

XVII (Tulli), Lähteenkatu 2–4, täydennysrakentaminen.
Asemakaavan selostus

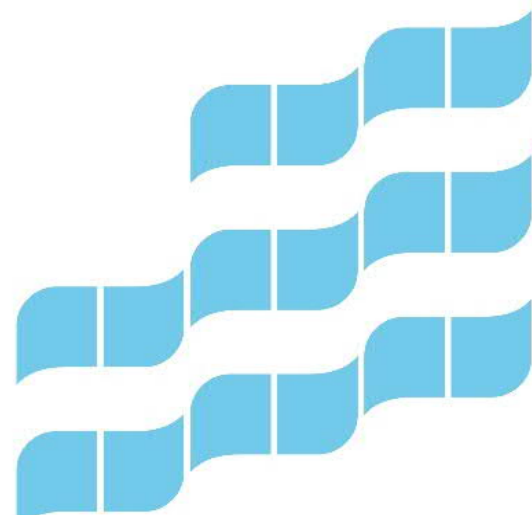
5.2.2024



Kuva 1. Katunäkymä Yliopistonkadulta. ARCO Architecture Company 2023

Asemakaava nro 8911

TRE: 6415/10.02.02/2021



XVII (Tulli), Lähteenkatu 2–4, täydennysrakentaminen

ASEMAKAAVA NRO 8911

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.2.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8911. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tullin XVII kaupunginosan korttelin 315 tonttia 2.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan korttelin 315 tontti 2.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, Toimistoarkkitehti Tommi Aalto, toimistoarkkitehti Maiju Konola, projektiarkkitehti Sanna Lahti

Diaarinumero:

TRE: 6415/10.02.02/2021

Vireille tulo:

6.4.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

XVII (Tulli), Lähteenkatu 2–4, täydennysrakentaminen. Asemakaava numero 8911.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Sorsapuiston viereen rakennetaan uusi asuin- ja liikekerrostalo

Suunnittelualue, tontti 117–315–2, sijaitsee Tullin kaupunginosassa, Sorsapuiston kupeessa. Se rajautuu lännessä Yliopistonkatuun, pohjoisessa Lähteenkatuun ja idässä Aaltosenkatuun. Kohteen eteläpuolella on As Oy Sorsapuistotalon tontti 117–315–1.

Asemakaavalla mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen. Tontilla sijaitsee Aaltosenkadun puolella vuonna 1967 rakennettu seitsemänkerroksinen ja Lähteenkadun puolelta kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Nykyinen kaksikerroksinen rakennusosa Lähteenkadun puolelta puretaan. Myös pihalla oleva piharakennus puretaan. Tontin rakentamattomalle osalle rakennetaan uusi asuin- ja liikerakennus Yliopistonkadun ja Lähteenkadun kulmaan. Yliopistonkadun puoleinen rakennusosa on seitsemän- ja Lähteenkadun puoleinen rakennusosa kuusikerroksinen. Katujen kulmassa oleva torniosa on kahdeksankerroksinen. Katujen puolelle sijoitetaan liike- ja toimistotiloja. Yliopistonkadun puolella ensimmäiseen kerrokseen kadun puolelle sijoittuu myös muutama asunto, maaston korkeuserojen vuoksi ensimmäisen kerroksen lattiakorkeuden ollen 2,2 metriä katutasen yläpuolella.

Tontin pysäköinti toteutetaan tonttikohtaisessa maanalaisessa pysäköintihallissa ja autottomaksi jäävä pihatila istutetaan vehreäksi. Uudisrakennus tarjoaa asuntoja myös lapsiperheille. Kaavan viitesuunnitelmat on laatinut Lujatalo Oy/ARCO Architecture Company Oy.

1.2 Rakennusoikeus kasvaa noin 3152 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Kaava-alueen pinta-ala on 1803 m². Tontin uusi rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 6 730 k-m² ja tehokkuus e=3,73. Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala lisääntyy 3152 k-m².

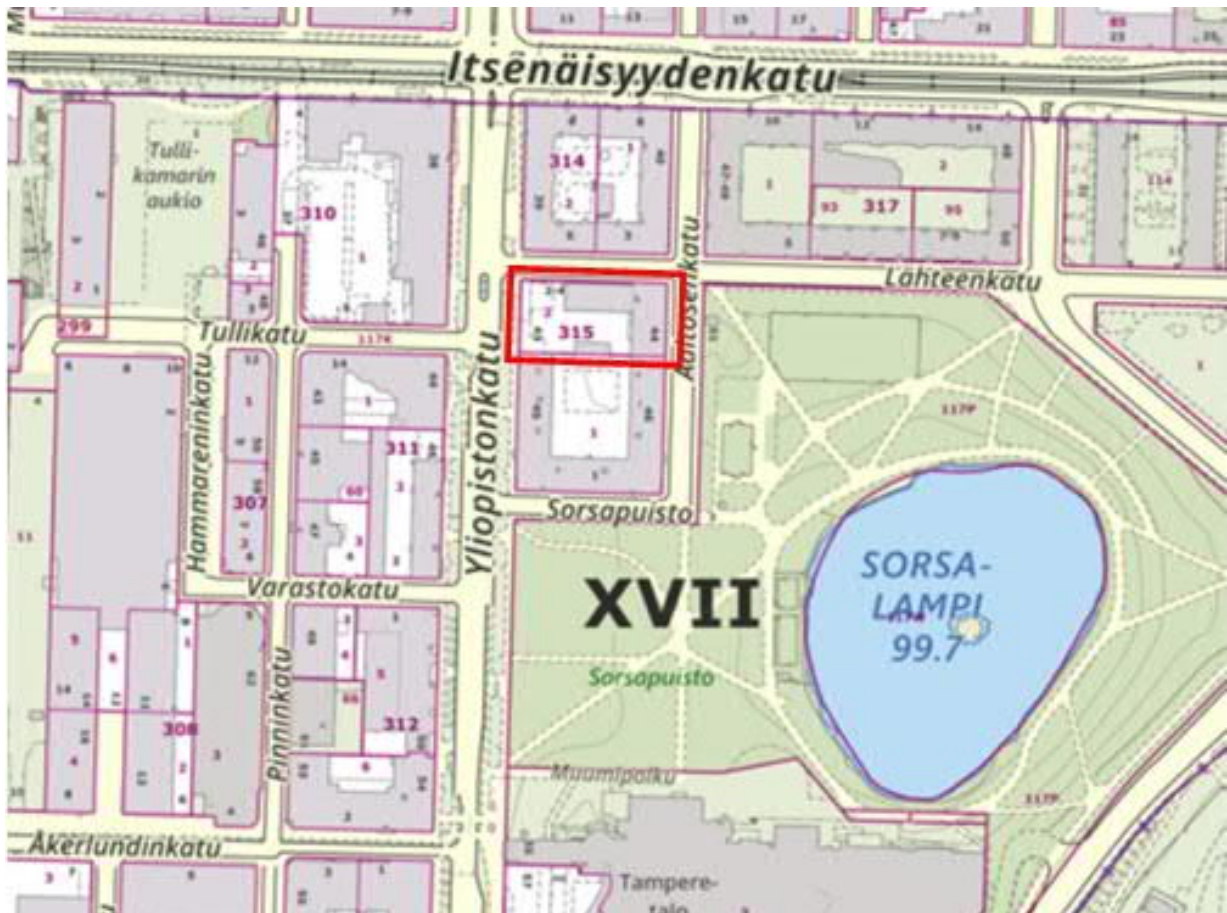
Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on rakennusoikeutta 3578 k-m² (e=1,98) Tästä on rakennettu 2830 k-m², josta sen purettavan siipiosan kerrosala on 604 k-m², säilyvän rakennusosan osuus on 2230 k-m². Uudisrakennukselle kaavassa annettu kerrosala on 4500 k-m².

1.3 Keskustamaisen asumisen lisääminen ja kaupunkikuvallisen laadun paraneminen

Tavoitteena on viihtyisän keskustamaisen asumisen lisääminen suotuisalla paikalla, hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Tavoitteena on myös tontin kaupunkikuvallisen laadun ja viihtyisyyden parantaminen sekä sovittaa täydennysrakentaminen kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä.

1.4 Lapsiystävällinen asuinkohde raitiotielinjan vaikutusalueella

Katutilaan rajautuvat rakennukset eheyttävät olemassa olevaa katutilaa Yliopistonkadun ja Lähteenkadun kulmauksessa. Kohde on sijaintinsa ja autottoman vehreän sisäpihansa ansiosta oivallinen myös lapsiperheille. Asemakaavamuutos tehostaa maankäyttöä raitiotielinjan vaikutusalueella ja uudet asukkaat elävöittävät aluetta ja edistävät kehitystä.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla. Kuvälähde: www.kartat.tampere.fi/oskari (10.11.2023)



Kuva 3. Malinnos viitesuunnitelmasta. Lujatalo Oy/ARCO Architecture Company Oy.

1.5 Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 6.4.2023.-4.5.2023 ja lähetettiin osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia sekä 1 mielipide. Palaute koski mm. rakennuksen kerros- ja räystäskorkeuksien sekä rakentamistavan huolellista tutkimista, kaupunkikuvaan sovittamista kulttuuriympäristössä, pelastusreittejä ja autokannen vahvuutta nostokaluston painon kestäväksi, hulevesien hallintaa, rakennuksen ilmanvaihtoa, rakennuksen korkeutta. Mielipiteessä toivottiin, että rakennukseen tulisi myös lapsiperheille sopivia asuntoja.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos ovat nähtävillä 15.2-7.3.2024. Valmisteluaineistoa esitellään yleisölle esittelyvideolla.

