaikutuksia.

Oleskelupiha sijoittuu korttelin sisäpuolelle ja se yhdistyy korttelin muiden pihojen vehreisiin piha-alueisiin muodostaen laajemman pihakokonaisuuden. Oleskelutiloja on myös mahdollista sijoittaa rakennuksen kattoterassille. Asemakaavalla ei ole vaikutusta yleisten virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

3.1.2 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla tontin sisäpihalle muodostuu melulta suojattu oleskelupiha. Asemakaava edellyttää liikennemelun huomioimista suunnittelussa. Myös ilmanlaatu on huomioitava alueen rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tai korjattaessa siten, että puhtaan ilman otto sijoitetaan katoille ilmanlaadultaan parhaaseen mahdolliseen sijaintiin.

3.1.3 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavamuutos parantaa nuorisoasumisen tarjontaa Tampereen kantakaupungin alueella. Nuorisoasuntojen lukumäärä tontilla kasvaa merkittävästi. Viitesuunnitelmassa nuorisoasuntoja on esitetty 76 kpl, mikä tarkoittaa 63 asunnon lisäystä nykytilanteeseen verrattuna.

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

Olevan rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella aiheuttaa hiilipäästöjä. Uudisrakentaminen mahdollistaa asuntojen lukumäärän merkittävän kasvattamisen. Tontin tehokkaampi rakentaminen mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen sekä asukasmäärän lisäämisen palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Tällä voidaan edesauttaa liikennepäästöjen vähentämistä, kun asukkaat voivat käyttää kestäviä liikkumismuotoja. Hiilipäästöjä voidaan myös vähentää kiinnittämällä huomiota uudisrakennuksen energiatehokkuuteen.

Tontin rakennetun pinta-alan osuus kasvaa. Tontin hulevesien käsittely kuitenkin paranee, kun kaikki tontilla kertyvät vettä läpäisemättömien pintojen hulevedet viivytetään tontille sijoitettavassa maanalaisessa säiliössä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Olemassa olevan korttelirakenteen täydentämisellä ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen. Piha-alueen kasvillisuus uusitaan rakentamisen yhteydessä. Viherkerrointyökalua hyödyntäen on varmistettu, että kaavamuutos tukee kaupunkivihreän säilymistä ja parantaa hulevesien hallintaa. Suunnittelun sijainti tiiviissä kaupunkirakenteessa mahdollistaa luonnonvarojen säästävien liikkumisvalintojen tekemisen.

Alueelle laaditun liito-oravaselvityksen mukaan Tammelan alueelta ei tehty keväällä 2021 havaintoja liito-oravasta, eikä alueella ole liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen

Uusi rakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue on valmiiksi yhdyskuntateknisen huollon piirissä. Poistuvaan asemakaavaan verrattuna alueen rakennusoikeuden määrä kasvaa, mutta tehokkuus säilyy Tammelan kerrostalotonttien tasolla. Rakennusoikeus on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutos sijoittuu kantakaupungin alueelle, jossa on hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Pyöräilyä tuetaan osoittamalla asemakaavassa riittävä pyöräpysäköinnin mitoitus. Tontin jalankulku- ja pyöräily-yhteydet on mahdollista järjestää suoraan nykyisiltä kevyen liikenteen reiteiltä. Asemakaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota riittävän ja laadukkaan pyöräpysäköinnin järjestämiseen, tuleva asukasryhmä huomioiden.

Tontille ajo säilyy asemakaavassa tontin pohjoisosassa ja sen kautta on osoitettu myös ajo pohjoispuolen tontille. Tontille ajo muodostaa vain vähäisesti autoliikennettä Salhojankadulle, joka on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn katualueeksi, jolla tonteille ajo on sallittu.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikennemääriin tai ympäröivään katuverkkoon. Autopaikkamitoituksen lähtökohdaksi otettiin pysäköintipolitiikan mukainen palveluasumisen mitoitus. Tämän katsottiin vastaavan nuorisoasumiselle sopivaa autopaikkatarvetta. Asukkaat ovat itsenäisen elämän alkua harjoittelevia nuoria, joilla harvemmin on käytössään omaa autoa.

3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.6.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavamuutos ei muuta olennaisesti korttelin rakennetta. Uusi rakennus sijoittuu Salhojankadun varrelle, kiinni korttelin rajaan, mikä tekee katunäkymästä tiiviimmän ja rajatumman. Tontin kulmaan on mahdollistettu taskupuiston sijoittaminen, mikä kompensoi Salhojankadulta poistuvia katupuita sekä tekee pääsisääkäynnistä kaupunkikuvaltaan laadukkaamman.

