

XVI (Tammela), Salhojankatu 42

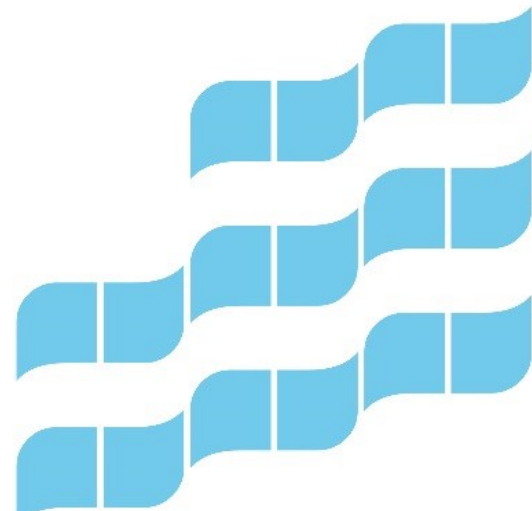
Asemakaavan selostus

16.1.2023, tark. 9.10.2023, tark. 10.2.2025



Asemakaava nro **8828**

TRE:379/10.02.01/2023



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

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.1.2023 päivättyä ja 9.10.2023 sekä 10.2.2025 tarkistettua asemakaavakartan nro 8828 ehdotusta. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XVI Tammelan kaupunginosan korttelin nro 292 tonttia 72.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XVI Tammelan kaupunginosan korttelia nro 292.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehdit Eveliina Hyvönen ja Marjut Ahponen sekä kaavoitusarkkitehti Nella Rajala.

Diaarinumero:

TRE:379/10.02.01/2023, pvm 18.1.2023
(Aiemmin TRE:837/10.02.01/2020, pvm 28.1.2020)

Vireille tulo:

15.10.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

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

TIIVISTELMÄ

Vanhan kenkätehtaan täydennysrakentaminen

Tavoitteena on korottaa vanhaa teollisuusrakennusta kahdella kerroksella ja muuttaa rakennus esimerkiksi hotelliksi. Suunnittelussa sovitetaan täydennysrakentamista koskevat tavoitteet rakennuksen tunnistettuihin kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennus on osa Tammelan teollisuuskohteiden ja torin maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Yleiskaavan mukaisesti kävelykeskustan periaatteita tuetaan elävöittämällä ja aktivoimalla rakennuksen maantasokerrosta.

Asemakaavamuutos

Suunnittelualueen pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennusten korttelialueesta liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialueeksi. Asemakaava mahdollistaa rakennuksen korottamisen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Tontin rajat säilyvät ennallaan. Rakennusoikeutta osoitetaan 3 700 k-m². Uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 1 100 k-m². Tonttitehokkuus nousee tehokkuusluvusta $e = 2,9$ tehokkuuslukuun $e = 4,1$.

Kaavan aineistoon kuuluu viitesuunnitelma, jossa on esitetty kaavan laatimisen aikaan mahdollisena pidetty toteutustapa.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 15.10. – 5.11.2020 saatiin yhteensä viisi mielipidettä tai lausuntoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa korostui tarve huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot. Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laadittu yhteenveto, vastineet ja toimenpiteet on liitetty kaavaselostukseen.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvää valmisteluaineistoa oli nähtävillä 19.1. – 9.2.2023. Valmisteluaineiston yhteydessä julkaistiin esittelyvideo. Valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana saatiin seitsemän mielipidettä tai lausuntoa.

Valmisteluvaiheen palautteessa korostui täydennysrakentamisen sovittaminen kulttuuriympäristöön ja koko korttelin

täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laadittu yhteenveto, vastineet ja toimenpiteet on liitetty kaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus ja siihen liittyvää aineistoa oli nähtävillä 26.10. – 9.11.2023. Nähtävilläoloaikana aineistosta saatiin viisi muistutusta ja lausuntoa. Kaupungin vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä.

Ehdotusaineistosta saadussa palautteessa korostui täydennysrakentamisen sovittautuminen ja määrä. Kaavaratkaisun nähtiin kehittyneen aiemmista vaiheista arvorakennukseen sopivammaksi, mutta täydennysrakentamisen määrää pidettiin edelleen suurena. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheen jälkeen kiinteistön omistajan tavoitteet muuttuivat ja rakennukseen suunnitellaan hotellia. Alue on yleiskaavassa asumisen ja keskustatoimintojen aluetta. Majoitustilat ovat esimerkiksi ympäristöhäiriöiden osalta asumiseen rinnastettavaa toimintaa. Käyttötarkoituksenmuutos todettiin mahdolliseksi ilman lisäselvitystarpeita. Kaavakartta ja muu aineisto päivitettiin vastaamaan muuttuneita tavoitteita.

Tarkistettu kaavaehdotus kuulutettiin uudelleen nähtäville.

Asemakaavan hyväksyminen

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

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

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Vanhan kenkätehtaan täydennysrakentaminen	3
Asemakaavamuutos.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Suunnittelualue	7
1.2 Luonnonympäristö	7
1.3 Rakennettu ympäristö	8
1.3.1 Yhdyskuntarakenne	8
1.3.2 Kaupunkirakenne.....	8
1.3.3 Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta	10
1.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö	10
1.4 Liikenne.....	11
1.5 Tekninen huolto	12
1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	12
1.7 Väestö ja palvelut	14
1.8 Maanomistus.....	14
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
2.1 Kaavan rakenne	15
2.1.1 Mitoitus	15
2.2 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	15
2.2.1 Rakennuksen käyttötarkoitus ja laajuus	15
2.2.2 Rakennustaiteen, kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan turvaaminen	16
2.2.3 Piha-alueet	16
2.2.4 Autopaikat ja pysäköinti.....	17
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	17
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	17
3.1.1 Vaikutukset elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.....	17

3.1.2	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	18
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	18
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	18
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	19
3.5.1	Kaupunkikuva ja maisema.....	19
3.5.2	Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö.....	19
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	20
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	20
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	20
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	21
4.4.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavaratkaisun kehittyminen	21
4.4.2	Valmisteluvaiheen palaute ja kaavaratkaisun kehittyminen.....	21
4.4.3	Ehdotusvaiheen palaute.....	23
4.4.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	23
4.4.5	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset toisen nähtävilläolon jälkeen.....	24
5	KAAVAA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	25
5.1	Asemakaavan viitesuunnitelma	25
5.2	Rakennushistoriaselvitys.....	25
5.3	Alustava pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesien hallintasuunnitelma	25
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	26
6.1.1	Maakuntakaava	26
6.1.2	Yleiskaava	27
6.1.3	Asemakaava.....	29
6.1.4	Tonttijako	29
6.1.5	Pohjakartta	29
6.2	Tammelan yleissuunnitelmat	29
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS		31
7	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	31
7.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	31

