

Tampereen keskustan korttelisuunnitelmat

## KORTTELISUUNNITELMA

”Pinnin pihat”

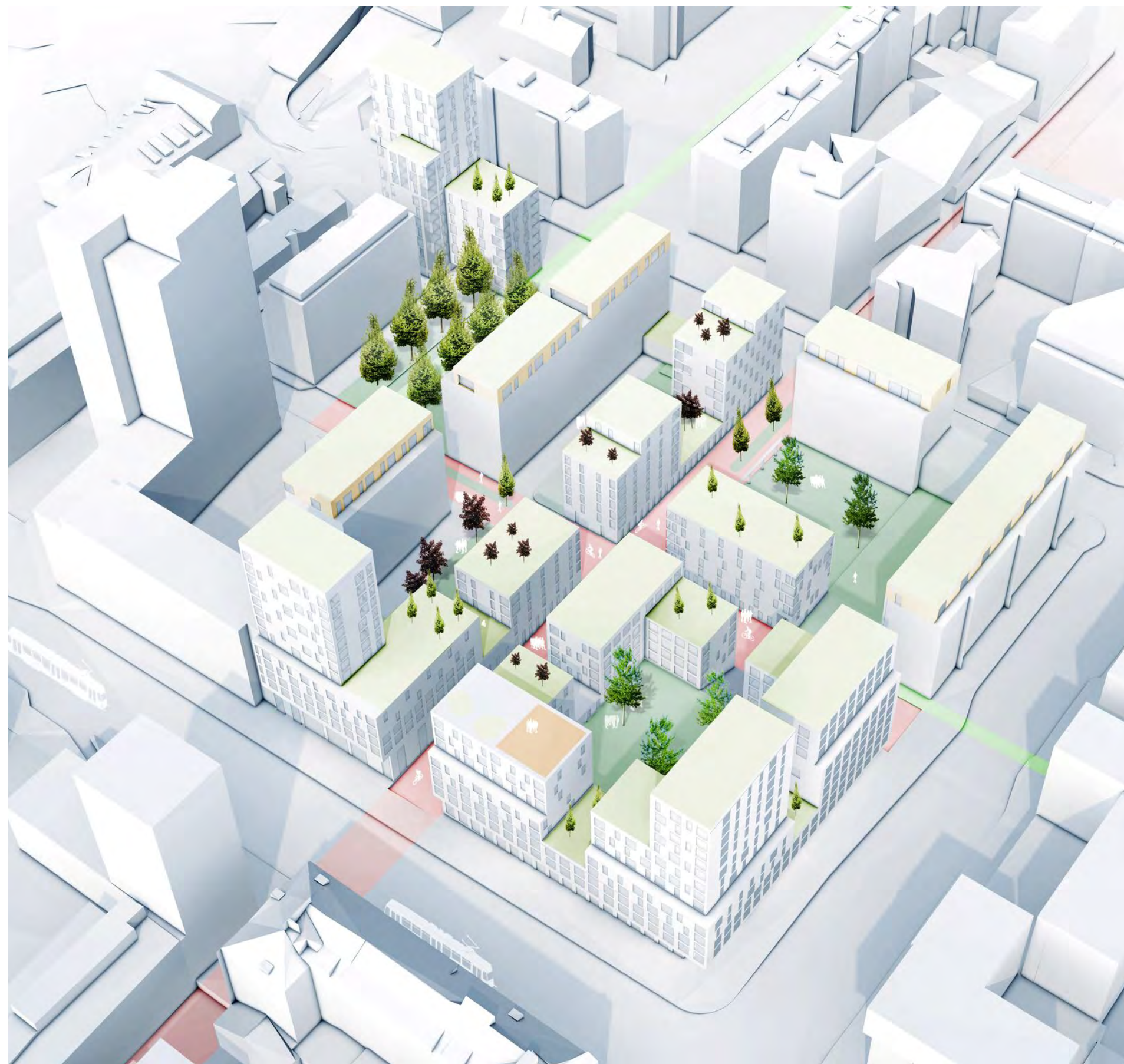
TAMMELA osa 273, 281 ja 282

26.06.2017

Tampereen kaupunki

Arkkitehtuuritoimisto B & M

Yhteistyössä taloyhtiöt ja kiinteistöt



## Tampereen keskustan korttelisuunnitelmat

# KORTTELISUUNNITELMA

## ”Pinnin pihat”

# TAMMELA osa 273, 281 ja 282

**26.06.2017**

**Tampereen kaupunki**

**Arkkitehtuuritoimisto B & M**

### **Tampereen kaupunki**

Kehitysohjelmat / Viiden tähden keskusta (tilaaja)

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Kiinteistötoimi

Yleisten alueiden suunnittelu

Rakennusvalvonta

### **Konsultit ja yhteistyökumppanit**

Arkkitehtuuritoimisto B & M / arkkitehtisuunnittelu

Majatec Ky / rakentamistalous

SITO Oy / hulevedet, kunnallistekniikka, liikenne

Hämeen ammattikorkeakoulu / pihat ja viherympäristö

WSP Finland OY / 3D- vuoropuhelualusta

### **Taloyhtiöt ja kiinteistöt**

As.oy Tammelankatu 1 / Tammelankatu 1, 33100 Tampere

As.oy Tammelan portti / Pinninkatu 38, 33100 Tampere

As.oy Tullinaukio / Pinninkatu 44, 33100 Tampere

Kiinteistö oy Toastalot / Itsenäisyydenkatu 7–9, 33100 Tampere

As.oy Asemakeskus / Pinninkatu 40, 33100 Tampere

As.oy Tampereen Kaivokulma / Pinninkatu 42, 33100 Tampere

As.oy Tammelan puistokatu 30–32 /

Tammelan puistokatu 30–32, 33100 Tampere

As.oy Vellamonkatu 8 / Vellamonkatu 8, 33100 Tampere

As.oy Tammelan puistokatu 34 /

Tammelan puistokatu 34, 33100 Tampere

Kannen kuva: Arkkitehtuuritoimisto B & M 2017

## SISÄLLYS TEKSTIOSA

### 1. Korttelisuunnitelman tiivistelmä

- 1.1 Keskustan korttelisuunnitelmat
- 1.2 Korttelisuunnitelmat Tammelassa
- 1.3 Korttelisuunnitelma, kortteli 273 (osa), 281 ja 282
- 1.4 Tilastotiivistelmä
- 1.5 Korttelin nykytila ja mahdollinen tulevaisuus

### 2. Korttelin nykytila ja suunnitelmia

- 2.1 Rakennetun ympäristön nykytila
- 2.2 Rakennetun ympäristön suunnitelmia
- 2.3 Taloyhtiöiden suunnitelmia ja tavoitteita

### 3. Korttelisuunnitelman selostus

- 3.1 Vaihtoehtotarkastelut ja yhteisen suunnitteluprosessin kulku
- 3.2 Suunnitelman periaatteet ja perustelut
- 3.3 Suunnitelman kuvaus
- 3.4 Täydennysrakentamisen talousvaikutukset (Majatec ky)
- 3.5 Eväitä jatkosuunnittelulle

### 4. Täydennysrakentamisen talous (Majatec ky)

- 4.1 Rakentamistalous täydennysrakentamishankkeissa
- 4.2 Talous suunnittelun ohjauksen työvälineenä
- 4.3 Taloudellinen kannattavuus ja toteutusmuodot
- 4.4 Myyntitulojen rahastointi
- 4.5 Laskentaesimerkki
- 4.6 Vaihtoehtona purku ja uudisrakentaminen

## SISÄLLYS LIITEOSA

### LIITE 1

#### 1. Korttelisuunnitelma ”Pinnin pihat”

- 1.1 Sovitus lähiympäristöön 1:2000
- 1.2 Asemapiirros 1:1000
- 1.3 Korttelipihat 1:750
- 1.4 Korttelijulkisivu Itsenäisyydenkadulle 1:750
- 1.5 Korttelileikkaus Pinninkadun kohdalta 1:500
- 1.6 Korttelijulkisivu Tammelan puistokadulle 1:500
- 1.7 Pohjakaaviot kellari 1:500
- 1.8 Pohjakaaviot maantasoo 1:500
- 1.9 Pohjakaaviot peruskerros 1:500
- 1.10 Pohjakaaviot ylemmät kerrokset 1:500
- 1.11 Laskelmat
- 1.12 Ilmakuva kaakosta / uudet rakennukset
- 1.13 Ilmakuva luoteesta / uudet rakennukset
- 1.14 Ilmakuva kaakosta / korttelipihat
- 1.15 Näkymä Pinninkadulle
- 1.16 Näkymä korttelipihalle

### LIITE 2

#### 2. Vaihtoehtotarkastelu: kaikkien nykyisten rakennusten säilyminen (03/2017)

- 2.1 Ilmakuva kaakosta / uudet rakennukset
- 2.2 Laskelmat

### LIITE 3

#### 3. Analyysi (1. Korttelityöpaja 03/2016)

- 3.1 Suunnittelualue ilmakuvasa (pohjoiseen ja etelään)
- 3.2 Suunnittelualue ilmakuvasa (itään ja länteen)
- 3.3 Historia / Vanhat ilmakuvat
- 3.4 Alueen ominaisuuksia / Rakeisuus 1:5000
- 3.5 Ote vuoden 2012 yleissuunnitelmasta
- 3.6 Nykytilanne asemapiirros 1:2000 ja maantasokerros 1:1000
- 3.7 Peruskerrokset ja näkymät asunnoista
- 3.8 Kiinteistötietoa
- 3.9 Ajantasakaava ja rakentamisen paikat
- 3.10 Taloyhtiökortti as.oy Tammelankatu 1
- 3.11 Taloyhtiökortti as.oy Tammelan portti
- 3.12 Taloyhtiökortti as.oy Asemakeskus
- 3.13 Taloyhtiökortti as.oy Vellamonkatu 8
- 3.14 Taloyhtiökortti as.oy Tammelan puistokatu 30-32
- 3.15 Taloyhtiökortti as.oy Tampereen Kaivokulma
- 3.16 Taloyhtiökortti as.oy Tammelan puistokatu 34
- 3.17 Taloyhtiökortti as.oy Tullinaukio
- 3.18 Taloyhtiökortti Kiinteistöyhtiö TOAS

### LIITE 4

#### 4. Vaihtoehtotarkastelut

- 4.1 Ideasuunnitelmat (2. Korttelityöpaja 06/2016)
  - Yhdistelmä ”Village”
  - Yhdistelmä ”City”
  - Yhdistelmä ”Tamhattan”
- 4.2 Suunnitteluvastaanotto (08/2016)
  - Taloyhtiökohtaisia tarkasteluja
- 4.3 Kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa (3. Korttelityöpaja 10/2016)
  - ”Säilyttävä täydennysrakentaminen”
  - ”City”
  - ”Tamhattan”
- 4.4 ”Tamhattan” (4. Korttelityöpaja 12/2016)
- 4.5 Kaupunkikuvatoimikunnan kokous (01/2017)
- 4.6 TOAS- tarkastelu (02/2017)
- 4.7 Nelinkertainen rakennusoikeus verrattuna purettuun rakennusoikeuteen (02/2017)

### LIITE 5

#### Katujen ideasuunnitelma (Tampereen kaupunki / Mira Sirén)

### LIITE 6

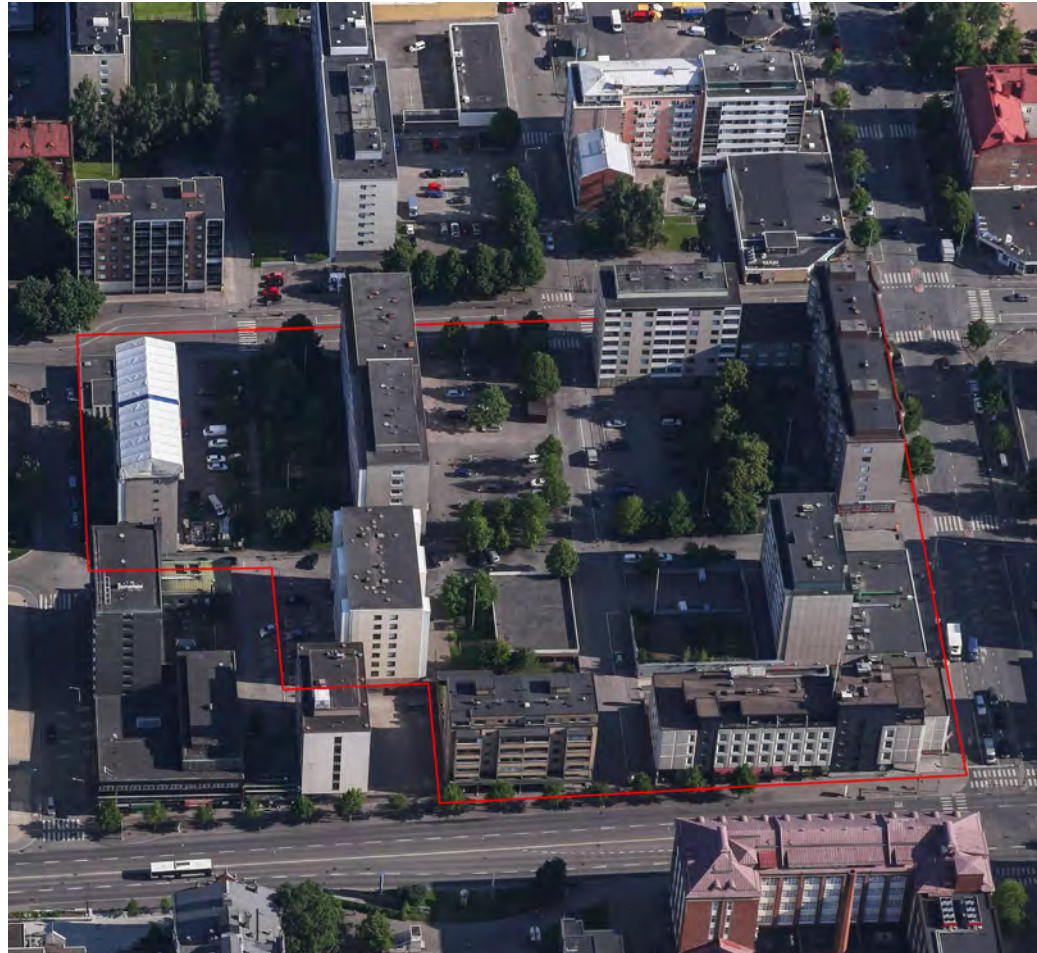
#### Hulevesisuunnitelma (Tampereen kaupunki / SITO Oy, Perttu Hyöty)

### LIITE 7

#### Tilastotietoa korttelista (Tampereen kaupunki / Jouko Järnefelt)

### LIITE 8

#### Virikkeitä pihasuunnitteluun (Hämeen ammattikorkeakoulu / Minna Pöyhölä)



#### Kuvasivut

Tammelan korttelit 273 (osa), 281 ja 282. Sijainti Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun kulmassa, sekä tyypillisiä näkymiä. Viistokuva Tampereen kaupunki 2016. Valokuvat Arkkitehtuuriostoimisto B&M 2016.





## 1 Korttelisuunnitelman tiivistelmä

### 1.1 Keskustan korttelisuunnitelmat

Viiden tähden keskustan korttelisuunnitelmat ovat osa Tampereen keskustan kokonaisvaltaista kehittämistä. Kaupunki tekee niitä yhdessä taloyhtiöiden ja kiinteistöjen kanssa. Keskeisessä asemassa on täydentävän asuin- ja liikerakentamisen ideointi, samalla lähiympäristön laatua ja kaupunkikuvaa parantaen. Korttelisuunnitelmat eivät ole rakennussuunnitelmia eivätkä asemakaavoja. Sen sijaan ne ovat pohja niiden käynnistämiseksi ja mahdollisille yhteisille hankkeille naapurustossa. Korttelisuunnitelmien toteuttaminen on taloyhtiöille ja kiinteistöille vapaaehtoista.

Kiinteistöjen ja taloyhtiöiden yhteisiä tavoitteita

- mietitään suunnittelun aikana korttelityöpajoissa, kävelykierroksilla ja työpalaverissa

Taloyhtiöitä ja kiinteistöjä koskevia kaupungin tavoitteita

- keskinäisen yhteistyön käynnistäminen naapurustossa
- yhteisten tavoitteiden löytäminen naapureiden kesken
- korttelipihojen kehittäminen viihtyisiksi, yhteisiksi ja yhteisöllisiksi
- täydennysrakentaminen rahoituskeinona merkittäviin peruskorjauksiin
- maapoliittisista kannustimista ja hallinnollisista prosesseista tiedottaminen

Keskustan kehittämistä koskevia kaupungin tavoitteita

- keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden parantaminen
- kaupunkimaisen elämäntavan ja asumistavan kehittäminen
- keskustan asukaspuhjan ja palvelutarjonnan vahvistaminen
- kaupunkirakenteen ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehittäminen

Keskustan korttelisuunnitelmia koordinoi kaupungin puolesta yhdessä asemakaavoituksen kanssa Viiden tähden keskustan kehitys-ohjelma. Se kutsuu koolle yhteistyötahot, organisoii suunnitteluprosessin, rahoittaa konsulttien tekemän suunnittelun, julkaisee tulokset ja kehittää työtapoja.

### 1.2 Korttelisuunnitelmat Tammelassa

Tammelan kaupunginosa on Tampereen keskustan täydennysrakentamisen edelläkävijä. Keskustan ja Tammelan täydennysrakentamisen tavoite liittyy kaupunkirakenteen kehittämiseen taloudellisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla. Samalla avautuu mahdollisuus kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja kaupunkimaisen elämäntavan kehittämiseen. Tammelassa korttelisuunnitelmien taustalla on Tammelan yleissuunnitelma vuodelta 2012. Suunnittelumittakaavaltaan huomattavasti tarkemmissa korttelisuunnitelmissa tarkennetaan ja täsmennetään sen tavoitteita ja sisältöä.