Korttelirakenne on suunniteltu vuoden 1990 asuntomessuja varten ja siinä on huomioitu sovittautuminen vanhan Puu-Tammelan kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen arvot ovat kerrokselliset ja liittyvät

sekä Puu-Tammelan 1800-luvun lopulta alkaen rakentuneeseen puukaupunkiin että asuntomessujen yhteydessä toteutettuun moderniin kulttuuriympäristöön. Suunniteltu uudisrakennus on osittain aiempaa rakennusta korkeampi. Sovittautumista Puu-Tammelan pienipiirteisempään kaupunkikuvaan on ohjattu sallimalla rakennuksen eteläreunaan enintään neljä kerrosta. Korkeampi, kuusikerroksinen rakennusosa jää alisteiseksi viereiselle, Tampereen vuoden 1990 asuntomessujen maamerkiksi muodostuneelle Terästalolle. Asemakaava edellyttää rakentamisen sovittautumista ympäröivään kaupunkikuvaan ja sen arvoihin.

3.6.2 Kulttuuriperintö

Asemakaava-alueella sijaitsee vuoden 1990 asuntomessujen yhteydessä rakentunut Nuorisotalo. Asuntomessuilla esiteltiin palveluasumisen kohteita ja Nuorisotalo voidaan katsoa lukeutuvan tähän joukkoon. Suunnittelualueen eteläpuolella on 1920-luvulla rakentuneet Bertel Strömmerin suunnittelemat puutalot ja pohjoispuolella asuntomessujen tunnetuimpiin kohteisiin kuuluva Terästalo.

Nuorisotalon purkaminen vähentää alueen asuntomessuja varten toteutettua rakennuskantaa. Nuorisotalolla on todettu vain vähäisiä arkkitehtonisia ja rakennushistoriallisia arvoja, se edustaa ajalleen tyyppillistä rationaalista arkkitehtuuria. Tontin kulttuurihistorialliset arvot liittyvät olennaisesti asuntomessujen asemakaavaratkaisuun, jossa Nuorisotalon tontti toimii välittäjänä vanhan ja uuden yhdyskuntarakenteen välillä. Asemakaavamuutoksessa rooli on säilytetty, vaikka massoitteluratkaisu onkin erilainen. Nuorisoasuminen toimintona säilyy tontilla. Asemakaavaratkaisu toteuttaa asuntomessuvaiheen tavoitteita korttelikokonaisuuden monipuolisesta asuntorakentamisesta. Porrastettu rakennusmassa toimii tulevaisuudessakin välittäjänä Terästalon korkean ja Puu-Tammelan pienipiirteisemmän massoittelun välillä.

3.7 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämään. Asemakaavamuutoksesta ei muodostu tarvetta yritysvaikutusten arviointiin. Erityisryhmien asuminen luo edellytyksiä asumisen tukipalveluja tuottavalle yritystoiminnalle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 10.9.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Hakijan tavoitteena on purkaa oleva rakennus ja korvata se uudisrakennuksella. Maankäytön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset lähiympäristön laatua parantavalle ja kulttuuriympäristön arvot huomioivalle täydennysrakentamiselle.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

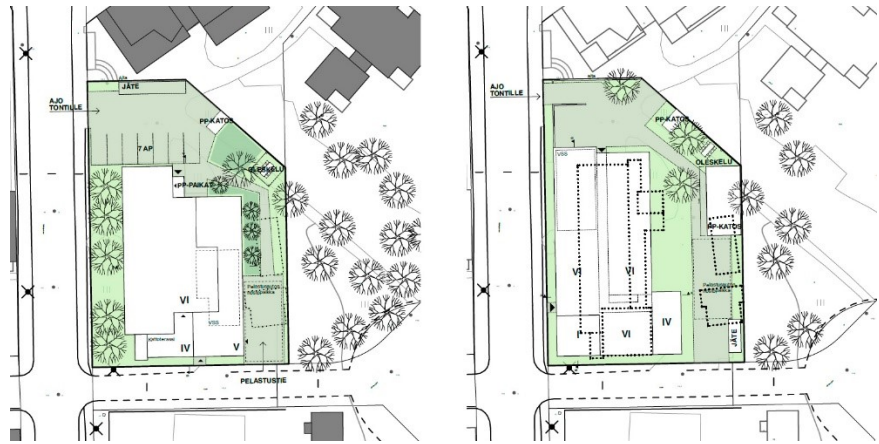
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa kiinnitettiin huomiota alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Kortteleista 344, 343 ja 435 laadittiin kulttuuriympäristöselvitys, joka sisälsi Nuorisotalon rakennusinventoinnin. Suunnitelmaa kehitettiin kulttuuriympäristöselvityksessä tunnistetut arvot huomioiden. Asemakaava edellyttää sovittautumista lähiympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, Puu-Tammelaan sekä Terästalon että alueen asuntomessuhistorian osalta (*ym-7, Tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikonaisuuteen*)

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Ennen asemakaavan vireille tuloa tutkittiin kahta vaihtoehtoa, joissa toisessa olevaa rakennusta täydennetään ja toisessa korvataan uudisrakennuksella.