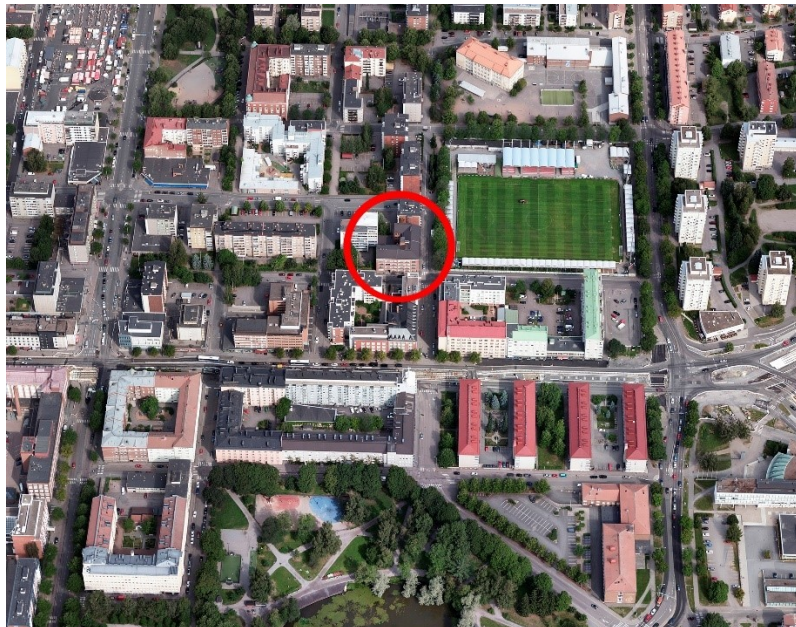
1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustassa, Tammelan XVI kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksen kohteena on korttelin 292 tontti numero 72 osoitteessa Salhojankatu 42. Laajuudeltaan 900 m² suuruinen tontti rajautuu idässä Salhojankatuun ja etelässä Tammelankatuun. Lännessä suunnittelualue rajautuu naapuritonttiin 292-1 ja pohjoisessa tonttiin 292-2. Korttelin itäpuolella sijaitsee Tammelan stadion.

1.2 Luonnonympäristö

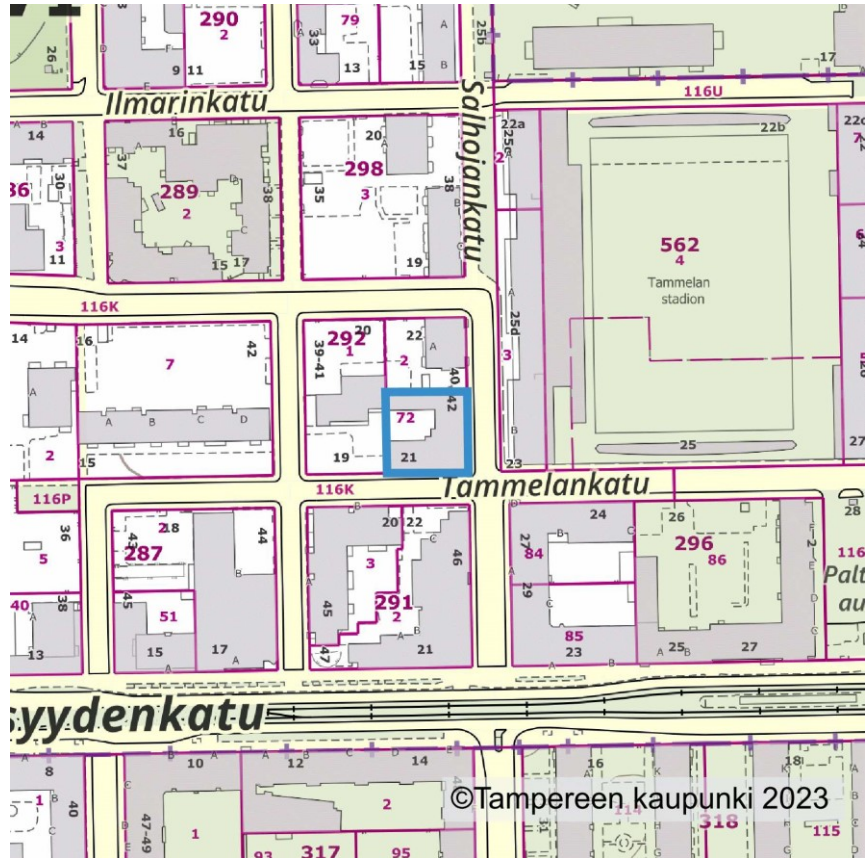
Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua korttelialuetta. Tontti rajautuu kahteen asfaltoituun katuun etelä- ja itälaidalla. Pohjoinen ja läntinen reuna rajautuvat korttelin muihin tontteihin. Kaupunginosan viherympäristön muodostavat katupuiden reunustamat vehreät katutilat sekä kaupunkipuistot.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



Suunnittelualue on merkitty viistoilmakuvaan punaisella ympyrällä. Luoteessa näkyy Emil Aaltosen puisto ja etelässä Sorsapuisto. Aivan suunnittelualueen vieressä on Tammelan stadion, jonka uudistuksen rakennustyöt valmistuvat vuoden 2023 aikana.

1.3 Rakennettu ympäristö

1.3.1 Yhdyskuntarakenne



Suunnittelualue sijaitsee Tammelan kaupunginosassa, vain korttelin etäisyydellä Itsenäisydenkadusta.

