

Rantaperkiö, Talvitie 9-11, omakotitonttien muutos asuinkerrostalojen korttelialueeksi

Asemakaavaehdotuksen selostus ja kaupungin vastine saatuun
palautteeseen

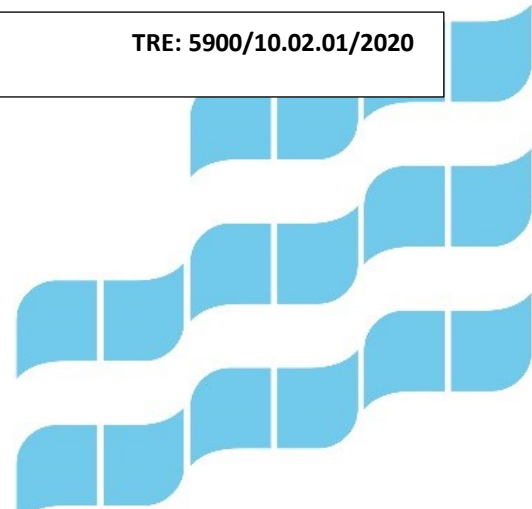
17.6.2021, täyd. 23.5.2022 ja 26.9.2022



kuva 1: Havainnekuva, kuvakulma yläviistosta lounaan suunnalta katsottuna. © Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 2022; Tampereen kaupunki, 2022

Asemakaava nro **8852**

TRE: 5900/10.02.01/2020



RANTAPERKIÖ, TALVITIE 9-11, OMAKOTITONTTIEN MUUTOS ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUEEKSI

ASEMAKAAVA NRO 8852

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17.6.2021 päivättyä ja 23.5.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8852. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Rantaperkiön kaupunginosan (303) korttelin 738 tonttia 1 ja 2.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Rantaperkiön kaupunginosan (303) korttelin 738 tontti 3.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa.

Diaarinumero:

TRE: 5900/10.02.01/2020

Vireille tulo:

17.6.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Rantaperkiö, Talvitie 9-11, omakotitonttien muutos asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
Asemakaava numero 8852.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella tarjotaan koti noin 50 ihmiselle

Nuolialantien, Talvitien ja Lentokentänkadun rajaamassa kolmiossa on kerrostaloja, pienkerrostaloja ja rivitaloja sekä suunnittelualueen kaksi omakotitaloa. Varsinainen omakotitaloalue tuntuu alkavan vasta Talvitien länsipuolelta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden pienehkön alueen luonteeseen sopivan kerrostalon rakentaminen edellä mainittujen omakotitalojen tilalle.

Rakennusoikeutta noin 2435 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Suunnittelualue on nyt asunto- tai liikekortteli, jossa on kaksi tonttia, joille on molemmille merkitty 146 neliömetrin (jatkossa m²) kokoinen 1 u 2/3 kerroksisen omakotirakennuksen rakennusala. Rakennusala ja kerros-luku määrittää rakennusoikeuden eli rakennusoikeus on noin 243 k-m². Rakennusoikeutta tonteilla on siis yhteensä noin 486 k-m².

Asemakaavanmuutoksen myötä korttelialueesta tulee asuinkerrostalojen korttelialue, jolla on asuinrakennusten rakennusoikeutta noin 2385 k-m² ja lisäksi 50 k-m² asukkaiden yhteistiloja.

Kaavan tavoitteena on, että korttelialueelle tulee kaksi neljäkerroksista kerrostaloa, avara puistomainen piha ja tarvittavat autopaikat.

Asuinalue palvelujen välittömässä läheisyydessä

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Rantaperkiön kaupunginosassa, Rantaperkiön ja Härmälän kaupunginosien rajalla. Lähin päiväkotia ja kaksi ensimmäistä alakoululuokkaa ovat noin sadan metrin etäisyydellä. Lähin alakoulu, jossa on kaikki kuusi luokkaa, on noin kilometrin päässä ja lähin yläkoulu on maanteitse noin 2,5 km päässä. Lähin päivittäistavarakauppa on noin sadan metrin päässä. Liikenneyhteydet ovat hyvät ja lähistöllä kulkee useita linja-autolinjoja. Vireillä olevassa kantakaupungin vaiheleiskaavassa valtuustokausi 2017-2021 Nuolialantielle on merkitty raitiotie.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (jatkossa OAS) sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 17.6. – 5.8.2021 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Aineistosta saatiin neljä viranomaiskommenttia ja kuusi mielipidettä. Alla saatu palaute tiivistettynä.

Viranomaiskommentit:

- Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että esitetyn luonteinen kaavamuutos on mahdollinen ja muutoksella on Rantaperkiön kerrostalokortteleiden osalta kaupunkikuvaan myös eheyttävä vaikutus. Uudisrakentamisessa tulee huomioida tontin itäpuolella olevan Nuolialantien ja Härmälänkadun varren kortteleiden kerrostalorakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sovittaa koordinaatiston, mittakaavan, muodonannon, materiaalien ja pihasuunnittelun osalta näihin itä- ja eteläpuolen maakunnallisia arvoja edustaviin kerrostalokortteleihin. Niiden keskeisiä kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ovat yhtenäinen sijoittelu, väljyys sekä puisto- ja viheralueet. Vanhan pihan puutarha- ja puistomaisuus ja mahdollisuuksien mukaan rakennusinventoinnissa osoitetut vanhat kookkaat puut tulee säilyttää. Lisäksi maakuntamuseo esittää kestävän rakentamisen edistämiseksi purettavien rakennusten vanhojen rakennusosien, kaappien, portaikkojen, ikkunoiden, uunien, ovien ja hirsirungon etc. kierrättämistä rakennusmateriaaleina korjausrakennuskohteisiin.
- Pirkanmaan liitto toteaa, että asemakaavan muutosalue sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettujen maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen nivelkohtaan, jossa Härmälän 1920–1940-luvuilla rakentunut omakotikorttelirakenne päättyy ja kaupunkirakenne jatkuu Rantaperkiön 1950–1960-lukujen pienkerrostaloaluekokonaisuutena. Kaavamuutosalueen tontit eivät kuulu ko. kulttuuriympäristöjen erikseen nimettyihin rakennuskulttuurin ydinaluekohteisiin. Pirkanmaan liitto katsoo, että kaavamuutoskohteen uudisrakentaminen ja kaupunkirakenteellinen tiivistäminen tukevat Nuolialalantien varsialueen kehittämistavoitteita, erityisesti joukkoliikenteen edistämisen ja lähipalvelujen saavutettavuuden näkökulmasta tarkasteltuna. Asemakaavaratkaisun kestävyysvarmistamiseksi olisi kuitenkin tarpeen tutkia mahdollisuutta säilyttää edes osa tonttien nykyisistä rakennuksista korttelirakenteen osana. Mikäli asemakaavaratkaisussa päädytään purkamaan uudisrakentamiseen, on kiertotalouden edistämiseksi tarpeen pohtia, kuinka korttelialuetta koskevilla asemakaavamääräyksillä voidaan edistää rakennuskohteen materiaalien kiertoa ja uusiomateriaalien käyttöä.

- Viheralueet ja hulevedet toteaa, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä hulevesiselvitystä ole tarpeen tehdä ja maininta tulisi poistaa suunnitelmasta.
- Ympäristönsuojelu toteaa, että valmisteluaineistosta puuttuu Tampereen melulinjauksen mukainen asemakaavatasoinen selvitys. Tehtävässä meluselvityksessä tulee huomioida myös vaiheyleiskaavaan merkityn raitiotien melu.

