

Rakennetun ympäristön selvitys

Tesoman Ahma



14.1.2020
ID: 5 044914
Kaava nro: 8790

NEVA
ARKKITEHDIT

Sisällys:

Johdanto	1
Lähestymiskartta	
Rakeisuuskartta	
Ilmakuva	
Asemakaavoitus	2
EHYT-hankkeen arvotus	3
Ajantasa-asemakaava	4
Kerroskorkeudet	5
Liikekeskus	6
Materiaaleja	8



Lähestymiskartta

Johdanto

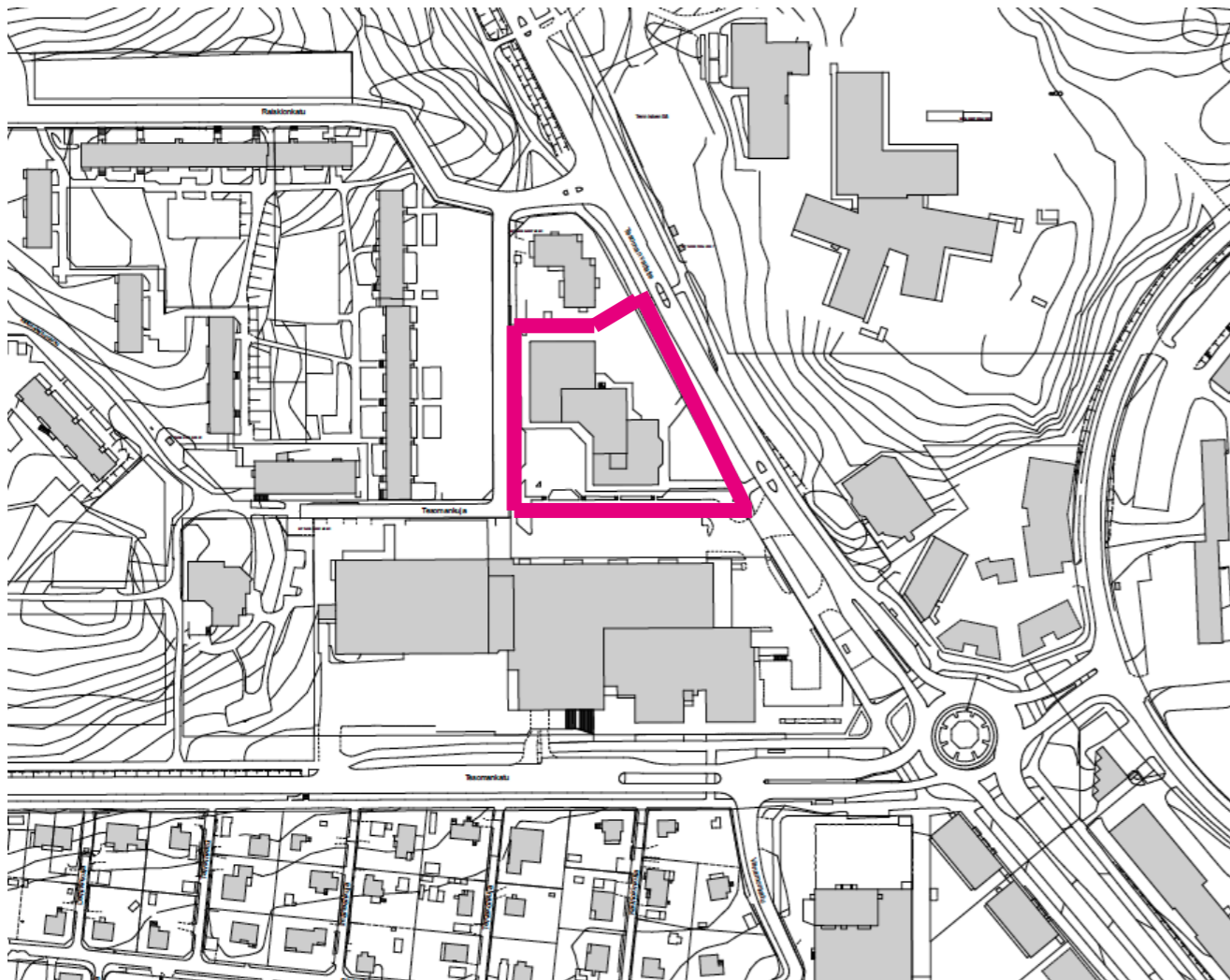
Tämä selvitys on laadittu Tesoman Ahman kiinteistöä koskevan kaavanmuutoksen pohjaksi. Kiinteistö sijaitsee Tesomalla Tampereen luoteisosassa sijaitsevassa kaupunginosassa.

Tesoman alueen eteläpuolelle laadittiin ensimmäinen ns. osa-asemakaava, joka hyväksyttiin alueen ollessa osa Pohjois-Pirkkalaa 1930-luvulla, mutta kaava ei saanut koskaan valtioneuvoston hyväksyntää. Alueen ensimmäiset asemakaavat vahvistettiin alueen Tampereeseen pakkoliittämisen jälkeen 1940-luvulla. Selvityksen kohteena olevaan kortteliin hyväksyttiin ensimmäiset asemakaavat 1956, ja alue on rakentunut voimakkaasti 1960-luvulta lähtien.

Selvityksessä kartoitetaan korttelin 3804 ympäristöä, kiinteistöosakeyhtiön osalta. Liikerakennuksen paikalle suunnitellaan asuinrakennusten rakentamista. Rakennuksiin sijoitetaan olemassa olevia liiketoimintoja mahdollisesti uudelleen.

