

XVI (Tammela), Salhojankatu 42

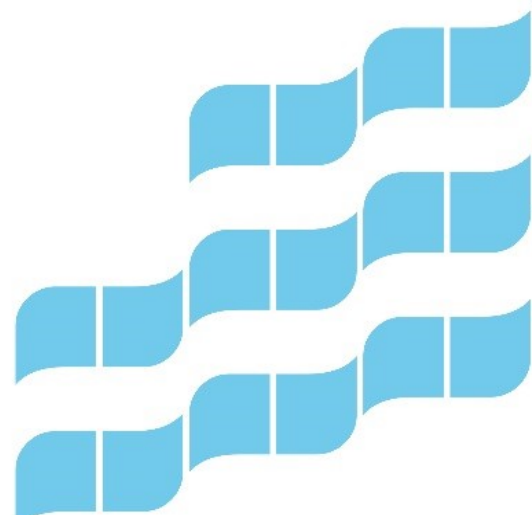
Asemakaavan selostus

Luonnos 16.1.2023



Asemakaava nro **8828**

TRE:837/10.02.01/2020



XVI (Tammela), Salhojankatu 42**ASEMAKAAVA NRO 8828**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.1.2023 päivättyä asemakaavakartan nro 8828 luonnosta. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XVI Tammelan kaupunginosan korttelin nro 292 tonttia 72.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XVI Tammelan kaupunginosan korttelia nro 292.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehdit Eveliina Könttä ja Marjut Ahponen.

Diaarinumero:

TRE:837/10.02.01/2020, pvm 28.1.2020

Vireille tulo:

15.10.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Tammela XVI, Salhojankatu 42. Asemakaavan muutos, täydennysrakentaminen.
Asemakaava numero 8828.

TIIVISTELMÄ

Vanhan kenkätehtaan täydennysrakentaminen

Asemakaavalla mahdollistetaan vanhan tehdasrakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä täydennysrakentaminen olevaa rakennusta korottamalla. Tavoitteena on Tammelan kaupunginosan täydentyminen kaupunkikuvan historiallista kerroksellisuutta vaalien sekä muutosten sovittaminen olevan rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennus on osa Tammelan teollisuuskohteiden ja torin maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta osoitetaan 4 000 k-m². Uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 1 400 k-m². Tonttitehokkuus nousee tehokkuusluvusta $e = 2,9$ tehokkuuslukuun $e = 4,4$. Asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloja tulee osoittaa 2 % asumisen kerrosalasta.

Asemakaava tukee Tammelan täydennysrakentamista

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Tammelan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia on tutkittu Tammelan oikeusvaikutuksettomassa yleissuunnitelmassa 2012. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle. Tampereen kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asumisen lisääminen keskusta-alueella.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 15.10. – 5.11.2020 saatiin yhteensä 5 kpl mielipiteitä ja lausuntoja.

Terveydensuojelu toi lausunnossaan esiin, että rakennuksesta tulee laatia riittävät kuntotutkimukset ja asuntojen lämpöolosuhteiden hallintaan on kiinnitettävä huomiota. Pirkanmaan liitto toi esiin, että kaava-aineistossa on havainnollistettava täydennysrakentamisen vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin sekä rakennuksen että ympäristön osalta. Ympäristönsuojelu lausui, että suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien käsittelyyn sekä riittäviin piha- ja viheralueisiin sekä tutkittava

mahdollisuutta toteuttaa korotusosa puurakenteisena Puurakentamisen edistämishjelman mukaisesti. Pirkanmaan maakuntamuseo toi esiin, että kaavaa laadittaessa rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on huomioitava, muun muassa julkisivujen kulttuurihistorialliset arvot on osoitettava asianmukaisella suojelumerkinnällä. ELY-keskus muistutti että asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laadittu yhteenveto ja vastineet on liitetty kaavaselistukseen.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto, johon sisältyy asemakaavan sekä muiden suunnitelmien ja selvitysten luonnokset, kuulutetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken.

Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kaavaselistukseen.

Ehdotusvaihe

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kaavaselistukseen. Tämän jälkeen kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen mahdollisiin kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Vanhan kenkätehtaan täydennysrakentaminen	3
Asemakaavaluonnos.....	3
Asemakaava tukee Tammelan täydennysrakentamista.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	3
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisälllys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Suunnittelualue	8
1.2 Luonnonympäristö	8
1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.3.1 Yhdyskuntarakenne	9
1.3.2 Kaupunkirakenne.....	9
1.3.3 Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta.....	10
1.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	11
1.4 Liikenne	12
1.5 Tekninen huolto	13
1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	13
1.7 Väestö ja palvelut	14
1.8 Maanomistus.....	15
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
2.1 Kaavan rakenne	16
2.1.1 Mitoitus	16
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	16
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset	17
2.3.1 Korttelialueet.....	17
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	20
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	20
3.1.1 Vaikutukset elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.....	20
3.1.2 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	20

3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	21
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	21
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	21
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	22
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	22
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	22
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	23
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	24
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	24
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	24
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	24
4.4.1	Aloituskvaihe	24
4.4.2	Valmisteluvaihe	25
4.4.3	Ehdotuskvaihe	25
5	KAAVAA KOSKEVAT SELVITYKSET	26
5.1	Asemakaavan viitesuunnitelma	26
5.2	Rakennushistoriaselvitys	26
5.3	Alustava pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.....	26
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	27
6.1.1	Maakuntakaava	27
6.1.2	Yleiskaava	28
6.1.3	Asemakaava.....	30
6.1.4	Tonttijako	30
6.1.5	Pohjakartta	30
6.2	Tammelan yleissuunnitelmat	31
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	32
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	32
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	32

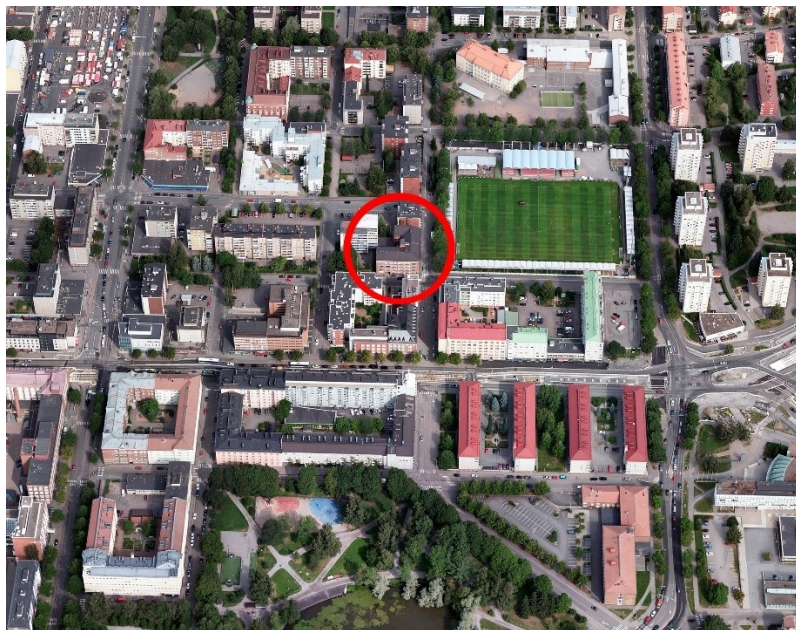
1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustassa, Tammelan XVI kaupunginosassa. Suunnittelualue sijaitsee korttelissa 292, käsittäen tontin numero 72. Laajuudeltaan 900 m² suuruinen tontti rajautuu Salhojankadun ja Tammelankadun kulmaukseen. Lännessä suunnittelualue rajautuu naapuritonttiin 292-1 ja pohjoisessa tonttiin 292-2. Korttelin itäpuolella sijaitsee Tammelan stadion.

