

ASUNTOALUEEN TÄYDENTÄMINEN KAUKAJÄRVELLÄ JUVAN-, HIKIVUOREN-, OJAVAINION- JA KOLUNKADUN SEKÄ KOLUNRAITIN RAJAAMALLA ALUEELLA (ANNALA). KORTTELIT JA TONTIT 5866, 5867-1, 5864-5, 6, 7, 9 JA 6076-1 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA. KAAVA NRO 8105.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2. päivänä marraskuuta 2006 päivättyä ja 15.12.2006 sekä 26.3.2007 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8105. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Kaukajärven kaupunginosan kortteleita ja tontteja 5866, 5867-1, 5864-5, 6, 7, 9 ja 6076-1 sekä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kaukajärven kaupunginosaan korttelit 5866, 5867, 5864 osa, 6076 ja 6184 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Työn tilaaja / kaavoitusviranomainen

Tampereen kaupunki

Yhdyskuntapalvelut / kaupunkisuunnittelu

asemakaava-arkkitehti Sakari Leinonen

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki

Yhdyskuntatuotanto / suunnittelupalvelut / asemakaavoitus

arkkitehti Auli Heinävä ja asemakaavapäällikkö Maire Väisänen

Vireilletulo: kaavoituskatsaus 2006 ja kaavan ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutus 27.7.2006. Dno: YPA:9703/611/2005

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin 8 km itään kaupungin keskustasta, alue on keskeinen osa Kaukajärven kaupunginosan Annalan lähiötä.

Kaavamuutosaluetta rajaavat Juvankatu, Hikivuorenkatu, Ojavainionkatu, Kolunkatu ja Kolunraitti. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee Hikivuoren metsä, itäpuolella Hikivuoren koulu ja länsipuolella Annalan päiväkotijoukko ja kauppa.

### 1.3 Luettelo kaavaa koskevasta lähdemateriaalista

Hankkeen esisuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy

16.11.2005

Annalan lähiö, Tampere, kehittämisen lähtökohtia, Tampereen kaupungin museotoimi, Hannele Kuitunen 5.10.2006

Annala, Kaukajärven lähiöuudistus, suunnitteluraportti 1997, Arkkitehdit LSV Oy  
Lähiön sosiaalinen kehittäminen, Asukkaiden osallistuminen lähiön uudistamisen perustana, Seppo Aura, Helena Ylinen, Ari Ylönen, Tampereen teknillinen korkeakoulu, arkkitehtuurin osasto, suunnitteluperusteet julkaisuja 2  
Kaukajärven lähiön kehittämissuunnitelma, Kirsti Lahtinen, Lea Varpanen, Markku Ojajärvi, Reijo Huhmarkangas  
Kaukajärven tarinoita, Eeva Riihonen, Kaukajärvisseura 1995  
Lähiökorjaamisen arkkitehtoniset vaikutukset, Ympäristöministerö, Suomen ympäristö, Harri Hagan 1996  
Lähiöuudistus 2000 –projektit  
Kaukajärvi-tutkimus, Juha Kääriäinen, 1998  
Annalakartoitus, Sirpa Koivu 1996  
Käsikirjoitus, "Tampereen maankäytön historia", arkkitehti Jouko Seppänen 2006  
Kaukajärven kehittämissuunnitelma, Tampereen yliopisto, aluetiede, kaupunginosatoiminta, raportteja 1980

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee noin 8 km itään kaupungin keskustasta, alue on keskeinen osa Kaukajärven kaupunginosan Annalan lähiötä. Alue oli ennen lähiön rakentamista pelto- ja metsäaluetta, siellä toimivat Ylisen ja Juvan tilat. Messukylän kartassa vuodelta 1936 Messukylän kirkolta tiet kulkevat harjua pitkin Haiharaan ja siitä etelään Ylisen ohi sekä Vilusen sivuitse kohti Juvaa. Kaukajärven etelärannalla oli huviloita.

Kaukajärvelle sijoittui siirtolaisina karjalaisperheitä. Annalan lähiö rakennettiin 1970-1980-luvuilla jatkeena Kaukajärven lähiölle. Kaukajärven lähiön rakentaminen oli alkanut rakennusliikkeiden ostettua Haiharan kartanon maat, kaavoitustyö ensimmäisen vaiheen osalta alkoi vuonna 1963. Kaukajärven kolmosalueen eli Annalan rakentaminen alkoi vuonna 1972.

Kaukajärven ensimmäiset osat suunniteltiin Tapiolan innoittamana, rakennukset sijoitettiin maastoa myötäilemään vapaamuotoisesti mutta suunnitelmallisesti, rakennusmassoista suuri osa oli pitkiä lamellitaloja. Samoina vuosina 1960-luvun alussa Tampereella aloitettiin myös Tesoman, Peltolammin ja Lentävänniemen kaavoitukset. Edellä mainituista poiketen Hervannan alkuosan ja Annalan kaavat edustivat jo ns. kompaktikaupunkia, rakennusten sijoittelussa ja katuverkoston muotoilussa tukeuduttiin ruutukaavaan. Annala on toteutunut suunnilleen alkuperäisen asemakaavan mukaisesti.

Alueen rakennukset ovat alkuperäiskunnossa. Korttelit ovat tilallisesti avoimia ja rakennusmassat yksinkertaisen muotoisia.

Pihoilla on oleskelualueita, leikkipaikkoja ja vehreyttä. Kaavamuutosalueen poikki itä-länsisuunnassa kulkee kevyenliikenteen raitti ja sen puistonauha. Kaavamuutosalueen läheisyyteen sijoittuvat Annalan palvelut mm.: kauppa, päiväkotia ja 1-6-luokkien koulu. Pohjoispuolella on Hikivuoren virkistysmetsä ja Kaukajärven rannat, lännessä Isolammin puisto ja Haiharan kartanoalue. Bussireitti kulkee alueen vieritse.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnontilaisia ympäristöjä eikä alueelle sijoitu luonnonsuojelullisesti arvokkaita alueita tai kohteita. Alue sijoittuu Hikivuoren juurelle, itse kaavamuutosalueen maasto on tasaista. Alueen maaperä on melko pehmeää. Rakentamisen yhteydessä on selvitettävä rakennettavuusolosuhteet ja pohjavedenkorkeus. Koska alueen rakentamisesta on jo yli 30 vuotta, on alueella suuria puita. Rakentamisen lisääntyessä alueella on kaikkiaan runsaasti pinnoitettuja ja vettä läpäisemättömiä pintoja.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on Annalan 70-luvulla rakennetun lähiön ydinaluetta. Alue on ruutukaavaan perustuva, rakennukset rajaavat tilallisesti avaria korttelipihoja ja rakennukset ovat pitkiä suorakaiteen muotoisia lamellitaloja. Alueen imago on laskenut mm. sen takia, että rakennukset ovat alkuperäisessä kunnossa ja rakennusten väri on paikoin ankeaa. Tämän vuoksi vuokra-asuntoihin ei ole ollut helppoa saada asukkaita.

Lähiön palvelut sijoittuvat kaavamuutosalueen läheisyyteen: mm. koulu, kauppa ja päiväkotia, neuvola. Bussireitti kiertää kaavamuutosalueen. Kaupan palveluita Annalassa ovat vain lähikauppa Annalankadulla ja idässä Levonmäessä sijaitsee lähikauppa. Kaukajärven ykkösalueella on runsaammin palveluita. Annalan kaupan säilyminen on erittäin tärkeää erityisesti alueen vanhuksille ja autottomille talouksille. Annala on asumislähiö, missä ei ole juurikaan työpaikkoja.