1.6 Asemakaavan toteuttaminen

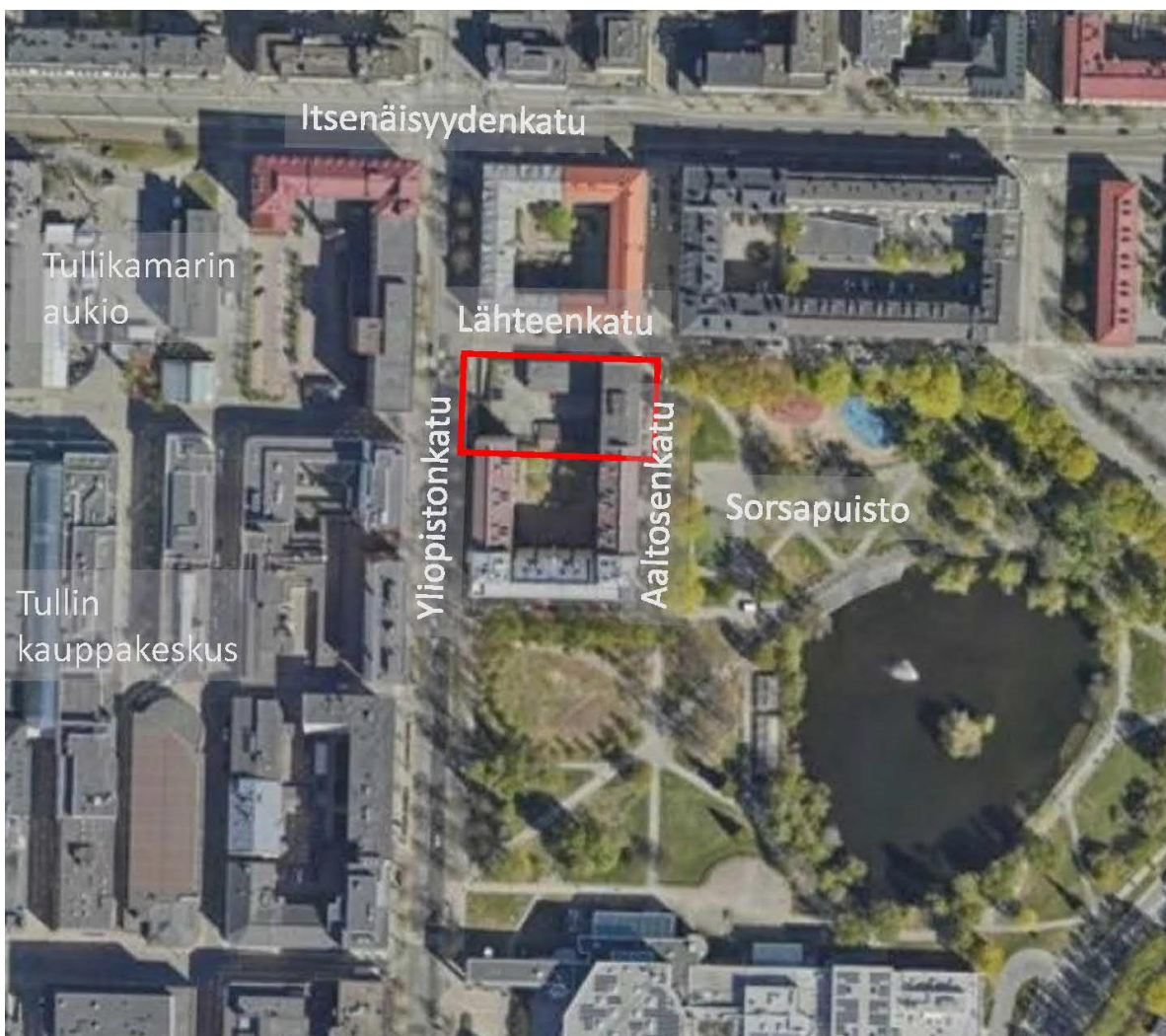
Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Sorsapuiston viereen rakennetaan uusi asuin- ja liikekerrostalo.....	3
1.2	Rakennusoikeus kasvaa noin 3152 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²).....	3
1.3	Keskustamaisen asumisen lisääminen ja kaupunkikuvallisen laadun paraneminen.....	3
1.4	Lapsiystävällinen asuinkohde raitiotielinjan vaikutusalueella	4
1.5	Asemakaavaprosessin vaiheet	5
1.6	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
	Sisälllys.....	6
	LÄHTÖKOHDAT	9
1.7	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.7.1	Sijainti.....	9
1.7.2	Luonnonympäristö.....	9
1.7.3	Rakennettu ympäristö.....	10
1.7.4	Väestö ja palvelut	16
1.7.5	Maanomistus.....	16
2	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
2.1	Kaavan rakenne	18
2.1.1	Mitoitus.....	18
2.2	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	19
2.2.1	Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	19
2.2.2	Tavoitteiden toteutuminen	19
2.3	Kaavamerkinntät ja määräykset	20
2.3.1	Korttelialue.....	20
2.3.2	Kaupunkikuvaa koskevat merkinntät ja määräykset.....	21
2.3.3	Pihatilat	22
2.3.4	Auto- ja pyöräpaikat	22

2.3.5	Ilmanvaihtoa ja melua koskevat määräykset	23
2.3.6	Yleismääräykset	23
2.4	Nimistö.....	23
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	24
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen.....	24
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	24
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
3.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	25
3.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	25
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	25
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	25
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	26
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	26
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	27
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	27
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	27
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	27
4.4.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	27
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	28
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	29
5.1	Pihan yleissuunnitelma ja viherkerroinlaskelma.....	29
5.2	Liikennemeluselvitys.....	29
5.3	Rakennushistoriallinen inventointi.....	30
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	30
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	30
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueella	31
6.3	Asemakaava	33
6.4	Kaupungin strategiat	33
6.5	Tonttijako	34
6.6	Pohjakartta.....	34

7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
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



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta ilmakuvasa. Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti merkittävän Sorsapuiston vieressä. Kuvälähde (10.11.2023): kartat.tampere.fi/oskari

LÄHTÖKOHDAT

1.7 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.7.1 Sijainti

Suunnittelualue, tontti 117–315–2, sijaitsee Tullin kaupunginosassa, keskustan ruutukaava-alueella Sorsapuiston vieressä. Se rajautuu lännessä Yliopistonkatuun, pohjoisesta Lähteenkatuun ja itäpuolelta Aaltosenkatuun. Kohteen eteläpuolella on As Oy Sorsapuistontalon tontti 117–315–1.

1.7.2 Luonnonympäristö

Tontilla ei ole luonnonympäristöä. Lähialueen luonnonympäristö muodostuu rakennetuista, kaupunkimaisista puisto- ja virkistysalueista. Sorsapuisto leikkipuistoinen, pelikenttinen ja kanatarhoineen sijoittuu noin 150 m etäisyydelle suunnittelukohteesta. Sorsapuiston kaakkoispuolella sijaitsee Kalevankenttä. Noin 1 km etäisyydellä itään alkaa Kalevanharjun vihreä puisto- ja hautausmaa-alue.



Kuva 5. Kohdetontti on nykyisin lähes kokonaan asfalttoituna pysäköintialueena. Kuvan oikeassa alalaidassa on purettavan piharakennuksen kulmausta, asfalttikentän reunalla on kaksikerroksinen purettava rakennusosa. Sen takaa näkyy tiilistä Toralinnaa ja vakoiseksi rapattua Sopulinnaa. Kuva: Sanna Lahti 2023.



Kuva 6. Näkymä pihalta Yliopistonkadulle päin. Vain joitakin nurmialueita on tontin reunalla, muuta kasvistoa ei ole. Oikeassa reunassa näkyy Toralinnan tiilijulkisivua, taustalla on Jaakko Tähtisen 1950-luvulla suunnittelema Attilan kenkätehtaan laajennus. Se saneerattiin toimistokäyttöön vuonna 2006. Talossa toimivat ELY-keskus, Aluehallintovirasto, Tukes, Väylä ja Traficom. Kuva: Sanna Lahti 2023.

34)

1.7.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Tullin kaupunginosa alkoi rakentua rautatien suuntaisesti 1800-luvulla. Tuolloin radan varteen alettiin rakentaa konttori- tuotanto- ja varastotiloja. Niihin kuuluu mm. Georg Schreckin suunnittelema tullikamari ja pakka-huone. Punatiilliset veturitallit oli rakennettu jo 1800-luvun lopulla. Tullin alue sai ensimmäisen asemakaavansa 1900-luvun alkupuolella. Vuonna 1902, Valtionrautatiet rakennutti työntekijöilleen alueen ensimmäisen asuinrakennuksen, Toralinnan.

Tullin korttelirakenteessa on yhä havaittavissa alueen historia teollisuus-alueena sen tiillisine, radan vartta myötäilevine pitkine rakennuksineen. Sorsapuistosta alkaen ruutukaavakorttelit alkavat vaihettua kohti Liisankal-lion ja Kalevanharjun kaupunginosien 1940-luvulla rakennettua ilmavam-paa kaupunkirakennetta.