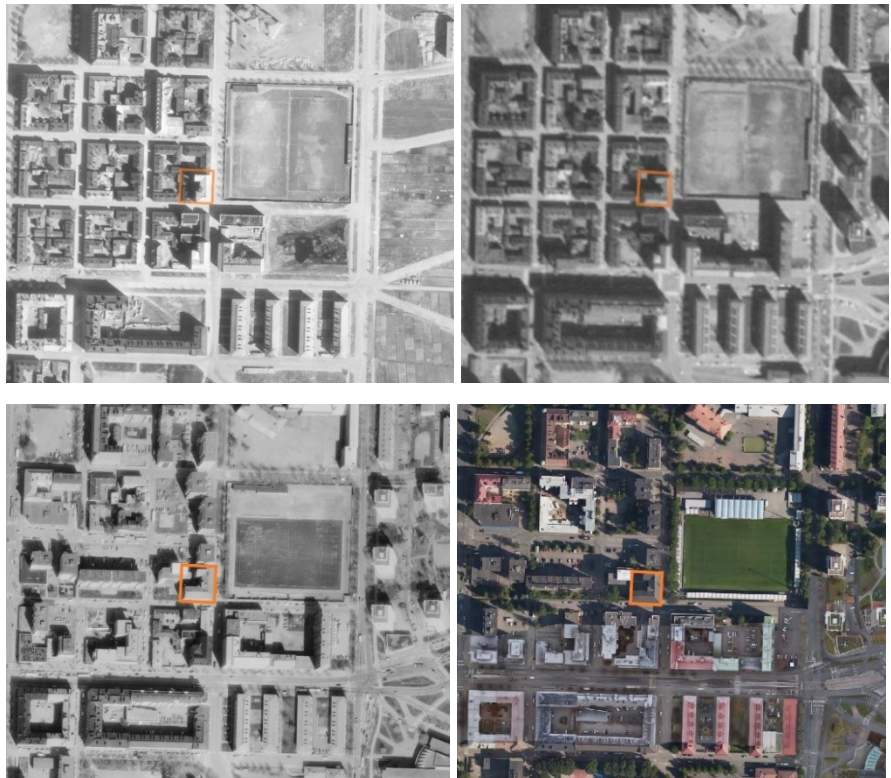
Tammelan kaupunginosa muodostuu Tampereen XV ja XVI kaupunginosista. Rautatie rajaa Tammelan kaupunginosan varsinaisesta ydinkeskustan alueesta. Tammela kuuluu Tampereen laajentuvan ydinkeskustan alueelle, josta rautatieasema ja keskustan palvelut ovat helposti saavutettavissa. Tammelan kaupunginosa on ruutukaavaan toteutunutta kaupunkirakennetta, joka on rakentunut eri vuosikymmeninä 1800-luvun lopulta lähtien. Kaupunginosan rakennuskanta sijoittuu vaihtelevasti korttelialueiden keskelle ja reunoille. Suunnittelualueella sijaitsee toimistokäyttöön muutettu vanha teollisuusrakennus. Korttelin muut tontit ovat asuinkäytössä. Lähikortteleissa on asumisen, toimistojen ja liiketilojen lisäksi esimerkiksi urheilutoimintaa, sosiaalitoimen ja terveydenhuollon palveluja ja päiväkotia.

1.3.2 Kaupunkirakenne

Tammelan kaupunginosa kaavoitettiin ensimmäisen kerran 1800-luvun loppupuolella. Tätä ennen alue on ollut pääosin viljelyskäytössä. Tammela suunniteltiin työläisten asuinalueeksi ja kaupunginosan väkimäärä

kasvoikin voimakkaasti 1900-luvulle tultaessa. Kaupunkirakenteeltaan Tammela oli yhtenäinen puutalokaupunginosa, mutta umpikorttelirakenne sisälsi myös useita tehtaita. Tammela tunnettiin erityisesti kenkätehtaistaan. Alueen teollisuushistorian perintönä on säilynyt vanhoja tuotantolaitoksia sekä tehtaiden rakennuttamia asuintaloja. Alueella toimineita teollisuusyrityksiä olivat muun muassa Aaltosen kenkätehdas, Tampereen Kenkäteollisuus Oy sekä A. K. Attilan kenkätehdas.

Tammela kärsi merkittäviä vaurioita vuoden 1918 taisteluissa sekä myöhemmin talvi- ja jatkosodissa. Sotien jälkeen alue rakentui nopeasti uudella funktionalistisella rakennustavalla, joka poikkesi huomattavasti aiemmasta umpikortteliratkaisuista. Antero Sirviön niin kutsuttu 'Tammelan saneerauskaava' vuodelta 1966 tavoitteli Tammelan modernisointia. Kaupunkikuva muuttui merkittävästi, kun rakennuksia sijoitettiin väljästi korttelien reunoille tai keskiosiin, katukuvaan ilmestyivät suuret pysäköintialueet ja rakennusten korkeus kasvoi. Tammelan kaupunginosasta kehittyikin 1970-1980 lukujen aikana 6-7 kerroksisten elementtikerrostalojen alue. Saneerauskaavan jälkeen Tammelaa on muokattu pienempinä kokonaisuuksina.



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

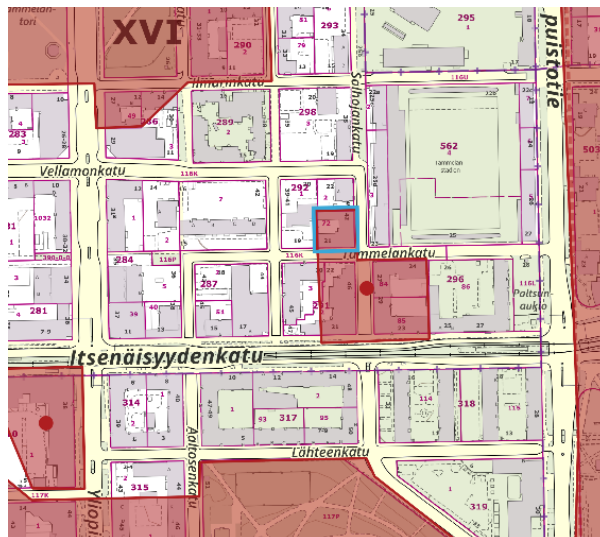
1.3.3 Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Suunnittelualueen ympäristössä on pääsääntöisesti 1970- ja 1980-luvuilla rakentuneita kerrostaloja. Samassa korttelissa olevat kerrostalot ovat 1960- ja 1980-luvuilta. Kaupunkikuvassa korostuvat asfaltoidut pihapysäköintialueet sekä umpinaiset maantasokerrokset. Elementtirakenteisten asuinkerrostalojen julkisivuissa vallalla ovat punatiili, harmaat betonipinnat, mittamaailman paljastavat elementtisaumat sekä rakennusmassasta ulkonevat parveketornit. Elävyyttä kaupunkikuvaan syntyy säilyneistä vanhoista teollisuuskiinteistöistä sekä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käyttöön varatuista vehreistä kujanteista. Suunnittelualueen vierellä sijaitseva Tammelan stadion poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta tylojiansa osalta.

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

1.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

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



Kartalla on esitetty punaisella valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella. (© Tampereen kaupunki 2023)

Kaava-alueella on arkkitehti Bertel Strömmerin vuonna 1931 suunnittelema rakennus, jossa aloitti toimintansa Karisto & Kumpp. Oy:n kenkätehdas. Yhtiö ajautui kuitenkin konkurssiin vain pari vuotta myöhemmin, jonka jälkeen rakennuksen osti Solena Oy. Rakennus säilyi kenkätehdas käytössä, Solenan taustalla vaikutti Aaltosen Kenkätehdas. Vuonna 1983 rakennus muutettiin toimistokäyttöön ja se tuli sittemmin tunnetuksi Airix-talona.