1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua korttelialuetta. Tontti rajautuu kahteen asfaltoituun katuun etelä- ja itälaidalla. Pohjoinen ja läntinen reuna rajautuvat korttelin muihin tontteihin. Kaupunginosan viherympäristön muodostavat katupuiden reunustamat vehreät katutilat sekä kaupunkipuistot. Suunnittelualueen lähimmät puistot ovat Emil Aaltosen puisto sekä Sorsapuisto. Tontti on maastonmuodoiltaan tasainen ja sijoittuu korkoon 105,9-106,8 mpy. Korttelin sisäpiha on ympäröiviä katuja korkeammalla.



Suunnittelualue on merkitty viistoilmakuvaan punaisella ympyrällä. Luoteessa näkyy Emil Aaltosen puisto ja etelässä Sorsapuisto. Aivan suunnittelualueen vieressä on Tammelan stadion.

1.3 Rakennettu ympäristö

1.3.1 Yhdyskuntarakenne



Suunnittelualue sijaitsee Tammelan kaupunginosassa, vain korttelin etäisyydellä Itsenäisyydenkadusta.

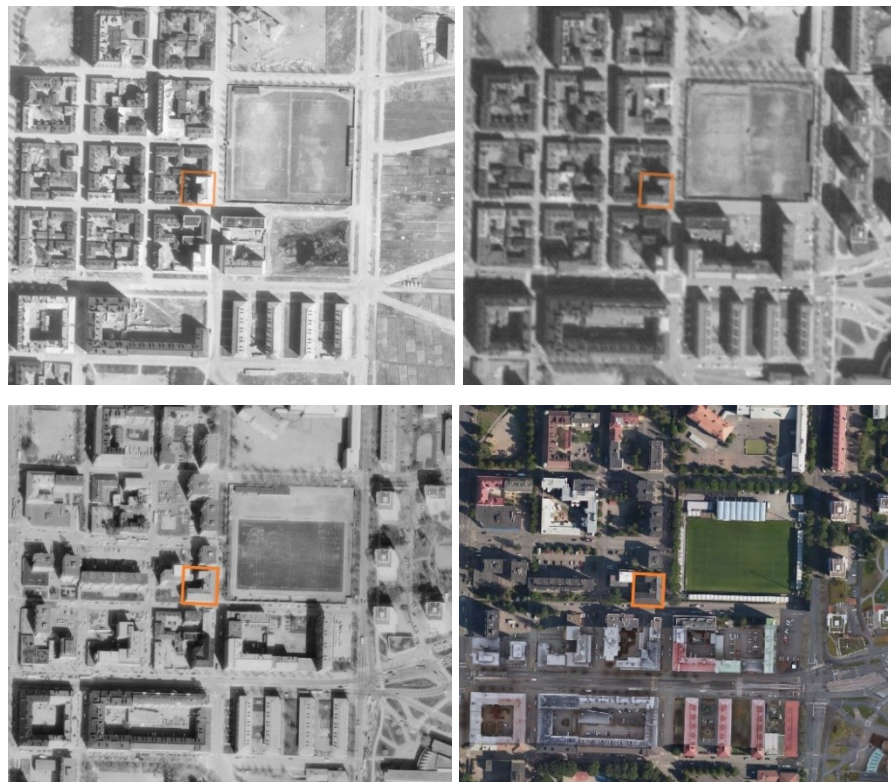
Tammelan kaupunginosa muodostuu Tampereen XV ja XVI kaupunginosista. Rautatie rajaa Tammelan kaupunginosan varsinaisesta ydinkeskustan alueesta. Tammela kuuluu Tampereen laajentuvan ydinkeskustan alueelle, josta rautatieasema ja keskustan palvelut ovat helposti saavutettavissa. Tammelan kaupunginosa on ruutukaavaan toteutunutta kaupunkirakennetta, joka on rakentunut eri vuosikymmeninä 1800-luvun lopulta lähtien. Kaupunginosa rakennuskanta sijoittuu vaihtelevasti korttelialueiden keskelle ja reunoille. Suunnittelualueella sijaitsee toimistokäyttöön muutettu vanha teollisuusrakennus. Korttelin muut tontit ovat asuinkäytössä. Lähikortteleissa on asumista sekä toimistotiloja, maantasokerroksissa on liiketiloja.

1.3.2 Kaupunkirakenne

Tammelan kaupunginosa kaavoitettiin ensimmäisen kerran 1800-luvun loppupuolella, tätä ennen alue on ollut pääosin viljelyskäytössä. Tammela suunniteltiin työläisten asuinalueeksi ja kaupunginosa väkimäärä kasvoikin voimakkaasti 1900-luvulle tultaessa. Tammela tunnettiin

erityisesti kenkätehtaistaan. Alueen teollisuushistorian perintönä on säilynyt vanhoja tuotantolaitoksia sekä tehtaiden rakennuttamia asuintaloja. Alueella toimineita teollisuusyrityksiä olivat muun muassa Aaltosen kenkätehdas, Tampereen Kenkäteollisuus Oy sekä A. K. Attilan kenkätehdas.

Tammelan eteläosat tuhoutuivat pahoin kansalaissodan taisteluissa, jonka myötä aluetta rakennettiin uudelleen. 1950-luvulta lähtien Tammela alkoi kehittyä muun yhteiskunnan mukana. Tammelan kaupunginosasta kehittyi 6-7 kerroksisten betonitalojen alue. 1960- ja 1970-luvuilla vanha 1800-luvulta peräisin oleva puukaupunki korvautui korkeammalla elementtirakentamisella. Kaupunkikuva muuttui, rakennuksia sijoitettiin väljästi korttelin reunalle tai keskelle ja katukuvaan ilmestyivät pysäköintialueet.



Neljä ilmakuvaa eri vuosikymmeniltä näyttävät puukortteleiden muutoksen kerrostalokortteleiksi. Suunnittelualue on osoitettu kuviin oranssilla rajauksella. Vasemmalla ylhäällä ilmakuva vuodelta 1946 (Copyright Maanmittauslaitos 2010). Oikealla ylhäällä ilmakuva vuodelta 1966 (Copyright Puolustusvoimien tiedustelukeskus 2011). Vasemmalla alhaalla ilmakuva vuodelta 1987 (Copyright Blom-Kartta Oy 2010). Oikealla alhaalla ilmakuva 2010-luvulta (Copyright Maanmittauslaitos 2010).

