

**Asemakaava nro 8565, KORTTELI 281, tontti 4**

**Mielipiteessä:**

**Asemakaava 8565** tarkoittaa asemakaava nro 8565, päivämäärällä 25.11.2019, KORTTELI 281, tontti 4 nähtävillä kuulutettua valmisteluaineistoa.

**Tammelanpuistokatu 34** tarkoittaa samassa korttelissa 281 sijaitsevaa, tonttia nro 3 ja siinä sijaitsevan Asunto Oy Tammelanpuistokatu 34 ja ko. kiinteistön meneillään olevaa lisä- ja täydennysrakentamisselvityshanketta. Toteutuakseen hanke vaatii taloyhtiön päätöksen hakea asemakaavan muutosta kiinteistölle.

**Viitesuunnitelma** tarkoittaa kortteliin 281, tontille 4, asemakaavan muutoksen pohjaksi laadittua ehdotusvaiheen viitesuunnitelmaa (*Neva Arkkitehdit, 24.8.2018*).

**ik-1** tarkoittaa, asemakaavamerkintää: Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa huoneen pääikkunoita.

**"Pinnin Pihat"** tarkoittaa Tampereen keskustan korttelisuunnitelmaa "KORTTELISUUNNITELMA Pinnin pihat TAMMELA, osa 273, 281 ja 282", päivämäärällä 26.06.2017. Korttelisuunnitelma kohdistuu Tampereen Tammelan kaupunginosaan, osa 273, 281 ja 282. Korttelisuunnitelman on tuottanut Tampereen kaupunki, Arkkitehtuuritoimisto B & M yhteistyössä taloyhtiöiden ja kiinteistöjen kanssa (mm. Kiinteistö Oy TOAS talot, Itsenäisyydenkatu 7-9 (281 - 4) ja As.py Tammelan puistokatu 34, Tammelan puistokatu 34 (281 - 3)) Ote korttelisuunnitelmasta: *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.*

**MIELIPITEET:**

- Asemakaava 8565 ja sen määräykset ja ehdot tulee laatia koko korttelin tasa-arvoisen, kunkin tontin rajoihin kiinni ulottuvan täydennys- ja lisärakentamisen mahdollistaen, siitä huolimatta, että asemakaavan muutokset eivät tapahtuisi samanaikaisesti.
- Korttelin valoisuuden ja varjostumisen huomioiminen mahdollisuuksien mukaan.
- Ikkunoiden suunta, koko tms. asiat päätyikkunoissa eivät saa olla esteenä naapuritontin/-tonttien kehittämiseksi. Tonttien välisellä rajalla ja tonttirajan suuntaan sijaisevien ikkunoiden yms. suunnitteluteknisten asioiden osalta kiinteistön omistajia tulee aina kohdella yhdenvertaisesti myös silloin, kun näkökulmana on viihtyisä asuinympäristö ja toimivien asuinhuoneistojen rakentaminen.
- Korttelin alueelle asemakaavassa 8565 ja viitesuunnitelmassa määriteltyjen kansi- ja piharakenteiden korkeuksien tulee ottaa huomioon korttelin eli Tammelanpuistokatu 34 rakennukset ja niiden asukkaat. Tonttien rajalla ei saa olla ylikorkeita umpinaisia pintoja tai muurirakenteita (esim. yli 3m tonttien rajalla). Asemakaavan 8565 ja viitesuunnitelman myötä muodostuvien, Tammelanpuistokatu 34 kanssa toisiinsa liittyvien korttelin sisäosien pihakorkojen tulisi olla mahdollisuuksien mukaan lähellä toisiaan. Tavoitteena viihtyisät piha-alueet viitesuunnitelmalle ja Tammelanpuistokatu 34:lle. → Ajatuksena, että asemakaavassa 8565

määriteltäisiin pihakannelle ja sitä mahdollisesti rajaavalle aidalle tai muurille jokin järkevä maksimikorkeus

- Asemakaavassa 8565 on esitetty, että lisä- ja täydennysrakentaminen on mahdollista tonttien väliseen rajaan kiinni. Asemakaavassa 8565 on mahdollistettu ja viitesuunnitelmassa esitetty rakennettavaksi kokonaisuus, jossa on mm. 13 kerrosta korkea rakennuksen osa, joka on tonttien välisessä rajassa kiinni ja rajalla olevassa julkisivussa on ikkunoita koko julkisivun osalla. Ratkaisu poikkeaa ”Pinnin Pihossa” esitetystä ratkaisusta, jonka mukaan molemmin puolin tontin rajaa voisi rakentaa enintään 3 kerrosta. Asemakaavaluonnoksen 8565 ja viitesuunnitelman ratkaisu on sinänsä hyväksyttävä, kun siinä huomioidaan seuraavia asioita:
    - Rajaan rakennettaessa ko. rakennuksen osan tulee asetusten mukaan toimia palomuurina. Asemakaava 8565 tulee laatia ja toteuttaa siten, että se mahdollistaa ja turvaa Tammelan puistokatu 34 hankkeet myöhemmin, yhtä korkeana rakentamisena, viitesuunnitelman kanssa päädyt vastakkain tonttien välisellä rajalla. Asemakaavan 8565 mukaan toteutettu viitesuunnitelma ei saa estää, hidastaa tai haitata millään tavoin edellä mainittua mallia.
    - Asemakaava 8565 ja viitesuunnitelma ei saa rajoittaa tai estää toteutuksen osalta Tammelanpuistokatu 34 lisärakennuksen kerrosten lukumäärää millään Tammelan puistokatu 34 kiinteistön osalla.
    - Jos Itsenäisyydenkatu 7-9 rakennettavan rakennuksen rajalla olevaan pohjoispäättyyn tehdään, asemakaavaehdotuksessa oleva ik-1 merkinnän mukaisesti ikkunoita, tulee tulevan rakentajan ja rakennukseen liittyvien tahojen (mm. omistajat, asukkaat) tiedostaa, että päädyn ikkunat poistuvat Tammelanpuistokatu 34 täydennys- ja lisärakentamisen myötä.
    - Jos viitesuunnitelman mukaisesti, ik-1 merkinnän osalle sijoitetaan ikkunoita, tulee ne toteuttaa siten, että vaaditut asetukset rakennusten paloturvallisuudesta toteutuvat sekä Ikkunoiden sijoittelussa huomioidaan Tammelanpuistokadun 34:n oleva rakennus ja sen asukkaat, siten että yksityisyys ei heikkene.
- Jos edellä mainitut asiat saadaan toteutettua ja toteutumaan, ik-1 merkinnän mukaisen viitesuunnitelman osalle, voidaan siihen mielestämme sijoittaa Ikkunoita kaupunkikuvallisista syistä.

**Mielipiteen tavoite ei ole estää** asemakaavan 8565 ja viitesuunnitelman mukaista mallia rakentaa (mm. rajaan kiinni ja sijoittaa ik-1 mukaisia ikkunoita väliaikaisesti). Tavoitteena on kehittää ja varmistaa kummankin kiinteistön asukkaille hyvät asumisolosuhteet, sekä mahdolliset lisä- ja täydennysrakennushankkeet nyt ja tulevaisuudessa eriaikaisestikin toteutettuna ilman ylimääräisiä, hyvällä suunnittelulla vältettäviä ongelmia.

Asunto Oy Tammelanpuistokatu 34

Isännöitsijä