Selvityksessä kartoitetaan ympäröivä rakennuskanta, sen ominaispiirteitä ja rakentamisen vaikutuksia. Selvitys antaa suunnitelmien tueksi tietoa ympäröivästä rakenteesta ja ominaispiirteistä.

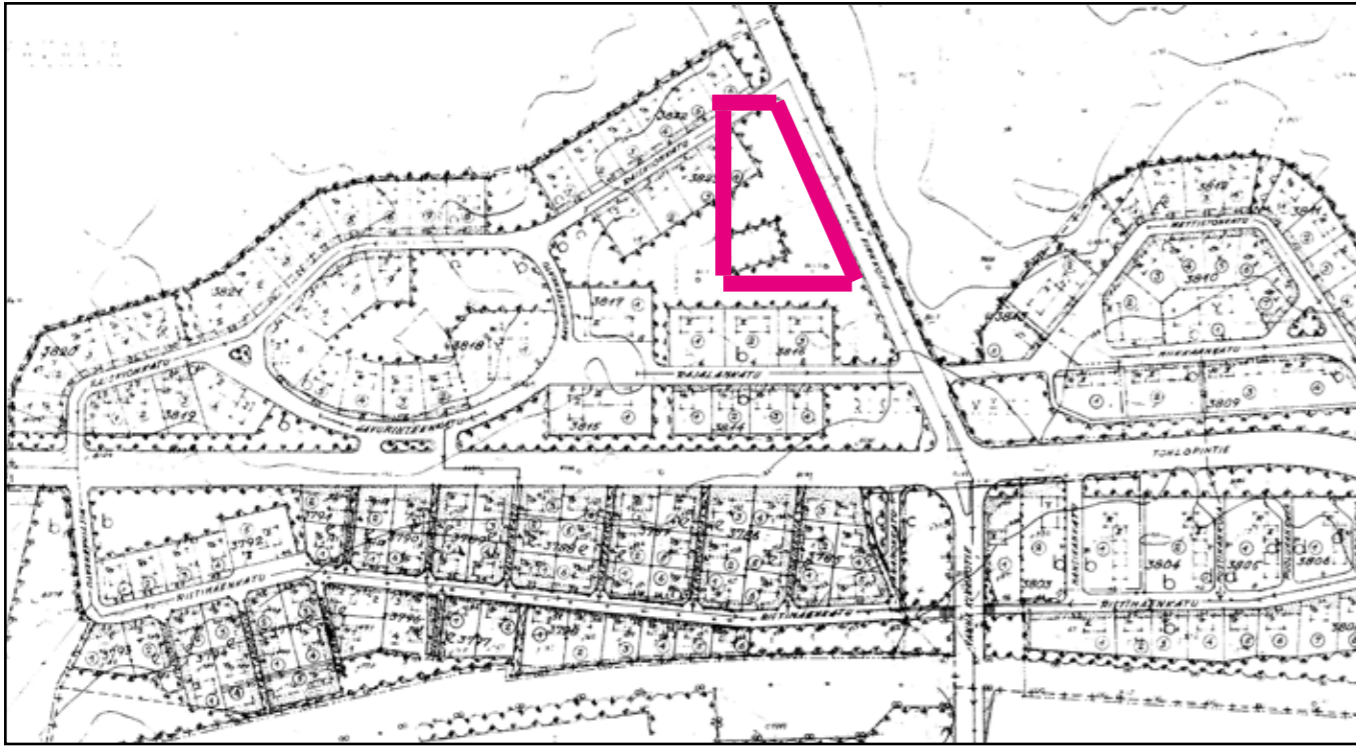
Työn on tehnyt Arkkitehti Jurkka Pöntys Arkkitehtitoimisto Neva Oy:stä konsulttityönä kaavanmuutoksen hakijalle. Alueen rakennukset ja ympäristö on dokumentoitu syyskuussa 2019 ja selvitys on valmistunut 14.1.2020.