Alue rajoittuu Hikivuoren luonnonmetsään, jonka kautta on yhteys Kaukajärven rannoille. Alueen kevyen liikenteen väylä johtaa länteen Isolammille ja Haiharan puistoalueelle. Myös pitkän matkan patikoinnille ovat hyvät edellytykset reittien jatkuessa Ruskon kautta Hervannan eteläpuolisille metsille ja Kaukajärven-Pitkäjärven eteläpuolisille virkistysreiteille.

Korttelipihoilla on pysäköintiä, samoin Hikivuorenkadun varren kahdella laajalla pysäköintikentällä. Keskeinen puistoalue kevyen liikenteen raitteineen on erillään ajoneuvoliikenteestä.

Alueelta ei museotoimella ole tiedossa muinaisjäänneksiä. Alue on hyvin tyyppillinen ruutukaavalähiö, jonka kaltaisia Suomessa 70-luvulla rakennettiin erittäin paljon. Tuolloin arvona oli ilmavuus, selkeät kehittyvän rakennusteollisuuden suosimat rakennusmassat. Tarvittiin paljon asuntoja. Tampereella ei ole lähiöajan rakennettuja alueita arvotettu niin, että olisi esimerkiksi valittu ne alueet, jotka

leimallisina ja kauniina aikansa esimerkkeinä pyrittäisiin säilyttämään mahdollisimman hyvin aikansa ominaispiirteet säilyttävinä. Koko maassakin tässä arvottamisessa ollaan vasta aluillaan.

Alueen halki kulkee teknisiä johtoja kuten sadevesiverkosto. Alueen rakennukset on liitetty kaukolämpöön. Juvankadun liikenne on kokoojakatuna niin vilkasta, että kadun välittömään läheisyyteen rakennettaessa joudutaan ulko-oleskelutiloja suojaamaan melulta.

#### 3.1.4 Maanomistus

Alueen maapohja on kaupungin omistuksessa ja vuokralaisena on Vilusen Rinne Oy. Naapuristossa on sekä vuokratalkkiinteistöjä että omistusasunto-osakeyhtiöitä.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Seutukaava, maakuntakaava ja kantakaupungin yleiskaava  
Asemakaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta voimassa olevassa seutukaavassa ja hyväksytyssä, mutta vahvistettavana olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta.

12.12.2000 vahvistetun kantakaupungin yleiskaavan mukaan alue on kerrostalovaltainen asuntoalue. Alue varataan kerrostaloille, joihin on sijoitettava vähintään 70 % alueen kerrosalasta. Alueelle voidaan rakentaa myös asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen poikki kulkeva kevyen liikenteen reitti on yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen pääreitiksi. Kuuselanpuisto, Hikivuori ja Kaukajärven ranta-alueet sekä Isolammin ympäristö ovat yleiskaavassa viheraluetta.

#### 3.2.1.4 Asemakaava

Heikki Aitola laati alueelle sen ensimmäisen asemakaavan vuonna 1972 ruutukaavaiseen katuverkkoon tukeutuvaksi. Annalaan on laadittu tämän jälkeen useita asemakaavamuutoksia. Tällä asemakaavan muutosalueella ovat voimassa 9.1.1973, 17.11.1976, 20.4.1977, 19.3.1999 vahvistetut asemakaavat. Voimassa oleva asemakaava osoittaa alueen asuin kerrostaloille sekä virkistys- ja katualueiksi. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetrinä, yhteensä 22 200 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muunnettuna rakennusoikeus vaihtelee noin välillä  $e = 0,4 - 0,7$ .

#### 3.2.1.5 Muut suunnitelmat

Nykyinen Ruskontie jatketaan kulkemaan Sääksjärveltä Ruskon eteläpuolitse Kangasalle (kehä II). Annalaan kuljetaan Juvankatua lännestä ja myöhemmin kehä II:n suunnalta idästä. Kehän rakentamista ei ole ajoitettu ja tien toteuttaminen on kaukana. Kaupungin liikennesuunnittelun näkemys on, etteivät Juvankadun liikennemäärät myöhemminkään nouse merkittävän korkeiksi. Asemakaavan muutosta laadittaessa otetaan kuitenkin huomioon se, ettei Juvankadun varren kortteleiden asuinpihoilla melu nouse yli ohjearvojen.

Suunnittelupalvelut neuvotteli kaavamuutoksesta kaupungin museotoimen rakennustutkijan kanssa kesäkuussa ja syyskuussa 2006. Museotoimen tutkijan laatima tarkastelu on tämän kaavan liiteasiakirjojen joukossa: Annalan lähiö, Tampere, kehittämisen lähtökohtia, Tampereen kaupungin museotoimi, Hannele Kuitunen 5.10.2006.

Tampereen vuokratalosäätiön toimeksiannosta Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy on laatinut asemakaavamuutoksen laadinnan pohjaksi vaihtoehtotarkastelun.

#### 3.2.1.6 Tonttijako ja pohjakartta

Tonttijako on hyväksytty 22.1.1973, tontin 5864-9 osalta 27.12.1982. Tonttijako laaditaan erillisenä siltä osin, kun se muuttuu.

Pohjakartta Tampereen kaupungin kaupunkimittaussyksikön laatima ja se on tarkistettu v. 2006.

### 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tilaja on todennut asemakaavan muutostarpeen Vilusen Rinne Oy:n hakiessa asemakaavan muutosta.

#### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen tehnyt Vilusen Rinne Oy on sitoutunut maksamaan asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kulut. Tampereen kaupungin kaupunkisuunnittelu on tilannut työn kaupungin suunnittelupalveluiden asemakaavoitukselta. Kaavatyö on kaavoituskatsauksen 2006 ja kaavoitusohjelman 2006-2008 mukainen työ. Kaavan hyväksymisen yhteydessä tarkistetaan kaupungin kiinteistötoimen ja Vilusen Rinne Oy:n välistä vuokrasopimusta. Vilusen Rinne Oy joutuu kustantamaan kevyen liikenteen väylän siirrosta aiheutuvat kustannukset, kevytväylän alla sijaitsevat johdot jäävät tontille rasitteeksi.

#### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 4.3.1 Osallisia ovat mm.

Kaavan vaikutusalueen asukkaat: Vilusen Rinne Oy:n asukkaat ja naapurusto, elinkeinonharjoittajat ja alueella työskentevät ja kiinteistöjen omistajat, Tampereen Vuokratalosäätiö, Kaukajärviösuuskunta

Kaupungin museotoimi ja Museovirasto, Pirkanmaan ympäristökeskus

Itä-Kaukajärven omakotiyhdistys ja Kaukajärvisseura ry.