Vasemmallä havainnekuvasä esitetty olevaa rakennusta täydentävä vaihtoehto. Oikealla havainnekuva purkavasta vaihtoehdosta, jossa oleva rakennus korvataan uudella.



Vasemmallalla on asemapiirros säilyttävästä vaihtoehdosta, oikealla asemapiirros uudistavasta vaihtoehdosta.

Kaupunkikuvalliselta ratkaisultaan vaihtoehdot eivät poikenneet toisistaan merkittävästi. Uudisrakennus mahdollistaa rakennusmassan sijoittamisen lähemmäs kadun vartta, mikä jättää enemmän tilaa piha-alueelle korttelin sisäosassa. Purkava vaihtoehto luo edellytyksiä avata maantasokerroksen tiloja enemmän kadun suuntaan, joka luo vaihtelua katunäkymään. Taloudellisesti kannattavammaksi vaihtoehdoksi on arvioitu purkava vaihtoehto.

Kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta täydentäväkin vaihtoehto olisi olevaa rakennusta voimakkaasti uudistava. Nuorisotalon rakennushistorialliset arvot arvioitiin vähäisiksi. Asuntomessuvaiheen asemakaavaratkaisun arvot liittyvät Salhojankatu 5:n rooliin kahden erilaisen mittamaailman rajapinnalla ja ne ovat huomioitavissa myös purkavassa vaihtoehdossa.

Asemakaavasta ei ole tehty vaihtoehtoisia versioita, vaan alustavaa suunnitelmaa on kehitetty kohti asetettuja tavoitteita, mm. kehittämällä rakennuksen massoittelua.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa saatiin kaksi asukaspalautetta ja viisi viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana 16.9. – 7.10.2021 saatiin mielipiteitä ja lausuntoja yhteensä 9 kappaletta. Valmisteluvaiheen nähtävillä olon yhteydessä julkaistiin esittelyvideo. Aloitus- ja valmisteluvaiheessa tulleeeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 8.3.2022 (§ 55) asemakaavaehdotuksen nähtävillä hyväksymisestä. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli nähtävillä 10.-24.3.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin 2

muistutusta ja 1 lausunto. Muistutuksiin ja lausuntoon on laadittu vastineet, jotka ovat kaavan liitteenä.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut kaavan ohjausryhmä.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa korostui tarve huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kortteleista 344, 343 ja 435 laadittiin kulttuuriympäristöselvitys, joka sisälsi Nuorisotalon rakennusinventoinnin. Rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu suunnitelman kehittämisessä, niihin liittyen on annettu kaavamääräyksiä, ja niihin kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu kaavaselistuksessa. Ilmanlaatua ja melua koskevat palautteet on huomioitu kaavan yleismääräyksissä.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana 16.9. – 7.10.2021 saatiin 4 mielipidettä ja 5 lausuntoa. Palautteiden tiivistelmät ja vastineet on esitetty kaavan liitteenä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että esitetty ratkaisu on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Nuorisotalon tilalle tuleva uudisrakennus säilyttää rakennuksen roolin matalien puurakennusten ja kontrastisen, maamerkinä toimivan Terästalon välisenä, kerroskorkeuksin eri mittakaavaisten rakennusten eroja välittävänä elementtinä. Uudisrakennus luo kortteliinsa uuden rakennetun ympäristön kerroksen kilpailematta korttelin muiden rakennusten kanssa. Samalla kuitenkin rikotaan vuoden 1990 asuntomessujen synnyttämä ja siinä kontekstissa eheä kokonaisuus, mitä maakuntamuseo pitää valitettavana. Kaava-alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja niihin kohdistuvat vaikutukset on tunnistettu kaavaselistuksessa ja huomioitu kaavaratkaisussa. Lausunto ei edellyttänyt muutoksia kaavaratkaisuun tai kaava-aineistoihin.

Kiinteistötoimi pyysi lisäämään kaavaselistukseen maininnan maanvuokrasopimuksen uusimisesta. Selostusta täydennettiin esitetyn mukaisesti. Ympäristönsuojelu sekä Viheralueet ja hulevedet yksiköillä ei ollut huomautettavaa. Tampereen polkupyöräilijät kiinnittivät huomiota

riittäväan ja laadukkaaseen pyöräpysäköintiin. Asemakaavassa edellytetään toteuttamaan polkupyöräpysäköintipaikkoja kaupungin pysäköintimitoituksen mukainen määrä.