Rakaisuuskartta



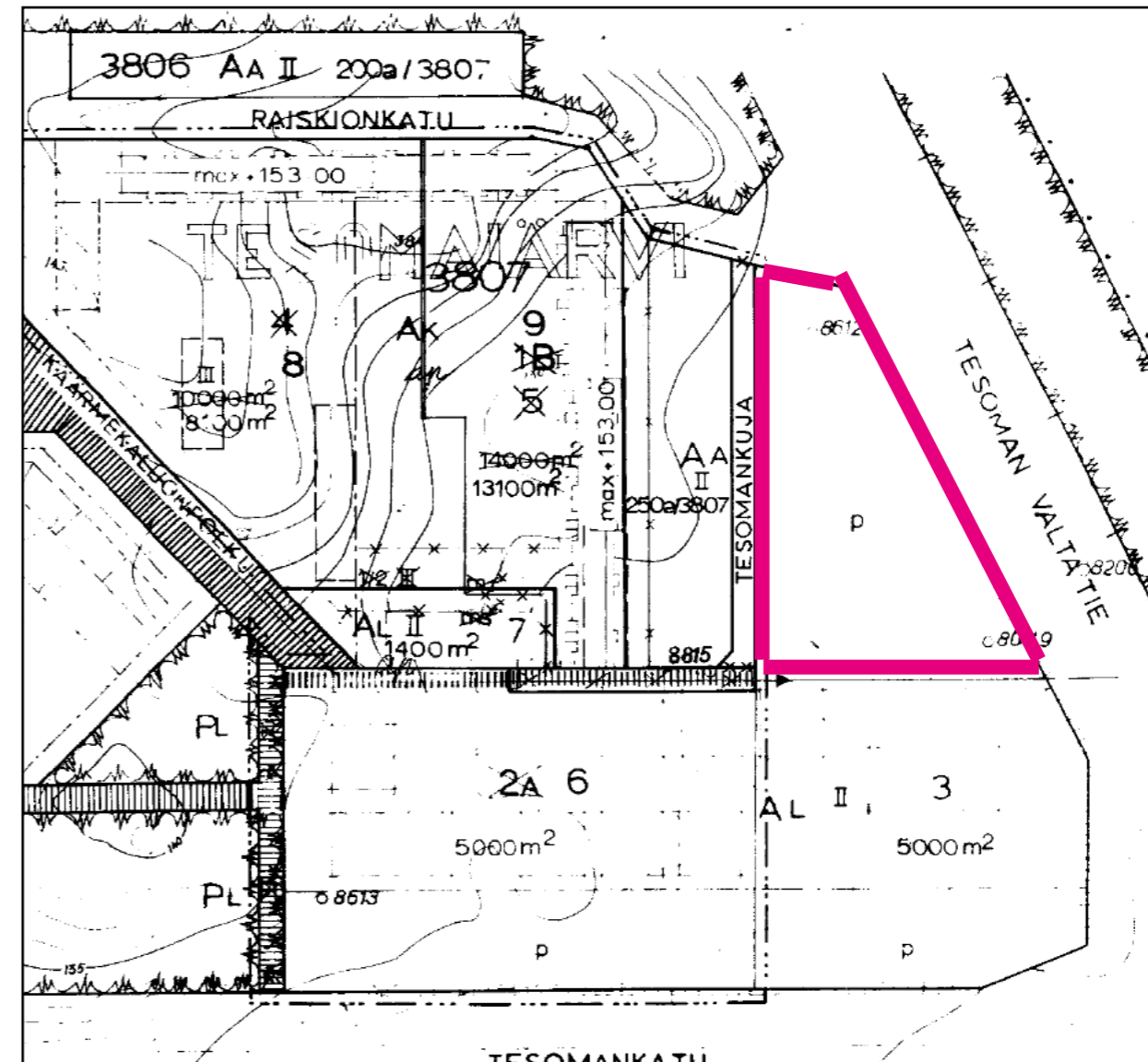
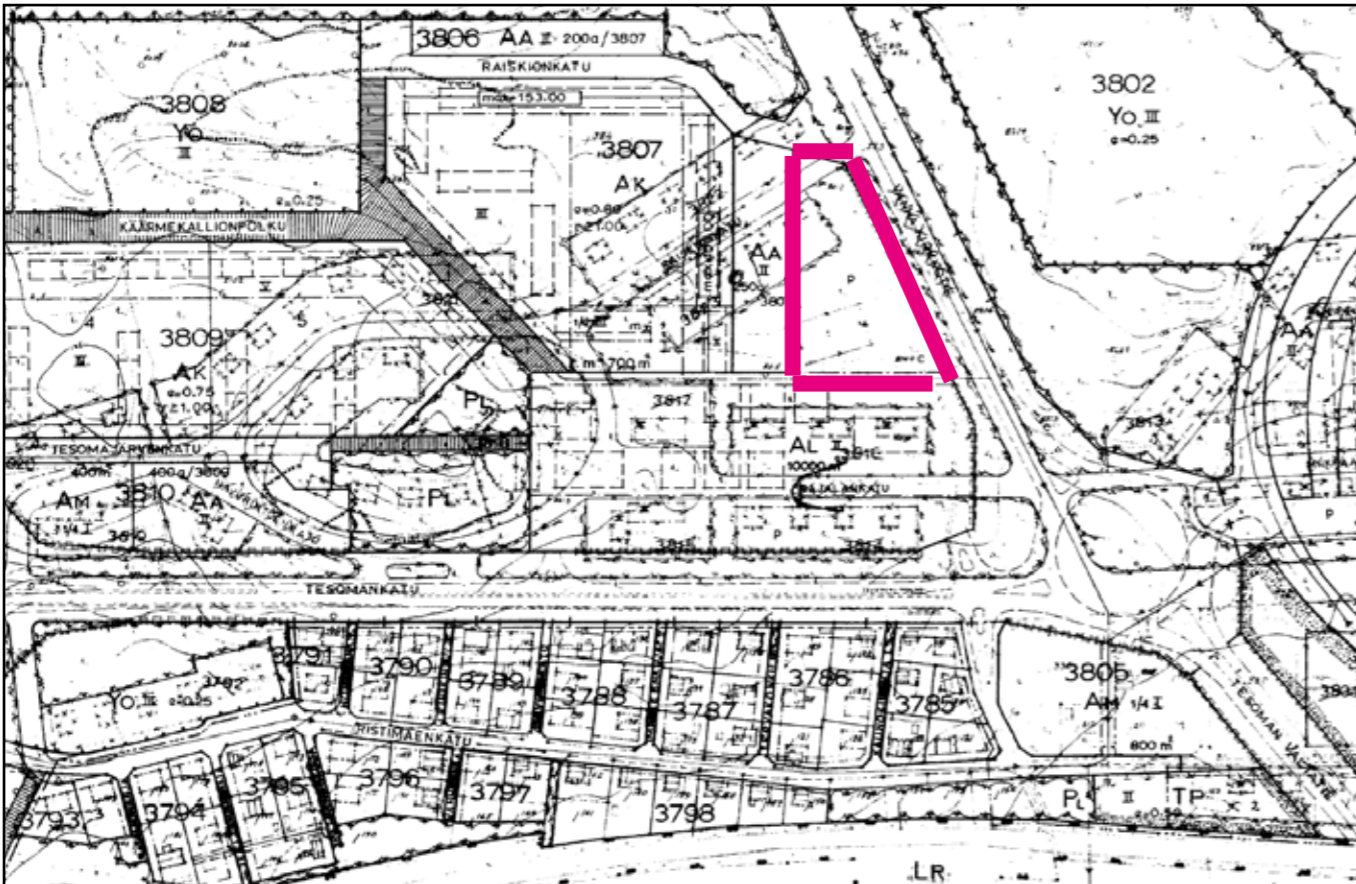
Ilmakuva 2019 (Lentokuva/Hannu Vallas)