Mielipiteet:

- Härmälä seuran ja Härmälän omakotiyhdistyksen mielipiteissä kaavan mukaista rakentamista pidetään huomattavasti ylimitoitettuna ja Härmälän Rantaperkiön ympäristöön soveltumattomana. Suunnitelmassa kaavailtujen rakennusten korkeus ja kattomuoto poikkeavat huomattavasti alueen muusta rakennuskannasta. Mielestämme noille tonteille sopisi korkeintaan kaksikerroksiset kytketyt omakotitalot tai luhtitalot.
- Tämän seudun liikenteen turvallisuus ja alueen rauhallisuus ovat ominaista tälle Härmälän kulmalle, vieressä olevan päiväkodin/1-2 luokkalaisten liikkuminen ja olo on tämän alueen ominaispiirre. Säilytetään tämä reuna rauhallisena ja väljänä. Kerrostaloasumisen myötä liikennemäärät ja levottomuus lisääntyy alueella. Tontin Talvitien 9-11 vehreys ja runsas aluskasvillisuus ovat alueen pieneläimille tärkeä suojapaikka, koska kerrostalojen pihat ja puistoalue eivät anna suojaa esimerkiksi siileille. Myös kettuja, fasaaneja, oravia ja rusakoita liikkuu alueella. Alueen asukkaat mieltävät nämä vanhat rakennukset osaksi Härmälän ja Rantaperkiön historiaa ja puusto suojaa Nuolialantien liikenteen ääniltä huomattavasti Härmälänkadulla olevia taloja. Alueen kadut ovat kapeita ja niillä kulkemiseksi ei ole toivottavaa tuoda kortteliin lisää autoliikennettä ja asukkaita. Tämä alue on pysynyt oikeasti rauhallisena, koska tässä on juuri riittävät palvelut. Asukkaat ovat rauhallisia koska ei ole vuokrataloja. Vastustan tätä kaavasuunnitelmaa ehdottomasti.
- Miten ja kenelle tämän järjettömän sumputtamisen voi kostaa?
- Kahdessa keskenään täysin samanlaisessa mielipiteessä esitetään, että suunniteltu muutos on ylimitoitettun tehokas, eikä se sovellu kaupunkikuvallisesti Rantaperkiön – Härmälän nivelalueen kaupunkikuvaan. Rantaperkiön alue on jo nyt asumiskäytössä ja nykyisessä ilmiasussaan se edustaa ja liittyy arvokkaaseen Rantaperkiön kulttuurimaisemaan. Alue tulee säilyttää omakotirakennusten alueena. Muutokset nykytilaan tulee sovittaa vastaamaan alueen yleisilmettä. Nykyisten kahden omakotitalon tilalle suunniteltu massiivinen

kerrostalokompleksi aiheuttaa merkittävän kaupunkikuvallisen poikkeaman. Rakennusmassojen korkeus ja suuri tilavuus eivät sovi yhteen nykyisen väljän ja suhteellisen matalan kerrostalokannan, saatikka kaksikerroksisten omakotitalojen kanssa. Valtava tehokkuus ja kaupunkikuvallinen poikkeavuus eivät ole nykyisen kaavan, saati Härmälän omakotialueen suojelun kanssa yhteensopivia. Lisääntynyt automäärä ei mahdu tontille, eikä lähikaduilla myöskään ole realistisia pysäköintimahdollisuuksia. Talvitien päiväkodin ja koulun vuoksi alueen liikennettä tulisi vähentää, kun tämä hanke päinvastoin lisää sitä merkittävästi.

Suunnitelmassa todetaan, että hankkeen toteutuessa pyritään säästämään tonttien puustoa. Toisaalta inventoinnissa alueella ei ole merkittäviä puita eli käytännössä, rakentamisen nopeuden ja alhaisempien rakennuskustannusten vuoksi, nykyinen vihreä, jopa sadunomainen, tonttikokonaisuus muuttuu kliiniseksi kerrostalokompleksiksi.

Yksittäisten tonttien muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi on muiden tontinhaltijoiden kannalta kohtuuton eli kaavamuutoksen suunnittelu tulisi ulottaa koskemaan vastaavia omakotitontteja Nuolialantien varressa sekä tarvittaessa muita kerrostalotontteja mahdollisen lisä- ja täydennysrakentamisen osalta. Suunnittelussa tulisi päättää, miten Rantaperkiön asuinrakentamista kehitetään seuraavien 5-30 vuoden aikana.

Pidämme hyvänä sitä, että kaupunki on kiinnostunut alueen kehittämisestä. Sitä silmällä pitäen tulisi pelata avoimesti ja etsiä realistisia tapoja kehittää kaupunkiympäristöä kestäväällä tavalla. Suunnitelma tulee hylätä ja kaavamuutokseen voi palata, kun poikkeamat ja ristiriidat alueella voimassa olevan maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavan kanssa on ratkaistu.

Tehdyt muutokset:

Asemakaavaehdotuksen periaate on säilynyt samana. Esitetty kerrosala on säilynyt käytännössä samana. Rakennusalojen muotoa ja sijaintia on tarkistettu. Eteläisempää rakennusala on lyhennetty ja sen pohjoispäätyyn on merkitty yksikerroksisen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala. Kaavaan kuuluvaan oikeusvaikutteiseen rakentamistapaohjeeseen on lisätty ohje, että tontilla nyt sijaitsevista vanhoista asuinrakennuksista pienempi on mahdollisuuksien mukaan siirrettävä yhteiskäyttöön pihaan lisätylle talousrakennuksen rakennusosalalle, jolla on rakennusoikeutta 50 k-m². Lisäksi purettavien rakennusten hyväkuntoiset osat on mahdollisuuksien mukaan kierrätettävä.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.-16.6.2022. Kaavasta saatiin neljä muistutusta ja yksi lausunto.

Lausunnot:

Lausunnossaan maakuntamuseo katsoo, että uudisrakentamista on pääasiassa ohjattu hyvin ja riittävästi kaavalla ja rakentamistapaohjeella. Museo katsoo, että paikalle sopisi epäsymmetristä harjakattoa paremmin tavallinen symmetrinen satulakatto, ja kehottaa vielä harkitsemaan kaavamääräystä tältä osin. Kaavamääräys on muutettu niin, että katon tulee olla satula- eli harjakatto.

Muistutukset

Muistutuksissa pidetään esitettyä rakentamista edelleen liian korkeana ja massiivisena. Muistutuksissa on kiinnitetty huomiota ehdotuksessa olleeseen määräykseen: "Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa kerrosluvun estämättä sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen." Muistutuksen jättäjät ovat kokeneet, että tämä sallisi viidennen kerroksen rakentamisen "salaa".

Muistutukset ja lausunnot tarkemmin sekä kaupungin vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävillölon jälkeen

Saadun palautteen perusteella kaavasta on poistettu määräys epäsymmetrisestä harjakatosta ja se on korvattu määräyksellä: "Kattomuotona on käytettävä satulakattoa."

Määräys, joka olisi sallinut kerrosluvun estämättä sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen, on niin ikään poistettu kaavasta.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Rantaperkiö, Talvitie 9-11, omakotitonttien muutos asuinkerrostalojen korttelialueeksi.....	1
Asemakaavaehdotuksen selostus ja kaupungin vastine saatuun palautteeseen.....	1
Tiivistelmä	3
Asemakaavanmuutoksella tarjotaan koti noin 50 ihmiselle	3
Rakennusoikeutta noin 2435 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m ²).....	3
Asuinalue palvelujen välittömässä läheisyydessä.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Asemakaavan toteuttaminen	7
Sisällys.....	8
1 LÄHTÖKOHDAT	11
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	11
1.1.1 Asemakaava-alue on omakotirakennusten tontteja	11
1.1.2 Luonnonympäristö.....	11
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
1.1.4 Väestö ja palvelut	13
1.1.5 Maanomistus: Tampereen kaupungin vuokratontteja	14
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	14
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
2.1.1 Kaavan rakenne	14
2.1.2 Mitoitus.....	15
2.1.3 Palvelut.....	15
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	15
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	15
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	15
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	15
2.3.1 Korttelialueet.....	16
2.3.2 Muut alueet.....	17
2.4 Nimistö.....	17
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	17
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	17
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	17

3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	17
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	17
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	18
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	18
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	18
3.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	18
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	18
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	19
3.5.2	Kulttuuriperintö	19
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	19
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	20
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	20
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	20
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	20
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	20
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	20
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	21
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	25
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	26
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	26
5.1	Kaavataloustarkastelu	27
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	27
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	27
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	30
6.3	Asemakaava	33
6.4	Kaupungin strategiat	33
6.5	Tonttijako	34
6.6	Pohjakartta.....	34
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34

35)

7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34
7.3	Toteutuksen seuranta.....	34
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	34
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	34

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on omakotirakennusten tontteja

Suunnittelualue sijaitsee Rantaperkiön kaupunginosassa osoitteissa Talvitie 9 ja 11kadun itälaidalla, Nuolialantien ja Härmälänkadun välissä.