Asunto Oy Terästammela kertoi palautteessa vastustavansa kaavaratkaisua. He kertoivat palautteessaan esitetyn kaavaratkaisun poikkeavan Tammelan yleissuunnitelmasta. Asemakaavaratkaisun tulisi paremmin ottaa huomioon kulttuuriympäristöselvityksessä esitetyt seikat. Autopaikkamitoitus tulisi tarkastaa ja asukasmäärän kasvun vaikutukset liikenteeseen ja ympäröivään katuverkkoon tunnistaa. Suunnitelmaluonnoksessa ei ole otettu huomioon viereisen As Oy Terästammelan pihan pysäköintipaikkojen ja pelastustoimen vaatimaa kulkua, joten rakennuksen esteettömyys ja turvallisuus vaarantuisi. He esittävät myös palautteessaan maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista ohjaavan pykälän sisällön huomioimista maanvuokrasopimusta uusittaessa. As Oy Messutammela totesi palautteessaan, että kaavaratkaisulla on kielteisiä vaikutuksia heidän kiinteistönsä. Uudisrakennus varjostaa heidän parvekkeitaan ja asukasmäärän lisääntyminen aiheuttaa häiriöitä. Korttelikonaisuus tulisi säilyttää vuoden 1990- messualueen ratkaisun mukaisena. Uudisrakennuksen nähtiin kuitenkin ehostavan yleiskuvaa. Palautteen pohjalta kaavan vaikutusten arviointia täydennettiin kuvaamaan paremmin ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

Lisäksi mielipiteissä nousi esiin ajoyhteyden säilyminen pohjoispuolen tontille. Ajoyhteyden säilyminen on varmennettu kaavamerkinnällä. Lisäksi pyydettiin tarkennusta siihen, hyväksyykö kaavan yhdyskuntalautakunta vai valtuusto. Kaavan esittelyvideolla ollut väärä tieto oikaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiseksi: Toisin kuin videolla mainitaan, asemakaavan hyväksyy Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kirjauksen mukaisesti yhdyskuntalautakunta.

Valmisteluvaiheen aineistoa esiteltiin Kaupunkikuvatoimikunnassa 26.10.2021. Kaupunkikuvatoimikunta toi lausunnossaan esiin seuraavia kehitysehdotuksia: Rakennusoikeuden määrää tulee vielä arvioida, jotta piha-alue saadaan toteutettua riittävän kokoisena ja laadukkaana. Rakennusoikeuden määrä oltava kohtuullinen tontin kokoon nähden. Rakennusalan tulee olla kiinni katurajassa. Massoitteeltaan rakennus ottaa kantaa alueen erikokoisiin rakennuksiin. Massan rikkominen on mahdollista, mutta eri materiaaleilla massojen korostaminen ei ole välttämätöntä. Esitettyjen materiaalien vanheneminen epäilytti toimikuntaa ja materiaaleille tulee etsiä vaihtoehtoja. Vehreyttä lisättävä pihassa ja katutilassa. Ympäristöön sovittamista on tarkennettava ja sisäänkäynnistä tehtävä houkutteleva. Kadun kulmaan sijoittuva taskupuisto rikkoisi isoa massaa ja mahdollistaisi puun

istuttamisen kulmukseen sisäänkäynnin yhteyteen. Katupuiden poistamista ei ole kompensoitu piha-alueella riittävästi. Rakennuksen suhdetta viherympäristöön on kehitettävä ja löydettävä yhteys alueen eri pihatyyppeihin. Yhteistilaa osoitettava rakennukseen terassin tai pihan yhteyteen. Yhteistilan määrä tulisi määritellä kaavassa.

Laajemmat vastineet mielipiteiseen on esitetty liitteenä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

Kaavaratkaisua kehitettiin saadun palautteen pohjalta.

Massoitteluratkaisua kehitettiin siten, että Salhojankadun varrella rakennus vedettiin kiinni katulinjaan. Salhojankadun ja Osmonraitin kulmukseen jätettiin tilaa taskupuistolle. Sen puuistutuksella voidaan kompensoida Salhojankadun katunäkymästä katoavaa puuriviä. Rakennuksen ulko-oleskelutilat on järjestetty korttelin sisäpuolelle. Pyöräpaikoitus siirrettiin kokonaisuudessaan rakennuksen sisälle. Yhteistiloina toimii kaduntasokerroksen ohjaajan tila sekä kattoterassi. Tontin ulkopuolelta, samasta korttelista löytyy myös asuntomessujen aikainen, useamman talon käytössä oleva korttelitalo, jossa on kerhotila sekä sauna. Asemakaavan yleismääräyksissä annettiin tarkempia ohjeita julkisivujen käsittelystä, koskien muun muassa elementtisaumoja, maantasokerroksen umpinaisuutta sekä parvekkeita.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Yhdyskuntalautakunta päätti 8.3.2022 (§ 55) asemakaavaehdotuksen nähtäville hyväksymisestä. Lisäksi hyväksyttiin seuraava toivomusponsi: Yhdyskuntalautakunta esittää, että asemakaavan jatkokäsittelyssä selvitetään mahdollisuutta sijoittaa puurivistö rakennuksen Salhojankadun puolelle.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli nähtävillä 10.-24.3.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin 2 muistutusta ja 1 lausunto. Muistutuksiin ja lausuntoon on laadittu erilliset vastineet, jotka ovat liitteenä.