1.3.3 Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Suunnittelualueen ympäristössä on pääsääntöisesti 1970- ja 1980-luvuilla rakentuneita kerrostaloja. Samassa korttelissa olevat kerrostalot ovat 1960- ja 1980-luvuilta. Kaupunkikuvaa määrittävät pihapysäköintialueet sekä umpinaiset maantasokerrokset. Elementtirakenteisten

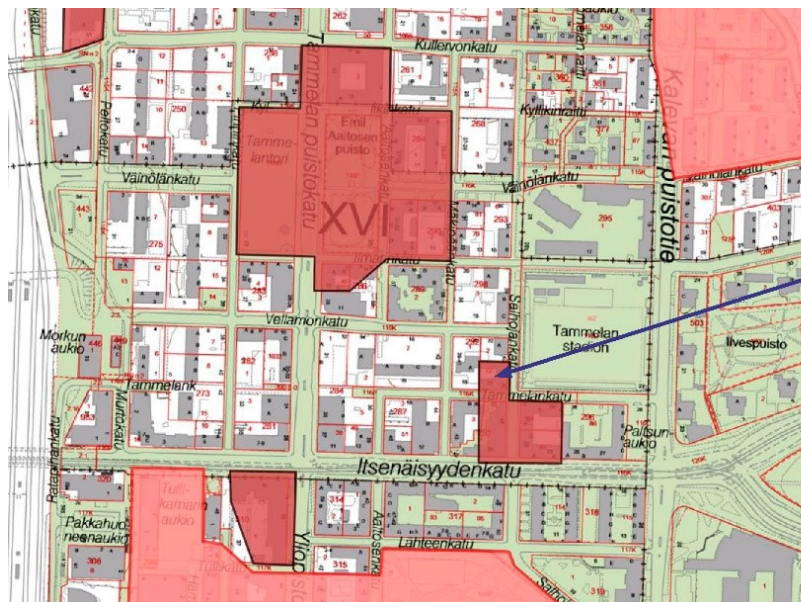
asuinkerrostalojen julkisivuissa vallalla ovat punatiili, harmaat betonipinnat, mittamaailman paljastavat elementtisaumat sekä rakennusmassasta ulkonevat parveketornit. Elävyyttä kaupunkikuvaan syntyy säilyneistä vanhoista teollisuuskiinteistöistä sekä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käyttöön varatuista vehreistä kujanteista.

Suunnittelualueen vierellä sijaitseva Tammelan stadion poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta typpönsä osalta. Stadionin täydennysrakentamisesta on järjestetty suunnittelukilpailu, jonka voittaneessa ehdotuksessa esitetään Salhojankadun varrelle 2-9 kerroksista rakentamista.

Suunnittelualueella sijaitsee vanha Solenan kenkätehdas, joka on 1980-luvulla muutettu toimistokäyttöön. Rakennus on osa Tammelan kaupunginosan vanhaa teollisuusrakentamisen perintöä.

1.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu osaksi Pirkanmaan maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä: Tammelan teollisuuskohteet ja tori. Kohteeseen kuuluvat PMK:n talo, Branderin kenkätehdas, Tammelan tori ja sen ympäristön tehdas- ja asuintalot, Salhojankadun kenkätehtaat sekä Attilan kenkätehdas. Suunnittelukohteeseen kuuluu Salhojankadun kenkätehtaiden kokonaisuuteen. Samaan kokonaisuuteen kuuluu vuonna 1927 valmistunut Lauri Auteron ja Hugo Lindholmin suunnittelema tehdasrakennus Salhojankatu 46:ssa.



Kartalla on esitetty punaisella maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Kaava-alueella on arkkitehti Bertel Strömmerin vuonna 1931 suunnittelema rakennus, jossa aloitti toimintansa Karisto & Kumpp. Oy:n

kenkätehdas. Yhtiö ajautui kuitenkin konkurssiin vain pari vuotta myöhemmin, jonka jälkeen rakennuksen osti Solena Oy. Rakennus säilyi kenkätehdas käytössä, Solenan taustalla vaikutti Aaltosen Kenkätehdas. Vuonna 1983 rakennus muutettiin toimistokäyttöön ja se tuli sittemmin tunnetuksi Airix-talona.

Arkkitehti Bertel Strömmer tunnetaan erityisesti Tampereelle suunnittelemista rakennuksistaan. Hän myös toimi Tampereen kaupunginarkkitehtina vuosina 1918-1953. Strömmerin tunnetuimpia suunnittelukohteita Tampereella ovat muun muassa Hotelli Tammer, Sähkölaitoksen Voima-asema sekä linja-autoasema.

1.4 Liikenne

Tammelan liikenneverkko selvityksessä (SITO, 2018) arvioidaan kaupunginosan liikennemäärien kasvavan vuoteen 2040 mennessä. Kasvu kohdistuu pää- ja kokoojakaduille, joilla liikenteen kasvu on 20-30 %. Kasvu muodostuu maankäytön tehostumisesta, palvelujen lisääntymisestä sekä liikennejärjestelmän muutoksesta ja suurten väylähankkeiden valmistumisesta.

Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu kaksi Tammelan vilkkainta pääväylää. Itsenäisyydenkatu sijaitsee alle 100m suunnittelualueesta etelään ja Kalevan puistotie sijaitsee Tammelan stadionin vastakkaisella laidalla. Vuonna 2015 ennen rantatunnelin avaamista Itsenäisyydenkadun liikennemäärä oli noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kalevan puistotien liikennemäärä noin 14 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenneennusteen mukaan Itsenäisyydenkadun sekä Kalevan puistotien liikennemäärät laskevat noin 11 000 ajoneuvon vuorokaudessa vuoteen 2040 mennessä. Itsenäisyydenkadulla liikennemäärää rajoittavat raitiotien myötä muuttuvat katujärjestelyt. Kalevan puistotien liikennemäärää vähentää Ratapihantien ajoyhteyden avautuminen.

Itsenäisyydenkadulla on hyvä joukkoliikennetarjonta ja sen kautta kulkee useita bussireittejä. Lähin pysäkki pari sijaitsee noin 200 m etäisyydellä, Itsenäisyydenkadun ja Aaltosenkadun risteyksessä. Itsenäisyydenkadun joukkoliikennetarjonta monipuolistui sen kautta kulkevan raitiotien myötä. Lähin raitiotiepysäkki sijaitsee Itsenäisyydenkadun ja Kalevan puistotien tuntumassa, alle 200m etäisyydellä suunnittelukohteesta.

Salhojankatu on alueen merkittäviä jalankulun ja pyöräilyn pääreittejä. Liikenneverkkosuunnitelmassa Salhojankadun ja Tammelan kadun liittymää esitetään parannettavaksi. Liikenneturvallisuutta edistää myös alueelle suunniteltu 30km/h ajonopeus. Liikenneverkkosuunnitelmassa esitetään kadunvarressa sijaitsevien pysäköintipaikkojen poistoa Salhojankadulta suunnittelualueen kohdalla.

