

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17. päivänä lokakuuta 2007 päivättyä ja 10.12.2007 tarkistettua asemakaava karttaa nro 7981. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan. Lisätietoja osoitteesta: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?7981>

TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa Tampellan IX kaupunginosassa osoitteessa Tampellan esplanadi 7-9. Kaava-alue muodostuu kolmeen tonttiin jaettavasta korttelialueesta, jolle on osoitettu rakennusalat kolmelle rakennukselle, maanalaisesta pysäköintilaitoksesta ja ajoyhteydestä pysäköintilaitokseen.

Kaavaprosessin vaiheet

Tontin 964-1 omistajat, Asunto Oy Tampereen Espankulma, Asunto Oy Tampereen Esplanadi, Asunto Oy Tampereen Espantori, Kiinteistö Oy Pellavantori ja Kiinteistö Oy Willa Espa ovat tehneet 23.02. 2004 päivätyn aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 11.03. 2004 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville ja se oli nähtävillä 11.03.-08.04. 2004.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin 17.10. 2006 ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.10.-9.11. 2006. Hakijat esittelivät hankkeen ennakkoon yleisötilaisuudessa, joka pidettiin 12.10. 2006. Suunnitelmasta jätettiin yksi mielipide.

Tontille on myönnetty poikkeuslupa 02.08.2005 ja rakennusluvut 09.05.2006 ja 15.05. 2007 rakenteilla oleviin kahteen asuinkerrostaloon, Asunto Oy Tampereen Espankulmaan ja Asunto Oy Tampereen Esplanadiin.

Laaditusta asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta. Lausuntopyyntöön liitettiin laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutoksen hakijan konsultin havainnekuvia. Samat asiakirjat lähetettiin tiedoksi aloitteen tekijöille.

Määräaikaan mennessä saapuneissa lausunnoissa oli neljässä huomautettavaa ja kaava-asiakirjoja tarkistettiin 10.12.2007 huomautusten ja tonttijaon osalta.

Asemakaavamuutos

Asemakaavan nro 7981 tarkoituksena on muuttaa korttelin 964 liike- ja toimistopainotteisen rakentamisen käyttötarkoitus

asuntopainotteiseksi. Kaava edellyttää myös liike-, toimisto- ja palvelutilojen rakentamisen korttelin alimpiin kerroksiin.

Korttelin numero 964 asemakaavaa muutetaan siten, että 10 449 m²:n suuruinen ja rakennusoikeudeltaan 32 900 k-m²:n liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös asuntoja sekä julkisten palvelujen tiloja muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös liike-, toimisto- työ- ja palvelutiloja. Rakennusoikeuden määräksi osoitetaan 32900 k-m² (tontin tehokkuus e=3,15). Korttelialueen halki osoitetaan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu pinta-alaltaan 330 m² alue. Muu korttelialueen osa on piha-alueita.

Uudisrakennuksille sallittu kerrosluku on Tampellan esplanadin varressa VIII ja Pellavantorin vierellä ja korttelin keskelle työntyvässä osassa VII ja Törngrenin aukion vierellä XII. Rakentamistavan edellytetään sopivan ympäristöönsä. Sitä ohjataan määräyksellä korttelin kaupunkikuvallisesta laadusta, jolloin uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kaava-alueen käyttötarkoituksen painotusta muutetaan liike- ja toimistorakentamisesta asuinrakentamiseen.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mukainen rakentaminen on tarkoitus toteuttaa valmiiksi kaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen on aloitettu poikkeusluvalla v. 2006 nyt muutettavan asemakaavan mukaisena. Asemakaavamuutoksen hakijan rakennussuunnittelijana on toiminut Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Heiskanen Oy.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin kanta- Tampellan alueen, IX kaupunginosan korttelin 964, tonttia nro 1, niin sanotun keskustakorttelin toiminnallista jäsentelyä ja tonttijakoa, kaava nro 7981. Tonttijaolla muodostuu Tampellan korttelin 964 tontit nro:t 2, 3 ja 4.

