

XVI (TAMMELA), ILMARINKATU 22, TAMMELAN STADIONIN KEHITTÄMINEN, ASEMAKAAVA NRO 8570

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 31.8.2015 päivättyä sekä 9.11.2015 ja 29.2.2016 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8570. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8570

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee XVI kaupunginosassa (Tammela) Tampereen ydinkeskustan itäpuolella, osoitteessa Ilmarinkatu 22. Suunnittelualue rajautuu Tammelan koulun tonttiin, Kalevan puistotiehen, Itsenäisyydenkatuun, Tammelankatuun ja Salhojankatuun. Kaavamuutos koskee pallokentän aluetta 116U (kiinteistötunnus 837-116-9904-0000) sekä Kalevan puistotien ja Itsenäisyydenkadun kulman liikennealuetta 116L (kiinteistötunnus 837-116-9906-0000).

Tammela on yli satavuotias kaupunginosa ydinkeskustan itäpuolella rautatieaseman tuntumassa. Alueen koossa pitävä voima on ruutu-kaavaan perustuva asemakaava ja perinteinen Tammelantori puistoineen. Alun perin tiiviisti rakennettu puukaupunginosa on 1960- ja 1970-luvuilla muuttunut lähiömäiseksi avoimine laajoine pysäköinti-alueineen. Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan Kalevan kaupunginosan välittömään läheisyyteen ja kaavan lähistöllä on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita.

Suunnittelualueella sijaitseva Tammelan pallokenttä on maamme ensimmäisiä puhtaasti jalkapalloilulle rakennettuja urheilupaikkoja. Kentän rakentaminen aloitettiin vuonna 1926 ja se valmistui 1931. Nykyisen muotonsa stadion sai 1993, kun kentälle rakennettiin nykyiset katsomot ja huoltotilat. Tamperelaiset jalkapalloilun pääsarjoissa pelaavat joukkueet käyttävät Tammelan stadionia otteluareenanaan. Stadionin yleisökapasiteetti on noin 5 000 katsojaa.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin vuoden 2015 asemakaavoitusohjelmaan. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Tammelan jalkapallostadionin kehittäminen jalkapalloilun ehdoilla 2013–2014 käydyin suunnittelukilpailun voittajatyön pohjalta. Lähtökohtana on voittajaehdotuksen tasapainoinen ja linjakas arkkitehtuuri sekä Tammelan kaupunkikuvaa eheyttävä täydentäminen lähialueen arvokkaat kulttuuriympäristöarvot huomioiden. Tavoitteena on edistää kevyen liikenteen mahdollisuuksia, luoda hyvät ja monipuoliset asumisen edellytykset sekä huomioida Tammelan koulun turvallisuus ja viihtyisyys.

Asemakaavoitusohjelmassa 2015–2017 on asetettu tavoitteeksi kaavoittaa suunnittelualueelle 15 000 kerrosalaneliometriä asuinrakentamista ja 5 000 kerrosalaneliometriä muuta rakentamista.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Kaupunki järjesti yhdessä Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa Tammelan stadionin suunnittelukilpailun 2013–2014. Kaupunginhallituksen suunnittelukokous päätti 13.10.2014, että Tammelan stadionin ja sen ympäristön suunnittelua jatketaan kilpailun voittaneen Hattutemppelehdotuksen pohjalta. Tammelan stadionin kehittäminen sisältyy vuoden 2015 asemakaavoitusohjelmaan.

Aloitusvaihe

Kaavahanke tuli vireille 22.1.2015, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 22.1.–12.2.2015. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.1.2015. OAS:sta saatiin 3 viranomaiskommenttia sekä 33 mielipidettä 29 eri taholta.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan Kalevan kaupunginosan läheisyyteen ja lähellä on muitakin arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita. Kaavan vaikutusten arvioimiseksi tulee laatia rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Muutos tulee koskemaan merkittäväällä tavalla kaupunkikuvaa ja muuttaa erityisesti Kalevan puistotien miljööni piirteitä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa. Tampereen Kaukolämpö Oy toteaa, että pysäköintialueella sijaitsee kaukolämpöjohto, jonka muutoksen kustannuksista vastaa edunsaaja. Ympäristönsuojelu toteaa, että suunnittelussa on huomioitava ympäristömelu, asuntojen tuuletettavuus ja asuntojen ilmanotto. Kentän valaistus ja asunnot on syytä suunnitella siten, ettei valaistuksesta aiheudu häiriötä asumiselle.

Mielipiteitä saatiin lähistön taloyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä. Mielipiteen jättäneistä suurin osa suurin osa vastustaa hanketta. Eniten kritiikkiä aiheuttivat jalkapalloilun edellytykset, asumisen ja pelikentän yhdistäminen, ympäristöön sopimaton liian massiivinen rakentaminen, asumisviihtyisyyden heikentyminen, lisääntyvä liikenne, rakentamisen vaikutus lähitalojen perustuksiin, kustannusarvion puute, suunnitteluprosessi, etukäteen tehdyt sopimukset sekä vaihtoehtojen puuttuminen. Monet mielipiteen jättäjät eivät suoraan vastusta tai kannata suunnitelmaa, mutta esittävät parannusehdotuksia. Muutama taho pitää hanketta kokonaisuudessaan positiivisena, keskustaan hyvin sopivana ja jalkapalloilun mahdollisuuksia parantavana. Suunnitelmaa pidettiin hyvin ympäristönsä sopivana, mutta toisaalta toivottiin myös korkeampaa rakentamista. Alueelle halutaan toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja riittävästi polkupyöräpaikkoja.

Asemakaavan viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 10.3.2015. Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että kilpailun jälkeä tehdyistä muutoksista huolimatta rakennuksen arkkitehtoninen ilme on säilynyt erittäin korkealaatuisena. Kaupunkikuvallisena haas-

teena pidettiin pysäköintihallin ajoyhteyttä. Kaupunkikuvatoimikunta antoi ohjeita jatkosuunnitteluun.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laadittiin useita selvityksiä, tarkennettiin rakennusoikeuden määrää, täsmennettiin stadionin tilajärjestelyjä sekä esitettiin uusia ratkaisuja pysäköinti- ja huoltoliikenteelle.

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen oli nähtävillä 3.9.–1.10.2015 ja siitä pyydettiin lausunnot ao. kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 22.9.2015 ja kaupunkikuvatoimikunnassa 15.9.2015. Luonnoksesta saatiin 10 lausuntoa sekä 18 mielipidettä 17 eri taholta.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että laadittu rakennetun ympäristön selvitys on riittävä ja käyttökelpoinen kaavan pohjatiedoksi. Suunnitelma tukee Tammelalle historiallisesti ominaista korttelirakennetta. Nykyisen stadionin tärkeimmät arvot säilyvät ja jatkuvat myös esitetyssä suunnitelmassa. Stadion ei omaa erityistä arkkitehtonista arvoa eikä sen purkamiselle nähdä estettä. Kalevan puistotie kestää aiempaa korkeamman rakennusmassan kadun länsipuolella. On kaupunkikuvallisesti suositeltavaa, että kadunvarrelle avautuu liiketiloja. Katuaukio tulee toteuttaa laadukkaasti. Rakennusala levittäytyy Ilmarinkadun kaupunkikuvallisesti merkittävän puurivin alalle, ja vaikutuksia arvioidessa tulee huomioida puukujan merkitys. Velamonkadun päähän muodostuva kadunpääteaihe on kaupunkikuvallisesti mahdollinen, mutta Salhojankadun kapeuden vuoksi edellyttää huolellista suunnittelua. Vahvat arvopiirteet omaava, yhtenäinen ja laaja Kalevan arvokas kulttuuriympäristö kestää esitetyn maisemallisen elementin. Aineistoon tulee liittää havainnekuvia, joista nähdään suunnitelman asettuminen maisemaan Kalevan kirkolta ja Liisanpuistosta katsoen. Kaavan tavoitteiden mukainen lähiympäristön arvokkaiden kulttuuriympäristöjen huomiointi pääosin toteutuu suunnitelmassa. Kaavaehdotus tulee toimittaa maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Tampereen Sähköverkko Oy toteaa, että tontin kaakkoiskulman jakelumuuntamo ei voida purkaa ennen kuin korvaava muuntamo on otettu käyttöön. Muuntamolle tulee mahdollistaa paikka aukiolta tai kaava-alueen ulkopuolelta. Muuntamon ja kaapeleiden siirrosta aiheutuvat kustannukset tulee korvata. Uusien muuntamoiden (2 kpl) rakentaminen stadionin alueelle tulee mahdollistaa. TeliaSoneraalla on stadionilla matkapuhelinverkon tukiasemat ja valokuitukaapeli. Ennen toteutusta on oltava yhteydessä Soneraan tarvittavista siirroista. Elisa Oyj:llä on runsaasti kaapeleita Salhojankadun kaapelikanavassa. Kiinteistötoimella, Tilakeskuksella, Ympäristönsuojelulla, Liikuntapalveluilla ja Tampereen Vedellä ei ole huomauttamista

Kaupunkikuvatoimikunta toteaa, että suunnitelma on edennyt kaikilta osin aiemmin edellytettyyn suuntaan. Kaupunkikuvallisista ominaisuuksista ei ole huomautettavaa ja asemakaavatyötä tulee jatkaa luonnoksen pohjalta. Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi suunnittelua tulee jatkaa alkuperäisideasta vastanneen arkkitehtitoi-

misto JKMM:n kanssa. Kaavassa tulee osoittaa rakennusoikeutta aukion rakennelmalle sekä kirjata kaavaan vaatimus stadionin kaatoksen ja siihen liittyvien asuinrakennusten yhtenäisenä jatkuvasta räystääslinjasta.

Mielipiteitä saatiin lähistön taloyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä. Mielipiteen jättäneistä suurin osa vastustaa hanketta. Eniten kritiikkiä aiheuttivat asumisen ja pelikentän yhdistäminen, ympäristöön sopimaton liian massiivinen rakentaminen, asumisviihtyisyyden heikentyminen, suunnitteluprosessi sekä vaihtoehtojen puuttuminen. Monet mielipiteen jättäjät eivät suoraan vastusta tai kannata hanketta, mutta esittävät parannusehdotuksia. Kysymyksiä herättävät mm. liikennejärjestelyt, pysäköinnin määrä ja kerroslukujen nostaminen. Moni pitää hanketta kokonaisuudessaan positiivisena ja toivoo suunnitelmien etenemistä. Kannattajien mielestä hanke soveltuu keskustaan hyvin, parantaa jalkapalloilun mahdollisuuksia ja alueen palveluita sekä sopii rakentamistavaltaan ympäristöönsä.

Palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella Salhojankadun puoleista korkeinta rakennusosaa madallettiin 2 kerrosta. Kaavakarttaan lisättiin muuntamovaraus, Salhojankadun puurivi, merkintä maanalaisten pysäköintitilojen rakentamisesta, pysäköintipaikkojen enimmäismäärä, vaatimus polkupyöräpysäköintipaikoista, rakennusoikeutta aukion kioskirakennelmalle sekä tarkennus stadionin kaarevan räystääslinjan jatkuvuudesta. Stadionin asettumisesta maisemaan Kalevan kirkon suunnasta sekä kentän mitoituksesta laadittiin lisää havainneaineistoa. Kaavan vaikutusten arviointia täydennettiin Ilmarinkadun puurivin osalta.

Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.11.2015 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 19.11.–21.12.2015. Asemakaavaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.12.2015. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin Pirkanmaan maakuntamuseon viranomaislausunto.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunnitelman keskeinen arvioitava vaikutus on vaikutus Kalevaan, Kalevan torneihin ja Kalevan kirkolta avautuvaan maisemaan. Maakuntamuseo esittää kaavaehdotuksen aineistoihin lisättäväksi nämä suunnitelmaa havainnollistavat aineistot. Tämän jälkeen Pirkanmaan maakuntamuseo täydensi lausuntoaan todeten, että on saanut lisää havainnollistavaa materiaalia hankkeeseen liittyen (JKMM Arkkitehdit, animaatio 9.12.2015). Kaava-aineiston mukana toimitetussa viitesuunnitelmasa olevat havainnekuvat yhdessä em. materiaalin kanssa riittävät hankkeen vaikutusten arviointiin eikä museolla ole enää huomautettavaa hankkeesta.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin 11 muistutusta lähistön taloyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä. Muistutuksen jättäneistä suurin osa kritisoi hanketta samoilla perusteilla kuin aiemmissa kaavavaiheissa. Muistutuksissa esitettiin parannusehdotuksia mm. liikennejärjestelyihin ja stadionin yksityiskohtaisempaan suunnitteluun.

Palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella stadionin liikenne-tarkastelua täsmennettiin mm. Salhojankadun järjestelyjen sekä liikenteen toimivuustarkastelujen osalta. Muistutuksissa esitetyt yksityiskohtaiset parannusehdotukset otetaan huomioon jatkosuunnittelussa mahdollisuuksien mukaan. Viitesuunnitelmaa täsmennettiin mm. leikkauspiirrosten osalta. Kaavakarttaan lisättiin teknisenä tarkistuksena vuokra-asumisen pysäköintinormi sekä yleismääräys, joka mahdollistaa ilmastointikonehuoneiden rakentamisen rakennusmassan sisään ylimpiin kerroksiin viitesuunnitelman mukaisesti. Muutokset eivät edellytä asemakaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyaikaisen n. 6500-paikkaisen jalakapallostadionin sekä asuin-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen rakentaminen Tammelan pallokentän kortteliin. Asuinrakennukset sijoittuvat Salhojankadun ja Kalevan puistotien varteen, stadionrakenteet korttelin keskelle. Korttelin pysäköinti sijoittuu maan alle. Ilmarinkatu muutetaan palloilukentän tontista jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu. Itsenäisyydenkadun, Tammelankadun ja Kalevan puistotien kulma muutetaan pysäköinti-alueesta katualueeksi ja katuaukioksi. Itsenäisyydenkadun ja Kalevan puistotien kulmaan syntyvä aukio nimetään Paltsunaukioksi.

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 29 100 k-m² ja koko alueen tehokkuus on e=1,29. Rakennusoikeus kasvaa 29 100 k-m², sillä voimassa olevassa kaavassa kentälle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Asuinrakentamista on n. 16 200 k-m², mikä vastaa tämän hetkisten suunnitelmien mukaan n. 170 uutta asuntoa.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Hankkeen toteuttamista tutkitaan integroidulla hankinta- ja toteutusmallilla (IPT), jossa sopimusosapuolten muodostama allianssi kilpailuttaa kokonaisuuden tarvitsemat muut toimijat. Tarvittavia osapuolia ovat mm. suunnitteluun, rahoitukseen ja toteutukseen tarvittavat osapuolet. Hankintatapa tähtää yhteistoimintaan ja riskien jakamiseen allianssiosapuolten kesken ”hankkeen parhaaksi” -periaatteella.

Ennen toteuttamista on huolehdittava siitä, että stadionin kaakkoiskulman muuntamo on korvattu uudella muuntamolla. Stadionin lähettyvillä kulkevien kaapeleiden ja muun tekniikan siirroista on oltava hyvissä ajoin yhteydessä niiden omistajiin.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Tampereen kaupungin XVI kaupunginosan (Tammela) urheilu- ja liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Tampereen kaupungin XVI kaupunginosan (Tammela) kortteli nro 562 sekä katualuetta.

Kaavan laatija:
Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen,
Maankäytön suunnittelu, kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero: TRE:240/10.02.01/2015, pvm 9.1.2015
Vireille tulo: 22.1.2015

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammelan kaupunginosassa Tampereen keskustassa osoitteessa Ilmarinkatu 22.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

XVI (Tammela), Ilmarinkatu 22, Tammelan stadionin kehittäminen, asemakaava nro 8570.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.1.2015
- Asemakaavakartta ja poistettava asemakaava 31.8.2015, tark. 9.11.2015 ja 29.2.2016
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelmat 29.2.2016 (Arkkitehtitoimisto JKMM Oy)
- Palauteraportti 29.2.2016
- Alkuperäiset palautteet 29.2.2016
- Ote Kaupunkikuvatoimikunnan kokouspöytäkirjasta 10.3.2015
- Arkkitehtuurin ideakilpailun arvostelupöytäkirja 22.9.2014
- Meluselvitys 27.4.2015 (Destia)
- Rakennettavuusselvitys 24.6.2015 (A-Insinöörit Suunnittelu Oy)
- Rakennetun ympäristön selvitys 31.8.2015 (Arkkitehdit MY)
- Liikenteellinen selvitys 31.8.2015, tark. 26.2.2016 (Trafix)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tammelan yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 2012)
- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 (A-Insinöörit Suunnittelu Oy)
- Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella 2012 (Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

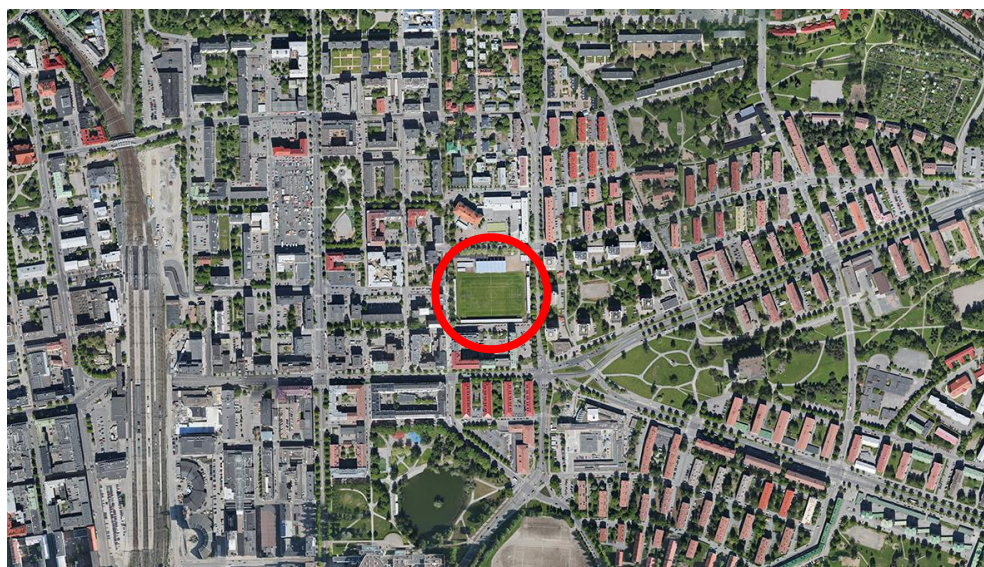
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tammelan kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustan itäpuolella, osoitteessa Ilmarinkatu 22. Suunnittelualue rajautuu Tammelan koulun tonttiin, Kalevan puistotiehen, Itsenäisyydenkatuun, Tammelankatuun ja Salhojankatuun. Kaavamuu- tos koskee pallokentän aluetta 116U (kiinteistötunnus 837-116-9904-0000) sekä Kalevan puistotien ja Itsenäisyydenkadun kulman liikenne- aluetta 116L (kiinteistötunnus 837-116-9906-0000).

Tammela on yli satavuotias kaupunginosa ydinkeskustan itäpuolella rautatieaseman tuntumassa. Alueen koossa pitävä voima on ruutu- kaavaan perustuva asemakaava ja perinteinen Tammelantori puis- toineen. Alun perin tiiviisti rakennettu puukaupunginosa on ajan saa- tossa kokenut suuria mullistuksia. Vuoden 1918 Tampereen valtauksen taistelut ja talvisodan pommitukset jättivät jälkensä kaupungin- osaan tuhoten rakennuksia laajalti. Kaupungistumisen ja suuren maaltamuuttoaallon seurauksena 1960- ja 1970-luvuilla kaupunkiku- va on muuttunut lähiömäiseksi laajoina pysäköintialueineen.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan Kalevan kau- punginosan välittömässä läheisyydessä. Pallokentän lähistöllä on useita Tammelan kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita.

Suunnittelualueella sijaitseva Tammelan pallokenttä on maamme ensimmäisiä puhtaasti jalkapalloilulle rakennettuja urheilupaikkoja. Kentän rakentaminen aloitettiin vuonna 1926 ja se valmistui 1931. Nykyisen muotonsa stadion sai 1993, kun kentälle rakennettiin nykyiset katsomot ja huoltotilat. Tamperelaiset jalkapalloilun pääsar- joissa pelaavat joukkueet käyttävät Tammelan stadionia ottelu- areenanaan. Stadionin yleisökapasiteetti on noin 5 000 katsojaa.



Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä. Pallokentän alue on ympyröity karttaan punaisella.

