

**XVI (TAMMELA), ITSENÄISYYDENKATU 7–9,
TÄYDENNYSRAKENTAMINEN**

Asemakaavamuutoksen selostus

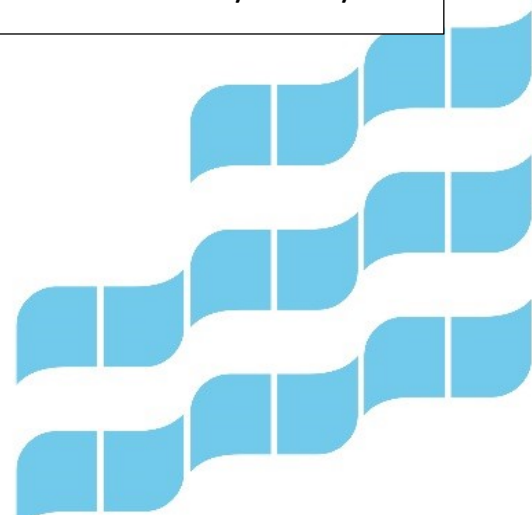
3.9.2018, tark. 25.11.2019, tark. 30.10.2023, tark. 27.5.2024



Kuva: Arkkitehtitoimisto NEVA

Asemakaava nro **8565**

TRE:786/10.02.01/2018



XVI (TAMMELA), ITSENÄISYYDENKATU 7–9, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN**ASEMAKAAVA NRO 8565**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.9.2018 päivättyä ja 25.11.2019, 30.10.2023 ja 27.5.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8565. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee asemakaavakarttaa nro 8565. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XVI kaupunginosan (Tammela) tontti nro 281–4.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä, kaavoitusarkkitehti Nella Rajala ja projektiarkkitehti Sanna Lahti

Diaarinumero:

TRE:786/10.02.01/2018, pvm. 24.1.2018

Vireille tulo:

22.02.2018

Kaavan nimi ja tarkoitus

XVI (Tammela), Itsenäisyydenkatu 7–9 täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8565.

TIIVISTELMÄ

Täydennysrakentamista ja lisää opiskelija-asuntoja Tammelaan

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan purkava täydennysrakentaminen, joka vastaa tiivistyvän kaupunkirakenteen tarpeisiin. Tontilla sijaitseva nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan katujen puolelta 4–9-kerroksinen ja sisäpihan puolelta yksikerroksinen opiskelija-asuinrakennus, jonka katutasoon sijoittuu liiketilaa.

Asemakaavan muutos tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti Tammelan alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista. Asemakaava mahdollistaa opiskelija-asuntojen lisäämisen lähellä keskustakampusta, hyviä joukkoliikenneyhteyksiä ja monipuolisia palveluja.

Vehreät ulko-oleskelualueet ja laadukkaat pyöräpysäköintipaikat

Vehreäksi istutettavat oleskelualueet sijoittuvat tontin pohjoisosan yksikerroksisen osan sekä Itsenäisyydenkatua reunustavan nelikerroksisen osan kattopihoille. Hanke on mahdollista toteuttaa autottomana. Pyöräpysäköintipaikat ja pyörien huoltotilat tulee toteuttaa erityisen laadukkaasti.

Uutta rakennusoikeutta noin 5700 kerrosalaneliometriä

Suunnittelualan pinta-ala on 1800 m². Asemakaavamuutoksen jälkeen tontilla on kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 9700 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²) eli 5740 k-m² enemmän verrattuna nykytilanteeseen. Suunnittelualan tonttitehokkuus kasvaa tehokkuusluvusta $e = 2,2$ tehokkuuslukuun $e = 5,4$.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituspaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.2.2018 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavan aloituspaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus Galleria Nottbeckissä 5.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja viisi mielipidettä.

Aloituspaiheen aineistosta saatu palaute koski ilmanlaadun ja melun huomioimista, hulevesien käsittelyä, riittävien ulko-oleskelutilojen tarvetta,

näkymien tutkimista erityisesti Hämeenkadulta, rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa, nykyisten liiketilojen toimintaedellytyksien takaamista, uusien liiketilojen toiminnallisuutta, tontin mahdollista vähäautoisuutta sekä uudisrakennuksen arkkitehtuuria.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 6.–27.9.2018. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle asukastilaisuudessa 18.9.2018 Galleria Nottbeckissä. Valmisteluaineistosta saatiin kuusi viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä.

Palautteessa nousi esiin melumääräysten tarkentaminen, korttelin valoisuus, palomääräykset ja päätyikkunoiden sijoittelu. Pihasuunnittelua edellytettiin tarkennettavaksi ja rakennusta madallettavaksi, jotta uudisrakennuksen sijaan Hämeenkadun päätenäkymän hallitsevana elementtinä säilyy rautatieaseman kellotorni.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli julkisesti nähtävillä 12.12.2019-20.1.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi viranomaislausunto ja yksi muistutus.

Palautteessa vaadittiin muutoksia rakennuksen massoitteeluun Hämeenkadun RKY-alueen arvojen turvaamiseksi sekä huomautti melu- ja ilmanlaatumääräyksistä. Lisäksi muistutettiin koko korttelin valoisuuden ja asumisen viihtyisyyden huomioimisesta sekä muiden korttelin tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksien säilyttämisestä.

Palautteen perusteella tehtyjen muutosten jälkeen asemakaavaehdotus päätettiin kuuluttaa uudestaan nähtäville.

Tarkistettu asemakaavaehdotus aineistoineen kuulutettiin nähtäville 23.11.2023-5.1.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa, kaupunkikuvatoimikunnan lausunto ja viisi muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja kaupungin vastineet ovat kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä.

Viranomaiset toistivat aiemman kantansa siitä, että rakennuksen purkaminen on valitettavaa, mutta mahdollista. Matalampi rakennusmassa on hyväksyttävä ratkaisu Hämeenkadun päätenäkymän osalta. Vaikutusten arviointia tulee tarkentaa purkamisen vaikutuksista, lämpösaarekeilmiöstä ja hulevesien hallinnasta. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.2.2024.

Kaupunkikuvatoimikunta edellytti tutkimaan vaihtoehdon, jossa rakentaminen ratkotaan umpikorttelimaisesti yhtenäisellä 6-7 -kerroksisella rakennusmassalla ja huomioimaan koko korttelin kehittymisen hallitusti kokonaisuutena.

Yksityishenkilöiden muistutuksissa korostui rakennuksen purkamisen vastustamisen ja uudisrakennuksen arkkitehtuuri. Vastustusta aiheutti erityisesti purkamisen aiheuttamat päästöt, mutta myös alueen identiteetin ja kulttuuriympäristöarvojen heikentyminen.

Hyväksyminen

Kaavakartalle lisättiin määräykset suurimmasta sallitusta korkeusasemasta, kattopihan perustasosta ja Itsenäisyydenkadun räystäälinjasta sekä vaatimus Itsenäisyydenkadun puoleisen julkisivun ääneneristävydestä. Yleismääräyksiin lisättiin vaatimus pääkäyttötarkoituksen mukaisesta muuntojoustavuuden huomioimisesta rakennussuunnittelussa.

Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia hankkeen hiilijalanjäljestä, nykyisen rakennuksen purkamisesta, alueen lämpösaarekeilmiöstä ja hulevesien hallinnasta.

Kaavaselostukseen täydennettiin korttelitutkielma umpikortteliratkaisusta ja sen vaikutuksista verrattuna esitettyyn kaavaratkaisuun.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Maankäyttösopimukset tulee hyväksyä ennen asemakaavan hyväksymistä.

SISÄLLYS

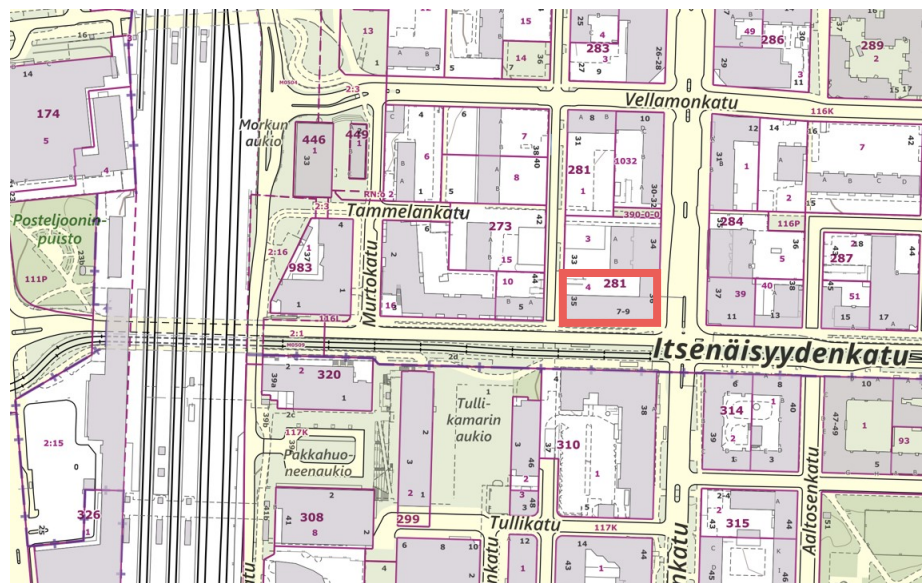
Asemakaavamuutoksen selostus.....	1
Tiivistelmä	3
Täydennysrakentamista ja lisää opiskelija-asuntoja Tammelaan.....	3
Vehreät ulko-oleskelualueet ja laadukkaat pyöräpysäköintipaikat.....	3
Uutta rakennusoikeutta noin 5700 kerrosalaneliometriä.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisällys.....	6
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Suunnittelualue	8
1.1.1 Luonnonympäristö.....	9
1.1.2 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.3 Väestö ja palvelut	15
1.1.4 Maanomistus.....	16
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	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
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	19
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	22
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	22
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen.....	22
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	22
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	23
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23

3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	24
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	24
3.5.2	Kulttuuriperintö	26
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	27
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	27
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	27
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	27
4.4.1	Aloituvaiheen palaute ja valmisteluaineiston laatiminen	27
4.4.2	Valmisteluvaiheen palaute ja kaavaratkaisun kehittyminen.....	31
4.4.3	Ehdotusvaiheen palaute ja kaavaratkaisun kehittyminen	33
4.4.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	35
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	39
5.1	Viitesuunnitelma	39
5.2	Pihasuunnitelma.....	39
5.3	Meluseelvitys	40
5.4	Ilmanlaatuselvitys.....	40
5.5	Rakennushistoriaselvitys.....	41
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	42
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C)	42
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C.	43
6.3	Asemakaava	46
6.4	Kaupungin strategiat	47
6.5	Tammelan yleissuunnitelma	47
6.6	Korttelisuunnitelma	47
6.7	Tonttijako	47
6.8	Pohjakartta.....	48
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	48
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	48
8.1	Muut asemakaavamuutosta koskevat asiakirjat.....	48
8.2	Muut aluetta koskevat asiakirjat.....	48

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualueena oleva tontti numero 281–4 on laajuudeltaan 1800 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut, alun perin Suomen Työväen Säästöpankin (STS) toimitilaksi rakennettu kerrostalo. Toimistotilat saneerattiin opiskelija-asunnoiksi 1997. Itsenäisyydenkadun puolella rakennus on nelikerroksinen ja sen katutasoon sijoittuu liiketilaa. Tammelan puistokadun varteen on rakennettu yksikerroksinen liikesiipi. Ajo tontille sijaitsee Pinninkadulla



Kuva 1. Suunnittelualue merkitty karttaan punaisella.



Kuva 2. Suunnittelualueella oleva vuonna 1976 rakennettu, arkkitehti Kosti Kurosen suunnittelema, alun perin Suomen työväen Säästöpankiksi suunniteltu rakennus. Rakennus on toiminut vuodesta 1997 lähtien opiskelija-asuntolina. Kuva: Neva Arkkitehdit 2019.