Kaavan laatijat: Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut, asemakaavasuunnittelu, arkkitehdit Iina Laakkonen ja Hanna Montonen ja asemakaavapäällikkö Maire Väisänen.

Dno: YPA:1909/2004, Verkkonumero 4009952
Vireille tulo: 11.03.2004

1.2 Kaava - alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee keskustan ns. Kanta- Tampellan alueella Tammerkosken ja Näsijärven rannan läheisyydessä, rautatien

vieressä. Kaava-alue sijoittuu Kihlmaninraitin, Törngrenin aukion, Tampellan esplanadin ja Pellavantorin väliin. Se on pinta-alaltaan 10449 m².

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kanta- Tampellan alue, IX-964-1, ns. keskuskorttelin toiminnallinen jäsentely, kartta 7981.

1.5 Asiakirjat

- Asemakaavan muutoshakemus, 23.02.2004
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat, 11.03.2004 päivätty ja 17.10.2006 tarkistettu.
- Asemakaavakartta 7981, 17.10.2007
- Arkkitehtitoimisto Erkki Helamaa ja Keijo Heiskanen Oy:n havainnemateriaali
- Korttelin 964 Tampella meluselvitys, Ramboll 12/2007
- Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Tampella, Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, Tampereen kaupungin Ympäristöviraston kaavoitusyksikkö 1994
- Rakennettu kulttuuriympäristö: Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museovirasto, Ympäristöministeriö 1993

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kanta- Tampellan alue on rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Tampereen monipuoliseksi ydinkeskustan osaksi. Tampereen kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymässä keskustan osayleiskaavassa Tampellan keskuskortteli sisältyy keskustatoimintojen alueeseen, joka varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskusta soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.

Kaava-alueella on voimassa 8.11.1995 vahvistettu asemakaava nro 7300. Sen mukaan kortteli IX-964, ns. keskuskortteli on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä julkisten palvelujen tiloja. Rakennusalat ovat korttelin reunoilla. Rakennusten kerrosluku on 6-10. Tontille on varattava autopaikkoja 1ap/90m². Kaava-alue on kaupunginosan viimeisimpiä rakennettavista kortteleista.

Tampellan alueen rakentumisen myötä on käynyt ilmeiseksi, että kaupungin ydinkeskustan laajenemisalueena Tampellan kanta-alue tukee Tampereen keskustan toiminnallisen monipuolisuuden säilymistä ja kehittymistä, tarjoten samalla tilaa

asuntorakentamiselle ja asumista tukevien toimintojen toteuttamiselle. Asuntokerrosalan lisääminen keskuskortteliin liiketilan kustannuksella tukee osayleiskaavan tavoitteita. Keskuskorttelin toiminnat säilyvät toimenpiteestä huolimatta monipuolisina, sillä Tampellan esplanadin varrella ja Pellavantorin laidalla rakennusten alimpiin kerroksiin tulee sijoittaa asumisen sijaan liike- ja toimistotiloja.

Tontille on myönnetty poikkeus- ja rakennusluvat kahdelle asuinrakennukselle, jotka ovat rakenteilla.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Tampereen ydinkeskustaa. Lähiympäristö on valmiiksi rakentunutta vaihtelevasti vanhaa Tampellan historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää tehdasalueen rakennuskantaa sekä uutta kymmenen viime vuoden aikana nousutta asutuspainotteista rakennuskantaa. Alue on muuttunut teollisuusalueesta kaupunkimaiseksi asuin- ja työpaikka-alueeksi, alueen asukasmäärä on 3281 ja alueella on 2073 työpaikkaa (Kartta- ja paikkatiedot, Tampere 09/07).

3.1.2 Luonnonympäristö

Kanta- Tampellan alue on entistä Tammerkosken ja Näsijärven rannalla sijainnutta kalliomäkialuetta. Alueen keskiosan kallioalueet on louhittu entisten tehdashallien kohdalla. Asuinkorttelit kiertyvät jäljelle jääneiden kalliomäkien, Herrainmäen ja Pellavatehtaanmäen ympärille peittäen louhosseinämät. Mäet ovat puistoalueina. Kaava-alueen korkeusasema vaihtelee +96.8 - +99.4 välillä, viereisen Herrainmäen korkein kohta +116.4 ja korkeusasema Pellavantoriin liittyvien portaiden yläpäässä +109.1.