(Kuva: © 2012 BLOM)

2.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Alue on rakennettua kaupunkimiljöötä, jossa ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Pallokentällä on luonnonnurmi. Kalevan puistotien, Ilmarinkadun ja Salhojankadun varteen on istutettu puurivit. Alue on pinnanmuodoltaan tasaista. Tasaisen maanpinnan korkeusasemat vaihtelevat välillä +104,5...+106,0. Alueella on noin 1–2 m paksun täytemaakerroksen alla 4–9 m paksu savi-/silttimaakerros. Täyttökerroksen alla on paikoin humusta tai turvetta. Silttikerroksen alla on hiekkaa tai moreenia. Kalliopinta on noin 12 m syvyydessä maanpinnasta.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alueen pohjoisreunassa pohjaveden pinta oli tutkimusaikana 12.6.–23.6.2015 tasolla +99,09...+99,34. Ilmarinkadulla pohjaveden pinta on vaihdellut 12.8.1992–10.7.2003 tasolla +98,7...+99,73. Lounaisnurkassa pohjaveden pinta oli tutkimusaikana 15.6.-23.6.2015 tasolla +97,95 ja orsiveden pinta tasolla +102,7. Kaakkoisnurkassa pohjaveden pinta oli tasolla +98,45...+98,79. Kaakkoisnurkassa ei havaittu orsivettä tason +100,49 yläpuolella.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tammelan väestö kasvoi nopeasti 1800-luvun lopun muutamasta sadasta 1900-luvun alun yli 10 000 asukkaaseen. Nyt Tammelassa (kaupunginosat XIV, XV ja XVI) on asukkaita 7241. Kaupunginosassa XVI (Tammela B) asukkaita on 2397 ja keski-ikä 47,1 vuotta. Lapsia ja nuoria (0–15 v.) on 3,7 % asukkaista ja yli 65-vuotiaita on yli 30 % asukkaista. Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Tammela on kerrostalovaltainen asuntoalue, jossa liiketilat ovat keskittyneet pääkatujen varteen. Vaikka Tammela sijaitsee ydinkeskustan välittömänä jatkeena, sen kaupunkirakenne on lähiömäinen. Korttelitehokkuudet (e_k) vaihtelevat n. välillä 1,0–1,9. Eteläinen kaupunginosa XVI ja etenkin Itsenäisyydenkadun varsi on muuta Tammela tehokkaammin rakentunut.

Kaupunkikuva

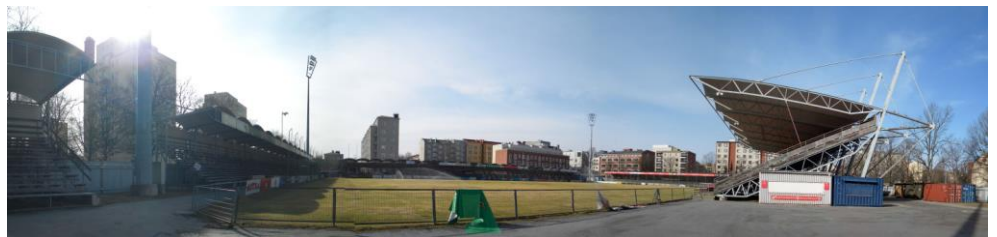
Tammelan pallokenttä sijaitsee kaupunkikuvallisesti erilaisten alueiden rajalla. Leveän bulevardimaisen Kalevan puistotien itäpuolelta alkaa modernistinen Kaleva tornitaloineen. Ilmarinkadun pohjoispuolella on vuosisadan vaihteen koulu ja sen 1950-luvun laajennus. Kentän lounaispuolella on umpikorttelirakenteeseen sulautuva Tammelan entisten kenkätehtaiden keskittymä. Länsipuolella on 1970- ja 1980-lukujen asuinkerrostaloja, joiden maanpäälliset kellarit ja parkkipaikat antavat kaduille lähiömäisen luonteen. Itsenäisyydenkadun ja Kalevan puistotien kulmassa on merkittävä avoin kaupunkitila, jossa sijaitsee nykyään parkkikenttä.

Pallokentän ilme on pääosin peräisin 1990-luvulta. Kenttä on aidattu joka suuntaan eikä varsinaisesti hahmotu julkisena avoimena tilana. Valaisinpylväät erottuvat kauas.



Pallokenttä Salhojankadun ja Tammelankadun risteyksessä.

(Kuva: A.H., Tampereen kaupunki)



Pallokentällä.

(Kuva: Rakennetun ympäristön selvitys, Arkkitehdit MY)

Rakennettu kulttuuriympäristö

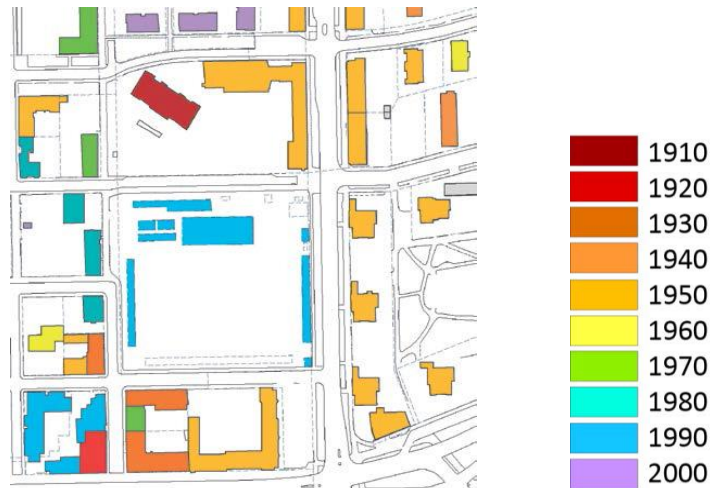
Pallokentän pohjoispuolella sijaitsee Tammelan koulu (Georg Schreck 1910) ja sen laajennus (Olavi Suvitie 1957). Tammelan koulu on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä, mutta sitä ei ole suojeltu asemakaavalla.

Salhojankadun ja Tammelankadun risteyksessä sijaitsee kolme Tammelan teollisuusperintöä edustavaa rakennusta: Tampereen Kenkäteollisuus Oy, nyk. Tammelan Palvelukeskus (Lauri Autero ja Hugo Lindholm 1927, Erik Stenvall ja Heikki Varhi 1994), Kenkätehdas Solena (Bertel Stömmer 1931) sekä Kenkätehdas Oy Kaleva, nyk. KOy Tammelankatu 24 (Veikko Kallio 1937). Tammelan Palvelukeskuksen vanha osa sekä Kenkätehdas Solenan katujulkisivut on suojeltu asemakaavalla. Tulevan maakuntakaavan luonnoksessa Tammelan teollisuusperintöä on ehdotettu nostettavaksi maakunnallisesti merkittäväksi rakennuskulttuuriympäristöksi.

Suunnittelualueen itäpuolella on Kalevan kirkon ja kaupunginosan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Kaleva on yksi yhtenäisimmistä ja laajimmista kaupunginosista, joka on toteutettu toisen maailmansodan jälkeen funktionalismin kaavoitusperiaatteiden mukaisesti. Lähimpänä Tammelan pallokenttää sijaitsevat Kalevan tornitalot (Kalevantornit, Teiskontornit ja Ilmarintornit 1949–54, As Oy Petsamonkatu 14 ”Miljoonatorni” 1956, Harry W. Schrek).

Pallokentän eteläpuolella sijaitsee As Oy Kalevan lukko (Bertel Strömmer 1953). Kaupunkirakenteellisessa ja liikenteellisessä solmukohdassa sijaitseva As Oy Kalevan Lukko on myös rakennustaiteellisesti merkittävä.

Pallokentän pääkatsomo rakennettiin 1993, loput katsomot ja yleisötilat 1990-luvun lopulla. Valaisinpylväät ja tulostaulu ovat vuodelta 2000 ja pääkatsomon kuppi-istuimet vuodelta 2002. Aidan betonipylyväät ovat ainoat alkuperäisinä tai alkuperäisenkaltaisina säilyneet yksityiskohdat. Lisäksi yksi huoltorakennuksista edustaa vanhaa kerrostumaa pallokentän ajoilta. Pallokenttä on vakiinnuttanut paikkansa osana Tammelan kaupunginosan rakennettua historiaa ja kaupunkikuvaa. Pallokentän arvot liittyvät sen pitkäaikaiseen toimintaan sekä korttelirakenteen keskelle muodostuvaan poikkeukselliseen avoimeen tilaan. Pääkatsomon arkkitehtuuri edustaa aikaansa ja muodostaa high-tech -arkkitehtuurin parin Tammelan terästalon kanssa.



Pallokentän ympäristön rakennusten rakentamisaikavuosikymmenet.

(Kuva: Rakennetun ympäristön selvitys, Arkkitehdit MY)

Asuminen, palvelut ja työpaikat

Lähiympäristössä on pääosin kerrostaloasuntoja, pohjoispuolella Puu-Tammelassa myös pientaloja ja pienkerrostaloja. XVI kaupunginosassa on paljon pieniä asuntoja, joissa asutaan yksin tai kaksin. Yhden hengen asutokuntia on 63,1 % alueen asutokunnista ja lapsiperheiden osuus on 7,6 %. Vuokra-asuntoja on 48,4 % asunnoista. Kaavamuutosalueen läheisyydessä on runsaasti palveluita ja liiketiloja. Tammelan kaupan rakenne ei ole yhtä tiivis kuin ydinkeskustassa, ja tarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan ja palveluihin. Alle 300 m etäisyydellä alueesta sijaitsevat Tammelan koulu, Aaltosenkadun, Vellamon ja Akonpuiston päiväkodit, Sampolan kirjasto, Tammelan hammashoitola sekä Tammelan äitiys- ja lastenneuvola. Liiketilat keskittyvät Itsenäisyydenkadun, Tammelan puistokadun ja Tammelan torin varrelle. XVI kaupunginosassa on 1117 työpaikkaa.

Virkistys

Tammelassa viheralueita on vähän ja viherverkko on epäyhtenäinen. Lähimmät merkittävät viherverkon osat, Emil Aaltosen puisto, Sorsapuisto, Liisanpuisto ja Saukonpuisto, sijaitsevat n. 300 m etäisyydellä suunnittelualueesta. Kaupin laajan ulkoilualueen länsiosa on n. 1 km etäisyydellä. Lähistöllä sijaitsevat Tammelan koulun, Ilvespuiston, Emil Aaltosen puiston pelikentät sekä Sorsapuiston kenttä. Tammelan pallokenttä on merkittävä urheilupaikka keskustassa.

Liikenne

Suunnittelualue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Sitä reunistavat kaksi liikenteen pääväylää, Kalevan puistotie sekä Itsenäisyydenkatu ja sen jatkeena Teiskontie. Itsenäisyydenkatu toimii yhtenä keskustaan johtavana joukkoliikenteen laatuikäytävänä, lisäksi monet kaupunkilinjat ajavat n. 300 metrin etäisyydellä suunnittelu-kohteesta. Alueen kevyen liikenteen reitistöt ovat kattavat. Ilmarinkadulla ja Kalevan puistotiellä kulkevat pyöräilyn seudulliset pääreitit. Ilmarinkatu on pallokentän kohdalla päättyvä katu.