Kuva 3. Tammelan puistokatua Itsenäisyydenkadun kulmauksessa. Suunnittelukohteen nelikerroksinen ja yksikerroksinen osa ovat kuvassa vasemmalla. Taustalla on Bruno Granholmin suunnittelema, vuonna 1902 valmistunut Toralinna. Kuva: Sanna Lahti, 2023.

1.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua korttelialuetta. Tontilla ei ole maanvaraista pihaa ja vain niukasti istutuksia. Itsenäisyydenkadun varrella on katupuita. Tontin pihakannen korkeusasema on n. +103. Itsenäisyydenkadun nousee itään ja kadun korkeusasemat vaihtelevat tontin kohdalla n. välillä +100...+102,5.

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Korttelin 281 lähikorttelit ovat tällä hetkellä avointa kaupunkirakennetta asuinkerrostaloineen, pysäköintialueineen ja jalankulkuraitteineen. Tammelan tori ja Emil Aaltosen puisto ovat muutaman korttelin päässä. Tammelan alue on voimakkaasti muuttumassa kaupunkirakenteeltaan tiiviimmäksi, sillä erityisesti alueella tyypilliset maantason pysäköintialueet ovat potentiaalisia täydennysrakentamisen alueita.

Tammelan viereiset alueet Tulli ja asemanseutu ovat voimakkaasti kehittyviä alueita. Alueille on suunnitteilla asumista, liiketiloja, työpaikkoja ja korkeaa rakentamista. Suunnittelualueen läheisyydessä eli Itsenäisyydenkadun eteläpuolella on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö *Tullin ja Sorsapuiston alue*. Kävelymatkan päässä on esimerkiksi Tullintorin kauppakeskus, useita ravintoloita ja monipuolista harraste- ja liiketoimintaa. Sorsapuiston etelälaidalla on Tampere-talo. Suunnittelualueelta on matkaa Tampereen Yliopiston keskustakampukselle Yliopistonkatua pitkin noin puoli kilometriä. Rautatieasemalle on kävelymatkaa vajaat 400 metriä.

Kaupunkikuva ja alueen ajallisesti monikerroksinen rakennuskanta

Suunnittelualueen lähikortteleiden rakennukset on toteutettu pääosin 1970-luvulla. Niille on tyypillistä elementtirakentaminen, pohjakerroksen autotallit sekä sisäänvedetyt kattokerrokset. Rakennukset ovat enimmäkseen 7–8-kerroksisia lukuun ottamatta kaavamuutostontin nykyistä opiskelija-asuinrakennusta ja Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun risteyksessä olevaa 21-kerroksista Luminaryn asuintornitaloa.



Kuva 4. 1970-luvun kerrostaloja naapurustossa Pinninkadulla. Vuonna 2018 rakennettu Luminary (suun. BST-arkkitehdit ja A-Insinöörit) edustaa uutta aikaa Tammelassa. Kuva: Sanna Lahti 2023.

Kortteleiden halki kulkee Tammelan vanhasta puukaupungin korttelijaosta muistuttavia jalankulkuraitteja. Itsenäisyydenkadun eteläpuolella on Tullin alueen vanhaa punatiilistä rakennuskantaa sekä Tullikamarin aukio. Tammelan puistokadun ja Itsenäisyydenkadun kulmaus on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kadunkulma on muodostunut ajallisesti monikerrokselliseksi; kulmassa kohtaavat Itsenäisyydenkadun eteläpuolen 1900-luvun alun punatiiliarkkitehtuuri ja pohjoispuolella 1970- ja 90-lukujen betoninen liikerakentaminen. Tammelan puistokatu ja Itsenäisyydenkatu ovat eläviä liiketatuja.



Kuva 5. Näkymä Itsenäisyydenkadulta: Purettava vaalea rakennus on kuvassa oikealla. Sen takana näkyy Luminary-rakennuksen torni. Aivan taustalla hämmöttää rautatieaseman kellotorni. Vasemmalla etualalla on Toralinnan kulmaus ja sen takana ns. Attila-rakennus. Kuva: Sanna Lahti, 2023.



Kuva 6. Näkymä Pinninkadulta. Asemakaavamuutoksessa purettavaksi suunnitellun rakennuksen pihajulkisivua näkyy autokannen takana. Kuva: Sanna Lahti, 2023.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun kulman lähistöllä on useita *Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö* -selvityksessä (2012) määriteltyjä arvorakennuksia kuten Tullikamari ja Pakkahuone (Georg Schreck, v. 1900), Attila (Heikki Tiitola, v. 1914) sekä Toralinna (Bruno Granholm, v. 1902).

Suunnittelualueella sijaitseva Kosti Kurosen suunnittelema ja vuonna 1976 valmistunut entinen Suomen Työväen Säästöpankin toimitalo kuuluu Itsenäisyydenkadun arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, mutta sitä ei olla määritelty arvorakennukseksi.



Kuva 7. Itsenäisyydenkadun arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteita: 37. Tullikamari ja Pakkahuone, 38. Attila, 39. Toralinna, 43. Itsenäisyydenkatu 7–9. Kuva: Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, 2012.



Kuva 8. Näkymä Tullikamarinaukiolta päin. Kohde (rajattu punaisella ympyrällä) sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaalla ja näkyvällä paikalla. Kuva: Sanna Lahti, 2023.

Liikenne

Itsenäisyydenkatu ja Tammelan puistokatu ovat Tammelan vilkasliikenteisimpiä katuja. Tammelan liikenneverkkohierarkiassa Itsenäisyydenkatu on autoliikenteen pääkatu ja Tammelan puistokatu tärkeä kokoojakatu. Molemmat kadut ovat myös pyöräilyverkon pääreittejä. Itsenäisyydenkatu on kaupungin joukkoliikenteen pääreittejä. Itsenäisyydenkadulla kulkee raitiotie ja suunnittelualueen kohdalle sijoittuu raitiotiepysäkki.

Tontille on ajoneuvoliittymä Pinninkadulta, joka on tontin kohdalla päättyvä katu. Pysäköinti sijoittuu kellarin autohalliin sekä pysäköintikannelle.



Kuva 9. Ajo tontille on Pinninkadulla olevan ajorampin kautta. Tontin paikoitushalliin kuljetaan rampin vieressä olevan kulkuaukon kautta. Kuva: Sanna Lahti 2023.

Tammelan liikenneverkko-suunnitelmassa alueen kaduille on ehdotettu liikenteen rauhoittamisjärjestelyjä, liittymien ja suojateiden turvallisuustoimenpiteitä sekä pyöräily- ja kävelyreittien kehittämistä. Liikenneverkko-suunnitelman liikenne-ennusteen mukaan liikennemäärä vähenee Itsenäisyydenkadulla nykyisestä 12 500 ajoneuvosta/vrk 8000 ajoneuvon/vrk ja kasvaa Tammelan puistokadulla 6200 ajoneuvosta/vrk 9000 ajoneuvon/vrk vuoteen 2040 mennessä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Melutason ohjearvot on annettu keskimääräisille melutasoille päiväajalle (klo 7–22) ja yöajalle (klo 22–7). Hetkelliset enimmäisäänitasot suositellaan huomioitavaksi, mikäli tiloihin tulee asumista tai muita nukkumiseen käytettäviä tiloja. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisesti asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Asuinhuoneissa ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä tulee alittaa melun päiväohjearvon 35 dB ja yöohjearvon 30 dB. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan muun muassa rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojauksen toteuttamista.

Tampereen kaupungin kantakaupungin laajuisessa meluselvityksessä on laskettu liikenteen aiheuttamat melutasot vuoden 2022 lisäksi ennustevuodelle 2040. Tontin melutaso on näiden laskelmien perusteella vuonna 2040 päivällä Itsenäisyydenkadun puolella enimmillään 70–75 dB ja Tammelan puistokadun puolella enimmillään 60–65 dB. Yöaikana vastaavat luvut ovat 60–65 dB ja 55–60 dB.

Melulaskennan mukaan suunnittelualueella ylittyy 55 dB päiväajankeskiaänitaso, joten kaupungin linjausten mukaisesti suunnittelualueelta laadittiin erillinen meluselvitys viitesuunnitelman mukaisella rakennusmassoittelulla. Laskennallisesti rakennuksen Itsenäisyydenkadun puoleisiin asuinhuoneistojen julkisivuihin kohdistuu päiväaikaan suurimmillaan 66 dB keskiäänitaso ja yöaikaan 59 dB keskiäänitaso. Tammelan puistokadun puolella asuinhuoneistojen julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat pienempiä: suurimmillaan päiväaikaan 64 dB ja yöaikaan 57 dB.

Ilmanlaatu

Ilmanlaadun vertailuarvoja ovat lainsäädännössä määritetyt sitovat raja-arvot sekä ohjeelliset kansalliset ja kansainväliset ilmanlaadun ohjearvot. Raja-arvot määrittelevät suurimmat hyväksyttävät ilman epäpuhtauksien pitoisuudet, joita ei saa ylittää. Ohjearvot ilmaisevat ilmansuojelutyön päämääriä ja ilmanlaadun tavoitteita, joita sovelletaan esimerkiksi viranomaistyössä ja maankäytön suunnittelussa. Suomen Rakentamismääräyskokoelman vähimmäisvaatimukset rakennusten sisäilmalle noudattavat yleisimpien ulkoilman epäpuhtauksien osalta ilmanlaadun raja-arvopitoisuuksia.

Tampereen ilmanlaatuselvityksen (2013) mukaan suunnittelualueella ei ylitä ilmanlaadun vuosiraja-arvot typpidioksidin, pienhiukkasten tai hengitettävien hiukkasten osalta, mutta ohjearvojen alittumisen varmistamiseksi alueen ilmanlaatua selvitetiin tarkemmin. Suunnittelualueen ilmanlaatuselvityksen (2018) mukaan ulkoilman typpidioksidin (NO₂) ja pienhiukkasten (PM_{2,5}) pitoisuuksien raja- tai ohjearvot eivät ylitä nykytilanteessa eivätkä todennäköisesti myöskään ennustevuonna 2040. Hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) pitoisuuksia ei arvioitu selvityksessä.

Tampereen kantakaupungin ilmanlaatuselvitys sisältää ilmanlaatuennusteen vuodelle 2030. Selvityksessä arvioidaan, että ilmanlaatuskenaarioiden mukaan myös tulevaisuudessa merkittävien kaupunkiseudun ilmanlaatuun vaikuttava tekijä on liikenne. Typpidioksidin (NO₂) pitoisuudet tulevat kokonaisuutena alenemaan, mutta vilkasliikenteisten katujen lähialueilla voi edelleen esiintyä ohjearvotason pitoisuuksia. Ajoneuvotekniikan kehitys, kuten sähkö-, hybridi- ja polttokennoautot niin joukkoliikenteessä kuin yksityisautoilussa, voi tuoda parannusta tähän skenaarioon. Tulevaisuudessa katupöly (PM₁₀) ja sen pienhiukkasosuus (PM_{2,5}) on luultavasti merkittävien epäpuhtauskomponentti kaupunkialueella. Katupölyn aiheuttamiin hiukkaspitoisuuksiin voidaan kuitenkin vaikuttaa muun muassa tien pintamateriaalien valinnalla, rengasvalinnoilla, hiekoitusmateriaaleilla sekä erityisesti tienhoidolla kuten pölynsidonnalla ja pesulla.

1.1.3 Väestö ja palvelut

Tammelan eteläisessä kaupunginosassa (XVI) asuu noin 2400 henkilöä. Alueen väestö on viimeisen viiden vuoden aikana kasvanut 40 henkilöllä. Väestön keski-ikä on 46,9 vuotta. Alle kouluikäisiä lapsia väestöstä on 2,3 % ja yli 74-vuotiaita 17,4 %. Kaupunginosan asutokunnista yhden hengen talouksia on 63,5 % ja lapsiperheitä 4,5 %. Vuokra-asuntoja on 48,4 %. Vuoden 2016 lopulla koko Tammelassa (XVI ja XV) oli noin 7500 asukasta. Suunnittelualueen lähikortteleissa asukkaita asuu hieman yli 500 eli noin 6,8 % Tammelan asukkaista. Korttelin asukkaiden ikärakenne noudattelee melko hyvin Tammelan ja koko keskustan ikäprofiilia, joissa nuorten aikuisten (18–29-vuotiaat) osuus on suhteellisen korkea eli noin 38 %.