Sorsapuisto on keskeinen osa Tullin kaupunkirakennetta. Se on syntynyt 1930-luvulla paikalla olleen lammen, Tammelanlammin ympärille. Lam-messa oli lähde, jonka mukaan Lähteenkatu on saanut nimensä. Lammen ympärille alettiin rakentaa vuonna 1930-luvun alussa puistoa. Vuonna 1939 kaupungin puisto-osasto alkoi tuoda lammelle hanhia, joutsenia ja sorsia. Sorsat viihtyivät lammessa niin hyvin, että lampi nimettiin Sorsalammeksi. Puisto rakentui vähitellen kaupunkilaisten tärkeäksi virkistys- ja tapahtu-mapaikaksi. Lähde: [koskesta voimaa - kaupunki - aikakausi 1918-1940 - xvii kaupunginosa tullin alue \(tuni.fi\)](#) (31.1.2024)



Kuva 7. Ilmakuva vuodelta 1946. Tullin alue on rakentunut rautatien viereen alun perin teollisuusalueeksi. Alueella on sijainnut mm. Attilan kenkätehdas Itsenäisyydenkadulla. Toralinna ja Sopolinna rakennettiin Valtionrautatiet yhtiön työntekijöiden asunnoiksi. As Oy Akopuisto suunnittelualueen tuntilla rakennettiin Aaltosen kenkätehtaan työntekijöiden asunnoiksi. Kuvälähde (10.11.2023): [kartat.tampere.fi/oskari](#)

34)



Kuva 8. Suunnittelualueella Aaltosenkadun varrella vuonna 1967 rakennetusta 7-kerroksisesta, haalean keltaisesta rakennuksesta (Arkkitehtitoimisto Jaakko ja Antti Tähtinen Oy) avautuvat näkymät Sorsapuistoon. Etelänaapurissa (vasemmalla) on vuonna 1936 valmistunut Sorsapuistontalo ja pohjoisnaapurissa (oikealla) valkoinen, vuonna 1946 rakennettu Sopolinna Aaltosenkadun puolella. Suunnittelukohteesta on kivenheitto Sorsapuistoon leikkimään, lenkkeilemään tai muuten vain virkistäytymään! Kuva: Maiju Konola 2023.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Tullin maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön reunalla (ks. luku 6.1 Maakuntakaava)

Kaava-alueen tontilla on Aaltosenkadun puolella vuonna 1967 valmistunut *Arkkitehtitoimisto Jaakko ja Antti Tähtisen* suunnittelema seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, As Oy Akopuisto, jonka kaksikerroksinen siipirakennus on Lähteenkadun varressa. Siinä toimii mm. päiväkotia ja muutamia liike- ja toimistotiloja. Rakennus on arkkitehtuuriltaan ajalleen tyypillinen elementtirakenteinen, tasakattoinen kerrostalo. Lähteenkadun puoleinen rakennussiipi on kaksikerroksinen ja sen julkisivut ovat elementtirakenteisia.

Alueen pysäköinti on järjestetty pihan alla olevaan pysäköintihalliin, jonne johtaa ajoluista Lähteenkadun ja Yliopistonkadun kulmauksesta. Piha-alue on myös lähes kokonaan asfalttoitua pysäköintialuetta. Pihalla on myös pieni huolto- ja varastorakennus.

Selostuksen liitteenä olevassa rakennushistoriallisessa selvityksessä on tarkempaa tietoa kohteesta.



Kuva 9. Näkymä Aaltosenkadun ja Lähteenkadun kulmasta suunnittelualueelle, edessä As Oy Akopuiston kerrostalo. Vasemmalla on Sorsapuiston kulmausta. Oikealla näkyy Lähteenkadun purettava kaksikerroksinen rakennusosa. Kuva: Sanna Lahti 2023.



Kuva 10. Aaltosenkatua pohjoiseen päin. Etualalla on vuonna 1936 valmistunut, funktionalismia edustava As Oy Sorsapuistontalo. Kuva: Sanna Lahti 2023.

Kohteen eteläpuolella sijaitsee Emil Aaltosen aikoinaan työntekijöilleen rakennuttama funktionalistinen asuintalo, As Oy Sorsapuistontalo. Se on arkkitehti *Jaakko Tähtisen* suunnittelema. Vuonna 1936 valmistunut rakennus oli eteläosaltaan alun perin seitsemänkerroksinen ja Aaltosenkadun ja Yliopistonkadun puolelta neljäkerroksinen. Matalat osat korotettiin kuusi-kerroksiseksi vuonna 1952.

Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee vuosina 1902–1903 rakennettu, *Bruno Granholmin* suunnittelema rakennus nimeltään Toralinna ja vuonna 1946 valmistunut Sopolinna (suunnittelija ei tiedossa). Rakennukset rakennettiin Valtionrautatiet-yhtiön henkilökunnan asunnoiksi.

Kulmittain Akopuistoa vastapäätä Lähteenkadun ja Aaltosenkadun kulmassa on klassistista arkkitehtuuria edustava As Oy Lähteenlinna. E.A.Liuhan suunnittelema rakennus on valmistunut 1928.

Länsipuolella Yliopistonkadulla sijaitsee *Jaakko Tähtisen* vuonna 1954 suunnittelema Attilan kenkätehtaan lisärakennus. Tehtaan vanhempi osa, *Heikki Tiitolan* suunnittelema ja vuonna 1915 valmistunut A.K Attilan kenkätehdas rajaa Itsenäisyydenkatua. Rakennukset ovat nyisin toimistokäytössä.



*Kuva 11. Toralinnan julkisivua Yliopistonkadulle.
Kuva: Sanna Lahti 2023.*



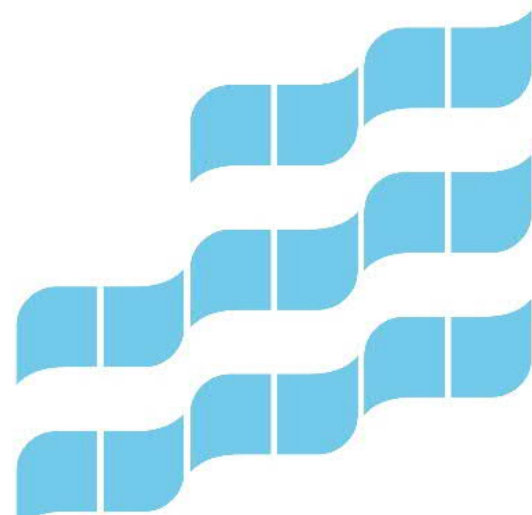
*Kuva 13. Punatiilinen Toralinna ja valkoiseksi rapattu Sopulinna rajaavat Lähteenkadun pohjoisreunaa.
Kuva: Sanna Lahti 2023*



Kuva 12. Näkymä Yliopistonkadulta tontille. Tyhjän kadunkulmaukseen sijoittuu uudisrakennuksen torniosa. Kuva: Sanna Lahti 2023.



Kuva 14. Aaltosenkatua Itsenäisyydenkadulta päin. Etualalla on Sopulinnan rakennus 1940-luvulta. Selkeät rakennusmassat ja suoralinjaiset räystääslinjat antavat jyhkeän vaikutelman.



Liikenne

Tonttia rajaavista kaduista Yliopistonkatu toimii läpiajokatuna alueen muihin kortteleihin sekä Tammelan pohjoisosaan. Se yhdistää Itsenäisyydenkadun Kalevantiehen, jonka varrella sijaitsevat Tamperetalo sekä Tampereen yliopiston alue. Pohjoisessa katu jatkaa suoraan matkaansa Tammelan puistokatuna Osmonmäelle asti. Lähteenkatu on vaihtoehtoinen itä-länsisuuntainen reitti pyöräilijöille Itsenäisyydenkadun sijaan. Se yhdistää alueen itä-länsisuuntaisesti Kalevan kaupunginosaan. Aaltosenkatu reunustaa Sorsapuistoa ja se on lähinnä pyöräily- ja jalankulkuliikenteen käytössä.

Ajoyhteys tontille on Lähteenkadulta. Koko tontin sisäpiha on varattu pysäköinnille.

Joukkoliikenteen palvelutaso lähialueella on korkea. Tarjonta mahdollistaa vaivattoman joukkoliikenteen käytön, ruuhka-aikaan voi pysäkillä mennä aikatauluja tarkistamatta. Joukkoliikenteen käyttö on kilpailukykyistä muihin kulkumuotoihin nähden. (Lähde: Joukkoliikenteen palvelutasoluokitus 2022–2025).

Lähimmälle raitiotiepysäkillä on matkaa noin 120 m ja rautatieasemalle noin 500 m. Lähimmät linja-auto- ja raitiovaunun pysäkit ovat Itsenäisyydenkadulla noin 190 metrin päässä. Ratapihakadun varrella ja Pakkahuoneen aukion alla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen on matkaa noin 350 metriä.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon ja kaukolämpöön.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

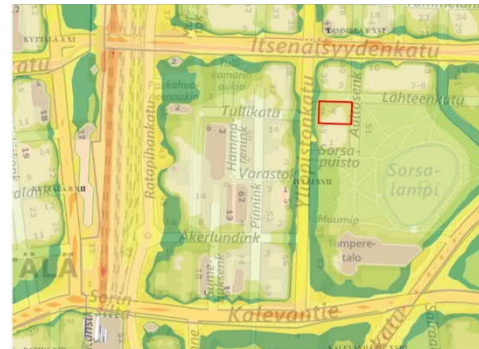
Suunnittelualueella ei ole suojeltavaa ympäristöä. Suurimmat ympäristöhäiriöt ovat liikenteen melu ja päästöt. Kohteen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät melulähteet ovat Lähteenkatu, Yliopistonkatu, Tullikatu sekä Aaltosenkatu. Melulähteistä Yliopistonkatu on voimakkain. Sen keskiarvovuorokauden liikennemäärä on 4 600 ajoneuvoa / vuorokausi, kun Lähteenkadulla se on 750 ajoneuvoa / vuorokausi. Aaltosenkatu on hiljaisin. Sen keskiarvovuorokauden liikennemäärä on 200 ajoneuvoa / vuorokausi. (Ks. Kuva 17).

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan tontin ulko-oleskelu-alueella melutaso on päiväaikaan 40–50 dB ja yöaikaan 40–30 dB.



34)

Ilmanlaatuselvityksen (2011) mukaan typpidioksidin ja PM10-hiukkasten pitoisuuksien vuorokausiohjearvot ylittävät $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Ks. Kuvat 18 ja 19).

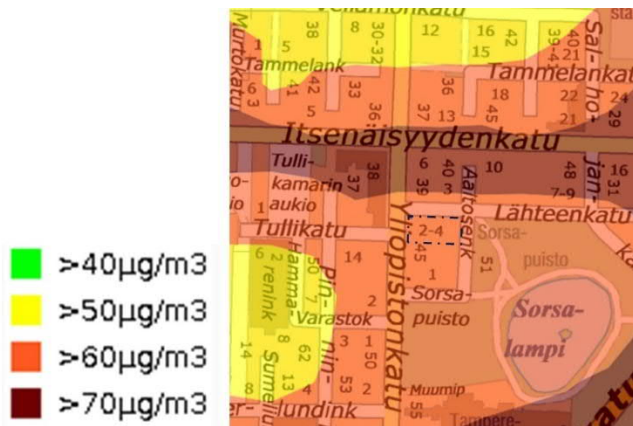


Kuva 15. Melu, päiväajan keskiäänitaso v. 2040.