Tekninen huolto

Suunnittelualuetta ympäröivien katujen alla kulkee useita kunnallistekniikan johtolinjoja. Itsenäisyydenkadun ja Kalevan puistotien kulman LPA-alueen alla sijaitsee kaukolämpöjohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelta laaditun meluselvityksen mukaan (Destia 27.4.2015) Kalevan puistotiellä liikennemelun keskiäänitaso on päivällä yli 65 dB ja yöllä yli 60 dB. Tampereen v. 2013 ilmanlaatuselvityksen mukaan typpioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausipitoisuudet ovat alueen itä- ja koillisreunassa enimmillään yli 70 µg/m³. Alueelta täyttökerroksista otetuissa maaperänäytteissä ei havaittu viitteitä pilaantuneisuudesta.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Alue kuuluu Tampereen valtakunnanosaakeskuksen ydinalueeseen (kk 2). Aluetta kehitetään vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnanosaakeskuksena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot.

Valmisteilla olevan Pirkanmaan uuden maakuntakaavan (*maakuntakaava 2040*) luonnos sekä täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä 5.3.–10.4.2015. Maakuntakaava 2040 korvaa vahvistuessaan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan.

Maakuntakaavan 2040 luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoinneen. Alue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisen

vyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymä oikeusvaikutukseton *keskustan osayleiskaava*. Osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, joka varataan urheilu- ja pallokenttien alueeksi (VU). Kalevan puistotien ja Itsenäisyydenkadun kulman liikennealue on keskustatoimintojen aluetta, joka varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille (C).

Kaava-alueita koskee kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymä oikeusvaikutteinen *keskustan liikenneosayleiskaava*. Liikenneosayleiskaavassa Kalevan puistotie on kokoojakatu, jossa kulkee kevyen liikenteen pääreitti. Ilmarinkadulta Salhojankadun kautta Vellamonkadulle kulkee uusi kevyen liikenteen reitti.

Tampereen kaupunki käynnisti *keskustan strategisen osayleiskaavan* laatimisen yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.1.2013. Keskustan strateginen osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka kumoaa vuoden 1995 keskustan osayleiskaavan ja keskustan liikenneosayleiskaavan. Kaupunginvaltuusto hyväksyi keskustan strategisen osayleiskaavaehdotuksen 18.1.2016.

Suunnittelualue on osayleiskaavan maankäyttökartassa keskustatoimintojen ja virkistystien sekoittunutta aluetta. Pallokenttää sivuaa Tammelan asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhyke sekä Kaupin ja lidesjärven välinen kehitettävä viher- ja virkistysvyöhyke. Stadionille on merkitty viher- ja virkistysverkon tai liikunta-alueen kehittämisen kohde tai tarve.

Osayleiskaavan liikennekartassa Kalevan puistotie kuuluu keskustan pääkatuihin, jossa kulkee myös keskustan pyöräilyn pääreitti. Itsenäisyydenkadulta Salhojankadun kautta Vellamonkadulle kulkee seudullinen pyöräilyn pääreitti. Itsenäisyydenkatu jatkeenaan Teiskontie ja Sammonkatu ovat joukkoliikenteen laatuikäviä. Itsenäisyydenkadulla ja Salhojankadulla kulkee tärkeä jalankulun reitti. Stadionin kohdalle on merkitty keskitettyä pyöräpysäköintiä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.7.1966 vahvistunut asemakaava nro 2297, jossa stadionin alue on merkitty palloilukentäksi (UP). Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka 10 katsojaa kohti. Pallokentän pohjoisreunassa Ilmarinkadulla on yleiselle jalankululle varattu korttelin osa, jossa kävelytien leveys on vähintään 3 m. Kalevan puistotien ja Itsenäisyydenkadun kulmassa on pysäköimisalue (LP).

Tammelan yleissuunnitelma

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

Raitiotien suunnittelu

Kaupunginvaltuusto hyväksyi raitiotien yleissuunnitelman 16.6.2014 ja päätti raitiotien suunnittelun jatkamisesta. Yleissuunnitelmassa raitiotie kulkee Itsenäisyydenkadulta Teiskontielle ja Sammonkadulle. Pallokenttää lähin pysäkki sijoittuu Itsenäisyydenkadulle lähelle Teiskontien ja Sammonkadun risteysaluetta.

Tonttijako

Suunnittelualueella ei ole voimassa tonttijakoja. XVI kaupunginosan urheilualue 116U (kiinteistötunnus 837-116-9904-0000) ja XVI kaupunginosan liikennealue 116L (kiinteistötunnus 837-116-9906-0000) on merkitty kiinteistörekisteriin 7.2.1986.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2015.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava laaditaan Tammelan stadionin kehittämiseksi jalkapalloilun ympärivuotiseen käyttöön siten, että stadioniin yhdistyy myös asuin-, asuntola-, liike- ja toimistotilaa.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginvaltuuston 18.2.2013 hyväksymään pormestariohjelmaan 2013–2016 sisältyy noin 6000-paikkaisen modernin stadionin suunnittelu Tammelaan.

Kaupunki järjesti yhdessä Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa Tammelan stadionin arkkitehtuurin ideakilpailun 2013–2014. Kaupunginhallituksen suunnittelukokous päätti 13.10.2014, että Tammelan stadionin ja sen ympäristön suunnittelua jatketaan kilpailun voittaneen Hatutempu-ehdotuksen pohjalta.

Tammelan stadionin kehittäminen sisältyy vuoden 2015 asemakaavoitusohjelmaan.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, Pirkanmaan Jätehuolto Oy)
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Tampereen Tammelalaiset ry
- Suomen Palloliitto, Ilves, Tampereen Pallo-Veikot, Ilves-Kissat
- Lemminkäinen Talon Oy
- As. Oy Petsamonkatu 14
- Tammelan Hattutempun kannatusyhdistys
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 22.1.2015.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.1.–12.2.2015 sekä lähetettiin tiedoksi edellä mainituille osallisille. Asema-kaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.1.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 3 viranomaiskommenttia sekä 33 mielipidettä 29 eri taholta. Näistä yksi saapui myöhässä.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan Kalevan kaupunginosan läheisyyteen ja lähellä on muitakin kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita. Tammelan stadion on vakiinnuttanut paikkansa osana Tammelan rakennettua historiaa ja kaupunkikuvaa. Asema-kaavan vaikutusten arvioimiseksi tulee laatia rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Muutos tulee koskemaan merkittäväällä tavalla kaupunkikuvaa ja muuttaa erityisesti Kalevan puistotien miljööni piirteitä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa. Tampereen Kaukolämpö Oy toteaa, että pysäköintialueella 116L sijaitsee kaukolämpöjohto, jonka siirron ja muutoksen kustannuksista vastaa edunsaaja. Ympäristönsuojelu toteaa, että suunnittelussa on huomioitava ympäristömelu ja asunnot tulee suunnata siten, että ne ovat tuuletettavissa myös hiljaiselta puolelta. Asuntojen ilmanottoon on kiinnitettävä huomiota, jotta liikenteenpäästöt eivät pääse sisätiloihin. Palloilukentän valaistus ja asunnot on syytä suunnitella siten, ettei valaistuksesta aiheudu häiriötä asumiselle.

Mielipiteitä jättivät lähistön taloyhtiöt As. Oy Kalevanlukko, As. Oy Petsamonkatu 14 ja As. Oy Vellamonkatu 22, lähiympäristön asukkaiden suunnitelman Pro Paltsun asukastoimikunta, Tammelan Hat-

tutempun kannatusyhdistys, Tampereen Pallo-Veikkojen kannattajaryhmä Tammelan Voima, Tampereen polkupyöräilijät ry, Tampereen tammelalaiset ry sekä 21 yksityishenkilöä.

Mielipiteen jättäneistä suurin osa suurin osa vastustaa hanketta. Eniten kritiikkiä aiheuttivat jalkapalloilun edellytykset, asumisen ja pelikentän yhdistäminen, ympäristöön sopimaton liian massiivinen rakentaminen, asumisviihtyisyyden heikentyminen, lisääntyvä liikenne, rakentamisen vaikutus lähitalojen perustuksiin, kustannusarvion puute, suunnitteluprosessi, etukäteen tehdyt sopimukset sekä vaihtoehtojen puuttuminen. Monet mielipiteen jättäjät eivät suoraan vastusta tai kannata suunnitelmaa, mutta esittävät parannusehdotuksia. Muutama taho pitää hanketta kokonaisuudessaan positiivisena, keskustaan hyvin sopivana ja jalkapalloilun mahdollisuuksia parantavana. Suunnitelmaa pidettiin hyvin ympäristöönsä sopivana, mutta toisaalta toivottiin myös korkeampaa rakentamista. Alueelle halutaan toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja riittävästi polkupyöräpaikkoja.

Kommentit ja mielipiteet kokonaisuudessaan sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä.

Asemakaavan viitesuunnitelmaa käsiteltiin Tampereen kaupunkikuvatoimikunnassa 10.3.2015. Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että kilpailun jälkeen tehdyistä muutoksista huolimatta rakennuksen arkkitehtoninen ilme on säilynyt erittäin korkealaatuisena. Suunnitelman kaupunkikuvallisena haasteena pidettiin Kalevan puistotien ja Itsenäisyydenkadun kulmaan liikennealueelle sijoitettua huollon ja parkkihallin sisäänajoa. Paikalle tulisi sen sijaan suunnitella sisääntuloaukiomainen julkinen tila. Asemakaavaan tulee sisällyttää vaatimus laadukkaista julkisivumateriaaleista. Jatkosuunnitteluvaiheessa tulee kiinnittää huomiota kentän valaistukseen sekä asuinosaan kentän puoleisten julkisivujen aktivoimiseen. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto on asemakaavan liitteenä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen oli nähtävillä 3.9.–1.10.2015 ja siitä pyydettiin lausunnot ao. kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 22.9.2015 ja kaupunkikuvatoimikunnassa 15.9.2015. Luonnoksesta saatiin 10 lausuntoa sekä 18 mielipidettä 17 eri taholta.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että laadittu rakennetun ympäristön selvitys on riittävä ja käyttökelpoinen kaavan pohjatiedoksi. Suunnitelma tukee Tammelalle historiallisesti ominaista korttelirakennetta. Nykyisen stadionin tärkeimmät arvot säilyvät ja jatkuvat myös esitetyssä suunnitelmassa. Stadion ei omaa erityistä arkkitehtonista arvoa eikä sen purkamiselle nähdä estettä. Kalevan puistotie kestää aiempaa korkeamman rakennusmassan kadun länsipuolella. On kaupunkikuvallisesti suositeltavaa, että kadunvarrelle avautuu liiketiloja. Katuaukio tulee toteuttaa laadukkaasti. Rakennusala levittäytyy Ilmarinkadun kaupunkikuvallisesti merkittävän puurivin alalle, ja vaikutuksia arvioidessa tulee huomioida puukujan merkitys. Velhamonkadun päähän muodostuva kadunpääteaihe on kaupunkikuvall-

lisesti mahdollinen, mutta Salhojankadun kapeuden vuoksi edellyttää huolellista suunnittelua. Vahvat arvopiirteet omaava, yhtenäinen ja laaja Kalevan arvokas kulttuuriympäristö kestää esitetyn maisemallisen elementin. Aineistoon tulee liittää havainnekuvia, joista nähdään suunnitelman asettuminen maisemaan Kalevan kirkolta ja Liisanpuistosta katsoen. Kaavan tavoitteiden mukainen lähiympäristön arvokkaiden kulttuuriympäristöjen huomiointi pääosin toteutuu suunnitelmassa. Kaavaehdotus tulee toimittaa maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Tampereen Sähköverkko Oy toteaa, että tontin kaakkoiskulman jakelumuuntamo ei voida purkaa ennen kuin korvaava muuntamo on otettu käyttöön. Muuntamolle tulee mahdollistaa paikka aukiolta tai kaava-alueen ulkopuolelta. Muuntamon ja kaapeleiden siirrosta aiheutuvat kustannukset tulee korvata. Uusien muuntamoiden (2 kpl) rakentaminen stadionin alueelle tulee mahdollistaa. TeliaSoneralta on stadionilla matkapuhelinverkon tukiasemat ja valokuitukaapeli. Ennen toteutusta on oltava yhteydessä Soneraan tarvittavista siirroista. Elisa Oyj:llä on runsaasti kaapeleita Salhojankadun kaapelikanavassa.