Tammelan korttelisuunnitelmissa keskeistä on

- taloyhtiöiden ja kiinteistöjen toiveiden kuuleminen (korttelityöpajat, kävelykierrokset, työpalaverit)
- nykyisen rakennetun ympäristön ja rakennusten arviointi (kaupunkikuva, arkkitehtuuri, käyttöarvo)
- Tammelan yleissuunnitelman ratkaisujen tarkentaminen tarvittaessa
- liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen uudelleen ideointi
- taloyhtiöiden ja kiinteistöjen rakentamistalous täydennysrakentamisessa
- korttelipihojen, katu ympäristöjen ja muun lähiympäristön viihtyisyyden parantaminen
- Tammelan kaupunginosaidentiteetti ja sen edelleen vahvistaminen
- Tammela osana kehittyvää Viiden tähden keskustaa

### 1.3 Korttelisuunnitelma, kortteli 273 (osa), 281 ja 282

Aikataulu

- Työn ohjelmointi ja käynnistys 12/2015
- Korttelityöpaja 1 ja kävelykierros (21.3.2016, lähtökohdat, tavoitteet, analyysi)
- Korttelityöpaja 2 (28.6.2016, ideasuunnitelmavaihtoehdot ja alustavat luonnokset)
- Suunnitteluvastaanotto (30.8.2016, taloyhtiökohtaiset suunnittelupalaverit)
- Korttelityöpaja 3 (4.10.2016, jatkoluonnokset)
- Korttelityöpaja 4 (13.12.2016, suunnitelma "Tamhattan")
- Kaupunkikuvatoimikunnan kokous 17.1.2017
- Pilotti Tammelan 3D- vuoropuhelualustalle ja 3D- galleriaan
- Esittely korttelin asukastilaisuudessa 26.1.2017
- Esittely Tammelan kaupunkisuunnittelukahvilassa 2.2.2017
- Suunnitelmien ja laskelmien viimeistely 3-4/2017
- Raportin julkaiseminen 6/2017
- 6/2017 jälkeen mahdolliset asemakaavamuutokset, maankäyttösopimukset, rakennussuunnitelmat ja rakentaminen

Taloyhtiöt ja kiinteistöt

- As.oy Tammelankatu 1, Tammelankatu 1 (273 - 6)
- As.oy Vellamonkatu 8, Vellamonkatu 8 (281 - 1)
- As.oy Tammelanportti, Pinninkatu 38 (273 -7)
- As.oy Asemakeskus, Pinninkatu 40 (273 - 8)
- As.oy Tampereen Kaivokulma, Pinninkatu 42 (273 - 15)
- As.oy Tullinaukio, Itsenäisyydenkatu 5 (273 - 10)
- As.py Tammelan puistokatu 34, Tammelan puistokatu 34 (281 - 3)
- Kiinteistö Oy TOAS talot, Itsenäisyydenkatu 7-9 (281 - 4)
- As.oy Tammelan puistokatu 30- 32, Tammelan puistokatu 30- 32 (282 - 1032)

#### Kaupungin yhteyshenkilöt ja ohjaus

- Kehitysohjelmat, Viiden tähden keskusta / hankekehityspäällikkö Minna Seppänen
- Asemakaavoitus / kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä
- Kiinteistötoimi / tonttipäällikkö Heli Toukoniemi
- Liikennesuunnittelu / vanhempi erikoissuunnittelija Katri Jokela ja erikoissuunnittelija Mira Sirén
- Viherympäristö / johtava erikoissuunnittelija Ranja Hautamäki
- Rakennusvalvonta / lupa-arkkitehti Minna Järvinen
- Kunnallistekniikka ja hulevedet / vesihuoltoinsinööri Maria Åkerman
- Viiden tähden keskusta / hankekehityspäällikkö Juha Kaivonen (rakentamistalous)
- Tietohallinto / Jouko Järnefelt (tilastotiedot)
- Kaupunkiympäristö / Rodrigo Coloma / 3D- galleria ja Tammelan vuoropuhelualusta

#### Suunnitteleva konsulttitoimisto

##### Arkkitehtuuritoimisto B&M

- Arkkitehti Safa / Jussi Murole
- Arkkitehti Safa / Antti Keskinen
- Tekn. kand. / Nikolai Rautio
- Arkkitehti yo / Heidi Peura
- Assistentti / Niroz Haji

#### Muut konsultit ja yhteistyökumppanit

- Rakentamistalous / Majatec ky, DI Jaakko Vihola, DI Antti Kurvinen
- Kunnallistekniikka ja hulevedet / SITO Oy, palvelujohtaja Perttu Hyöty
- Liikenne, Tammelan liikenneverkkosuunnitelma / SITO Oy, projektipäällikkö Tenho Aarnikko
- Pilotti Tammelan vuoropuhelualustalle ja Tampereen 3D- Galleriaan / WSP Finland Oy, tiimipäällikkö Olli Poutanen
- Pihasuunnittelu / Hämeen ammattikorkeakoulun Leppaan yksikkö, opiskelija Minna Pöyhölä

#### 1.4 Tilastotiivistelmä

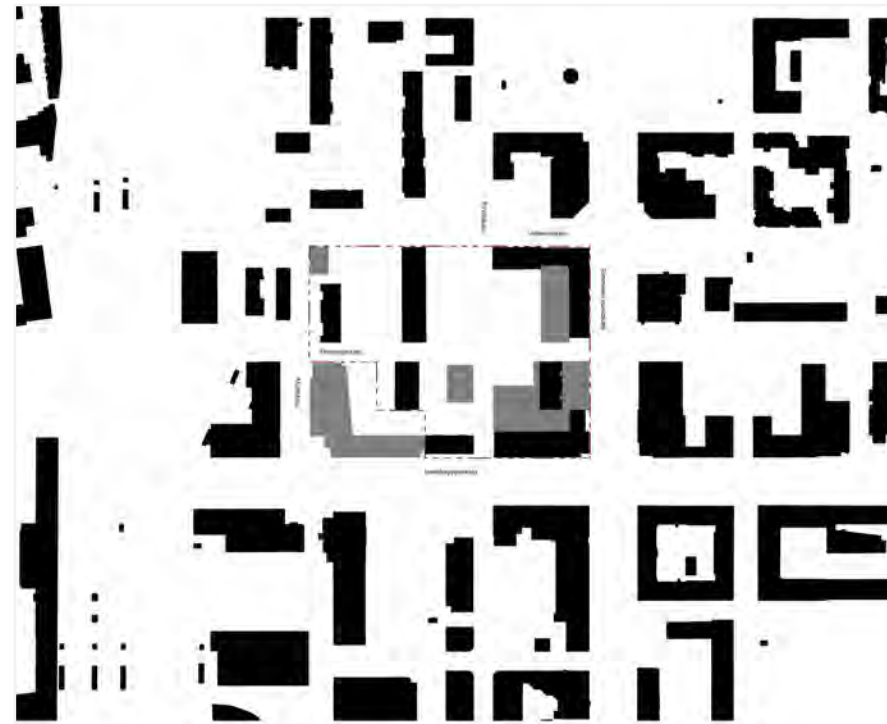
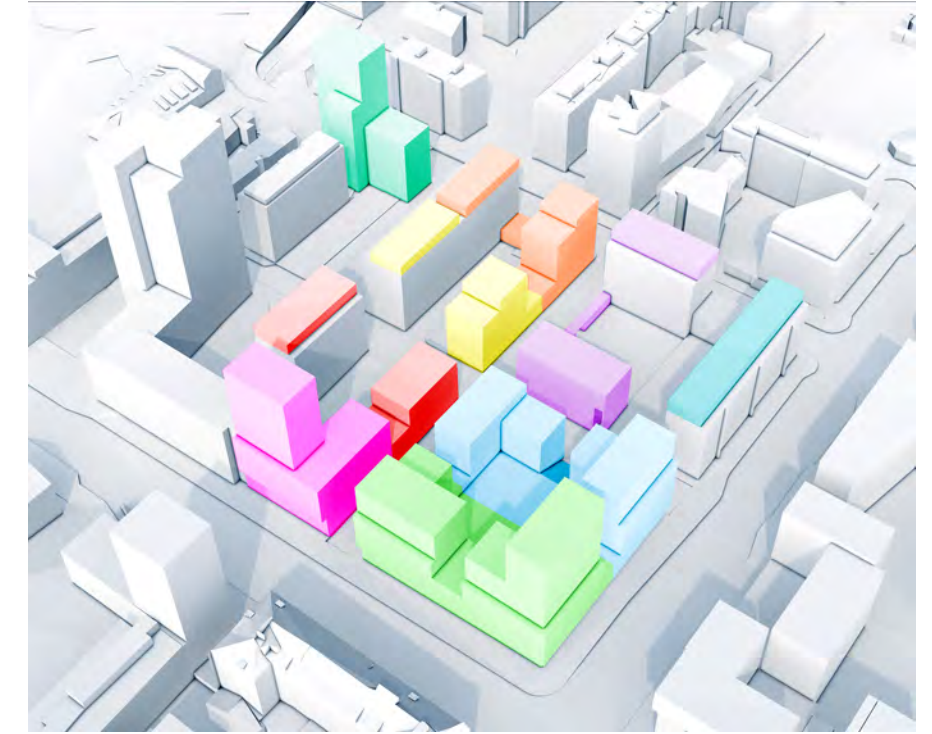
Tunnusluvut	Nykytila 2016	Tammelan yleissuunnitelma 2012	Korttelisuunnitelman mukainen tilanne
<b>Pinta-ala (m<sup>2</sup>)</b>			
Koko alue yht.	19560	19560	19560
Korttelialueet yht.	17400	17400	17400
Maanalaisen rakentamisen alueet yht.	0	n.1700 (arvio)	4560
Ulko-oleskeluun tarkoitettujen alueet yht.	2200	-	8900 (shared space laskettu mukaan)
Kulkuväyliksi ja pysäköintiin varatut alueet yht.	9500	-	4000 (shared space laskettu mukaan)
<b>Tehokkuus (e=)</b>			
Tonttitehokkuuden vaihteluväli (min-max)	1,15-3,11	1,24-2,91 (arvio)	1,96-5,78
Korttelitehokkuus	1,58	2,32	3,20
<b>Kerrosala (k-m<sup>2</sup>)</b>			
Kaikki yhteensä	27287	n.40000 (arvio)	55203
Asuinrakentaminen	24267	-	49842
Liikerakentaminen	3020	-	5361
Muu käyttö	-	-	-
Kerrosalaan laskettavat maanalaiset tilat yht.	0	0	0
<b>Autopaikat (kpl, erittely: laitos, piha/avoin, piha/katettu)</b>			
Asemakaavan mukaan	396		
Todellinen toteutunut	323:71,167,85	(346)	
Uuden pysäköintinormin 1ap/150 k-m <sup>2</sup> mukaan yhteensä	170	267	324 (TPK 30-32:ssa 17 AP)
Korttelisuunnitelman mukaan oman korttelin alueella	-	-	301: 301,0,0
Korttelisuunnitelman mukaan muualla kuin korttelissa	-	-	-
<b>Polkupyöräpaikat (kpl, erittely: sisätila, piha/avoin, piha/katettu)</b>			
Asemakaavan mukaan	0		
Todellinen	60 (arvio)		
Uuden pysäköintinormin 1pp/40 k-m <sup>2</sup> mukaan yhteensä	635	1000	1381
<b>Asuntoja, kpl</b> (oletusluku 65 k-m <sup>2</sup> /asunto)	344	616	767
<b>Asukkaita</b> (1 as / 35 asumisen k-m <sup>2</sup> ) / (1 as / 40 asumisen k-m <sup>2</sup> )	639/ 559	1143 / 1000	1425 / 1247
<b>Työpaikkoja, arvio</b>			50

#### 1.5 Korttelin nykytila ja mahdollinen tulevaisuus

Nykyiset ja rakenteilla olevat rakennukset 2017



Korttelisuunnitelman mukaiset rakennukset 2017 jälkeen





## 2 Korttelin nykytila ja suunnitelmia

### 2.1 Rakennetun ympäristön nykytila

#### Rakennetun ympäristön historia

Tammela on yli satavuotias, vivahteikas ja perinteikäs kaupunginosa Tampereen ydinkeskustan kyljessä ja rautatieaseman tuntumassa. Alueen koossa pitävä voima on ruutukaavaan perustuva asemakaava ja perinteinen Tammelantori puistoineen. Alun perin tiiviisti rakennetun puukaupunginosa on enimmäkseen korvannut lähiötyyppinen rakenne avoimine, laajoine pysäköintialueineen. Nykyisten asemakaavojen periaatteena on aiempien puutalokorttelien yhdistäminen suurkortteliksi. Suurkortteleita jäsentävät puukaupungin korttelijaosta muistuttavat kadut ja jalankulkuraitit.

#### Kaupunkirakenne

Tammela on osa Tampereen laajentuvaa ydinkeskustaa. Korttelisuunnitelman alue liittyy uudistuvaan asemanseutuun, kehittyvään korkean rakentamisen vyöhykkeeseen ja raitiotien reittiin. Suunnittelualue/Pinnin pihat (korttelit osa 273, 281 ja 282) sijaitsee Tammelan eteläosassa Itsenäisyydenkadun pohjoispuolella. Korttelia rajaavat Itsenäisyydenkadun lisäksi Tammelan puistokatu, Vellamonkatu ja Murtokatu. Korttelin läpi kulkee itä-länsisuuntaisesti Tammelankatu ja pohjois-eteläsuuntaisesti Pinninkatu. Korttelisuunnitelman alue sijaitsee rautatieaseman vieressä. Keskustan palveluihin ja Tammelan torille on lyhyet ja hyvät yhteydet. Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun varrella on palveluita, muuten lähiympäristössä on pääosin asumista. Korttelin lounaisnurkassa on rakennustyömaa, jonka tontille nousee tornimainen asuinrakennus Luminary. Itsenäisyydenkadun eteläpuolella sijaitsee Tullin alue monipuolisine palveluineen.

#### Kaupunkikuva

Korttelit 273 (osa), 281 ja 282 edustavat Tammelalle tyypillistä avointa kaupunkirakennetta, jossa rakennukset sijaitsevat tonteilla vaihtelevasti. Rakennusten mittakaava on melko yhtenäinen. Ne ovat enimmäkseen 7–8 kerroksisia asuinrakennuksia.

#### Rakennettu ympäristö

Rakennettua ympäristöä ja katutiloja leimaavat avoin lähiömäinen kaupunkirakentaminen sekä autopaikkojen ja paikoituskansien hajanainen sijoitus tonteilla. Tammelan puistokatu ja Itsenäisyydenkatu ovat katukuvaltaan eläviä liikekatuja. Itsenäisyydenkatua leimaa vilkas liikenne.

#### Rakennukset

Rakennukset on toteutettu melko samanaikaisesti enimmäkseen 1970-luvulla, lukuun ottamatta Tammelan puistokadun varrella sijaitsevaa 1950-luvun rakennusta. Tyypillistä rakennuksille on elementtirakentaminen, pohjakerroksessa sijaitsevat autotallit, sisäänvedetyt kattokerrokset sekä umpikaiteiset parvekkeet. Rakennusten kerrokorkeus n. 2,7 m asettaa rajoituksia tilojen käyttötarkoituksen muutoksille. Osa rakennuksista on julkisivujen ja teknisten järjestelmien osalta peruskorjattu viime vuosien aikana. Asumisen lisäksi korttelissa on liiketiloja Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun varrella, sekä opiskelija-asumista korttelin kaakkoisnurkassa.

#### Puistot, pihat, viherympäristö

Viherympäristö on korttelissa melko vähäistä. Korttelin sisällä viheralueet keskittyvät kävelyraittien varteen ja pysäköintialueiden reunoille, missä on myös suuria puita. Lähimpiä puistoja ovat Emil Aaltonen puisto, Sorsapuisto ja Osmonpuisto. Jalankulkuraitit ovat julkista tilaa, mutta niitä on nykytilanteessa vaikea hahmottaa kaikille avoimiksi ja etäämmällekin jatkuviksi reiteiksi. Raittien laatutaso vaatisi pintarakenteiden, valaistuksen ja kunnossapidon kannalta parantamista ja selkeytystä.

#### Liikenne ja liikkuminen

Itsenäisyydenkatu ja Tammelan puistokatu ovat tällä hetkellä alueen vilkasliikenteisimpiä katuja. Vellamonkadun ajoneuvoliikenne kasvaa merkittävästi tulevaisuudessa, kun Ratapihankadun liikennejärjestelyt toteutuvat kokonaisuudessaan. Suunniteltavaa korttelia halkoo pohjois-eteläsuunnassa Pinninkatu ja itä-länsisuunnassa Tammelankatu. Pinninkatu kulkee Kalevantieltä Tammelan torin ohi aina Osmonpuistoon asti ja Tammelankatu kulkee Kalevan puistotieltä Murtokadulle. Suunniteltavalla korttelialueella Pinninkatu kytkeytyy ainoastaan Vellamonkadun kautta ympäröivään liikenneverkkoon ja Tammelankatu kytkeytyy ainoastaan Murtokadun kautta ympäröivään liikenneverkkoon. Tammelankatu ja Pinninkatu ovat päättyviä katuja, joten ajoneuvoyhteyttä Itsenäisyydenkadulle ja Tammelan puistokadulle ei ole. Vellamonkatua pitkin kulkee itä-länsisuuntainen

pyöräilyn seudullinen pääreitti. Pinninkadun ja Tammelankadun molemmin puolin on jalkakäytävät. Aluetta rajaavalla Tammelan puistokadulla ja Murtokadulla on jalkakäytävä länsireunassa ja itäreunassa on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Tammelan kävelyreittejä kulkee korttelin läpi, osittain yksityisellä tontilla.

#### Pysäköinti

Korttelin oma pysäköinti on toteutettu tonttikohtaisesti autotalleihin, maantasopysäköintinä ja osittain pysäköintikansina. Pysäköintikentät rakennusten edessä vievät paljon tilaa pihoilta. Korttelisuunnitelman alueella on lyhytkestoista sekä maksullista kadunvarsi-pysäköintiä. Maanalainen Hämpin parkki sijaitsee korttelin välittömässä läheisyydessä.

#### Joukkoliikenne ja raitiotie

Rautatieasema on korttelin välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue on tehokkaan joukkoliikenteen alueella. Itsenäisyydenkatu on vilkas joukkoliikennekatu ja myös Tammelan puistokatua pitkin kulkee bussireittejä. Pysäkkejä on korttelin välittömässä läheisyydessä. Raitiotien rakentaminen Itsenäisyydenkadulle alkoi vuonna 2017.

#### Melu

Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle merkittävää melua. Tampereen kaupunkiraitiotien meluvaikutusten arvioinnin mukaan vuonna 2040 melun keskiäänitasot korttelin reunoilla ovat enimmillään päivällä 65–70 dB ja yöllä 60–65 dB, mikä vaikuttaa jatkosuunnittelussa mm. julkisivuratkaisuihin, asuntojen suuntaamiseen ja pihajärjestelyihin.

#### Kunnallistekniikka

##### *Teksti: Perttu Hyöty, SITO Oy*

Korttelissa sijaitsee nykyisellään kunnallisteknisiä johtoja Tammelankadun linjalla sekä Pinninkadun linjalla. Tammelankadulla sijaitsee mm. idästä länteen laskeva jätevesiviemäri DN300, päävesijohto DN500 sekä 20 kV sähkökaapeli. Pinninkadun suuntaisesti sijaitsee kaukolämpölinja, 20 kV sähkökaapeli, DN300 hulevesiviemäri sekä DN200 vesijohto.

## 2.2 Rakennetun ympäristön, liikenteen ja yhdyskuntatekniikan suunnitelmia

### Voimassa oleva asemakaavat

Korttelin itäosassa on voimassa vuodelta 1966 oleva asemakaava, tunnus AK / 2297.

Vuonna 1972 entistä hotelli Victoriaa koskeva asemakaavamuutos AK / 4145 tarkensi As Oy Tampereen Kaivokulman autopaikka- ja istutusjärjestelyä sekä jalankululle varattua paikkaa. Vuonna 2002 As Oy Tampereen Kaivokulman tontille on tehty asemakaavan muutos, jossa alkuperäisessä kaavassa (v. 1966) merkitty leikkialueen (UL) käyttötarkoitus muutettiin paremmin vastaamaan silloista tarvetta (pysäköinti), AK / 7841.

### Rastin kortteli / Luminary

Korttelisuunnitelman suunnittelualueen lounaisnurkassa on 2014 voimaan tullut asemakaava, joka yhdistää aiemmat kolme tonttia ja johon nousee asuin- ja liikerakentamista. Rakennuskokonaisuus sisältää 21-kerroksisen tornitalon. Rakentaminen on käynnissä keväällä 2017.