Suunnittelualue on tontit 738:1 ja 738:2, joiden yhteenlaskettu koko on noin 3 060 m².

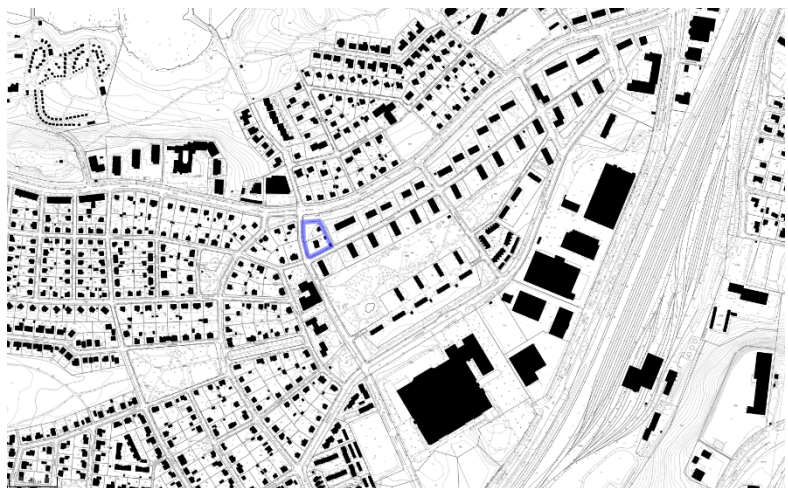
Suunnittelualue on nyt asunto- tai liikekortteli, jossa on kaksi tonttia, joille on molemmille merkitty 146 neliömetrin (jatkossa m²) kokoinen rakennusala. Alalle saa rakentaa yksikerroksisen omakotirakennuksen, jonka ullakolle saa rakentaa 2/3 maantasokerroksen neliömäärästä pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Rakennusalan koko ja kerrosluku määrittää rakennusoikeuden eli rakennusoikeus on noin 243 k-m². Rakennusoikeutta tonteilla on siis yhteensä noin 486 k-m².

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole havaittu merkittävää luonnonympäristöä tai luontoarvoja.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



*kuva 2: Suunnittelualueen ja sen ympäristön rakeisuuskartta. Olemassa olevat rakennukset ovat mustalla ja suunnittelualue on ympäröity kuvaan sinisellä viivalla.
©Tampereen kaupunki 2021*

Suunnittelualue sijaitsee Rantaperkiön asuinalueella Nuolialantien eteläpuolella. Alueen rakennukset ovat pääasiassa kerros-, pienkerros- ja rivitaloja. Suunnittelualueesta länteen rakennukset ovat pääasiassa erillispientaloja. Etelässä, hieman kauempana, on teollisuutta.

Nuolialantie on vilkasliikenteinen katu, jonka kautta kulkee runsaasti liikennettä Pirkkalan ja Tampereen välillä. Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa valtuustokausi 2017-2021 Nuolialantielle on merkitty raitiotie.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueesta on tehty maisemallinen ja rakennushistoriallinen inventointi (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 2020) ja suunnittelualueella olevien rakennusten purkamisesta ja alueen uudisrakentamisesta on pyydetty Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto. Lausunnossaan maakuntamuseo kirjoittaa: ”Suunnittelualue sijaitsee aivan Rantaperkiön ja Härmälän alueiden rajalla. Molemmat asuinalueet ovat maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Talvitie 9-11 tontit eivät inventoinnin mukaan kuulu maakunnallisen arvoalueen rakennuskulttuurin ydinalueisiin. Härmälän arvokkaat ominaispiirteet perustuvat erityisesti pientalovaltaiseen asutukseen, puutarhamaisiin pihoihin ja näiden muodostamiin yhtenäisiin katumaisemiin. Rantaperkiön alueen arvopiirteissä korostuvat asuinrakennustyyppien moninaisuus ja toisen maailmansodan jälkeiselle kaavoitusidealle tyypilliset aluekeskuksen piirteet julkisine rakennuksineen ja puistoineen.

Kohde sijaitsee Rantaperkiössä, juuri alueita jakavan Talvitien itäpuolella. Saman korttelin itäosassa on vuosina 1961-1971 rakentuneita 2-3 -kerroksisia asuinkerrostaloja, samoin kohteen eteläpuolisessa korttelissa. Talvitien länsipuolella Härmälässä ja Nuolialantien pohjoispuolella maisema jatkuu pientalokortteleina. Kohdetta kulmittain vastapäätä luoteessa sijaitsee 1980-luvulla rakennettu pienehkö ostoskeskus pysäköintialueineen. Nuolialantien ja Talvitien risteys on yksi alueen sisäisen liikenteen risteyskohdista ostoskeskuksen, bussipysäkin ja tulevan raitiotielinjan johdosta. Lounaassa kohdetta kulmittain vastapäätä on 2010-luvulla rakennettu päiväkot.

Alueen asemakaava on vuodelta 1951, eikä siinä ole huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteita. Rantaperkiön alueelle on hyväksytty vuonna 2002 suojelukaava, joka koskee nk. Valmetin rivitaloja Perkiönpuistossa.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että selvitystiedon ja maakunnallisten arvoalueiden inventointitiedon perusteella kohteessa sijaitsevat asuinrakennukset ovat ominaispiirteiltään hyvin säilyneitä ja välittävät autenttisesti aikakautensa asuinrakentamisesta, Härmälän ja Rantaperkiön yhdyskuntarakenteen historiasta ja alueiden paikallishistoriasta kertovia arvoja. Kohteena olevia tontteja ja rakennuksia ei kuitenkaan voida pitää maakunnallisen arvoalueen avainkohteina, viitaten erityisesti Rantaperkiön kerrostalo- ja rivitalovaltaisempaan tonttirakenteeseen Härmälään nähden. Siten maakuntamuseo pitää mahdollisena suunnitella tonttien kehitystä myös uudisrakentamisen näkökulmasta.

Mikäli asemakaavan muutoksella haetaan uudisrakentamista, tulee tontteja ympäröivien kortteleiden arvokkaat piirteet huomioida suunnittelussa ja sovittaa uudisrakentaminen huolellisesti maisemaan. Erityisesti tulee huomioida rakennusten sijoittuminen väljästi tontin keskiosaan ja vihreään, istutetun tilan suuresta osuudesta pihatilassa. Pihan puutarha- ja puistomaisuus ja mahdollisuuksien mukaan rakennusinventoinnissa osoitetut vanhat kookkaat puut tulee säilyttää. Ajo tontille tulisi järjestää Härmälänkadun puolelta ja Talvitien katumaisema säilyttää ehyenä. Puustoa ja istutettua aita- asuintontteja ja katutilaa rajaavina elementteinä on syytä säilyttää.”

Liikenne

Kaava-alueen ympärillä on hyvin toimiva liikenneverkosto, eikä kaavan mukainen rakentaminen toteutuessaan merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta. Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa valtuustokausi 2017-2021 Nuolialantielle on merkitty raitiotie.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on toimiva vesihuolto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tiedossa merkittäviä luontoarvoja.

Melu- ja ilmanlaatuselvitysten perusteella alueelle on mahdollista osoittaa asumista.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Lähin päiväkotiki ja kaksi ensimmäistä alakoululuokkaa ovat noin sadan metrin etäisyydellä. Lähin alakoulu, jossa on kaikki kuusi luokkaa, on noin kilometrin päässä ja lähin yläkoulu on maanteitse noin 2,5 km päässä. Lähin päivittäistavarakauppa on noin sadan metrin päässä.