Kiinteistötoimella, Tilakeskuksella, Ympäristönsuojelulla, Liikuntapalveluilla ja Tampereen Vedellä ei ole huomauttamista

Kaupunkikuvatoimikunta toteaa, että suunnitelma on edennyt kaikilta osin aiemmin edellytettyyn suuntaan. Kaupunkikuvallisista ominaisuuksista ei ole huomautettavaa ja asemakaavatyötä tulee jatkaa luonnoksen pohjalta. Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi suunnittelua tulee jatkaa alkuperäisideasta vastanneen arkkitehtitoimisto JKMM:n kanssa. Kaavassa tulee osoittaa rakennusoikeutta aukion rakennelmalle sekä kirjata kaavaan vaatimus stadionin katoksen ja siihen liittyvien asuinrakennusten yhtenäisenä jatkuvasta räystäslinjasta.

Mielipiteitä jättivät lähistön taloyhtiöt As. oy Petsamonkatu 14 ja As. oy Vellamonkatu 22, Tammelan Hattutempun kannatusyhdistys, Tampereen tammelalaiset ry, Urbaani Tampere ry sekä 12 yksityishenkilöä.

Mielipiteen jättäneistä suurin osa vastustaa hanketta. Eniten kritiikkiä aiheuttivat asumisen ja pelikentän yhdistäminen, ympäristöön sopimaton liian massiivinen rakentaminen, asumisviihtyisyyden heikentyminen, suunnitteluprosessi sekä vaihtoehtojen puuttuminen. Monet mielipiteen jättäjät eivät suoraan vastusta tai kannata hanketta, mutta esittävät parannusehdotuksia. Kysymyksiä herättävät mm. liikennejärjestelyt, pysäköinnin määrä ja kerroslukujen nostaminen. Moni pitää hanketta kokonaisuudessaan positiivisena ja toivoo suunnitelmien etenemistä. Kannattajien mielestä hanke soveltuu keskustaan hyvin, parantaa jalkapalloilun mahdollisuuksia ja alueen palveluita sekä sopii rakentamistavaltaan ympäristöönsä.

Lausunnot ja mielipiteet kokonaisuudessaan sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä.

Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.11.2015 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 19.11.–21.12.2015. Asemakaavaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.12.2015. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin Pirkanmaan maakuntamuseon viranomaislausunto.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunnitelman keskeinen arvioitava vaikutus on vaikutus Kalevaan, Kalevan torneihin ja Kalevan kirkolta avautuvaan maisemaan. Maakuntamuseo esittää kaavaehdotuksen aineistoihin lisättäväksi nämä suunnitelmaa havainnollistavat aineistot. Tämän jälkeen Pirkanmaan maakuntamuseo täydensi lausuntoaan todeten, että on saanut lisää havainnollistavaa materiaalia hankkeeseen liittyen (JKMM Arkkitehdit, animaatio 9.12.2015). Kaava-aineiston mukana toimitetussa viitesuunnitelmassa olevat havainnekuvat yhdessä em. materiaalin kanssa riittävät hankkeen vaikutusten arviointiin eikä museolla ole enää huomautettavaa hankkeesta.

Ehdotuksesta saatiin 11 muistutusta. Muistutuksia jättivät As. Oy Pallotammela, As. Oy Petsamonkatu 14, As. Oy Vellamonkatu 22, Pro Paltsu -yhdistys, Tammelan Hattutempun kannatusyhdistys sekä kuusi yksityishenkilöä. Muistutuksen jättäneistä suurin osa vastustaa hanketta samoilla perusteilla kuin aiemmissa kaavavaiheissa. Muistutuksissa esitettiin parannusehdotuksia mm. liikennejärjestelyihin ja stadionin yksityiskohtaisempaan suunnitteluun.

Lausunto ja muistutukset kokonaisuudessaan sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Tammelan jalkapallostadionin kehittäminen jalkapalloilun ehdoilla suunnittelukilpailun voittajatyön pohjalta. Lähtökohtana on voittajaehdotuksen tasapainoinen ja linjakas arkkitehtuuri sekä Tammelan kaupunkikuvaa eheyttävä täydentäminen lähialueen arvokkaat kulttuuriympäristöarvot huomioiden. Tavoitteena on edistää kevyen liikenteen mahdollisuuksia, luoda hyvät ja monipuoliset asumisen edellytykset sekä huomioida Tammelan koulun turvallisuus ja viihtyisyys.

Pormestariohjelmaan 2013–2016 sisältyy noin 6 000-paikkaisen modernin stadionin suunnittelu Tammelaan. Asemakaavoitusohjelmassa 2015–2017 on asetettu alustavaksi tavoitteeksi kaavoittaa suunnittelualueelle 15 000 kerrosalaneliometriä asuinrakentamista ja 5 000 kerrosalaneliometriä muuta rakentamista.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen
Osallisten tavoitteet ovat monin paikoin ristiriidassa kaupungin tavoitteiden kanssa, ja eri osallisryhmillä on myös keskenään vastakkaisia tavoitteita. Yhteisiä tavoitteita ovat mm. jalkapalloilun ehdoilla eteneminen, rakennetun kulttuuriympäristön huomioiminen sekä hyvät

kävely- ja pyöräily-yhteydet. Kritiikkiä aiheuttavat mm. asumisen ja pelikentän yhdistäminen sekä rakentamisen määrä.

Kaavan valmisteluvaiheessa laadittiin useita selvityksiä, etsittiin uusia ratkaisuja pysäköinti- ja huoltoliikenteelle, tarkennettiin rakennusoikeuden määrää sekä täsmennettiin stadionin tilajärjestelyjä.

Palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella Salhojankadun puoleista korkeinta rakennusosaa madallettiin 2 kerrosta. Kaavakarttaan lisättiin muuntamovaraus, Salhojankadun puurivi, merkintä maanalaisten pysäköintitilojen rakentamisesta, pysäköintipaikkojen enimmäismäärä, vaatimus polkupyöräpysäköintipaikoista, rakennusoikeutta aukion kioskirakennelmalle sekä tarkennus stadionin kaarevan räystäslinjan jatkuvuudesta. Stadionin asettumisesta maisemaan Kalevan kirkon suunnasta sekä kentän mitoituksesta laadittiin lisää havainneaineistoa. Kaavan vaikutusten arviointia täydennettiin Ilmarinkadun puurivin osalta.

Ehdotusvaiheessa saadun palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella stadionin liikennetarkastelua täsmennettiin mm. Salhojankadun järjestelyjen sekä liikenteen toimivuustarkastelujen osalta. Muistutuksissa esitetyt yksityiskohtaiset parannusehdotukset otetaan huomioon jatkosuunnittelussa mahdollisuuksien mukaan. Viitesuunnitelmaa täsmennettiin mm. leikkauspiirrosten osalta. Kaavakarttaan lisättiin teknisenä tarkistuksena vuokra-asumisen pysäköintinormi sekä yleismääräys, joka mahdollistaa ilmastointikonehuoneiden rakentamisen rakennusmassan sisään ylimpiin kerroksiin viitesuunnitelman mukaisesti.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ennen asemakaavoituksen käynnistämistä järjestettiin arkkitehtuurin ideakilpailu, jossa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja jalkapallostadionin kehittämiseksi. Kilpailuun saatiin kuusi arkkitehtuuriltaan, kaupunkikvaltaan ja toimintojen sijoittelultaan erilaista ratkaisua

Arkkitehtuurin ideakilpailun
6 ehdotusta:

Ehdotus 1: "Ylämummo"
Ehdotus 2: "Hattutemppu"



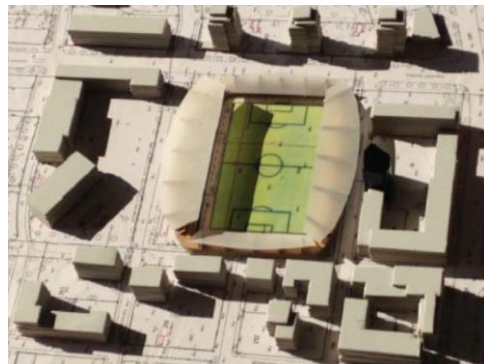
Ehdotus 3: "Hattutemppu II"
Ehdotus 4: "Tammelanneula"



Ehdotus 5: "Pallo"
Ehdotus 6: "Lynx Lynx"



Tammelan stadionin lähiympäristön asunto- ja kiinteistösaakeyhtiöiden asukkaat ovatideoineet vaihtoehdoisen suunnitelman työmällä "Pro Paltsu", joka sisältää pelkän jalkapallostadionin ilman asuinrakentamista. Stadionia voitaisiin esityksen mukaan rahoittaa Tammelan yleissuunnitelman mukaisella täydennysrakentamisella lähikortteleissa sekä kaupungin muilla täydennysrakentamisalueilla.