### Tammelan yleissuunnitelma 2012

Tammelan täydennysrakentamisen yleissuunnitelma on hyväksytty Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokouksessa 18.6.2012 viitesuunnitelmaksi ja täydennysrakentamisen jatkokehittämisen pohjaksi. Tämä korttelisuunnitelma täsmentää Tammelan yleissuunnitelmaa ja tukee täydennysrakentamisen tavoitteita.

### Keskustan strateginen osayleiskaava 2016

Kaupunginvaltuuston 18.1.2016 hyväksymässä osayleiskaavassa korttelisuunnitelman alue on merkitty maankäytöltään keskustatoimintojen alueeksi. Kortteli sijaitsee korkeaan rakentamiseen soveltuvan vyöhykkeen reunalla. Se on myös osa ns. hitaan liikkumisen aluetta, jonka kehittämisessä kävely- ja pyöräily korostuvat.

### Viiden tähden keskusta 2017-2030

Kaupunginhallituksen 18.4.2017 hyväksymän keskustan kehittämissuunnitelman mukaan kortteli kuuluu radan itäpuolelle laajenevaan ydinkeskustan alueeseen ja Tammelan täydennysrakentamisen alueeseen.

### Muita lähiympäristön suunnitelmia

- **Ratapihankadun korttelit:** 2016 voimaan tullut asemakaava mahdollistaa Ratapihankadun sekä sen itäpuolisten toimitila- ja asuinkortteleiden rakentamisen. Yhteensä n. 40 000 k-m<sup>2</sup>.
- **Morkun aukion ja tavara-aseman alue:** uusi asemakaavamuutos käynnistyy vuonna 2017.
- **Kansi ja Arena:** Rautatieaseman eteläpuolelle rata-alueen päälle sijoittuva kansirakenne ja monipuolista rakennuskantaa, kuten monitoimihalli, hotelli-, toimisto- ja asuntorakentamista. Asemakaava tuli voimaan 2012. Yhteensä n. 120 000 k-m<sup>2</sup>.
- **Asemakeskus:** Rautatieaseman ympäristöön sijoittuva Asemakeskus palvelee kaikkia liikennemuotoja ja uudistaa aluetta voimakkaasti. Alueelle suunnitellaan työn, kaupan, palvelujen, vapaa-ajan ja asumisen toimintoja. Asemakaavatyö käynnistyi 2016. Yhteensä n. 200 000 m<sup>2</sup>.
- **Tammelan stadion:** Kaupunginvaltuuston 2016 hyväksymä asemakaava mahdollistaa Tammelan stadionin alueen kehittämisen jalkapalloilun, asumisen sekä liike- ja palvelutoimintojen alueena.
- **Tulli+ :** Vuonna 2016 valmistunut yleissuunnitelma koskee Tullin ja yliopiston kampusalueen maankäyttöä, liikennettä, valaistusta sekä taidetta ja tapahtumapaikkoja. Tullin alue sijaitsee ”Pinnin pihat”- korttelin eteläpuolella.

Edellä mainitut suunnitelmat vaikuttavat korttelisuunnitelmaan joko suoraan tai ympäröivään alueeseen ja ne otettiin huomioon korttelisuunnitelmaa tehtäessä.

### Tammelan liikenneverkko-suunnitelma ja muita liikenteen suunnitelmia

Tammelaan liikenneverkko-suunnitelma tehtiin vuosina 2016- 2017 ja julkaistaan kesällä 2017 (SITO Oy). Se ottaa huomioon kaikki tiedossa olevat liikenteen suunnitelmat ja liikenteen muutostekijät. Pinnin pihoihin liittyen näitä ovat Itsenäisyydenkadulle rakennettava raitiotie, Asemakeskus, Ratapihankatu ja liittyminen muuhun kaupunkirakenteeseen. Pinnin pihojen liikenneympäristössä tulevaisuudessa on olennaista:

- Itsenäisyydenkatu on merkittävä raitiotiekatu, jolla korttelin kohdalla pysäkit, Pinninkadun kohdalla on suojatie, runsaasti kävelyliikennettä ja raitiotien lisäksi bussiliikennettä.

- Autoliikenne lisääntyy Tammelan puistokadulla ja Ratapihankatuun liittyvällä Vellamonkadulla.
- Vellamonkatu ja Pinninkatu ovat pyöräilyn pääreittejä, pyöräilyä on myös Tammelan puistokadulla.
- Tammelan kävelykehä kulkee korttelin läpi Tammelankatua ja Kaivokatua pitkin.
- Tammelan puistokadulla ja Itsenäisyydenkadulla merkitystä kehittyvinä ostoskatuina.
- Korttelisuunnitelman liikenneympäristö osa laajenevaa Viiden tähden ydinkeskustaa ja laatuvaatimukset siksi korkeat.
- Keskustan hitaan liikkumisen alue
- Tammelan toriparkki, joka voi palvella myös täydennysrakentamista

### Tammelan kävely- ja pyöräilyreittien kehittäminen

Kävely- ja pyöräilyreittien kehittäminen jatkuu Tammelan liikenneverkko-suunnitelman pohjalta vuonna 2017. Toukokuussa 2017 järjestetään kaksi Pinnin Pihojen korttelia sivuavaa asukaskävelyä (Pinninkatu ja Tammelan kävelykehä). Käytössä on ensi kertaa Tamperella myös 3D-pohjainen sähköinen palautekanava.

### Raitiotie

Vuosina 2017–2021 rakennettava raitiotie kulkee Itsenäisyydenkatua pitkin. Korttelin kohdalle rakennetaan raitiovaunupysäkki ja sen yhteyteen tulee valo-ohjattu suojatie Itsenäisyydenkadun yli. Myös bussiliikenne jatkuu vilkkaana Itsenäisyydenkadulla ja Tammelan puistokadulla. Raitiotien valmistuttua linja-autoliikenteen pysäkit Itsenäisyydenkadulla sijoittuvat Aaltosenkadun kohdalle ja Yliopistokadulle Lähteenkadun kohdalle.

### Pysäköinnin periaatteita

Tulevaisuudessa Tammelan kortteleiden asukas-pysäköintiin vaikuttavat kortteleiden oman rakentamisen lisäksi Tammelantorin pysäköintilaitos ja koko kaupunkia koskeva pysäköintipolitiikka. Tammelan toriparkki mahdollistaa jatkossa osaltaan Tammelan täydennysrakentamiseen liittyviä pysäköintitarpeita. 2016 valmistuneet Tampereen pysäköintipolitiikan linjaukset ja keskustan pysäköintinormi ohjaavat ja tukevat keskustan täydennysrakentamista. Kaupunkiympäristön kannalta kaikissa korttelisuunnitelmissa on tavoitteena avoimien pysäköintikenttien poistaminen katu- ja piha-alueiden yhteydestä.

### **Pinnin pihat Viiden tähden keskustan ja Tammelan 3D-vuoropuhelustan pilottina**

Vuoden 2017 alussa Pinnin pihojen korttelisuunnitelma mallinnettiin kaupungin ensimmäisenä pilottina pelimoottoripohjaiseen Tammelan ja Viiden tähden keskustan 3D-vuoropuhelustaan (WSP Finland Oy). Korttelisuunnitelman asukastilaisuudessa 26.1.2017 ja Tammelan kaupunkisuunnittelukahvilassa 2.2.2017 korttelisuunnitelmaa esiteltiin 3D-luolassa, joka näissä tilaisuuksissa oli käytössä ensimmäistä kertaa. Havainnollinen uusi esitystapa sai asukkailta ja yleisöltä erittäin hyvän ja innostuneen vastaanoton.

## **2.3 Taloyhtiöiden suunnitelmia ja tavoitteita**

### **Taloyhtiöiden ja kiinteistöjen suunnitelmia**

Peruskorjausten osalta taloyhtiöiden tarpeet vaihtelevat tonteittain. Työn alkuvaiheessa peruskorjaustarpeita selvitettiin korttelityöpajoissa, suunnitteluvastaanotolla ja kyselykaavakkeen avulla. Kiinteistöissä on toteutettu julkisivujen sekä teknisten järjestelmien sekä energiatehokkuuteen liittyviä peruskorjauksia. Jotkin taloyhtiöt ovat jo aiemmin teettäneet suunnitelmia ja tutkineet myös täydennysrakentamismahdollisuuksia. Tonttikohtaisia suunnitelmia ja hankkeita ei ole kuitenkaan saatu käynnistettyä. Laadittu korttelisuunnitelma voi toimia kehyksenä ja ohjeena tonttikohtaisten tai muiden tonttien kanssa yhteisten hankkeiden suunnittelulle ja toteutukselle.

### **Korttelityöpajoissa esiin nousseita toiveita**

Taloyhtiöiden kiinnostus ja osallistuminen kaupungin aloitteesta käynnistettyyn korttelisuunnitteluprojektiin ja Tammelan täydennysrakentamisen aiempiin vaiheisiin etenkin työn alkuvaiheessa oli vaihtelevaa, osa suhtautui melko kriittisesti ja epäileväisesti. Korttelityöpajojen, avoimen vuorovaikutuksen sekä hyöty / kustannuslaskennan myötä yhtiöiden kiinnostus on kasvanut. Taloyhtiöiden edustajat sekä asukkaat ovat osallistuneet aktiivisesti ja erittäin ansiokkaasti täydennysrakentamisen ideointiin ja suunnitteluun. Asukkaiden esiin nostamia toiveita korttelin kehittämisestä olivat esimerkiksi:

- Autopaikkojen sijoitus ja riittävyys, autokatokset
- Piha-alueiden kehittäminen
- Asukasviihtyisyyden parantaminen
- Esteettömyyden parantaminen ja mm. hissien rakentaminen
- Pitkien näkymien säilyminen

- Korttelisuunnitelman loppuvaiheessa monilla taloyhtiöillä oli toiveena volyymiltaan laaja täydennysrakentaminen
- Osalla tonteista mahdollisuus nykyisten rakennusten purkamiseen

## **3 Korttelisuunnitelman selostus**

### **3.1 Vaihtoehtotarkastelut ja yhteisen suunnitteluprosessin kulku**

Korttelisuunnitteluprosessin aikana tehtiin useita vaihtoehtotarkasteluja, joiden avulla hahmotettiin taloyhtiöiden toiveita ja tarkennettiin suunnitelman yksityiskohtia.

- Toisessa korttelityöpajassa (06/2016) esiteltiin alustavat ideasuunnitelmat, joissa tonttikohtaiset suunnitelmat muodostivat yhtenäisen korttelisuunnitelman. Vaihtoehtoisia ratkaisumalleja ja rakennusten kokoa ja sijoittamista työstettiin ja vertailtiin korttelityöpajassa etenkin pienoismallien avulla.
- Suunnitteluvastaanotossa (08/2016) tarkasteltiin suunnitelmia taloyhtiökohtaisesti.
- Kolmannessa korttelityöpajassa (10/2016) esitettiin kolme tarkennettua korttelisuunnitelmaa, joista valittiin jatkosuunnitteluun ”Tamhattan” - vaihtoehto, jossa täydennysrakentaminen keskittyy korttelin keskelle sijoittuvaan torniin ja ulkolaidoille.
- Neljännessä korttelityöpajassa jatkotyöstetyn ”Tamhattan”-suunnitelman lisäksi päätettiin tehdä myös ”City”-vaihtoehdosta tarkempi suunnitelma, koska vaiheittain rakentaminen on siinä joustavampaa.
- Nämä kaksi suunnitelmavaihtoehtoa esiteltiin kaupunkikuva-toimikunnan kokouksessa (01/2017). Sen suositusten mukaisesti kaupunki päätti työstää ”City”-vaihtoehtoon lopulliseksi ja ensisijaisesti toteutettavaksi korttelisuunnitelmaksi.
- ”City”-vaihtoehdosta tehtiin vielä osatarkasteluja TOAS:in rakennuksen suhteen sekä tehtiin rakentamismäärän tarkasteluja niiden taloyhtiöiden osalta, jotka olivat valmiita purkamaan olemassa olevan rakennuksen. Edellisen perusteella päätettiin vielä tarkastella vaihtoehtoa, jossa kyseisten taloyhtiöiden rakennuksia ei purettaisikaan (Liite 2).

Vaihtoehtotarkastelut ovat esitettynä tiiviisti liitteessä numero 4.

## **3.2 Suunnitelman periaatteet ja perustelut**

### **Kokonaisvaltaisuus**

Tammelan täydennysrakentamisessa korttelikehitysvaiheen arkkitehtisuunnittelun tavoitteena on koko korttelia huomioiva ja palveleva suunnittelu ja yhteistyöhön kannustaminen. Korttelisuunnitelman tavoitteena on merkittävä kaupunkirakenteen tiivistäminen täydennysrakentamisella, katu ympäristön ja piha-alueiden viihtyisyyden kehittäminen sekä uudet pysäköintijärjestelyt. Taloyhtiöille täydennysrakentaminen voi avata hyviä mahdollisuuksia oman lähiympäristön kehittämiseen ja vanhojen kiinteistöjen peruskorjausten rahoittamiseen.

### **Yhteistyö ja yhteishankkeet**

Korttelisuunnitelman lähtökohtana on taloyhtiöiden yhteistyö pysäköinnin ja piha-alueiden toteutuksen osalta. Korttelisuunnitelma toimii kortteli- ja/tai tonttikohtaisten kaavamuuotosten ja täydennysrakentamisen ohjauksen periaatteena. Siinä huomioidaan naapuritonttien ja yhtiöiden tarpeet ja edut. Korttelisuunnitelma mahdollistaa vaiheittaisen toteuttamisen, tontti- tai osakokonaisuusittain. Suurimittakaavaisia koko korttelia koskevia kokonaisratkaisuja ei pidetä toteutuksen kannalta kovin realistisina. Korttelisuunnitelman jälkeen tehtävässä asemakaavasuunnittelussa ja taloyhtiöiden omissa tai taloyhtiöiden yhteishankkeissa korttelisuunnitelmaa voidaan tarkentaa ja muunnella, kunhan kokonaisidea ja kaupunkiympäristön korkea laatu säilyy.

### **Suhtautuminen täydennysrakentamiseen**

Asukkaiden suhtautuminen täydennysrakentamiseen vaihtelee iän ja perhekuntien mukaan melkoisesti. Olemassa olevien asuin- ja ympäristöolosuhteiden muutos vaatii asukkailta joustavuutta ja avoimuutta muutokselle. Asenteisiin vaikuttaa myös taloyhtiöiden peruskorjaustarve ja sen rahoitusmahdollisuudet. Yleisesti täydennysrakentaminen ja asukastiheyden kasvattaminen mahdollistavat lähiympäristön laatutason parantamisen, peruskorjausten rahoituksen sekä kysynnän kasvun kautta palveluiden turvaamisen.

### **Rakennusoikeus ja maankäyttökorvaukset**

Kaavamuuotosten tuoman lisärakennusoikeuden arvo ja kaupungin siitä perimät maankäyttömaksut vaikuttavat oleellisesti täydennysrakentamishankkeiden kustannuksiin ja sen kautta toteuttamismahdollisuuksiin. Selkeät pelisäännöt ja periaatteet tukevat taloyhtiöi-

den kiinnostusta ja tukevat päätöksentekoa. Kulloinkin voimassa olevat Tampereen kaupungin maapoliittiset linjaukset vaikuttavat näiden kustannusten suuruuteen. Korttelisuunnitelman laadintahetkellä kaupunki tarjoaa huomattavia maankäyttömaksun alennuksia täydennysrakentajille ja erityisesti yhteishankkeille.

### Rakentamisen tehokkuus

Täydennysrakentamisen mittakaava ja korkeudet todettiin korttelikokouksissa sovittavaksi olemassa olevien rakennusten mukaiseksi tai paikoittain korkeammiksi, koska suunnittelualue sijaitsee ydinkeskusta-alueella. Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan laajentumisalueella ja rataan tukeutuvan korkean rakentamisen vyöhykkeen reunalla. Tämän vuoksi rakentamisen kohtuullisen suuri tehokkuus on perusteltua. Tehokkuuden kasvaessa hyvän suunnittelun merkitys korostuu ja toteutuksen laatuvaatimukset kasvavat.

### Joustavat toteutuspolut

Korttelisuunnitelma mahdollistaa täydennysrakentamisen ja liikennejärjestelyjen joustavan toteuttamisen. Joustavuutta tarvitaan eri aikaisiin rakennushankkeisiin ja yhteishankkeisiin monenlaisilla kumppanuuksilla ja kokoonpanoilla. Mitä suurempia toteutusyksiköitä ja yhteishankkeita talo- ja kiinteistöyhtiöt pystyvät muodostamaan, sitä enemmän ne hyötyvät keskinäisestä yhteistyöstä niin rakentamistalouden kuin viihtyisyydenkin kannalta.

### Pysäköintijärjestelyt

Korttelisuunnitelman keskeisimpiä haasteita on olemassa olevien autopaikkojen uudelleen sijoittelu kaupunkikuvallisesti ja etenkin taloudellisesti toteuttamiskelpoisella tavalla. Kaupungin ja kaavamääräysten pysäköintinormia muuttamalla voidaan helpottaa merkittävästi täydennysrakentamisen toteutusedellytyksiä. Tämä on mahdollista erityisesti joukkoliikenteen pääreittien varressa. Läheinen Hämpin parkki ja tulevaisuudessa rakennettava Tammelan toriparkki mahdollistavat osaltaan täydennysrakentamisen vaatimien pysäköintipaikkojen toteutuksen ja luo vaihtoehdon toteutuskustannuksiltaan kalliiden tonteille sijoitettavien autopaikkojen toteutukselle.

Tulevaisuudessa Pinnin pihojen pysäköintipaikkojen tarpeeseen voivat alentavasti vaikuttaa raitiotie ja muu kehittyvä joukkoliikenne, täyden palvelun matkakeskukseksi kehitettävä rautatieasema, autotoman kaupunkimaisen asumistavan yleistymisen sekä älykkäiden yhteiskäyttöautojärjestelmien kehittäminen Tampereen keskustassa.

Pinnin pihojen korttelisuunnitelmassa varaudutaan liikenne- ja pysäköintiratkaisujen joustavaan toteuttamiseen sen mukaan, miten ja milloin taloyhtiöiden hankkeita ja yhteishankkeita lähtee asemakaavoituksen kautta liikkeelle. Periaatteet ovat seuraavat:

- Pysäköinti toteutetaan ensisijaisesti maanalaisena, uusien rakennusten ja kansipihojen alle
- Toteutusyksiköt ovat mahdollisimman suuria ja ajoramppeja mahdollisimman vähän
- Tilaa säästävät autohissiratkaisut ovat mahdollisia
- Toteutusyksiköt ovat mielellään useamman talo/kiinteistöyhtiön kanssa yhteisiä
- Mahdollisuus eri kokoihin ja eri aikaisiin toteutusyksiköihin

### Pyöräpysäköinti

Pinnin pihojen sijainti on pyöräilyn kannalta ihanteellinen, sillä se sijaitsee keskustan läpi kulkevien ja kehitettävien pyöräilyn pääreittien varressa. Todennäköisesti suuren asukkaiden kysynnän vuoksi laadukasta pyöräpysäköintiä tulee varata korttelissa riittävä määrä. Polkupyöräpaikkojen määrän merkittävä kasvattaminen ja niiden laatutason parantaminen pitäisi tapahtua samanaikaisesti autopaikkojen vähentämisen kanssa. Pyöräpysäköintipaikkoja tarvitaan korttelin asukkaille, liikkeiden ja toimistojen työntekijöille sekä kivijalkaliikkeissä asioiville. Raitiotien pysäkkien yhteyteen tarvittavat pyöräpaikat kaupunki rakentaa katualueille ja muille yleisille alueille.

