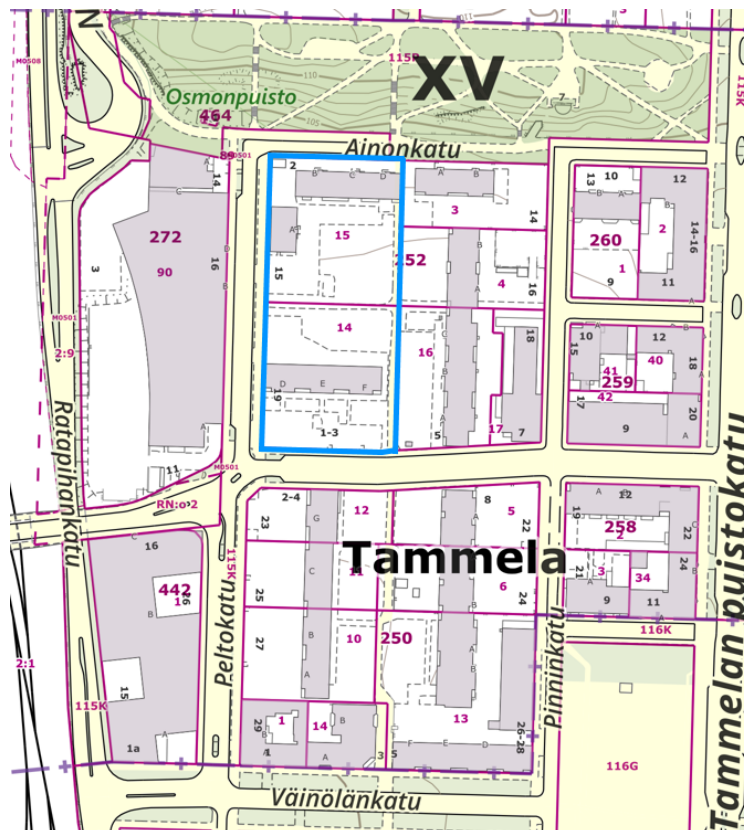


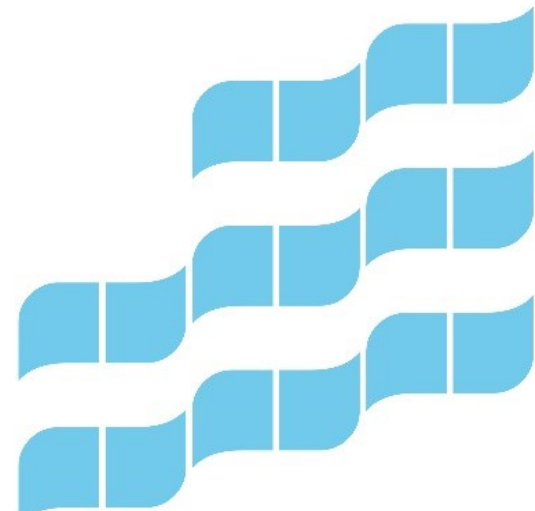
**XV (Tammela), Peltokatu 15 ja 19, täydennysrakentaminen**  
**Asemakaavan selostus**

16.9.2024



Asemakaava nro **8841**

TRE: 962/10.02.01/2020



**XV (Tammela), Peltokatu 15 ja 19, täydennysrakentaminen****ASEMAKAAVA NRO 8841**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8841. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tammelan XV kaupunginosan korttelin 252 tontteja 14 ja 15.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tammelan XV kaupunginosan korttelin 252 tontit 14,15.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
Kaavoitusarkkitehti Altti Moisala.

Diaarinumero:

TRE:962/10.02.01/2020

Vireille tulo:

16.09.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

XV (Tammela), Peltokatu 15 ja 19, täydennysrakentaminen. Asemakaava numero 8841.

## TIIVISTELMÄ

### Uutta täydennysrakentamista Tammelaan

Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen Tammelan kaupunginosaan korttelin 252 tonteille 14 ja 15. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tonttien täydennysrakentaminen alueelle laaditun korttelisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavamuutos tukee Tampereen täydennysrakentamisen tavoitteita yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Täydennysrakentaminen keskustan palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä on kestävä kehityksen mukaista.

### Uutta rakennusoikeutta 7877 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>)

Uudisrakentamisen rakennusoikeus on yhteensä 8500 kerrosneliömetriä.