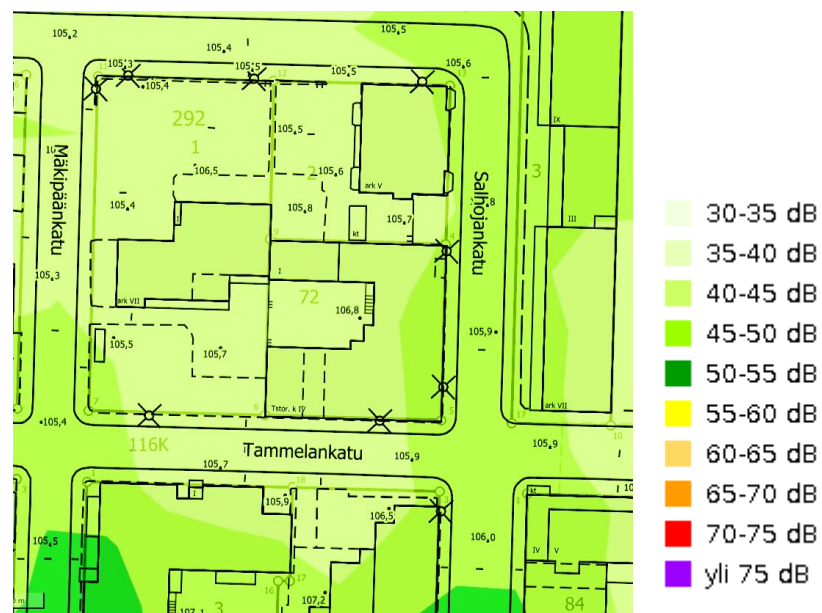
1.5 Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty teknisen huollon verkostoihin. Alueella ei ole tiedossa olevia energia- tai talousvesikaivoja.

1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojausten toteuttamista. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaan mm. asumiseen käytettävillä alueilla sekä virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivä-ohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Sosiaali- ja terveysministeriön oppaassa 2003 on annettu päivä- (kello 7–22) ja yöajan (kello 22–7) melutasojen ohjearvot asunnoissa ja muissa oleskelutiloissa. Lähtökohdana on, että asuntojen melutasot eivät saa päivällä ylittää 35 dB:ä ja yöllä 30 dB:ä.

Tampereen kaupungin meluselvityksen 2022 mukaan suunnittelualueen melutaso alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot. Nykytilanteessa keskiäänitaso on päiväsaikaan noin 40-50 dB ja yöaikaan alle 45 dB. Vuoden 2040 ennustetilanteessa melutasojen arvioidaan säilyvän ennallaan tai hieman laskevan. Tulokset ovat yhteneviä Tammelan stadionin rakennuslupavaiheen liikennemeluselvityksen (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, raportti 1617759.2, 5.3.2021) kanssa.



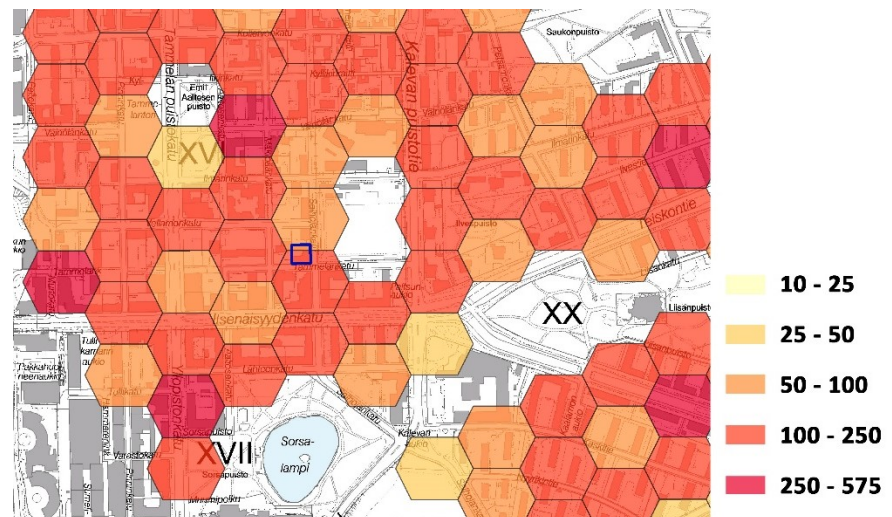
Kartalla on esitetty Tampereen kaupungin meluselvityksen 2022 meluvyöhykkeet, joiden mukaan päiväajan keskiäänitaso vuoden 2040 ennustetilanteessa on kaavan suunnittelualueella noin 40-50 dB. (lähde: Tampereen karttapalvelu Oskari 2022)

Ilmanlaadun vertailuarvoja ovat ns. ilmanlaadun raja-arvot (yhteiset EU:n alueella, VNA 79/2017) ja kansalliset, vain Suomessa voimassa olevat ilmanlaadun ohjearvot (VNp 480/1996). Lisäksi Maailman terveysjärjestö WHO on antanut mm. terveysperusteiset vuorokausi- ja vuosipitoisuuden ohjearvot mm. pienhiukkasille (<2.5 µm:n hiukkaskoko).

Tampereen ilmanlaatuselvityksen 2013 mukaan ilmanlaatu on suunnittelualueella tavanomaista Tampereen kaupunki-ilmaa. Ilmanlaadun PM10-, PM2.5- ja NO2-pitoisuuksien ohje- ja raja-arvot eivät ylity.

Rakennuksessa on tehty asbestikartoitus (Rimbo Asbest Oy), jonka mukaan perusmuurin sivelestä löytyi vähäisiä määriä asbestia. Jatkovalmistelussa tarkennetaan rakennuksen käyttöhistoriaa sekä mahdollisia kaavavaiheen selvitystarpeita koskevia tietoja.

1.7 Väestö ja palvelut



Karttakuva esittää alueen asukastiheyttä vuoden 2020 alussa. Jokaisen kuusikulmaisen "solun" väri kertoo, kuinka tiheästi asuttu kyseinen alue on. Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuvaan tummansinisellä rajauksella.

XVI kaupunginosan asukasmäärä on pysynyt melko samana 1980-luvulta lähtien. Kaupunginosassa asuu 2 431 henkilöä. Väestön keski-ikä on 47 vuotta (vuonna 2013). Alle kouluikäisiä lapsia väestöstä on 2,3 % ja yli 74-vuotiaita 17,4 % (vuonna 2013).

Vuoden 2012 tilanteen mukaan hieman vajaa puolet kaupunginosan asunnoista oli vuokra-asuntoja (48,4 %). Saman vuoden tilastojen mukaan yhden hengen asuntokuntia oli 63,5 % ja lapsiperheitä 4,5 %.