## 3.3 Suunnitelman kuvaus

### Kaupunkikuva ja kaupunkirakenne

Korttelit 273 (osa), 281 ja 282 sijaitsevat erittäin hyvällä ja keskeisellä paikalla Tammelan eteläosassa, lähellä rautatieasemaa, Tammelan torin ja Tullikamarin aukion välissä. Korttelia ympäröivät vilkasliikenteiset kadut, mutta korttelin sisäinen liikenne on vähäistä. Korttelisuunnitelman alue tarjoaa hyvät lähtökohdat kaupunkirakenteen tiivistämiselle ja täydennysrakentamiselle. Täydennysrakentamismahdollisuuksien osalta tontit poikkeavat toisistaan merkittävästi. Täydennysrakentamisen suunnittelussa periaatteena on nykyisten asukkaiden ja asumisolojen huomioiminen.

### Korttelirakenne ja miljö

Korttelirakenteen suunnittelun pääperiaatteina olivat täydennysra-

kentamisen sijoittaminen mahdollisuuksien mukaan katujen varteen, maantasossa olevien pysäköintikenttien poistaminen ja vehreiden korttelipihojen muodostaminen. Esitetty korttelisuunnitelma selkeyttää ja elävöittää katutiloja ja mahdollistaa elävän Pinninkadun syntyminen.

Korttelirakenteesta muodostuu kaupunkimainen, nykyistä harmonisempi kokonaisuus. Uusien rakennusten korkeudet ovat korttelin sisällä maltillisempia ja matalampia kuin olemassa olevat rakennukset ja korttelia reunustavat korkeammat urbaanit rakennuskokonaisuudet. Lisäksi olemassa olevien rakennusten päälle on esitetty ullakko-rakentamista.

Suunnitelmassa on esitetty myös muutamien nykyisten rakennusten purkamista. Tämä olisi korttelikokonaisuuden kannalta ja pitkällä aikavälillä kaupunkikuvallisesti paras ratkaisu. Vaihtoehtoinen suunnitelmaratkaisu mahdollistaa kaikkien nykyisten rakennusten säilyttämisen. Valintapäätöksen tekevät talo- ja kiinteistöyhtiöt itse.

### Pihat ja korttelipihat

Korttelia kokoa jaetun katutilan (shared space) alue, joka ulottuu Pinninkadun ja Tammelankadun päälle. Hidasliikenteinen katu tekee pysähtymisen ja oleskelun yhteiselle katualueelle mahdolliseksi. Yhteinen ja yhteisöllinen katualue parantaa viihtyisyyttä, nostaa kiinteistöjen arvoa sekä mahdollistaa liiketilojen sijoittamisen Pinninkadun varteen. Eriluonteisten korttelipihojen välillä on selkeä yhteys, joka auttaa luomaan yhteisöllisiä piha-alueita. Korttelin läpi kulkevat alueelliset raitit liittävät korttelin hyvin ympäristöön. Yhtiöiden taloudellisen yhteistyön kautta saadaan parempaa laatutasoa viheralueille, raiteille ja leikki- ja oleskelupaikoille.

### Viherympäristö, viherkatot ja kaupunkivihreä

Uusien rakennusten yhteyteen, entisille pysäköintikentille esitetään toteutettavaksi viherkansia ja uusia istutusalueita. Pinninkadun ja Tammelankadun varteen ehdotetaan puurivejä jäsentämään katutilaa ja lisäämään viihtyisyyttä. Uusien ja korotettavien rakennusten katot ehdotetaan toteutettavaksi viherkattoina, joista osa voi olla oleskelualueita. Viherkannet ja -katot parantavat lähiympäristön viihtyisyyttä, pienilmastoa ja ilmanlaatua. Teknistä merkitystä niillä on hulevesien hallinnalle, kun maanalaisten putkistojen ja viivytysrakenteiden tarve vähenee.

## Rakennukset ja piharakennukset

Uudet korttelirakennetta täydentävät rakennukset tarjoavat mahdollisuuden monipuolisten, esteettömien, asuntotyyppien toteutukseen ja sitä kautta elinkaarikorttelin periaatteiden toteutumisen. Suunnitelman rakennustyyppinä ovat perinteisen lamellitalon lisäksi pistetalot ja olemassa olevien rakennusten päälle rakennettavat lisäkerrokset. Asuntojen avautumissuuntiin, terrassien ja parvekkeiden yksityisyyteen on suunnitelmassa kiinnitetty erityistä huomiota. Asuinrakennusten lisäksi kortteliin ehdotetaan toteutettavaksi pysäköintilaitoksia maan alle. Olemassa olevien rakennusten maantasokerrosten autotalleja muutetaan yhteis-, oleskelu- tai toimintatiloiksi mahdollisuuksien mukaan.

## Leikki ja oleskelu

Leikki- ja oleskelualueet keskitetään korttelipihojen yhteyteen. Osittain leikki- ja toimintapihoja sijoitetaan kattoterassien yhteyteen. Leikki- ja korttelipihat ovat useammalle tontille yhteisiä ja laajemminkin yhteiskäyttöisiä.

## Kävely ja pyöräily

Kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä kehitetään korttelin sisäisesti lisäämällä julkisten ja puolijulkisten raittien ja kulkuyhteyksien laatutasoa sekä rakentamalla uusia korkeatasoisia polkupyöräpaikkoja. Tammela koskevien liikennesuunnitelmien mukaan kevyenliikenteen reittejä ja yhteyksiä kehitetään laajemminkin. Etenkin Itsenäisyydenkadun yli jatkuvan Pinninkadun pyöräily- ja kävelyakselin sekä Tammelan kävelykehän (Tammelankatu ja Kaivokatu) korostaminen korttelin sisällä on tärkeää.

## Liikenne ja katu ympäristöt

Korttelisuunnitelman ensisijaisen vaihtoehdon mukaan liikenteellisesti suurin muutos tulee olemaan ajon katkaisu Vellamonkadulta Pinninkadulle ja laajan shared space -alueen muodostuminen. Vellamonkadun liikennemäärien kasvaessa ajoyhteys kortteliin tapahtuu Murtokadun ja Tammelankadun kautta. Tämä edellyttää Tammelankadun avaamista läpi yksityisen tontin. Tästä syystä on tarkasteltu myös toista vaihtoehtoa, jossa periaatteena on nykyinen katuverkko. Tammelankadun itäpää säilyy ajoneuvoliikenteeltä suljettuna, joten Tammelanan puistokadulle ei ole ajoneuvoyhteyttä Tammelankadulta jatkossakaan.

Pinninkatu säilyy ajoneuvoliikenteeltä suljettuna Itsenäisyydenka-

dulle. Tammelan liikenneverkkosuunnitelmassa Pinninkadulle on esitetty rauhoittamistoimenpiteitä ja merkittävää pyörätieyhteyttä. Korttelisuunnitelmassa lähdettiin siitä, että Pinninkatu olisi välillä Itsenäisyydenkatu-Vellamonkatu samankaltainen kuin Pinninkatu on esitetty Tullin alueen yleissuunnitelmassa Itsenäisyydenkadusta etelään. Tullin alueen yleissuunnitelmassa Pinninkatu on jalankulku- ja pyöräilyaluetta. Kadun keskellä kulkee värjätyllä asfaltilla päällystetty pyöräilyväylä, joka on reunakivillä eri tasoon erotettu molemmin puolin kulkevista betonikivetyistä jalankulkualueista. Pyöräilyväylän itäpuolelle istutetaan katupuurivi. Pysäköintilaitokseen suuntautuva liikenne ja huoltoliikenne käyttävät kadun itäpuolista jalankulkualuetta, pelastusajoneuvot voivat käyttää pyöräilyväylää.

Korttelisuunnitelmassa Tammelankadun länsipää on normaalia katu ympäristöä, mutta kävelykehästä itään Tammelankadulle on ajateltu Shared space - ratkaisua, jossa kaikki kulkumuodot jakavat tilan. Puurivistö jakaa jalankululle tilasta osuuden, jonka on tarkoitettu korostavan ja kehittävän Tammela kiertävää kävelykehää. Puurivistön välissä voi olla esimerkiksi penkkejä, valaistusta ja pyöräpysäköintiä. Pintamateriaalit ovat laadukkaita, esimerkiksi betonikiveystä. Käytettävien ratkaisujen tulisi tukea ajonopeuksien hillintää. Jalankulkukehän säilymistä vähintäänkin nykyisenkaltaisena Pinninkadusta länteen pyritään turvaamaan, vaikka ajoneuvoyhteys ei tälle osuudelle toteutuisikaan.

Piha-alueiden ajoneuvoliikenne vähenee uusien pysäköintijärjestelyiden myötä. Katuympäristön aiheuttamat haittavaikutukset, melu ja hiukkaspäästöt, vähenevät korttelin sisäosissa. Katuympäristön tiivistyessä ja uusien katutasoon sijoitettavien yhteis- ja liiketilöiden myötä saadaan entistä elävämpää ja turvallisempaa katutilaa.

## Pysäköinti ja pyöräpysäköinti

Asumisen osalta pysäköintinormina käytetään 2016 valmistuneen Tampereen pysäköintipolitiikan mukaisesti **1ap / 150 k-m<sup>2</sup>**. Pysäköinti sijoitetaan rakenteellisesti kellari- tai maantasokerrokseen, uusiin pysäköintilaitoksiin sekä Toriparkkiin. Pääosa olemassa olevista autotalleista säilyy nykykäytössä. Pihan puoleisia autotalleja ehdotetaan osittain muutettavaksi asuin- tai toimintotiloiksi, joka voi vaikuttaa pysäköintilaitosten luiskien sijoitukseen. Piha-alueiden pysäköintikentät poistetaan ja muutetaan piha- ja oleskelutiloiksi. Katualueille ei ole esitetty asukaspysäköintiä. Polkupyöräpysäköinti mitoitetaan uuden normin **1pp / 40 k-m<sup>2</sup>** mukaan.

## Korttelisuunnitelma tonteittain:

### As.oy Tammelankatu 1

Taloyhtiön tontin pohjoisosaan nousee kerrosluvultaan 8-16- kerroksinen asuinrakennus. Olemassa olevat autotallit säilyvät, uusi maanalainen pysäköintilaitos tehdään pihakannen alle.

### As.oy Tammelan portti

Täydennysrakentaminen sijaitsee Pinninkadun varrella. Asuinrakennus on yhteydessä as. oy Asemakeskuksen rakennukseen matalamman osan kautta. Kerrosluku on korkeimmillaan kahdeksan kerrosta. Pinninkadun varrella on maantasossa liiketiloja. Pysäköinti on järjestetty yhteisestä pysäköintilaitoksesta as.oy Asemakeskuksen ja as.oy Vellamonkatu 8:n kanssa. Nykyiset autotallit säilyvät.

### As.oy Asemakeskus

Uuden asuinrakennuksen kerrosluku nousee korkeimmillaan kuuteen kerrokseen. Pysäköinti on järjestetty yhteisestä pysäköintilaitoksesta as.oy Tammelan portin ja as.oy Vellamonkatu 8:n kanssa. Nykyiset autotallit säilyvät. Pinninkadun varrella sijaitsee liiketiloja maantasokerroksessa.

### As.oy Vellamonkatu 8

Nykyisen rakennuksen ja uuden Tammelankadun varteen nousevan asuinrakennuksen väliin jää suuri piha ja pihakansi, jonka alla sijaitsee osa yhteisestä pysäköintilaitoksesta as.oy Tammelan portin ja as.oy Asemakeskuksen kanssa. Uuden rakennuksen kerrosluku on kuusi.

### As.oy Tammelan puistokatu 30-32

Taloyhtiön tontti on nykyisellään jo tehokkaasti rakennettu. Täydennysrakentaminen on sijoitettu olemassa olevan rakennuksen päälle Tammelanan puistokadun varteen.

### As.oy Tampereen Kaivokulma

Taloyhtiön tontti täydentyy viisikerroksisella asuinrakennuksella Pinninkadun varteen. Rakennus on samaa rakennusmassa as.oy Tullin aukion rakennuksen kanssa, ja taloyhtiöt jakavat myös yhteisen maanalaisen pysäköintilaitoksen.

### As.oy Tammelan puistokatu 34

Olemassa oleva rakennus puretaan ja täydennysrakentaminen tapahtuu tiiviissä yhteistyössä TOAS:in kanssa, kaksi tonttia muodostavat selkeän ja tehokkaan kaupunkikorttelin. Rakennukset ovat korkeimmillaan Tammelan puistokadun puolella kymmenen kerroksen korkuisia ja korttelin sisällä kuuden kerroksen korkuisia. Pysäköintilaitos on yhteinen TOAS:in kanssa. Maantasokerroksessa sijaitsee vähittäiskaupan tilat.

### As.oy Tullinaukio

Olemassa oleva rakennus puretaan. Itsenäisyydenkadun ja Pinninkadun varteen nousee korkeimmillaan neljätoista kerroksinen rakennus. Pysäköinti on järjestetty uuteen pysäköintilaitokseen yhteistyössä as.oy Kaivokulman kanssa. Maantasossa sijaitsee liiketiloja.

### Kiinteistöyhtiö TOAS

Olemassa oleva rakennus puretaan, tilalle rakentuu 8-13 –kerroksinen opiskelija-asuntoja sisältävä kokonaisuus, joka kytkeytyy yhteen as.oy Tammelan puistokatu 34:n rakennuksen kanssa, myös pihakannen alla sijaitseva pysäköintilaitos on yhteinen. Maantasokerroksessa sijaitsee vähittäistavarakauppa.

## 3.4 Täydennysrakentamisen talousvaikutukset

**Teksti: Jaakko Vihola ja Antti Kurvinen, Majatec Ky**

Korttelin kehittäminen suunnitelman mukaisesti on talouden näkökulmasta haastavaa, jos taloyhtiöiden saamia hyötyjä ei saada tasatua yhtiöiden välillä. Taloyhtiökohtainen rakennusoikeuden myynnistä saatava tuotto vaihtelee yli tuhannesta eurosta alle sataan euroon kerrosneliötä kohti. Suunnitelma vaatii toteutuakseen laajamittaisia useamman tontin alueelle levittyviä pysäköintiratkaisuja. Näiden yhteishankkeiden toteutuminen vaatii taloudellisten hyötyjen tasaisempaa jakautumista taloyhtiöiden välillä.

Toisen haasteen korttelisuunnitelman toteuttamiselle muodostavat esitetty huonokuntoisten kiinteistöjen purkamisen. Purkutarkastelut tehtiin olettaen, että vanhat asukkaat ostavat uusista kiinteistöistä korvaavat asunnot purettavien tilalle. Purettavien kiinteistöjen paikalle esitetyt uudisrakennukset ovat laajuudeltaan sellaisia, että vanhojen asukkaiden uusista asunnoista maksama väliraha jää suureksi etenkin, jos asunnon koosta tai autopaikasta ei ole valmis tinkimään vaihtotilanteessa.

Taloyhtiöiden intressit toteutuksen ajankohdan suhteen vaihtelevat

korttelissa voimakkaasti. Tämä johtuu siitä, että osassa taloyhtiöitä isot peruskorjaukset on jo suoritettu ja toisissa taloyhtiöissä korjaukset ovat vielä tekemättä. Täydennysrakentamishanke soveltuu hyvin lievittämään isojen korjausten aiheuttamia kustannuspaineita, mutta hankkeiden suunnittelun tulee olla ennakoivaa johtuen suunnittelu- ja kaavoitusprosessin kestosta. Suunnitelmaluonnosta on kehitetty vaiheittaisen toteutuksen tarpeellisuus huomioon ottaen. Vaiheistusta on helpotettu muun muassa sijoittamalla pysäköintilaitokset siten, että ne edellyttävät maksimissaan vain kahden yhtiön halukkuutta lähteä viemään suunnitelmaa käytännön tasolle.

## 3.5 Eväitä jatkosuunnittelulle

### Yhteistyö

Korttelin jatkosuunnittelun kannalta erityisen tärkeää on tiivis yhteistyö korttelin asunto- osakeyhtiöiden, viranomaisten ja mahdollisten uusien rakennuttajien sekä muiden osallistajien välillä. Taloudellisesti edullisinta ja rakentamisen kannalta helpointa olisi toteuttaa koko korttelin täydennysrakentaminen yhtenä tai yhteen sovitettuna asemakaava-, rakennussuunnittelu- ja rakentamisprosessina. Mikäli tämä ei ole mahdollista, voidaan edetä myös vaiheittain ja osakokonaisuuksina. Varsinkin yhteiset pysäköintilaitokset edellyttävät yhteistyötä. Korttelin taloyhtiöiden kannattaa yhdessä miettiä tarkoituksenmukaiset keskinäiset yhteistyötavat. Tällä voidaan säästää aikaa, suunnittelu- ja rakennuskustannuksia sekä myös parantaa lopputuloksen laatua. Kaikissa tapauksissa kannattaa osapuolten väliseen yhteistyöhön panostaa esim. luomalla yhteysverkosto tai -elin, jossa nimettynä kunkin osapuolen vastuulliset ja päätösvaltaiset kontaktihenkilöt.

### Epävarmuustekijät

Korttelisuunnitelman mukaisen täydennysrakentamisen toteutumisen epävarmuustekijöiksi on tunnistettavissa mm. seuraavia seikkoja:

- Asunto-osakeyhtiöissä toimijat ovat pääosin maallikkoja, minkä takia isännöitsijöiden merkitys on suuri. Täydennysrakentamisessa apuun tarvitaan monia rakentamisen ammattilaisia. Näiden löytäminen ja keskinäisen luottamuksen syntyminen voi vaatia ponnisteluja. Puolueettomia neuvoja voi saada myös kiinteistöalan omilta järjestöiltä. Hyvänä merkkinä oli kuitenkin se, että osa taloyhtiöistä oli jo ottanut prosessiin oman arkkitehtikonsultin.

- Täydennysrakentaminen muuttaa asukkaiden tutuksi tullutta pihamaisemaa ja asumisen muita olosuhteita ml. uudet naapurit. Etenkin jos täydennysrakentaminen vaikuttaa yksittäisten ihmisten ja perheiden koteihin, täytyy ottaa huomioon päätöksentekoon ja suunnitteluprosessiin liittyvät inhimilliset tunteet ja epävarmuustekijät. Taloyhtiöiden sisäinen keskustelu ja yhteisten tavoitteiden edelleen kirkastaminen on hyvin tärkeää. Hankkeet eivät voi edetä ilman yksituumaisuutta taloyhtiössä ja naapurustossa.
- Hankkeiden taloudellinen kannattavuus muodostanee suurimman epävarmuustekijän täydennysrakentamisen toteutumiselle, etenkin jos jossakin taloyhtiössä ei ole akuutteja remonttitarpeita. Kiinteistöjen peruskorjaukseen, pihojen kunnostukseen tai muuhun investointeja vaativaan rakentamiseen liittyvät rahoitustarpeet voivat saman korttelin taloyhtiöissä olla hyvinkin eriaikaisia.
- Korttelisuunnitelman mukaan autopaikoista osa sijoittuisi Hämpin parkkiin tai tulevaisuudessa Tammelan toriparkkiin, jonka rakentamisaikataulu on avoin. Pysäköintilaitosten kustannustaso on epävarmuustekijä.
- Kaupungin linjaukset maa- ja pysäköintipolitiikassa voivat muuttua ajan myötä, oletettavasti kuitenkin korttelikehittämisen kannalta myönteiseen suuntaan. Esimerkkinä tästä ovat yhteiskäyttöautojärjestelmät, joita kaupunki suosittelee kehitettäväksi täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä.
- Korttelihankkeisiin voi kohdistua myös ulkoisia ja ennalta-arvaamattomia aikaan sidottuja epävarmuustekijöitä, jotka eivät ole ennakoitavissa. Tällaisia ovat taloussuhdanteet ja rakentamiskustannukset sekä keskusta-asuntojen kysyntä, kokonaistarjonta ja hintataso.