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

1.4 Liikenne

Tammelan liikenneverkkoselvityksessä (SITO, 2018) arvioidaan kaupunginosan liikennemäärien kasvua vuoteen 2040 mennessä. Liikennemäärien kasvu kohdistuu pää- ja kokoojakaduille, joilla liikenteen kasvu on 20-30 %. Liikennemääriä kasvattaa maankäytön tehostuminen, palvelujen lisääntyminen sekä liikennejärjestelmän muutos ja suurten väylähankkeiden valmistuminen.

Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu kaksi Tammelan vilkkainta pääväylää. Itsenäisyydenkatu sijaitsee alle 100 metriä suunnittelualueesta etelään. Kalevan puistotie sijaitsee Tammelan stadionin vastakkaisella laidalla. Vuonna 2015 Itsenäisyydenkadun liikennemäärä oli noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kalevan puistotien liikennemäärä noin 14 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne-ennusteen mukaan Itsenäisyydenkadun sekä Kalevan puistotien liikennemäärät laskevat noin 11 000 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2040 mennessä johtuen muun muassa rantatunnelin avaamisesta. Itsenäisyydenkadulla liikennemäärää rajoittavat raitiotien myötä muuttuvat katujärjestelyt. Kalevan puistotien liikennemäärää vähentää Ratapihantien ajoyhteyden avautuminen.

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

Salhojankatu on alueen merkittäviä jalankulun ja pyöräilyn pääreittejä. Vuonna 2018 hyväksytyssä liikenneverkkosuunnitelmassa Salhojankadun ja Tammelan kadun liittymää esitetään parannettavaksi. Liikenneturvallisuuksi edistää myös alueelle suunniteltu aiempaa pienempi

30 km/h nopeusrajoitus. Liikenneverkkosuunnitelmassa esitetään kadunvarressa sijaitsevien pysäköintipaikkojen poistoa Salhojankadulta suunnittelualueen kohdalla.

Salhojankadun katusuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa toukokuussa 2023. Hyväksytty suunnitelma noudattaa liikenneverkkosuunnitelman periaatteita. Suunnitelmassa Salhojankadun ajorataa kavennetaan ja se muuttuu osittain pyöräkaduksi ja osittain kävelykaduksi. Salhojankadun katuvalaistus uusitaan ja kävelykatuosoituksille asennetaan penkkejä, roska-astioita ja kiinteitä pyörätelineitä.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aikana on käynnistynyt korttelin pohjoispuolella sijaitsevan Vellamonkadun yleissuunnittelu. Liikenneverkkosuunnitelmassa suunniteltu 30 km/h nopeusrajoitus on alueella voimassa.

1.5 Tekninen huolto

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

1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennusten korttelialueesta liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialueeksi. Asemakaava mahdollistaa rakennuksen korottamisen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Tontin rajat säilyvät ennallaan.

2.1.1 Mitoitus

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
KT-1 Toimistorakennusten korttelialue	900	2610 + maanalainen 200

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²
KL-9 Liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialue.	900	3700

Uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 1 100 k-m². Tonttitehokkuus nousee tehokkuusluvusta $e = 2,9$ tehokkuuslukuun $e = 4,1$.

2.2 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.2.1 Rakennuksen käyttötarkoitus ja laajuus

Suunnittelualue on osoitettu liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialueeksi. Maanpäällisten tilojen rakennusoikeus on 3700 kerrosneliometriä. Maantasokerrokseen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja. Olemassa olevan rakennuksen pohjois- ja itäisivuile ei saa sijoittaa huoneen pääikkunoita (ik-1), jotta koko korttelin täydennysrakentaminen on mahdollista.

Tontin luoteisnurkkaan sijoittuvalla rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on neljä kerrosta. Muualla rakennuksen korkeuden määrittää

ehdottomasti käytettävä räystäskorkeus sekä suurin sallittu vesikaton korkeusasema. Määrättyjen korkeusasemien yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja tai laitetoja. Viitesuunnitelmassa on tutkittu kaavaratkaisun mahdollistavan nykyisen rakennuksen korottamisen kahdella kerroksella sekä kattopihalle johtavan huoltoportaan. Rakennuksen korkeus on kadunpuoleisilla sivuilla noin 24 metriä ja sisäpihan puolella neljä kerrosta.

2.2.2 Rakennustaiteen, kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan turvaaminen

Olemassa oleva rakennus on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Rakennusta ei saa purkaa, mutta täydennysrakentamisen edellyttämä vähäinen rakennusosan purkaminen voidaan sallia. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävässä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. (sr-62) Suojellun rakennuksen räystään korkeutta tai muotoa ei saa muuttaa kadun puolella.

Täydennysrakentamisen sovittautumista arvorakennukseen ja -ympäristöön ohjataan asemakaavassa. Asemakaavamääräysten toteutumista arvioidaan rakennusluvan yhteydessä. Täydennys- ja uudisrakentamisen ja erityisesti rakennusten korottamisen yhteydessä tulee säilyttää hillitty yleisvaikutelma ja kytkeä muotokieli nykyiseen arkkitehtuuriin luontevasti ja kestävin ratkaisuin (ym-15). Uudet rakennusosat sekä uudisrakennukset tulee sovittaa alkuperäiseen rakennustapaan, materiaaleihin ja detaljeihin.

Täydennysrakentamiselle tavoitellaan alisteista roolia verrattuna olemassa olevaan arvorakennukseen, jonka vuoksi korotuskerrosten kadunpuoleiset sivut tulee toteuttaa jyrkkänä (50-75°) kattolappeena. Yhtenäisen kattopinnan saa rikkoa sisäänvedetyllä aukotuksella ja lapeikkunoilla. Räystäslinjan yhtenäisyyteen ja ylimpien kerrosten kaupunkikuvalliseen merkittävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. (ka-1)

2.2.3 Piha-alueet

Sisäpihan sisäänkäyntinä toimiva porttikongi Tammelankadun varrella on huomioitu rakennukseen jätettävää kulkuaukkoa osoittavalla merkinnällä.

Rakennuslupa liitettävillä suunnitelmillä on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen palveluiden ja toimistorakentamisen alueille määritelty tavoitetaso. Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä

suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

2.2.4 Autopaikat ja pysäköinti

Autottoman ratkaisun toimivuutta tarkasteltiin asemakaavaprosessin aikana. Pysäköintipolitiikan mukaisesti ratkaisua voidaan käyttää mm. rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueilla ja suojelluissa kohteissa. Autopaikkojen osalta tontilla täyttyy Tampereen pysäköintipolitiikassa määritellyt vaatimukset autottomalle tontille, joten autopaikkavelvoitetta ei muodostu.

Asemakaavassa on säilytetty olemassa olevan kellarin mukainen maanalaisen tilan merkintä (ma), joka mahdollistaa esimerkiksi autopaikkojen sijoittamisen kellarikerrokseen. Tulevaisuudessa tontille voi olla mahdollista toteuttaa korttelin sisäinen maanalainen ajoyhteys, joka on huomioitu merkitsemällä kaavaan rajan osa, jolla rajaseinään saadaan tehdä kulkuaukkoja (rs-14). Tontille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja (eap/piha).