Tampellan alueella on ollut monipuolinen kasvisto, josta suuri osa on alueen rakentamisen myötä tuhoutunut tai häviämisen alla. Herrainmäellä ja Pellavatehtaanmäellä on nähtävissä vielä erittäin harvinaisia kulttuuri- ja tulokaskasveja, jotka liittyvät alueen teollisuushistoriaan. (Tampereen arvokkaat luontokohteet 2003, Kartta- ja paikkatiedot, Tampere 09/07)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tampellan tehdasympäristö on luokiteltu ”Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1988” – julkaisussa rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen perustein erittäin merkittäväksi ja osittain lailla tai asemakaavalla suojelluksi kohteeksi, joka on myös valtakunnallisesti merkittävä. Suuri osa vanhasta teollisuusrakennuskannasta on suojeltuna säilynyt ja otettu uudiskäyttöön palvelu- ja kulttuuritoiminnoille sekä asunnoiksi. Tampellan alueesta on muodostunut uuden asuntorakentamisen ja vanhan teollisuusrakentamisen uudiskäytön myötä viihtyisä ja merkittävä asunto- ja työpaikka-alue Tampereen keskustassa.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee rautatie sekä sen pohjoispuolella valtakunnallinen pääväylä, Kekkosen tie. Kaava-alueen korttelia sivuaa myös alueellinen kokoojakatu, Tampellan esplanadi ja kevyenliikenteen pääreitti. Rautatie, Kekkosen tie ja Tampellan esplanadi asettavat liikennemelun suhteen korttelin erityistarkasteluun ja rakennusten ja piha-alueiden meluntorjunta on huomioitava suunnittelussa.

Tampellan alueella toimii laaja kirjo yrityksiä. Työpaikkojen ohella ne ovat tuoneet alueelle monipuolisia palveluja mm. palvelualan pienyrityksiä, päiväkodin ja päivittäistavarakauppoja. Alueen asukasmäärä on 3281 ja alueella on 2073 työpaikkaa (Kartta- ja paikkatiedot, Tampere 09/07).

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue jaetaan tontteihin;
Tontin 964-2 omistaa As. Oy Espankulma
Tontin 964-3 omistaa As. Oy Tampereen Esplanadi
Tontin 964-4 omistavat yhtiöt Kiinteistö Oy Willa Espaa, Kiinteistö Oy Espantori ja Kiinteistö Oy Pellavantori

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvosto on vahvistanut Pirkanmaan 1. maakuntakaavan 29.3.2007 antamallaan päätöksellä. Maakuntakaavassa asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue on keskustatoimintojen aluetta.

3.2.1.2 Osayleiskaavat

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Tampereen keskustan osayleiskaavan 4.1.1995, siinä keskuskortteli on merkitty kaavamerkinnällä C keskustatoimintojen alueeksi, joka varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalla asumisella sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Tampellan esplanadi on määritelty osayleiskaavan liikenneverkko-kartassa alueelliseksi pääkaduksi.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.1.2006 keskustan liikenneosayleiskaavan. Keskustan liikenneosayleiskaavan mukaan suunnittelualuetta sivuaa kevyenliikenteen pääreitti Tampellan esplanadilla ja Tampellan esplanadi on osoitettu pääverkon pääkaduksi.

3.2.1.3 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 8.11.1995 vahvistettu asemakaava nro 7300. Sen mukaan kortteli 964 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä julkisten palvelujen tiloja, korttelin rakennusoikeus on 32900 k-m² jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 3,15$.

3.2.1.4 Tonttijako, rakennusjärjestys ja pohjakartta

Tontin 964-1 tonttijako nro 7261 on vahvistettu 07.01.1999. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.04.2001. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijako.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.9.2000 Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2007.