Lähikortteleissa on n. 350 asuntoa, joista yli 60 % on yhden ihmisen asuttamia. Suurin osa eli 40 % asunnoista on kaksioita. Kolmioita on 30 % eli enemmän kuin keskimäärin keskustassa (20 %) ja yksiöitä on 21 % eli vähemmän kuin keskustassa keskimäärin (28 %). Isoja, vähintään neljän

huoneen asuntoja on lähikortteleissa suhteellisesti vähemmän kuin keskustassa keskimäärin (8 % / 11 %). Tontilla 281–4 on yhteensä 51 opiskelija-asuntoa.

Kaikki kaupungin keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Tammelan koulu sijaitsee n. 400 m päässä ja Vellamon ja Akonpuiston päiväkodit alle 200 m päässä tontilta. Vaikka lähikortteleiden tilat ovatkin ensisijaisesti asuinkäytössä, sijaitsee niissä myös runsaasti liike- ja toimitilaa.

1.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja keskustan strategisen osayleiskaava 2040 mukainen.

Tammelan yleissuunnitelma

Tammelan täydennysrakentamisen yleissuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 18.6.2012. Yleissuunnitelmassa on tutkittu kaupunginosan uudistamisen mahdollisuuksia ja periaatteita. Yleissuunnitelma on suuntaa antava viitesuunnitelma ja toimii täydennysrakentamisen sekä erillishankkeiden jatkokehittämisen pohjana.

Korttelisuunnitelma

Tontin lähikortteleihin nro 273 (osa), 281 ja 282 laadittiin korttelisuunnitelma ”Pinnin pihat” (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 26.6.2017) yhdessä korttelin taloyhtiöiden ja kiinteistöjen kanssa. Suunnitelmassa kortteliin on ideoitu täydentävää asuin- ja liikerakentamista samalla lähiympäristön laatua ja kaupunkikuvaa parantaen. Korttelisuunnitelmassa asemakaavamuutoksen tontille on esitetty uusi 3–13-kerroksinen asuinrakennus Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun kulmaan. Nykyinen rakennus on ehdotettu purettavaksi.



Kuva 10. Havainnekuva korttelisuunnitelmasta "Pinnan Pihat" vuodelta 2017, laatija arkkitehtuuritoimisto B&M, yhteistyössä taloyhtiöt ja kiinteistöt.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan purkava täydennysrakentaminen, joka vastaa tiivistyvän kaupunkirakenteen tarpeisiin. Tontilla sijaitseva nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan katujen puolelta 4–9-kerroksinen ja sisäpihan puolelta yksikerroksinen opiskelija-asuinrakennus, jonka katutasoon sijoittuu liiketilaa. Vehreäksi istutettavat oleskelualueet sijoittuvat tontin pohjoisosan yksikerroksisen osan sekä Itsenäisyydenkatua reunustavan nelikerroksisen osan kattopihoille. Hanke on mahdollista toteuttaa autottomana. Pyöräpysäköintipaikat ja pyörien huoltotilat tulee toteuttaa tavallista laadukkaammin.

2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 1800 m². Asemakaavamuutoksen jälkeen tontilla on kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 9700 k-m² eli 5740 k-m² enemmän verrattuna nykytilanteeseen. Suunnittelualan tonttitehokkuus kasvaa tehokkuusluvusta e = 2,2 tehokkuuslukuun e = 5,4.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
ALK Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue	1800	3960 (e = 2,2)
Ulko-oleskelualue	50	

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
AK-43 Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asumista varten.	1800	9700 (e = 5,4)
Ulko-oleskelualue	950	

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Asemakaavan muutos tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti Tammelan alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista. Asemakaava mahdollistaa opiskelija-asuntojen lisäämisen lähellä keskustakampusta, hyviä joukkoliikenneyhteyksiä ja monipuolisia palveluja.

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Täydennysrakentamisen yhteydessä pihat suunnitellaan ja rakennetaan vehreiksi istutuksin. Katutasoon sijoitetaan liiketilaa jalankulkuympäristön elävöittämiseksi. Alueen erityiset kaupunkikuvalliset arvot huomioidaan suunnittelussa ja hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään.

Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen on tutkittu huolellisesti. Purettavalla rakennuksella on todettu kulttuurihistoriallisia arvoja ja se on arkkitehtuuriltaan aikakautensa omaleimainen edustaja, mutta sillä ei ole todettu olevan sellaisia erityisiä arvoja, jotka edellyttäisivät rakennuksen suojelua. Uudisrakennuksen sijoittuminen Hämeenkadun päätenäkymään on tutkittu huolellisesti.

Kaavassa on pyritty etsimään taloudellisesti mahdollisimman toteutuskelpoisia vaihtoehtoja siten, että kaavan muista tavoitteista ei ole tingitty. Kaava ei aiheuta infraan erityisiä lisäkustannuksia, sillä rakentaminen tapahtuu jo rakennetulla kaupunkialueella.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat täydellisinä kaavakartalla.

Suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi opiskelija-asumista varten (AK-43). Rakennusoikeutta on osoitettu 9700 kerrosneliometriä, josta vähintään 1200 k-m² tulee osoittaa liike-, toimisto- tai työtiloiksi (ltot1200) Itsenäisyydenkadun, Tammelan puistokadun ja Pinninkadun varrelle (er-7). Rakennusalalle saa sijoittaa kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja (ma-8).

Rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on osoitettu roomalaisella numerolla (I, IV, IX). Lisäksi on määrätty yhdeksänkerroksisten osien ylin sallittu korkeusasema (r+132,5), Itsenäisyydenkadun puoleisen matalan osan julkisivupinnan ja vesikaton ylin korkeusasema (+116,6) ja yksikerroksisen osan kattopihan ylin sallittu korkeusasema (kap+106,9).

Rakennus tulee rakentaa kiinni tontin rajoihin. Itsenäisyydenkadun puoleisen julkisivun tulee olla sisäänvedetty ensimmäisen kerroksen arvioidun korkeusaseman alapuolella (ju-sis+106.0). Korttelin sisäpihan puoleisille rakennuksen sivuille ei saa sijoittaa huoneen pääikkunoita (ik-1). Rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida pääkäyttötarkoituksen mukainen tilojen monikäyttöisyys ja rakennustekninen muunneltavuus.

Asuminen ja ulko-oleskelualueet

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asumista. Asumisen kerrosalasta tulee toteuttaa vähintään 2 % asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yhta2%). Yhteistilojen tulee liittyä luontevasti ulko-oleskelualueisiin.

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vihreä oleskelupiha. Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä. Alueet voi sijaita maantasossa tai kattokerroksissa, mutta I- ja IV-korkuisilla rakennusosilla ne on sijoitettava katolle (le-17). Kattopihoilla tulee olla mm. istutuksia vihreään ilmeen varmistamiseksi.

Kaupunkikuva

Korttelialue on kaupunkikuvan kannalta tärkeä ja sen rakennusten julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota (sj-25). Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12). Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia, detaljoinnin viimeistelyä ja kokonaisuudessaan julkisivut tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan ja rakennustavaltaan erityisen korkeatasoisesti ja kaupunkikuvaa rikastaen. Korttelialueen suunnittelussa tulee huomioida jalankulkuympäristön viihtyisyys, valaistus, turvallisuus ja sovittautuminen kaupunginosakokonaisuuteen. Katutason kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa suurilla ikkunoilla käyttäen. Huoltopiha tulee olla suljettavissa Pinninkadun suuntaan julkisivuarkkitehtuuriin sovitettavalla teräsverkkoseinällä tai vastaavalla. Parvekkeet tulee lasittaa ja ne eivät saa ylittää rakennusalan rajaa.

Talotekniikka ja muuntamon tarve

Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikatton alapuolelle. Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja (eiti-2). Korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään 30 kerrosneliömetrimäärän suuruiselle jakelumuuntamolle (et-19).

Hulevesien hallinta

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella. Ulko-oleskelualueiden viherrakenteiden tulee viivyttää hulevesiä sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja.

Melun torjunta ja ilmanlaadun varmistaminen

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa melusuojausten toteutuminen tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen. Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB).

Meluntorjuntasuunnitelmassa tulee huomioida asemakaavan yhteydessä laadittu meluselvitys ja siitä tulee pyytää lausunto terveydensuojelu- ja ympäristönsuojeluviranomaisilta.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Sisäilman laadunvarmistussuunnitelmassa tulee huomioida asemakaavan yhteydessä laadittu ilmanlaatuselvitys ja siitä tulee pyytää lausunto terveydensuojelu- ja ympäristönsuojeluviranomaisilta.

Auto- ja pyöräpysäköinti

Asemakaavassa ei muodostu autoille pysäköintivelvoitetta. Tontille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja. Ajoneuvoliittymää ei saa sijoittaa Itsenäisyydenkadun tai Tammelan puistonkadun puoleisille sivuille. Pyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava seuraavan mitoitusohjeen mukaisesti:

Asuminen	1 pp /40 k-m ²
Opiskelija-asuminen	1 pp /30 k-m ²
Liike- ja toimistotilat	1 pp /100 k-m ²

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

Pysäköintinormin edellyttämien esteettömien, runkolukittavien ja katettujen pyöräpysäköintipaikkojen lisäksi kohteeseen tulee toteuttaa laadukkaat pyörien huoltotilat ja taakkapyörien säilytysmahdollisuudet.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan yhteydessä laadittujen melu- ja ilmanlaatuselvitysten perusteella asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön.

Asemakaava edellyttää melun ohjearvojen mukaista toteutustapaa asuntojen, parvekkeiden ja ulko-oleskelualueiden ääniympäristön osalta. Melun kokeminen on subjektiivista, joten osa voi kokea myös ohjearvon alittavan melutason häiritseväksi, mutta keskusta-alueella täysin meluton ympäristö ei ole saavutettavissa.

Melulta suojatut ja vehreät oleskelupihat ja niiden yhteydessä olevat yhteistilat sekä hyvin varustetut pyörien säilytys- ja huoltotilat parantavat opiskelija-asumisen viihtyisyyttä nykytilanteeseen verrattuna.

Kantakaupungin vaiheleiskaavan valtuustokausi 2021-2025 yhteydessä on laadittu selvitys lämpösaarekeilmiöstä ja siihen sopeutumisesta. Suunnittelualueella on taipumusta kuumentumiseen. Asumisturvallisuus ja -mukavuus huomioidaan jatkosuunnittelussa asumisterveyslain mukaisesti. Toimenpiteitä voi olla esimerkiksi vaaleat värivalinnat ja viherkatot. Tarvittaessa voidaan liittyä tontin lähellä olevaan kaukokylmäverkostoon.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavalla ei ole erityisen merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin oloihin tai kulttuuriin, sillä rakennus säilyy opiskelija-asuntojen ja katukerroksen liiketilojen käytössä. Asemakaavamuutos mahdollistaa kuitenkin entistä useampien opiskelijoiden sijoittumista lähelle keskustan oppilaitoksia ja palveluita. Kaavamuutos mahdollistaa noin 200 uutta opiskelija-asuntoa.

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

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään. Tontilla on nykyisin koko tontin laajuinen kellari eikä lainkaan maanvaraista pihaa.

Asemakaavamuutos noudattaa hankkeen vireilletulon mukaista kaupungin linjausta, joissa maanvaraisilla tonteilla tulee parantaa hulevesien hallinnan tilaa. Tammelan hulevesiselvitys on laadittu vuonna 2017 ja siinä on huomioitu Pinnin pihat -korttelisuunnitelman mukainen täydennysrakentaminen. Hulevesiselvityksen toimenpidesuosituksissa on

mainittu Vellamonkadun hulevesiviemärin kuormituksen vähentäminen pienentämällä sen eteläpuolisissa kortteleissa hulevesivirtaamien määrää esimerkiksi viherkatoilla. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditussa pihasuunnitelmassa esitetyt ratkaisut toteuttavat molemmat vaatimukset. Tarkemmat ratkaisut esitetään asemakaavamääräysten velvoittamalla tavalla rakennusluvan yhteydessä.