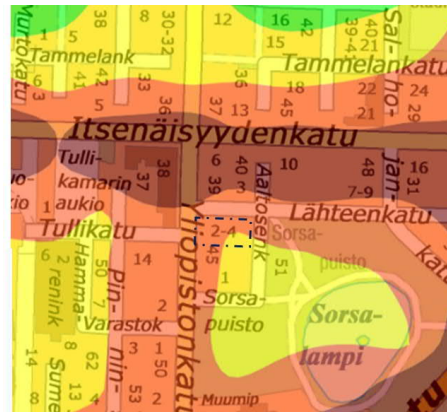
Kuva 16. Melu, yöajan keskiäänitaso v. 2040

Tieosuus	KAVL Nykytilanne v. 2018 [ajon/vrk]	KAVL Ennuste v. 2040 [ajon/vrk]	Nopeus- rajoitus [km/h] nyk/enn	Raskaan liikenteen osuus [%] nyk/enn
Lähteenkatu	750	262	40/30	3/0,5
Yliopistonkatu	4600	6344	40/30	6/6
Itsenäisyydenkatu (Yliopistonkatu-Salhojan- katu)	6300	7500	40/40	8/8
Itsenäisyydenkatu (Murtokatu-Yliopiston- katu)	4500	6300	40/40	10/10
Aaltosenkatu	200	200	40/30	0
Tullikatu	3400	2023	30	2/2,4
Varastokatu	3080	550	30	1/2,3

Kuva 17. Keskiarvovuorokauden liikennemäärät. Lähde: Lähteenkatu 2–4 liikennemeluselvitys, A-Insinöörit 2023, s. 5.



Kuva 18. Ilmanlaatu, NO₂ vrk ohjearvo.



Kuva 19. Ilmanlaatu, PM₁₀, vrk ohjearvo.

1.7.4 Väestö ja palvelut

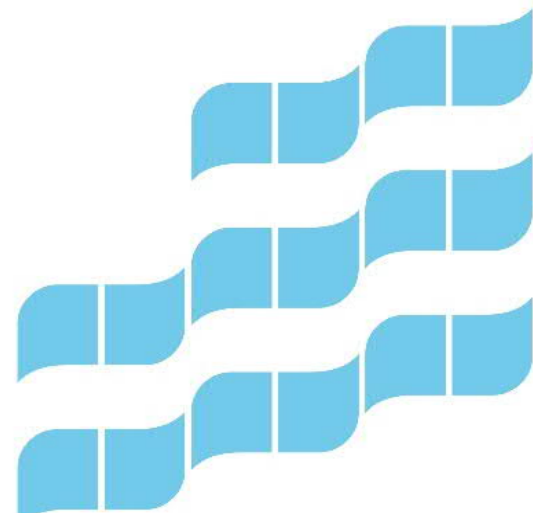
Tullin kaupunginosa on perinteisesti teollisuuden, kaupan ja toimistojen aluetta ja sen asukasmäärä historian kuluessa on lisääntynyt hitaasti: Vuonna 2010 Tullin alueella asui n. 1200 asukasta. Viisi vuotta aiemmin lukumäärä oli vain kuusi asukasta vähemmän. Suurin ikäryhmä on 15–64-vuotiaat.

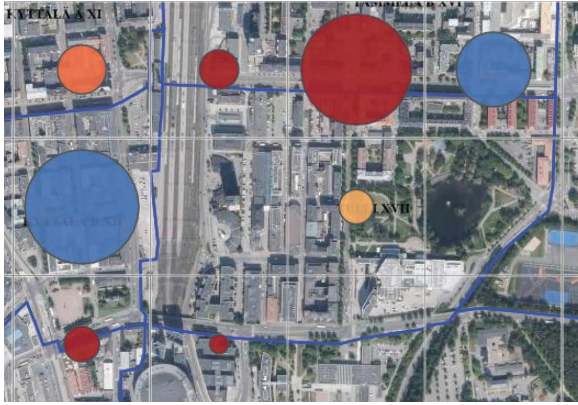
Väestönmuutoksen seurantalilaston ruudussa (ks. kuva 20), johon suunnittelualue kuuluu, asuu nykyisin 377 asukasta (30.6.2023). Viisi vuotta sitten alueella asui 369 asukasta. As Oy Akopuistossa asuu 67 asukasta ja saman korttelin naapurissa As Oy Sorsapuistotalossa asuu 198 asukasta.

Lähistöllä sijaitsevat Itsenäisyydenkadun ja Tullintorin palvelut. Kauppakeskus Tullintoriin on matkaa noin 170 metriä ja Tammelakeskuksen terveyskeskukseen noin 280 metriä. Lähin päiväkotij sijaitsee Tammelassa noin 350 metrin päässä ja lähin peruskoulu, Sammon peruskoulu, noin 750 metrin päässä tontista. Lähin ammatillinen oppilaitos on noin 300 metrin päässä. Tammerkosken lukio sijaitsee noin 650 metrin päässä.

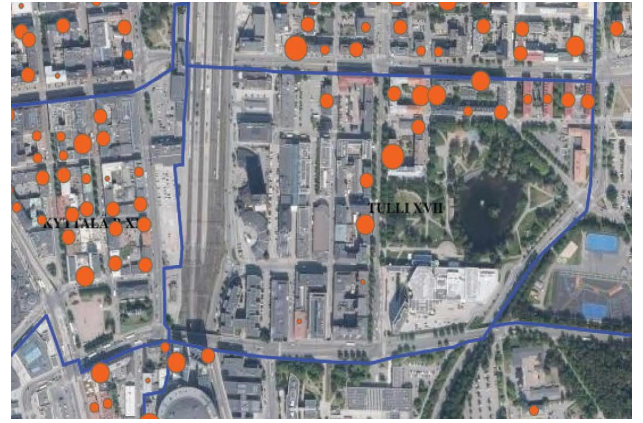
1.7.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

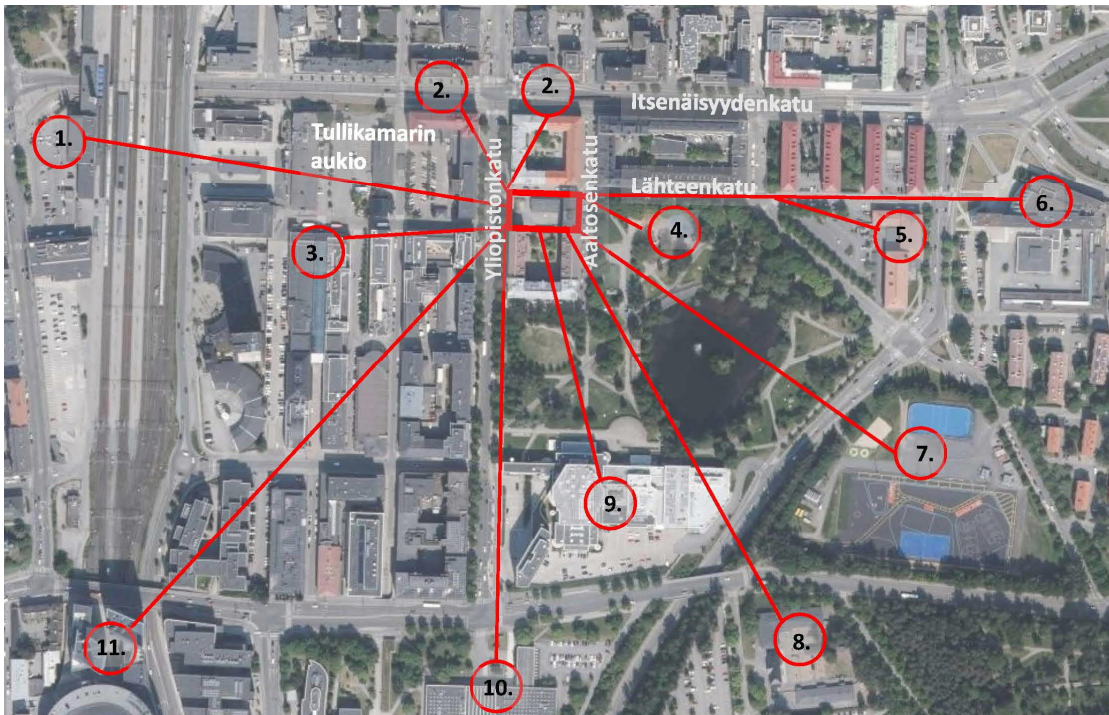




Kuva 20. Ote väestönkasvun seurannasta. Tullin alueella asukasmäärä on kasvanut huomattavasti hitaammin kuin esimerkiksi pohjoispuolella olevalla Tammelan alueella. Siniset ympyrät merkitsevät väestönkasvun vähenemistä ruudun alueella.



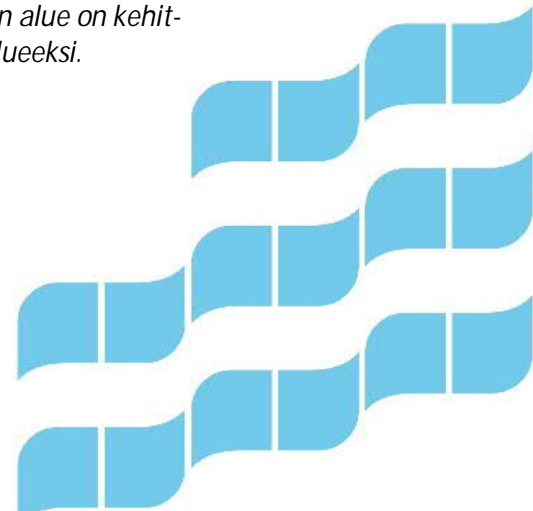
Kuva 21. Ote kaaviosta, jossa esitetään rakennuskohdittaiset asukasmäärät. Tullin asuminen keskittyy Sorsa-puiston ympärille.



Kuva 22. Ilmakuva vuodelta 2023 ja kohteen etäisyydet palveluista. Tullin alue on kehittynyt kaupallisten palveluiden, liiketoiminnan ja kulttuuritapahtumien alueeksi. Asuminen on tähän mennessä lisääntynyt vähäisessä määrin.