3.2.1.5 Poikkeuslupa ja rakennusluvut

Kaava-alueelle on myönnetty poikkeuslupa 02.08.2005 ja rakennusluvut 09.05.2006 ja 15.05.2007 nyt rakenteilla oleviin kahteen asuinrakennukseen.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve, käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan tontin 964-1 omistajien aloitteesta. Hakemuksessa esitetään tontin rakennusoikeuden muuttamista siten, että kaavan mahdollistava rakentaminen olisi asuntopainotteisempaa.

Tampereen kaupunkikehitys, kaupunkisuunnittelu on tilannut asemakaavatyön Tampereen kaupungin yhdyskuntatuotannon suunnittelupalveluilta.

Asemakaavan muutos laaditaan tontin omistajien aloitteesta ja siitä peritään kaavoitusviranomaisen taksan mukaiset kulut.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutoksen hakijat, lähivaikutusalueen kiinteistöt, kaavan vaikutusalueen asukkaat, alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, Kaupungin eri hallintokunnista mm. kiinteistötoimi, ympäristövalvonta, pelastuslaitos, kaikki tekniset toimialat, sosiaali-

ja terveystoimi, koulutoimi, Pirkanmaan ympäristökeskus ja muut ilmoituksensa mukaan.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavahanke tuli vireille kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 11.03.2004.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.03.-08.04.2004, palvelupiste Frenckellissä ja kaavoitusyksikön toimistossa, Aleksis Kiven katu 14 C sekä kaavoituksen internetsivuilla. Suunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkastettiin 17.10.2006 ja se oli nähtävillä 19.10.-9.11.2006 palvelupiste Frenckellissä, Frenckellinaukio 2 B sekä kaavoituksen internetsivuilla. Hakijat esittelivät hankkeen ennakkoon yleisötilaisuudessa, joka pidettiin 12.10.2006. Suunnitelmasta jätettiin yksi mielipide.

Kaavasta on laadittu luonnos. Laaditusta luonnoksesta pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta. Lausuntopyyntöön liitettiin laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaava-asiakirjat. Samat asiakirjat lähetettiin tiedoksi aloitteen tekijöille.

Määräaikaan mennessä saapui 12 lausuntoa ja yksi oikaisupyyntö, joissa huomauttamista oli kolmessa lausunnossa ja oikaisupyyntöissä. Kaava-asiakirjoja tarkistettiin lausuntojen ja tonttijaon osalta.

Asemakaavamuutoksen arvioidaan valmistuvan vuoden 2007 loppuun mennessä. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä.

Nähtävillä oloaikana pyydetään lausunnot Museovirastolta ja Pirkanmaan liitolta.

Kartta ja asemakaavan selostus sekä liitemateriaalit ovat nähtävillä Frenckellin palvelupisteessä, Frenckellinaukio 2 B, 33100 Tampere ja kaavoitusosaston internet-sivuilla osoitteessa <http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/>.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta- aineiston antamat tavoitteet

4.4.1.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tampereen keskustan osayleiskaavaan on kirjattu tavoitteina mm. lisätä Tampereen keskustan vetovoimaisuutta yritys- ja liikennetoiminnan sijaintipaikkana ja laadukkaana asuinympäristönä

sekä parantaa keskustaympäristön viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa sekä kytkeä keskustan teollisuusalueet toiminnallisesti, liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti osaksi keskustaa.

Ydinkeskusta on laajentunut Tampellan alueelle. Suunnittelussa tulee huomioida keskustan kehittämiselle edellä mainitut tavoitteet ja muutosten tulisi tukea ja täydentää kaupunkirakennetta. Kaavamuutos mahdollistaa asuntojen lisärakentamisen huomioiden sekä perheasumisen ja keskusta-asumisen tarpeet, mahdollistaen samanaikaisesti alueen kehittymisen liike- ja yritystoiminnan kannalta.

Asemakaavan tavoitteena on ajanmukaistaa voimassaoleva asemakaava ja mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksella asutopainotteisempi rakentaminen ns. Tampellan keskuskorttelissa. Asutokerrosalan lisääminen keskuskortteliin liiketilan kustannuksella tukee osayleiskaavan tavoitteita. Keskuskorttelin toiminnat säilyvät toimenpiteestä huolimatta monipuolisina, sillä rakennusten alimpiin kerroksiin tulee edelleen sijoittaa muita toimintoja kuin asumista.