### Liikenne

Tammelan liikenneverkkoosuunnitelmassa Pinninkadulle on Vellamonkadusta pohjoiseen esitetty pyöräilyväylää. Pyöräväylän sijaintia itä- tai länsipuolella ajorataa tulee vielä tarkastella Pinninkadun varren toimintojen ja turvallisuuden suhteen. Mikäli itäpuoli osoittautuu paremmaksi, tulee pohtia missä kohtaa pyöräilijän on luontevinta vaihtaa puolta, sillä Itsenäisyydenkadun eteläpuoleisella osuudella pyöräväylän on ajateltu sijaitsevan länsipuolella. Pinninkadulla voisi myös harkita pyöräkatua, mikäli päivityksessä oleva tieliikennelaki sellaisen mahdollistaa tulevaisuudessa.

## Rakentamisen vaiheistus

Korttelisuunnitelma tarjoaa mahdollisuuksia toteutukseen useammassakin vaiheessa. Talouden, toteutuksen yhtenäisyyden ja rakentamisen asukkaille aiheuttaman haitan kannalta lienee järkevintä kuitenkin pyrkiä riittävän suuriin hankkeisiin. Pinnan pihojen korttelisuunnitelma tarjoaa mahdollisuuksia monenlaisiin kumppanuuksiin ja toteutusyksiköihin.

## Muuntelu, kehittämisideoita

Kaupungin aloitteesta ja kustannuksella laadittu korttelisuunnitelma toimii vain yhtenä lähtökohtana – ohjaavana ja kokoavana perusperiaatteena. Sen osatekijöitä tarkennetaan ja muunnellaan taloyhtiöiden itsensä teettämässä jatkosuunnittelussa ja mahdollisesti myös kaupungin asemakaavasuunnittelussa.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida vaikutukset naapuritonteille ja kortteliin kokonaisuutena. Tätä luonnollisesti helpottaisi suunnitelmien ja asemakaavojen laadinta yksittäistä tonttia suurempina osakokonaisuuksina.

Jatkosuunnittelussa täytyy myös antaa tilaa ja huomioida mahdolliset pidemmän tähtäimen skenaariot sekä ajan myötä muuttuvat asumisen tarpeet.

## 4 Täydennysrakentamisen talous

*Luvun 4 teksti: Jaakko Vihola ja Antti Kurvinen, Majatec Ky*

### 4.1 Rakentamistalous täydennysrakentamishankkeissa

Taloudellinen kannattavuus on yksi oleellisimmista täydennysrakentamisen toteutumista määrittävistä reunaehdoista. Toteutumisen edellytyksenä on, että taloudellinen yhtälö saadaan toimivaksi kaikkien kehityshankkeeseen liittyvien osapuolien kannalta. Täydennysrakentamishankkeiden toteutuskelpoisia, mutta taloyhtiöiden kannalta yhtälö on usein haastavampi. Toimiva kokonaisuus vaatii taitavaa suunnittelua sekä taloudellisten näkökoh- tien huomioon ottamista jo heti suunnittelun alkuvaiheista lähtien. Perusedellytyksenä lisärakentamisen houkuttelevuudelle on, että lisärakentamisen nettotuotto asunto-osakeyhtiöille saadaan riittävän suureksi. Lisärakentamisen tuottoja voidaan hyödyntää esimerkiksi suurien remonttien ja energiatehokkuuden parantamisen rahoittamisessa ja näin pienentää asumiskustannusten nousupaineita.

### 4.2 Talous suunnittelun ohjauksen työvälineenä

Suunnittelun kannalta on haastavaa saada eri osapuolien hyödyt ja haitat tasattua oikeudenmukaisesti. Koko alueen kehittämisen kannalta ratkaisuja ei voida tehdä ainoastaan yhden asunto-osakeyhtiön näkökulmasta, vaan kehittämisessä tulee olla mukana riittävä kokonaisnäkemys, jossa huomioidaan myös muut osapuolet. Niitä ovat erityisesti muut korttelin taloyhtiöt ja kiinteistöjen omistajat, mutta myös viereisten kortteleiden kiinteistöt. Tämä seikka näyttäytyy voimakkaasti nyt analysoiduissa kortteleissa. Suunnitelmat vaativat toteutukseen keskitettyjä pysäköintiratkaisuja, jotka sijoittuvat useamman taloyhtiön tonteille. Koska korttelin tontit eivät ole tasavertaisia täydennysrakentamisen sijoittamisen kannalta, tulisi miettiä tulonsiirron malleja, joilla taloudellisesta yhtälöstä saataisiin kaikkien korttelissa sijaitsevien taloyhtiöiden näkökulmasta toimiva. Kokonaisnäemyksen säilyttäminen osana suunnitelmaratkaisua on ensiarvoisen tärkeää. Muuten riskinä on, että tuhotaan edellytykset asuinympäristöä positiiviseen suuntaan vievään kehittämishankkeeseen.

### 4.3 Taloudellinen kannattavuus ja toteutusmuodot

Lisärakentamisen kannattavuuteen asunto-osakeyhtiön näkökulmasta merkittävimmin vaikuttavat tekijät ovat:

- lisärakennuspotentiaali ja rakennusoikeuden arvo alueella
- kaupungin perimän maankäyttösopimuskorvauksen suuruus
- alueella sovellettava autopaikkavaatimus ja täydennysrakentamisen tieltä väistyvien autopaikkojen korvaamisesta aiheutuva kustannus sekä
- tilinpäätössuunnittelu ja verotus.

Kaupunkien päätöksillä on suuri vaikutus edellä mainittuihin tekijöihin tilinpäätös- ja verotuskysymyksiä lukuun ottamatta. Lisärakentamista voidaan edistää alentamalla maankäyttösopimuskorvausta tai korjaamalla autopaikkavaatimuksia nykyistä sekä tulevaisuuden tarvetta paremmin vastaaviksi. Korttelitason kehittäminen vaatii, että autopaikkoja sijoitetaan maan alle, jotta laajamittaiselle kehittämiselle saadaan tilaa. Maanalainen pysäköinti on kuitenkin kallista, joten hankkeen yhteydessä pysäköintipaikkojen määrä yleensä pienee verrattaessa lähtötilanteeseen.

Asunto-osakeyhtiöllä on monia vaihtoehtoja lisärakentamishankkeen toteuttamiseksi omistamallaan tontilla. Päävaihtoehdot ovat myydä tai vuokrata osa tontista tai toteuttaa suunnattu osakeanti,

jolloin uudet asunnot rakennetaan osaksi vanhaa yhtiötä. Jos asunto-osakeyhtiö sijaitsee vuokratontilla toimenpidevalikoimassa on edelleen tontin osan myynti tai vuokraus, jonka yhteydessä tontin vuokrasopimus muokataan yhdessä maanomistajan kanssa vastaamaan muuttunutta tilannetta.

Suunnattuun osakeantiin liittyen on syytä huomata, että tällöin uudesta lisärakennuksesta tulee osa vanhaa asunto-osakeyhtiötä, mikä edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta sekä päätöstä siitä, miten asunto-osakeyhtiön uuden ja vanhan osan vastikkeiden suuruudet määritellään oikeudenmukaisesti.

Lisärakentaminen suunnattua osakeantia hyödyntäen ei tuota veronalaisia tuloja taloyhtiöille, vaan tulos kirjataan yhtiön omaan pääomaan. Tätä omaan pääomaan kirjattua myyntituloa on mahdollisuus käyttää tarpeen mukaan peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden rahoittamiseen.

Taloyhtiön sijaitessa vuokratontilla tulee edelleen tontin osan vuokraus tai myynti ulkopuoliselle toimijalle. Tämän yhteydessä yhtiön maavuokrasopimus uusitaan maanomistajan kanssa yhteistyössä vastaamaan muuttunutta tilannetta.

### 4.4 Myyntitulojen rahastointi

Nykyinen vero- ja kirjanpitolainsäädäntö ei ole täydennysrakentamisen kannalta optimaalinen, vaan tilikauden voitoista on maksettava tuloveroa, vaikka ne olisi myöhemmin tarkoitus hyödyntää asunto-osakeyhtiön hallinnoiman rakennuksen korjaamiseen. Tämän vuoksi huolellinen verosuunnittelu on täydennysrakentamisen kannattavuuden kannalta erittäin tärkeää. Tärkeimmät tilikauden tuloksen järjestelyyn käytettävissä olevat keinot ovat: asuintalovaraus (max. 68 €/m<sup>2</sup>/v enintään 10 v. ajan), poistot ja vuosikulut. Oleellista olisi esimerkiksi saada kohdistettua peruskorjaushankkeen kulut kirjanpidossa samalle tilikaudelle kuin tontin myyntitulot kohdistuvat. Nykyisen verotuskäytännön mukaan taloyhtiön ulkopuolelta tulevien varojen (tontin myynti) veroton rahastointi perusparannustarkoitukseen ei ole mahdollista. Rahastointiin liittyvät haasteet korostavat ennestään lisärakentamishankkeiden ennakoivaa suunnittelua, jotta mahdolliset tulot saadaan kohdistettua kiinteistön ylläpitoon liittyviin toimenpiteisiin.

#### 4.5 Laskentaesimerkki

Tämä esimerkki pyrkii selvittämään täydennysrakentamishankkeen taloudellisen hyödyn muodostumista taloyhtiön näkökulmasta tilanteessa, jossa taloyhtiö myy osan tontistaan sekä siihen kuuluvan rakennusoikeuden ulkopuoliselle toimijalle. Sovellettava autopaikka-vaatimus, maankäyttösopimuskorvauksen suuruus, sekä käytetty rakennusoikeuden arvo vastaavat Tammelan täydennysrakentamishankkeiden talousanalyysissä käytettyjä arvoja.

##### Taulukko 1. Esimerkin lähtötiedot.

Lähtötilanne	
Huoneistoala	4 594 htm <sup>2</sup>
Kerrosala	5 743 kem <sup>2</sup>
Autopaikkavaatimus	1 ap /83 kem <sup>2</sup>
Autopaikkoja tarvitaan	69 kpl

Tarkasteltava täydennysrakentamispotentiaali	
Huoneistoala	3 200 htm <sup>2</sup>
Kerrosala	4 000 kem <sup>2</sup>

Tilanne täydennysrakentamisen toteutuessa	
Huoneistoala	7 794 htm <sup>2</sup>
Kerrosala	9 743 kem <sup>2</sup>
Poistuvat autopaikat	69 kpl

Seuraavassa on tarkasteltu, miten eri tekijät vaikuttavat asunto-osakeyhtiön lisärakentamiselle kaavoitetun tontin myynnistä saamiin tuloihin.

##### Rakennusoikeuden arvo

- Oletetaan rakennusoikeuden arvoksi Tammelan alueella laskelemassa käytetty 610 €/kem<sup>2</sup>. Kun lisärakentamispotentiaali on 4 000 kem<sup>2</sup>, tontin myynnistä saatava tulo voidaan laskea seuraavasti:

$$610 \text{ €/kem}^2 * 4\,000 \text{ kem}^2 = 2,44 \text{ milj. €}$$

##### Maankäyttömaksun vähentäminen

- Lasketaan seuraavaksi, kuinka paljon asunto-osakeyhtiölle jää, kun myyntitulosta vähennetään kaupungin perimä

maankäyttömaksu. Oletetaan maankäyttösopimuskorvauksen suuruudeksi 3/50 arvon noususta, joka vastaa Tampereen kaupungin voimassa olevien maapoliittisten linjausten mukaista minimimäärää. Taloyhtiölle jäävä tulo maankäyttösopimuskorvauksen perimisen jälkeen saadaan seuraavasti:

$$\text{Kaupungin perimän maankäyttösopimuskorvauksen suuruus:} \\ (3/50) * 2,44 \text{ milj. €} \approx 0,15 \text{ milj. €}$$

$$\text{Taloyhtiölle jäävät tulot maankäyttösopimuskorvauksen perimisen} \\ \text{jälkeen:} \\ 2,44 \text{ milj. €} - 0,1464 \text{ milj. €} \approx 2,3 \text{ milj. €}$$

##### Korvaavien autopaikkojen aiheuttamat kustannukset

- Oletetaan, että autopaikkavaatimusta kevennetään kaavamuutoksen yhteydessä tasolle 1 ap / 150 kem<sup>2</sup>. Lasketaan edelleen korvaavien autopaikkojen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja vähennetään ne edellisessä kohdassa saaduista tuloista, jolloin saadaan karkea arvio nettotuloista ennen veroja:

*Uuden autopaikkavaatimuksen vanhalta taloyhtiöltä edellyttämien autopaikkojen määrä. Kuten huomataan, korvaavien autopaikkojen määrä on huomattavasti poistuvia pienempi. Jos autopaikkoja halutaan sama määrä kuin lähtötilanteessa, hankkeen taloudellinen kannattavuus heikkenee huomattavasti. (huom. tontin osan myyvä taloyhtiö vastaa vain omista autopaikoistaan):*  
 $5\,743 \text{ kem}^2 / 150 \text{ ap/kem}^2 = 39 \text{ ap}$

*Vanhan yhtiön korvaavien autopaikkojen rakentamiskustannus olettaen, että autopaikat viedään maanalaiseen pysäköintilaitokseen:*  
 $39 \text{ ap} * 30\,000 \text{ €/ap} = 1,17 \text{ milj. €}$

##### Taulukko 2. Karkeita arvioita pysäköintiratkaisujen kustannusvai- kutuksista

Ratkaisu	kustannus/autopaikka
Maantasopysäköinti	5000 €/autopaikka
Pysäköintikansi maan päälle	15 000 €/autopaikka
Pysäköintilaitos	20 000 €/autopaikka
Pysäköintikansi maan alle	30 000 €/autopaikka

*Nettotuotto korvaavien autopaikkojen aiheuttamien kustannusten jälkeen:*  
 $2,30 \text{ milj. €} - 1,17 \text{ milj. €} = 1,13 \text{ milj. €}$

##### Yhteisövero

- Oletetaan, että edellä esitettyjen vähennysten jälkeen myyntitulo on täysimääräisesti voittoa, jolloin yhteisöverokannan ollessa 20 % verojen jälkeen jäävä tulo voidaan laskea seuraavasti:  
 $0,80 * 1,13 \text{ milj. €} \approx 0,90 \text{ milj. €}$

Edellä esitetyn esimerkin luvuilla tuotto huoneistoneliötä kohden olisi verojen jälkeen 900 000 € / 4594 htm<sup>2</sup> ≈ 196 € / htm<sup>2</sup>. Mikäli verorasitus onnistuttaisiin taitavalla tilinpäätössuunnittelulla välttämään, tulo huoneistoneliötä kohden olisi:  
 $1\,130\,000 \text{ €} / 4594 \text{ htm}^2 \approx 246 \text{ €/htm}^2$ .

#### 4.6 Vaihtoehtona purku ja uudisrakentaminen

Tontilla sijaitsevan vanhan rakennuksen purkaminen ja nykytarvetta paremmin vastaavan kokonaan uuden kohteen rakentaminen tilalle voi myös toisinaan olla harkitseminen arvoinen vaihtoehto. Tällaisten purkua puoltavien tilanteiden taustalla voi olla mm. yksi tai useampi seuraavista tekijöistä:

- Vanhan rakennuksen kunto on poikkeuksellisen huono (esim. mittavat sisäilmaongelmat), jolloin tyydyttävän lopputuloksen saavuttaminen laajoillakin korjauksilla on epävarmaa.
- Rakennuksen remonttien toteuttaminen on viivästynyt ja lähitulevaisuudessa toteutettavaksi tulevien remonttien kokonaiskustannus on kasvanut huomattavan suureksi.
- Olemassa oleva rakennus ei integroidu luontevasti kehittyvään kaupunkirakenteeseen ja rajoittaa merkittävästi korttelin kehityspotentiaalia: esimerkiksi keskusta-alueella huomattavasti ympäröivää rakennetta pienempi rakennus saattaa olla merkittävä rajoite koko korttelin kehityspotentiaalinsa toteuttamiselle.

##### Purkaminen käytännössä (rakennus omistustontilla)

Myös vanhan rakennuksen korvaamista kokonaan uudella mietittäessä kaikkien osapuolien kannalta toimiva talousyhtälö on toteutuskelpoisuuden kannalta avainasemassa. Tällaisessa toimintamallissa on lähtökohtana, että vanhan rakennuksen kaikki asunnot sekä uusi kaavoitettu rakennusoikeus myydään hankekehittäjälle, joka ottaa vastuun hankkeen toteuttamisesta ja siihen liittyvistä riskeistä ja



kustannuksista. Tällöin vanhan rakennuksen asukkaat voivat halutesaan ostaa uudesta samalle sijainnille rakentuvasta kohteesta haluamansa asunnon sille määritellyn markkinahintaan, mutta luonnollisesti vanhoja asukkaita ei ole millään tavalla sidottu uuteen kohteeseen ja heillä on täysi vapaus muuttaa myös muualle.

Verottajan tulkintojen vuoksi uuden kohteen markkinahintojen on oltava samat kaikille eikä vanhoille asukkaille voida virallisesti määrittellä välirahoja tai muita erikoishintoja. Näin ollen oletettavasti ai- noa uuden asunnon hankintaan liittyvä erikoisetu, jonka hankekehittäjä voi vanhoille asukkaille tarjota, on antaa heille mahdollisuus va- rata haluamansa asunto uudesta kohteesta ennen muita.

Taloudellisen toteutettavuuden lisäksi purkamiseen liittyy merkittä- viä käytännön ongelmia, joista yksi keskeisimmistä on se, että nykyi- sellä lainsäädännöllä yksikin purkamista vastaan nouseva osakas riit- tää kaatamaan koko hankkeen, vaikka kaikki muut talon osakkaat olisivat sen toteuttamisen puolesta. Tulevaisuudessa purkaminen kuitenkin saattaa onnistua jo määränemmistö päätöksellä. Purku- vaihtoehtoa harkittaessa on myös syytä huomioida, mikäli taloyhti- öllä on vielä maksamattomia lainoja. Tällaisissa tapauksissa mahdol- lisista menettelytavoista on syytä sopia lainanantajan kanssa hyvissä ajoin ennen purkupäätöksen tekemistä.