Etäisyydet kohteesta (katuja pitkin, kuvassa linnuntie)

1. Rautatieasema, 500 m
2. Bussi- ja raitiotiepysäkit, 100–150 m



34)

3. Tullin kauppakeskus, 170 m
4. Sorsapuiston leikkipaikka, 140 m
5. Kalevan lukio, 285 m
6. Sampolan kirjasto ja tietotori, 400 m
7. Kalevan liikuntapuisto, 380 m
8. Sammon peruskoulu, 700 m
9. Tamperetalo, 280 m
10. Tampereen yliopisto, 480 m
11. Nokia Arena, 800 m

Etäisyys Keskustorille 1100 m ja Tammelantorille 370 m. (Ei näy kuvassa).

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

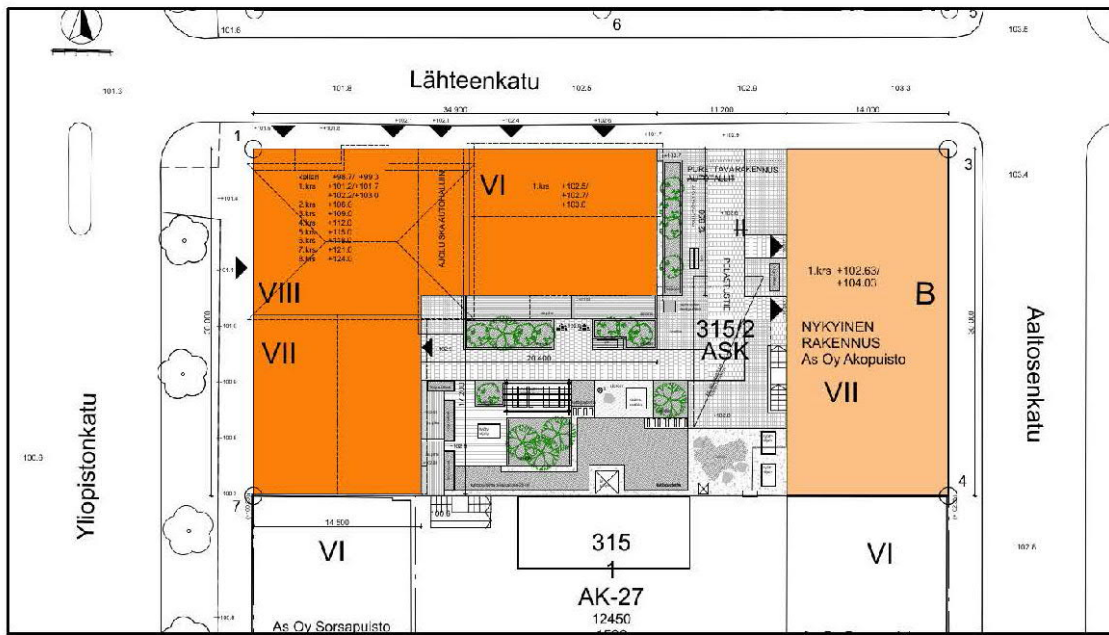
Tontille rakennetaan uusi asuin- ja liikeyrakenne Yliopistonkadun ja Lähteenkadun kulmaan. Yliopistonkadun puoleinen rakennusosa on seitsemän- ja Lähteenkadun puoleinen rakennusosa kuusikerroksinen. Kulmassa oleva torniosa on kahdeksankerroksinen. Katukerroksiin sijoitetaan liike- ja toimistotiloja. Nykyinen kaksikerroksinen rakennus Lähteenkadun puolelta puretaan, samoin pihalla oleva talousrakennus.

Tontin pysäköinti toteutetaan tonttikohtaisessa maanalaisessa pysäköintihallissa. Autoton pihatila istutetaan vehreäksi. Uudisrakennus tarjoaa asuntoja myös lapsiperheille. Kaavan viitesuunnitelmat on laatinut ARCO Architect Company Oy.

2.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1803 m². Tontin uusi rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 6 730 k-m² ja tehokkuus e=3,73. Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala lisääntyy 3152 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on rakennusoikeutta 3578 k-m² (e=1,98) Tästä on rakennettu 2830 k-m², josta sen purettavan siipiosan kerrosala on 604 k-m², säilyvän rakennusosan osuus on 2230 k-m². Uudisrakennukselle kaavassa annettu kerrosala on 4500 k-m².



Kuva 23. Viitesuunnitelman asemapiirros. Lujatalo Oy/ ARCO Architecture Company Oy 2023.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on viihtyisän keskustamaisen asumisen lisääminen suotuisalla paikalla sekä kaupunkikuvallisen laadun ja viihtyisyyden paraneminen erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta. Tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä. Viherkertoimella (0,6) asetetaan numeerinen tavoitetaso pihasuunnittelulle. Hulevedet viivytetään tontilla rakenteellisesti.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Viihtyvyys ja kaupunkikuvallinen laatu

Katuun rajautuvat rakennukset eheyttävät olemassa olevaa katutilaa Yliopistonkadun ja Lähteenkadun kulmauksessa. Katutasoon sijoitettavat liike- tai työtilat mahdollistavat muutamia uusia palveluja alueelle. Kohde on sijaintinsa ja autottoman vehreän sisäpihansa ansiosta oivallinen myös lapsiperheille. Kun piha toteutetaan laaditun vihersuunnitelman mukaisesti, saavutetaan viherkertoimen tavoitetaso.

34)

2.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset ovat täydellisinä kaavakartalla.

2.3.1 Korttelialue

AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Tontti 315–2 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontti sijaitsee keskeisellä paikalla ja hyvien joukkoliikennedyksien äärellä, joten rakennuksen joustava käyttömahdollisuus niin asuntona kuin liike- toimisto- ja työtiloina tulee olla mahdollista.

Kerrosluvu: VI, VII, VIII

Kerrosluvu vaihtelee VI-VIII kerrosta. Kerrosluvut kohteeseen on valittu sillä perusteella, että näillä kerrosluvuilla uudisrakennus sopeutuu kaupunkikuvaa. Ottaen huomioon rakennuksen keskeisen sijainnin, näillä kerroksilla tontille saadaan riittävä tonttitehokkuus sekä asuntoja sellainen määrä, että riittävät autopaikat saadaan mahtumaan omalle tontille. Tämän lisäksi vehreäksi istutettava piha-alue jää autottomana asukkaiden käyttöön.

Kerrosalat

Uudisrakennukselle määrätään kerrosalaa 4500 k-m². Olemassa olevan rakennuksen kerrosala on 2230 k-m².

Itot120: *Alleviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusalalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.*

er-9:

Uudisrakennukselle osoitetusta kerrosalasta vähintään 120 k-m² edellytetään rakennettavaksi liiketiloiksi katutasokerrokseen.

Määräyksillä pyritään toteuttamaan tavoite alueen kaupunkikuvallisen laadun ja elävyyden parantamisesta sekä palvelujen lisäämisestä alueella.

yhta1,5 %: Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.

Yhteistiloilla käsitetään mm. talokohtaiset saunatilat, kerho- ja askarteluhuone, työpaja tai muu sellainen. Pyörien säilytyspaikat ja muut varastot eivät ole yhteistiloja. Yleismääräyksissä määrätään lisäksi, että yhteistilojen tulee liittyä luontevasti ulko-oleskelualueisiin.

34)

2.3.2 Kaupunkikuvaa koskevat merkinnät ja määräykset

ym-1: *Tontille rakennettavan uudisrakennuksen rakennus- ja kattamisaineiden, sekä erityisesti katujulkisivujen värien, mittasuhteiden, pintojen, ovi- ja ikkuna-aukkojen muodon ja jaon ja muiden julkisivun rakennustaiteelliseen käsittelyyn liittyvien yksityiskohtien tulee sopeutua naapuritontilla (117–315–1) olevaan rakennukseen. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen katujulkisivupiirustus uudisrakennuksesta sekä naapuritonteilla olevista rakennuksista, joka osoittaa uudisrakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä.*

ym-8: *Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.*

epa-3: *Merkintä osoittaa julkisivun osan, johon ei saa sijoittaa parvekkeita. Ranskalaiset tai sisäänvedetyt parvekkeet ovat sallittuja.*

Yleismääräyksissä täsmennetään kaupunkikuvaan liittyviä edellytyksiä:

Asuinrakennusten pihanpuoleisten julkisivujen tulee olla vaaleita.

Rakennuksessa tulee olla sokkeli. Sokkelin yläreunan tulee noudattaa korttelinsokkelilinjaa laadultaan yhtenäisesti.

Määräysten tavoitteena on sovittaa uudisrakennus mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Ympäröivän alueen kattomaailma on loivaa tasakatto-, satula- ja pulpettikattoa. Alueelle on tyypillistä urbaanit, sangen tasapintaiset julkisivut, joilla ei ole ulokkeellisia parvekkeita. Pihan puolella ulokkeelliset parvekkeet ja terassit alakerroksissa ovat sallittuja.

Jotta kattomaailma säilyisi yhtenäisenä ja eheänä, katolle on määrätty harjalinja. Kattolappeiden yläpuolelle ei saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneita tai muita tiloja. Ilmanvaihtokonehuone ja muut tekniset tilat saadaan sijoittaa ullakkokerrokseen eikä niiden viemää tilaa lasketa rakennusoikeuteen kuuluvaan kerrosalaan.

Alueen rakennuskannalle on tyypillistä selkeä sokkelilinja, mikä yhdistää rakennuskantaa katutasolla ja minkä halutaan uudisrakentamisessakin ilmenevän.

34)

2.3.3 Pihatilat

le-12: Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, jolle on järjestettävä turvallinen yhteys rakennuksen porrashuoneesta.

eap/piha: Tontille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja.

Pihatilaa koskevat yleismääräykset:

Yhteistilojen tulee liittyä luontevasti ulko-oleskelualueisiin.

Piha-alueet kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Tontin hulevesiratkaisut on toteutettava viherkerroinlaskelman mukaisesti.

Pysäköintihallien ilmanvaihtoa ei saa purkaa piha-alueelle. Poistoilma tulee johdattaa riittävän ylös.