Tontille on sijoitettava polkupyöräpaikkoja Tampereen pysäköintipolitiikan mitoitusohjetta noudattaen. Majoitustilat eivät muodosta auto- ja polkupyöräpysäköintiä mitoittavaa kerrosalaa. Vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

<i>Polkupyöräpaikkojen mitoitusohje</i>	<i>pp/kem²</i>
Liike- ja toimistotilat	1/100

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset elinympäristöön, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaava mahdollistaa toimistokäytössä olleen rakennuksen muuttamisen liike- tai majoitustiloiksi. Palvelujen lisääminen elävöittää kaupunkiympäristöä. Vanhan teollisuusrakennuksen säilyminen katunäkymissä vahvistaa alueen koettua identiteettiä. Käyttötarkoituksen muutoksella mahdollistuvat toiminnot eivät poikkea alueella jo olevasta rakenteesta siinä määrin, että kaavan toteutumisella voitaisiin nähdä olevan alueen arvostusta tai sosiaalista ympäristöä heikentävää vaikutusta.

Muutostyöt voivat aiheuttaa ympäristöön rakentamisaikana tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä kuten meluhaittaa.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta yleisessä käytössä olevien virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

3.1.2 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Ilmanlaatu alueella on tavanomaista kaupunki-ilmaa. Alueella ei ole todettu riskiä liialliselle melutasolle. Yksityiskohtaisten kuntotutkimusten ja mahdollisten lisäselvitysten laatiminen tulee ajankohtaiseksi rakennuslupamenettelyiden yhteydessä.

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

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

Tontin hulevesien käsittely paranee, kun kaikki tontilla kertyvät vettä läpäisemättömien pintojen hulevedet viivytetään ennen johtamista kaupungin hulevesiviemäriin. Kaavatyössä on hyödynnetty viherkerrointyökälyä riittävän vehreyden ja hulevesien hallinnan takaamiseksi.

Asemakaavalla ei edellytetä autopaikkojen rakentamista, mikä ohjaa kestävien liikkumismuotojen käyttöön. Rakennuksen peruskorjaamisesta ja lisäkerrosten rakentamisesta syntyy hetkellinen hiilidioksidipäästöpiikki, jota voidaan kompensoida esimerkiksi käyttämällä ympäristöystävällisiä materiaaleja. Asemakaava ei ota kantaa materiaalivalintoihin. Yleisesti ottaen olemassa olevan rakennuksen täydentäminen on luonnonvarojen ja ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta purkavaa täydennysrakentamista parempi vaihtoehto.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

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

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

Asemakaavamutoksella ei ole vaikutuksia ympäröivään katuverkkoon.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva ja maisema

Vanhan teollisuusrakennuksen säilyminen ja täydennysrakentamisen sijoittuminen nykyisiä rakennuksia vastaaville paikoille takaa sen, että kaavan toteutuminen ei muuta merkittävästi Salhojankadun ja Tammelankadun lähinäkymiä. Pidemmissä katunäkymissä rakennuksen korotusosa erottuu Salhojankadun suunnassa sekä Tammelankadulla lännestä katsottaessa. Tammelan stadionin korkeat uudisrakennukset peittävät korotusosan vaikutuksia idän suuntaan. Korottamisen jälkeenkin suunnittelualueen rakennus on saman korkuinen tai matalampi kuin muut lähialueen rakennukset, joten täydennysrakentamisen vaikutukset kaupunkikuvassa jäävät vähäisiksi. Rakennuksen korottaminen voi muuttaa vähäisesti naapuritaloista avautuvia näkymiä.

Rakennuksen sisäpihan luonne muuttuu, kun nykyinen autokatos paikalle korvataan uudella nelikerroksisella rakennusosalla. Autokatoksen tilalle tuleva täydennysosa ei merkittävästi erotu katunäkymissä, mutta se tekee koko korttelin sisäosasta nykyistä suljetumman ja varjoisamman.

3.5.2 Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

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

Rakennuksen parhaiten säilyneiksi osiksi on tunnistettu julkisivut, jotka säilyvät lähes ennallaan. Erityisen arvokkaaksi on tunnistettu rakennuksen näyttävä räystääsaie. Aiempien käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä rakennuksen alkuperäiset sisätilat ovat hävinneet lähes kokonaan, joten rakennuksesta ei ole tunnistettu erityisiä suojelutarpeen omaavia sisätiloja.

Asemakaava edellyttää täydennysrakentamiselle hillittyä yleisvaikutelmaa, joka kytkeytyy luontevasti ja sovittautuen nykyiseen arkkitehtuuriin. Tavoitteena on säilyttää alkuperäisten julkisivujen ja räystäään hallitseva asema rakennustaiteellisena ja kaupunkikuvallisena elementtinä, joten lisäkerrosten kadunpuoleiset sivut tulee rakentaa jyrkästi kaltevina pintoina ikään kuin ullakkorakentamista jäljitellen. Vesikattoa jäljittelevästä tyylistä huolimatta rakennuksen korottaminen muuttaa rakennuksen mittasuhteita merkittävästi heikentäen rakennuksen alkuperäisyysastetta juuri aiemmista muutoksista hyvin säilyneiden julkisivujen osalta.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan toteutuminen lisää Tampereen keskustan majoituskapasiteettia ja liiketilatarjontaa. Toisaalta toimistotilojen määrä vähenee. Koko keskustan mittakaavassa määrällinen muutos on vähäinen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 15.10.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on korottaa vanhaa teollisuusrakennusta kahdella kerroksella ja muuttaa rakennus esimerkiksi hotelliksi. Suunnittelussa sovitetaan täydennysrakentamista koskevat tavoitteet rakennuksen tunnistettuihin kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennus on osa Tammelan teollisuuskohteiden ja torin maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Yleiskaavan mukaisesti kävelykeskustan periaatteita tuetaan elävöittämällä ja aktivoimalla rakennuksen maantasokerrosta.

Alun perin kaavan tavoitteena oli muuttaa rakennus asuinkäyttöön, mutta ehdotusvaiheen jälkeen kiinteistön omistajan tavoitteet muuttuivat ja rakennukseen suunnitellaan hotellia. Alue on yleiskaavassa asumisen ja keskustatoimintojen aluetta. Majoitustilat ovat esimerkiksi ympäristöhäiriöiden osalta asumiseen rinnastettavaa toimintaa. Käyttötarkoituksenmuutos todettiin mahdolliseksi ilman lisäselvitystarpeita.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaava prosessin aikana järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

Valmisteluaineiston yhteydessä julkaistiin esittelyvideo.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja aloitusvaiheen aineistoa oli nähtävillä 15.10. – 5.11.2020. Asemakaavan vireilletulovaiheessa saatiin viisi viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvää valmisteluaineistoa oli nähtävillä 19.1. – 9.2.2023. Valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana saatiin seitsemän palautetta.

Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavaehdotus ja siihen liittyvää aineistoa oli nähtävillä 26.10. – 9.11.2023. Nähtävilläoloaikana aineistosta saatiin viisi muistutusta ja lausuntoa. Kaupungin vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä.

Tarkistettu asemakaavaehdotus kuulutetaan nähtäville.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavaratkaisun kehittyminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa korostui tarve huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot. Lisäksi esiin nousi kunto- ja haitta-ainetutkimusten tarve, hulevesien hallinta, riittävien piha- ja viheralueiden suunnittelu, puurakentamisen edistämishjelman huomioiminen sekä edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle tarkoittaen että mm. melu- ja pienhiukkaspitoisuudet ovat ohjearvojen mukaiset.

Rakennuksesta on laadittu kaavatyön tueksi rakennushistoriaselvitys. Rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu suunnitelman kehittämisessä, niihin liittyen on annettu kaavamääräyksiä, ja niihin kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa sekä havainnollistettu viitesuunnitelmassa. Kaavaselostukseen sisällytetään tietoja kohteessa tehdyistä tutkimuksista. Yksityiskohtaisten kuntotutkimusten laatiminen ja rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvien vaatimuksien täyttymisen osoittaminen tulee ajankohtaiseksi rakennuslupamenettelyiden yhteydessä.

Asumisen viihtyisyyden ja hulevesien hallinnan varmistamiseksi hankkeessa on kaavaprosessin aikana hyödynnetty Tampereen kaupungin viherkerrointyökalua. Kohteesta on laadittu alustavat piha- ja hulevesisuunnitelmat.

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

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

4.4.2 Valmisteluvaiheen palaute ja kaavaratkaisun kehittyminen

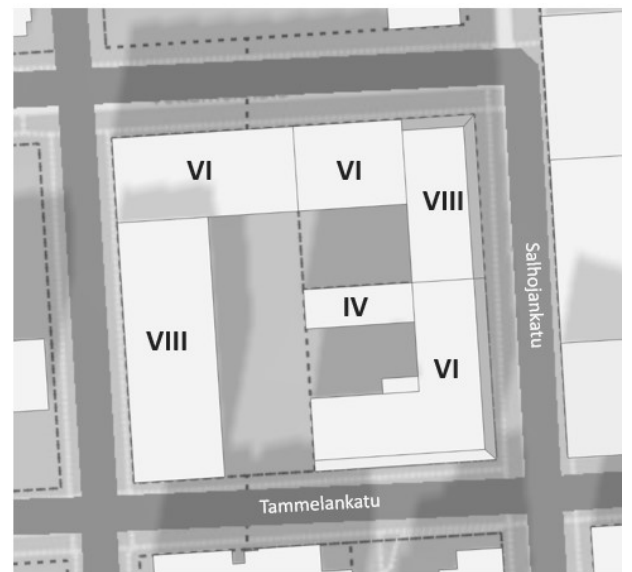
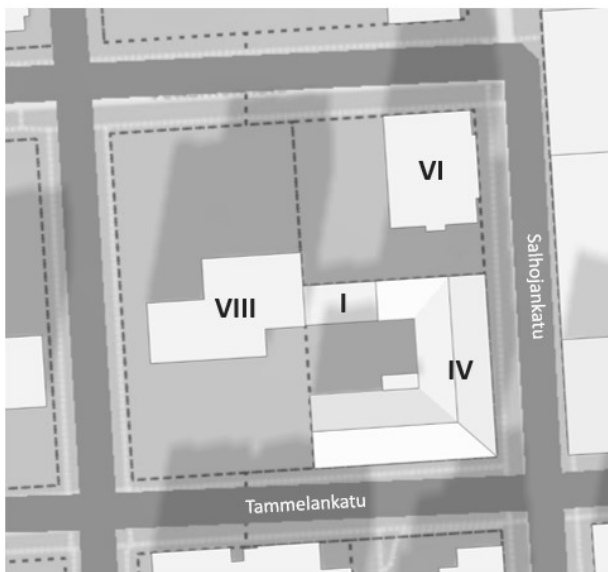
Valmisteluvaiheen palautteessa korostui täydennysrakentamisen sovittaminen kulttuuriympäristöön ja koko korttelin täydennysrakentamisen mahdollistaminen.

Runsaan palautteen vuoksi viitesuunnitelman avulla tutkittiin korotuskerroksille vaihtoehtoista tyyliä. Kaavaehdotukseen lisättiin määräyksiä, jotka ohjaavat korotusosan arkkitehtuuria alisteisemmaksi ja tyyllillisesti ullakkomaisemmaksi.

Valmisteluaineiston palautteessa ELY-keskus nosti esiin ristiriidan suojelumerkinnän purkamiskiellon ja rakennuksen korottamisen välillä. Asemakaavaehdotukseen vaihdettiin sopiva suojelumerkintä poikkeusluvan välttämiseksi. Asiassa kuultiin Tampereen rakennusvalvontaa ja Pirkanmaan maakuntamuseota.

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa muistutettiin, että Tammelan täydentäminen on kaupungin strategian mukaista. Esimerkiksi länsipuolen naapuritontilla on vireillä asemakaavamuutos (nro 8901), jonka luonnosvaiheessa uusi rakennusmassa sijoittuu Mäkipäänkadun ja Tammelankadun varrelle. Kaavakartalle lisättiin määräys, että naapuritonttien rajoilla voidaan sallia vain sellaisia ikkunoita, jotka voidaan peittää naapurien mahdollisten täydennysrakentamishankkeiden niin vaatiessa.

Korttelitutkielmassa tutkittiin korttelin kaikille tonteille teoreettisia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja vaikutusten arvioinnin avuksi.



Nykytilanne vasemmalla: Tonttien tehokkuusluvut vaihtelevat 1,4-2,9 välillä. Rakennusmassojen korkeudet vaihtelevat neljästä, kuuteen ja jopa kahdeksaan kerrokseen ja niiden sijoittelu korttelissa on epäsäännöllistä.