1.1.5 Maanomistus: Tampereen kaupungin vuokratontteja

Suunnittelualan tontit ovat Tampereen kaupungin vuokratontteja. Jatke Pirkanmaa Oy on valtakirjalla tonttien vuokraoikeuden haltijoilta tehnyt 8.10.2020 päivätyn hakemuksen asemakaavan muutosta varten. Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä vuokraoikeuden haltijan tulee kirjallisesti sitoutua tekemään uusi asemakaavamutoksen mukainen maanvuokrasopimus, sekä tarvittavat kauppa-, vaihto- tai luovutuskirjat.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS



kuva 3: 3d-tietokonemallista otettu havainnekuva lännen suunnalta. © Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 2022; Tampereen kaupunki, 2022

2.1.1 Kaavan rakenne

Kaavan tavoitteena on, että korttelialueelle tulee kaksi neljä kerroksista kerrostaloa ja avara puistomainen piha Talvitien varteen. Tarvittavat autopaikat sijoittuvat pihasta katsoen talojen toiselle puolelle eli niiden itäpuolelle.

35)

2.1.2 Mitoitus

Asemakaavanmuutoksen myötä korttelialueesta tulee asuinkerrostalojen korttelialue, jolla on asuinrakennusten rakennusoikeutta noin 2385 k-m² ja lisäksi 50 k-m² asukkaiden yhteistiloja.

2.1.3 Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palveluja.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Rakennukset sovitetaan ympäröivään rakennuskantaan sijoittelunsa, kokonsa ja muotonsa suhteen. Talvitien varteen varataan tilaa vihreää leikki- ja oleskelupihaa varten.

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa laadukkaan ympäristöönsä sopivan asuinkerrostalojen korttelialueen rakentaminen, joka kokonaisuudessaan sopii alueen luonteeseen eikä kohtuuttomasti riko alueen historiallisia arvoja.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Alueella ei ole tiedossa merkittäviä luontoarvoja. Alueelle varataan maakuntamuseon lausunnon mukaisesti tilaa vihreälle leikki- ja oleskelupihalle.

Rakennukset sovitetaan ympäröivään kerrostalokantaan sijoittelunsa, kokonsa ja muotonsa suhteen.

Kustannustehokkuus

Kaavan toteuttaminen ei vaadi uutta kuntatekniikkaa.

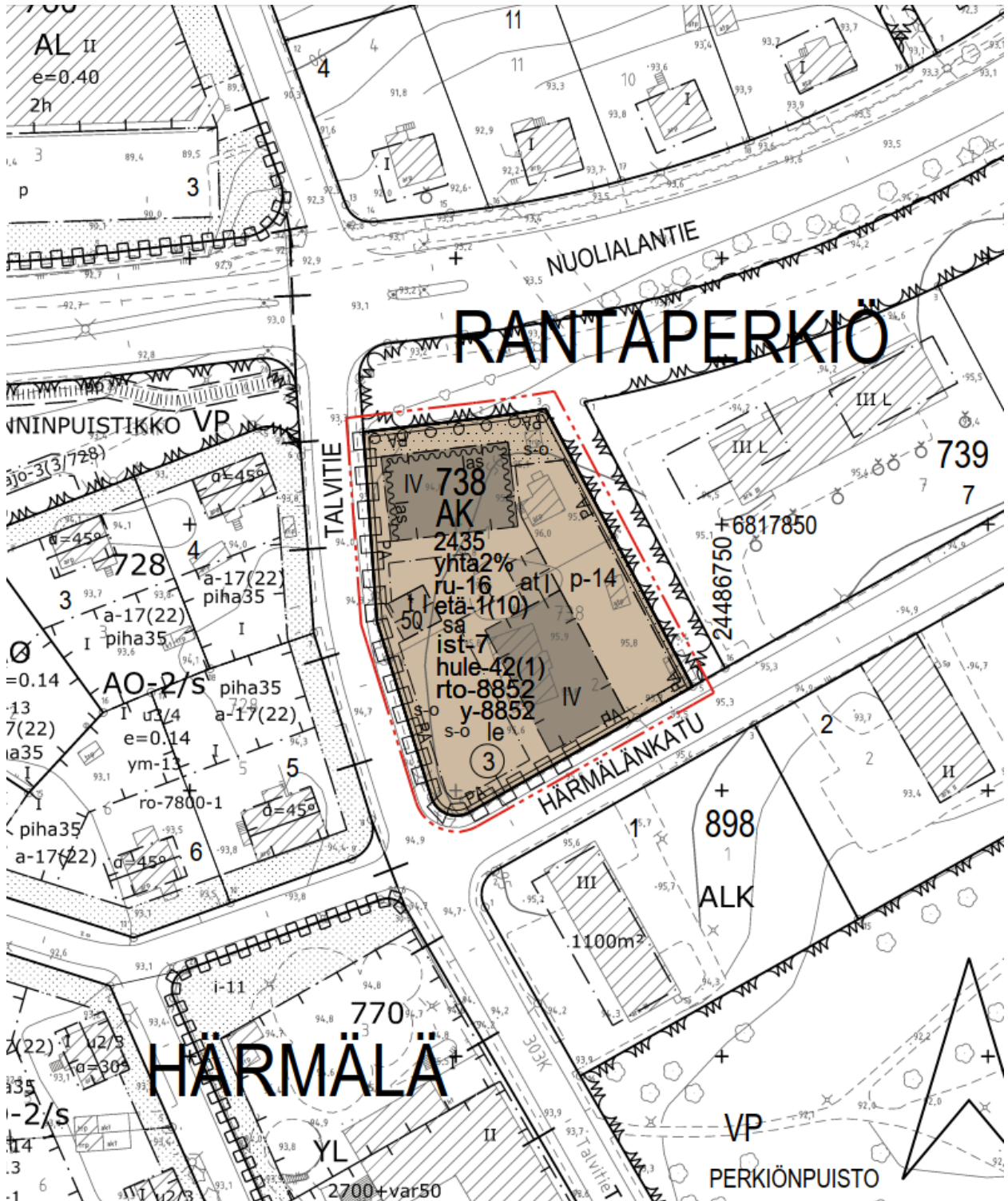
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

35)

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelialue



kuva 4: Asemakaavakartan pienennös. ©Tampereen kaupunki, 2022

Asunkorttelien korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 2385 k-m², josta 2 % eli noin 50 k-m² on käytettävä asukkaiden yhteistiloiksi. Lisäksi piha-alueella on 50 k-m² rakennusala, jolle on tavoitteena siirtää tontilla nykyisin sijaitsevista asuinrakennuksista pienempi kerrostalojen asukkaiden yhteistiloiksi.

Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ympäristöön soveltuvalla tavalla. Alueen suunnittelussa tulee käyttää kaupungin viherkerrointyökalua ja tavoitteeksi asetettua viherkerrointa. Vihersuunnitelma tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Alueelle ei tule uusia katualueita.

2.4 Nimistö

Alueella ei oteta käyttöön uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden, asuinkerrostalotontin rakentaminen hyvien palvelujen ja liikenneverkon yhteyteen. Suunnittelualue on mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisesti niin, että alueella ei ole melusta, ilmansaasteista tms. koituvia merkittäviä terveydelle haitallisia vaikutuksia.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavan mahdollistama rakentaminen on maltillista eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia ympäröivän alueen sosiaalisiin oloihin tai kulttuuriin.

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

Kaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

35)

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei ole tiedossa merkittäviä luontoarvoja. Kaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

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

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteuttamista varten ei tarvitse rakentaa uutta kuntatekniikkaa.