Vasemmalla:

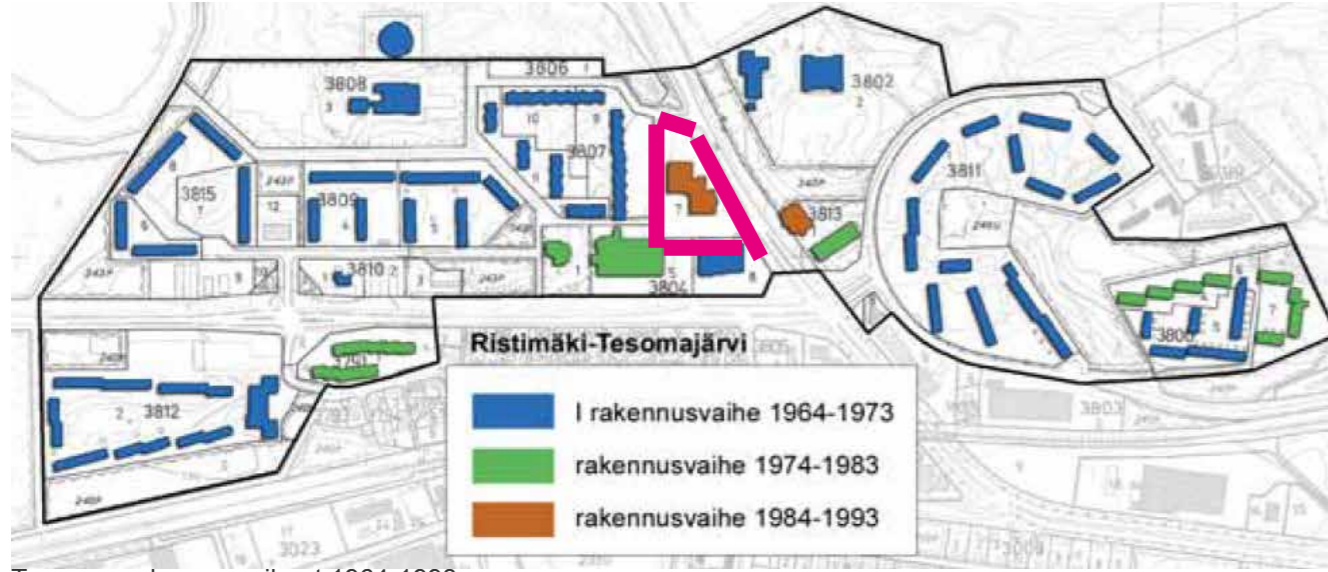
Aaro Alapeuson vuonna 1956 laatima Tampereen Tesoman alueen ensimmäinen asemakaava, jossa selvityksen kohteena oleva alue on osoitettu arviolta esitetyn rajauksen alueella, ns. Raiskionkadun alussa lähivirkistysalueena.

Vaikka kaava vahvistui nopeasti samana vuonna, se toteutui lähinnä radanvarren omakotiasutuksen osalta.



Yllä: Asemakaavaa muutettiin Tesomankadun pohjoispuoliselta osalta jo vuonna 1963 jolloin selvityksen kohteena olevaan kortteliin osoitettiin peräti 10 000 kerrosneliometriä liikerakennuksen kerrosalaa (AL). Viiden vuoden sisään tehdyssä kaavanmuutoksessa v.1968 (oikeanpuoleinen kaavaote) esitetty rakennusoikeus jaettiin useampaan eri massaan ja pysäköinnille osoitettiin laajemmat alueet autojen yleistymisen johdosta. Alue on oli vanhassa kaavassa liikerakennusten korttelialueen pysäköimispaikkana.

Selvityksen kohteena oleva kortteli ei siis ole ollut olennainen osa Tesoman vanhimpien alueiden kokonaisuutta.