Lähistön asukkaiden
ehdotus "Pro Paltsu"

Pelkän jalkapallokentän ja stadionin rakentaminen ei kuitenkaan ole kaupungille taloudellisesti mahdollista. Asuin- ja liikerakentamisen yhdistäminen jalkapallokenttään on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Ideakilpailun tuomaristo ja kaupunkikuvatoimikunta pitivät kilpailun voittanutta "Hattutemppu"-ehdotusta arkkitehtuuriltaan ja mittakaavaltaan onnistuneena, ympäristön lähtökohdat huomioonottavana ja paikkaan soveltuvana kokonaisuutena. Kilpailun yhtenä tavoitteena oli löytää mahdollisimman kustannusneutraali

ratkaisu, mutta kilpailutöissä kustannusneutraalisuus ei täysin toteudu. Kokonaisuutena arvioitiin, että Tammelan stadionia voidaan kehittää kilpailun voittaneen työn keskeisten suunnitteluratkaisuiden pohjalta. Tällöin saavutetaan sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti hyvä ratkaisu. Myös kustannusneutraalisuus on riittävällä tasolla.

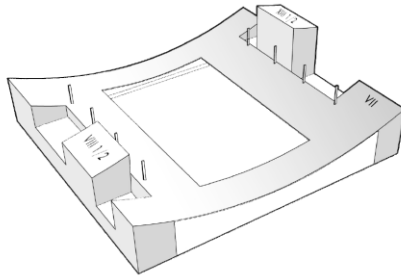
Kilpailuvaiheen jälkeen suunnitelmaa kehitettiin eteenpäin tuomariston ja hankkeen ohjausryhmän ohjeiden mukaisesti. Stadioniin lisättiin päätykatsomot ja lasitettiin päädyt umpeen, laskettiin kenttä katu-tasoon ja sijoitettiin pysäköinti kellarikerrokseen, kevennettiin Salhojankadun puoleista massoittelua sekä kavennettiin korttelia. Kellariin sijoitettiin päivittäistavarakauppa ja liikuntakeskus. Näin suunnitelmasta saatiin stadionin toiminnan ja lähiympäristön viihtyisyyden kannalta parempi. Toisaalta pysäköinnin sijoittaminen maan alle nostaa kustannuksia maantasopysäköintiin verrattuna, eikä rakennusoikeuden määrä ollut riittävä kohtuullisen kustannusneutraalisuuden saavuttamiseksi.

Asemakaavatyön aikana rakennusoikeutta lisättiin lähemmäs kilpailuvaiheen suunnitelmaa sekä järjesteltiin stadiontiloja uudelleen hankkeen toteutettavuuden varmistamiseksi. Asemakaavaluonnoksen pohjaksi valittu suunnitelma on edelleen stadionin toiminnan kannalta hyvä ja kustannuksiltaan riittävällä tasolla, mutta samalla massoittelultaan ja korkeusasemaltaan lähempänä kilpailuvaihetta. Siten se vähentää näkymiä etenkin Salhojankadun puoleisista rakennuksista.

Stadionin pysäköinti- ja huoltotiloihin johtavalle ajorampille tutkittiin erilaisia sijaintivaihtoehtoja. Asemakaavan pohjaksi löytyi ratkaisu, jossa sisäänajo pysäköintihalliin on Tammelankadulta ja ajoramppi sijaitsee stadionkorttelin sisällä. Vaihtoehto on paras sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti. Liikenne ei ohjaudu Tammelan asuntokatuille eivätkä ramppirakenteet häiritse katutilaa.

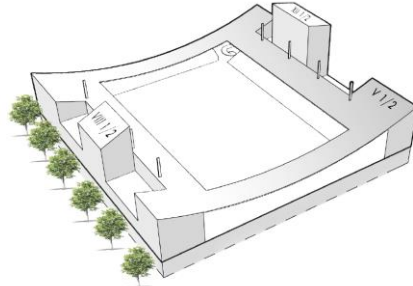
Luonnosaineistosta saadun palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella Salhojankadun puoleista korkeinta rakennusosaa madallettiin 2 kerrosta. Stadionin kokonaishahmo säilyy, mutta rakennusmassa sopeutuu paremmin Salhojankadun puolen rakennuskorkeuksiin. Madaltamisen jälkeen kortteliin sijoittuu n. 800 k-m² vähemmän asuinrakentamista.

Suunnitelman kehitys:



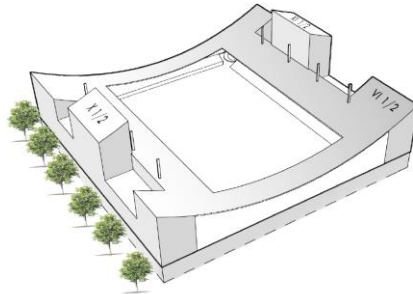
- Kerrosluvut: III–XIII, nurkissa VI½
- Asuinrakentamista: n. 20 000 k-m²
- Kenttä 2. kerroksessa
- Pysäköinti maan tasossa, ajo ilman ramppeja

Kilpailuvaihe (2014)



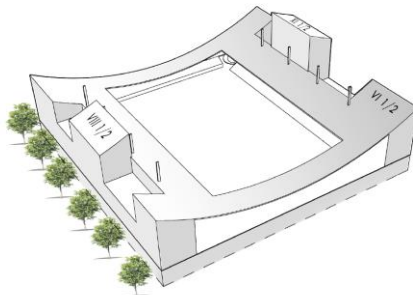
- Kerrosluvut: II–XII, nurkissa V½
- Asuinrakentamista: n. 13 500 k-m²
- Kenttä maan tasossa
- Pysäköinti kellarissa, ajoramppi Tammelankadun ja Itsenäisyydenkadun kulmassa

Asemakaavan aloitusvaihe (01/2015)



- Kerrosluvut: III–XI½, nurkissa VI½
- Asuinrakentamista: n. 17 000 k-m²
- Kenttä maan tasossa
- Pysäköinti kellarissa, ajoramppi rakennuksen rungon sisällä

Asemakaavan luonnosvaihe (08/2015)



- Kerrosluvut: Kalevan puistotiellä III–XI½, nurkissa VI½, Salhojankadulla III–VIII½
- Asuinrakentamista: n. 16 200 k-m²
- Kenttä maan tasossa
- Pysäköinti kellarissa, ajoramppi rakennuksen rungon sisällä

Asemakaavan ehdotusvaihe (11/2015)

(Kuvat: Arkkitehtitoimisto JKMM Oy)

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Kortteli merkitään urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Asuinrakennukset sijoittuvat Salhojankadun ja Kalevan puistotien varteen, stadionrakenteet korttelin keskelle. Liike- ja työtiloja saa sijoittaa myös maan alle. Pysäköinti sijoittuu maan alle ja ajo pysäköintilaitokseen kulkee korttelin lounaiskulmasta. Ilmarinkatu muutetaan palloilukentän tontista jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu. Itsenäisyydenkadun, Tammelankadun ja Kalevan puistotien kulma muutetaan pysäköinti-alueesta katualueeksi ja katuaukioksi.

4.1.1 Mitoitus

Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 29 100 k-m², josta kellariin sijoittuu n. 4000 k-m². Asuinrakentamista on n. 16 200 k-m², mikä vastaa tämän hetkisten suunnitelmien mukaan n. 170 uutta asuntoa. Stadionia palvelevia tiloja on n. 6 900 k-m², liike-, toimisto- tai palvelutilaa n. 5400 k-m² ja huoltotilaa n. 400 k-m². Kellariin sijoittuu myös teknistä tilaa sekä varasto-, huolto- ja paikoitustiloja. Koko kaava-alueen tehokkuudeksi muodostuu $e=1,29$ ja pallokentän korttelin tehokkuudeksi $e=1,54$.

4.1.2 Palvelut

Kortteliin sijoittuu stadiontiloja sekä muuta liike-, toimisto- ja palvelutilaa yhteensä n. 12 200 k-m². Alueelle on mahdollista sijoittaa esimerkiksi päivittäistavarakauppa sekä liikuntakeskus.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU-5)

Kortteli nro 562 merkitään urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Asuntoja saa rakentaa vain niille varatuille rakennusaloille. Korttelin rakennusosalalle saadaan sijoittaa kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja (ma-8).

Stadionrakenteet sijoittuvat korttelin keskelle ja niiden suurin sallittu kerrosluku on IV. Tontin keskelle sijoittuu pallokenttä (vk-1). Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska sijaitsee korttelin lounaiskulmassa Tammelankadun varrella. Koko korttelin alueelle saa rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja (ma/a).

Asuinrakennusten rakennusalat (as-11) sijaitsevat Salhojankadun ja Kalevan puistotien varrella. Suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä III–XII y50%. Merkintä y50% tarkoittaa, että rakennuksen ylimässä kerroksessa saa käyttää enintään 50 % alemman kerroksen pinta-alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa. Kadunpuoleisille julkisivun osille tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen (er-9). Rakennusten matalien osien katolle sijoittuvat leikki- ja oleskelualueet (le-17).

Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12). Korttelin tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus ja rakennukset tulee rakentaa erityisen laadukasta rakennustapaa noudattaen. Stadionin päätykatoksen ja siihen liittyvien asuinrakennusten räystäslinjan tulee jatkua yhtenäisenä kaarena. Stadionin päädyt tulee toteuttaa läpinäkyvinä ja katokset rakenteellisesti ripustettuina. Asuin- ja liikerakennusten katoille sijoitettavat ulko-oleskelutilat tulee toteuttaa laadukkailla materiaaleilla siten, että ne ovat viihtyisiä ja vehreitä.

Liikennemelun takia Kalevan puistotien puoleisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuja (las). Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Korttelialueella varaudutaan kahden uuden muuntamon rakentamiseen sekä pallokentän kaakkoiskulman nykyisen muuntamon korvaamiseen. Korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta taroituksenmukaisesta paikasta tila 80 k-m² suuruiselle jakelumuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan.

Korttelialueelle saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa ilmastointikonehuoneita kerrosluvun estämättä. Konehuoneet on sijoitettava yhtenäisen katon lappeen alle osaksi rakennuksen kokonaisuutta ja niiden julkisivut ja materiaalit on sovittava arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

1 ap / 150 k-m² asuintilaa

1 ap / 250 k-m² opiskelija-asuintilaa

1 ap / 200 k-m² vuokra-asuintilaa

1 ap / 150 k-m² liike-, toimisto- ja palvelutilaa

80 ap / stadiontoimintaa palvelevat tilat.

Kortteliin saa sijoittaa enintään 350 autopaikkaa.

Korttelin nro 562 maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Korttelin autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

1 pp / 40 k-m² asuintilaa

0,05 pp / stadionin istumapaikka.

4.2.2 Muut alueet

Katualueet

Osa Ilmarinkatua merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Osa Tammelankatua merkitään katualueeksi, ja Itsenäisyydenkadun ja Kalevan puistotien kulmaan merkitään katuaukio. Aukiolle saa rakentaa yksikerroksisen kioski- tai kahvilarakennuksen, jonka sijoituksessa ja ulkoasussa tulee ottaa huomioon alueen keskeinen sijainti ja alueeseen kohdistuvat toiminnalliset vaatimukset (ki-1). Kioskille on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m².