Lisäksi nykyisten rakennusten rakennusoikeutta tarkastetaan vastaamaan toteutunutta. Kerrosalan muutos alueella on +7877 kerrosneliömetriä.

Suunnittelualueen tehokkuusluvaksi muodostuu  $e = 2,39$ .

### Keskustan täydennysrakentaminen

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen Tammelassa, keskustan ruutukaava-alueella. Asemakaavamuutoksella edistetään keskustan kehittämistä. Alueella pitää yleiskaavan mukaisesti parantaa myös jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä sekä luoda viihtyisää elinympäristöä.

Uudisrakentaminen tulee osaksi Peltokadun ja Erkkilänkadun näkymiä. Asemakaavassa on asetettu rakennukset kiinni katutilan rajaan, jolla tavoitellaan urbaania katutilaa. Asemakaavamääräyksillä ohjataan myös liike- ja palvelutilojen sijoittumista kadun varteen. Tontin pysäköinti on tarkoitus toteuttaa tonttikohtaisessa pysäköintihallissa. Tavoitteena on, että kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

### Asemakaavaprosessin vaiheet

#### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.9.-7.10.2021 ja lähetettiin osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin esittelyvideolla 16.9.2021 ja video on ollut saatavilla koko nähtävilläolon ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 9 mielipidettä. Palaute koski mm. kaupunkikuvallisten vaikutusten huomioimista, maakuntamuseon liittämistä kaavan osallisiin, jakeluverkon

muuntamoiden sijoittamista kortteliin, hulevesisuunnitelmaa sekä melu- ja ilmanlaatuselvityksiä, uudisrakennusten massoittelua ja aukotusta sekä pyöräilyn pääreittiä.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos ovat nähtävillä  
19.9.2024-10.10.2024.

# SISÄLLYS

Tiivistelmä .....	3
Uutta rakennusoikeutta 7877 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m <sup>2</sup> ) .....	3
Keskustan täydennysrakentaminen .....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	3
Sisällys .....	5
1 LÄHTÖKOHDAT .....	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	8
1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa .....	8
1.1.2 Luonnonympäristö .....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	9
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	11
1.1.5 Maanomistus .....	11
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	12
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	12
2.1 Kaavan rakenne .....	12
2.1.1 Mitoitus .....	12
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	12
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet .....	12
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	13
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset .....	13
2.3.1 Rakennusalat .....	13
2.3.2 Piha-alueet .....	14
2.4 Nimistö .....	14
3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	15
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	15
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	15
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	15
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	15
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	15
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	16

3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	16
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	16
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	16
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	17
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	17
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset .....	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	17
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	17
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....	17
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	17
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	18
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	18
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	18
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen .....	18
4.5.2	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	18
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....	19
5.1	Vihkerroinlaskelma ja pihasuunnitelma.....	19
5.2	Viitesuunnitelma .....	19
5.3	Ilmanlaatuselvitys.....	19
5.4	Meluserveys.....	19
5.5	Hulevesiselvitys .....	20
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	20
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.....	20
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueella.....	20
6.3	Asemakaava.....	21
6.4	Kaupungin strategiat .....	22
6.5	Tonttijako .....	22
6.6	Pohjakartta .....	22
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	22
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	22
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	22
7.3	Toteutuksen seuranta .....	22
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	22

8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	23
-----	--	----

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa

Suunnittelualue sijaitsee Tammelan kaupunginosassa ydinkeskustan itäpuolella, noin 900 m rautatieasemalta Itään. Asemakaavan muutos koskee korttelin 252 tontteja 14 ja 15. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 7945m<sup>2</sup>. Suunnittelualue rajautuu lännessä Peltokatuun, pohjoisessa Ainonkatuun Osmonpuiston etelälaidalla, etelässä Kullervonkatuun sekä idässä kortteleiden muihin tontteihin.

Tonteilla on 1970-luvulla rakennettuja 8-kerroksisia (maanpäällinen kellari ja 7 asuinkerrosta) asuinkerrostaloja.



*Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä.*

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jonka luonnonympäristö on muokattua. Tonteilla sijaitsee viheralueita ja runsasta puustoa sekä asvaltoitua pysäköintialuetta. Alue on maastonmuodoltaan tasainen. Suuressa mittakaavassa alueen maasto laskee Osmonpuistosta kohti etelää. Korttelin vieressä pohjoisessa on Osmonpuiston puistoalue. Noin 500 metrin etäisyydellä sijaitsee Emil Aaltosen puistoalue. Selvitysten mukaan alueella ei ole havaintoja uhanalaisista eliölajeista.



### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tammelan ruutukaava-alueen luoteisnurkassa. Tammelan 1960- ja 1970-lukujen uudistuksen myötä ruutukaava-alueen korttelit noudattavat avointa korttelirakennetta, eikä umpikortteleista ole kuin pieniä muistumia. Ruutukaava-alueen rakennukset sijaitsevat pääosin tonttien keskiosissa. Pysäköintiä varten on rakennettu merkittävä määrä asfalttikenttiä. Pihat sijaitsevat usein rakennusten toisella puolella, korttelien sisäosissa. Katuverkon lisäksi alueen kortteleita halkoo kaavaan merkityt kävely- ja pyöräilyväylät, joista pisin kulkee Peltokadun suuntaisesti Tammelankadulta Osmonpuistoon, myös suunnittelualueen läpi.

Tammelassa on pääosin asuinrakennuksia. Ensimmäisessä kerroksessa tai yksikerroksisissa liikesiivissä on liiketiloja. Peltokadun länsipuolella, radan varressa, on toimistorakennuksia, ja suunnittelualueen kohdalla PMK-talo, punatiilinen teollisuuskäyttöön tehty rakennus, jossa nykyään sijaitsee erilaisia harrastus- ja liiketiloja.

Juuri suunnittelualueesta pohjoiseen sijaitsee Osmonpuisto, radasta Annikin historialliseen puutalokortteliin asti ulottuva puistoalue, joka tarjoaa laadukasta oleskelu- ja viherympäristöä ympäröivien alueiden asukkaille.

Alue kuuluu Tammelan täydennysrakentamisen vyöhykkeeseen. Tammelaan on tehty täydennysrakentamisen suunnitelma, johon pohjautuen alueelle voi syntyä tulevaisuudessakin rakennushankkeita. Samaan kortteliin on jo tehty täydennysrakentamista Pinninkadun varteen.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue kuuluu Tammelan teollisuuskohteet ja tori -maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alue ilmentää 1900-luvun alkukymmenten teollisuuteen liittyvää tehdas- ja asuinrakentamista. Suunnittelualueen etelä- ja itäpuolilla on 1970-luvun taitteessa valmistuneita kerrostaloja. Suunnittelualueen länsipuolella on Puuvillatehtaitten Myyntikonttori Oy eli PMK-talo vuodelta 1937, joka on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-51.

#### Liikenne

Korttelin liikenneyhteydet ovat erittäin hyvät. Kortteli rajautuu Kullervonkatuun, jossa on tällä hetkellä käyttämättömät bussipysäkit. Korttelin päässä Tammelan puistokadulla kulkee säännöllinen

bussiliikenne. Lähimmälle raitiotiepysäkille on matkaa hieman yli 500 metriä ja rautatieasemalla 800 metriä.

Peltokatua pitkin kulkee pyörätie, joka jatkuu yhteytenä kohti Armonkalliota ja Naistenlahtea sekä Rongankadun alikulkua. Erkkilän sillan uudistuksen jälkeen pyörätieyhteys jatkuu myös Juhannuskylään.

Nykytilanteessa autoliikenteen ajoyhteys tonteille on Peltokadulta, joka liittyy suoraan Kullervonkatuun. Kullervonkatu tarjoaa sujuvan yhteyden keskustaan ja kohti itää. Peltokadulta on myös nopea pääsy Ratapihankadun kautta rantaväylälle ja Viinikan risteykseen. Molemmista tontista noin kolmannes on varattu henkilöautojen pintapysäköinnille.