Suunnittelualueen lähiympäristö on sekoittunutta kaupunkirakennetta. Tammelan kaupunginosan ja keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähin päiväkotij sijaitsee noin 150 m etäisyydellä Vellamonkadulla. Tammelan koulu on suunnittelualueen lähin alakoulu ja sijaitsee myös noin 150 m etäisyydellä. Lähin yläkoulu on Sammon koulu ja sinne on matkaa

noin 700 m. Suunnittelalueen ympäristössä sijaitsee myös muita päiväkoteja ja kouluja.

1.8 Maanomistus

Suunnittelalueen omistaa Kiinteistö Oy Salhojankatu 42.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Alueen pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu. Korttelialueen ja tontin rajat säilyvät ennallaan.

2.1.1 Mitoitus

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
KT-1 Toimistorakennusten korttelialue	900	2610

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	900	4000

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa rakennus asuinkäyttöön sekä korottaa sitä kahdella kerroksella. Asemakaavan muutoksessa sovitetaan täydennysrakentamista koskevat tavoitteet rakennuksen tunnistettuihin kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennus on osa Tammelan teollisuuskohteiden ja torin maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Vanhan teollisuusrakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu asemakaavassa suojelumerkinnällä. Korotusosa on sisäänvedetty, mikä jättää nykyisen rakennuksen voimakkaan räystäslinjan näkyviin.. Toinen täydennysosa sijoittuu nykyisen autokatoksen paikalle, jolla kaava mahdollistaa kohdalle nelikerroksisen rakennusosan. Täydentävät osat on sijoitettu siten, että olevan rakennuksen hyvin säilyneet julkisivut säilyvät Salhojankadun ja Tammelankadun katunäkymissä. Asemakaavalla edellytetään, että täydennysrakentamisessa tulee säilyttää hillitty yleisvaikutelma ja kytkeä muotokieli nykyiseen arkkitehtuuriin luontevasti ja kestävin ratkaisuin.

Rakennuksen sisäosat ovat muuttuneet voimakkaasti aiempien muutostöiden yhteydessä. Rakennuksesta ei ole tunnistettu erityisiä, suojeltavia sisätiloja.

Viihtyvyys

Oleskelupihaa on järjestetty sekä suojaisalle sisäpihalle että kattopihalle. Sisäpihalle on yhteys Tammelankadulta vanhan porttikongin kautta. Asemakaavalla edellytetään, että leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä, laadukkaina ja viihtyisinä. Kaavatyössä on hyödynnetty viherkerrointyökalkua. Lisäksi edellytetään, että 1 prosentti asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina. Yhteistilat on viitesuunnitelmassa ratkaistu ensimmäiseen kerrokseen sekä kattopihalle johtavan porrashuoneen yhteyteen.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Maanpäällisten tilojen rakennusoikeus on 4000 kerrosneliometriä ja maanalaisten tilojen 900 neliometriä. Vähintään 2 % asumisen kerrosalasta tulee toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yhtä 2%).

Olemassa oleva rakennus on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi (sr-55). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävässä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on tontin luoteisnurkkaan sijoittuvalla rakennusosalalla neljä ja muualla kuusi. Poikkeuksena tästä on kattopihalle johtavaa porrashuonetta ja sen yhteyteen sijoittuvaa asukkaiden yhteistilaa varten osoitettu pieni rakennusala, jolla suurin sallittu kerrosluku on seitsemän.

Kuusikerroksisen osan kadunpuoleisten tulee olla korkeusaseman +122,50 yläpuolella sisäänvedetty muusta julkisivupinnasta vähintään 1,8 metriä (sis+122,5(1,8)). Rakennuksen päädyissä ja sisäpihan puolella

julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema on +130,60.

Merkinnällä ym-15 edellytetään, että täydennys- ja uudisrakentamisen ja erityisesti rakennusten korottamisen yhteydessä tulee säilyttää hillitty yleisvaikutelma ja kytkeä muotokieli nykyiseen arkkitehtuuriin luontevasti ja kestävin ratkaisuin.

Tammelankadun varrella oleva porttikongi on huomioitu rakennukseen jätettävää kulkuaukkoa osoittavalla merkinnällä.

Kaavamääräysten mukainen autopaikkojen lukumäärä on seitsemän (7 ap).

Mahdollinen korttelin sisäinen maanalainen ajoyhteys on huomioitu merkitsemällä kaavaan rajan osa, jolla rajaseinään saadaan tehdä kulkuaukkoja (rs-14).

Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelma, joka on rakennusluvan ehtona (ts-4).

Yleismääräykset (y-8828):

Asumisen ulko-oleskelualueet, viherkerroin ja hulevesien hallinta

Rakennuslupaon liitettävillä suunnitelmissa on osoitettava, että pääkäyttötarkoituksen mukainen Tampereen viherkertoimelle määritelty tavoitetaso täyttyy.

Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueita tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikat pp/k-m²

Asuminen 1/40

Opiskelija-asuminen 1/30

Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto

(valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen 1/35

Toimistot 1/100

Liiketilat

< 2000 k-m² 1/100

> 2000 k-m² 1/150

Palveluasuminen 0,25 pp x työntekijä

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia merkittäviä vaikutuksia arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaisesti.

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaava mahdollistaa toimistokäytössä olleen rakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön. Muutostyöt voivat aiheuttaa rakentamisaikana tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä, kuten meluhaittaa. Rakennuksen korottaminen voi muuttaa vähäisesti naapuritaloista avautuvia näkymiä. Vanhan rakennuksen julkisivujen säilyminen katunäkymissä voi vahvistaa alueen koettua identiteettiä.

Kaavan toteutuminen luo edellytyksiä alueen väestöpohjan vahvistumiselle sekä asukas- ja ikärakenteen monipuolistumiselle. Osa alueella jo asuvista henkilöistä voi kokea asukasmäärän kasvun, omasta elämäntilanteestaan eroavien asumismuotojen tai muihin väestö- tai ikäryhmiin kuuluvien asukkaiden tulon alueelle positiivisena ja osa negatiivisena muutoksena. Käyttötarkoituksen muutoksella mahdollistuvat toiminnot eivät poikkea alueella jo olevasta rakenteesta siinä määrin, että kaavan toteutumisella voitaisiin nähdä olevan alueen arvostusta tai sosiaalista ympäristöä heikentävää vaikutusta.

Asukkaille järjestetään viihtyisät oleskelupihat sisä- ja kattopihalle. Sisäpihan voi olla myöhemmin mahdollista yhdistää naapuritonttien piha-alueisiin, jolloin muodostuisi laajempi yhteispiha. Asemakaavalla ei ole vaikutusta yleisessä käytössä olevien virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

3.1.2 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaava mahdollistaa asumisen lisäämisen hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden lähellä. Asukkaille järjestetään melulta suojatut oleskelualueet rakennuksen suojaisalle sisäpihalle sekä katolle. Lisäksi edellytetään meluntorjuntasuunnitelmaa rakennuslupavaiheessa. Asemakaavalla edellytetään, että ilmanlaatu on huomioitava alueen rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tai korjattaessa. Jatkovalmistelussa tarkennetaan rakennuksen käyttöhistoriaa sekä mahdollisia kaavavaiheen selvitystarpeita koskevia tietoja. Yksityiskohtaisten kuntotutkimusten ja mahdollisten lisäselvitysten laatiminen tulee ajankohtaiseksi kaavaa seuraavan jatkosuunnittelun ja rakennuslupamenettelyiden yhteydessä.