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen ja voimassa olevaan keskustan osayleiskaavaan

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.1.1995 Tampereen keskustan osayleiskaavan, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54.4 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on otettava huomioon 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Tämä suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen keskustan osayleiskaavassa kaavan nro 8570 suunnitelman osalta.

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; Kaavan mukainen täydennysrakentaminen kaupungin keskustaan tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu valmiiseen kaupunkirakenteeseen ja on kaupungin ja kaupunkiseudun kehittämislinjausten mukaista. Yhdessä muiden keskustan itäosissa tapahtuvien täydennysrakentamishankkeiden kanssa hanke siirtää keskustan painopistettä hieman idemmäksi.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan palveluverkoston ja kunnallistekniikkaan.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; Kaavan mukainen rakentaminen lisää asumista Tampereen keskustaan, jossa on monipuolinen palvelutarjonta. Kaavan mukainen rakentaminen monipuolistaa osaltaan Tammelan ja koko keskustan palvelutarjontaa.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon taroituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; Hanke sijoittuu Tampereen keskustaan ja on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueella on erinomainen joukkoliikennetarjonta: rautatieasema sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä ja Itsenäisyydenkatu on kaupungin tärkeimpiä joukkoliikennereittejä. Joukkoliikennetarjonta täydentyy jatkossa raitiotiellä. Lähistöllä kulkee useita kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Itä-länsisuuntainen, kehitettävä pyöräilyn seudullinen pääreitti sivuaa kaava-aluetta. Energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; Keskustan hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta mahdollistavat tasa-arvoisen ja saavutettavan elinympäristön eri väestöryhmille. Alueelle ei osoiteta ympäristön turvallisuuteen tai terveyteen vaikuttavia toimintoja. Täydennysrakentaminen vähentää lähimmistä asuinrakennuksista avautuvia näkymiä ja lisää liikennettä alueella. Lisääntyvän liikenteen haittoja vähennetään mm. katujen liittymäjärjestelyillä. Uudisrakentamisen sisäilman laatu ja liikennemelun torjunta varmistetaan teknisin ratkaisuin.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; Asemakaava tukee urheilutoimintaa sekä mahdollistaa liiketilojen ja palveluiden lisäämisen ja monipuolistumisen Tammelassa. Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo lisää asiakkaita ja rakennushanke itsessään rakennustyötä, mikä tukee omalta osaltaan kunnan elinkeinoelämää.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen; Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla kannustaa liikkumaan ilman henkilöautoa. Tämä osaltaan vähentää liikenteen ympäristöhaittoja. Rakennuksen sisäilman laatu ja meluntorjunta varmistetaan teknisin ratkaisuin. Kaavan mukainen toiminta ei itsessään tuota ympäristöhaittoja.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; Kaavamuutoksen pohjana olevaa suunnitelmaa pidettiin arkkitehtuurin ideakilpailussa arkkitehtuuriltaan ja mittakaavaltaan onnistuneena, ympäristön lähtökohdat huomioonottavana ja paikkaan soveltuvana kokonaisuutena. Laatu on tärkeä peruste hankkeen toteuttamiselle, joten on olennaista, että hanke toteutetaan loppuun asti suunnittelukilpailun laadun mukaisesti. Sijainti erityisessä pisteessä kahden erilaisen kaupunginosan rajapinnassa mahdollistaa kaupunkirakenteen eheyttämisen tai uusilla elementeillä täydentämisen. Suunnitelma yhtäältä sopeutuu Tammelan ruutukaavaan eheyttäen, toisaalta tuo paikalle uuden ajallisen kerrostuman ja arkkitehtonisen elementin. Suunnitelma aktivoi katutilaa ja sen urbaania luonnetta ja katutila muuttuu siten jalankulkijalle viihtyisämmäksi. Kalevan RKY-alueella sijaitsevien Kalevan kirkon tai Liisanpuiston arvoon suunnitelma ei merkittävästi vaikuta, mutta Kalevan tornien suhteen uusi hybridirakennus muodostaa merkittävän naapurin. Itsenäisenä hahmottuva uusi rakennuskompleksi nousee oman aikansa merkkirakennukseksi eikä pyri liittymään Kalevan torneihin. Suunnitelma mataloituu keskeltä ja luo siten avoimen vaikutelman Tammelan koulun suuntaan. Ruutukaavan täydentyminen ei heikennä myöskään Tammelan teollisuusrakennusten kaupunkikuvalista arvoa. Alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys; Pallokenttä säilyy edelleen urheilukäytössä. Asukasmäärän kasvun myötä keskustan virkistysalueiden pinta-ala asukasta kohden pienee. Tammelassa viheralueita on vähän, mutta kaava-alueelta on hyvät yhteydet kaupungin ulkoilualueille ja -reiteille. Täydennysrakentaminen Tammelassa kasvattaa painetta parantaa yhteyksiä esimerkiksi Kaupin viheralueille. Kortteliin sijoittuvilla kattoterasseilla asukkaille taataan riittävät ulko-oleskelualueet.

Johtopäätökset:

Asemakaavamuutos sijoittuu pääosin vuoden 1995 osayleiskaavan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Osayleiskaavan tavoitteet ja ratkaisut ovat kuitenkin tämän hetkisen kehityksen valossa vanhentuneita, ja keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt.

Kaupunginvaltuuston 18.1.2016 hyväksymässä keskustan strategisessa osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen ja virkistykseen sekoittuneeksi alueeksi. Merkintä mahdollistaa maankäytön monipuolisen kehittämisen ja luo mahdollisuuksia uusien palveluiden syntymiselle. Virkistykseen liittyvien toimintojen tulee olla keskeinen lähtökohta alueen kehittämisessä. Tammelan stadionille on osoitettu viher- ja virkistysverkon tai liikunta-alueen kehittämisen kohde tai tarve. Suunnittelualue kuuluu myös Tammelan asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeeseen, jonka täydennysrakentamisen ja asemakaavoituksen pohjana on yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa on tutkittu alueen täydennysrakentamisen periaatteita, ja suunnittelu jatkuu korttelisuunnitelmien laatimisella yhteistyössä taloyhtiöiden kanssa. Yleiskaavatyössä on arvioitu, että Tammelaan voi 2030-luvulle mennessä toteutua asuntorakentamista 2500 uudelle asukkaalle ja työpaikkoja 500 työntekijälle.

Tammelan stadionin kehittäminen jalkapalloilun, asumisen sekä liike- ja palvelutoimintojen alueena tukee liikunta-alueen kehittämistä, Tammelan täydennysrakentamista sekä toimintojen monipuolistumista. Tämän asemakaavamuutoksen mukainen käyttötarkoituksen muutos on huomioitu uuden osayleiskaavan laatimisessa.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu palloilukentästä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Asemakaavamuutos tukee Tammelan alueen monipuolistumista ja mahdollistaa yhdyskuntarakenteen täydentymisen. Uusi kortteli tukeutuu olemassa olevaan katu- ja palveluverkoston sitä täydentäen. Asemakaava on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukainen.

Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutos pohjautuu stadionista järjestetyn arkkitehtuurin ideakilpailun voittaneeseen Arkkitehtitoimisto JKMM Oy:n suunnitelmaan. Kilpailun tuomaristo ja kaupunkikuvatoimikunta pitivät suunnitelmaa arkkitehtuuriltaan ja mittakaavaltaan onnistuneena, ympäristön lähtökohdat huomioonottavana ja paikkaan soveltuvana kokonaisuutena. Muodonannoltaan ja julkisivuarkkitehtuuriltaan viitesuunnitelmassa yhdistyvät luontevasti kaksi eri elementtiä: jalkapallostadion ja asuinrakentaminen liiketiloineen. Vaaleaksi rapattuine kivirakenteisine pintoineen ehdotuksen asuinosa voidaan pitää modernina tulkintana 50-luvun molemmin puolin rakennetuista Kalevan torni- ja lamellitaloista. Asemakaavassa annetaan määräyksiä rakentamisen laadusta. Suunnitelman vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön on arvioitu tarkemmin Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Arkkitehdit MY 31.8.2015).

Pallokenttä täydentää Tammelan ruutukaavarakennetta kaikilta sivuiltaan, mutta katutasolla veistoksellinen kattomuoto muodostaa korttelin ympärille keskenään erilaisia kaupunkitiloja. Sijainti erityisessä pis-

teessä kahden erilaisen kaupunginosan rajapinnassa mahdollistaa kaupunkirakenteen eheyttämisen tai uusilla elementeillä täydentämisen. Suunnitelma on tämän asetelman suhteen kahtalainen: yhtäältä se sopeutuu ruutukaavaan eheyttäen ja vahvistaen korttelirakennetta, toisaalta se tuo paikalle uuden ajallisen kerrostuman ja arkkitehtonisen elementin, joka on sekä rakennustaiteellisesti kunnianhimoinen että rakennustyyppinä uudenlainen risteymä, hybridi.

Korttelin etelä- ja pohjoispuoli ovat kaareutuvien katosrakennelmien ansiosta matalia, kun taas itä- ja länsisivun asuinrakennukset nousevat kaupunkikuvallisesti näkyvään asemaan. Suunnitelma rajaa Kalevan puistotietä muiden rakennusten kanssa samassa linjassa, eikä siten muodosta poikkeamaa korttelirakenteessa. Stadionsuunnitelman myötä puistotien länsipuolelle muodostuu itsenäinen vastinpari Kalevan tornien kanssa. Vellamonkadulle muodostuu uusi pääte, joka Salhojankadun kapeassa katutilassa edellyttää huolellista suunnittelua rakennuksen arkkitehtuurin, maantasokerroksen ja katutilan osalta. Katutasen liiketilat monipuolistavat alueen toimintaa sekä aktivoivat katutilaa ja sen urbaania luonnetta. Asemakaava mahdollistaa Itsenäisyydenkadun ja Kalevan puistotien kulman aukiotilan kehittämisen kaupunkiaukioksi.

Kalevan länsiosa on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennuskulttuuriympäristöksi. Kalevan kirkon tai Liisanpuiston arvoon suunnitelma ei merkittävästi vaikuta, mutta Kalevan tornien suhteen uusi hybridirakennus muodostaa merkittävän naapurin. Itsenäisenä hahmottuva uusi rakennuskompleksi nousee oman aikansa merkkirakennukseksi eikä pyri liittymään Kalevan torneihin. Suunnitelma mataloituu keskeltä ja luo siten avoimen vaikutelman Tammelan koulun suuntaan. Ruutukaavan täydentyminen ei heikennä myöskään Tammelan teollisuusrakennusten kaupunkikuvallista arvoa.

Vasemmalla: Viistokuva nykyisestä pallokentästä.