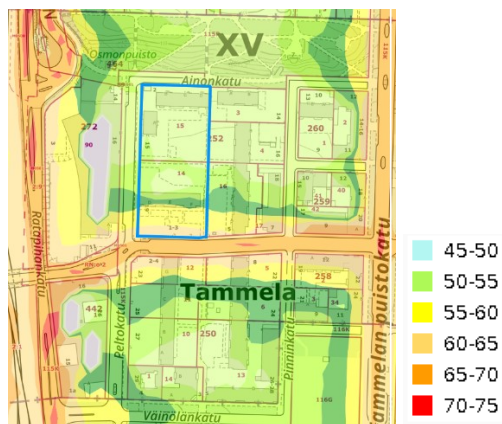
#### Tekninen huolto

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

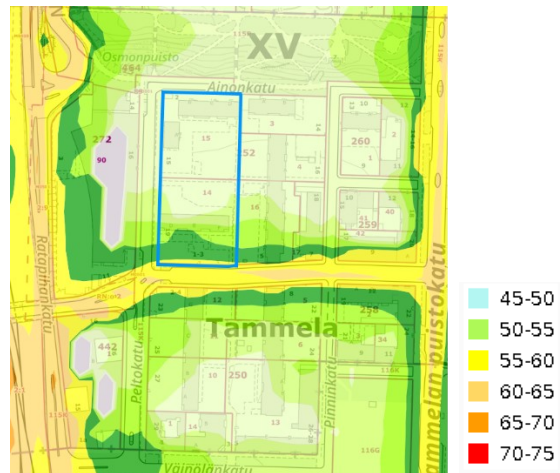
#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue sijaitsee lähellä Erkkilän siltaa, joka toimii läpiajoyhteytenä kohti keskustaa. Kullervonkadun vilkas autoliikenne aiheuttaa melu- ja ilmanlaatuhäiriöitä korttelin etelälaidalla. Tampereen läpi kulkeva junarata on suunnittelualueesta kartalta katsottuna sadan metrin päässä, mutta merkittävästi alempana.

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan tontin ulko-oleskelu-alueella melutaso on päivä- ja yöaikaan 0–55 dB. Vuodelle 2040 laaditun liikenne-ennusteen mukainen melutaso päivällä on 0–55 dB ja yöllä 0–55 dB.



Kuva 2. Melu päivällä, ennustetilanteessa 2040.



Kuva 3. Melu yöllä, ennustetilanne 2040.

Ilmanlaatuselvityksen (2011) mukaan typpidioksidin ja PM10-hiukkasten pitoisuuksien vuorokausiohjearvot alittavat  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Naistenlahden voimalaitoksen läheisyyden vuoksi osa suunnittelualueesta sijaitsee kemikaalilaitosten konsultaatiovyöhykkeellä, eli kaava-suunnitelmasta pitää hakea Tukesin lausunto.

#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Olemassa olevissa kerrostaloissa on nykyisellään asumista. Samassa korttelissa naapuritonteilla sijaitsee asuinrakennuksia. Asukkaita seudulla on noin 200 hehtaaria kohden.

Tammelan palvelut Kullervonkadulla, Tammelantorin ympärillä ja Tammelan puistokadun varrella ovat kävelyetäisyydellä. Alueella on useita kauppoja, ravintoloita sekä erilaisia erikoismyymälöitä ja kauneudenhoidon palveluita. Hieman etäämmällä, noin kilometrin päässä on koko Tampereen keskustan palveluvalikoima.

Lähin terveysasema sijaitsee ainakin toistaiseksi kilometrin päässä, ja kilometrin sisällä on myös lapsille suunnattuja palveluja päiväkodeista yläkouluun.

#### 1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

## 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava. Tammelaan on tehty täydennysrakentamissuunnitelma ja kortteliin 250 on laadittu korttelisuunnitelma kaupungin ohjauksessa. Asemakaavaa on lähdetty laatimaan näiden suunnitelmien pohjalta.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pohjautuu kortteliin 252 laadittuun korttelisuunnitelmaan ja sen pohjalta arkkitehtitoimisto Neva Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan sekä siitä viranomaisten antamaan palautteeseen. Tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä. Asemakaavassa määritetään kolme rakennusala uudisrakennuksille sekä rakennusala maanalaiselle pysäköintilaitokselle. Nykyisille rakennuksille on määritelty rakennusalat, jotka vastaavat nykytilaa.

#### 2.1.1 Mitoitus

Tontin 252-14 uusille rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4000 kerrosneliometriä. Tontin 252-15 uusille rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4500 kerrosneliometriä. Uudisrakentamisen uusi rakennusoikeus on yhteensä 8500 kerrosneliometriä.