2.3.4 Auto- ja pyöräpaikat

ma34/l: Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintilaitos. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen lukumäärän. Pysäköintilaitoksen tulee sijoittua kokonaisuudessaan luonnollisen maanpinnan tason alapuolelle. Alueella sallitaan maanalaisten tilojen käytölle välttämättömien maanpäällisten rakenteiden rakentaminen ympäristöön sopeutuvalla tavalla.

Pysäköinti

Autopaikat ap/k-m²

Asuminen 1/170

Liike- ja toimistotilat 1/120

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Polkupyöräpaikat pp/k-m²

Asuminen 1/40

Liike- ja toimistotilat 1/100

34)

Polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Muut polkupyöräpaikat tulee olla esteettömästi saavutettavissa ja ne tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee huomioida polkupyörän kuljetuskärryn säilytyksen vaatima tila 1 kärry / 1000 k-m².

Viitesuunnitelmassa on esitetty 29 autopaikkaa tontille pysäköintihalliin ja 163 polkupyöräpaikkaa ulkoiluvälinevarastoihin ja 15 pyöräpaikkaa pihalle.

2.3.5 Ilmanvaihtoa ja melua koskevat määräykset

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Pysäköintihallien ilmanvaihtoa ei saa purkaa piha-alueelle. Poistoilma tulee johdattaa riittävän ylös.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

2.3.6 Yleismääräykset

y-8911: *Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.*

Yleismääräyksissä on säädetty yksityiskohtaisemmin pihoista ja kulkuyhteyksistä, rakennusten massoittelemasta, pysäköintipaikoista ja viherkertoimen käytöstä. Nämä on esitetty kyseisten otsikkojen alla.

2.4 Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

34)

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Katualueisiin rajautuvat rakennusmassat suojaavat sisäpihan ulko-oleskelu-alueilta liikennemelulta. Autoton piha luo turvalliset ja olosuhteet oleskelulle, lasten leikeille ja laatikkoviljelylle. Pihan vehreyden lisäys sitoo pölyjä ja vaikuttaa pihatilan pienilmastoon suotuisasti, vaikuttaen mm. tuulisuuden ja lämpötilojen hillitsemiseen, millä on suora vaikutus terveyteen. Varjoisuus Lähteenkadulla lisääntyy väistämättä. Toisaalta varjoisuus myös suojaa kesähelteiltä auringon paistaessa suoraan etelästä. Lähteenkadulla ei ole katupuita luomassa varjoisaa suojaa.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta. Asukasmäärä lisääntyy n. 90 henkilöllä.

Kaupunkiasumisen kulttuuri elävöityy, muokkautuu ja tiivistyy alueella. Yksin asuvien lisäksi myös suurempia perheyksiköitä voi asettua alueelle hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle.

Vehreä ja melulta suojattu, viihtyisä sisäpiha antaa mahdollisuuden asukkaiden kohtaamisiin ja oleskeluun pihalla. Pihalla olevien istutuslaatikoiden ansiosta asukkaat voivat aloittaa puutarhaharrastuksen omalla pihalla. Laatikkoviljely voi tukea myös asukkaiden yhteisöllisyyttä. Autoton elämäntapa on mahdollista, sillä erinomaiset julkiset liikenneyhteydet ja palvelut, kuten Tullin kauppakeskus ja koulut, ovat 150–300 metrin etäisyydellä. Sijainti on hyvä myös lapsiperheille.

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

Rakennuksen tai rakennusosan purkamisesta ja uuden rakentamisesta aiheutuu aina hiilipäästöjä, jolla on vaikutusta ilmastoon. Asukkaiden lisääntyminen alueelle väistämättä lisää kaikenlaista liikennettä, mikä myös lisää hiilipäästöjä siitakin huolimatta, että joukkoliikenneyhteydet tällä alueella ovat erinomaiset.

Lämpösaarekeilmiö, erityisesti keskustan rakennetuilla paikoilla, on ajankohtainen haaste, jota tässä kohteessa tasoittaa vehreäksi istutettu piha-alue. Tilanne paranee nykyisestä huomattavasti, sillä nykyisin piha-alueita käytetään lähes kokonaan asfaltoituna pysäköintialueena.

34)

Hulevesien osalta tilanne paranee, koska tontille järjestetään rakenteellinen hulevesien viivytysjärjestelmä.

3.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.

Asemakaavamuutos tehostaa maankäyttöä raitiotielinjan vaikutusalueella sekä olemassa olevien teknisten verkostojen piirissä. Rakentaminen ei siten aiheuta infraan suuria lisäkustannuksia, vaikka energian kulutus kasvaa jonkin verran. Asukkaiden lisääntyminen alueella kuluttaa aikaisempaa enemmän julkisia tiloja, mm. katupintoja, puistonurmikoita ja läheisiä leikkipaikkoja.

Kohteen sijainti erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien äärellä mahdollistaa autottoman elämäntavan. Tästä huolimatta jokapäiväisen autoilun määrä lisääntyy alueella, koska alueelle tuodaan n. 90 uutta asukasta, jotka liikkuvat päivittäin. Pyörä- ja kävelyliikenne lisääntyvät merkittävämmiin kuin henkilöautoilu paitsi asumisen, myös uusien liike- ja toimistotilojen myötä. Voidaan myös ajatella, että asukkaiden lisääntyminen alueella lisää erilaista päivittäistä palveluliikennettä kuten mm. ruokakuljetuksia ja pakettitoimituksia.

3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaupunkivihreän määrän ja diversiteetin hienoinen lisääntyminen edesauttaa pölyttäjien säilymistä ja lisääntymistä keskustan alueella.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamisen olemassa olevien sähkö-, vesi- ja kaukolämpöverkostojen piirissä.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Uudisrakennus täydentää ajallista kerrostumaa alueella. Rakentamisen vaikutukset pitkissä kaupunkinäkymissä jäävät vähäisiksi kerroskorkeuden jäädessä maltilliseksi. Uudisrakennuksen massoittelu on yksinkertainen ja klassisen selkeä, mikä soveltuu paikkaan hyvin. Rakennuksen luonne tuodaan esiin laadukkailla ja alueen arvoon sopivilla materiaali- ja värivalinnoilla sekä yksityiskohtien huolellisella suunnittelulla. Keskustamaisen asumisen edellytykset täyttyvät tässä mittakaavassa miellyttävällä tavalla. Tontin käyttö on tehokasta, mutta ei ylitehokasta.

34)

Lähteenkadun luonne jäsentyy nykyistä paremmin omaksi kokonaisuudekseen, kun katu alkaa ja loppuu selkeisiin päätteisiin ja väliin jää avoin kaupunkitila, maakunnallisesti merkittävä Sorsapuisto. Yliopistonkadun ja Lähteenkadun kulmaan sijoitettu torniosa naulaa kaupunkikuvallisesti Lähteenkadun läntisen päätteen. Idässä Lähteenkadun päätteenä on Kalevan ja Tammerkosken lukiot, Sampolan kirjasto ja Tietotori.

Sekä Yliopistonkadun että Lähteenkadun katutila muuttuu kaupunkimaisemmaksi, kun katutilaa rajaa kerrostalo, jonka katukerroksessa on liiketilaa. Näkyvä harmaanruskea sokkeli on alueen rakennuksille tyypillinen ominaisuus. Jalankulkijan tasolla korttelia kiertävä sokkelilinjaus luo korttelikonaisuuteen yhtenäisyyttä., vaikka uudisrakennus edustaa eri aikakautta kuin naapurirakennukset. Yliopistonkadun puolella sokkeli on visuaalisesti hallitseva, sillä se on yli metrin korkuinen. Rakennussiipien loiva satulakatto ja torniosan aumakatto sulautuvat alueen kattomaailmaan.

Sorsapuiston puolella kaupunkikuva säilyy nykyisellään. Yliopistonkadun puolella räystäskorkeus nousee hiukan Sorsapistotalon räystästä ylemmäksi, sillä uudisrakennus seuraa maastonmuotoa, mikä nousee Itsenäisyydenkadulle päin mentäessä. Rakennuksen korkomaailmaan vaikuttaa myös jo olemassa oleva pysäköintikellari, mikä jää rakennettavan rakennuksen alle, sekä ympäröivien rakennusten korot ja niiden yhteensovittaminen. Se ei kuitenkaan häiritse oleellisesti kaupunkinäkymiä. Rakennuksen edessä olevat katupuut ovat oleellinen osa kaupunkikuvaa ja korttelia ja pitkissä näkymissä peittävät suuren osan julkisivusta, etenkin kesäaikaan.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei sijaitse suojeltavaa kulttuuriperintöä. Alue sijaitsee kuitenkin maakunnallisesti arvokkaan alueen reunalla. Uudisrakentaminen täydentää alueelle tyypillistä perinteistä miljöötä, mitä myös loiva pulpetti- ja aumakattoinen tai tasakattoinen kattomaailma edustaa. Alue on perinteinen myös asuinympäristönä, ei pelkkänä teollisuusalueena.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yrittäjävaikutukset)

Asukasmäärän kasvu lisää keskustan elinvoimaa ja palvelujen kysyntää. Liiketiloja poistuu purettavan kaksikerroksisen rakennuksen myötä. Uudisrakennukseen sijoittuu kaksi pienehköä liiketilaa.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavan toteutus on osa kaupungin keskustan täydennysrakentamista. Rakentamisen jo rakennetulle alueelle ilman, että on kaadettava metsää tai katupuuta tai tehtävä erillistä infraa, katsotaan olevan luontoa säästävää ja

34)

taloudellista. Tässä kohteessa myös maanalainen pysäköintikellari on jo rakennettu. Kyseessä on puhtaasti täydennysrakentaminen ja olemassa olevan tilanteen kohentaminen, ei varsinaisesti kaiken purkava ja maaperää muokkaava raskas uudisrakentaminen. Pihatilat paranevat rakentamisen myötä nykyisestä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 6.4.2023.-4.5.2023 ja lähetettiin osallisille.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on viihtyisän keskustamaisen asumisen lisääminen suotuisalla paikalla sekä kaupunkikuvallisen laadun ja viihtyisyyden paraneminen, erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta. Tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaratkaisuja on vain yksi ja se perustuu hakijan teettämään viitesuunnitelmaan. (Lujatalo Oy/ARCO Architecture Company Oy).