TeliaSonera Finland Oy, Elisa Oyj, Tampereen Sähkölaitos (sähkö ja kaukolämpö), Tampereen Vesi, aluepelastuslaitos

Kaupungin toimialat: asuntotoimi, kiinteistötoimi, kaikki tekniset toimialat, sosiaali- ja terveystoimi, koulutoimi, hallintopalvelukeskus, Tampereen liikennelaitos

Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.3.2 Vireille tulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille kaupunginkaavoituskatsauksessa 2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on tullut nähtäville 27.7.2006.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### 4.3.3.1 Ennen kaavoituksen käynnistymistä:

Vilusen Rinne Oy on järjestänyt alueen asukkaille kävelykierroksen ja yleisötilaisuuden jo ennen itse asemakaavatyön käynnistymistä. Saadut kommentit on koottu Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy:n 16.11.2005 päiväämään raporttiin.

##### 4.3.3.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitteluvaihe:

Kaupungin ilmoituslehdissä kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 27.7. – 17.8.2006 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckellissä. Saman aikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä myös kaupungin kotisivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin kaksi kommenttia. Asunto-osakeyhtiö Rivivainio esittää alueen julkisivuun Ojavainionkadulle parannuksia kaupunkikuvaan ja julkisivuväriytykseen, ranskalaisia parvekkeita, uusia materiaaleja yms. ja parannuksia pihan ja tontin rajaukseen/ kasviaitaa tms. Pirkanmaan maakuntamuseo lausuu, ettei sillä ole tiedossa alueelta muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa hankkeesta. Maakuntamuseo lausui, että jos hankkeesta tarvitaan rakennetun ympäristön antikvaarisen viranomaisen lausunto, se tulee pyytää Museoviraston rakennushistorian osastolta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin sen 27.7.2006 tiedoksi: As. Oy Satosipi, As. Oy Satosorsa, Kiint. Oy Satoriekko, As. Oy Annalanrinne, As. Oy Annalanreuna, As.Oy Annalanpuisto, As. Oy Annalanharju, Vilusen Rinne Oy, kaupungin kiinteistötoimi, As. Oy Juvanpelto, As. Oy Juvankulma, Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö, As. Oy Juvanvainio, As. Oy Vaskisolki, As. Oy Rivivainio, s. Oy Rivioja, As. Oy Onnelanisäntä, As. Oy Rivitörmä, YH-Asumisoikeus, Tampereen Vuokratalosäätiö, Itä-Kaukajärven omakotiyhdistys, Kaukajärvisseura ry.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 27.7.2006 mahdollista lausuntoa varten:

Pirkanmaan ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Tiehallinto, Museovirasto, TeliaSonera, Elisa, Tampereen Vesi, Tampereen Sähkö ja pelastuslaitos. Kaupungin: kiinteistötoimi, ympäristövalvonta, vesi-karttapalvelu, liikennelaitos, sosiaali- ja terveystoimi, koulutoimi, elinkeinotoimi ja tilakeskus.

3.8.2006 on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lisäksi seuraaville:

Kaukajärviösuuskunta, Spar-Market Annalantori sekä kaupungin: kaupunkirakentaminen (tilaaja ja tuottaja), joukkoliikenne, asuntotoimi, museotoimi.

4.3.3.3 Kaavan valmisteluvaihe, asemakaavaluonnosvaihe: Kaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin neuvotteluja eri osapuolten kesken.

Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä valmisteluaineisto olivat nähtävänä 16.11.-7.12.2006 Palvelupiste Frenckellissä ja kaupungin Internet-sivuilla. Luonnos lähti tiedoksi 21.11.2006 useille kaupungin toimialoille. Pirkanmaan ympäristökeskukselta pyydettiin lausuntoa 21.12. annettavaksi 7.12. mennessä – lausuntoa ei saatu 12.12. mennessä. 22.12.2006 pyydettiin lausuntoja 12.12. mennessä seuraavilta:

- ympäristövalvonnalla, pelastustoimella, kaupungin maanrakennus- ja kadunrakentamisen yksiköllä ei ollut huomautettavaa
- viherrakentamisen tuottaja: Isoniitynpuisto ei ole mukana kaupungin kehitettävien leikkipaikkojen listalla. Se säilyy ja sinne voidaan suunnata puiden istuttamista, kenttien pintojen hoitoa yms. vähäisempiä toimenpiteitä. Hanketahon tulee kustantaa kaavaluonnoksessa esitetty kevyen liikenteenväylän siirto sekä siitä mahdollisesti aiheutuvat muutkin toimenpiteet kuten kentän reunan maisemointi.
- Kiinteistötoimi 13.12.2006: Kiinteistötoimi neuvottelee seuraavaksi lisää Vilusen Rinne Oy:n kanssa ja toimittaa kaavoitukselle mahdollisen lausunnon ehdotusvaiheessa
- Maakuntamuseo ilmoitti, että heidän lausuntonsa myöhästyy. Tilaajan kanssa sovittiin, että maakuntamuseon lausuntoa odotetaan vasta asemakaavaehdotusvaiheessa.
- Kaupunkirakentaminen lausui, että Isoniitynpolun siirto on tehtävä kiinteistön tms. kustannuksella. Kadusta laadittava katusuunnitelma on tehtävä kaupunkiympäristön kehittämisen ohjeiden mukaisesti.
- Kaupunkirakentamisen toimialan kanssa keskusteltiin siitä, että asukkaat ovat toivoneet Rutunraitille talvikunnossapitoa, Rutunraitin suunnittelutarpeesta sekä sen hallinnoinnista jatkossa.
- Kaupunkimittaukselta, liikennesuunnittelulta (kaupunkirakentamisen puoli), viherrakentamiselta (kaupunkirakentamisen puoli), Tampereen Vedeltä, vesi- ja karttapalvelulta, kaukolämpö- ja kaasutoiminnalta, koulutoimelta, sosiaalitoimelta, TeliaSoneralta, Elisä Oy:ltä ja Tampereen Sähköverkko Oy:ltä ei tullut 12.12. mennessä lausuntoa. Tampereen Sähköverkko Oy esittää jatkossa, mihin kohtaan alueella tulee sijoittaa muuntamo, muuntamon kohta lisätään kaavaan.

Asemakaavoitus järjesti yhdessä Vilusen Rinne Oy:n/Ahto Aunela ja Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy:n/Eero Lahti kanssa kävelykierroksen ja yleisötilaisuuden suunnittelualueella 30.11.2006 klo 15.00-16.30. Tuolloin esiteltiin asemakaavaluonnosta ja kuultiin kommentteja. Yleisötilaisuuteen kutsuttiin kuulutuksella 22.11.2006 ja kaavamuutosalueen asuinkerrostalojen ilmoitustauluille toimitettiin kutsu kävelykierrokselle ja asemakaavaluonnoksen kartta,

havainnekuva ja kyselykaavake. Viereisille asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöille, kaavamuutoksen hakijalle eli Vilusen Rinne Oy:lle, Tampereen Opiskelija-asuntosäätiölle, YH-asumisoikeudelle, Tampereen Vuokratalosäätiölle, Kaukajärvisseura ry:lle ja Itä-Kaukajärven omakotiyhdistykselle lähetettiin kirje, jossa kerrottiin luonnoksen nähtävänä olo sekä kävelykierros ja mukana seurasi asemakaavaluonnos havainnekuvineen ja kyselykaavake.