Tesoman rakennusvaiheet 1964-1993

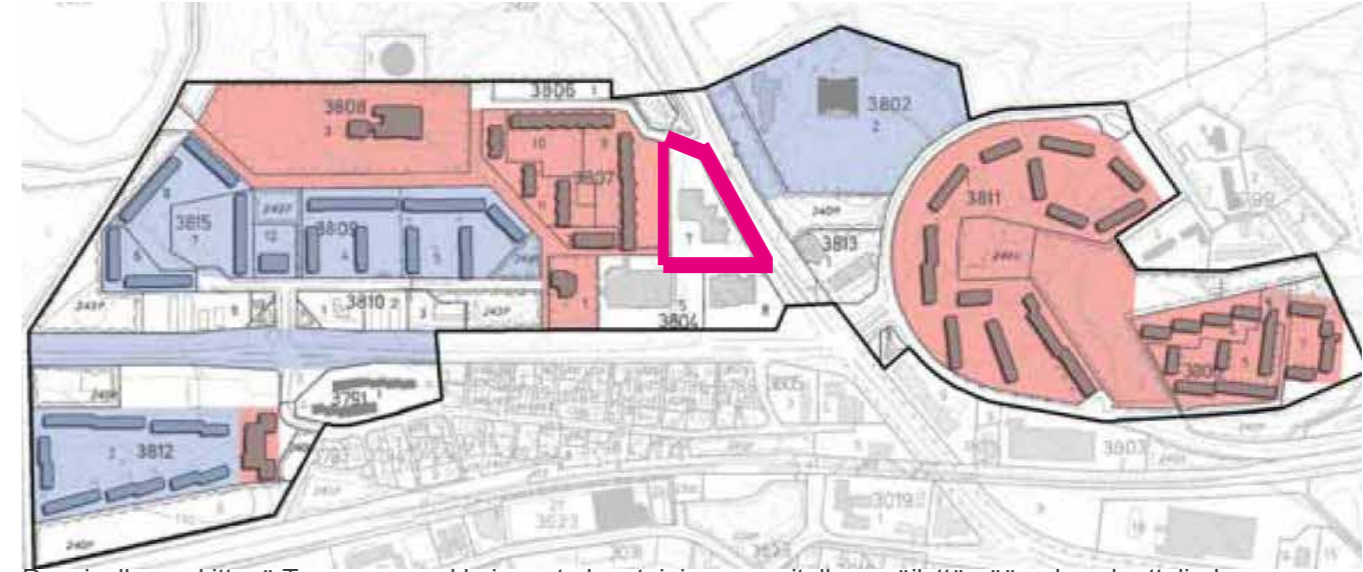
Kaupunginosana Tesoma on yksi tyypillisimmistä Tampereen lähiöistä. Sen ensimmäinen rakennusvaihe alkoi Ristimäen alueelta 1964- osoitteesta Kohmankaari 2. Ristimäki poikkeaa muusta Tesoman alueesta perinteisemmällä lähiösolu -mallillaan.

Rakennusliike Mattinen & Niemelä ja Asuntokeskunta Haka rakensivat varsinaisen liikekeskuksesta länteen sijoittuvan asuinalueen osan, joka rajoittuu idässä Tesomankujan varren isoon Kiinteistö Oy Tesomajärven kerrostaloon, joka valmistui vuonna 1967. Alue toteutui yhtenäisenä lamellitalojen ryhmänä ja se suunniteltiin Kulutusosuuskuntien keskusliiton rakennustoimistossa.

Selvityksen kohteena oleva liikerakennus on Tesomankujan toisella puolen siten, että isokoisen KOY Tesomajärven pääjulkisivu on sitä kohti.



Tesoman aluerakenne ennen viimeistä täydennysrakentamisvaihetta.



Punaisella merkittynä Tesoman arvokkaimmat alueet, joissa suositellaan säilyttämään oleva korttelirakenne. Sinisellä alueella on kaupunkirakenteellista arvoa, jonka muutokset ja lisäykset on sovitettava sen luonteeseen.

Tesoman lähiön aluerakenteena toimii keskuskatu, joka kiertää Tesomajärven keskeiseen puistoalueeseen. Tesomanpuisto muodostaa monipuoliset virkistysmahdollisuudet ja viheryhteydet pohjoiseen. Asuinkorttelien rakenne on muodostunut aikojen saatossa, lukuisten kaavanmuutosten jälkeen, kuten viereisen sivun kaavakartoista voidaan nähdä. Ensimmäinen rakennusvaihe kesti 1970-luvun puoliväliin. Selvityksen kohteena olevan liikekeskuksen rakentaminen ajoittui Tesoman kolmanteen 1980-luvun puolivälissä alkaneeseen rakennusvaiheeseen.

Tesoman alueella on ollut kolme liikekeskuksen paikkaa, joista selvityksen kohteena oleva on ollut sijoittuneena vahvimpaan keskittymään. Länneisissä Tesomajärven osissa ostoskeskukset ovat vaatimattomammat ja alunperinkin lähinnä ns.lähikauppoja. Pääosa palveluista on keskittynyt Tesoman Valtatien ja Tesomankadun risteykseen.

Tesoman vanha rakennuskanta on arvotettu Tampereen lähiöiden arvottamista koskeneessa selvityksessä arkkitehtuuriltaan tavanomaisiksi, eikä niissä todeta olevan erityisiä arkkitehtonisia arvoja. Joitakin rakennuksia on myös uusittu ja lisälämmöneristetty. Pysäköinnit muodostavat laajoja kenttiä katujen varsille.