Muistutuksen jättivät As Oy Terästammela ja As Oy Messutammela. As Oy Terästammela ilmoitti, että he eivät hyväksy 10.3.2022 nähtäville asetettua asemakaavaa, vaan vaativat, että se palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja että tontin rakennusoikeus, rakennuksen massoittelu, korkeus, leveys ja pituus sekä rakennuksen paikka säilytetään ennallaan korjaus- tai uudisrakentamisen kautta. As Oy Terästammela perustelee muistutuksessaan, että asemakaavamuutoksen ratkaisuvaihtoehtojen tutkiminen on puutteellista, kaupungin tonttien vuokralaisten sekä maanomistajien kohtelu ei ole tasapuolista ja muutosten vaikutukset asuinalueen asukkaisiin ovat huomattavat. Lisäksi he tuovat perusteluina

esiin, että asemakaavamuutos on lainvoimaisten osayleiskaavan ja yleissuunnitelman vastainen ja kaavassa ei oteta huomioon kulttuuriympäristöselvitystä. Pelastustoimen kulku As Oy Terästammelaan estyy ja turvallisuus vaarantuu sekä autopaikkamitoitus on pysäköintinormin vastaista ja liikennemäärien arviointi puutteellista. As Oy Messutammela tuo muistutuksessaan esiin, että täydennysrakentamisen toteutuessa kiinteistön asukasluku moninkertaistuu nykyisestä aiheuttaen ympäristölleen väistämättä haittaa. Autopaikkojen esitetty lukumäärä ei ole viitesuunnitelman huoneistomäärään nähden riittävä eikä realistinen. Lisäksi he toivovat, että tonttien rajat ovat selkeästi asukkaiden hahmotettavissa ja heille ei tule kiusausta alkaa käyttää naapurin tonttia omiin tarkoituksiinsa.

Pirkanmaan maakuntamuseo toi lausunnossaan esiin, että se on tutustunut kaavaehdotukseen ja toteaa, että se on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

4.5.4 Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Yhdyskuntalautakunnan toivomusponnen osalta arvioitiin, että puurivin sijoittaminen Salhojankadun puolelle kiinteistön alueella siirtää rakennusmassan liaksi naapureiden näkymien eteen sekä tekisi piha-alueesta liian ahtaan. Puurivin sijoittaminen katualueelle voisi olla mahdollista, mutta edellyttää katutilan järjestelyn tarkempaa tutkimista. Kaupunkivihreän lisääminen Salhojanakadulla voidaan huomioida tulevaisuudessa katua suunniteltaessa ja kehitettäessä.

Ehdotusvaiheessa annettujen muistutusten johdosta tutkittiin pelastusajoneuvon ajouratarkastelu nykytilanteesta sekä kaavamuutoksen mahdollistavasta tilanteesta ja täydennettiin kaavaselostusta tarkastelukuvilla. Pelastusreitti edellyttää muutoksia pihalla ja kadunvarsipaikoilla; tontilla olevat p-paikat käännettiin kohti rakennuksen päätyä.

Asemakaavakarttaan tarkennettiin pysäköintipaikat rakennuksen pohjoispäädyssä.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri, 4.1.2022
- Tammelan kortteleiden 344, 343 ja 435 kulttuuriympäristöselvitys, Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri, 2021

- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Lännen viherpalvelu, 2022
- Hulevesisuunnitelma, Geopalvelu Oy, 2021
- Liito-oravaselvitys Tammela ja Osmonmäki, Tampereen kaupunki, 2021

5.1 Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi

Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvierin laatimassa kulttuuriympäristöselvityksessä on tutkittu ympäröivien kortteleiden historiaa. Suunnitteluympäristö on kerroksellinen, siinä yhdistyvät 1920-luvun matala puukaupunkirakenne, 1960- ja 1970-lukujen betonielementtikerrostalot sekä tuoreimpana vuoden 1990 asuntomessujen asuinkerrostalot sekä täydennys- ja korjausrakentamisen esimerkit.

Rakennusinventoinnin pohjalta on tunnistettu Nuorisotalon merkitys osana asuntomessurakentamisen historiaa, erityisesti osana korttelirakenteen ratkaisua. Salhojankatu 5:ssä sijaitseva nuorisotalo oli yksi vuoden 1990 Tampereen asuntomessujen uudisrakennuskohteista.