Rakennuksen purkamisesta ja uuden rakennuksen rakentamisesta syntyy hiilipiikki, jonka kielteinen vaikutus ilmastoon on välitön. Kiinteistön omistajan toimesta on laadittu hiilijalanjälkilaskelma, jossa vertaillaan kaavaratkaisua tarvittavien uusien opiskelija-asuntojen rakentamiseen vaihtoehtoiseen saman omistajan hallinnassa olevaan sijaintiin keskustan ulkopuolella. Selvityksen yhteenvedossa todetaan, että rakennusten koko elinkaaren ja liikenteen päästöt huomioiden on perusteltua purkaa vanhoja rakennuksia, jos niiden tilalle sijoitetaan huomattavasti suurempi määrä asukkaita ja palveluja. Yleensä purkavan täydennysrakentamisen vaikutus tasaantuu pitkällä aikavälillä, sillä uusilta rakennuksilta vaaditaan parempaa energiatehokkuutta kuin vanhoilta rakennuksilta. Näin todetaan myös hakijan hiilijalanjälkilaskelmassa. Lisäksi uudisrakentamisessa on myös mahdollista valita ekologisempia tai kierrätettyjä rakennusmateriaaleja. Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa kannustetaan ympäristöhaittojen vähentämiseen alentamalla maankäyttösopimuskorvausta jopa 40–85 %, jos hanke toteutetaan puurakenteisena tai muuten erityisen vähäpäästöisenä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia eläinlajeihin eikä luonnonvaroihin, sillä alue on kokonaan rakennettua kaupunkiympäristöä eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja.

Kattopihoille istutettava kasvillisuus lisää jonkin verran alueen kaupunkikasvillisuuden diversiteettiä sekä mahdollistaa esimerkiksi pölyttäjiille ja linnuille uutta elinympäristöä.

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

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Asemakaava lisää jonkin verran keskusta-alueen asunto- ja toimitilatarjontaa. Tontin täydennysrakentaminen on osa meneillään olevaa kaupungin kehitystä ja

on siten vaikuttamassa yhdyskuntarakenteen kokonaisvaltaiseen tiivistymiseen Tammelassa. Suunnittelualueen tehokkuus kasvaa tehokkuusluvusta $e = 2,2$ tehokkuuslukuun $e = 5,4$.

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueelle, joten sillä ei ole merkittävää vaikutusta energiatalouteen.

Sijainti hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla tukee kestävien liikennemuotojen käyttämistä. Uudisrakennuksen tasokkaat pyörien säilytys- ja huoltotilat tukevat Pinninkadun kehittymistä tärkeänä pyöräreittinä sekä pyöräilyn ja kävelyn lisääntymistä alueella yksityisautoilun sijaan.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan mukainen vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen muuttaa Tammelan puistokadun ja Itsenäisyydenkadun kaupunkikuvaa. Uudisrakennuksen jalustaosa mukailee Itsenäisyydenkadun rakennuksille tyypillistä korkeutta, mutta torniosat viittaavat käynnissä olevaan Tullin ja Tammelan tehokkaan täydennysrakentamisen ajanjaksoon.

Purettavan rakennuksen ilmeeltään umpinaisten ja matalien katutasokerroksen julkisivujen tilalle rakentuu ikkunallisia liiketiloja. Ensimmäinen kerros on hieman korkeampi kuin muut kerrokset. Sen sisäänveto muusta julkisivulinjasta luo jalankulkutilaan väljyyttä, suojaa kulkijaa huonolla säällä sateelta ja tuo elävyyttä katutason liiketiloille. Se on myös korkeutensa vuoksi valoisa, avoin ja kutsuva.



Kuva 11. Kuvaparit havainnollistavat kaupunkikuvan muutosta. Kuvat ovat osa viitesuunnitelma-aineistoa, joka on asemakaavan liitteenä. Kuvat: Neva Arkkitehdit 2019–2024.



Kuva 12. Näkymä Hämeenkadun ja Pellavatehtaankadun risteyksestä tulevaisuudessa. Kuva: Ote kaavan liiteaineistosta (Neva Arkkitehdit)

3.5.2 Kulttuuriperintö

Suunnitteluratkaisulla on vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin Hämeenkadun ja rautatieaseman kulttuuriympäristöalueisiin. Tarkistetun ehdotuksen mukainen matalampi suunnitteluratkaisu vähentää kulttuuriympäristöihin kohdistuvia kielteisiä maisemavaikutuksia.

Koska purettavalla rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa, hankkeeseen liittyy niiltä osin kulttuuriympäristöarvojen menetyksiä. Uudisrakennus voi kuitenkin hyvin toteutuessaan elävöittää ja eheyttää alueen katutilaa. Se on osa Tammelan täydennysrakentamisvaihetta ja uutta alkanutta aikakautta Tammelassa.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavamuutoksella on vähäisiä, mutta positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan. Asukkaiden määrän kasvu alueella voi sekä lisätä nykyisten palveluiden käyttöä että luoda tarvetta kokonaan uusille palveluille. Lähialueen yritykset voivat saada opiskelijoista esimerkiksi osa-aikaista työvoimaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 22.5.2018.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset esitetään kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on purkaa nykyinen rakennus ja korvata se uudella opiskelija-asuntoja liikerakennuksella. Asumisen lisääminen keskustassa on kaupungin tavoitteiden mukaista. Täydennysrakentamisen yhteydessä pihat suunnitellaan vihreämmiksi ja pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Katutasoon sijoitetaan liiketilaa. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset arvot huomioidaan suunnittelussa.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan laatimista ohjaa monialainen suunnittelijoista, asiantuntijoista ja viranomaistahoista koottu ohjausryhmä. Asemakaavan kaikissa vaiheissa tehdään tiivistä suunnittelu-yhteistyötä ja järjestetään tarvittavia erillisneuvotteluja kaupungin eri tahojen kanssa.

Asemakaavan kaikissa vaiheissa on mahdollisuus palautteen antamiseen. Kaupunki ilmoittaa aineistojen nähtävilläolosta kuulutuksilla. Kaavaprosessin etenemisestä voidaan julkaista erillisiä tiedotteita kaupungin internet-sivuilla.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaratkaisun lähtökohtana oli korttelisuunnitelma Pinnin pihat (Arkkitehtuuritoimisto B&M 2017). Rakennuksesta on laadittu kaavatyön tueksi rakennushistoriaselvitys.

4.4.1 Aloituskäytön palaute ja valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.2.2018 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja viisi mielipidettä.

Viranomaisten kommentit:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo: STS:n kiinteistö on osa Hämeenkadun, Kauppakadun ja Itsenäisyydenkadun arvokasta kokonaisuutta. Rakennus on julkisivuiltaan alkuperäisessä asussa säilynyt, persoonallinen elementtirakennus, mutta historialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ovat vähäiset. Kiinteistöllä on kulttuurihistoriallista arvoa aikansa omaleimaisen elementtiarkkitehtuurin edustajana. Paras lähtökohta olisi rakennuksen säilyttäminen ja on erittäin valitettavaa, että sen purkamista suunnitellaan. Rakennuksen arvot eivät kuitenkaan ole niin merkittävät, että kaavahanke olisi kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdoton. Kaava-alueen huomattava kaupunkikuvallinen asema tulee huomioida. Kaavaluonnos tulee toimittaa lausunnonle maakuntamuseoon.
2. Pirkanmaan ELY-keskus: Kaava-alueella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisesti merkittäviä arvoja eikä valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä kohteita. Hanke rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja vaikutusalueella on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. OAS:sta ei ole huomautettavaa. Kaavassa tulee antaa melu-, ilmanlaatu-, hulevesi- sekä tarvittaessa ulko-oleskelualueiden riittävyttä koskevat määräykset. Aineistossa tulisi ilmoittaa tontin ulko-oleskelualueiden pinta-ala. Aukko rakennusmassan eteläsvallalla luo edellytykset luonnonvalon saannille. Vaikutusten arvioimiseksi aineistoon tulee liittää havainnekuva Hämeenkadun päätenäkymästä. Kaupungin tulee arvioida viranomaisneuvottelun tarve ja toimittaa valmisteluaineisto tiedoksi ELY-keskukselle.
3. Terveydensuojelu: Meluselvityksen valmistuttua voidaan arvioida mahdollisia meluvaikutuksia asumisterveyteen ja tarkentaa tarvittavia ääneneristysratkaisuja asuinrakennuksiin.
4. Ympäristönsuojelu: Kahden vilkkaasti liikennöidyn kadun kulmassa ilman epäpuhtaudet ja melu asettavat haasteita suunnittelulle. Asunnoilla on oltava avautumissuunta myös hiljaisella puolella. Viherratkaisuilla voidaan lisätä asumisviihtyvyyttä ja tuoda uusia elämisen malleja keskustaan. Kaupunkivihreää tulee hyödyntää myös hulevesien hallinnassa.

5. Hulevesisuunnittelu: Tammelan hulevesiselvitys tulee huomioida. Hulevesiselvitystä ei tarvitse laatia. Kaupunki laatii asemakaavan liitteeksi lausunnon huleveden hallinnasta.
6. Kaupunkikuva-arkkitehti: Itsenäisyydenkadun liiketilojen edustan ratkaiseminen erillisellä tasolla ei ole hyvä liiketilojen havaittavuuden, ohikulkijoiden eikä kadun tilankäytön kannalta. Liiketilat ja sisäänkäynnit pitäisi pystyä tekemään kadun tasoa seuraten.

Mielipiteet:

7. Tampereen yliopiston ylioppilaskunta: Asuntojen rakentaminen keskeiselle alueelle lähelle yliopiston keskustakampusta ja hyviä yhteyksiä kaikille kampuksille on erinomaista. Koska kohde sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien päässä, opiskelijoiden tarve parkkipaikoille on erittäin pieni. Kohteessa tulee luopua kokonaan autopaikkavaatimuksista ja panostaa sen sijaan pyöräpysäköintiin.
8. Tampereen polkupyöräilijät ry: Yleisesti hanke on hyvä. Talo kannattaa toteuttaa autopaikattomana, sillä yliopiston ja raitiotien vieressä asuva opiskelija omistaa hyvin harvoin auton. Autopaikan voi hankkia kaupallisesta pysäköintilaitoksesta. Tämä laskee asumisen hintaa ja säästöjä voidaan kohdentaa laadukkaisiin polkupyörätiloihin. Esitetyt katupuut eivät mahdu Itsenäisyydenkadulle ja niille tulisi varata tila tontilta. Katusuunnitelman mukainen pyörätie on alimitoitettu ja nyt tulisi tutkia, voidaanko sitä laajentaa.
9. Orasso Oy / Mixei Bar & Club: Ensin liiketoimintaamme haittaamaan tuli Luminaryn rakennustyömaa, sitten raitiotietömaa ja nyt toimitilamme puretaan kokonaan. Kyseessä on Suomen iäkkäin vähemmistöravintola, mitä ei ollut taustatöissä otettu huomioon. Asemakaava pitää laittaa jäihin muutamiksi vuosiksi – tämä liiketoiminnan vaikeuttaminen on aivan kohtuutonta.
10. Yksityishenkilö 1: Lähistöllä sijaitsee paljon punatiilistä rakennuskantaa. Voisiko myös uudisrakennus olla värimaailmaltaan punertava, jotta se istuu paremmin ympäröivään arkkitehtuuriin?
11. Yksityishenkilö 2: Itsenäisyydenkadun varsi on arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja tämä pitäisi huomioida rakennuksessa. Esitetty suunnitelma on parannus nykyiseen, mutta suunnittelun

pitäisi olla kunnianhimoisempaa. Uudisrakennusta tulee kehittää väreiltään luovemmaksi, sillä koko lähialue uhkaa muodostua yksitoikkoiseksi. Julkisivut eivät saa olla elementtilaattoja vaan rappausta.