Kävelykierrokselle osallistui noin 25 henkeä. Suurin osa oli vuokratalojen asukkaita. Lisäksi tilaisuuteen osallistui Ojavainionkadun toisen puolen kahden rivitaloyhtiön edustajat. Keskustelu oli vilkasta ja päällisin puolin yhteisymmärryksessä käytyä. Asukkaat kokivat vuokratalojen peruskorjauksen ja hissien rakentamisen tarpeelliseksi. He ymmärsivät myös Vuokratalosäätiön näkemyksen, että korjausmenojen ja hissien rakentamisen takia tarvitaan lisää vuokrattavia neliöitä ja lisää asuntoja, joihin on hissi. Kaava luo edellytyksiä edellä kuvatuille.

Kahdelta naapuriasunto-osaakeyhtiöltä saatiin mielipiteet:

- As Oy Rivioja:

Hyvä, että rakennuksia peruskorjataan ja saadaan asukkaille viihtyisyyttä piha-alueille ja alueen kokonaisilme paranee. Kerroskorkeuden lisääminen Ojavainionkatu 6:een tuo varjoalueita matalaan rivitaloyhtiöön. Pihaliittymien lisärakentamisessa huomioitava ainoastaan uudiskohteiden liikennetarve. Uudiskohteiden pihaliittymä tuo lisäliikennettä ja lisää melua rivitaloyhtiönsä. Juvankadun suuntaisesti rakennettava rakennus ja muut rakennelmat luultavasti auttavat melutorjunnassa. Juvankadun liikenteen nopeutta tulisi alentaa jo Annalankadun risteyksestä. Lisäksi tulisi rakentaa kohoumia alentamaan nopeuksia Ojavainionkadun ja Kolunkadun osuudelle Juvankatua, Kolunkadulla on päiväkodillekin suuntautuvaa jalankulkua. Em. hidasteet tulee toteuttaa jo kesällä 2007. Asunto-osaakeyhtiö on toistuvasti, tosin ilman myönteistä tulosta, pyrkinyt kaupungin kanssa ratkaisuun, joka vähentäisi C-talon asuntoihin kohdistuvaa liikennemelua ja tärinää.

Kaavoittajan vastine:

Juvankadun liikennettä koskevat kommentit on toimitettu kaupunkirakentamisen tilaajalle tiedoksi. Ojavainionkadun varrellakin sallitaan kerrostalojen korottaminen.

- As Oy Rivivainio:

Ojavainionkatu 3:ea vastassa olevaan talon toivovat mahdollisimman vähäistä uudisrakentamista ylöspäin. Ylöspäin tapahtuva uudisrakentaminen tuo merkittävän haitan lisävarjostuksen muodossa As Oy Rivivainion asukkaille.

Kaavoittajan vastine:

Ojavainionkadun varrellakin sallitaan kerrostalojen korottaminen.

#### 4.3.3.4 Asemakaavaehdotusvaiheen kuuleminen

Yhdyskuntalautakunta käsittelee laaditun ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus



ja siitä tiedotetaan internetissä. Kaavoitusviranomaisen pyytää ehdotuksesta tarvittavat viranomaistahojen lausunnot ja samat asiakirjat toimitetaan asemakaavan muutoksen hakijalle eli Vilusen Rinne Oy:lle. Saadut lausunnot kirjataan ja jos ehdotusta muutetaan niiden tai luonnoksesta saadun palautteen pohjalta, muutoksesta tiedotetaan niille viranomaistahoille, joita muutos koskee.

Asemakaavaehdotuskartta ja asemakaavan selostus ovat nähtävänä palvelupisteessä, Frenckellinaukio 2 B ja kaavoitusyksikön Internet-sivuilla osoitteessa [www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus](http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus). Ehdotuksen selostuksesta selviää, miten jätetyt mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun. Ehdotusta vastaan on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädetyssä järjestyksessä. Muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana yhdyskuntapalveluiden kirjaamoon, PL 487, Tampere 33101, käyntiosoite Frenckellinaukio 2, tai sähköpostitse [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi).

#### 4.3.3.5 Hankkeen arkkitehtisuunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu kiinteässä yhteistyössä kaavamuutoksen rinnalla edenneen hankkeen arkkitehtisuunnittelun kanssa. Hankkeen arkkitehtisuunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy.

#### 4.3.3.6 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelua esiteltiin alueelliselle ympäristökeskukselle työpalaverissa 6.9.2006. Ympäristökeskus totesi, ettei lähiöiden arvottamista Suomessa ole periaatteellista näkemystä.

### 4.4. Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan, Vilusen Rinne Oy:n tavoite on kaavan valmistuttua käynnistää vähitellen etenevä rakentaminen: olevien kerrostalojen peruskorjaus sekä täydennysrakentaminen ja mahdollinen korottaminen. Hakijan tavoitteena on, että alue muuttuu houkuttelevaksi vuokratalokohteeksi ja että alue on kaupunkikuvallisesti sekä asukkaiden viihtyisyyden kannalta onnistunut. Tavoitteena on nostaa alueen rakennusoikeutta mahdollistamaan olevien rakennusten osittainen korottaminen sekä lisärakentamisosien rakentaminen.

Alueen täydennysrakentaminen on yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteen mukaista. Lähiön täydennysrakentamisella tuetaan alueen olevien palveluiden säilymistä. Tavoitteena on parantaa alueen viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa sekä edistää lisärakentamisella hissien rakentamista oleviin asuinkerrostaloihin.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, niiden vaikutukset ja asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutos perustuu Vilusen Rinne Oy:n hakemukseen. Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy on laatinut kaksi vaihtoehtoista luonnosta, joista toinen valittiin asemakaavan laadinnan pohjaksi.

Molemmat vaihtoehdot sulkevat lähiön korttelirakennetta tilallisesti lisäämällä kortteleiden nurkkiin lisärakentamista ja sulkemalla pihatiloja talousrakennusten avulla. Vaihtoehdossa 1 ympäristöstä muodostuu pienipiirteisempää. Vilusen Rinne Oy piti parempana vaihtoehtoa 2. Kaava mahdollistaa hyvin monentyyppisen toteutuksen. Alueen olevien rakennusten korjaaminen ja uusien rakentaminen korkeatasoisina aikansa edustajina parantaa alueen kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä ja sitä kautta lisää alueen houkuttelevuutta.

#### 4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavaluonnos asetettiin valmisteluvaiheessa nähtäville 16.11.-7.12.2006 väliseksi ajaksi ja siitä pyydettiin lausunnot kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta. Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavaehdotuksen ja asetti sen nähtäville 2.1.-1.2.2007 väliseksi ajaksi. Muistutuksia ei tullut, mutta museotoimi katsoi lausunnossaan, että kaavassa tulee tarkentaa rakentamisen tapaa koskevia määräyksiä. Tämä tarkistus on tehty karttaan.

### 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue osoitetaan asuinkerrostalojen rakentamiselle. Kadut säilyvät entisellään, muutosta tulee vain itä-länsisuuntaisen Isoniitynpolun kevytväylän linjaukseen. Vilusen Rinne Oy toivoo tätä kautta edellytyksiä nykyiseen maantasaoseen kellarikerrokseen rakennettavien uusien asuntojen omille pihatiloille. Kortteleissa rakentamisalueiden rajoja väljennetään mahdollistamaan lisärakentaminen. Rakennusoikeutta nostetaan. Pihatilojen korkeatasoisesta toteutuksesta ja leikki- ja oleskelualueiden määrästä annetaan määräykset, samoin ohjataan hulevesien hidastamista. Kaava mahdollistaa Annalan lähiön keskeisen alueen tiivistämisen elimellisenä osana ympäröivää lähiötä.

#### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hankkeen arkkitehtisuunnittelun ja asemakaavan muutoksen suunnittelun kautta on kaavaan luotu ympäristön laatua ohjaavat kaavamääräykset, jotka toteutuessaan nostavat alueen kaupunkikuvaa.

#### 5.3 Aluevaraukset ja mitoitus

Kaava-alueen kokonaisala on 5,53 ha. Asuinkerrostalojen korttelialueen pinta-ala on 4,1781 ha ja autopaikkojen korttelialuetta on 0,2364 ha. Isoniitynpuiston pinta-ala on 0,8 ha. Katualuetta

alueella on 0,3 ha. Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue mahdollistaa 20 m<sup>2</sup> muuntamon rakentamisen. Asukkaiden lukumäärä lisääntyy luokkaa 250 henkeä. Asuntoja tulee lisää noin 160.

Kaikki korttelit on osoitettu asuin-kerrostalojen korttelialueiksi. Tonttitehokkuus on joko  $e=1.0$  tai  $e=1.1$ . Suurin sallittu kerrosluku on viisi (V). Tonttipinta-ala on yhteensä 41 781 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta yhteensä 42 719 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on rakennettava yksi asuintilan 100 kerrosalaneliometriä kohti. Osalla tonteista pysäköinti on osoitettu tapahtuvaksi kokonaan omalla tontilla, osalla on mahdollista sijoittaa autopaikkoja myös autopaikkojen korttelialueelle. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi asuintilan 250 kerrosalaneliometriä kohti, näistä vähintään puolet on rakennettava katetuiksi. Kaavassa on annettu määräykset hulevesien hallintaan varattavan vettä läpäisevien pintojen määrästä, pihojen istuttamisesta ja leikki- ja oleskelupihan varaamisesta.

#### 5.4 Kaavan vaikutukset ja keinot haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi

##### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja sosiaaliseen ympäristöön, vaikutukset alueen imagoon ja houkuttelevuuteen

Kun vanhoihin kerrostaloihin rakennetaan hissit, voi tutussa korttelissa asumista jatkaa, vaikka portaita ei enää pystyisikään nousemaan. Kerrostalojen muutostyöt ja uusien rakennusten rakentaminen tekee kortteleiden sisäpihoista ja katunäkymistä viihtyisämpiä. Alueen imago nousee rakentamisen myötä ja tämä edistää sosiaalista ympäristöä muuttumaan turvallisemmaksi ja miellyttävämmäksi. Vuokratalokohde muuttuu nykyistä houkuttelevammaksi. Pihojen matalat talousrakennukset tuovat inhimillistä mittakaavaa jalankulkuympäristöön.

##### 5.4.2 Vaikutukset palveluiden säilymisedellytyksiin

Lisärakentaminen olevan kaupan lähialueella parantaa tämän lähikaupan säilymisedellytyksiä. Annalankadun kauppa on tärkeä palvelu varsinkin niille asukkaille, joille kaupassa käyminen on vaivalloista.

##### 5.4.3 Vaikutukset ympäristöön, hulevesiin

Alueella ei ole luonnontilaisia osia eikä luontoarvoja. Nykyisellään hulevesien imeytymiselle on ollut suhteellisen runsaasti viheralueita. Pintavedet ovat nykyisin olleet ongelmana alueella. Lisärakentaminen vähentää imevien piha-alueiden määrää. Kaavaan on merkitty hulevesimääräys.

##### 5.4.4 Vaikutukset kulttuuriin ja kulttuuriperintöön: Ajalliset kerrokset kaupunkikuvassa, kaupunkikuva ja katumaisemat.

Annalan lähiö on 1970-luvun alussa rakennettu ns. kompaktikaupunkiperiaatteen lähiö. Annalan lisäksi vastaavia kokonaisuuksia ei ole Tampereella kovin monta. Hervannan lisäksi vastaavalla tavalla on rakennettu mm. osa Lukonmäkeä ja Haukiluomaa.

Kaukajärven metsälähiötä on perinteisesti pidetty kauniina, Annalan rakennetulla ympäristöllä ei ole ollut tällaista mainetta. Tampereella ei ole tehty arvotustyötä vertaamalla lähiöitä keskenään. Lähiömenneisyys on vielä niin lähellä, että sen selkeän avaria tiloja ei nähdä viihtyisinä, ja aikansa teollisen rakentamisen taloudelliset painoivat vaakakupissa paljon. Annalan rakennukset eivät ole kauneinta lähiöympäristöä. Täydennysrakentaminen tiivistää pihatiloja ja erityisesti pihan talousrakennukset tuovat inhimillistä mittakaavaa. Lähiömenneisyys on mahdollista säilyttää ottamalla uusi rakentaminen selkeästi omana kerroksenaan näkymään ja säilyttämällä tuulimyllykorttelin perusrakennetta havaittavana. Uudisrakentaminen kohentaa huomattavasti alueen kaupunkikuvaa ja katumaisemia.

#### 5.4.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Uudet asunnot sijoittuvat olevan lähiön sisään palveluiden äärelle ja niitä tukemaan. Annalan koulussa ei ole ollut riittävästi oppilaita omalta alueeltaan ja kauppa tarvitsee lisää asiakkaita. Kun alueen rakennuksiin rakennetaan hissejä, pystyvät vanhukset asumaan pitempään asunnoissaan ja tutussa ympäristössä. Hissit palvelevat hyvin myös lapsiperheitä. Alueen houkuttelevuus vaikuttaa alueen sosiaaliseen rakenteeseen mm. asukaspoijan muodostumiseen.

#### 5.4.6 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kadut säilyvät entisillä paikoillaan, vain Isoniitynpolkua on esitetty Vilusen Rinne Oy:n pyynnöstä siirrettäväksi niin, että kerrostalon maantasokerroksen asuntoihin on mahdollista liittää omia piha-alueita. Em. kevytväylän kohdalla kulkee maanalaisia johtoja, jotka muutoksen myötä jäävät tontille rasiitteeksi. Kevytväylän siirron kustantaa hakija.

#### 5.4.7 Liikenteelliset vaikutukset, pysäköinti, ympäristöhäiriöt

Alueelle osoitetaan runsaasti lisää asuinrakennusoikeutta. Hikivuorenkadun varteen sijoittuva maanalainen pysäköinti ja sen päälle tuleva maantasoinen pysäköinti autotalleineen/katoksineen mahdollistaa sen, etteivät asuintonttien pihat täyty autopaikoista. Kulkuyhteydet pysäköintipaikoille ovat oleskelupihoista mahdollisimman erillään ja näin erityisesti lasten liikkumisympäristöä turvaavasti. Alueen ympäri kulkee bussireitti ja tämän vuoksi asuintilojen pysäköintimitoitus on vain 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohden. Juvankadun varteen sijoittuvan uudisrakennuksen eteläpuoleiset ulko-oleskelutilat saadaan suojattua melulta talousrakennuksista ja meluseinämistä muodostetun melusuojauksen avulla.