Korttelialue on kaupunkikuvan kannalta tärkeä. Uudisrakennusten sopeuttamiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan sekä korttelialueen rakentamattomien osien, esimerkiksi piha-alueiden käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kortteli rajaa Pellavantoria korttelin lounaissivulla. Pellavantorin keskeisen sijainnin ja kaupunkikuvallisesti tärkeän luonteen vuoksi keskuskorttelin tontin lounaisreunan rajaukseen sekä Herrainmäen portaisiin ja toriin liittymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan muutoksen tarkistetusta 17.10.2006 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide, jossa huomautettiin, että toimistorakennuksen muutos asuinrakennukseksi tulee haittaamaan naapuritalon asukkaita, koska tulevat parvekkeet ja ikkunat ovat suoraan kohti vastakkaisen talon ikkunoita ja parvekkeita. Rakennuksen toimistokäytöstä ei nähty aiheutuvan vastaavaa haittaa. Lisäksi toivottiin säilytettäväksi näköyhteys Pellavantorilta vanhaan teollisuusrakennukseen tontilla 963.

Korttelin rakennusaloille on osoitettu er-1 määräys joka määrää rakennusalan osan, jolle tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen tai er-2 määräys, joka määrää rakennusalan osan, jolle tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen ja sitä seuraavaan kerrokseen. Kulku näihin tiloihin tulee järjestää suoraan kadulta tai ensimmäisen kerroksen liiketilojen kautta. Pellavantorin laidalla er-2 määräys mahdollistaa esimerkiksi asumista tukevien palveluiden sijoittumisen rakennukseen joka osaltaan tukee tavoitetta monipuolisesta kaupunkimaisesta asuinalueesta. Korttelien 964 ja 955

asuinrakennusten keskinäinen etäisyys on vastaava tai väljempi kuin muissa asuinrakennuksissa Tampellan alueella.

Tontin 963 vanhaan teollisuusrakennukseen säilyy näkö- ja kulkuyhteys suunnittelualueen läpi ja sivuitse kulkevien julkisten kevyenliikenteenväylien kautta.

Asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja asemakaavakartan tarkistaminen:

Tampereen sähkölaitoksen lausunnossa huomautettiin kaukolämpöjohtojen osalta seuraavaa: kyseisellä korttelialueella on kaukolämpöjohtoja kaavamuuosalueen rajan vieressä, joten johtojen sijainti tulee ottaa huomioon ja mahdollinen siirto tulee tehdä siirron tilaajan kustannuksella.

Kaupunkimittausyksikön lausunnossa täsmennettiin tonttijaon merkintää ja edellytettiin ajoneuvoliittymää Tampellan esplanadilta korttelin keskivaiheille pelastustietä ja sisäpihan huoltoajoa varten.

Viranomaispalveluiden Ympäristöpalvelujen lausunnossa huomautettiin seuraavaa: Aluetta kuormittava rautatie- ja ajoneuvoliikenteen melu vaatii näin laajassa hankkeessa meluntorjuntatoimenpiteitä jo kaavoitusvaiheessa eikä niitä pidä jättää hankkeen rakennuslupavaiheeseen. Esplanadin puoleiselle seinälle on tarpeen merkitä vaatimus parvekelasituksesta ja Herrainmäen yli kantautuva melu saattaa edellyttää korttelin ylimpiin kerroksiin myös meluntorjuntatoimenpiteitä.

Asemakaavamuutoksen hakijan rakennussuunnittelijan oikaisupyynnössä pyydettiin täsmennystä tai korjausta muutamaaan kaavamääräykseen, rakennusoikeuden jakautumiseen tonteilla, rakennusten ja rakenteiden ylimpään korkeusasemaan sekä edellytettiin ajoneuvoliittymää Tampellan esplanadilta korttelin keskivaiheille. Lausuntoaajan jälkeen hakija pyysi täsmennystä tonttijakoon korttelialueen sisällä.