5.2 Piha- ja hulevesisuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma

Alueelle laadittiin piha- ja hulevesisuunnitelmat, joiden pohjalta tehtiin alustava viherkerroinlaskelma. Laskelman mukaan suunnitelmilla tavoitetaan viherkertoimen asuinalueille asetettu tavoitetaso. Pihasuunnitelmassa on luotu edellytykset viihtyisä ja riittävän laajan oleskelupihan muodostamiseksi korttelin sisäosaan. Sisääntulon yhteyteen on järjestetty tila taskupuistolle.

Hulevesisuunnitelma tuo parannuksia verrattuna nykytilanteeseen, kun jäteviemäriin ohjatut hulevedet viivytetään tontilla ennen ohjaamista kaupungin hulevesiviemäriin.

5.3 Liito-oravaselvitys

Tammelan täydennysrakentamishankkeita varten alueelle laadittiin keväällä 2021 liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki), jonka tavoitteena oli päivittää Kantakaupungin liito-oravaselvityksen 2016 tietoja alueelta. Selvitysalueena toimi Osmonmäen ja Tammelan kaupunginosat.

Tammelan alueelta ei tehty keväällä 2021 havaintoja liito-oravasta. Alueella ei ole liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä. Lähimmät liito-oravan todetut elinympäristöt sijoittuvat Kaupin sairaan ympäristöön. Alueen puusto on lehtipuuvältaista ja Osmonpuistoa lukuun ottamatta pääsääntöisesti kadunvarsipuustoa. Liito-orava suosii kuusivaltaisia vanhempia metsiä, joissa on riittävästi lehtipuuta ravinnoksi ja pesimiseen. Lajia tavataan myös puistomaisista elinympäristöistä, mutta

tuolloin alueen läheisyydessä on sijainnut luonnontilaisempi kuusimetsikkö (Lammi & Routasuo 2014). Kauppi-Niihaman liito-orava-alueiden läheisyys voi vaikuttaa siihen, että alueella liikkuu satunnaisesti liito-orava, mihin myös Tammelan koulun läheisyydestä tehty asukashavainto viittaisi.

5.4 Selvitysten huomioiminen kaavaratkaisussa

Ympäröivien rakennusten kulttuurihistorialliset tulevat huomioiduksi: Asemakaavassa edellytetään, että tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Rakennuksen massoittelu on sovitettu ympäristöön siten, että uudisrakennuskin toimii välittäjänä korkean Terästammelan rakennuksen ja matalamman Puu-Tammelan välillä.

Hulevesisuunnitelmalla varmistettiin, että tontilla kertyvät vettä läpäisemättömien pintojen hulevedet viivytetään tontilla. Viivytystä edellytetään myös kaavamerkinnällä.

Pihasuunnitelmassa muodostuu suojaisa oleskelupiha korttelin sisäosaan. Kaavaratkaisu edellyttää, että leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä sekä laadukkaana ja viihtyisänä oleskelupihana.

Viherkerroinlaskelmalla varmistettiin, että piha- ja hulevesisuunnittelun osalta saavutettiin asuinalueille asetettu tavoitetaso. Kaavan yleismääräyksissä edellytetään, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta



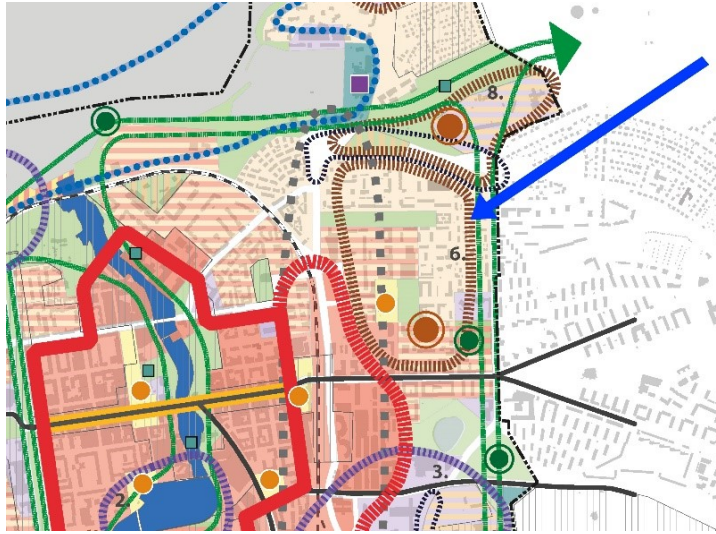
Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

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 2040 suunnittelualaue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Suunnittelualaue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta



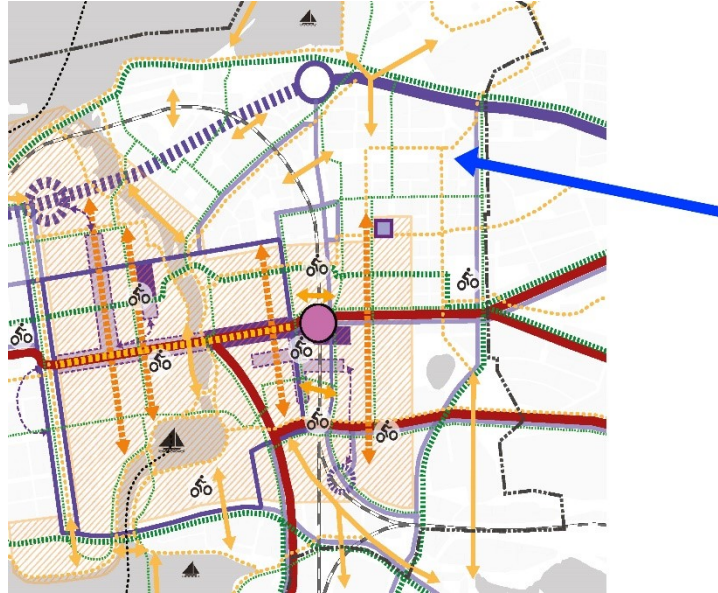
Ote Tampereen keskustan strategisesta osayleiskaavan kartasta numero 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Keskustan strateginen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja kuulutettu voimaan suunnittelualueella 2.6.2017. Osayleiskaava määrittää alueen kaupunkirakenteen ja liikkumisen kehittämistavoitteita.

keskustan osayleiskaavan mukaan keskustaan tavoitellaan merkittävää asukasmäärän lisäystä vuoteen 2030 mennessä. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi. Asuminen on näiden alueiden ensisijainen toiminta, mutta asuntoalueilla voi sijaita myös virkistysalueita, asumiseen liittyviä palveluita ja muuta toimintaa, joka ei häiritse asumista. Suunnittelualue sijoittuu myös asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle. Alueen täydennysrakentamisen ja asemakaavoituksen pohjana on yleissuunnitelma. Alueen toreja ja aukioita on kehitettävä viihtyisinä ja laadukkaina julkisina tiloina. Virkistysyhteyksiä Tammelasta ja ydinkeskustasta Kauppiin on kehitettävä.

Osayleiskaavan asumista koskevassa yleismääräyksessä todetaan seuraavaa: Asuinkerrostalokortteleiden täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä ulko-oleskelutilojen vihreyttä ja vähennettävä maantasopysäköintiä. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä koko korttelin kokoisiksi sisäpihoiksi mahdollisuuksien mukaan. Täydennysrakentamisella on tuettava perheiden hakeutumista keskustaan esimerkiksi parantamalla ulko-oleskelutilojen turvallisuutta ja rakentamalla lasten leikkipaikkoja laadukkaasti. Asuntoalueilla on huomioitava lähivirkistysalueiden, –palveluiden ja –reittien riittävyys sekä saavutettavuus. Asemakaavoituksen yhteydessä on arvioitava, voidaanko

edellä mainittuja tavoitteita toteuttaa parhaiten korttelin laajuisen suunnitelman avulla. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten maantasokerroksen kaupunkikuvalliseen elävyyteen. Keskustaan rakennettavan uuden asuntokannan tulee olla hallintamuodoiltaan ja hintatasoltaan monipuolista.

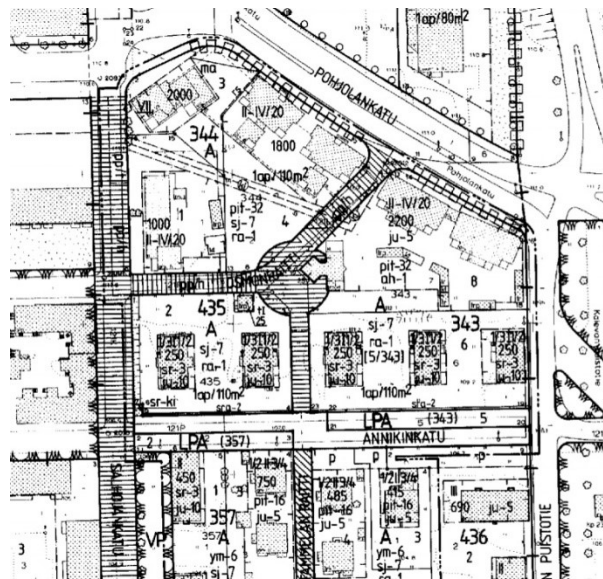


Ote Tampereen keskustan strategisesta osayleiskaavan kartasta numero 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Keskustan strategisen osayleiskaavan liikennekartan yleismääräyksissä todetaan, että suunnittelussa ja rakentamisessa tulee parantaa kävely-yhteyksien jatkuvuutta, sujuvuutta, esteettömyyttä ja viihtyisyyttä. Suunnittelussa on edistettävä kävelyn ja pyöräilyn liikenneturvallisuutta. Osayleiskaavassa Salhojankadulle ja Osmonraitille on osoitettu tärkeä jalankulkureitti.