#### 5.4.7 Rakentamisen aikaiset häiriöt

Alueen korjaus- ja uudisrakentaminen tulee Vilusen Rinne Oy:n mukaan tapahtumaan noin 10 vuoden kuluessa. Rakentamisen aikaista häiriötä on siis pitkän aikaa. Keskeistä on saada alueen sisäisten muuttojen avulla järjestettyä niin, ettei esimerkiksi putkiremontin aikana jouduttaisi asumaan työmaan keskellä. Rakentamisen tulee tapahtua kortteleittain niin, että työmaa toimii mahdollisimman suppealla alueella kerrallaan. Rakennuttaja ja urakoitsija ovat vastuussa siitä, että pihat ovat koko ajan mahdollisimman turvallisia mm. lasten kannalta. Jos korjattavissa kerrostaloissa ei asuta, se vähentää erittäin paljon lasten turvallisuusriskejä.

#### 5.5 Kaavamerkintöjen ja määräysten perustelut

yhtvä 10 %: Merkintä sallii korttelialueella rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi yhteistiloja ja varastotiloja prosenttimerkinnän osoittama määrä varsinaisesta rakennusoikeudesta. Merkintä mahdollistaa niiden rakentamisen rakennusalan ulkopuolelle ja naapuritontin haltijan luvalla 4:ää metriä lähemmäksi tonttien välistä rajaa. Alueen haltijan tavoitteena on siirtää ensimmäisen kerroksen yhteistiloja pihavarastoihin ja ottaa asumiskäyttöön osa ensimmäisen kerroksen tiloista. Piharakennukset tuovat inhimillistä mittakaavaa mataluutensa kautta sekä sen takia, että niillä rajataan avointa tilaa. Piharakennusten rakennusoikeus ei ole mukana autopaikkoja eikä pihan oleskelutiloja mitoitettaessa.

V : Nykyisellään asuinkerrostaloissa on yksi maantasoinen kellarikerros ja sen päällä kolme asuinkerrosta, eli rakennukset ovat nykyisellään IV-kerroksisia. Kaava mahdollistaa jopa viidennen kerroksen rakentamisen, mutta käytännössä pihan käyttöä koskevat kaavamääräykset ovat koko kerroksen korotusta rajoittamassa.

t-2/5dBA ja 35dBA-määräys uudelle asuinrakennukselle : Talousrakennuksilla ja meluseinillä tulee määräyksen mukaan muodostaa melusuojaus asuinrakennuksen ulko-oleskelutilalle. Melusuojaus on toteutettava uudisrakentamisen yhteydessä. Kaava määrää, että uuden Juvankadun varteen rakennettavan asuinkerrostalon ulkoseinät ja ikkunat merkinnän osoittamilta sivuilta tulee rakentaa ääneneristävyydeltään vastaamaan 35 dBA:ia.

ym-15: Täydennys- ja uudisrakentamisen ja erityisesti rakennusten korottamisen yhteydessä tulee säilyttää hillitty yleisvaikutelma ja kytkeä muotokieli nykyiseen arkkitehtuuriin luontevasti ja kestävin ratkaisuin. Tällä määräyksellä pyritään siihen, että koska toteutus tapahtuu vuosien kuluessa, arkkitehtuurikin voi muuttua nykytyylistä, mutta olemassa oleva rakennuskanta on aina otettava ratkaisun pohjaksi.

le-10 : Korttelialueelta on varattava lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 7 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Lisäksi leikkipaikan pinta-alan tulee olla vähintään 100 m<sup>2</sup>.

Tavoitteena on varmistaa, että lisärakentamisen ja pysäköinnin rakentamisen jälkeen pihaille jää leikki- ja oleskelutilaakin.

ist-7 : Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Tavoitteena on turvata jalankulkijoiden turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

1ap/as100m<sup>2</sup> : Merkintä osoittaa, että autopaikka tulee rakentaa kutakin 100 asuinkerrosalaneliometriä kohden. Mitoitus on tavanomaista väljempi, koska alueen vieritse kulkee bussireitti.

1pp/as250m<sup>2</sup> : Merkintä osoittaa, että polkupyöräpaikka tulee rakentaa kutakin 250 asuinkerrosalaneliometriä kohden. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi. Tavoitteena on edistää kevyen liikenteen edellytyksiä.

ma-6 , ma-12/2250m<sup>2</sup> ja py-2/+115.5

Nämä määräykset ohjaavat pysäköinnin rakentamista. Alueelle saa rakentaa yhden maanalaisen pysäköintikerroksen ja sen päälle olevaan maantasoon pihapysäköinnin autokatoksineen tai –talleineen. Autopaikkojen korttelialue osoitetaan kaavassa tiettyjen kortteleiden käyttöön.

hule-12 : Hulevesien viivyttämiseen tulee varata vettä imevää pintaa vähintään 5 % tontin pinta-alasta. Näille alueille tulee sijoittaa rakenteita, joilla imeytetään ja viivytetään hulevesien kulkeutumista alueelliseen sadevesijärjestelmään sekä parannetaan veden laatua.

Tavoitteena on, että hulevedet hallinnoidaan syntysijoillaan, vähennetään sadevesiverkostoon menevää pintavesien valuntaa ja saadaan hulevesien epäpuhtauksia laskeutumaan ja näin turvataan alapuolista vesistöä. Tästä määräyksestä on neuvoteltu rakennusvalvonnan ja maaperä- ja hulevesiasiantuntijoiden kanssa. Tämän määräyksen myötä rakennusvalvonta edellyttää rakennuslupavaiheessa hulevesisuunnitelman tekemistä. Hulevesi- ja oleskelumääräykset yhdessä tarkoittavat sitä, että pihalla tulee pinnoittaa mahdollisimman vähän alueita vettä läpäisemättömiksi.

as-10 : Rivitalon rakennusala. Tarkoitus on määritellä alueet, joihin suunnitellaan rivitalorakentamista asuntotyyppijakautuman monipuolistamiseksi.

Rakentamisen määrään vaikuttavat kaavamääräykset: Kortteleiden rakennusoikeus nousee lisärakentamisen takia, mutta myös siksi, että maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tultua maantasossa olevan kellarikerroksen pinta-ala lasketaan kokonaisuudessaan mukaan käytettyyn rakennusoikeuteen. Korttelin rakennusoikeudesta, leikki- ja oleskelualueen vaateesta, yhteistilojen lisärakennusoikeuden määräyksestä, pysäköintinormista ja hulevesiä varten varattavan alueen pinta-alavaateesta muodostuu yhdessä yhtälö, joka ohjaa rakennushankeen suunnittelua. Kaava on

pyrityt laatimaan monenlaiset totutusratkaisut mahdollistavaksi, mutta kaavaan on kirjattu kriteerit, joiden rakentamisessa tulee täyttyä. Ilman 2-tasopysäköintiä lisärakentamisen määrä jää huomattavan vähäiseksi siihen nähden, mihin LPA-korttelin osan kautta päästään.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

#### 6.1.1 Rakentamistapaohje ro-8105-1

Rakentamistapaohje on laadittu arkkitehti Eero Lahden tekemän ehdotuksen pohjalta. Rakentamistapaohje koskee asemakaavassa nro 8105 sallittuja muutoksia ja lisärakentamista Kaukajärven Annalan alueella. Sen tarkoituksena on kertoa toteuttajalle kaavoitusvaiheen tavoitteista, vaikka rakentamistoimenpide tehtäisiinkin vasta paljon myöhemmin.