Tammelan asemakaavojen nro 8565 ja 8690 suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa Galleria Nottbeckissä 5.3.2018. Tilaisuuteen osallistui asemakaavamuutoksen hakijoiden lisäksi n. 35 osallista. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. korttelisuunnitelmien mukaisesta rakentamisesta korttelin muilla tonteilla, hankkeiden rakentamisaikataulusta, ullakkorakentamisesta ja korkeasta rakentamisesta Tammelassa, pysäköinnistä sekä Tammelan liikennejärjestelyistä yleisemminkin.

Asemakaavan viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 8.5.2018. Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että hanke on yleiseltä ilmeeltään paikkaan sopiva. Vaaka-aihe jäsentää julkisivua hyvin, vaikka on kooltaan suurehko. Kattoterassi elävöittää vaaka-aihetta mielenkiintoisella tavalla. Itsenäisyydenkadun varren tasanne liiketilojen edessä on raskas. Ko. julkisivun aukotukseen kadun tasolla tulee kiinnittää huomiota ja sen länsipäätä voisi elävöittää esim. kaksikerroksisella liiketilalla.

Saatu palaute huomioitiin asemakaavassa mm. seuraavasti:

Asemakaava edellyttää, että uudisrakennuksen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä. Hämeenkadun päätenäkymästä laadittiin havainnekuva.

Tontilta laadittiin meluselvitys ja asemakaavassa edellytetään pihojen ja parvekkeiden melusuojausta sekä asuntojen avaamista myös hiljaiseen suuntaan. Asemakaava edellyttää myös ilman epäpuhtauksien huomiointia, vehreiden oleskelupihojen toteuttamista sekä hulevesien hallintaa.

Viitesuunnitelmaa kehitettiin katutason käsittelyn ja liiketilojen osalta. Nykyiset liiketilat puretaan, mutta asemakaava edellyttää liiketilojen sijoittamista myös uuden rakennuksen katutasoon.

Tällä asemakaavalla ei muuteta tontin ulkopuolisia katujärjestelyjä. Asemakaavan pysäköintimitoitus perustuu Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksiin. Mahdolliset linjausten päivitykset huomioidaan kaavan myöhemmissä vaiheissa.

4.4.2 Valmisteluvaiheen palaute ja kaavaratkaisun kehittyminen

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 6.–27.9.2018. Valmisteluaineistosta saatiin kuusi viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä.

Palautteessa nousi esiin melumääräysten tarkentaminen, korttelin valoisuus, palomääräykset ja päätyikkunoiden sijoittelu. Pihasuunnittelua edellytettiin tarkennettavaksi ja rakennusta madallettavaksi, jotta uudisrakennuksen sijaan Hämeenkadun päätenäkymän hallitsevana elementtinä säilyy rautatieaseman kellotorni.

Viranomaisten kommentit:

1. Pirkanmaan ELY-keskus: Havainnekuva Rautatienkadun risteyksestä ei vastaa selvitystarpeeseen Hämeenkadun päätenäkymästä. Havainnekuviissa tulisi esittää näkymä Keskustorilta ja Hämeenkadun länsiosasta. Mikäli uudisrakennus muuttaa aseman tornin alisteiseksi esimerkiksi ylittämällä tornin kellon korkeusaseman näkymässä, rakennusta tulisi madaltaa pienentämällä tai järjestelemällä rakennusmassa toisin. Ulko-oleskelualueita voidaan pitää rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden hyväksyttävänä. ELY-keskus pyytää toimittamaan kaavaehdotuksen lausuttavaksi.
2. Pirkanmaan maakuntamuseo: Kaavan valmisteluaineisto on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.
3. Hulevedet: Ehdotusvaiheessa annetaan lausunto hulevesistä. Asemakaavoissa, joissa on lähes vain kansipihaa eikä maanvaraiselle viivytykselle ole edellytyksiä, nykytilaa pitää parantaa. Kaavamuutoksen hakijan pitää esittää nykytila ja tuleva tilanne sekä miten vihreää/läpäisevää saadaan lisää. Toistaiseksi hulevesien hallinnan osalta ei ole huomautettavaa.
4. Viheralueet: Viiteaineistossa on esitetty istutus- ja oleskelualueet ilahduttavan vehreinä. Ehdotusvaiheessa on syytä tehdä tarkempi pihan viitesuunnitelma (mm. istutusten edellyttämät kasvualustat, hulevesien johtaminen istutusalueille). Havainneaineistossa tulee esittää tarkemmin kattopuutarhojen kaiteet sekä yleisessä käytössä olevien katto- ja kansialueiden rajautuminen.

5. Ympäristönsuojelu: Meluselvitystä on tarkistettava liikennemäärien osalta (raitiotie, Tammelan liikenneverkko selvitys) ja melua koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettava sen perusteella.
6. Pirkanmaan liitto: Liitto ei anna lausuntoa.

Mielipiteet:

7. As. Oy Tammelanpuistokatu 34: Kaava tulee laatia koko korttelin lisärakentamisen mahdollistaen, vaikka kaavamuutokset eivät tapahtuisi samanaikaisesti. Korttelin valoisuus tulee huomioida ja piharakenteiden korkeuksien tulee ottaa huomioon naapuri. Ratkaisu poikkeaa korttelisuunnitelmasta, jossa molemmin puolin rajaa on kolmekerroksinen rakennus. Kaava ei saa estää korttelisuunnitelman mukaista Tammelanpuistokatu 34:n hanketta myöhemmin. Merkinnän ik-1 tavoite tulee varmistaa myös muilla menetelmillä. Jos päätyyn sijoitetaan ikkunoita, palomääräysten tulee toteutua ja naapurin yksityisyys tulee huomioida. Tällöin päätyyn voi sijoittaa ikkunoita kaupunkikuvallisista syistä. Vaihtoehtoina on kieltää ikkunat tontin rajalla tai laatia asemakaava korttelisuunnitelman mukaisena. Tavoitteena ei ole estää viitesuunnitelman mukaista rakentamista vaan varmistaa kummallekin kiinteistölle hyvät asumisolosuhteet ja täydennyshankkeet.
8. Yksityishenkilö: Tammelanpuistokatu 34:n yhtiössä on päätetty säilyttää nykyinen asuinrakennus. Kaavassa on esitetty asuinrakennus kiinni tontin rajaan ja naapuritalon nurkkaan. Tämä pienentäisi naapuriasuntojen näkymäsektoria. Päätyyn on kaavailtu ikkunoita lähelle oman talomme ikkunoita. Uuden rakennuksen asuinkerrosten tulisi sijoittua 8 m etäisyydelle talostamme.

Tammelan asemakaavojen nro 8690 ja 8565 suunnitelmia esiteltiin 18.9.2018 Galleria Nottbeckissä yleisötilaisuudessa, johon osallistui 13 osallista. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. korttelipihoista, liiketilojen huoltoliikenteestä, liikennemelusta, päätyikkunoiden sijoittamisesta tonttien rajoille sekä hankkeiden toteutusaikataulusta.

Saatu palaute huomioitiin asemakaavassa mm. seuraavasti:

Palautteen perusteella havainneaineistoa täydennettiin Hämeenkadun päätenäkymillä ja tontilta laadittiin pihasuunnitelma. Meluselvitys tarkistettiin liikennemäärien osalta ja asemakaavan melumääräykset päivitettiin.

Korttelisuunnitelmassa on esitetty yleisiä periaatteita koko korttelin täydennysrakentamiselle. Asemakaavan viitesuunnitelmassa on korttelisuunnitelmasta poiketen osoitettu laajemmat kattopihat Pinninkadun ja Itsenäisyydenkadun varteen sen sijaan, että syntyisi kapeat pihat tontin rajalle rakennuksen päätyihin. Tämä mahdollistaa parempien tonttikohtaisten oleskelupihojen rakentamisen, kun hankkeet eivät etene samanaikaisesti. Merkintä ik-1 kieltää asuntojen pääikkunoiden sijoittamisen rakennuksen päätyyn.

4.4.3 Ehdotusvaiheen palaute ja kaavaratkaisun kehittyminen

Asemakaavaehdotus aineistoinen oli julkisesti nähtävillä 12.12.2019-20.1.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi viranomaislausunto ja yksi muistutus.

Palautteessa vaadittiin muutoksia rakennuksen massoitteeluun Hämeenkadun RKY-alueen arvojen turvaamiseksi sekä huomautti melu- ja ilmanlaatumääräyksistä. Lisäksi muistutettiin koko korttelin valoisuuden ja asumisen viihtyisyyden huomioimisesta sekä muiden korttelin tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksien säilyttämisestä.

Viranomaiset:

1. Pirkanmaan ELY-keskus: Asuin-, liike- ja toimistotilojen sijoittaminen alueelle on mahdollista ja keskeinen sijainti huomioon ottaen myös kannatettavaa. On kuitenkin valitettavaa, että nykyisen rakennuksen säilyttämistä ei ole pidetty tavoiteltavana. ELY-keskus ottaa kantaa Hämeenkadun RKY-alueeseen kohdistuviin vaikutuksiin, asemakaavan melusuojaukseen, meluselvityksen riittävyteen ja ilman epäpuhtauksiin. Selvityksiä on täydennettävä melun osalta ja selvitysten perusteella on tehtävä mahdollisesti tarpeellisia muutoksia asemakaavaan. Valtioneuvoston asettamat melun ohjeavrot on huomioitava. RKY-alueen arvojen turvaamiseksi on tehtävä muutoksia asemakaavan rakennusalojen sijoitteluun ja korkeuteen.

Muistutus:

1. As. Oy Tammelanpuistokatu 34: Kaava tulee laatia koko korttelin lisärakentamisen mahdollistaen, vaikka muutokset eivät tapahdu samanaikaisesti. Koko korttelin valoisuus tulee huomioida. Ratkaisu poikkeaa korttelisuunnitelmasta.

Saatu palaute huomioitiin asemakaavassa mm. seuraavasti:

Hämeenkadun RKY-alueen arvojen turvaamiseksi rakennuksen massoittelua muutettiin siten, että aiemmin 8- ja 13-kerroksiset rakennusosat muutettiin 9-kerroksisiksi. Rakennuksen matalampi osa on neljäkerroksinen ja se sopeutuu Itsenäisyydenkadun rakennusten visuaaliseen räystäslinjaan. Rakennuksen madaltaminen vähentää merkittävästi sen vaikutusta Hämeenkadun päätenäkymässä. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu kaupunkikuvatarkastelu, jossa on esitetty näkymiä myös Hämeenkadulta. Rakennuksen madaltaminen parantaa myös koko korttelin valoisuusolosuhteita. Naapuritonttien täydennysrakentamisen mahdollisuudet on huomioitu pääikkunoiden sijoittamisen osalta. Kaavaan lisättiin kaupunkikuvaa ohjaavia määräyksiä keskusta-alueelle sopivan laatutason saavuttamiseksi.

Nykyisen rakennuksen säilyttäminen ei mahdollista merkittävää lisäystä asuntojen määrään. Tavoitteena on myös nostaa opiskelija-asuntojen laatutasoa lisäämällä esimerkiksi ulko-oleskelutilojen määrää ja viihtyisyyttä. Tontin käyttötarkoitus ei muutu asemakaavamuutoksella. Viranomaiset (Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus) eivät ole pitäneet rakennuksen säilyttämistä välttämättömänä rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kannalta.

Asemakaavassa on annettu melun ja ilmanlaadun hallintaan liittyviä kaavamääräyksiä, jotka perustuvat kaavavaiheessa edellytettyjen selvitysten johtopäätöksiin. Päivitetyn meluselvityksen perusteella ensimmäiseen kerrokseen ei voi sijoittaa asumista. Melun ohjearvot ovat yhdyskuntalautakunnan 27.8.2019 hyväksymien Tampereen kaupungin melulinjausten mukaiset. Rakennuslupavaiheessa vaaditaan esittämään hankkeen meluntorjuntasuunnitelma sekä ilmanlaadun varmistamissuunnitelma, joista tulee pyytää terveydensuojelu- ja ympäristönsuojeluviranomaisten lausunnot.