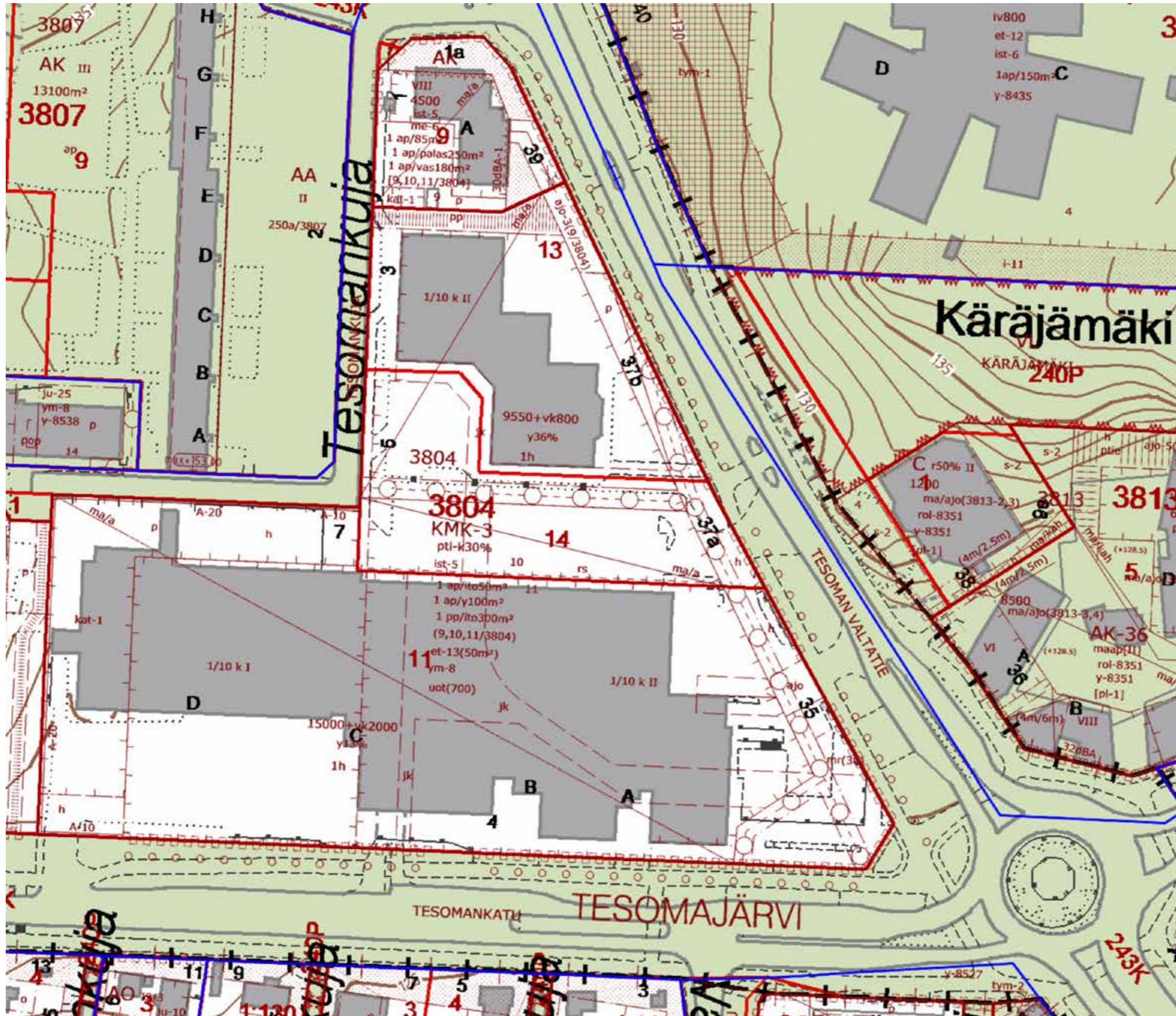
Tesoman alueen suurimmat ja vaikuttavimmat arvoalueet on todettu sijaitsevan ensimmäisen Tesoman rakennusvaiheen alueella Kohmankaarella ja Virontörmäkadun varrella. Arkkitehtonisesti alueen suurimmat arvot ovat massiivisten asuinkorttelien, koulun ja kirkon muodostamassa kokonaisuudessa, jonka idässä rajaa Kiinteistö Oy Tesomajärven suuri massa. Selvityksen kohteena oleva liikekeskusten korttelialue on esitetty alueena, jossa lähinnä tulee huomioda arvokkaampien alueiden kaupunkirakenteellinen kokonaisuus ja ominaispiirteet.

Lähiöiden arvottamista koskeneen selvityksen tekemisen jälkeen Tesoma on täydentynyt voimakkaasti, erityisesti vähemmän arvokkaiksi todetuilla alueilla. Tesoman junaseisakkeen toteutumisen myötä myös alueen saavutettavuus paranee huomattavasti.

Tämän aukeaman lähteet:

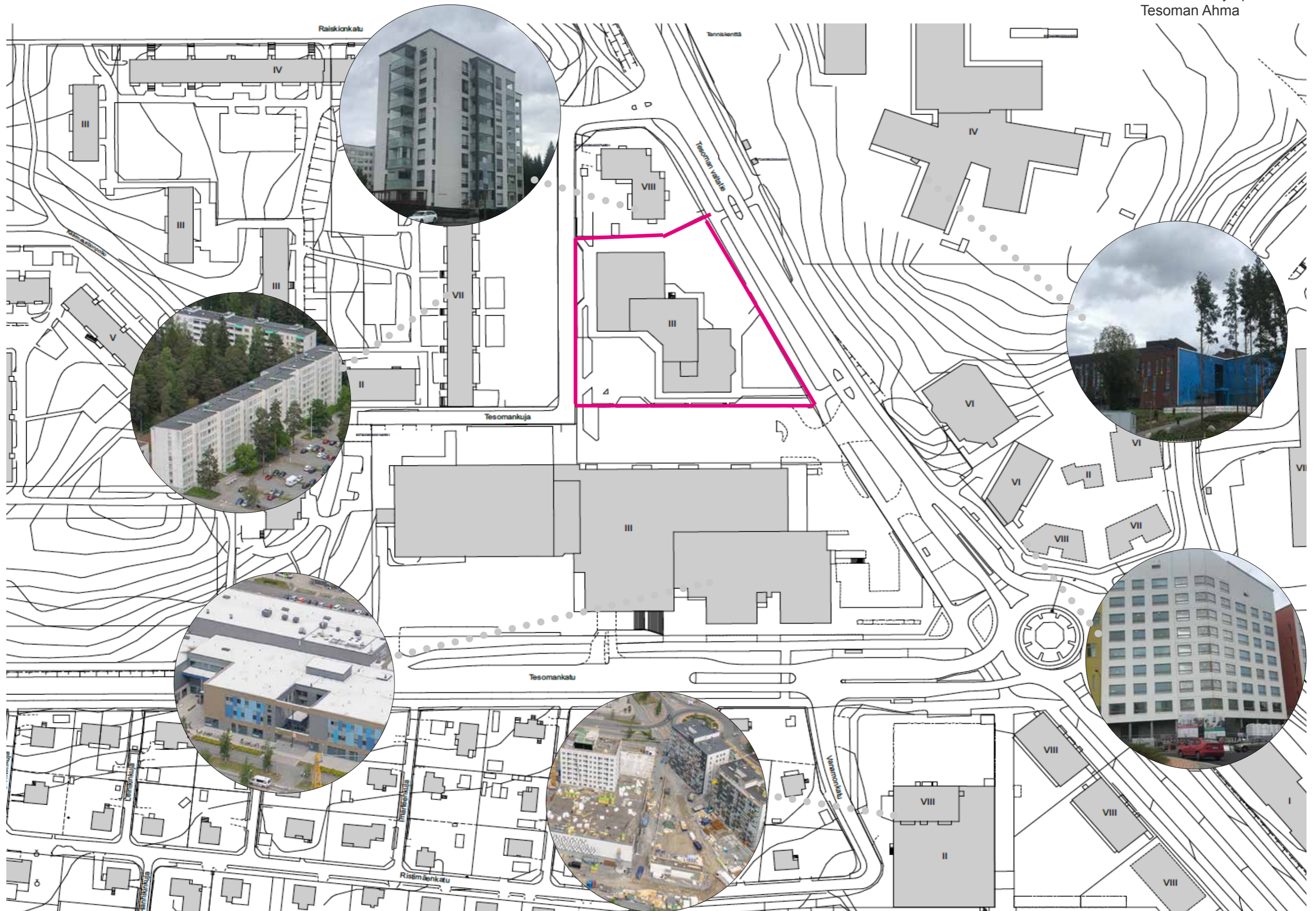
Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, EHYT-hanke, Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen Tampereen kaupunki/Pöyry Environment Oy 2010.

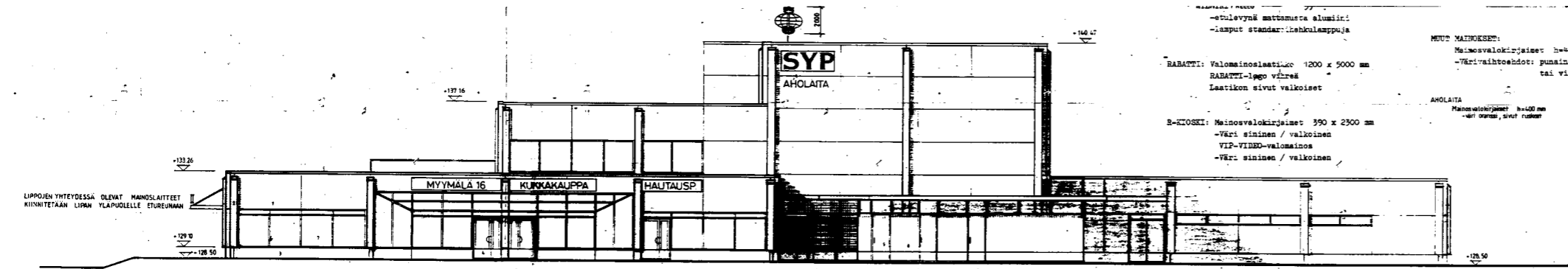
Vanhat asemakaava-otteet:
Tampereen kaupungin arkistot.