3.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Hanke on hyvin pieni eikä sillä oletettavasti ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön



kuva 5: 3d-mallinnusohjelmalla tehty havainnekuva kaava-alueesta Talvitien ja Nuolialantien risteyksestä katsottuna. Kuvaan mallinnettu raitiotien yleissuunnitelman mukainen Nuolialantie. © Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 2022; Tampereen kaupunki, 2022

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Talvitien itäpuolelle 1951 kaavassa jääneet kaksi omakotitalorakennusta puretaan ja hankkeen myötä Nuolialantien varren pienten asuinkerrostalojen rivistö jatkuu Talvitielle asti. Tehdyn inventoinnin ja maakuntamuseon lausunnon mukaan tällaisen ratkaisun tutkiminen asemakaavalla on mahdollista ilman, että ratkaisevasti vaarannetaan arvokkaan rakennetun ympäristön arvoja. Tavoitteena on, että tontilla nykyisin sijaitsevista ja purettavista asuinrakennuksista pienempi siirrettäisiin kaavaan piha-alueelle merkityn talousrakennuksen rakennusalalle ja kunnostettaisiin asukkaiden yhteiskäyttötiloiksi.

Kaavassa on määrätty istutuksista ja pihajärjestelyistä, joiden tavoitteena on varmistaa, että suunnittelualue säilyy mahdollisimman vehreänä. Rakennukset sovitetaan ympäröivään kerrostalokantaan sijoittelunsa, kokonsa ja muotonsa suhteen. Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Esitettyjen ratkaisujen tulisi estää uudisrakennusten liian voimakas näkyminen ympäristössä ja sopeuttaa ne hyvin ympäristöönsä.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueella kuuluu Rantaperkiön maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Tehdyn inventoinnin mukaan suunnittelualue ei kuulu maakunnallisen arvoalueen rakennuskulttuurin ydinalueisiin. Selvitystiedon ja maakunnallisten arvoalueiden inventointitiedon perusteella kohteessa sijaitsevat asuinrakennukset ovat ominaispiirteiltään hyvin säilyneitä ja välittävät autenttisesti aikakautensa asuinrakentamisesta, Härmälän ja Rantaperkiön yhdyskuntarakenteen historiasta ja alueiden paikallishistoriasta kertovia arvoja. Kohteena olevia tontteja ja rakennuksia ei kuitenkaan voida pitää maakunnallisen arvoalueen avainkohteina. Siten maakuntamuseo pitää mahdollisena suunnitella tonttien kehitystä myös uudisrakentamisen näkökulmasta.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Uuden asuinkerrostalokorttelin kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa jonkin verran.

Uusi kortteli vaatii investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutetaan vireille 17.6.2021.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tutkia omakotirakennusten tonttien muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavassa tutkitaan, että korttelialueelle tulee kaksi neljä kerroksista kerrostaloa ja avara puistomainen piha Talvitien varteen. Tarvittavat autopaikat sijoittuvat pihasta katsoen talojen toiselle puolelle eli niiden itäpuolelle.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaluonnoksia on laadittu vain yksi, toinen vaihtoehto on ns. nollavaihtoehto, jossa voimassa olevaa kaavaa ei muuteta.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 17.6. – 5.8.2021 väliseksi ajaksi. OAS:sta ja valmisteluaineistosta voi jättää kirjallisen mielipiteen mm. sähköpostitse aineiston nähtävilläoloaikana. OAS:sta ja valmisteluaineistosta pyydetään kommentit Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä sopivilta Tampereen kaupungin eri viranomaisilta, toimialoilta ja liikelaitoksilta.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydentyy Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (jatkossa OAS) sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 17.6. – 5.8.2021 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Aineistosta saatiin neljä viranomaiskommenttia ja kuusi mielipidettä. Alla saatu palaute tiivistettynä sekä kaupungin vastineet saatuun palautteeseen.

Viranomaiskommentit:

- Pirkanmaan maakuntamuseo:

Toteaa, että esitetyn luonteinen kaavamuutos on mahdollinen ja muutoksella on Rantaperkiön kerrostalokortteleiden osalta kaupunkikuvaan myös eheyttävä vaikutus. Uudisrakentamisessa tulee huomioida tontin itäpuolella olevan Nuolialantien ja Härmälänkadun varren kortteleiden kerrostalorakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sovittaa koordinaatiston, mittakaavan, muodonannon, materiaalien ja pihasuunnittelun osalta näihin itä- ja eteläpuolen maakunnallisia arvoja edustaviin kerrostalokortteleihin. Niiden keskeisiä kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ovat yhtenäinen sijoittelu, väljyys sekä puisto- ja viheralueet. Vanhan pihan puutarha- ja puistomaisuus ja mahdollisuuksien mukaan rakennusinventoinnissa osoitetut vanhat kookkaat puut tulee säilyttää. Lisäksi maakuntamuseo esittää kestävän rakentamisen edistämiseksi purettavien rakennusten vanhojen rakennusosien, kaappien, portaikkojen, ikkunoiden, uunien, ovien ja hirsirungon etc. kierrättämistä rakennusmateriaaleina korjausrakennuskohteisiin.

Kaupungin vastine:

Esitetyt asiat on pyritty ottamaan viitesuunnitelmaa ja asemakaavaa laadittaessa huomioon.

Kaavaan kuuluvaan oikeusvaikutteiseen rakentamistapaohjeeseen on lisätty ohje, että purettavien rakennusten hyväkuntoiset osat on mahdollisuuksien mukaan kierrätettävä.

- Pirkanmaan liitto

Toteaa, että asemakaavan muutosalue sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettujen maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen nivelkohtaan, jossa Härmälän 1920–1940-luvuilla rakentunut omakotikorttelirakenne päättyy ja kaupunkirakenne jatkuu Rantaperkiön 1950–1960-lukujen pienkerrostaloaluekokonaisuutena. Kaavamuutosalueen tontit eivät kuulu ko. kulttuuriympäristöjen erikseen nimettyihin rakennuskulttuurin

ydinaluekohteisiin. Pirkanmaan liitto katsoo, että kaavamuutoskohteen uudisrakentaminen ja kaupunkirakenteellinen tiivistäminen tukevat Nuolialalantien varsialueen kehittämistavoitteita, erityisesti joukkoliikenteen edistämisen ja lähipalvelujen saavutettavuuden näkökulmasta tarkasteltuna. Asemakaavarakentamisen kestävä ja varmistamiseksi olisi kuitenkin tarpeen tutkia mahdollisuutta säilyttää edes osa tonttien nykyisistä rakennuksista korttelirakenteen osana. Mikäli asemakaavarakentamisessa päädytään purkamaan uudisrakentamiseen, on kiertotalouden edistämiseksi tarpeen pohtia, kuinka korttelialuetta koskevilla asemakaavamääräyksillä voidaan edistää rakennuskohteen materiaalien kiertoa ja uusiomateriaalien käyttöä.

Kaupungin vastine:

Kaavaan kuuluvaan oikeusvaikutteiseen rakentamistapaohjeeseen on lisätty ohje, että tontilla nyt sijaitsevista vanhoista asuinrakennuksista pienempi on mahdollisuuksien mukaan siirrettävä kaavaan merkitylle talousrakennuksen rakennusalalle, jolla on rakennusoikeutta 50 k-m² ja lisäksi purettavien rakennusten hyväkuntoiset osat on mahdollisuuksien mukaan kierrätettävä.

- Viheralueet ja hulevedet:

Toteaa, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä hulevesiselvitystä ole tarpeen tehdä ja maininta tulisi poistaa suunnitelmasta.

Kaupungin vastine:

Korjaus tehty.

- Ympäristönsuojelu:

Toteaa, että valmisteluaineistosta puuttuu Tampereen melulinjauksen mukainen asemakaavatasoinen selvitys. Tehtävässä meluseelvityksessä tulee huomioida myös vaiheleiskaavaan merkityn raitiotien melu.

Kaupungin vastine:

Meluseelvitys tehty.

Mielipiteet:

- Härmälä seuran ja Härmälän omakotiyhdistyksen mielipiteissä kaavan mukaista rakentamista pidetään huomattavasti ylimitoitettuna ja Härmälän Rantaperkiön ympäristöön soveltumattomana. Suunnitelmassa kaavailtujen rakennusten korkeus ja kattomuoto poikkeavat huomattavasti alueen muusta rakennuskannasta. Mielestämme noille tonteille sopisi korkeintaan kaksikerroksiset kytketyt omakotitalot tai luhtitalot.