Annalan alueen rakennukset ovat 1970-luvulle tyypillistä betonielementtirakentamista. Rakennukset ovat 1+3-kerroksia, hissittömiä vuokra-asuintaloja. Rakennusten arkkitehtuuri heijastelee lähiörakentamiselle tyypillisiä piirteitä: korttelit ovat avonaisia, julkinen ja yksityinen tila eivät erotu toisistaan ja sisäänkäynnit ja porrashuoneet ovat vailla hierarkista merkitystä. Rakennusten päädyt ovat umpinaisia ja maantasokerrokset ovat pääosin ikkunattomia eivätkä luo viihtyisää lähiympäristöä.

Autopaikkoja on rakennettu n. 60% kokonaistarpeesta ja ne sijaitsevat suurina hallitsemattomina kenttinä etäällä asunnoista.

#### 6.1.2 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tehdä mahdolliseksi rakennusten ja ympäristön perusparantaminen pitkällä aikavälillä varustamalla rakennukset hisseillä, kunnostamalla julkisivut, uusimalla talotekniikka ja parantamalla asuntojen laatutasoa. Toimenpiteiden rahoitus edellyttää maankäytön tehostamista ja kustannuspohjan laajentamista lisärakentamisen keinoin. Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan erilaiset vaihtoehdot, joiden tarkempi tulkinta jää myöhemmän, yksityiskohtaisen rakennussuunnittelun varaan.

##### 6.1.2.1 Alueen perusparannuksen yleiset tavoitteet

Asumisviihtyisyyden lisääminen (mittakaava, pihat, identiteetti)  
Asumisen tason kohentaminen (talotekniikka, varusteet, parvekkeet)  
Esteettömyyden vaatimusten huomioonottaminen (hissit)  
Asuntojen elinkaaren lisääminen (julkisivut, rakenneosat)  
Asuntojen monipuolisuuden lisääminen (lapsiperheet)  
Palveluiden säilyminen alueella (täydennysrakentaminen, ostovoima)  
Alueen imagon kehittäminen (uudistuva Annala)  
Alueen vetovoiman kasvattaminen

## Asumiskustannusten säilyminen kilpailukykyisenä

### 6.1.2.2 Arkkitehtisuunnittelun keinot

Arkkitehtuurin on tuotava alueelle lisäarvoa.

Arkkitehtuurin tulee olla selkeälinjaista ja erottua omaksi kerrostumakseen.

Materiaalein ja värein on tuettava korttelikokonaisuuksia.

Julkisen ja yksityisen välistä tilaa on rajattava.

Perustasoon on rakennettava pienimittakaavaisia rakenteita kuten varastot, katokset ja aidat.

Alueen yleisilme säilytetään vähäeleisenä. Uudis- ja lisärakentamisen muotokieli liitetään kestäväällä tavalla osaksi rakennusten nykyarkkitehtuuria.

### 6.1.3 Rakennuskanta

Kiint. Oy Vilusenrinteen omistuksessa on 13 asuinrakennusta, jotka on rakennettu vuosina 1975 -1981. Asuntoja on alueella yhteensä 324 kpl.

Alue on rakentunut pääsääntöisesti kahta eri perusratkaisua varioimalla: Talotyyppi A on lamellitalo, jossa on 2-vartinen porras ulkoseinällä, mutta ei hissiä. Talotyyppi B on lamellitalo, jossa on kierreporras keskellä runkoa eikä hissiä.

### 6.1.4 Korttelit

#### 6.1.4.1 Kortteli 5864

Korttelin 5864 asuinrakennukset rajautuvat Hikivuorenkatuun ja etelänpuoleiseen Isoniitynpolun kevyenliikenteen väylään.

Asemakaavan muutoksella tehdään mahdolliseksi maantasoasuntojen sijoittaminen Isoniitynpolun varteen. Puiston perusrakennustyön yhteydessä voidaan muuttaa kevyen liikenteen linjausta asuntopihoista etäämmälle.

Ojavainionkadun suuntaisen rakennuksen (Hikivuorenkatu 22) toimenpiteissä on otettava huomioon katunäkymä kokonaisuutena.

Kortteliin sijoittuu pysäköintialue, jolle on mahdollista rakentaa osittain maanalainen pysäköintikansi. Alueelta voidaan osoittaa pysäköintipaikkoja myös kortteleihin 6076 ja 5867. Kansitasolle rakennetaan rajaavia katos- varastorakenteita korttelille ominaisella tavalla.

#### 6.1.4.2 Kortteli 5866

Kortteli rajautuu lähestymissuunnassa Juvankatuun ja on siksi merkittävä alueen kokonaisuuden kannalta. Avoin rakentamistapa on altistanut piha-alueet liikennemelulle. Tätä asiaa auttaa alueelle suunniteltu II-kerroksinen rivitalomassa, jonka melusuojaus hoidetaan autosuojarakennusten avulla.



Rakentaminen rajaa näkymää Juvankadun suuntaan ja muodostaa melusuojan kortteleille. Uudisrakennusten tulee olla alueen identiteettiä tukevia ja alueellista yleisilmettä kohentavia. Juvankadun varsi hulevesialueena on säilytettävä.

Takunvainionkadun pääte on keskeinen paikka ja helposti saavutettavissa alueelliselle palvelutilalle, korttelitalolle tms. Rakennusten kulmaukseen sijoittuva uudisrakennus voi olla joko 1-kerroksinen tai 5-kerroksinen.

Uudisrakennuksen arkkitehtuurin tulee olla asuinrakennusten perusparannuksen luonteeseen soveltuvaa ja ilmentää ajallista kerrostumista.

#### 6.1.4.3 Kortteli 5867

Korttelissa on kaksi kulmittain olevaa asuinrakennusta, joiden itä/pohjoiskulma on avoin. Etelä-pohjoissuuntainen rakennus on ”selin” katutilaan nähden.

Perusparannuksen yhteydessä avataan pohjakerroksesta käyntiyhteydet mm. Ojavainionkadulle. Ojavainionkadun suuntaisen rakennuksen korottamisen lisäksi voidaan rakennuksen runkoon tehdä kokonaan uusia rakenneosia hissi- ja porrasjärjestelyiden helpottamiseksi. Rakentamaton kulmaus voidaan täydentää asuntorakentamisella tai talous- ja huoltorakennuksella.

Pysäköintialuetta on rajattava Isoniitynpuistoon ja Takunvainionkadulle aita- ja katosrakentein.

#### 6.1.4.4 Kortteli 6076

Korttelissa on kaksi kulmittain olevaa asuinrakennusta, joiden itä/eteläkulma on rakentamaton. Etelä-pohjoissuuntainen rakennus avautuu Isoniityn puistoon kääntäen sille selkänsä. Perusparannuksen yhteydessä avataan uusia käyntiyhteyksiä myös puiston suuntaan. Rakentamaton kulmaus voidaan täydentää asuntorakentamisella tai talous- ja huoltorakennuksella.

Pysäköintialuetta on rajattava Kolunraitin suuntaan aita- ja katosrakentein

### 6.1.5 Toimenpiteet

#### 6.1.5.1 Lisä- ja täydennysrakentaminen

Rakennusten korottaminen, kattokerros  
Kattokerros toteutetaan yhtenäisenä, koko rakennuksen mittaisena ja osittain sisäänvedettynä lisäkerroksena. Tavoitteena on korostaa rakennusten nauhamaisuutta. Päätyjen aukotukset ym. ratkaistaan rakennussuunnittelun keinoin esim. yhtenäisin pintamateriaalein ja

värisävyin. Uuden kerrostuman tulee erottua vanhasta kuitenkin siihen sopeutuen.