Korttelitutkielma oikealla: Koko korttelin rakentaminen tonttitehokkuudella 4,1 tarkoittaisi naapuritonteilla olemassa olevien rakennusten purkamista. Korttelitutkielman esimerkissä muodostuu umpikorttelimainen 6-8 kerroksinen kokonaisuus. (© Autodesk Forma, Mapbox, OpenStreetMap, Maanmittauslaitos)

Yleiskaavan mukaisesti rakennuksen maantasokerroksen tulee olla aktiivinen. Viitesuunnitelmassa tutkittiin liiketilojen lisäämistä ensimmäiseen kerrokseen nykyisten sisäänkäyntien yhteyteen. Rakennuksen suojeltu julkisivu ja kerrostasojen korkoerot tekevät tilojen toteuttamisesta esteettöminä haasteellista tai jopa mahdotonta. Tilat ovat kuitenkin olleet jo aiemmin liiketila- ja toimistokäytössä, joten poikkeaminen esteettömyysvaatimuksista on todennäköisesti mahdollista rakennuksen suojeluun vedoten. Asemakaavaehdotukseen lisättiin vaatimus sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen myös liiketiloja.

Kaavaratkaisuun vaikutti Tampereen pysäköintipolitiikan päivityksen hyväksyminen yhdyskuntalautakunnassa 17.1.2023. Suunnittelualueella täyttyä autottoman kohteen vaatimukset, joten valmisteluvaiheessa esitetty jo pysäköintinormista poikkeava 7 autopaikan vaatimus poistettiin kokonaan. Autopaikkojen toteutuminen kellariin oli riippuvainen naapuritontin asemakaavamuutoksesta ja sen aikataulusta, sillä rakennuksen suojelun vuoksi ainoa mahdollinen ajoyhteys on naapuritonttien kautta. Autopaikkojen sijoittaminen kellariin on kuitenkin kaavaratkaisussa mahdollista. Pihalla autopaikkoja ei sallita.

4.4.3 Ehdotusvaiheen palaute

Ehdotusaineistosta saadussa palautteessa korostui täydennysrakentamisen sovittautuminen ja määrä. Kaavaratkaisun nähtiin kehittyneen aiemmista vaiheista arvotakennukseen sopivammaksi, mutta täydennysrakentamisen määrää pidettiin edelleen suurena.

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

4.4.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Ehdotusvaiheen jälkeen kiinteistön omistajan tavoitteet muuttuivat ja rakennukseen suunnitellaan hotellia. Alue on yleiskaavassa asumisen ja keskustatoimintojen aluetta. Majoitustilat ovat esimerkiksi ympäristöhäiriöiden osalta asumiseen rinnastettavaa toimintaa. Käyttötarkoituksenmuutos todettiin mahdolliseksi ilman lisäselvitystarpeita. Kaavasta poistettiin asumiseen liittyviä määräyksiä. Viherkerrointaso päivitettiin palvelujen ja toimistorakentamisen alueiden mukaisesti, ja viitesuunnitelmasta poistettiin katon oleskelupiha. Kaavakartalle lisättiin yleiskaavan mukainen yleismääräys ”maantasokerrokseen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja”.

Lisäksi kaavakartalla tarkennettiin rakennuksen rakennusaloja ja sallittuja korkeusasemia. Räystästä koskeva määräys ehdottomasti käytettävästä korkeusasemasta poistettiin sen epävarmuuden vuoksi. Määräyksen tilalle

lisättiin yleismääräys, joka takaa olemassa olevan räystään säilymisen.
Määräys ts-4 poistettiin tarpeettomana.

Kaavaehdotus kuulutettiin uudestaan nähtäville.

4.4.5 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset toisen nähtävilläolon jälkeen

Tarkennetaan nähtävilläoloajan jälkeen.

5 KAAVAA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset ja suunnitelmat sisältyvät kaavan valmisteluaineistoon.

5.1 Asemakaavan viitesuunnitelma

Kaavaan liittyy viitesuunnitelma (ARQ Arkkitehdit Oy). Viitesuunnitelmassa on esitetty kaavan laatimisen aikaan mahdollisena pidetty toteutustapa. Suunnitelmaa on kehitetty kaavatyön aikana kaupungin ja viranomaisten ohjauksen mukaisesti.

5.2 Rakennushistoriaselvitys

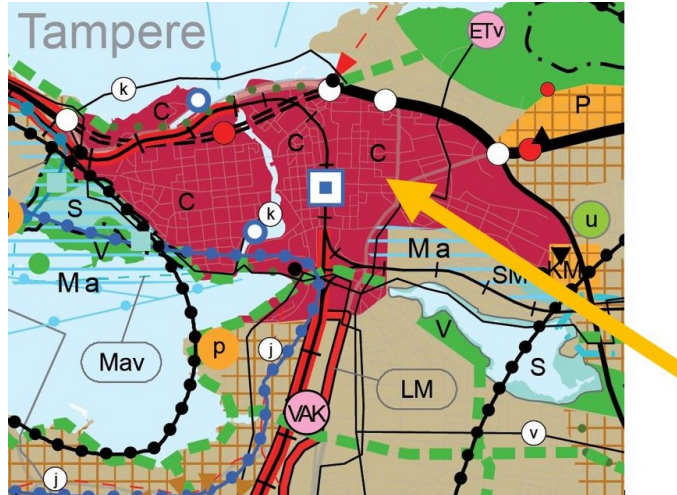
Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy, nyk. ARQ Arkkitehdit Oy) on laadittu kaavan aloitusvaiheessa. Selvitykseen täydennettiin valmisteluvaiheessa porrashuoneen nykytilaa ja kulttuurihistoriallisia arvoja koskevia tietoja. Selvityksen tulokset ja johtopäätökset on huomioitu kaavan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

5.3 Alustava pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesien hallintasuunnitelma

Asemakaavatasoinen pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesien hallintasuunnitelma laadittiin ARQ Arkkitehdit Oy ja Petecon Oy toimesta. Pihasuunnitelmassa on tarkasteltu edellytyksiä viihtyisän oleskelupihan muodostamiseksi korttelin sisäosaan ja viherrakenteiden sijoittamista katoille hulevesien hallinnan parantamiseksi. Viherkerroinlaskelma osoittaa, että suunnitelmalla tavoitetaan asetettu viherkertoimen tavoitetaso. Hulevesien hallinnan osalta kaavan toteuttaminen tuo parannuksia nykytilanteeseen, kun hulevesiä voidaan viivyttää tontilla ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiviemäriin.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