Kaupungin vastine:

Uudisrakennukset tulevat kerrostaloalueen jatkoksi ja ovat mitoitukseltaan ja sijoittelultaan sovitettu aiempiin kerrostaloihin. Ne ovat vain jonkin verran aiempia kerrostaloja korkeampia ja syvempirunkoisia. Tavoitteena on, että ne muodostaisivat Nuolialantien ja Talvitien risteykseen hienovaraisen korostuksen.

Alueen olemassa olevissa kerrostaloissa on loivat harjakatot.

Uudisrakennusten loivat epäsymmetriset harjakatot sopivat kaupungin näkemyksen mukaan alueelle hyvin.

- Tämän seudun liikenteen turvallisuus ja alueen rauhallisuus ovat ominaista tälle Härmälän kullmalle, vieressä olevan päiväkodin/1-2 luokkalaisten liikkuminen ja olo on tämän alueen ominaispiirre. Säilytetään tämä reuna rauhallisena ja väljänä. Kerrostaloasumisen myötä liikennemäärät ja levottomuus lisääntyy alueella. Tontin Talvitien 9-11 vehreys ja runsas aluskasvillisuus ovat alueen pieneläimille tärkeä suojavaikka, koska kerrostalojen pihat ja puistoalue eivät anna suojava esimerkiksi siileille. Myös kettuja, fasaaneja, oravia ja rusakoita liikkuu alueella. Alueen asukkaat mieltävät nämä vanhat rakennukset osaksi Härmälän ja Rantaperkiön historiaa ja puusto suojava Nuolialantien liikenteen ääniltä huomattavasti Härmälänkadulla olevia taloja. Alueen kadut ovat kapeita ja niillä kulkemiseksi ei ole toivottavaa tuoda kortteliin lisää autoliikennettä ja asukkaita. Tämä alue on pysynyt oikeasti rauhallisena, koska tässä on juuri riittävät palvelut. Asukkaat ovat rauhallisia koska ei ole vuokrataloja. Vastustan tätä kaava-suunnitelmaa ehdottomasti.

Kaupungin vastine:

Jos käytämme Helsingin vuonna 2018 toteutunutta kerrosala/asukas lukua, 48,3 k-m²/asukas, apunamme, voimme perustellusti olettaa, ettei uudisrakennuksissa tule asumaan kuin noin viisikymmentä asukasta. Viisikymmentä asukasta ei todennäköisesti hankaloita alueen liikennettä merkittävästi tai tuo merkittävää levottomuutta alueelle.

Piha-alueella tullaan säilyttämään osa merkittävimmistä puista ja alueen ympärillä oleva pensasaita uusitaan. Alueella ei ole havaintoja merkittävistä luontoarvoista tai suojeltavista lajeista. Uudet kerrostalot suojava aluetta melulta merkittävästi paremmin kuin nykyinen puusto.

- Miten ja kenelle tämän järjettömän sumputtamisen voi kosta?

Kaupungin vastine:

Kerrostalotontti, jolla on väljä oleskelupiha ei kaupungin näkemyksen mukaan ole "sumputtamista".

- Kahdessa keskenään täysin samanlaisessa mielipiteessä esitetään, että suunniteltu muutos on ylimitoitettuna tehokas, eikä se sovellu kaupunkikuvallisesti Rantaperkiön – Härmälän nivelalueen kaupunkikuvaan. Rantaperkiön alue on jo nyt asumiskäytössä ja nykyisessä ilmiasussaan se edustaa ja liittyy arvokkaaseen Rantaperkiön kulttuurimaisemaan. Alue tulee säilyttää omakotirakennusten alueena. Muutokset nykytilaan tulee sovittaa vastaamaan alueen yleisilmettä. Nykyisten kahden omakotitalon tilalle suunniteltu massiivinen kerrostalokompleksi aiheuttaa merkittävän kaupunkikuvallisen poikkeaman. Rakennusmassojen korkeus ja suuri tilavuus eivät sovi yhteen nykyisen väljän ja suhteellisen matalan kerrostalokannan, saatikka kaksikerroksisten omakotitalojen kanssa. Valtava tehokkuus ja kaupunkikuvallinen poikkeavuus eivät ole nykyisen kaavan, saati Härmälän omakotialueen suojelun kanssa yhteensopivia. Lisääntynyt automäärä ei mahdu tontille, eikä lähikaduilla myöskään ole realistisia pysäköintimahdollisuuksia. Talvitien päiväkodin ja koulun vuoksi alueen liikennettä tulisi vähentää, kun tämä hanke päinvastoin lisää sitä merkittävästi.

Suunnitelmassa todetaan, että hankkeen toteutuessa pyritään säästämään tonttien puustoa. Toisaalta inventoinnissa alueella ei ole merkittäviä puita eli käytännössä, rakentamisen nopeuden ja alhaisempien rakennuskustannusten vuoksi, nykyinen vehreä, jopa sadunomainen, tonttikokonaisuus muuttuu kliiniseksi kerrostalokompleksiksi.

Yksittäisten tonttien muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi on muiden tontinhaltijoiden kannalta kohtuuton eli kaavamuutoksen suunnittelu tulisi ulottaa koskemaan vastaavia omakotitontteja Nuolialantien varressa sekä tarvittaessa muita kerrostalotontteja mahdollisen lisä- ja täydennysrakentamisen osalta. Suunnittelussa tulisi päättää, miten Rantaperkiön asuinrakentamista kehitetään seuraavien 5-30 vuoden aikana.

Pidämme hyvänä sitä, että kaupunki on kiinnostunut alueen kehittämisestä. Sitä silmällä pitäen tulisi pelata avoimesti ja etsiä realistisia tapoja kehittää kaupunkiympäristöä kestäväällä tavalla. Suunnitelma tulee hylätä ja kaavamuutokseen voi palata, kun poikkeamat ja ristiriidat alueella voimassa olevan maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavan kanssa on ratkaistu.

Kaupungin vastine:

Suunnittelualue sijaitsee suoraan Talvitien itäpuolen pienten kerrostalojen alueen jatkeena. Uudet kerrostalot sovitetaan tähän ympäristöön. Suunnittelualueen itäpuolella oleva kerrostalo on 3,5 kerroksinen ja sen eteläpuolella oleva kerrostalo on neljäkerroksinen.

Uudet neljäkerroksiset rakennukset eivät siis tule olemaan kohtuuttomasti korkeampia kuin niitten naapurikerrostalot. Rakennusten runkosyvyys on suurempi kuin vanhoilla lamellitaloilla, mutta ne ovat myös lyhyempiä ja kuvaavat asuinrakentamisen muutosta kuluneiden vuosikymmenten aikana. Piha-alueella tullaan säilyttämään osa merkittävimmistä puista ja pensasaita uusitaan. Alueella ei ole havaintoja merkittävistä luontoarvoista tai suojeltavista lajeista. Laajojen alueiden maankäytön periaatteet ratkaistaan-maakunta- ja yleiskaavoilla ei asemakaavoilla. Maakuntakaavassa suunnittelualueella on merkintä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, mutta myös tiivistyvä joukkoliikennevyöhyke, kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke, tiivistettävä asemanseutu ja kasvutaajamien kehittämisvyöhyke. Maakuntakaavan laatineelta maakuntaliitolta saatujen kommenttien mukaan kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista. Yleiskaavassa alueella on merkintä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristö, mutta myös asumisen alue. Nuolialantiellä on merkintä raitiotiestä, jonka varrella ja etenkin pysäkkien läheisyydessä maankäytön tulee olla tehokasta. Yleiskaavan laatineen yleiskaavoituksen mukaan kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista. Myös Pirkanmaan maakuntamuseon kommenttien perusteella kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista.