Lisäksi nykyisten rakennusten rakennusoikeutta tarkastetaan vastaamaan toteutunutta. Kerrosalan muutos alueella on +7877 kerrosneliometriä.

Suunnittelualueen tehokkuusluvuksi muodostuu  $e = 2,39$ .

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tonttien täydennysrakentaminen alueelle laaditun korttelisuunnitelman mukaisesti.

23)

Asemakaavoituksen tavoitteena on korttelin täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

## 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

### Viihtyisyys

Tonttien pysäköinti toteutetaan tonttikohtaisessa pysäköintihallissa. Pihakannelle on tarkoitus toteuttaa viihtyisä oleskelupiha asukkaille. Piha on mahdollista toteuttaa siten, että suunnitelma toteuttaa viherkertoimen tavoitetason. Pihakansirakenne estää nykyisten kaltaisten isojen puiden kasvamisen piha-alueella.

### Kaupunkikuvallinen laatu

Viitesuunnitelmassa on kiinnitetty huomiota kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen rakentamiseen ja siitä on asetettu määräyksiä asemakaavaan. Liike-, toimisto- tai työtilojen toteuttaminen ensimmäiseen kerrokseen elävöittävät kaupunkikuvaa ja lisäävät toiminnallista monimuotoisuutta.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Korttelin pääkäyttötarkoitus on asuin- ja liikerakentaminen. Korttelissa tulee osoittaa tila korttelimuuntamolle. Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### 2.3.1 Rakennusalat

Korttelin nykyisille rakennuksille on osoitettu rakennusalat niiden pohja-alojen mukaisesti. Rakennusaloille merkitty kerrosala pohjautuu rakennuksissa nyt käytettyyn kerrosalaan. Kerrosluvaksi on annettu IX, mikä mahdollistaa jokaisen rakennuksen korottamisen yhdellä kerroksella.

Uudisrakennuksille on määritelty neljä rakennusala. Tontin 15 (pohjoisempi) nurkassa, Aionkadun ja Peltokadun kulmassa, on 9-kerroksisen rakennuksen rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2100 kerrosneliometriä, josta 20 kerrosneliötä täytyy käyttää liike-, toimisto- tai työtiloina. Asumiseen käytettävästä kerrosalasta 1,5% täytyy käyttää asukkaiden yhteistiloina.

Tontin 15 lounaisnurkkaan on osoitettu 10-kerroksisen rakennuksen rakennusala, jolla on rakennusoikeutta 2400 kerrosneliometriä. 1,5% täytyy käyttää asukkaiden yhteistiloina. Peltokadun varteen täytyy osoittaa

liike- toimisto ja palvelutiloja. Rakennuksen läpi on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys pysäköintihallista ja kulkuaukko korttelipihalle.

Tontin 14 luoteisnurkassa, edellisen rakennusalan vieressä on vastaavanlainen 10-kerroksinen rakennusala. Sen rakennusoikeus on 2700 kerrosneliometriä. 1,5% täytyy käyttää asukkaiden yhteistiloina. Peltokadun varteen täytyy osoittaa liike- toimisto ja palvelutiloja.

Tontilla 14, Kullervonkadun varressa, on kolmikerroksinen rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1300 kerrosneliometriä. Siitä 45 kerrosneliötä pitää käyttää liike-, toimisto- ja työtiloina. Ensimmäisessä kerroksessa saa olla vain pihan puolelle avautuvia asuntoja ja kadun puolella tulee olla myymälä- tai liiketiloja.

Yleismääräyksissä rakennuksista on annettu kaavamääräyksiä, joilla ohjataan rakentamisen laatua yleisellä tasolla ja huomioidaan ympäristöhäiriöitä kuten melua ja ilmanlaatua.

### 2.3.2 Piha-alueet

Korttelin sisäpihalle on osoitettu maanalaisen pysäköintihallin rakennusala. Pihojen läpi kulkee kaksi jalankulun kulkutierasitetta, idästä länteen ja tonttien itäreunassa etelästä pohjoiseen.

Yleismääräyksissä oleskelupihalle asetetaan laatuvaatimuksia. Laadukasta oleskelupihaa tulee olla 10% asumisen kerrosalasta. Koko korttelia koskee viherkerroinmääräys ja määräys huleveden viivyttämisestä.