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaiskommenttia sekä yksi asukkaan mielipide. Kommenttinsa antoivat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Viheralueet ja hulevedet, Ympäristönsuojelu ja Pirkanmaan pelastuslaitos.

Pirkanmaan ELY-keskus: ELY-keskus pyytää tarkastelemaan rakennusten kerroskorkeuksien ja räystäslinjojen osalta kaavan valmisteluvaiheessa erilaisia vaihtoehtoja ja varmistamaan vaikutusten arvioinnin avulla, että täydennysrakentamisen tapa soveltuu ympäröivään kaupunkikuvaan.

Viheralueet ja hulevedet: Hulevesiselvityksen laatiminen aloitettu.

Maakuntamuseo: Kaavahankkeen yhteydessä laaditaan inventointikooste. Olemassa olevan tiedon ajantasaisuus ja riittävyys tarkistetaan ja puuttuvilta osin inventointitietoja täydennetään.

Lähteenkadun varsi on luonteva paikka täydennysrakentamiselle. Kaksikerroksisen siiven purkamista voidaan pitää mahdollisena, sillä kyseisellä paikalla matala lisäsiipi ei ole kaupunkikuvallisesti tyypillinen piirre. Maakuntamuseo pitää hyvänä lähtökohtana, että kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa. Uudisrakentamisen ulkoarkkitehtuuri tulee suunnitella laadukkaasti ja hienovaraisesti ympäristöönsä sovittaen. Kaupunkikuvalliset vaikutukset on syytä arvioida huolella. Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Pirkanmaan liitto: Tässä vaiheessa ei lausuntoa ko. aineistosta.

Pirkanmaan pelastuslaitos: Asunnot tulee varustaa varatiellä. Jos ainoastaan sisäpihalle avautuvien asuntojen varatie toteutetaan pelastustiejärjestelyllä, niin autohallin kannen kestävyys tulee varmistaa ja tarvittaessa se tulee vahvistaa nostokaluston painon kestäväksi.

Ympäristönsuojelu: Alueen ilmanlaadun vuoksi tulisi tehdä ilmanlaatuselvitys. Mallin mukaan alueella on PM10 vuorokausiraja-arvon pitoisuus 60 mikrogrammaa. Vuorokausiraja-arvotaso on 50 mikrogrammaa hiukkasia kuutiometrissä ilmaa (eli 50 µg/m³). Mikäli ilmanlaatuselvitystä ei tehdä, tulee kaavassa antaa tarvittavat määräykset raittiin ilmanlaadun turvaamiseksi ja raitisilma ottaa sieltä missä se on puhtainta.

Yksityishenkilön mielipide: Mielestämme suunnitelmassa oleva yliopistonkadun puoleinen 8-kerroksinen asuintalo ei istu katunäkymään, koska ympäröivät talot ovat matalampia. Sisäpihalle paljon vihreyttä puilla nurmikolla ja pensaiden asemasta koska umpikortteli ahdistaa. Aaltosenkadun puolelle ei ylimääräistä kerrosta, toivoisimme että huomioisitte myös talojen sijainnin Sorsapuiston läheisyydessä asuntojen koon suhteen - paikka olisi ihanteellinen lapsiperheille.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen viranomaiskommenttien ja mielipiteen jälkeen päätettiin luopua Aaltosenkadun puoleisesta rakennuksen korotuksesta. Muut palautteena annetut kommentit on huomioitu asemakaavan määräyksissä.

Asemakaavan perusratkaisu, Yliopistonkadun ja Lähteenkadun kulmaukseen rakennettava L:n muotoiseen asuin- ja liikerakennus ja sen suojaama vehreä, autoton sisäpiha, säilyi jatkosuunnitelmissa ennallaan.

34)

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma, Lujatalo Oy/ARCO Architecture Company Oy, 2023.
- Pihan yleissuunnitelma, ARCO Architecture Company Oy, 2023.
- Viherkerroinlaskelma, 19.1.2024.
- Liikennemeluserveys, A-Insinöörit Oy 28.11.2023
- Rakennushistoriallinen selvitys

5.1 Pihan yleissuunnitelma ja viherkerroinlaskelma

Asemakaavaa varten on laadittu pihan yleissuunnitelma (ARCO Architecture Company Oy, 2023).

Pihalle sijoittuu pieni leikkitila sekä oleskelualueita, penkkejä ja pöytiä, tomutuspaikka sekä 15 pyöräpaikkaa. Ensimmäisen kerroksen pihanpuoleisilla asunnoilla on asuntokohtaiset terassit. Istutuslaatikoissa ja kansipuutarhassa kasvaa perennoita ja monivuotisia kasveja. Pihalle on sijoitettu myös istutuslaatikoita hyötyviljelylle.

Tontille on laadittu viherkertoimen laskelma ja hulevesimääräarvio. Viherkertoimen tavoitetaso on 0,60. Saavutettu taso on 0,62. Hulevesien viivytystilavuustarpeen on laskettu olevan 14,1 m³. Viivytys toteutetaan ajoluisikan alle sijoitettavalla kennostolla.

Tontin läpäisemättömän pinnan osuus tontin pinta-alasta on 57 % ja läpäisevän pinnan osuus 31 %.

Kasvikattojen kokonaispinta-ala on 88 m². Rakennusten peitto-pinta-ala on 1110 m².

5.2 Liikennemeluserveys

Selvityksen perusteella todettiin, että annetut ohjeavot alittuvat sekä nykyliikenteen että ennusteliikenteen tilanteessa ulko-oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla rakennuksen sisäpihan puolella. Asuntojen avautumisen suhteen ei kohteessa muodostu melun suhteen rajoitteita, sillä melu ei ylitä 65 dB:n päiväarvoja.

34)

5.3 Rakennushistoriallinen inventointi

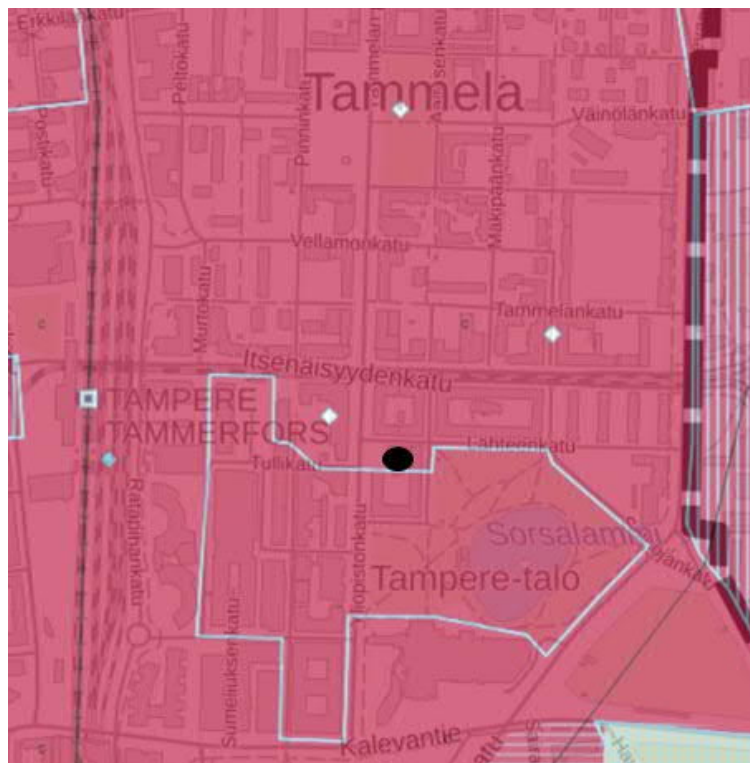
Rakennushistoriallinen inventointi (ARCO Architecture Company Oy, 2023) koskee As Oy Akopuiston vuonna 1967 rakennettua rakennusta. Selvityksessä kerrotaan rakennuksen kulttuuriympäristöstä, rakentamisen vaiheista ja nykytilasta.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

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



Kuva 24. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue maakunnallisesti arvokkaan alueen reunalla on merkitty mustalla ympyrällä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikenne-alueineen ja puistoineen.

Suunnittelualueen läheisyydessä oleva Tullikamarin aukion ja Sorsapuiston ympäristö on merkitty turkoosilla rajauksella maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, kuten myös turkooseilla neliöillä rautatieaseman, Tammelan torin sekä Tammelan stadionin kohdat.

Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.

6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueella

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Kortteli sijaitsee keskustatoimintojen alueella ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeellä (kuva 25). Liikenteellisesti alue kuuluu keskustan kävelykeskustana kehitettävän hitaan liikkumisen alueeseen. (kuva 26).