Tehdyt muutokset:

Asemakaavaehdotuksen periaate on säilynyt samana. Rakennusalojen muotoa ja sijaintia on tarkistettu. Eteläisempää rakennusala on lyhennetty ja sen pohjoispäättyyn on merkitty yksikerroksisen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala. Pihaan on lisätty talousrakennukselle rakennusala. Tavoitteena on, että tontilla nykyisin sijaitsevista rakennuksista pienempi siirrettäisiin kyseiselle talousrakennuksen rakennusalalle ja kunnostettaisiin asukkaiden yhteiskäyttötiloiksi.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.-16.6.2022. Kaavasta saatiin neljä muistutusta ja yksi lausunto.

Lausunnot:

Lausunnossaan maakuntamuseo katsoo, että uudisrakentamista on pääasiassa ohjattu hyvin ja riittävästi kaavalla ja rakentamistapaohjeella.

Museo katsoo, että paikalle sopisi epäsymmetristä harjakattoa paremmin tavallinen symmetrinen satulakatto, ja kehottaa vielä harkitsemaan kaavamääräystä tältä osin.

Muistutukset

Muistutuksissa pidetään esitettyä rakentamista liian korkeana ja massiivisena. Muistutuksissa on erityisesti kiinnitetty huomiota ehdotuksessa olleeseen määräykseen: "Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa kerrosluvun estämättä sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen." Muistutuksen jättäjät ovat kokeneet, että tämä sallisi viidennen kerroksen rakentamisen "salaa".

Muistutukset ja lausunnot sekä kaupungin vastineet saatuun palautteeseen on käsitelty tarkemmin selostuksen liitteenä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavakarttaa on tarkistettu seuraavilta osin:

- Määräys epäsymmetrisestä harjakatosta on korvattu määräyksellä: "Kattomuotona on käytettävä satulakattoa."
- Määräys, joka olisi sallinut kerrosluvun estämättä sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen, on poistettu kaavasta.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyon yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Talvitie 9-11, meluselvitys (Ramboll, 2021)
- Talvitie 9-11, maisemallinen ja rakennushistoriallinen inventointi (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 2020)

Lisäksi kaavaa laadittaessa on hyödynnetty, muita alueelle aiemmin tehtyjä suunnitelmia ja selvityksiä.

5.1 Kaavataloustarkastelu

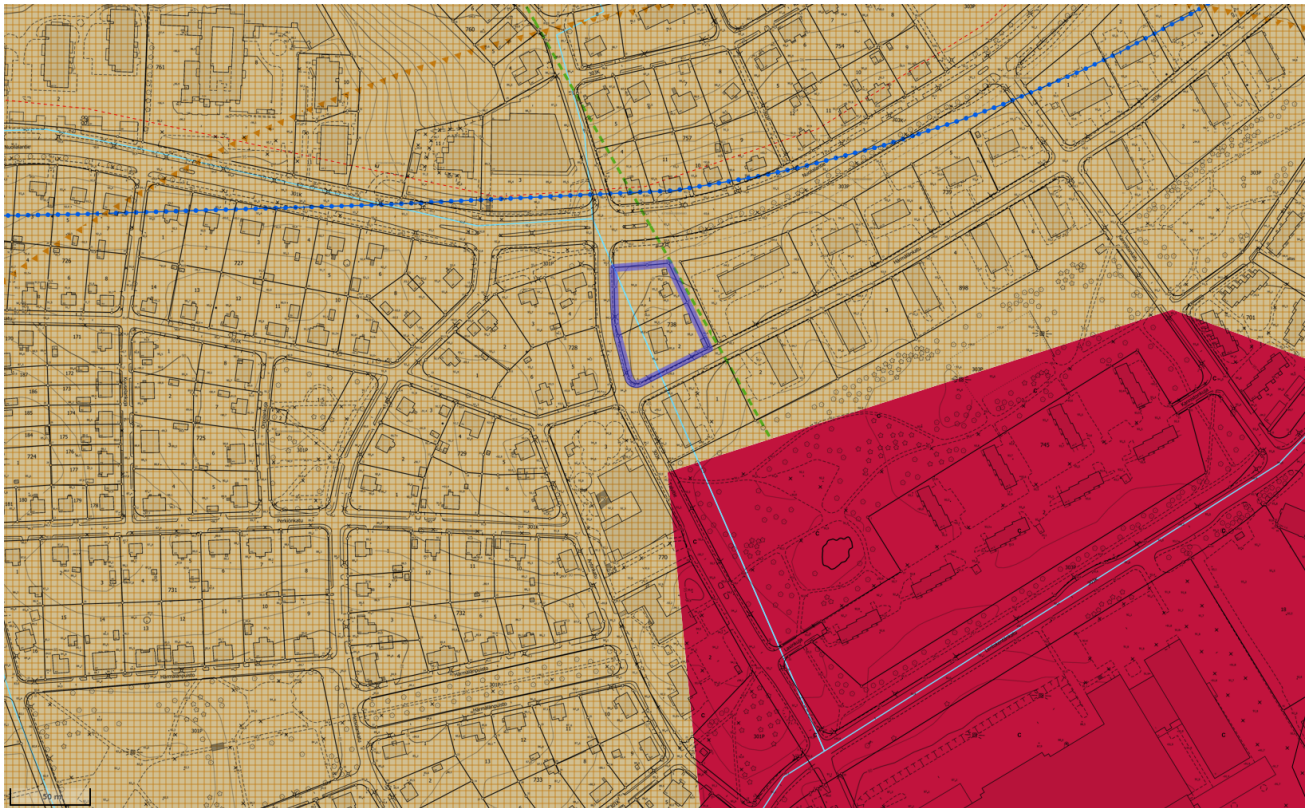
Kaavan johdosta ei tarvitse rakentaa uutta kunnallistekniikkaa tai kulkuväyliä. Kaupungin tai kunnallistekniikan liikelaitosten kustannukset jäävät vähäisiksi.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, taajamatoimintojen alueeksi, tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi, kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeksi, Rautaharkon tiivistettäväksi asemanseuduksi sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi. Alueen itärajalla olevalla kapealla puistokaistaleella on merkintä viheryhteys.



kuva 6: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä. ©Tampereen kaupunki 2022

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Merkinnoilla osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Taajamatoimintojen alue merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Tiivis joukkoliikennevyöhyke merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys:

Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-

eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke, joka ulottuu Tampereen kaupunkikeskustan ja Lielahden alakeskuksen alueelta Rautaharkko-Lakalaivan alakeskuksen ja henkilöliikenteen aseman sekä Sääksjärven alakeskuksen kautta Lempäälän keskusta. Etelä-Pirkanmaalla vyöhyke jatkuu Akaan taajamassa.

Suunnittelumääräys:

Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävinä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävinä liikenteellisinä solmukohtina

Tiivistettävä asemanseutu merkinnällä osoitetaan

yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus:

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Viheryhteys merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaavassa valtuustokausi 2017-21 suunnittelualue on osoitettu asumisen alueeksi ja se kuuluu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen. Pohjoispuolella kulkeva Nuolialantie on kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakatu ja joukkoliikenteen laukukäytävä.

Asumisen alue: Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.