Asemakaavakarttaa tarkistettiin 10.12.2007 lausuntojen pohjalta seuraavasti: Tampellan esplanadin varrella täsmennettiin rakennusosien kaavamääräyksiä ja lisättiin pelastus- ja huoltoajoneuvoliittymä sekä tarkistettiin tonttien rajat ja rakennusoikeuden jakautuminen kaava-alueen tonteille. Tampellan torin laidalla säilytettiin kaavamerkintä er-2 joka osoittaa rakennusalan osan, jolle tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen ja sitä seuraavaan kerrokseen. Määräyksellä tuetaan osaltaan torin julkista luonnetta ja kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusten ja rakenteiden ylimpien korkeusasemien suhteen ei tehty muutoksia.

Kaava-alueella tehtiin ympäristöpalveluiden esityksestä meluselvitys, jonka perusteella täsmennettiin kaavan melunsuojausmääräyksiä. Tampellan esplanadin varrella ja Pellavan torin laidalla parvekkeet tulee lasittaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen alueen maankäytön pääperiaatteet säilyvät ennallaan, pääkäyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä julkisten palvelujen tiloja, asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen kohteena olevan korttelin 964 pinta-ala on 10449 m²: Rakennusoikeutta tonteille osoitetaan yhteensä 32900 k-m², jolloin korttelitehokkuusluvuksi muodostuu 3,15.

Kaava-alue jaetaan tontteihin 964-2-4

Tontin 964-2 koko on 2465 m² ja rakennusoikeus 7667 m² jolloin tonttitehokkuusluvuksi muodostuu e= 3,1

Tontin 964-3 koko on 2632 m² ja rakennusoikeus 8054 m² jolloin tonttitehokkuusluvuksi muodostuu e= 3,1

Tontin 964-4 koko on 5352 m² ja rakennusoikeus 17179 m² jolloin tonttitehokkuusluvuksi muodostuu e= 3,2

5.1.2 Palvelut

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tampellan alueen rakentamisen laadulliset tavoitteet ovat korkeat. Kaavaan on kirjattu korttelialueen tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys, jolloin uudisrakennusten sopeuttamiseen alueen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueen keskelle jää iso yhtenäinen piha, jonka halki kulkee kevyen liikenteen väylä. Korttelialueen luoteissivulla kulkee Pellavan torin ja Törnngrenin aukion yhdistävä kevyen liikenteen väylä, Kihlmaninraitti.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Korttelin pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan (AK-36)

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Autopaikkamääräykset säilyvät ennallaan, 1 ap / 90 m².

Kaavamuutoksen yhteydessä jaettaville tonteille on kullekin osoitettu yksi rakennusala. Tontti 964-2 sijaitsee korttelin pohjoiskulmassa ja sillä on rakennusoikeutta 7667 k-m² ja suurin kerrosmäärä XII. Tontti 964-3 sijaitsee Tampellan esplanadin varrella, ja sillä on rakennusoikeutta 8054 k-m² ja suurin kerrosmäärä VIII. Tontti 964-4 sijaitsee Tampellan esplanadin ja Pellavantorin kulmassa ja sillä on rakennusoikeutta 17179 k-m² ja suurin kerrosmäärä VIII.

Kerrostalojen rakennusalat kiertävät tontin koillis-, kaakkois- ja lounaisreunoja. Korttelialueesta muodostuu umpikortteli yhdessä tontin 963 vanhan teollisuusrakennuksen kanssa, joka rajaa pihan.

Korttelissa sallitaan maanalaisen kolmikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen, pysäköintilaitoksen sisäänkäynti on tontin 964-2 pohjoiskulmassa. Pysäköintilaitoksesta on maanalaisen ajoyhteyden varaus Pellavanparkin pysäköintilaitokseen ja sen sisäänkäyntiin. Pysäköintilaitokseen liittyvien maanpäällisten rakenteiden kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, ympäristöön sopivuuteen ja liittymiseen ympäristön toimintoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 ap/90 m².

Rakennusmassat ovat Tampellan esplandin varrella 8-kerroksisia, Pellavan torin laidalla ja korttelin keskellä 7-kerroksisia sekä Törngrenin aukion laidalla 12-kerroksinen. Korttelin 964 tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 32900 k-m².