Piha-alueelle saa rakentaa katoksia ja pysäköintilaitoksen sisäänkäynteihin liittyviä rakennuksia rakennusalojen ulkopuolelle.

Kaavassa on kaupungin pysäköintipolitiikan mukaiset vaatimukset autojen ja polkupyörien säilytyspaikoista. Maanalaiset ajoyhteydet ja pysäköintitilat voi toteuttaa tontinrajoista riippumatta. Kullervonkadun puolelta ei saa olla ajoneuvoliittymää tontille.

## 2.4 Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

### 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

##### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Katualueisiin rajautuvat rakennusmassat suojaavat sisäpihan ulko-oleskelualueilta liikennemelulta. Pysäköinnin ohjaaminen pois pihoilta parantaa pihaleikkien turvallisuutta.

Kaavamääräyksissä on huomioitu melu ja ilmanlaatu.

Suunniteltu rakentaminen osuu yhdessä kohtaa nykyisten rakennusten ikkunoiden eteen, millä on vaikutusta asukkaiden asumisoloihin.

##### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää asukasmäärää alueella suhteessa nykytilanteeseen. Liike-, toimisto-, ja työtilojen osoittaminen katujen varsille voi lisätä korttelissa saatavien palvelujen määrää ja katutilan elämää.

Autopaikkojen toteuttaminen maan alle lisää elinympäristön viihtyisyyttä ja nykytilanteeseen verrattuna vapauttaa pihatilaa oleskeluun.

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

Alue on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä. Rakentaminen muokkaa maaperää ja rakentamisesta aiheutuu hiilipäästöjä.

Pihakansi vähentää merkittävästi korttelin maanvaraisen pihan määrää ja siten hulevesiä imeyttävää maa-alaa. Viherkerrointyökalulla ja hulevesimääräyksellä pyritään parantamaan hulevesien hallintaa korttelissa

Kaupunkirakenteen tiivistäminen lähellä palveluita joukkoliikennevyöhykkeellä voi vähentää liikenteen ilmastopäästöjä.

#### 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueelta ei ole todettu luonnonympäristön arvokohteita tai -alueita. Tonttien nykyinen puusto vähenee merkittävästi. Maanvaraisen pihan

23)

vähentyessä nykyisestä huomattavasti isojen puiden kasvumahdollisuudet vähenevät korttelissa merkittävästi. Viherkerroinvaatimuksen käyttö tuottaa piha-alueelle viherympäristön laatua ja monipuolisuutta.

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

Asemakaavalla mahdollistetaan tonttien 252–14,15 uudisrakentaminen nykyistä tehokkaammin. Asumisen määrä kasvaa suhteessa nykytilanteeseen.

Asemakaavan toteuttaminen lisää alueen asukasmäärää. Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää lähiympäristössä.

Molemmille tonteille liikennöidään Peltokadun liittymien kautta. Pysäköinti toteutetaan korttelialueella pysäköintinormien mukaisesti maan alla.

Keskusta-asuminen mahdollistaa autottoman elämäntavan. Vaikutus alueen liikenteeseen ja energiankulutukseen on suhteellisen vähäinen. Uudisrakennus on energiataloudeltaan olemassa olevaa rakennusta tehokkaampi.

#### 3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamisen olemassa olevien sähkö-, vesi- ja kaukolämpöverkostojen piirissä. Sähkötehon riittävyttä turvataan osoittamalla mahdollisuus jakelumuuntamon sijoittamiseen kaava-alueelle. Tällä varaudutaan myös mahdollisiin sähköautojen latauspisteisiin.

### 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Uudisrakentaminen ei nouse keskustan siluettissa muun rakentamisen yläpuolelle, joten rakentamisen vaikutukset kaukomaisemaan arvioidaan vähäisiksi.

Kortteli tulee menettämään nykyistä avonaisuuttaan. Peltokadun katutila tulee muuttumaan merkittävästi, kun nykyisen pysäköinti- ja viheralueen tilalle toteutetaan useampi uudisrakennus. Myös Kullervonkadun katutila muuttuu kolmikerroksisen uudisrakennuksen tullessa kadun varteen.



23)

Laadukkaaseen kaupunkikuvaan ja aktiiviseen kaupunkitilaan pyritään laadukkailla materiaaleilla, elementtisaumattomilla julkisivuilla ja katutason liike-, toimisto- ja palvelurakentamisella.

### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei sijaitse suojeltavaa kulttuuriperintöä. Uudisrakentamisella on vaikutusta viereisen PMK-talon asemaan katumaisemassa.

## 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uudisrakentaminen työllistää rakentajia. Asukasmäärän kasvu lisää keskustan elinvoimaa ja palvelujen kysyntää keskustan alueella.

## 3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Yhdessä tontin uudisrakentamisen sekä nykyisen rakennuksen täydennysrakentamisen kanssa kaavan toteutuksella on positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katutason elävöitymiseen.

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 16.09.2021.

## 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tonttien täydennysrakentaminen alueelle laaditun korttelisuunnitelman mukaisesti.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan. Täydennysrakentamisella pyritään nykytilanteen parantamiseen kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja ulko-oleskelutilojen osalta.

### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Valmisteluaineistoa laadittaessa on todettu, että katutilan elävyyttä ja maanvaraisen pihan määrää tulee tukea jatkosuunnittelussa.

23)

### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisusta ei tutkittu useita vaihtoehtoja, mutta kaavaratkaisua muokataan siitä saatavan palautteen perusteella tarvittaessa.

### 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.9.-7.10.2021 ja lähetettiin osallisille. Asemakaavan vireilletulovaiheessa kaavamuutoksesta tehtiin esittelyvideo verkossa katsottavaksi.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana pidetään suunnittelupäivystys 30.9.2024.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu alueesta laadittuun viitesuunnitelmaan ja pihasuunnitelmaan.

#### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 9 mielipidettä.

Pirkanmaan liitto katsoo, että Pirkanmaan maakuntamuseo tulee liittää kaavan osallisiin.

Maakuntamuseo katsoo, että hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen, mutta tulisi laatia kaupunkikuvallinen selvitys.

Tampereen Sähköverkko Oy on pyytänyt merkitsemään kaavaan muuntamoiden sijoittamisesta tonteille.

Tampereen kaupunki, Ympäristönsuojelu: Melu- ja ilmanlaatuselvityksissä tulee huomioida, että asuinrakennuksia ollaan tuomassa ajoradan läheisyyteen.

Tampereen polkupyöräilijät: Pyöräilyn pääreitti tulee huomioida suunnitelmissa.

Palautetta on huomioitu valmisteluaineistoa laadittaessa.

#### 4.5.2 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyä prosessin edetessä.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viherkerroinlaskelma ja pihasuunnitelma (FCG Oy, 03.02.2023)
- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 21.2.2024)
- Ilmanlaatuselvitys (WSP Oy, 04.04.2022)
- Meluselvitys (WSP Oy, 12.9.2024)
- Hulevesiselvitys (WSP Oy, 3.6.2024)

Muut suunnittelussa käytetyt selvitykset ja suunnitelmat:

- Tammelan yleissuunnitelma, 2012
- Korttelisuunnitelma Tammela 252, 2015

Selvitykset ja suunnitelmat ovat kokonaisuudessaan kaavaluonnoksen liitemateriaaleina.

### 5.1 Viherkerroinlaskelma ja pihasuunnitelma

Viherkerroinlaskelmassa tavoitetasona oli 0,8 ja tämä täyttyy viitesuunnitelman mukaisessa toteutuksessa.

Pihasuunnitelmassa on esitetty erilaisia pinnoitemateriaaleja ja kasvillisuutta pihalle, joka muodostuu koko korttelin 252 yhteiseksi kansipihalle.

### 5.2 Viitesuunnitelma

Arkkitehtitoimisto Neva Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa on ohjattu kaavatyön tavoitteiden perusteella.

### 5.3 Ilmanlaatuselvitys

Ilmanlaatuselvityksen perusteella pienhiukkasten ja typpioksidin tasot eivät ylitä asetettuja ohje- ja raja-arvoja.

### 5.4 Meluselvitys

Asukaspihalla melutasot ovat ohjearvojen mukaiset. Julkisivujen äänitasoerovaatimus on enimmillään 30 dB. Peltokadun ja Kullervonkadun puolelle mahdollisesti osoitettavat parvekkeet tulee lasittaa.

23)

Kullervonkadun puolella liikennemelu nousee sen verran korkeaksi, että asunnot eivät voi avautua yksinomaan kadun puolelle.