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

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon.

Olevan rakennuksen täydentäminen on ilmaston kannalta purkavaa täydennysrakentamista parempi vaihtoehto. Käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen mahdollistavat yhdyskuntarakenteen tiivistämisen sekä asukasmäärän lisäämisen palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Tällä voidaan edesauttaa liikennepäästöjen vähentämistä, kun asukkaat voivat käyttää kestäviä liikkumismuotoja.

Tontin hulevesien käsittely paranee, kun kaikki tontilla kertyvät vettä läpäisemättömien pintojen hulevedet viivytetään ennen johtamista kaupungin hulevesiviemäriin.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä eikä siellä ole erityisiä luontoarvoja.

Olevan rakennuksen täydentäminen korottamalla säätää luonnonvaroja purkavaan täydennysrakentamiseen verrattuna.

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

Uusi rakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue on valmiiksi teknisen huollon piirissä.

Alueella on hyvät kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen yhteydet. Pyöräilyä tuetaan osoittamalla asemakaavassa riittävä pyöräpysäköinnin mitoitus. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäröivään katuverkkoon.

Jos naapuritontilla suunnitteilla oleva täydennysrakentaminen toteutuu, kellarin tasoon on mahdollista sijoittaa autopaikkoja. Tällöin ajoyhteys voidaan järjestää naapuritontin pysäköintihallin kautta. Pysäköintiratkaisu ei haittaa Tammelan stadionin ympäristöön suunniteltua katutilan kehittämistä, jolla varaudutaan muun muassa suurten tapahtumien aikaisiin liikennemääriin.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaavan toteutuminen ei muuta merkittävästi Salhojankadun ja Tammelankadun lähinäkyviä. Pidemmissä katunäkymissä rakennuksen korotusosa erottuu Salhojankadun suunnassa sekä Tammelankadulla lännestä katsottaessa. Tammelan stadionin uudisrakennukset peittävät korotusosan vaikutuksia idän suuntaan. Stadionin uudisrakennukset tuovat alueelle uudenlaisen mittakaavan, korkein Salhojankadun varren uudisrakennuksista on yhdeksän kerroksinen. Salhojankatu 42 jää korkeutensa osalta alisteiseksi stadionin uudisrakennuksille.

Kaavassa edellytettävien pysäköintipaikkojen lukumäärässä on huomioitu kohteen kulttuurihistorialliset arvot ja suojelun tarve. Sisäpihalle ei ole mahdollista sijoittaa pintapysäköintiä. Jos naapuritontilla suunnitteilla oleva täydennysrakentaminen toteutuu, ajoyhteys kellarin tasoon on mahdollista järjestää naapuritontin pysäköintihallin kautta.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Vanha tehdasrakennus on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja osa Tampereen erityispiirteeksi tunnustettua teollisen rakentamisen perintöä. Asemakaavassa rakennukselle on osoitettu suojelumääräys, joka tukee teollisen rakennusperinnön säilymistä käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta.

Rakennuksen parhaiten säilyneiksi osiksi on tunnistettu julkisivut, jotka säilyvät lähes ennallaan. Rakennuksen pääsisäänkäynti siirtyy sisäpihan puolelle. Nykyinen Salhojankadun puoleinen käyntiovi korvataan rakennuksen tyyliin ja vanhaan julkisivuun sovitetulla ikkunalla.

Korotusosa on osoitettu katujulkisivuilla sisäänvedettynä, mikä korostaa rakennuksen olevaa voimakasta räystäsaihetta. Asemakaavalla edellytetään yleisesti, että täydennys- ja uudisrakentamisen ja erityisesti rakennusten korottamisen yhteydessä tulee säilyttää hillitty yleisvaikutelma ja kytkeä muotokieli nykyiseen arkkitehtuuriin luontevasti ja kestävin ratkaisuin.

Rakennuksen sisäpihan luonne muuttuu, kun nykyinen autokatos paikalle korvataan uudella nelikerroksisella rakennusosalla. Täydennysosa ei merkittävästi erotu katunäkymissä, mutta tekee sisäpihasta jonkin verran nykyistä suljetumman ja varjoisamman.

Rakennuksen sisätilat on muutettu lähes täysin aiemman käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Rakennuksen ottaminen asuinkäyttöön voi edellyttää aukotuksen lisäämistä muurimaisissa

päätyosissa. Rakennuksen arvojen on arvioitu kestävän vähäistä aukotusten lisäämistä.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä yritysten toimintaedellytyksiin, yhdyskuntatalouteen tai elinkeinoelämään kohdistuvia vaikutuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 15.10.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa vanha teollisuusrakennus asuinkäyttöön sekä korottaa sitä kahdella kerroksella. Suunnittelussa sovitetaan täydennysrakentamista koskevat tavoitteet rakennuksen tunnistettuihin kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennus on osa Tammelan teollisuuskohteiden ja torin maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 15.10. – 5.11.2020. Asemakaavan vireilletulovaiheessa saatiin viisi viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

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

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.4.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa korostui tarve huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Täydennysrakentamisen sovittamisesta maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön huomauttivat Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto sekä ELY-keskus.

Terveystasojelu toi esiin, että rakennukseen tulee tehdä kunto- ja haitta-ainetutkimukset.

Ympäristösuojelu kiinnitti huomiota hulevesien hallinnan sekä riittävien piha- ja viheralueiden suunnitteluun. Puurakentamisen edistämishjelman mukaan täydennysrakentaminen tulisi toteuttaa puurakenteisena.

ELY-keskus toi esiin, että asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle tarkoittaen että mm. melu- ja pienhiukkaspitoisuudet ovat ohjearvojen mukaiset.

Palautteen huomioon ottaminen:

Rakennuksesta on laadittu kaavatyön tueksi rakennushistoriaselvitys. Rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu suunnitelman kehittämisessä, niihin liittyen on annettu kaavamääräyksiä, ja niihin kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa sekä havainnollistettu viitesuunnitelmassa.

Kaavaselostukseen sisällytetään tietoja kohteessa tehdyistä tutkimuksista. Jatkovalmistelussa tarkennetaan rakennuksen käyttöhistoriaa sekä mahdollisia kaavavaiheen selvitystarpeita koskevia tietoja. Yksityiskohtaisten kuntotutkimusten ja mahdollisten lisäselvitysten laatiminen tulee ajankohtaiseksi kaavaa seuraavan jatkosuunnittelun ja rakennuslupamenettelyiden yhteydessä.

Hankkeessa hyödynnetään viherkerrointyökälyä, jonka pohjaksi on laadittu alustavat piha- ja hulevesisuunnitelmat. Kaavamääräyksillä edellytetään, että leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä.