Merkinnän kuvaus:

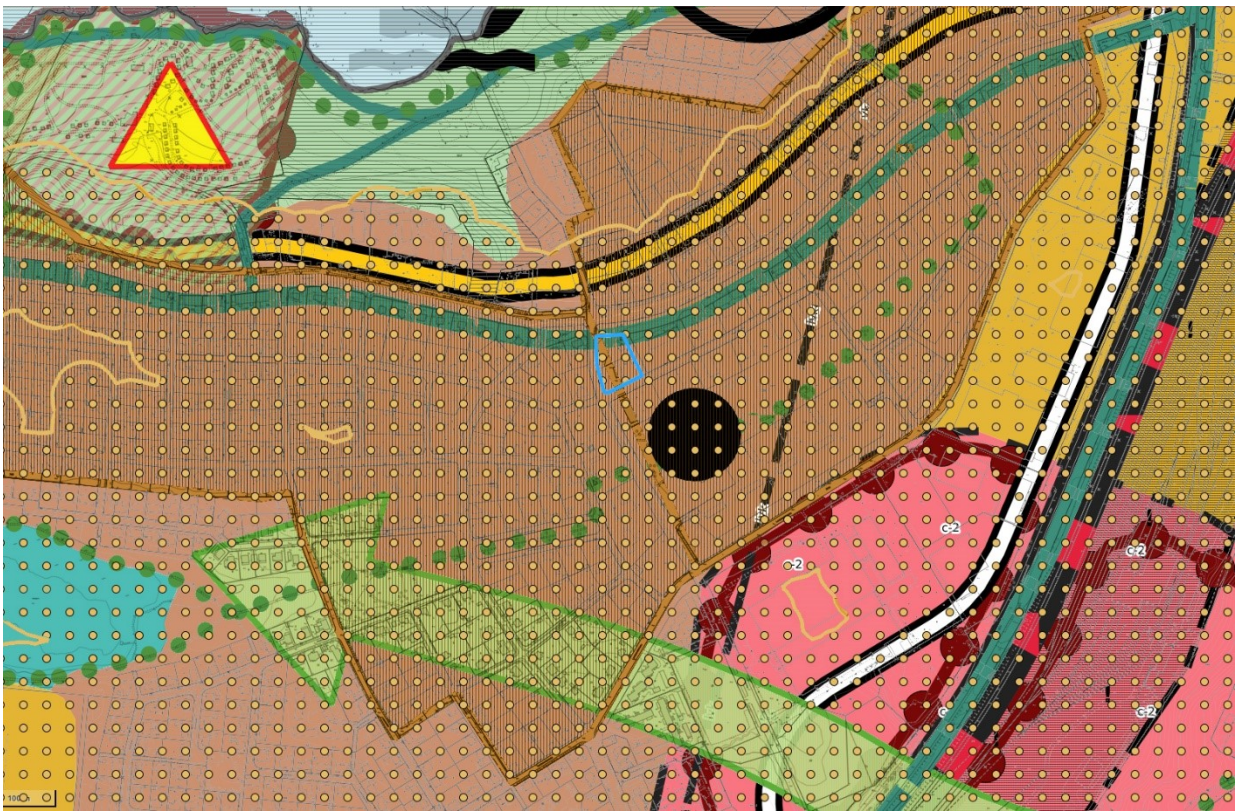
Merkinnällä on osoitettu kantakaupungin asuinkerrostalojen ja -pientalojen alueet. Asumista palvelevia toimintoja ovat mm. päiväkodit ja perusasteen koulut, seurakuntien palvelut, päivittäistavara- ja palveluskaupat sekä erilaiset lähivirkistysalueet ja puistot. Lisäksi alueille sijoittuu vähäisessä määrin erilaista elinkeinotoimintaa.

Alueiden kehittämisen lähtökohdaksi on pidettävä yllä ja parantaa nykyisten asumisen alueiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta, johon myös alueiden uudistaminen ja täydentäminen tulee sovitettua. Alueen asemakaavoitettuja puistoja ja virkistysalueita ei ole tarkoitettu täydennysrakentamiseen. Alueella virkistysalueeksi asemakaavoitettujen alueiden riittävyys ja laadullinen kehittäminen tulisi varmistaa mahdollisen

täydennysrakentamisen yhteydessä.

Alueelle sijoittuvaa yritystoimintaa on mahdollista kehittää huomioimalla ympäröivän asumisen olosuhteet. Yritystonttien muuttaminen asuinkäyttöön edellyttää hankkeen hyväksymistä asemakaavoitusohjelmaan.

Merkittävien täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä tulisi arvioida julkisten palvelujen nykyinen ja tuleva tarve yhteistyössä maankäytön suunnittelun ja palvelusektorin toimijoiden kesken. Palvelutarpeen ilmetessä tarpeelliset julkisten palvelujen tilavaraukset sisällytetään osaksi hankkeiden tilaohjelmia ja laadittavia asemakaavoja.



kuva 7: Ote Tampereen kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja vaiheyleiskaavasta valtuustokausi 2017-21. Suunnittelualue merkitty karttaan sinisellä viivalla. ©Tampereen kaupunki, 2022

Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhyke koostuu

kantakaupungin tehokkaimmin rakennetusta asioiden ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista yhdistäen Tampereen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi osaksi kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Hiilineutraalisuutta ja kestävästä liikkumisesta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä.

Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävelen saavutettavina keskittyminä. Vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

Raitiotie merkinnällä, joka on Nuolialantiellä, johon suunnittelualue rajautuu, osoitetaan katujaksoja, joilla kehitetään joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä osana laadukasta ja tiivistyvää kaupunkiympäristöä. Katuympäristöä uudistettaessa tulee huolehtia siitä, että katutilan jäsentely, pysäkkien sijoittelu ja liittymäalueiden toteutustapa tukevat joukkoliikenteen sujuvuutta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkien ja niiden ympäristön jalankulkuyhteyksien sujuvuuteen, esteettömyyteen ja viihtyisyyteen.

Katuun rajautuvan maankäytön tulee olla tehokasta etenkin pysäkkien läheisyydessä. Joukkoliikenteen pysäkkien ja vaihtoterminaalien läheisyydessä sekä pääkatujen keskeisissä kohdissa tulee varmistaa toimitilarakentamisen toteutuminen. Kadunvarsikortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän ja rajatun katutilan muodostumista.

Pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö merkinnällä, joka kulkee Nuolialantein vartta pitkin, osoitetaan pyöräliikenteen seudullista pääreitistöä, jota kehitetään korkeatasoisena seutu- ja aluekeskukset yhdistävänä verkkona. Pääreitistöä kehitetään nykyisten ja puuttuvien osuuksien osalta laadukkaina, sujuvina, nopeina, houkuttelevina ja turvallisina reitteinä, joilla jalankulku ja pyöräliikenne erotellaan omille väylilleen. Pääreitistön tarkempi sijainti ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristö (M1-20) merkinnällä osoitetaan alueita, joiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Kohteiden indeksi viittaa merkinnän kuvauksessa esitettyyn luetteloon.

Melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alue merkinnällä osoitetaan alueita, joilla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarvetta.

35)

6.3 Asemakaava



*kuva 8: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä.
©Tampereen kaupunki, 2022*

Suunnittelualueita koskevat merkinnät:

- Asunto- tai liikekortteli
- Yksikerroksisen omakotirakennuksen rakennusala. Rakennuksen korkeus saa olla enintään 5,0 m. Katonharja on sijoitettava rakennuksen pituussuuntaan. Kattokaltevuuden on oltava 1:1. Ullakosta saa sisustaa 2/3 asuinhuoneiksi

Molemmille tonteille on merkitty 146 m² kokoinen rakennusala. Koska kaavassa ei ole erikseen määritetty rakennusoikeutta, rakennusala ja kerrosluku määrittävät tässä tapauksessa rakennusoikeuden eli rakennusoikeus on kullakin tontilla noin 243 k-m². Rakennusoikeutta tonteilla on siis yhteensä noin 486 k-m².

6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiselle ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian.

35)

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijakokartan 6615 mukainen tonttijako vuodelta 1991.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2120

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia havainnekuvia.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat katusuunnitelma ja rakentamistapaohje. 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 23.5.2022
- Asemakaavakartta 17.6.2021, tark. 23.5.2022
- Asemakaavan seurantalomake.
- Rakentamistapaohjeet 23.5.2022
- Havainnekuvia

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Talvitie 9-11 kaava nro 8852, Tampere; Asemakaavamuutoksen meluselvitys (Ramboll, 2021)
- Talvitie 9-11, maisemallinen ja rakennushistoriallinen inventointi (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 2020)
- Talvitie 9-11, pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 2022)

Lisäksi kaavaa laadittaessa on hyödynnetty, muita alueelle aiemmin tehtyjä suunnitelmia ja selvityksiä.