Korttelin tehokkuusluvaksi muodostuu $e=3,15$. Asuinrakennuksiin tulee sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja kaduntasokerrokseen ja sitä seuraavaan kerrokseen. Kulku näihin tiloihin tulee järjestää suoraan kadulta tai ensimmäisen kerroksen liiketilojen kautta.

Kaava-alue on kaupunkikuvan kannalta tärkeää korttelialuetta. Rakentamattomat korttelin osat tulee istuttaa alueen käytön vaatimalla tavalla huomioiden korttelin ja ympäröivän alueen kaupunkikuvallinen luonne.

Erityisesti tulee huomioida Pellavantoria rajaavan rakennusmassan liittyminen toriin ja viereiseen asuinrakennukseen tontilla 955 ja Herrainmäelle johtaviin portaisiin ja tasanteisiin sekä jalankulkuyhteyteen Kihlmaninraitille.

Korttelin rakennusten osalta on huolehdittava riittävästä melunsuojauksesta tontin pohjois- ja kaakkoispuolella olevista liikennealueista johtuen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen täydentää ison teollisuusrakennuksista puretun, rakentamattoman alueen Tampellassa. Uudet rakennukset asettuvat valmiiseen kaupunkimaiseen ympäristöön ja korttelia rajaavat ja halkaiseva kevyen liikenteen väylät täydentävät alueen kevyen liikenteen verkostoa. Samalla alueen pysäköintijärjestelyt täydentyvät.

Rakennettava kortteli muodostaa puuttuvan rajauksen Tampellan keskeiselle aukiolle Pellavantorille. Suuri muutos nykytilanteeseen on asuinkorttelin rakentuminen pitkään paikoitusalueena toimineelle

hiekkakentälle. Kaavamuutos koskee korttelin käyttötarkoituksen muutosta rakennusoikeuden ja rakennusmassojen säilyessä miltei voimassaolevan kaavan mukaisena.

Korttelin keskivaiheilta poistuu asemakaavamuutoksen myötä toinen yhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen, toisen yhteyden säilyessä korttelin pohjoispäässä.

Tampellan keskuskorttelin tontinkäyttöä on tutkittu rakennuttajan konsultin toimesta useiden eri vaihtoehtojen kautta. Korttelin rakentamisen painopiste on muuttunut liikerakentamisesta asuntorakentamiseen. Liiketilat lisäävät työpaikkoja ja alueen palveluja. Torin laidalla on mahdollisuus laajentaa alueen esim. asumiseen liittyviä palveluja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on rakennettua korttelimaata. Alue on ollut pitkään teollisuuden käytössä ja kalliomäet on louhittu teollisuushallien kohdalta. Kalliomäillä säilynyt kasvillisuus sijaitsee alueilla, jotka on osoitettu puistoiksi. Kaavamuutosalueen korttelin piha-alueet rakentuvat pysäköintilaitoksen kannen päälle.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tampellan esplanadin lähikorttelit altistuvat rautatie- ja ajoneuvoliikennemelulle ja liikennemäärien lisääntyessä melun ennustetaan lisääntyvän erityisesti Tampellan esplanadilla. Korttelin rakennusmassojen sijoittelulla ja kaavassa määritellyillä meluntorjuntatoimenpiteillä saavutetaan asianmukaisesti melulta suojatut sisä- ja ulko-oleskelutilat.
(Kartta- ja paikkatiedot, Tampere 09/07, Korttelin 964 Tampella meluselvitys, Ramboll 12/2007)

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavanmuutoksen hakijan rakennussuunnittelija Arkkitehtitoimisto Erkki Helamaa ja Keijo Heiskanen Oy on laatinut useita luonnoksia kaava-alueen käytöstä. Oheen on liitetty asemakaavamuutoksen mukainen tontinkäyttöluonnos.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttien 964-2 ja 964-3 rakennustyöt ovat käynnissä poikkeusluvalla. Rakentamattomien tonttien rakentamisen valmistelut aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.