Muut muutokset:

Kaavaratkaisu on päivitetty uuden pysäköintipolitiikan mukaiseksi autottomaksi kohteeksi. Tampereen pysäköintipolitiikan päivitys on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 17.1.2023. Asemakaavassa ei

muodostu autopaikkavelvoitetta. Tontilla täyttyy Tampereen pysäköintipolitiikassa määritellyt vaatimukset autottomalle tontille. Autottoman ratkaisun toimivuutta tarkasteltiin asemakaavaprosessin aikana. Pysäköintipolitiikan mukaisesti ratkaisua voidaan käyttää mm. opiskelija-asumisen yhteydessä. Alueella on erinomainen palveluntarjonta kävely- ja pyöräilymatkan päässä sekä tehokas joukkoliikenteen tarjonta. Asukkaat voivat hankkia sopimuspysäköintipaikkoja yleisistä pysäköintilaitoksista, joita sijaitsee lähimmillään noin 200 metrin päässä. Lyhytaikaista pysäköintiä palvelee Tammelan katupysäköintipaikat. Autottomuuden vuoksi kohteessa vaaditaan tavallista laadukkaammat pyörien huoltotilat ja taakkapyörien säilytysmahdollisuudet. Tieto autottomuudesta on esitettävä kohteen virallisissa dokumenteissa ja tieto on siirrettävä seuraaville asukkaille.

Asemakaavaehdotus kuulutettiin uudestaan nähtäville.

4.4.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Tarkistettu asemakaavaehdotus aineistoinen kuulutettiin nähtäville 23.11.2023-5.1.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa, kaupunkikuvatoimikunnan lausunto ja viisi muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja kaupungin vastineet ovat kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä.

Viranomaiset toistivat aiemman kantansa siitä, että rakennuksen purkaminen on valitettavaa, mutta mahdollista. Matalampi rakennusmassa on hyväksyttävä ratkaisu Hämeenkadun päätenäkymän osalta. Meluselvitystä tulee päivittää. Vaikutusten arviointia tulee tarkentaa purkamisen vaikutuksista, lämpösaarekeilmiöstä ja hulevesien hallinnasta.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.2.2024 ja sen muistio on kaava-aineiston liitteenä.

Kaupunkikuvatoimikunta edellytti tutkimaan vaihtoehdon, jossa rakentaminen ratkotaan umpikorttelimaisesti yhtenäisellä 6-7 -kerroksisella rakennusmassalla ja huomioimaan koko korttelin kehittymisen hallitusti kokonaisuutena.

Yksityishenkilöiden muistutuksissa korostui rakennuksen purkamisen vastustamisen ja uudisrakennuksen arkkitehtuuri. Vastustusta aiheutti erityisesti purkamisen aiheuttamat päästöt, mutta myös alueen identiteetin ja kulttuuriympäristöarvojen heikentyminen.

Saatu palaute huomioitiin asemakaavassa mm. seuraavasti:

Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia hankkeen hiilijalanjäljestä, nykyisen rakennuksen purkamisesta, alueen lämpösaarekeilmiöstä ja hulevesien hallinnasta.

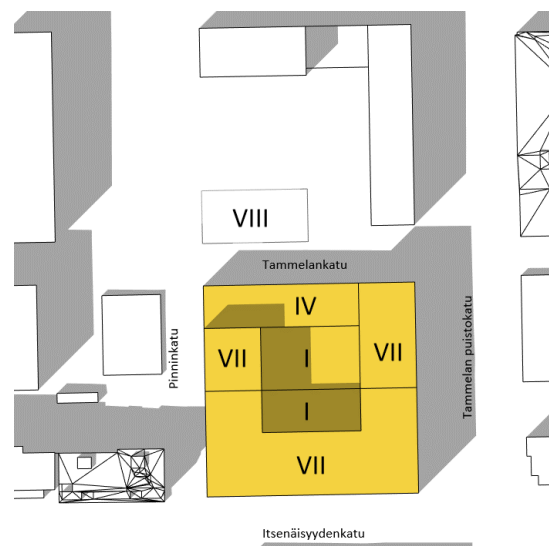
Hankkeen meluselvitys päivitettiin huomioimaan raitiotien maksimiäänitasot ja ominaispiirteet sekä lähialueen tulevan rakentamisen heijastusvaikutukset.

Kaavaselostukseen täydennettiin korttelitutkielma umpikortteliratkaisusta ja sen vaikutuksista verrattuna esitettyyn kaavaratkaisuun.

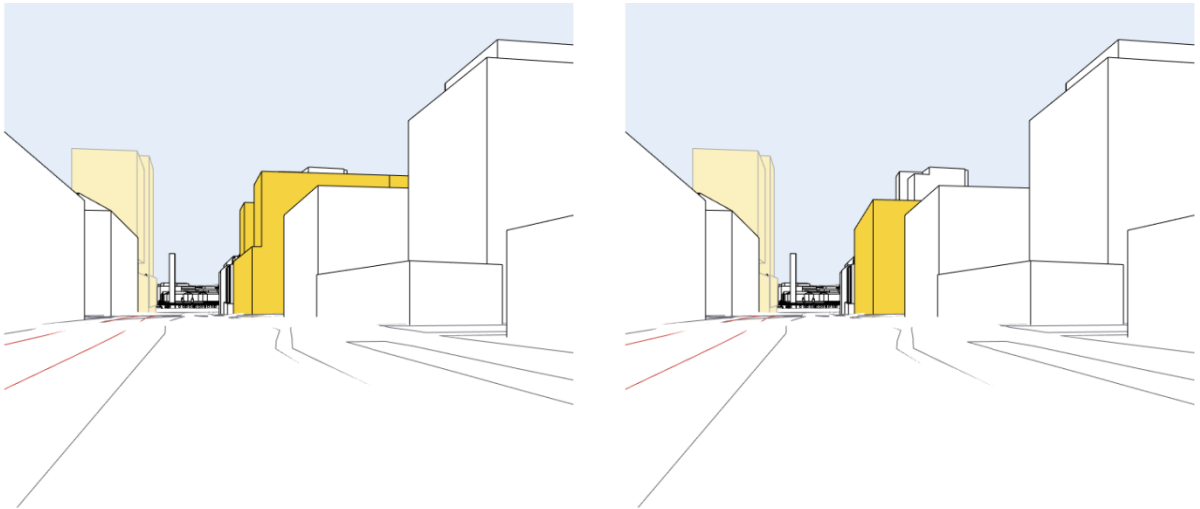
Kaavakartalle lisättiin määräykset suurimmasta sallitusta korkeusasemasta, kattopihan perustasosta ja Itsenäisyydenkadun räystäslinjasta sekä vaatimus Itsenäisyydenkadun puoleisen julkisivun ääneneristävydestä. Yleismääräyksiin lisättiin vaatimus pääkäyttötarkoituksen mukaisesta muuntojoustavuuden huomioimisesta rakennussuunnittelussa.

Korttelitutkielma:

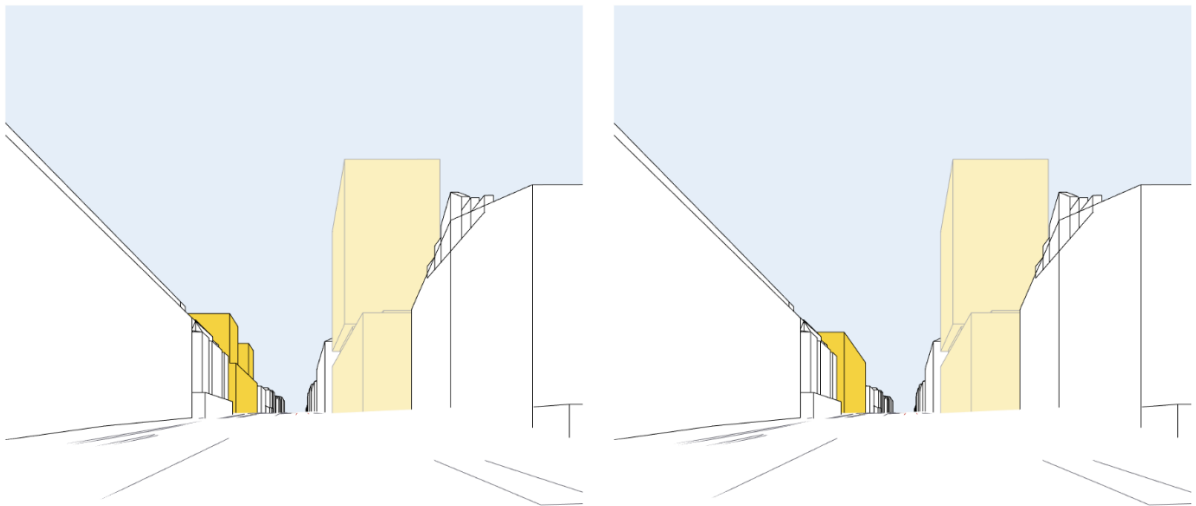
Kaupunkikuvatoimikunta edellytti tutkimaan vaihtoehdon, jossa koko kortteli rakennetaan yhtenäisellä rakennusmassalla. Korttelitutkielmassa rakennusten korkeus on seitsemän kerrosta, paitsi Tammelankadun varrella neljä kerrosta, jotta saadaan tärkeälle kävelyreitille sopivat valoisuusolosuhteet.



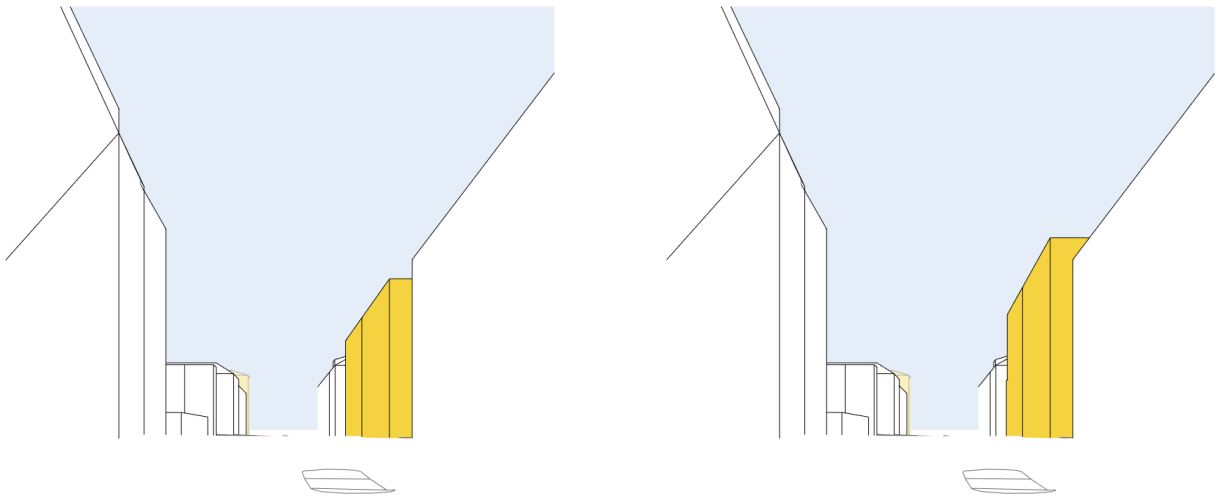
Kuva 13. Korttelitutkielma umpikorttelivaihtoehdosta. Suunnittelualueen kortteli on merkattu keltaisella. Pohjoispuolen naapuritontilla on vireillä asemakaavamuutos 8921, jonka aloitusvaiheen suunnitelmassa rakennukset ovat seitsemän kerroksen sijaan yhdeksänkerroksisia. Kuvaan on merkitty myös Tammelankadun pohjoispuolella vireillä oleva asemakaavamuutos 8901 ja sen aloitusvaiheen mukainen kahdeksänkerroksinen rakennusmassa.