Täydennysrakentamista ei ole edellytetty asemakaavassa toteutettavaksi puurakenteisena, koska toteuttamistapaa ohjaa voimakkaasti nykyisen rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointi. Asemakaava ei kuitenkaan estä täydennysrakentamisen toteuttamista puurakenteisena.

Suunnittelukohte sijoittuu alueelle, jossa melun ohjearvot eivät ylitä. Asemakaava mahdollistaa ulko-oleskelualueiden sijoittamisen suojaisalle sisäpihalle sekä kattopihalle. Ilmanlaadun osalta suunnittelualueella ei ole todettu selvitystarvetta.

4.4.2 Valmisteluvaihe

Täydennetään valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen.

4.4.3 Ehdotusvaihe

Täydennetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

5 KAAVAA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset ja suunnitelmat sisältyvät kaavan valmisteluaineistoon.

5.1 Asemakaavan viitesuunnitelma

Asemakaavan suunnittelun pohjana käytettiin kiinteistön omistajan toimeksiannosta laadittua viitesuunnitelmaa (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy). Suunnitelmaa on kehitetty kaavatyön aikana kaupungin ja viranomaisten ohjauksen mukaisesti.

5.2 Rakennushistoriaselvitys

Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy) on laadittu kaavan aloitusvaiheessa. Selvityseen täydennettiin valmisteluvaiheessa porrashuoneen nykytilaa ja kulttuurihistoriallisia arvoja koskevia tietoja. Selvityksen tulokset ja johtopäätökset on huomioitu kaavan valmistelussa. Rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden ja tunnistettujen arvojen säilyminen pyritään turvaamaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön kokonaisuuden huomioon ottamista sekä rakennuksen suojelua ja korjaus- ja muutostöitä ohjaavin kaavamääräyksin.

5.3 Alustava pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesien hallintasuunnitelma

Alustava pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesien hallintasuunnitelma (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy ja Petecon Oy) on laadittu kaavan valmisteluvaiheessa. Pihasuunnitelmassa on tarkasteltu edellytyksiä viihtyisän ja riittävän laajan oleskelupihan muodostamiseksi korttelin sisäosaan sekä kattopihalle. Viherkerroinlaskelma osoittaa, että suunnitelmalla tavoitetaan asuinalueille asetettu viherkertoimen tavoitetaso. Hulevesien hallinnan osalta kaavan toteuttaminen tuo parannuksia nykytilanteeseen, kun hulevesiä voidaan viivyttää tontilla ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiviemäriin.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

6.1.1 Maakuntakaava



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

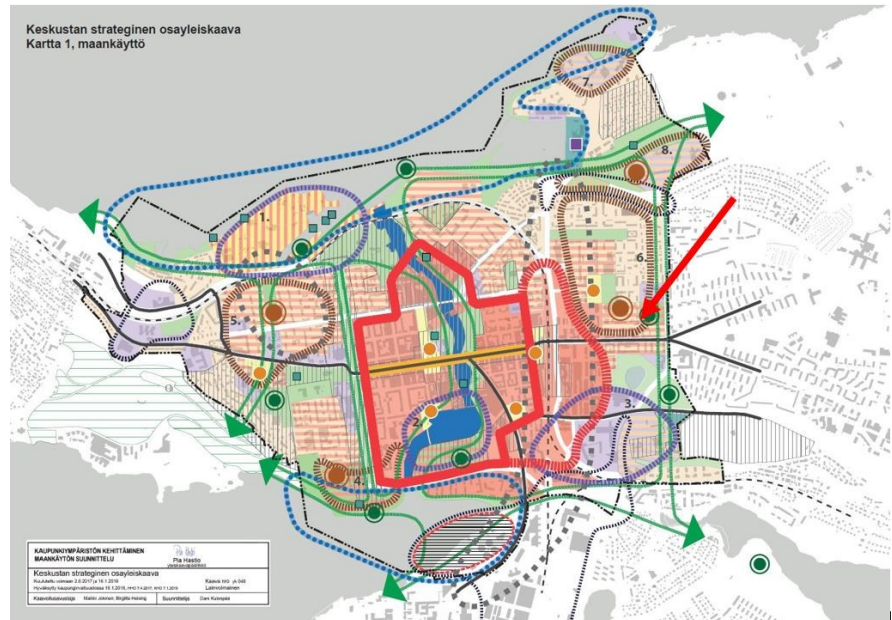
Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn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

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

Suunnittelualue on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. 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.

6.1.2 Yleiskaava



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

Keskustan strateginen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja kuulutettu voimaan suunnittelualueella 2.6.2017.

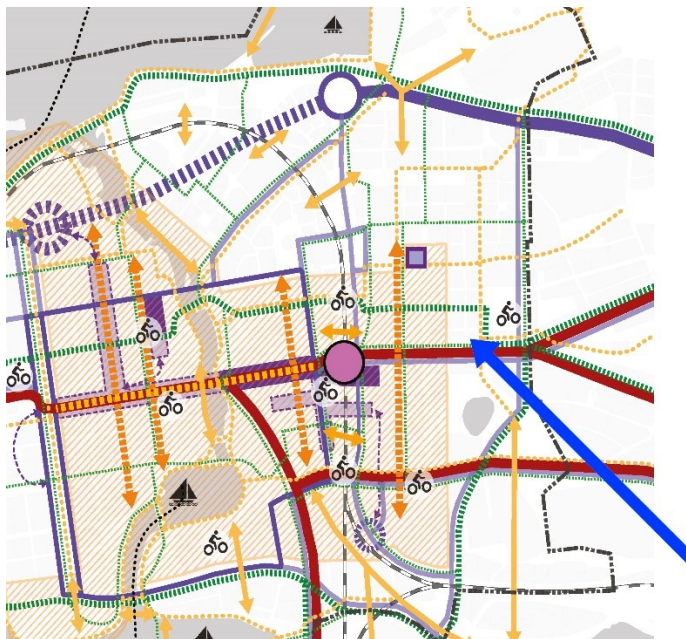
Osayleiskaava määrittää alueen kaupunkirakenteen ja liikkumisen kehittämistavoitteita.

Osayleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneena alueena. Nämä alueet sijaitsevat pääasiassa keskustatoimintojen alueiden ympärillä ja ne laajentavat keskustaa. Alueilla tavoitellaan keskustamaista kaupunkiympäristöä, mm. liike- ja palvelutiloja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin.

Suunnittelualue sijoittuu asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle. Alueen täydennysrakentamisen ja asemakaavoituksen pohjana on yleissuunnitelma. Alueen toreja ja aukioita on kehitettävä viihtyisinä ja laadukkaina julkisina tiloina. Virkistysyhteyksiä Tammelasta ja ydinkeskustasta Kauppiin on kehitettävä. Keskustan yleiskaavassa vaikutusarvion pohjana on Tammelassa yleissuunnitelmaa pienempi asukasluku, koska osa yleissuunnitelmassa esitetystä täydennysrakentamisesta toteutuu todennäköisesti hyvin pitkän ajan kuluessa. Tammelan alueella on maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöarvoja, jotka liittyvät Tammelantoriin, alkuperäisen puukaupungin säilyneisiin osiin ja entisiin teollisuusrakennuksiin mukaan

lukien työvälle rakennetut kerrostalot. Tammelan stadionille on osoitettu viher- ja virkistysverkon tai liikunta-alueen kohdealue tai tarve ja täydennysrakentamisen mukanaan tuoma tarve parantaa julkisia palveluita on huomioitu kohdemerkinnällä.