#### Kulmarakennukset

Kulmarakennus voi olla luonteeltaan joko asuinrakennuksiin rinnastuva 5-kerroksinen asuinlamelli tai talous-palvelurakennus, jolloin se on 1-kerroksinen, kontrastinen ja rakennuksia yhdistävä.

#### Uudisrakentaminen

Juvankadun suuntaiset asuinrakennukset ovat 2-kerroksisia. Niiden tulee olla horisontaalisia, vaaleita ja kiviainespintaisia rivitaloja. Vesikaton on oltava loiva pulpettikatto. Autotalli- ja varastorakennusten tulee muodostaa yhtenäinen, suhteikkaasti rytmittävä kokonaisuus Juvankadun suuntaan.

### 6.1.5.2 Muutokset rakennuksissa

#### Maantasokerrokset

Maantasokerrosten umpinaista vaikutelmaa on kevennettävä maantasokerrosten toimintoja uudelleen jäsentämällä mm. sijoittamalla suotuisille paikoille asuntoja ja asuntopihoja rakenteineen.

#### Hissit ja porrashuoneet

Rakennuksiin voidaan lisätä hissejä, jotka tulevat varsinaisen rungon ulkopuolelle. Tällöin hissien tulee erottua selkeästi esim. lasimaisen nivelen avulla rakennuksen rungosta. Uudet hissirakenteet eivät saa muodostua liian vertikaalisiksi aiheiksi ja arkkitehtuuria hallitseviksi tekijöiksi. Rakennuksen rungon sisäpuolelle sijoittuva hissiratkaisu on ulkonäöllisesti ensisijainen ratkaisu.

#### Parvekkeet

Parvekkeet kunnostetaan ja lasitetaan. Mikäli betonirakenteisia kaiteita joudutaan uusimaan, on uudet ratkaisut toteutettava yhtenäisinä kokonaisuuksina. Kaiteet rakennetaan tällöin esim. umpinaisilla/värillisillä julkisivulevyillä.

#### Sisäänkäynnit

Sisäänkäynnit tehdään rakennusten molemmille puolille. Sisäänkäyntien lähiympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota mm. katoksin, sisääntuloaukioin, pintamateriaalein, valaistuksella ja pienimuotoisilla istutuksilla.

### 6.1.6 Pintarakenteet ja –materiaalit

Rakennusten julkisivujen betonipintoja voidaan korvata kiviaineisilla keraamisilla tai kuivapuristetuilla laatoilla tai poltetulla julkisivutiilillä, joiden väri ja muoto sovitetaan rakennusten arkkitehtuuriin sopivaksi ajalliseksi kerrostumaksi. Rakenteissa pyritään pysyvän ja kestäväen vaikutelmaan.

Varasto-, katos- ym. kevyiden rakenteiden materiaalina käytetään puuta ja siihen liittyviä levymäisiä rakenteita tai tiiltä.

Yleisilmeessä pyritään yhtenäisiin kokonaisuuksiin esim. korttelivyohykkeittäin seuraavasti. Kattomuodot ovat tasakattoja ja loivia pulpettikattoja.

Alue 1	kortteli 5866
Alue 2	korttelit 6077- 5867
Alue 3	kortteli 5864

#### 6.1.7 Piha-alueet

##### Oleskelupihat

Pihojen peruskorjausten yhteydessä piha-alueet on jäseneltävä selkeästi eri käyttäjäryhmien tarpeita ajatellen. Yksityisen ja julkisen tilan välinen rajapinta on tuotava esille.

##### Pysäköintialueet

Pysäköintialueita lisätään ja ne jaotellaan uudelleen asunnon sijainti huomioiden. Alueille osoitetaan rakennuspaikkoja autokatoksille ja –talleille. Pysäköintikentät on jäseneltävä istutuksin ja reunakivetyksin pienimittakaavaisiin osiin.

##### Jätehuolto

Perusparannustyön yhteydessä jätekeskuksia keskitetään ja järjestellään tarkoituksenmukaisella tavalla uudelleen käyttämällä esim. syväkeräysastioita.

##### Pihakalusteet, valaistus, valaisintyypit ja istutukset

Eri osakokonaisuuksista on laadittava korttelisuunnitelmat, piha- ja vihersuunnitelma ja muodostettava tarvittavat rasitteet.

##### Varasto- ym. kevyet rakenteet

Ulkoiluvälineitä varten rakennetaan tarvittaessa lisää varastotilaa piha-alueille. Rakennuksilla tehdään samalla tilarajauksia tilahierarkiaa luovalla tavalla. Rakennuksiin voi liittyä kevyitä aita- ja porttirakenteita.

##### Valaistus

Valaistusuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota turvallisuuden ja tunnelman lisäämiseen mm. julkisivujen, sisäänkäyntien ja viherkasvillisuuden esille nostamiseen valaistuksen keinoin.

##### Aidat

Maantasoasuntojen pihat on rajattava matalilla, vaaleasävyisillä, vaakasuuntaisilla puuaidoilla, joita täydennetään pensasistutuksin ja muurikiviaihein

Asemakaavan muutoksen toteutusta havainnollistaa kaavahankkeen rinnalla edenneen arkkitehtisuunnittelun yhteydessä tuotettu aineisto.

#### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korjaus- ja uudisrakentaminen käynnistyvät kaavamuutoksen hakijan mukaan kaavan saatua lainvoimansa ja toimenpiteet ajoittuvat noin 10 vuodelle. Isoniitynpolun siirto ajoittunee korttelin 5864 tontin 11 rakentamisen yhteyteen.

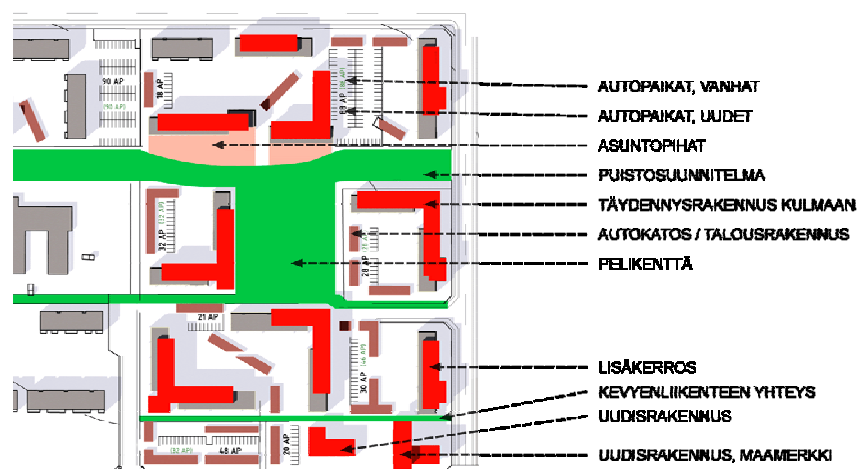
Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.



Näkymä alueelta



Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy:n yleissuunnitelmavaihtoehto 1, joka valittiin asemakaavamuutoksen laadinnan pohjaksi.



Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy:n yleissuunnitelmavaihtoehto 2.