## 5.5 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksessä todettiin alueen hulevesien viivytystarve ja hulevesiviemäröinnin liityntäpisteet.

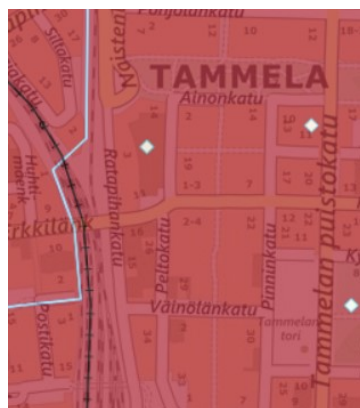
# 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

## 6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

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.

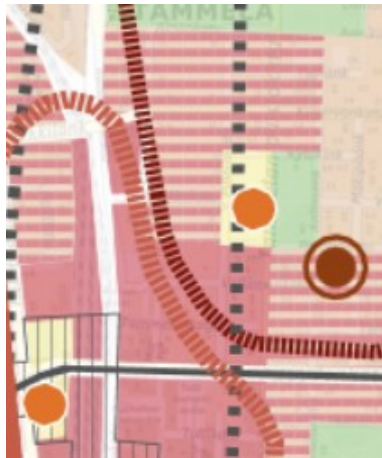
Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.



Kuva 4. Ote maakuntakaavasta 2040.

## 6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen alueella

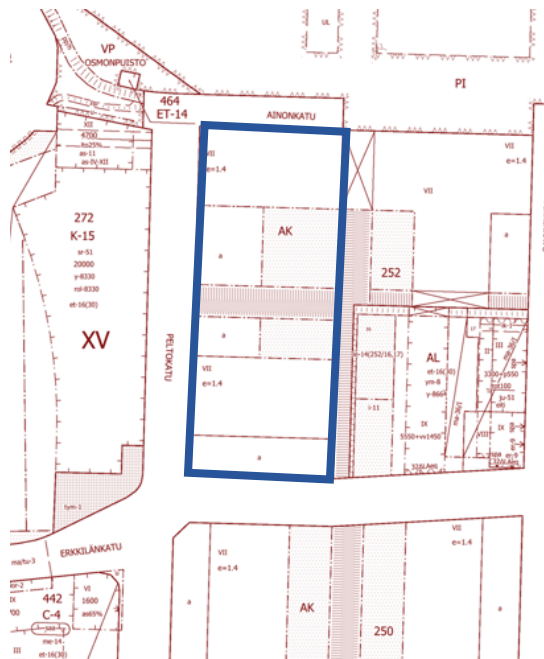
Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Kortteli sijaitsee keskustatoimintojen alueella ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeellä.



Kuva 5. Ote keskustan strategisesta osayleiskaavasta.

### 6.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 2297 (21.07.1966). Muut tontit on merkitty kerrostalojen korttelialueeksi ja tontti 250-10 liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi tehokkuusluvulla  $e=1,4$ . Tonteilla on rakennusalueet 7-kerroksisille kerrostaloille sekä pihoilla merkinnät viheralueille ja pysäköintipaikoille. Kortteleita lävistävät tonttien läpi kulkevat jalankulkuyhteydet.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

## 6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian. Tampereen kaupungin strategia tähtää yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen keskustassa.

## 6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako 837-3051, joka on hyväksytty 18.11.1968 sekä tonttijako 837-3185, hyväksytty 17.3.1970.

Kaavakartalla on esitetty ohjeellinen tonttijako, jossa uudisrakennukset on eroteltu omille tonteilleen.

## 6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2024.

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 21.2.2024).

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat pihasuunnitelma, ilmanlaatuselvitys, meluselvitys, viherkerroinlaskelma ja hulevesiselvitys- ja suunnitelma. 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 16.9.2021, tarkistettu 16.9.2024
- Asemakaavakartta 16.9.2024

- Asemakaavan seurantalomake 16.9.2024
- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 21.2.2024)

### 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Pihasuunnitelma (FCG Oy, 03.02.2023)
- Viherkerroinlaskelma (FCG Oy, 03.02.2023)
- Ilmanlaatuselvitys (WSP Oy, 04.04.2022)
- Meluselvitys (WSP Oy, 12.9.2024)
- Hulevesiselvitys (WSP Oy, 3.6.2024)