6.3 Asemakaava

Tontilla on voimassa 18.11.1991 vahvistunut asemakaava nro 7060. Tontti on määritetty asuinrakennusten korttelialueeseen. Kerrosluvuksi on kirjattu II-IV ja samaa kerroslukua saa olla yhtäjaksoisesti enintään 20 m pituisella osalla rakennusta. Rakennusoikeutta tontilla on 1000 k-m².



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueita rajaavat lännessä ja etelässä jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kadut, joilla on sallittu huolto- ja tonteille ajo.

6.4 Kaupungin strategiat

”Tampere - sinulle paras” -kaupunkistrategia hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.11.2017. Strategiassa on ilmaistu kaupungin kasvutavoite noin 3000 uudella asukkaalla vuosittain. Kaupunkistrategian mukaisesti 80 prosenttia kaavoitettavasta asuin- ja palvelusala-alueesta tulee sijoittua joukkoliikenneväyhykkeille ja aluekeskuksiin.

6.5 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040 on hyväksytty seutuhallituksessa 17.12.2014. Suunnittelualue kuuluu Tampereen seutukeskukseen ja sijaitsee juna-aseman/seisakkeen ja joukkoliikenteen solmupisteen läheisyydessä.

6.6 Tammelan yleissuunnitelmat

Tammelan yleissuunnitelma on laadittu vuonna 2012. Yleissuunnitelma on täydennysrakentamissuunnitelma, jossa esitetään jopa 230 000 k-m² uutta kerrosalaa asumiselle, palveluille sekä liike-, toimi- ja työtiloille. Yleissuunnitelmassa esitetty täydennysrakentaminen perustuu Tammelantorin alle suunnitellun pysäköintihallin luomille mahdollisuuksille.

Tammelan liikenneverkko-suunnitelmassa (hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 2.5.2018) on selvitetty katuverkon jäsentely- ja muutostarpeet ja laadittu tavoitevuoden 2040 katuverkon luokittelu vastaamaan kaupunginosassa tapahtuvia maankäyttö-, liikenne- ja

pysäköintimuutoksia. Myös katutilojen viihtyisyys, kaupunkikuva ja esteetön liikkuminen on huomioitu suunnitelmassa.

Liikenneverkkosuunnitelma toimii kokonaiskuvana asemakaavojen ja tarkempien katusuunnitelmien laadinnalle. Liikenteestä on kerrottu tarkemmin kohdassa 1.1.3 Rakennettu ympäristö.

Tammelan hulevesisuunnitelmassa (2017) on kartoitettu nykytila ja ongelmakohteita sekä annettu kehittämissuunnitelmia hulevesien käsittelyä koskien. Hulevesisuunnitelma ohjaa alueelle laadittavia asemakaavamuutoksia.

Tammelan kaupunginosaan laaditaan parhaillaan viherrakennesuunnitelmaa (Sitowise Oy). Työn tavoitteena on selvittää alueen arvot ja ominaispiirteet, kaupungin strategian mukaiset muutostavoitteet ja täydennysrakentamiskohteet sekä antaa suositukset maankäytön kehittämiseksi.

Smart Park Tammela -pysäköintiselvityksessä (Finnpark Oy) haetaan toimintaperiaatteita alueen pysäköintikapasiteetin tehokkaampaan hyödyntämiseen.

6.7 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako nro 6356 / 8.5.1989.

6.8 Pohjakartta

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

6.9 Sopimukset

Sitoumus tontin vuokrasopimuksen tarkistuksesta on allekirjoitettu 13.12.2021.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia havainnekuvia. Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat piha- ja hulevesisuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.9.2020, tark. 13.9.2021
- Asemakaavakartta 13.9.2021, tark. 24.1.2022, täyd. 6.6.2022
- Asemakaavan seurantalomake 6.6.2022
- Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin, 5.8.2021, tark. 31.12.2021, täyd. 6.6.2022
- Viitesuunnitelma, Ahonen & Kangasvieri, 1.6.2022

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tammelan kortteleiden 344, 343 ja 435 kulttuuriympäristöselvitys, Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri, 2021
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Lännen viherpalvelu, 2022
- Hulevesisuunnitelma, Geopalvelu Oy, 2021
- Liito-oravaselvitys Tammela ja Osmonmäki, Tampereen kaupunki, 2021