Kuva 14. Näkymä katutasosta Itsenäisyydenkatua kohti rautatieasemaa: kuvapari, jossa kaavan mukainen ratkaisu esitetty vasemmalla keltaisella ja umpikorttelivaihtoehto oikealla keltaisella. Kuvien vasemmassa reunassa näkyvät vaalean keltaisella merkityt rakennukset ovat vireillä olevan asemakaavamuutosten 8662 ja 8460 rakennusmassoja.



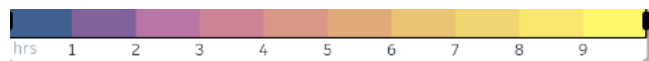
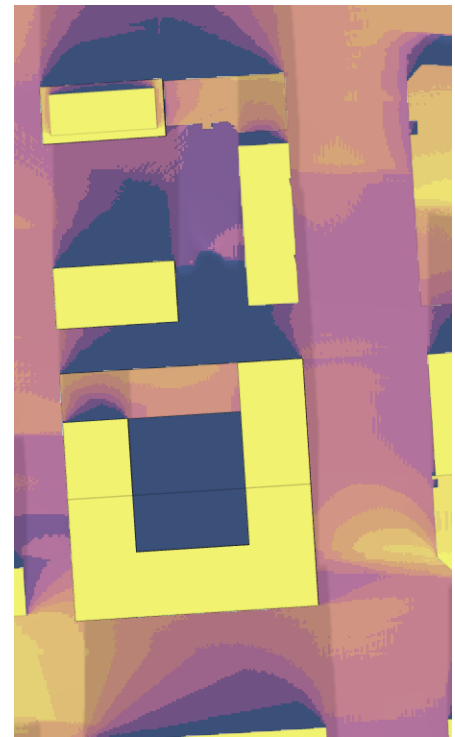
Kuva 15. Näkymä katutasosta Itsenäisyydenkatua kohti Kalevaa: kuvapari, jossa kaavan mukainen ratkaisu esitetty vasemmalla keltaisella ja umpikorttelivaihtoehto oikealla keltaisella. Kuvien etualalla näkyvä vaalean keltaisella merkitty rakennus on vireillä olevan asemakaavamuutoksen 8662 rakennusmassa.



Kuva 16. Näkymä katutasosta Tammelan puistokatua kohti Tampere-taloa: kuvapari, jossa kaavan mukainen ratkaisu esitetty vasemmalla keltaisella ja umpikorttelivaihtoehto oikealla keltaisella. Kuvien taustalla näkyvä vaalean keltaisella merkitty rakennus on vireillä olevan asemakaavamuutoksen 8911 rakennusmassa.

Kaavamuuotosten mukaiset

Umpikorttelivaihtoehto



Kuva 16. Kevätpäiväntasauksen auringonvaloanalyysi lähialueella. Väri kuvaa auringonpaisteen määrää tunteina koko vuorokauden aikana. Violetti väri tarkoittaa alle yhtä tuntia vuorokaudessa, oranssi noin viittä tuntia vuorokaudessa ja keltainen yli yhdeksää tuntia vuorokaudessa. Analyysistä nähdään, että umpikorttelivaihtoehto vähentää suunnittelualueen korttelin sisäpihalle paistavan auringon määrää, mutta toisaalta lisää sitä hieman nelikerroksisen osan kattopihalla sekä pohjoisemmalla korttelipihalla. Katujen valoisuudessa ei ole merkittävää eroa vaihtoehtojen välillä.

Umpikorttelivaihtoehto on kaupunkikuvallisesti selkeä ja Itsenäisyydenkadun nykyistä suoraviivaista tyyliä noudatteleva. Kaavaehdotuksen mukainen vaihtoehto sovittautuu Itsenäisyydenkadun räystäslinjaan nelikerroksisen jalustaosan avulla. Umpikorttelivaihtoehto varjostaa hieman enemmän korttelin yhteistä sisäpihaa.

Koko korttelikokonaisuuden ohjaamiseksi tuli valita toinen vaihtoehtoista, jotta erillisten asemakaavamuutosten kaavakartoilla voidaan määrätä samalla tavalla esimerkiksi rakennusten suurinta sallittua korkeutta. Asemakaavamuutosta jatkettiin ehdotuksen mukaisella massoittelemalla.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Neva Oy 17.5.2024.
- Pihasuunnitelma. Pihastamo 26.9.2023.
- Meluselvitys. WSP 23.04.2023
- Ilmanlaatuselvitys. Ilmatieteen laitos 30.7.2018.
- Rakennushistoriaselvitys. Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2013.

Selvitykset ja suunnitelmat ovat kokonaisuudessaan asemakaavan oheismateriaalina.

5.1 Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelmassa on esitetty esimerkki asemakaavan mukaisesta ratkaisusta. Suunnitelman avulla on tarkasteltu, että asemakaavamuutoksen vaatimukset esimerkiksi liiketilojen, ulko-oleskelualueiden ja yhteistilojen määrästä on realistisesti toteutettavissa.

Suunnitelmassa on esitetty Itsenäisyydenkadun puolelle arkadimainen sisäänkäynti ja asuntojen parvekevyöhyke. Ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja kuten ravintola ja päivittäistavarakauppa. Pinninkadulta tontin pohjoisreunasta on esitetty ajoliittymä jäte- ja huoltoajolle ja vastaavasti tontin eteläreunasta on esitetty sisäänajoluiska polkupyörille.

5.2 Pihasuunnitelma

Pihasuunnitelmassa on esitetty asemakaavatasoinen yleissuunnitelma viitesuunnitelman mukaisille kattopihoille. Suunnitelmassa on esitetty korotettuja istutusaltaita, pieniä puita, suuria pensaita ja erilaisille oleskelu- ja leikkialueille sopivia pintoja ja kalusteita.

Kattopihojen viherrakenteet viivyttävät hulevesiä. Mahdollinen tarvittava hulevesien viivytyksellä voidaan toteuttaa esimerkiksi alemman kattopihan

alapuolisiin rakenteisiin. Rakennuslupavaiheessa tehtävässä hulevesisuunnitelmassa ratkaisut määritellään ja esitetään tarkemmin.

5.3 Meluselvitys

Asemakaavan yhteydessä laadittiin suunnittelualueen laskennallinen meluselvitys. Meluselvitys on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman mukaisella rakennusmassoittelulla. Asemakaavamuutoksen aikana valmistunut Tampereen ratikka on huomioitu meluselvityksessä.

Selvityksen perusteella suunnitellun rakennuksen Itsenäisyydenkadun puoleisiin asuinhuoneistojen julkisivuihin kohdistuu päiväaikaan suurimmillaan 66 dB keskiäänitaso ja yöaikaan 59 dB keskiäänitaso. Tammelan puistokadun puolella asuinhuoneistojen julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat pienempiä: suurimmillaan päiväaikana 64 dB ja yöaikana 57 dB.

Selvityksen mukaan Itsenäisyydenkadun puoleisella julkisivulla tarvitaan ääneneristysvaatimus $\Delta L = 31$ dB (= 66-35 dB päiväaikana). Itsenäisyydenkadun puoleisilla parvekkeilla parvekelasituksen ääneneristävyysvaatimus on 11 dB ja Tammelan puistokadun puoleisilla parvekkeilla 9 dB. Laskennallisen arvioinnin perusteella raitiovaunuliikenteen aiheuttamat melutasot huoneistojen sisällä alittavat selvästi melun hetkellisen maksimitasolle suositellun vertailuarvon 45 dB.

Kattotasojen oleskelualueilla päiväajan ohjearvotaso ylittyivät yhdessä laskentapisteessä katon länsipäässä. Ylitysalue on kuitenkin pienialainen ja suurin osa Itsenäisyyden kadun puoleisesta kattotasosta täyttää ohjearvojen mukaiset vaatimukset ulko-oleskelualueille.

5.4 Ilmanlaatuselvitys

Suunnittelualueen ilmanlaatuselvityksessä arvioitiin autoliikenteen päästöjen vaikutus ilmanlaatuun. Selvityksen mukaan ulkoilman typpidioksidin (NO_2) ja pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) pitoisuuksien raja- tai ohjearvot eivät ylitä suunnittelualueella nykytilanteessa eikä todennäköisesti ennustevuonna 2040. Hengitettävien hiukkasten (PM_{10}) pitoisuuksia ei arvioitu.

Autoliikenteen päästökehityksen ennustamiseen liittyy paljon epävarmuuksia, mutta joka tapauksessa autokanta kehittyy jatkuvasti uudempaan ja vähäpäästöisempään suuntaan. Mikäli autokanta kehittyy Suomessa VTT:n ennusteen mukaan, autoliikenteestä aiheutuvat pitoisuudet alueella jäävät tulevaisuudessa hyvin pieniksi vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä.

5.5 Rakennushistoriaselvitys

Rakennus on toiminut alun perin Suomen Työväen Säästöpankin toimitalona. Rakennussuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Kosti Kuronen vuonna 1974 ja rakennuksen käyttöönotto vuosi on 1976. Rakennukselle ei ole asetettu suojelumääräyksiä eikä siitä ole aiemmin laadittuja rakennushistoriallisia selvityksiä. Rakennus on kohdannut muutoksia sisätilojen käyttötarkoituksissa: ensin myymälä liitettiin osaksi uutta pankkitilaa 1988, sitten oli edessä toimistotilojen muuttaminen opiskelija-asunnoiksi 1996, ja viimeisimpänä maantasokerroksen liiketilän muutos ravintolatilaksi 1997.

Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei ole merkittävä, mutta rakennuksen sijainti arvorakennusten vierellä on ympäristölle merkittävä. Lisäksi rakennuksen pääosin alkuperäisenä säilynyt ulkoarkkitehtuuri katsotaan monimuotoiseksi ja poikkeukselliseksi elementtirakenteisuudestaan huolimatta. Liiketilöiden sisusteista enää jäljellä on pankkialissa, nykyisellään ravintolassa, alkuperäiset marmorilattiat ja seinäreliefit.

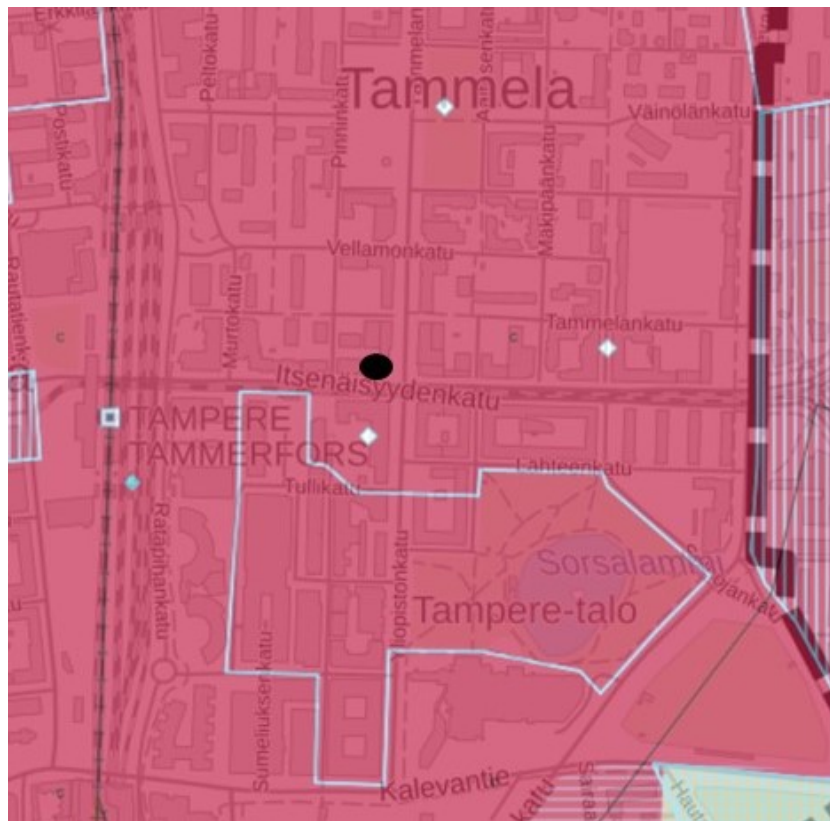
Itsenäisyydenkatu 7–9 ympäristöineen on nykyisellään hajanainen kokonaisuus, jossa arvorakennukset keskustelevat 1970–80-lukulaisten elementtirakennusten kanssa ehkä hieman ristiriidassa. Rakennusmassat, materiaalit ja värit eivät kohtaa ja kokonaisuus on jopa sekava. Pankin toimirakennuksen merkitys paikallaan toimii aikakautensa edustajana mutta sen merkitys on pieni arvorakennusten jättäessä sen varjoonsa kokonsa, arkkitehtuurinsa ja värimaailmansa puolesta.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C)

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 14. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue 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 liikennealueineen 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.