Keskustan strategisessa osayleiskaavassa on annettu myös yleismääräyksiä, joista erityisesti kulttuuriympäristöä ja asumista koskevat yleismääräykset ohjaavat suunnittelua kyseessä olevan kaavamutoksen osalta. Kulttuuriympäristöä koskeva yleismääräys korostaa muun muassa maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomiointia suunnittelussa. Erytistä huomiota on kiinnitettävä teollisen Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja Tampereen maisemallisiin erityispiirteisiin. Asumisen yleismääräyksessä todetaan muun muassa, että täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä ulko-oleskelutilojen vihreyttä ja vähennettävä maantasopysäköintiä. Täydennysrakentamisella on tuettava perheiden hakeutumista keskustaan esimerkiksi parantamalla ulko-oleskelutilojen turvallisuutta ja rakentamalla lasten leikkipaikkoja laadukkaasti. Lisäksi suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten maantasokerroksen kaupunkikuvalliseen elävyyteen. Keskustaan rakennettavan uuden asuntokannan tulee olla hallintamuodoiltaan ja hintatasoltaan monipuolista.



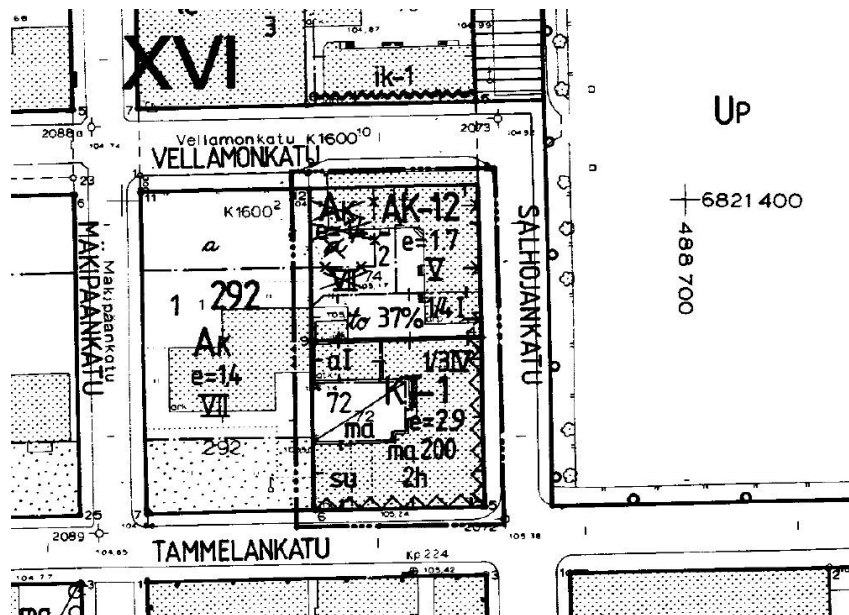
Ote Tampereen keskustan strategisesta osayleiskaavan kartasta numero 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

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

Osayleiskaavassa Salhojankadulle on osoitettu tärkeä jalankulkureitti sekä seudullinen pyöräilyn pääreitti.

Keskustan strategisen osayleiskaavan taustaselvityksenä laaditussa Tampereen keskustan ullakkorakentamisselvityksessä suunnittelualue sijoittuu kattorakentamiseen soveltuvalla vyöhykkeelle.

6.1.3 Asemakaava



Ote alueella voimassa olevan asemakaavan alkuperäisestä kaavakartasta..

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1983 vahvistettu asemakaava nro 5973, jossa tontti on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=2.9$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on autonsäilytyspaikan rakennusalalla yksi ja muualla neljä. Tontille saa sijoittaa kaksi asuinhuoneistoa. Ullakolle saadaan rakentaa talon omaan käyttöön tulevia sauna- ja pesutiloja. Kellarissa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi $1/3$ suurimman kerroksen alasta. Sisäpihalle on osoitettu maanalainen tila. Osittain maanalaista työtilaa saa rakentaa 200 neliometriä. Autopaikkoja on rakennettava yksi jokaista asuinhuoneistoa kohti. Tontteja ei saa tarpeettomasti aidata. Pihamaat on liitettävä toisiinsa luontevasti ja istutettava.

6.1.4 Tonttijako

Alueella on alueen alkuperäiseen asemakaavaan perustuva tonttijako nro -162 (2.12.1897).

6.1.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2022.

6.2 Tammelan yleissuunnitelmat

Tammelan täydennysrakentamista käsitellyt yleissuunnitelma valmistui vuonna 2012. Yleissuunnitelmassa esitettiin merkittävää täydennys- ja uudisrakentamista asumiselle, palveluille sekä liike-, toimi- ja työtiloille. Yleissuunnitelmassa esitetty täydennysrakentaminen perustui alueanalyysiin, joissa nousivat esiin myös alueen rakennettuun kulttuuriympäristön liittyvät tekijät.

Tammelan liikenneverkkosuunnitelmassa (hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 2.5.2018) on selvitetty katuverkon jäsentely- ja muutostarpeet ja laadittu tavoitevuoden 2040 katuverkon luokittelu vastaamaan tulevia maankäytön, liikenteen ja pysäköinnin järjestämisen muutoksia. Myös katutilojen viihtyisyys, kaupunkikuva ja esteetön liikkuminen huomioitiin. Liikenneverkkosuunnitelma toimii kokonaiskuvana asemakaavojen ja tarkempien katusuunnitelmien laadinnalle. Liikenteestä on kerrottu tarkemmin kohdassa 1.1.3 Rakennettu ympäristö.

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

Tammelan hulevesisuunnitelmassa (2017) kartoitettiin nykytila ja ongelmakohteet sekä annettiin kehittämissuhteita hulevesien käsittelyä koskien. Suunnitelma tulee huomioida kaavamuuutosten yhteydessä.

Tammelan laaditaan parhaillaan viherrakennesuunnitelmaa. Työn tavoitteena on selvittää alueen viherympäristön arvot ja ominaispiirteet, kaupungin strategian mukaiset muutostavoitteet ja täydennysrakentamisen vaikutukset sekä antaa suosituksia viherympäristön ja maankäytön kehittämiseksi.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Kaavaan liittyvässä viitesuunnitelmassa on esitetty kaavan laatimisen aikaan mahdollisena pidetty toteutustapa. Yksityiskohtaisesti kaavan toteuttamista ohjataan rakennuslupavaiheessa. Kaavassa on esitetty toteutusvaiheen suunnittelussa huomioitavia viranomaisten kuulemis- ja selvitystarpeita.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake
- Palaute- ja vastineraportti

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy 2022
- Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy 2021
- Alustava pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesien hallintasuunnitelma, Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy ja Petecon Oy 2022