(Kuva: ©Lentokuva Vallas Oy)

Oikealla: Havainnekuva uudesta stadionista.

(Kuva: Arkkitehtitoimisto JKMM Oy)



Asuminen, palvelut ja työpaikat

Asemakaava lisää ja monipuolistaa Tammelan asuntotarjontaa. Kaavamuutoksen pohjana oleva malli mahdollistaa erilaisia asuntotyyppisiä sekä hallinta- ja toteutusmuotoja. Ylempiin kerroksiin sijoitetut oleskelupihat tuovat lisäarvoa asumiseen. Kaavan mukainen rakentaminen lisää liiketilojen ja palveluiden määrää Tammelassa, antaa mahdollisuuksia uusien palveluiden syntymiselle sekä tukee nykyisten palveluiden säilymistä.

Virkistys

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden n. 6500 katsojan jalkapallostadionin rakentamisen Tammelaan. Tammelan jalkapallostadionia

tullaan käyttämään eri sarjatasojen peli- ja harjoituspaikkana junioritoiminnasta Veikkausliigaan sekä kansainvälisiin otteluihin. Myös lähiympäristön koulujen on mahdollista käyttää paikkaa koululiikunnassa. Lämmitettävä keinonurmi mahdollistaa kentän tehokkaan, viikoittaisen ja lähes ympärivuotisen käytön. Palkokenttä säilyy edelleen urheilukäytössä. Asukasmäärän kasvun myötä puistojen käyttöpaine kasvaa. Tammelassa viheralueita on vähän, mutta kaava-alueelta on hyvät yhteydet kaupungin ulkoilualueille ja -reiteille.

Valmisteilla olevassa keskustan osayleiskaavassa viher- ja virkistysverkon tai liikunta-alueen kehittämisskohteet (numeroidut ympyrät) liittyvät laajempiin virkistysvyöhykkeisiin. Tammelan stadion on yksi tällainen kehittämisskohte.

(Kuva: Keskustan strategisen osayleiskaavan selostus, ehdotus 4.6.2015)



Liikenne

Liikenteellisesti katuverkon kuormitus ei muodostu kynnyskysymykseksi. Stadionin arvioidaan tuottavan suurimman liikennemäärän arjen iltahuipputunnin aikana (klo 16–17). Pysäköintilaitokseen sisään ajavia on yhteensä noin 250 ajoneuvoa / h ja ulos ajavia noin 185 ajoneuvoa / h. Tammelankadun ja Kalevan puistotien liittymä- ja kaistajärjestelyt tarkistetaan liittymän toimivuuden varmistamiseksi. Kortteliin asuin-, liike-, toimisto- ja stadionin toimintaan liittyvien tilojen pysäköinti järjestetään stadionin alla kellaripysäköintinä. Kortteliin ei varata pysäköintiä katsojille. Saattobussien paikat sijoitetaan Salhojankadulle ja Kalevan puistotielle ja Tammelankadulle järjestetään lyhytaikaisia saatto- ja taksipaikkoja. Pyöräpysäköintiä sijoitetaan Salhojankadulle, Kalevan puistotielle sekä Itsenäisyydenkadun ja Kalevan puistotien kulman aukiolle tulevan raitiovaunupysäkin lähiselle.

Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, polkupyörällä ja kävellen. Stadionin kehittäminen tukee viisaan liikkumisen tavoitteita tuomalla asutusta keskustaan ja erinomaisten joukkoliikennepalvelujen ääreen. Stadionin katsojille ei ole osoitettu stadionilta autopaikkoja vaan tavoitteena on, että katsojat käyttävät liikkumiseen pääosin joukkoliikennettä ja polkupyöriä sekä kävelevät. Henkilöautolla liikkuvat käyttävät Tampereen keskustan maksullisia pysäköintilaitoksia.

Raitiotien yleissuunnitelman mukainen lähin raitiotiepysäkki sijoittuu Itsenäisyydenkadulle, mikä korostaa Itsenäisyydenkadun ja Kalevan puistotien kulman aukion asemaa jalankulkijoiden saapumisaukiona. Aukio uudistetaan kokonaan ja muutetaan kävely-, oleskelu- ja tahtuma-alueeksi.

Tekninen huolto ja rakennettavuus

Hankkeen kunnallistekniikka voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon. Ennen toteuttamista on huolehdittava siitä, että stadionin kaakkoiskulman muuntamo on korvattu uudella muuntamolla. Korvaava muuntamo voidaan sijoittaa stadionin kortteliin tai sen ulkopuolelle jatkotarkastelujen perusteella. Stadionin lähettyvillä kulkevien kaapeleiden ja muun tekniikan siirroista on oltava hyvissä ajoin yhteydessä niiden omistajiin. Muuntamon, kaapeleiden ja kaukolämpöjohdon siirrot tulee korvata.

Rakennukset perustetaan tiiviiseen moreenin lyötyjen tukipaalujen varaan. Maanalainen kellarikerros voidaan perustaa maavaraisesti hiekan tai tiiviin siltin varaan noin tasolle +99,5. Pohjakerroksen lattia rakennetaan kantavana perustusten varaan ja maanalaisen pysäköintikellarin lattia voidaan tehdä maavaraistenä. Savinen ja silttinen täytemaa ja sen alla oleva perusmaa ovat routivia, mikä on huomiotava rakennesuunnittelussa. Alueelle tehtyjä alustavia pohjatutkimuksia on täydennettävä suunnittelun edistyessä ja pohja- ja orsiveseurantaa on jatkettava.

Sosiaalinen ympäristö

Lähiympäristön asukkaiden voi arvioida suhtautuvan täydennysrakentamiseen vastakkaisilla tavoilla. Osa asukkaista kokee, että täydennysrakentaminen vähentää alueen väljyyttä sekä asunnoista avautuvia näkymiä, muuttaa alueen nykyistä luonnetta ja aiheuttaa häiriötä nykyisille asukkaille. Toisaalta osa kokee, että uusi rakentaminen monipuolistaa aluetta, tukee palveluiden saatavuutta, kohentaa kaupunkikuvaa ja tukee jalkapallokulttuuria. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen vaikuttaa eniten lähinaapureihin, joiden maisema muuttuu ja joiden lähiympäristöön tulee lisää asukkaita ja stadionin käyttäjiä. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja lähipalvelut, mikä tekee alueesta houkuttelevan asuinympäristön. Eri toimintojen sekoittaminen ja palveluiden lisääntyminen luo uusia mahdollisuuksia kaupunkilaisten kohtaamiseen.

4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Stadionin rakentaminen kuitenkin vaikuttaa katupuustoon stadionkorttelin kohdalla: Ilmarinkadun eteläreunan kaupunkikuvallisesti merkittävä puurivi menetetään ja Salhojankadun itäpuolinen puurivi joudutaan korvaamaan uudella. Perustamistason ollessa tasolla +99...+100 ei salaojituksella vaikuteta alueellisen pohjavesipinnan tasoon.

4.3.4 Muut vaikutukset

Kaavatalous ja yritysvaikutukset

Asemakaava tukee Tammelan kaupunginosan kehittymistä. Kaavataloudellisesti täydennysrakentamisalue sijaitsee edullisesti nykyisen rakenteen sisällä. Asuntojen lisääminen tuo alueelle lisää asiakkaita ja rakennushanke itsessään rakennustyötä, joten vaikutukset elinkeinoelämään ovat positiiviset. Stadionin toteuttamisen osalta tavoit-

teena on ollut mahdollisimman suuri kustannusneutraalisuus. Alustavan kustannusarvion mukaan itse stadionin investointikustannus on suuruusluokaltaan 16–17 milj. euroa. Tontilta luovutettavan asuin-, toimisto- ja liikerakennusoikeuden käyväksi luovutusarvoksi on vastaavasti alustavasti arvioitu 11 milj. euroa. Investointikustannusten arvioidaan siis olevan suuruusluokaltaan 5–6 milj. euroa myyntituloja suuremmat. Arvio tarkentuu jatkosuunnittelun aikana. Todettakoon, että tuloja arvioitaessa ei ole otettu huomioon hankkeelle mahdollisesti myönnettäviä liikuntapaikkarakentamisen investointiavustuksia valtiolta.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava edellyttää Kalevan puistotien puoleisten parvekkeiden lasittamista meluselvityksen (Destia 27.4.2015) suositusten mukaisesti. Kalevan puistotien puoleisten rakennusten ulkoseinien ja muiden rakenteiden tarvittava ääneneristävyys toteutuu kaikilla yleisimmillä julkisivurakenteilla. Matalien rakennusosien katolle sijoitetuilla ulko-oleskelu-alueilla melutason päivä- ja yöajan ohjearvot eivät ylity. Kuluneiden vuosikymmenien aikana Tammelan pallokentän alueelle on vakiintunut äänimaisema, johon jalkapallostadionin äänet kuuluvat luonnollisena osana. Stadionin käyttö tulee aiheuttamaan melua, mutta stadionin muutos ei arviolta tule merkittävästi muuttamaan alueen melutilannetta nykyisestä. Stadionin toimintojen aiheuttama melu edellyttää kuitenkin jatkosuunnittelun yhteydessä mm. huolellista äänentoiston ja akustiikan suunnittelua.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Alueelta täyttökerroksista otetuissa maaperänäytteissä ei havaittu viitteitä pilaantuneisuudesta. Suunnittelun ja purkutöiden edetessä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä.

4.5 Nimistö

Itsenäisyydenkadun ja Kalevan puistotien kulmaan syntyvä uusi aukio nimetään Kadunnimitoimikunnan 22.10.2015 esityksen mukaan Paltsunaukioksi. Aukion kautta tullaan kulkemaan joukkoliikennepysäkeiltä sekä idästä, etelästä ja keskustasta tultaessa kohti uudistettavaa Tammelan pallokenttää. Kentän nimeksi on vakiintunut tamperelaisten keskuudessa Paltsu tai Paltsun kenttä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavaa havainnollistavaa aineistoa.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Hankkeen toteuttamista tutkitaan integroidulla hankinta- ja toteutusmallilla (IPT), jossa sopimusosapuolten muodostama allianssi kilpailuttaa kokonaisuuden tarvitsemat muut toimijat. Tarvittavia osapuolia ovat mm. suunnitteluun, rahoitukseen ja toteutukseen tarvittavat osapuolet. Hankintatapa tähtää yhteistoimintaan ja riskien jakamiseen allianssiosapuolten kesken ”hankkeen parhaaksi” -periaatteella.

Ennen toteuttamista on huolehdittava siitä, että stadionin kaakkoiskulman muuntamo on korvattu uudella muuntamolla. Stadionin lähetyksillä kulkevien kaapeleiden ja muun tekniikan siirroista on oltava hyvissä ajoin yhteydessä niiden omistajiin.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.