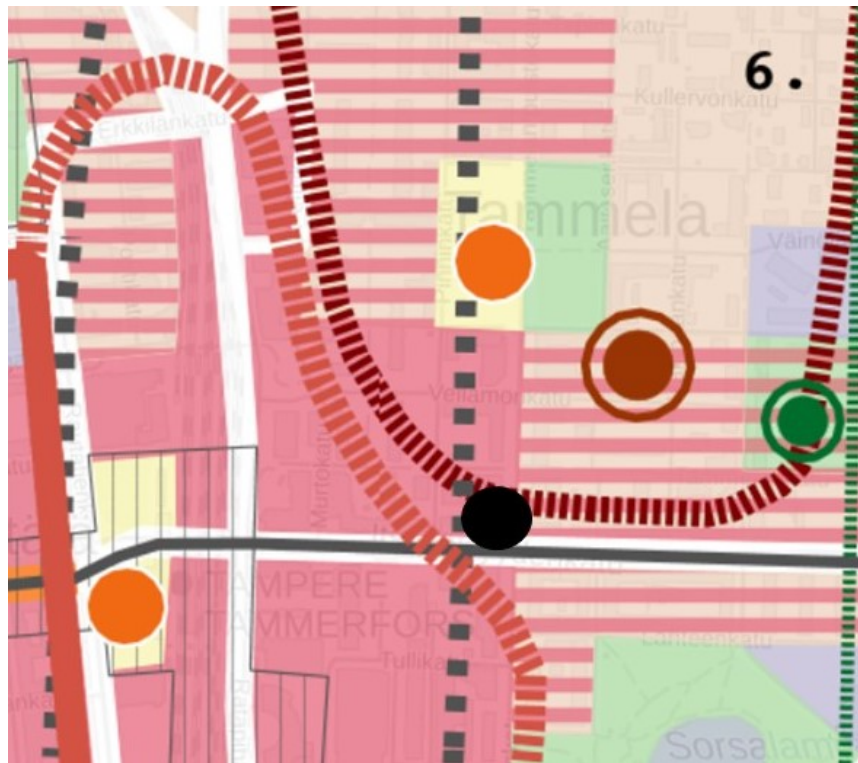
Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.



Kuva 15. Tullikamarin aukio sijaitsee suunnittelukohtetta vastapäätä Itsenäisyydenkadun toisella puolella. Tullikamarin aukiota reunustaa Georg Schreckin suunnittelema ja vuonna 1901 rakennettu tulli- ja pakkahuone (oikealla), kauppakeskus Tullintori (takana) ja 90-luvulla rakennettu liikerakennus (vasemmalla). Kauppakeskus Tullintori on alun perin rakennettu vuonna 1930 ja otettu kauppakeskuskäyttöön vuonna 1991. Taustalla näkyvä Suomen korkein hotelli on valmistunut vuonna 2014. Sen on suunnittelut arkkitehti Sampo Valjus/Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus. Kuva: Sanna Lahti 2023.

6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C.

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019.

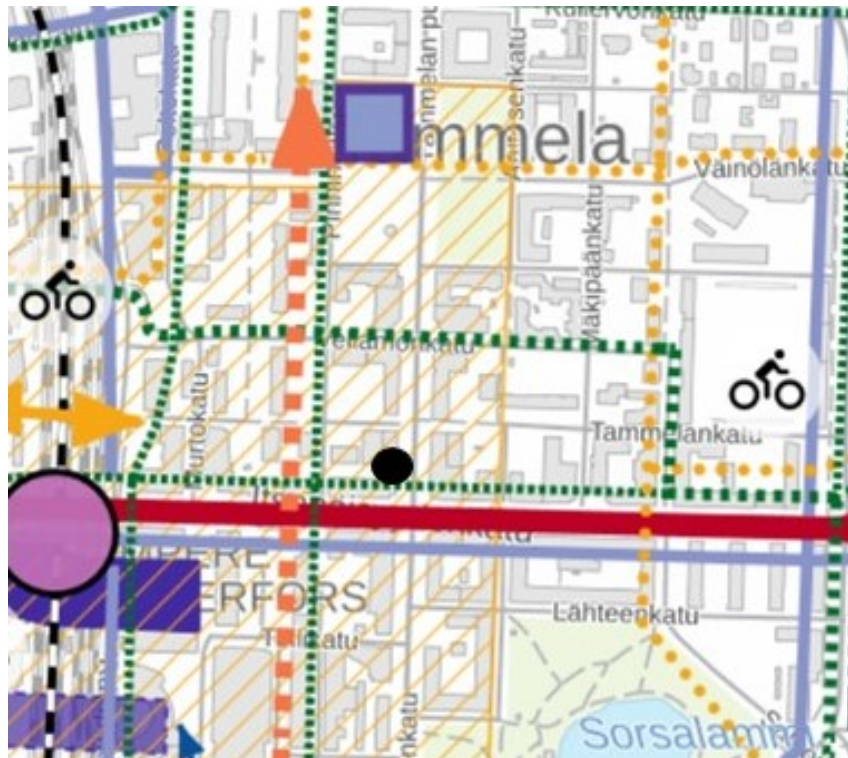


Kuva 16. Ote keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttökartasta. Suunnittelualue on merkitty mustalla ympyrällä.

Osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, joka sijoittuu ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeen ja Tammelan asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeen rajalle (punaiset pistekatkoviivat). Aluetta sivuaa myös radan varren korkeaan rakentamiseen soveltuva vyöhyke (musta pistekatkoviiva).

Rautatieasema ja Tammelan tori on merkitty (punainen ympyrä) kehitettäväksi torialueiksi: torialueita on kehitettävä viihtyisinä, laadukkaina ja aktiivisina julkisina tiloina kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Torien maantason alapuolelle voidaan sijoittaa liiketiloja ja pysäköintiä.

Tumma punainen kaksoisympyrä kartalla tarkoittaa kaupunkirakenteen täydentämisestä johtuvaa uuden ja merkittävästi kehitettävän julkisen palvelun tarvetta, sijainti ohjeellinen. Vihreä kaksoisympyrä merkitsee viher- ja virkistysverkon tai liikunta-alueen kehittämisen kohdetta, tässä tapauksessa Tammelan stadionia.



Kuva 17. Ote keskustan strategisen osayleiskaavan liikennekartasta. Suunnittelualue on merkitty mustalla ympyrällä.

Liikennekartalla tontti sijoittuu kävelykeskustana kehitettävälle hitaan liikkumisen alueelle. Itsenäisyydenkadulla on joukkoliikenteen laatukäytävä, keskustan pääkatu sekä keskustan pyöräilyn pääreitti. Pinninkatu on merkitty urbaaniksi jalankulkuakseliksi, jossa kulkee myös keskustan pyöräilyn pääreitti.



Kuva 18. Pinninkatua tullaan kehittämään urbaanina jalankulkuakselina ja pyöräilyn pääreitinä.

6.3 Asemakaava

Tontilla on voimassa 21.7.1966 vahvistunut asemakaava nro 2297. Kaavassa tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta

(ALK). Suurin sallittu kerrosluku on VI ja tonttitehokkuusluku on $e=2,2$, mikä vastaa kerrosalaa 3960 k-m^2 . Rakennusala on koko tontin laajuinen. Katujen kulmassa on kadun tasossa oleva näköesteetön alue, jolla yleinen jalankulku on sallittu (v). Itsenäisydenkadun ja Tammelan puistokadun puoleiselta tonttirajalta on ajoliikenne kielletty.

Asuntokerrostalon yhteydessä on oltava lasten leikkipaikka, jos asuntokerrosalaa on yli 1000 m^2 . Kellarikerroksia on sallittu enintään kaksi ja pihamaan alle saa rakentaa maanalaisia tiloja. Ullakolle saa rakentaa sauna- ja pesutiloja. Pihamaat on liitettävä toisiinsa ja istutettava. Tontteja ei saa tarpeettomasti aidata. Tontilla tulee olla yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti sekä yksi autopaikka toimistojen ja liikehuoneistojen $100 \text{ kerrosalaneliometriä}$ kohti.



Kuva 19. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

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 Tampereen strategia 2030 – Tekemisen kaupunki - kaupunkistrategian 15.11.2021 ja se päivitettiin 24.4.2023. Strategiaan sisältyy mm. Viiden tähden keskusta – kehitysohjelma. Sen tavoitteena on viihtyisän, kiinnostavan ja elinvoimaisen keskustan rakentaminen.

Kehittämiskohteena on mm. suunnittelualueen naapurissa olevan Tullin ja asemakeskuksen alueiden kehittäminen.

6.5 Tammelan yleissuunnitelma

Tammelan täydennysrakentamisen yleissuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 18.6.2012. Yleissuunnitelmassa on tutkittu kaupunginosan uudistamisen mahdollisuuksia ja periaatteita. Tammelassa on merkittävää täydennysrakentamisen potentiaalia; alueelle on mahdollista rakentaa asuntoja jopa 4000 asukkaalle. Yleissuunnitelma on suuntaa antava viitesuunnitelma ja toimii täydennysrakentamisen sekä erillishankkeiden jatkokehittämisen pohjana.

6.6 Korttelisuunnitelma

Tontin lähikortteleihin nro 273 (osa), 281 ja 282 laadittiin korttelisuunnitelma ”Pinnin pihat” (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 26.6.2017) yhdessä korttelin taloyhtiöiden ja kiinteistöjen kanssa. Suunnitelmassa kortteliin on ideoitu täydentävää asuin- ja liikerakentamista samalla lähiympäristön laatua ja kaupunkikuvaa parantaen.

Korttelisuunnitelmassa tontille nro 281–4 on esitetty uusi 3–13-kerroksinen asuinrakennus Itsenäisyydenkadun ja Tammelan puistokadun kulmaan. Nykyinen rakennus purettaisiin. Asemakaavamuutostyössä rakentamisen volyyymiä on tarkistettu sopimaan pitkiin kaupunkinäkymiin maakunnallisesti arvokkaassa kaupunkitilassa.

6.7 Tonttijako

Tonttijako (tunnus 2870) on hyväksytty 16.1.1967 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 24.4.1968.

6.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu 20.9.2023.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. 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.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake

8.1 Muut asemakaavamuutosta koskevat asiakirjat

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Neva Oy 17.5.2024.
- Pihasuunnitelma. Pihastamo 26.9.2023.
- Meluselvitys. WSP 23.04.2024
- Ilmanlaatuselvitys. Ilmatieteen laitos 30.7.2018.
- Rakennushistoriaselvitys. Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2013.

8.2 Muut aluetta koskevat asiakirjat

Muita aluetta koskevia erillisselvityksiä ja -suunnitelmia ovat mm.:

- Korttelisuunnitelma ”Pinnin pihat”. Arkkitehtuuritoimisto B&M 26.6.2017.
- Tammelan liikenneverkkosuunnitelma. Sito Oy 12.2.2018.
- Tammelan hulevesiselvitys. Sito Oy 23.5.2017.
- Tammelan yleissuunnitelma. Tampereen kaupunki 2012.
- Keskustan strategisen osayleiskaavan taustaselvitykset ja muu valmisteluaineisto. Tampereen kaupunki.
- Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021 – 2025 taustaselvitykset ja muu valmisteluaineisto. Tampereen kaupunki.