### **Purettavan rakennuksen asukkaiden näkökulma**

Purettavan kohteen vanhojen asukkaiden talouden kannalta kriitti- sin vaihe on sopiminen siitä, mihin hintaan he ovat valmiita myy- mään vanhan asuntonsa hallintaan oikeuttavat osakkeet sekä talo- yhtiön tontille kaavoitetun lisärakennusoikeuden hankekehittäjälle. Lähtökohtana hinnan määrittelylle voidaan pitää alueen asuntojen markkinahintatasoa. Kyseessä on siis sama hintataso, jonka vanhat asukkaat voisivat olettaa saavansa asunnostaan myydessään sen va- pailla markkinoilla. Tampereen Tammelassa myytyjen asuntojen kes- kihinta on viimeisen vuoden aikana ollut n. 3 500 €/htm<sup>2</sup>. Keskihinta ei kuitenkaan suoraan kerro oman asunnon markkinahintaa, vaan potentiaalista neliöhintaa on mietittävä tarkemmin mm. suhteessa rakennuksessa toteutettuihin ja tulossa olevien remonttien kustan- nuksiin sekä asunnon muihin hintaan vaikuttaviin ominaisuuksiin, kuten esimerkiksi huoneistotyyppeihin, huoneiston kuntoon ja hu- oneistokohtaisen saunan olemassaoloon.

Taloyhtiön tontille kaavoitetun lisärakennusoikeuden voidaan katsoa kohdistuvan tasaisesti asunto-osakkeille ja näin nostavan asunto- osakkeiden hintaa rakennusoikeuden arvon verran. Lisärakennusoi-

keuden myyntihinnan määrittelyn lähtötasona voidaan pitää kau- pungin alueelle arvottamaa rakennusoikeuden hintaa. Tampereen Tammelassa rakennusoikeuden arvoksi on tätä raporttia kirjoitetta- essa arvotettu asuinrakennuksille 620 €/kem<sup>2</sup> ja liikerakennuksille 500 €/kem<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeudesta saatava myyntitulo ei kuiten- kaan ole vanhoille asukkaille täysimääräisesti voittoa, sillä Tampe- reen kaupunki perii kaavoitetun lisärakennusoikeuden tuomasta ar- vonnoususta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti (normaalitilanteessa 40 % arvonnoususta). Tampereen nykyisissä maapoliittisissa linjauk- sissa on kuitenkin määritelty ”porkkanoita”, joiden mukaisten ehto- jen täytyminen keventää kaupungin perimää sopimuskorvausta. Neljän ”porkkanan” ehdot täyttyvät Tammelan purkukohteissa, jol- loin 85 % tontin arvonnoususta jätetään huomioimatta. Ts. maan- käyttö- ja rakennuslain mukainen korvaus on tällöin vain 6 % lisärakennusoikeuden kaa- voittamisen tuomasta arvonnoususta. Lisäksi purkukohteissa voi- daan vielä ennen porkkanoiden toteutumisen tuoman alennuksen huomioimista arvonnoususta vähentää 40 % purkukustannuksista.

Verotuksen näkökulmasta on keskeistä huomioida, että mikäli asu- kas on asunut myymässään asunnossa vähintään kaksi vuotta, on myynnistä saatava voitto verotonta. Asunto-osakkeiden kauppaan liittyy myös varainsiirtoveron maksaminen. Yleisen käytännön mu- kaisesti varainsiirtoveron maksaa ostaja eli asukkaan myydessä van- haan asuntoaan hankekehittäjälle asunto-osakkeille 2 % suuruisen va- rainsiirtoveron maksaa hankekehittäjä. Puolestaan ostaessaan uu- den asunnon vanhan asuntonsa tilalle asukas joutuu itse maksa- maan 2 % suuruisen varainsiirtoveron ostamansa uuden asunnon kauppahinnasta.

### **Hankekehittäjän näkökulma**

Tampereen Tammelan kaltaiselle arvostetulle alueelle sijoittuvat hankemahdollisuudet ovat hankekehittäjien näkökulmasta mielen- kiintoisia. Purkuhankkeiden kannattavuus ei kuitenkaan alueen hou- kuttelevuudesta huolimatta ole itsestään selvää. Uudishankkeen edellyttäessä purkamista hankekehittäjän talousyhtälöä vaikeuttaa se, että itse uuden talon ja siihen liittyvien parkkipaikkojen toteutta- misen lisäksi merkittäviä lisäkustannuksia aiheutuu vanhan raken- nuksen osakkeiden sekä Tammelan tapauksessa myös omistuston- tilla sijaitsevan lisärakennusoikeuden lunastamisesta. Näin ollen kus- tannuksia ehtii syntyä jo mittava määrä ennen kuin edes päästään rakentamaan.

Purkuhankkeen kannattavuutta hankekehittäjän näkökulmasta on mahdollista yrittää hahmottaa ns. tavoitemarkkinahinnan kautta. Purettavan rakennuksen tilalle rakennettavan uuden rakennuksen

tavoitemarkkinahinnan voidaan ajatella muodostuvan seuraavien kustannuserien perusteella:

- purkukohteen hankinta,
- vanhan kohteen purkaminen,
- uuden kohteen (sis. autopaidat) rakentamisen kulut, riski ja kate sekä
- uuden kohteen myynnin kulut, riski ja kate

Näin tavoitemarkkinahinnan voidaan katsoa kuvaavan keskimää- räistä hintatasoa, joka myyjän on saatava kehityshankkeen uusista asunnoista, jotta hanke olisi hankekehittäjälle kannattava. Mikäli näin muodostuva tavoitehintaa on korkeampi kuin mitä realistisesti arvioituna alueella myytävistä asunnoista voidaan keskimäärin saada, hanke ei ole taloudellisesti toteutuskelpoinen ja jotain on muutettava. Mikäli taas tavoitemarkkinahinta on alueelle järkevällä tasolla, kannattaa hanke toteuttaa.

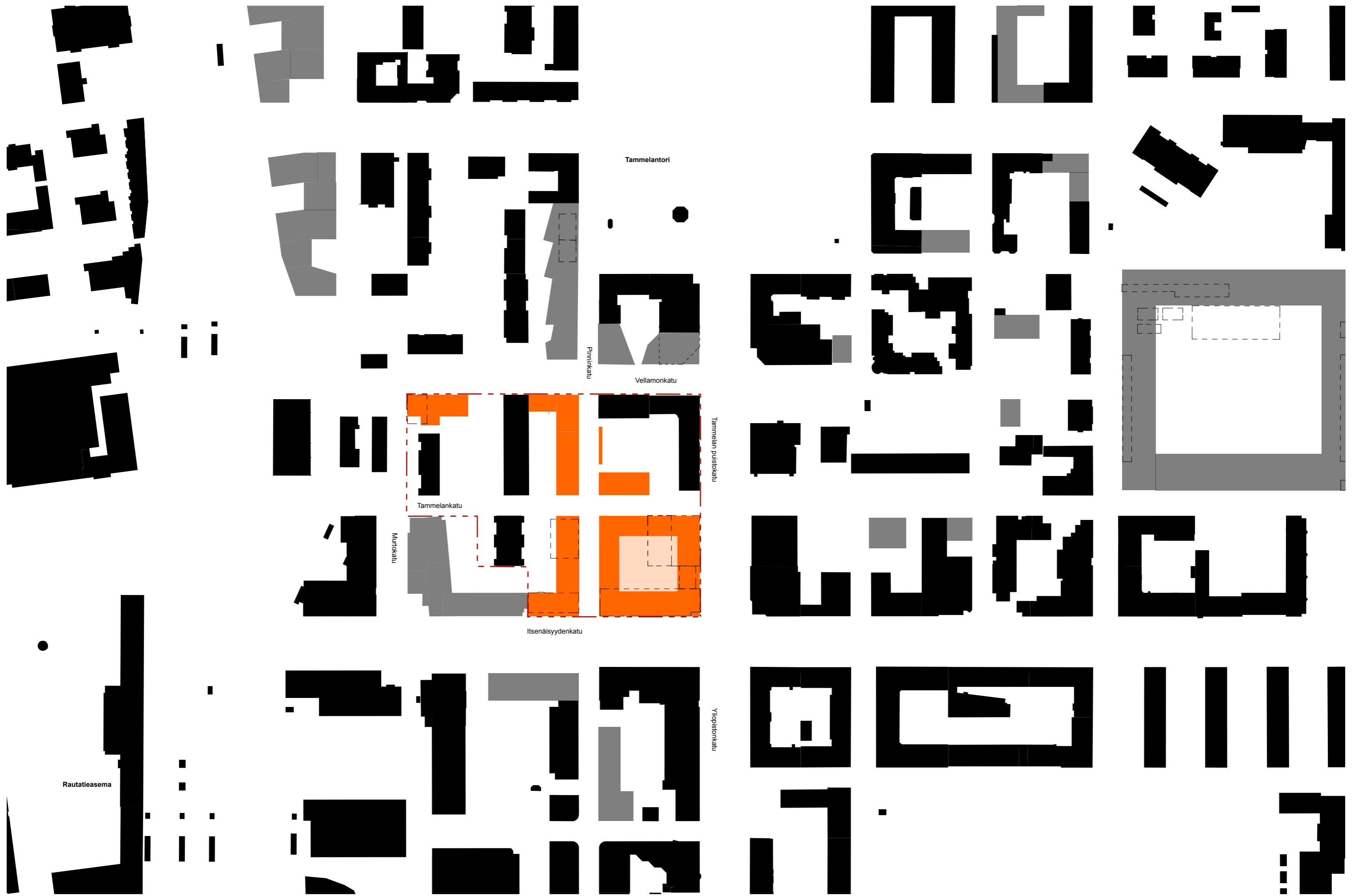
### **Toteutuskelpoisuus Tammelassa**

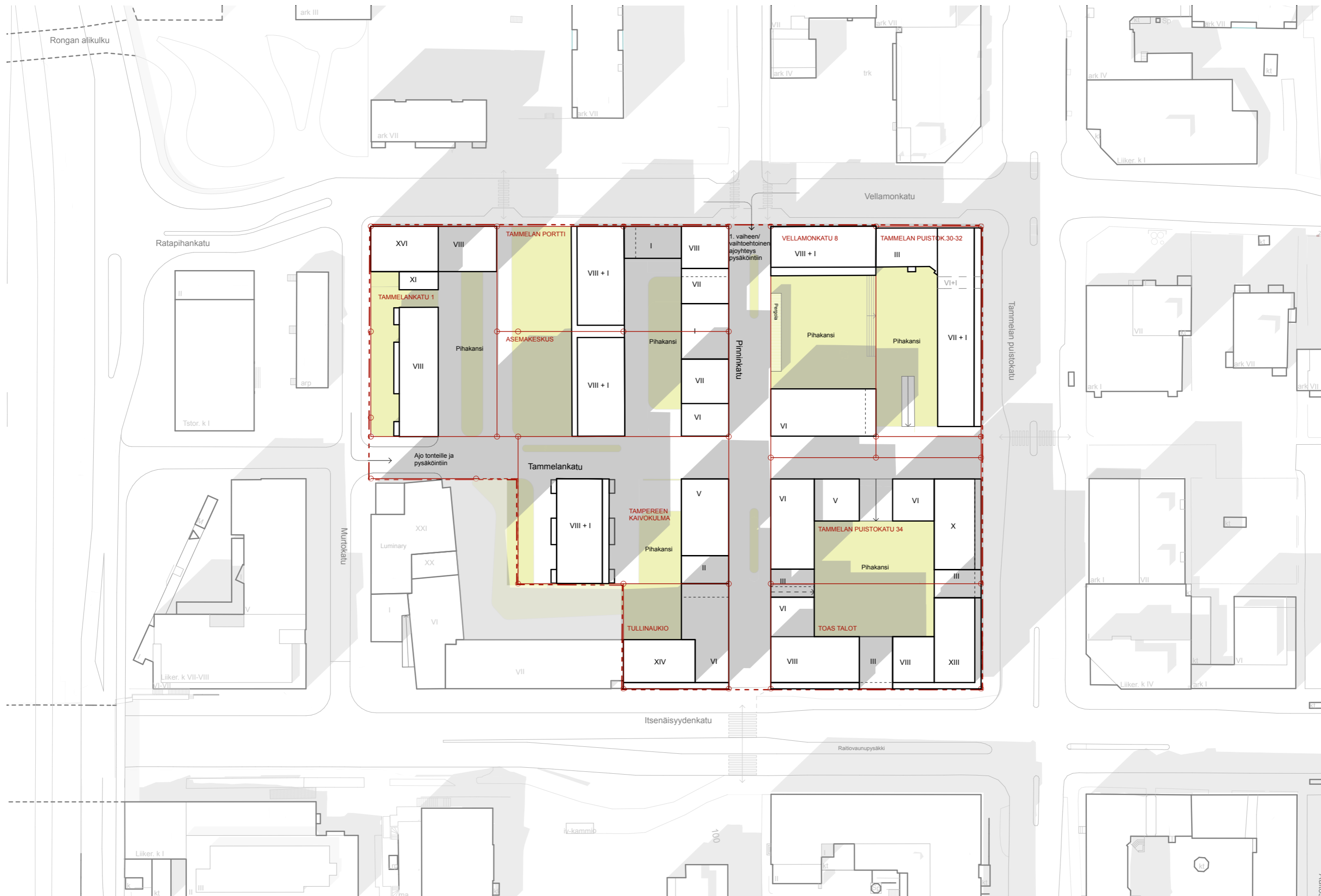
Korttelisuunnitelman potentiaalisille purkutonteille kaavailtu lisära- kennusoikeus mahdollistaisi kerrosneliöiltään 2.6–2.8 –kertaisten uudiskohteiden rakentamisen purettavien tilalle. Markkinaehtoisella hinnoittelulla ja korttelisuunnitelmissa kuvatuilla lisärakennusoi- keuksilla purkamisen talousyhtälö on hyvin haasteellinen saada tyy- dyttäväksi yhtä aikaa sekä vanhojen talojen osakkaiden että hanke- kehittäjän kannalta. Taloudellista toteutuskelpoisuutta helpottaisi, mikäli lisärakennusoikeus olisi vanhaan rakennukseen nähden nelin- kertainen tai jopa vielä isompi. Laadukas kaupunkikuvallinen toteu- tus muodostuu kuitenkin tässä kohtaa rajoittavaksi tekijäksi.

Haasteellisuudestaan huolimatta vanhan purkamiseen ja uuden ta- lon rakentamiseen johtavan kompromissin löytäminen ei ole kortte- lisuunnitelman ratkaisulla mahdotonta, mutta edellyttää vahvan yhtiö- tahtotilan löytämistä. Käytännössä taloyhtiöillä on mahdolli- suus viedä mahdollisuuksien kartoitusta eteenpäin solmimalla han- kekehittäjän kanssa hankekehityssopimus, joka ei kuitenkaan vel- voita taloyhtiöitä hankkeen toteutukseen. Mikäli luottamusta suo- raan hankekehittäjään on vaikea löytää, voidaan avuksi taloyhtiöitä edustamaan palkata myös asiantunteva konsultti.



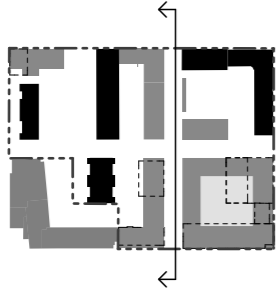
LIITE 1  
KORTTELISUUNNITELMA  
Tammela, korttelit 273 (osa), 281 ja 282  
"PINNIN PIHAT"  
26.06.2017

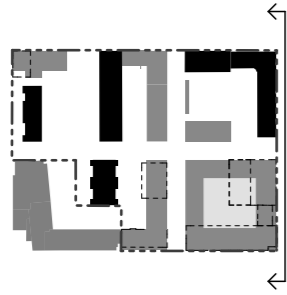




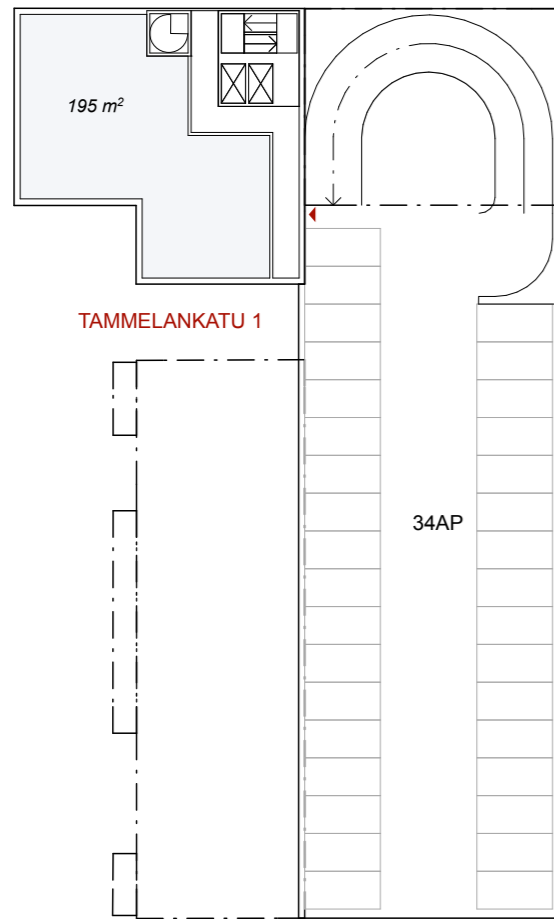




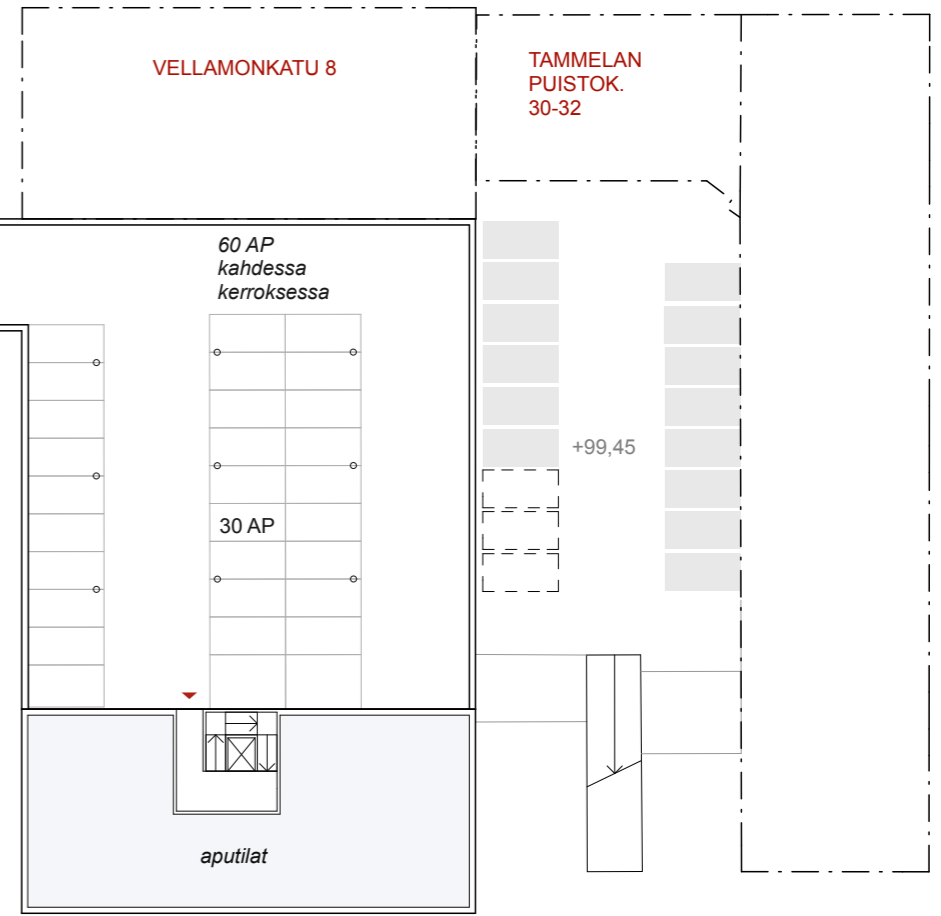
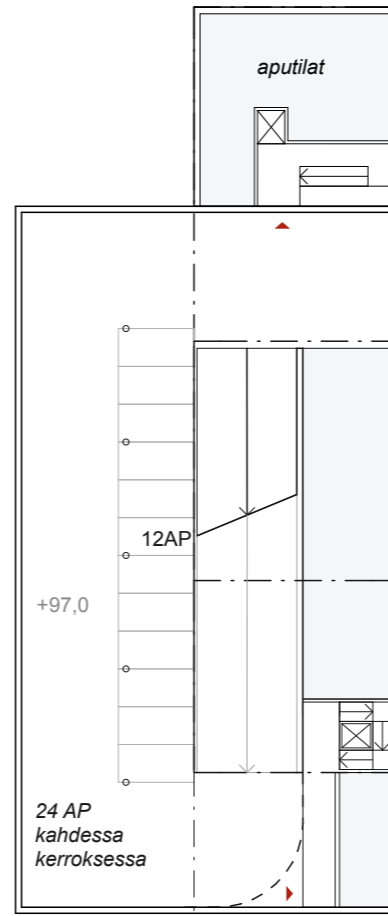
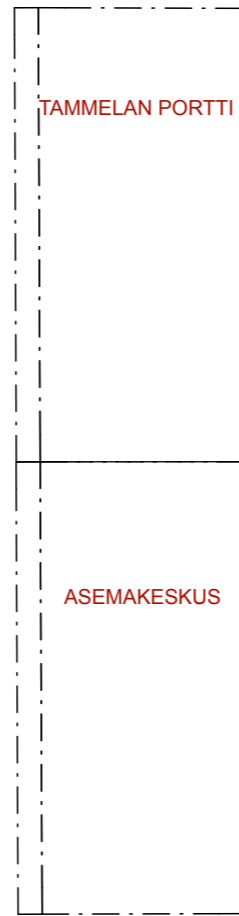