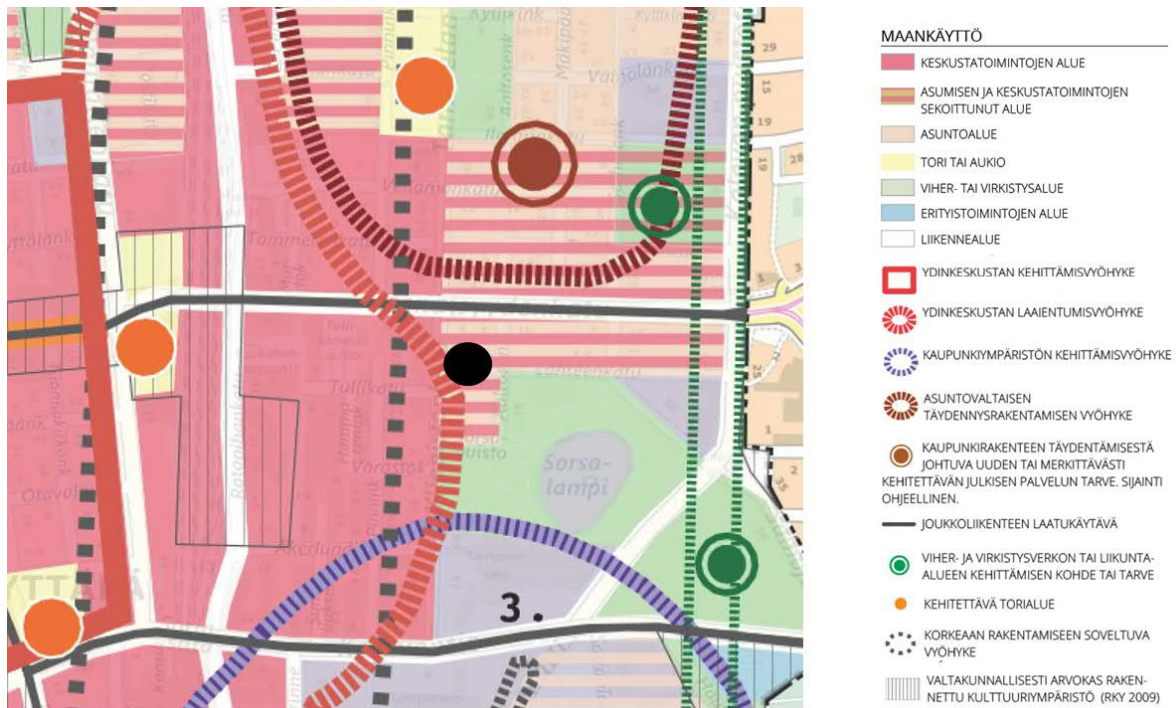
Keskustan strategisessa yleiskaavassa todetaan yleismääräyksessä mm.:

Kulttuuriympäristö: Keskustan kehittäminen tukeutuu olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja kulttuuriarvoja vahvistetaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä teollisen Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja Tampereen maisemallisiin erityispiirteisiin.

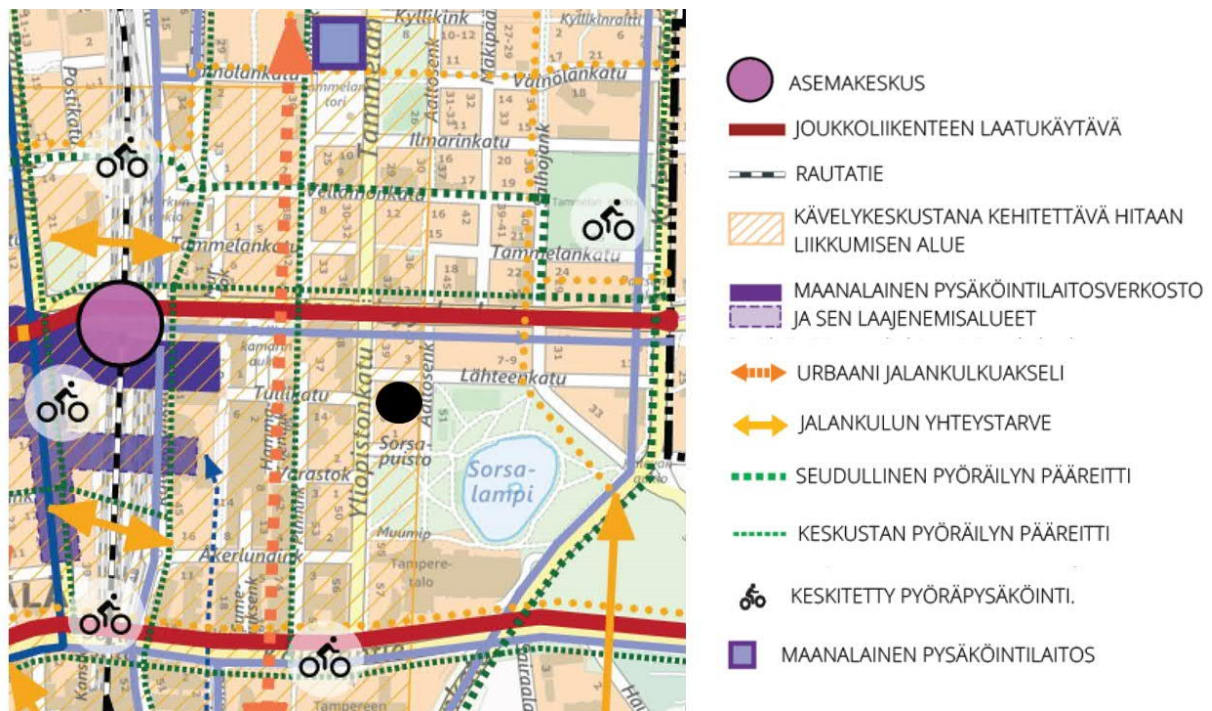
Liikkuminen: Keskustaa kehitetään joukkoliikennekaupungin ytimenä ja Asemakeskusta sen solmukohtana, Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee tukea kävelykaupungin kehittämistä luomalla rakennusten maantasokerroksista kaupunkikuvaltaan eläviä ja toteuttamalla julkiset, puolijulkiset ja puoliyksityiset tilat laadukkaasti. Keskustassa on sovellettava joukkoliikennettä ja kävelykeskustaa tukevia pysäköintiperiaatteita.

Asuminen: Asuinkerrostalokortteleiden 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. Asuntoalueille on huomioitava lähivirkistysalueiden, - palveluiden ja -reittien riittävyys sekä saavutettavuus. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten maantasokerroksen kaupunkikuulliseen elävyyteen. Keskustaan rakennettavan uuden asuntokannan tulee olla hallintamuodoiltaan ja hintatasoltaan monipuolista.

34)



Kuva 25. Ote keskustan strategisesta osayleiskaavasta, maankäytön karttalahdeltä. Suunnittelualue on merkitty mustalla ympyrällä. Alue on ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeen reunalla (punainen katkoviiva) ja kuuluu asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeseen alueeseen (punaiset ja vaaleanruskeat vaakaraidat). Sorsapuisto on merkitty viher- tai virkistysalueeksi ja sen eteläpuolelle jää violetilla merkitty kaupunkialueen kehittämisvyöhyke. Musta pistekatkoviiva kuvaa korkean rakentamisen vyöhykettä, jonka ulkopuolelle suunnittelualue jää.



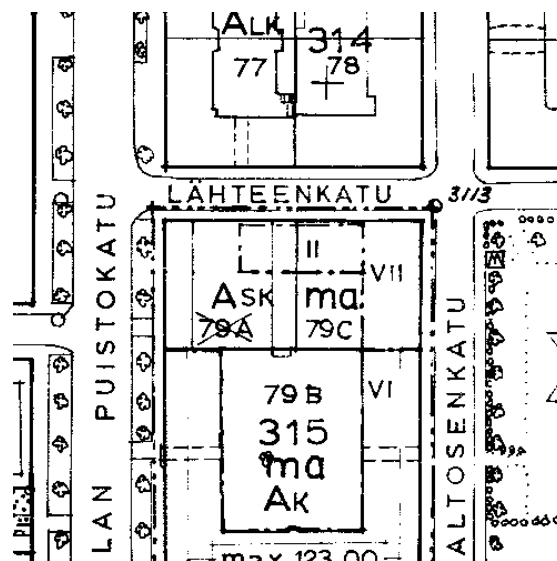
Kuva 26. Ote keskustan strategisesta osayleiskaavasta, liikenteen karttalahdeltä. Suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävän hitaan liikuttamisen alueeseen. Joukkoliikenteen laatukäytävät, Itsenäisyydenkatu ja Kalevantie, ovat 150–600 metrin etäisyydellä. Alueen itäpuolella, Sorsapuiston halki, on merkitty tärkeä

34)

jalankulkureitti ja jalankulun yhteistarve. Seudullinen pyöräilyn pääreitti kulkee Sorsapuistoa rajaavalta Viinikankadulta Kalevan puistotielle ja sieltä Tammelan sisäosiin. Länsipuolelle, Pinninkadulle, on merkitty urbaani jalankulkuakseli sekä keskustan pyöräilyn pääreitti, mikä kulkee myös itä-länsisuuntaisesti Itsenäisyydenkatua pitkin.

6.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 2342 (20.04.1965). Asemakaavassa tontti 315–2 on osoitettu sosiaalisia ja asuntotarkoituksia palvelevaksi korttelialueeksi. Kaavan määrittämä rakennusoikeus on tonttitehokkuudella $e = 1,98$ eli yhteensä n. 3 578 k-m².



Kuva 27. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen kaupungin strategia 2030 – Tekemisen kaupunki hyväksyttiin valtuustossa 15.11.2021 ja päivitettiin 24.4.2023. Strategian keskeiset pääteemat ovat 1) Yhdenvertaiset yksilöt, 2) tekevät yhteisöt, 3) hiilineutraaleja tekoja ja 4) tulevaisuuden edelläkävijä.

Strategiaan liittyviä kehitysohjelmaa ovat Elämystalous, Hiedanranta, Hiilineutraaleja tekoja, Tampere Junior, Viiden tähden keskusta ja Älykaupunki kaupunkilaisille. Näistä suunnittelukohde kuuluu Viiden tähden keskusta-kehityshankkeen piiriin. Hankkeen tavoitteena on luoda Tampereen keskustasta viihtyisä ja elinvoimainen tulevaisuuden kaupunki. Tullin alueen kehittäminen on yksi Viiden tähden keskustan kehittämisohjelman alueista. (Lisätietoja: [Tullin alue \[Tampereen kaupunki - Kaupunkisuunnittelu - Kaupunkiympäristö uudistuu\]](#))

34)

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa 18.4.1977 hyväksytty tonttijako.

6.6 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto ARCO Architecture Company Oy, 2023). Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat pihan yleissuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. 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 6.4.2023, täyd. 5.2.2024.
- Asemakaavakartta 5.2.2024
- Asemakaavan seurantalomake 5.2.2024
- Viitesuunnitelma 23.1.2024

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Pihan yleissuunnitelma, ARCO Architecture Company Oy, 2023

- Viherkerroinlaskelma 1.2.2024
- Liikennemeluserveys, 16.11.2023

Rakennushistoriallinen inventointi, ARCO Architecture Company Oy, 2023.