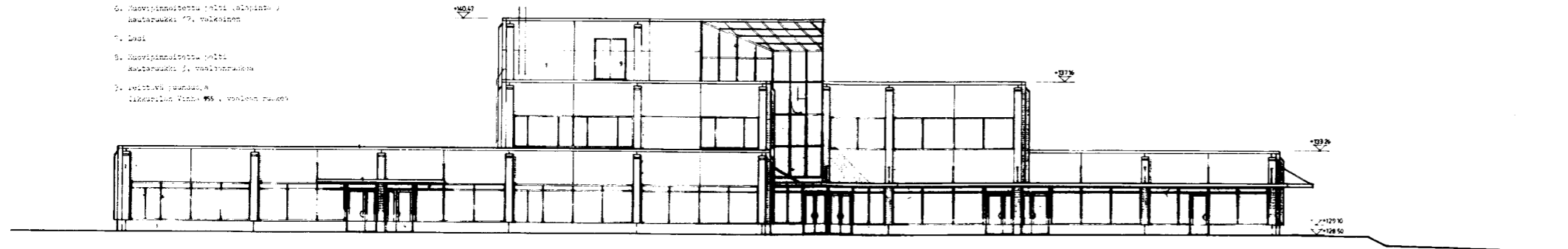
Ajantasa-asekaava virastokartalla

Kerroskorkeudet

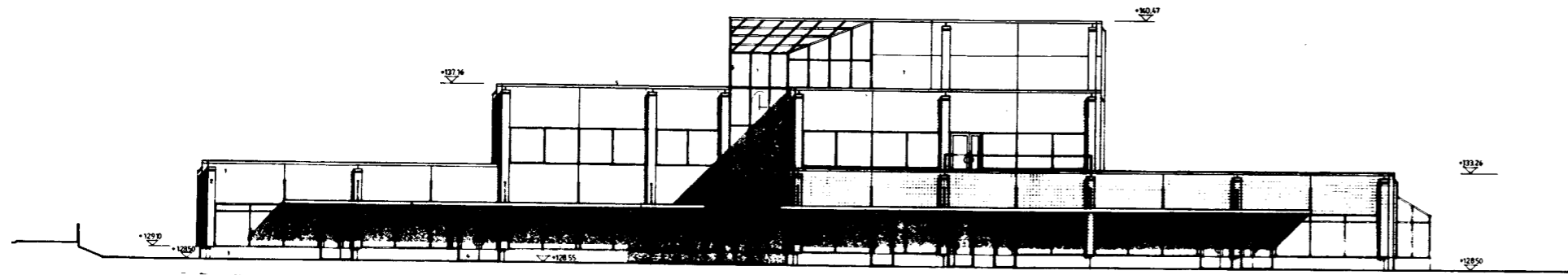




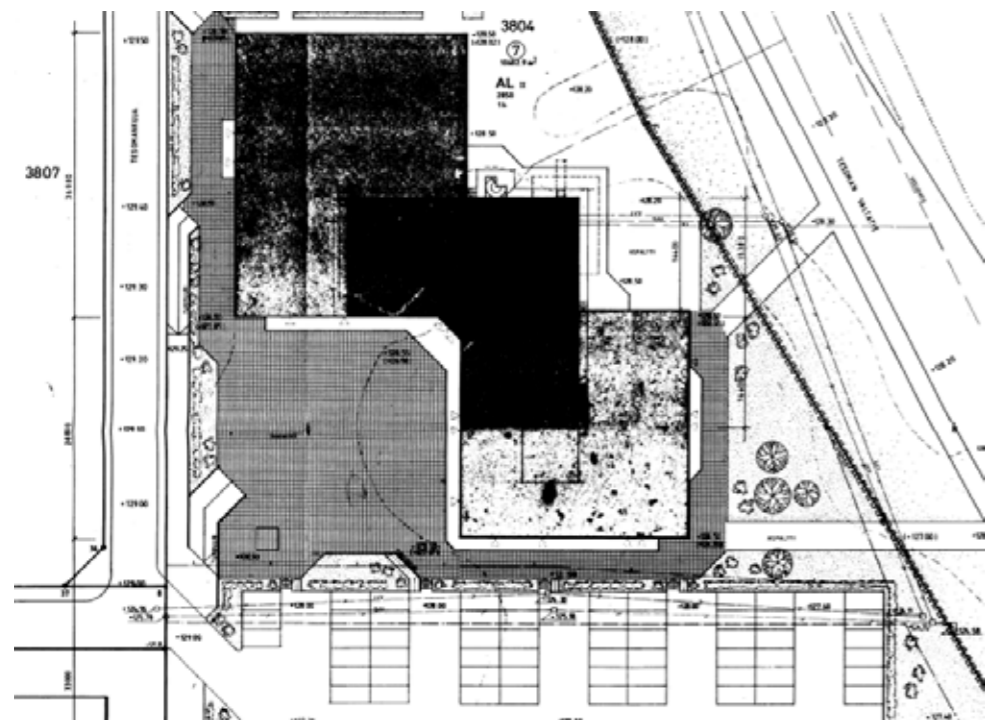
Julkisivu itään



Julkisivu länteen



Julkisivu etelään



Asemapiirros



Liikerakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Reijo Lairto 1986 ja se rakennettiin 1987-1988. Rakennusta kutsuttiin Tesoman liikekeskukseksi ja uuden Westerin liikekeskuksen rakentamisen jälkeen ns. vanhaksi liikekeskukseksi. Pihalla seisova mainosrakenne on pystytetty myöhemmin.



Arkkitehtuuriltaan liikerakennuksessa on vähäisiä postmodernismin piirteitä, eikä se ole erityisen merkittävä aikakautensa edustaja, vaan melko tyypillinen 80-luvun liikerakennus. Rakennuksen pääjulkisivun eteen on rakennettu Westerin lastausalue, ja vanhan liikekeskuksen huolto on Tesoman valtatielle päin. Kaupunkikuvallisesti se ei nykyään kovin hyvin istu Tesoman liikekeskus-alueeseen.



Rakennuksesta on WSP:n toimesta laadittu 2016 erillinen kuntoarvio, jossa todetaan, että rakennus on teknisiltä osiltaan käyttöikänsä lopussa. Kuntokartoituksessa arvioitujen vaadittavien korjausten minimikustannuksetkaan eivät tule rakennustuotoista takaisin, jolloin rakennuksen kokonaisarvo on negatiivinen.



Yllä: Kiinteistö Oy Tesomajärvi Tesomankujalla

Tesoman kaupunginosa on rakentunut 1960-luvulta lähtien. Tesoman vanha rakennuskanta on pääasiassa enimmäkseen asuinrakennuksia. Niiden pääasiallinen julkisivumateriaali betonielementti. Väritys alueella on ollut suurimmaksi osaksi harmaan eri sävyjä.

Uudemmissa asuinrakennuksissa on pääasiallisena värinä valkoinen eri tavoin elävöitetty betoni.

Uusimmat rakennukset ovat liikerakennuksia, kouluja sekä uusia kerrostaloja.

Koulussa ja liikerakennuksissa on käytetty mm. sinisen sävyisiä tehostevärejä, sekä materiaaleina kaakeleita, betonia ja tiiltä.



Yllä: Westerin kauppakeskus Tesoman valtatieltä nähtynä.



Yllä: Yleisnäkymää kohti etelää ja uutta kiertoliittymää Tesoman valtatieltä. Vasemmalla T2H:n uudisrakennus, oikealla NCC:n Tesoman Seisake, Veturi ja Resiina, jotka ovat Tesoman uutta kerrostumaa.



As Oy Tesoman Tähti