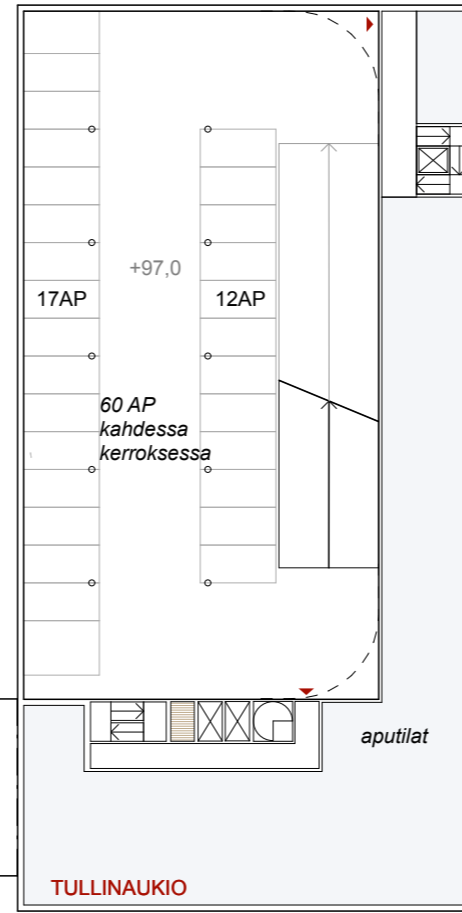
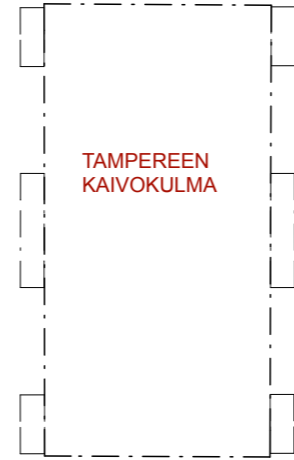
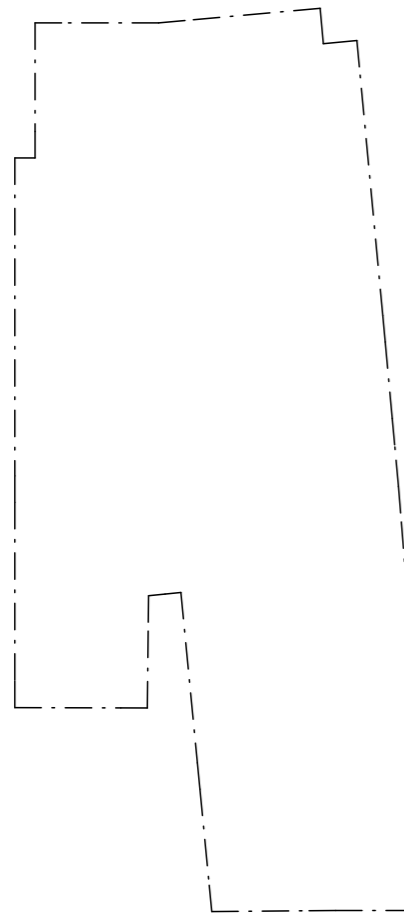




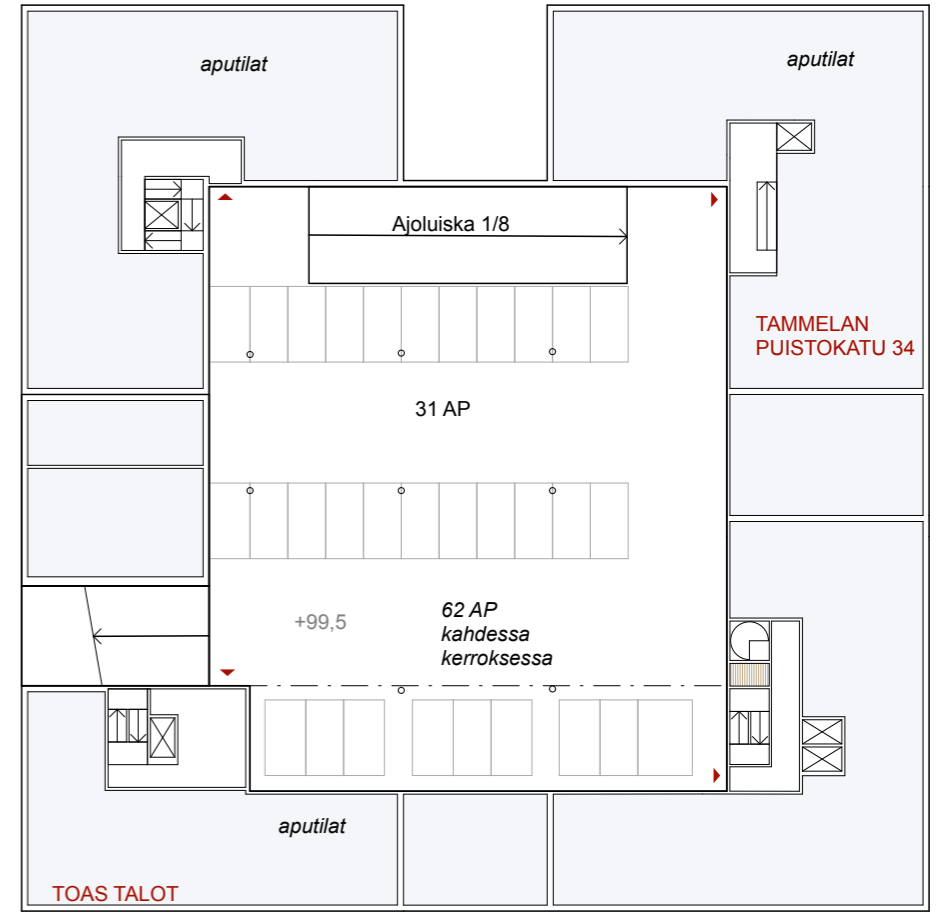
Tammelankatu



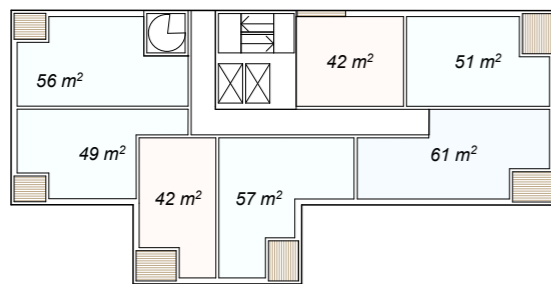
Tammelan puistokatu



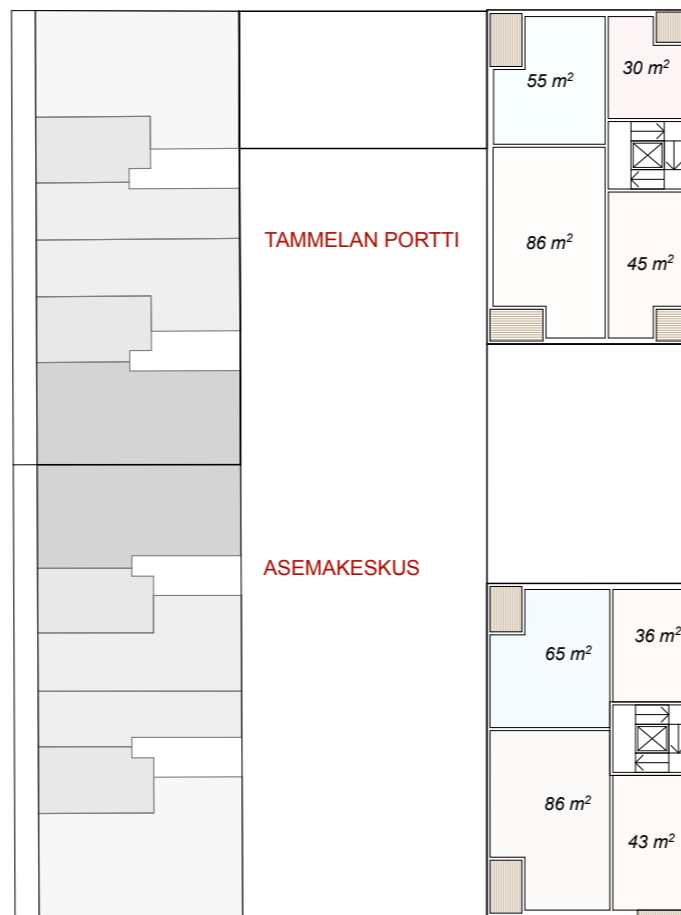
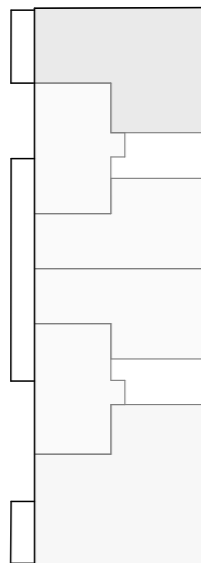
Itsenäisyydenkatu





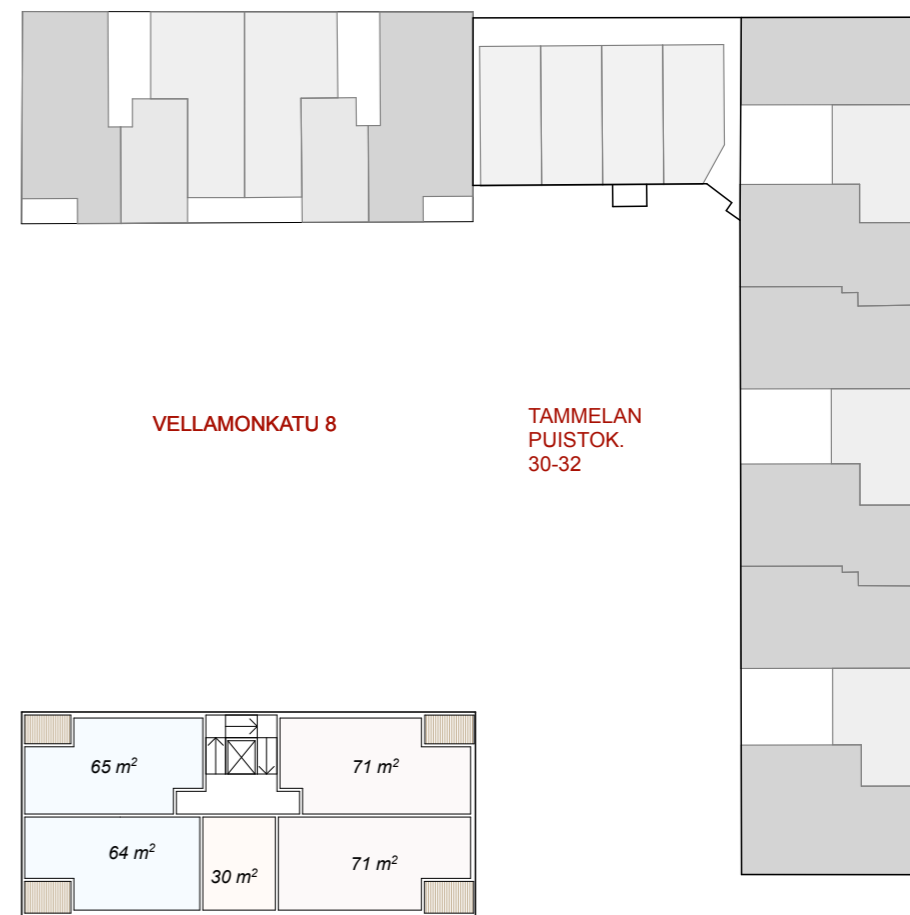


TAMMELANKATU 1



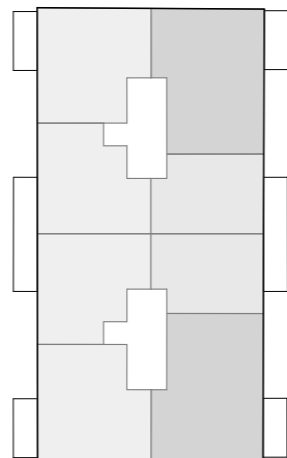
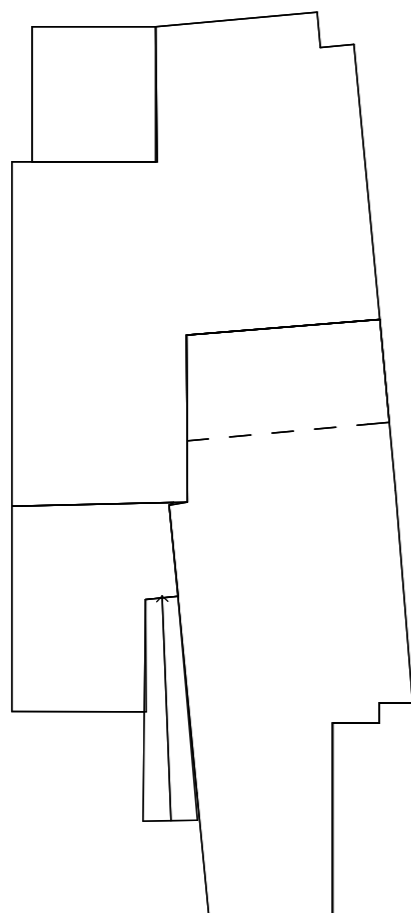
TAMMELAN PORTTI

ASEMAKESKUS



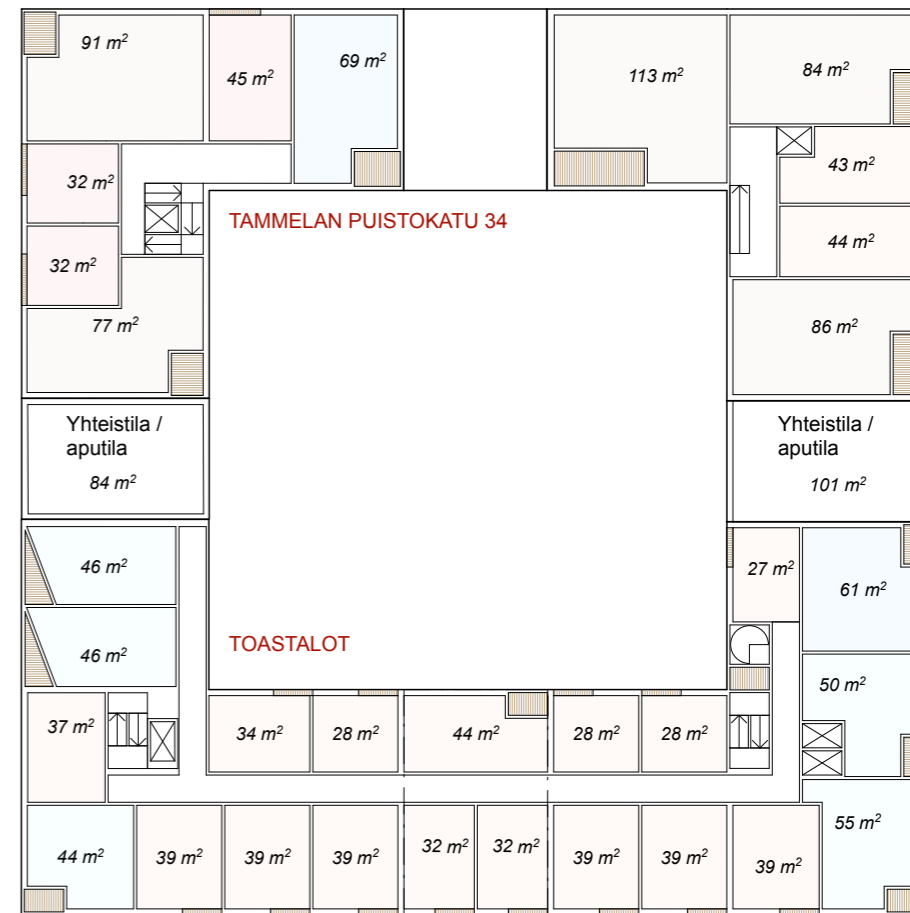
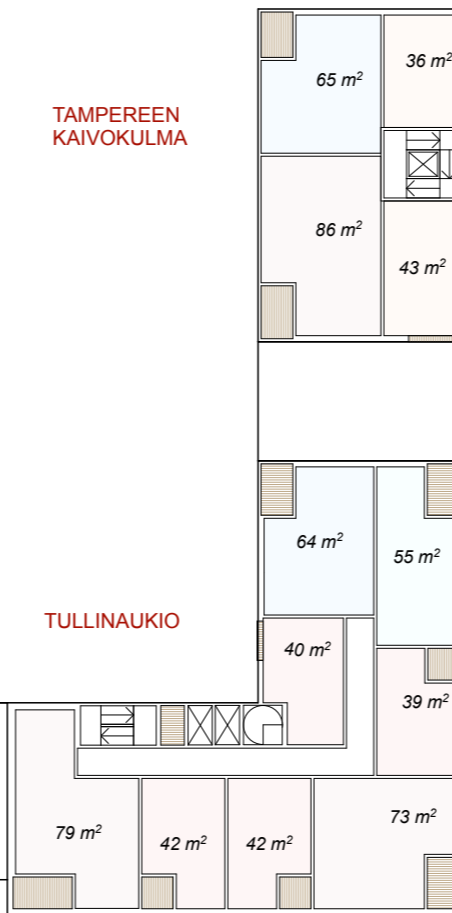
VELLAMONKATU 8