6.1.1 Maakuntakaava



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

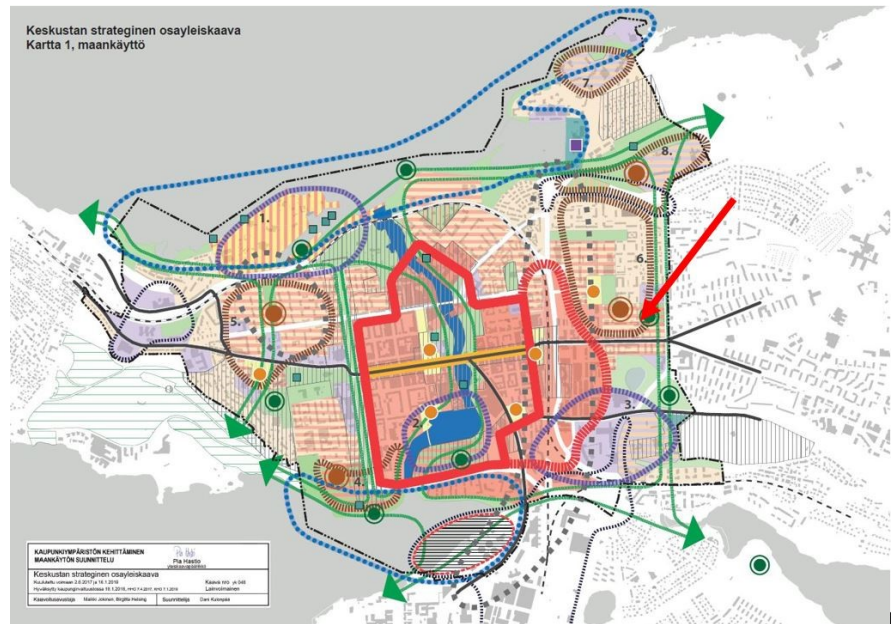
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

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

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

Suunnittelualue on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

6.1.2 Yleiskaava



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

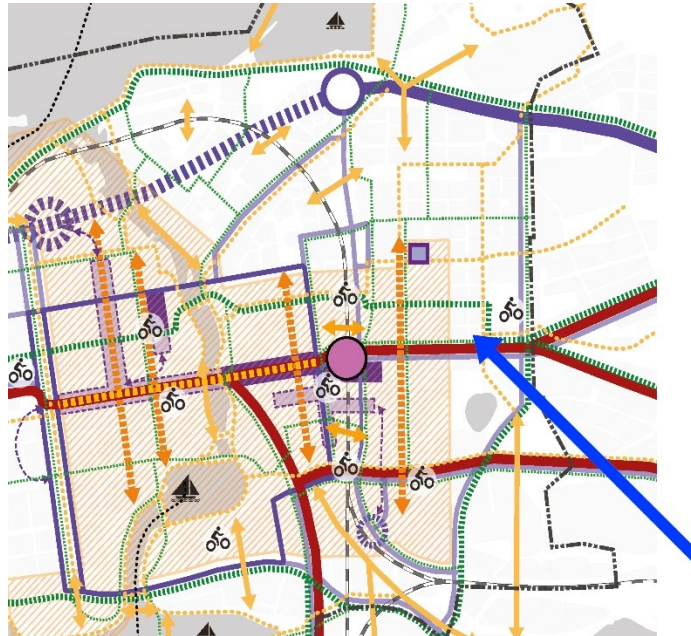
Keskustan strateginen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja kuulutettu voimaan suunnittelualueella 2.6.2017. Osayleiskaava määrittää alueen kaupunkirakenteen ja liikumisen kehittämistavoitteita.

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

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

täydennysrakentamisen mukanaan tuoma tarve parantaa julkisia palveluita on huomioitu kohdemerkinnällä.

Keskustan strategisessa osayleiskaavassa on annettu myös yleismääräyksiä. Kulttuuriympäristöä koskeva yleismääräys korostaa muun muassa maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomiointia suunnittelussa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä teollisen Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja Tampereen maisemallisiin erityispiirteisiin. Asumisen yleismääräyksessä todetaan muun muassa, että täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä ulko-oleskelutilojen vihreyttä ja vähennettävä maantasopysäköintiä. Lisäksi suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten maantasokerroksen kaupunkikuvalliseen elävyyteen.



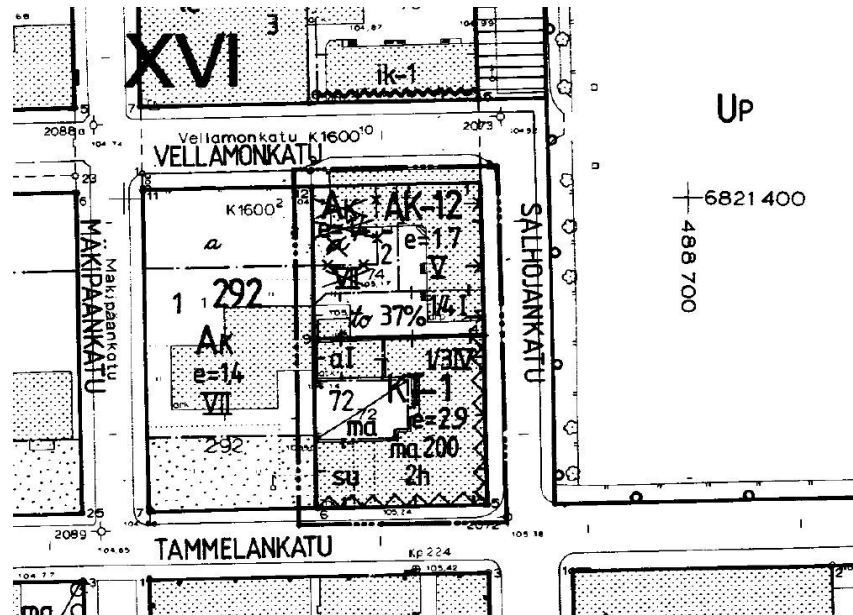
Ote Tampereen keskustan strategisesta osayleiskaavan kartasta numero 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Keskustan strategisen osayleiskaavan liikennekartan yleismääräyksissä todetaan, että suunnittelussa ja rakentamisessa tulee parantaa kävely-yhteyksien jatkuvuutta, sujuvuutta, esteettömyyttä ja viihtyisyyttä. Suunnittelussa on edistettävä kävelyn ja pyöräilyn liikenneturvallisuutta. Osayleiskaavassa Salhojankadulle on osoitettu tärkeä jalankulkureitti sekä seudullinen pyöräilyn pääreitti.

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

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022: www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025.

6.1.3 Asemakaava



Ote alueella voimassa olevan asemakaavan alkuperäisestä kaavakartasta..

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

6.1.4 Tonttijako

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

6.1.5 Pohjakartta

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

6.2 Tammelan yleissuunnitelmat

Tammelan täydennysrakentamista käsitellyt yleissuunnitelma valmistui vuonna 2012. Yleissuunnitelmassa esitettiin merkittävää täydennys- ja uudisrakentamista asumiselle, palveluille sekä liike-, toimi- ja työtiloille. Yleissuunnitelmassa esitetty täydennysrakentaminen perustui

alueanalyysiin, joissa nousivat esiin myös alueen rakennettuun kulttuuriympäristön liittyvät tekijät.

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

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

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

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.

7 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

7.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma, ARQ Arkkitehdit Oy 2025
- Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy (nyk. ARQ Arkkitehdit) 2021
- Pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesien hallintasuunnitelma, ARQ Arkkitehdit Oy ja Petecon Oy 2025