TAMMELAN  
PUISTOK.  
30-32



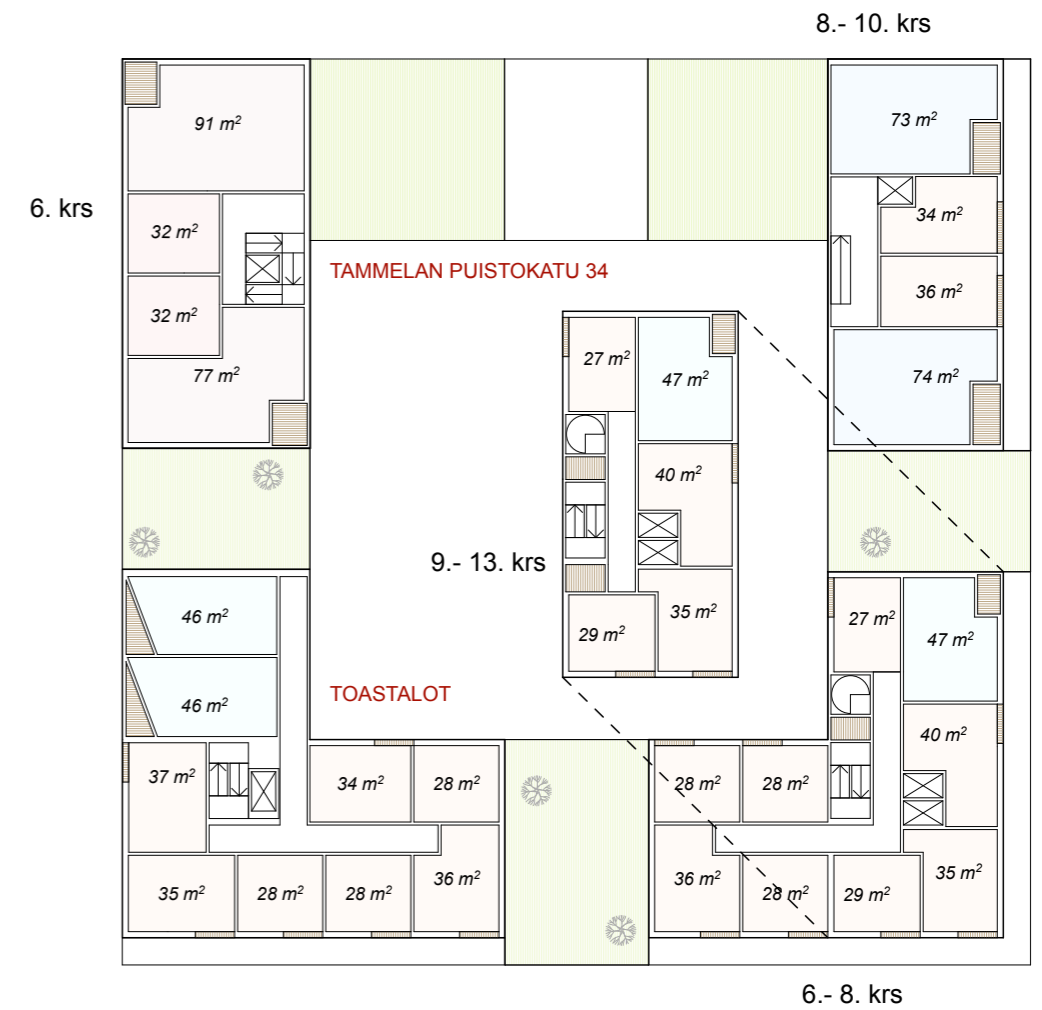
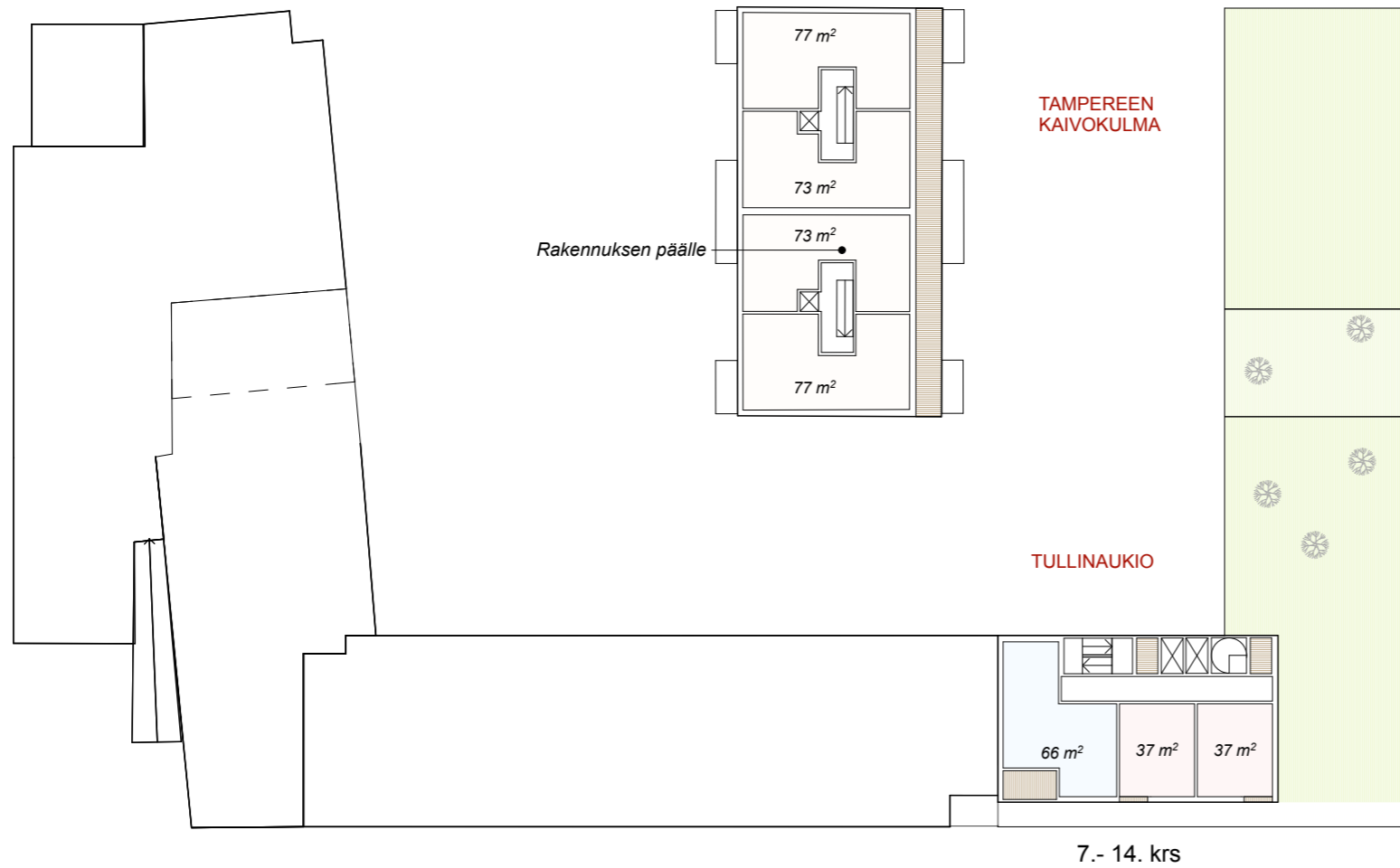
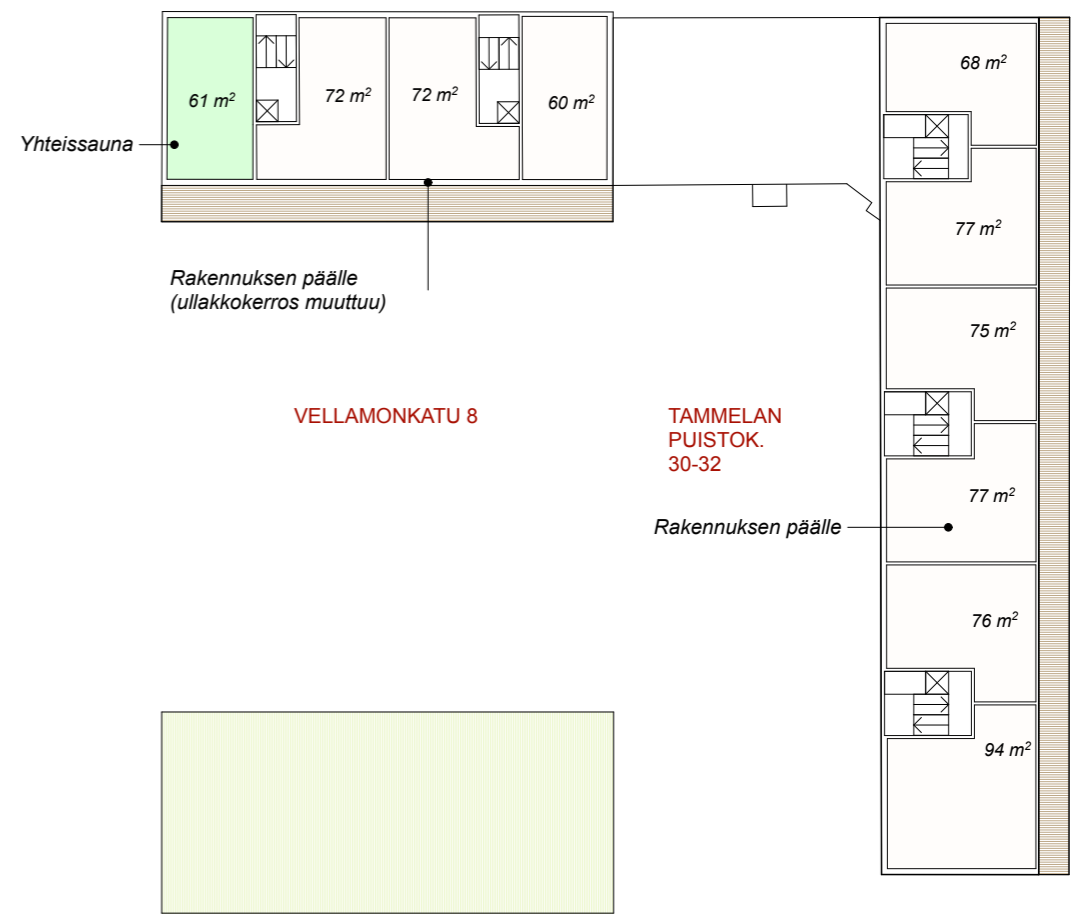
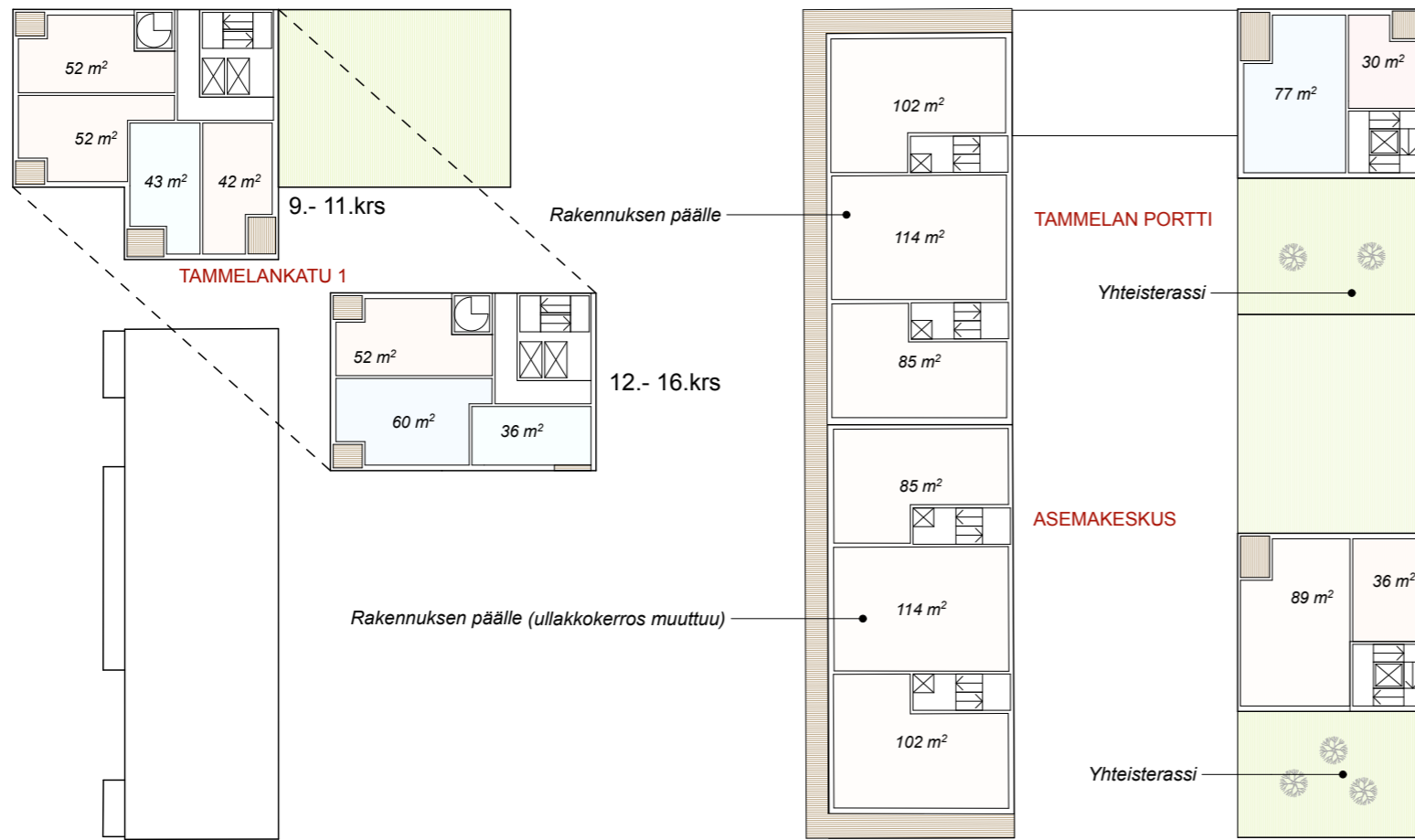
TAMPEREEN  
KAIVOKULMA

TULLINAUKIO



TAMMELAN PUISTOKATU 34

TOASTALOT



Yhtiö	Tontin koko (m2)	Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus (k-m2)	Nykyinen rakennettu kerrosala (k-m2)	Nykyisen asemakaavan ohjaama tonttitehokkuus	Nykyinen rakennettu tonttitehokkuus (e= nykyisten rakennusten kerrosala jaettuna tontin koolla)	Korttelisuunnitelman mukainen säilytettävä kerrosala (k-m2)	Korttelisuunnitelman mukainen purettava kerrosala (k-m2)	Korttelisuunnitelman mukainen uusi rakennusoikeus (k-m2) (porrasluoneet ja käytävät laskettu kokonaisuudessaan kerrosalaan mukaan)	Korttelisuunnitelman mukainen uusi kokonaiskerrosala (säilytettävä kerrosala + uusi kerrosala)	Korttelisuunnitelman mukainen tonttitehokkuus (e = korttelisuunnitelman mukaisten rakennusten kerrosala jaettuna tontin koolla)	Autopaikat ennen täydennysrakentamista					Autopaikat täydennysrakentamisen kanssa				
											Nykyiset olemassa olevat autopaikat (kpl)	Autopaikkojen määrävaatimus nykyisen asemakaavan mukaan, ap / asunto (kpl)	Autopaikkojen määrävaatimus tässä sovellettavan Tampereen pysäköintipolitiikan mukaan , 1 ap / 150 k-m2 (kpl)	Korttelisuunnitelman mukaan tontilla säilyvät autopaikat (kpl)	Laskennallinen vajaus laskettuna pysäköintipolitiikan mukaisella normilla 1 ap / 150 k-m2 (kpl)	Uusien autopaikkojen määrällinen tarve pysäköintipolitiikan normin 1 ap / 150 k-m2 mukaisesti (kpl)	Uusien autopaikkojen määrällinen tarve, kun huomioidaan pysäköintipolitiikan 20% helpotus rakenteellisena toteutetavista pysäköintipaikoista (kpl)	Uusien autopaikkojen määrällinen tarve ja laskennallinen vajaus yhteensä (kpl)	Korttelisuunnitelman mukaan rakennettavat uudet autopaikat (kpl)	Korttelisuunnitelman mukaisten uusien ja säilyvien autopaikkojen määrä suhteessa määrävaatimukseen (kpl)
Tammelankatu 1	2 156	3 018	2 524	1,4	1,17	2 524	0	5 400	7 924	3,68	40	43	17	14	-3	36	29	-32	34	2
Tammelanportti	1 979	2 771	2 281	1,4	1,15	2 281	0	2 500	4 781	2,42	37	42	16	8	-8	17	14	-22	12	-10
Asemakeskus	1 979	2 771	2 777	1,4	1,40	2 777	0	1 800	4 577	2,31	37	42	19	8	-11	12	10	-21	12	-9
Vellamonkatu 8	1 977	2 768	2 771	1,4	1,40	2 771	0	2 300	5 071	2,56	36	42	19	0	-19	16	13	-32	60	28
Tammelan Puistokatu 30-32	1 798	2 517	5 600	1,4	3,11	5 600	0	400	6 000	3,34	17	66	17	17	0	0	0	0	0	0
Tampereen Kaivokulma	2521	3529	3150	1,4	1,25	3150	0	1800	4950	1,96	57	56	21	14	-7	12	10	-17	44	27
Tammelan Puistokatu 34	2157	3020	2494	1,4	1,16	0	-2494	7100	7 100	3,29	43	36	0	0	0	48	39	-39	31	-8
Tullinaukio	900	1980	2000	2,2	2,22	0	-2000	5200	5200	5,78	20	18	0	0	0	35	28	-28	16	-12
TOAS	1798	3956	3690	2,2	2,05	0	-3690	9600	9 600	5,34	36	51	0	0	0	39	32	-32	31	-1
<b>YHT / Keskiarvo</b>	<b>17 265</b>	<b>26 329</b>	<b>27 287</b>	<b>1,58</b>	<b>1,66</b>	<b>19 103</b>	<b>-8 184</b>	<b>36 100</b>	<b>55 203</b>	<b>3,41</b>	<b>323</b>	<b>396</b>	<b>109</b>	<b>61</b>	<b>-48</b>	<b>215</b>	<b>175</b>	<b>-223</b>	<b>240</b>	<b>17</b>

Josta liiketilaa n.300 k-m2

Josta liiketilaa n.150 k-m2

Josta liiketilaa n.900 k-m2

Josta liiketilaa n.100 k-m2

Josta liiketilaa n.250 k-m2

Tällä hetkellä vain 17 AP tontilla

Josta liiketilaa n.1300 k-m2

Ullakkorakentaminen alle 700k-m2, ei ap velvoitetta

TOAS laskettu normilla 1/250

Taulukon avulla on tarkasteltu korttelitasolla ja taloyhtiökohtaisesti purettavan rakennusoikeuden ja rakennettavan rakennusoikeuden laajuuksia. Ne vaikuttavat tarvittavien autopaikkojen määrään, jotka on laskettu Tampereen uuden pysäköintipolitiikan mukaisesti. Jos korttelisuunnitelman uudet pysäköintiratkaisut toteutetaan, niin ulkopuolisiin pysäköintilaitoksiin ei tarvitse sijoittaa autopaikkoja. Taulukkoa on käytetty myös talouslaskelmien pohjana.

