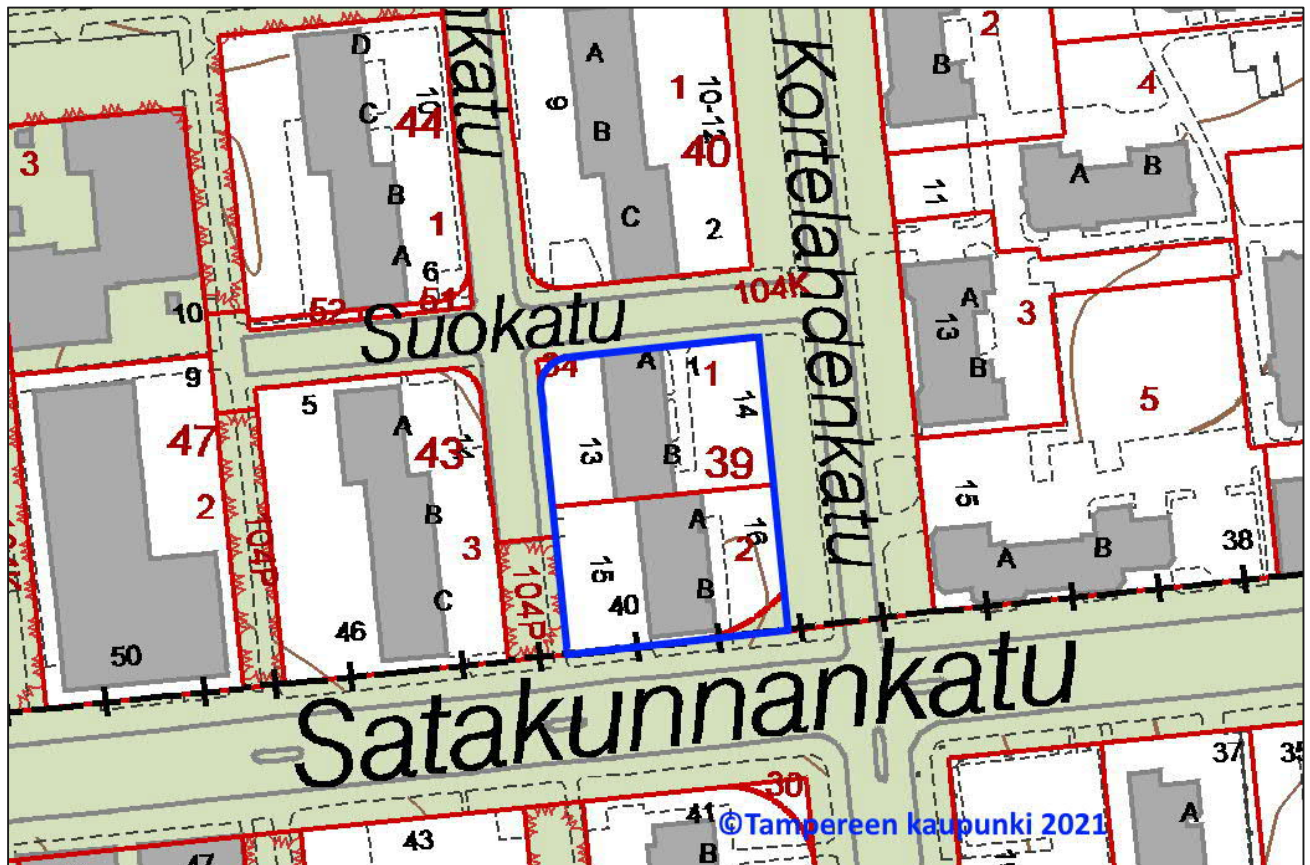


IV (Amuri), Kortelahdenkatu 14-16, täydennysrakentaminen

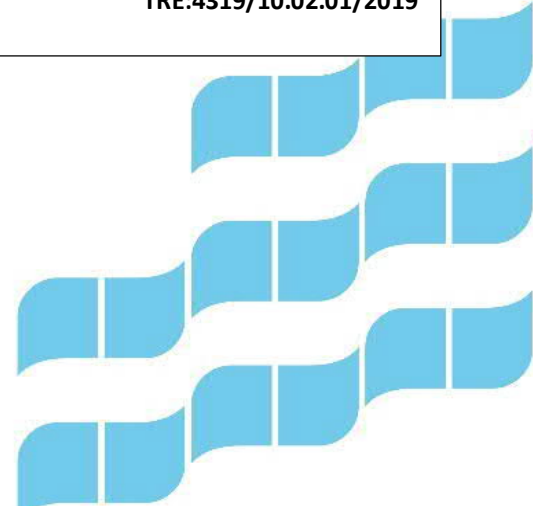
Asemakaavan selostus

31.5.2021, tarkistettu 6.6.2022



Asemakaava nro 8798

TRE:4319/10.02.01/2019



IV (Amuri), Kortelahdenkatu 14-16, täydennysrakentaminen**ASEMAKAAVA NRO 8798**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 31.5.2020 päivättyä ja 6.6.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8798. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin IV kaupunginosan koko korttelia nro 39, sen tontteja 1 ja 2.
Tampereen kaupungin IV kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin IV kaupunginosan kortteli nro 39, tontti 3.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
projektiarkkitehti Iina Laakkonen ja kaavoitusarkkitehti Altti Moisala

Diaarinumero:

TRE:4319/10.02.01/2019, pvm 14.6.2019

Vireille tulo:

9.1.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

IV (Amuri), Kortelahdenkatu 14-16, täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8798.

TIIVISTELMÄ

Amuria uudistava asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan Amurin kaupunginosassa Satakunnankadun ja Kortelahdenkadun kulmassa sijaitsevan kortteli 39:n tonttien purkava uudisrakentaminen. Hanke on ensimmäinen aluetta uudistava asemakaavahanke, ja se pohjaa keskustan strategisen osayleiskaavan Amurin uudistamista koskeviin merkintöihin.

Asemakaavamuutos mahdollistaa tonteilla huomattavasti nykyistä tehokkaamman rakentamisen. Uudistuksessa on pyritty huomioimaan paikallisesti arvokkaan asuinalueen arvoja.

Rakennusoikeutta 9000 kerrosalaneliometriä

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 6855 k-m². Tonttitehokkuudeksi e muodostuu 3,38 (oli ennen noin 0,8). Pääkäyttötarkoitus asemakaava-alueella on asuinrakennusten korttelialue, jonne saa rakentaa myös liike- ja toimisto- työ- ja palvelutiloja. Rakennusoikeudesta 200 k-m² tulee käyttää liike-, toimisto- tai työtiloiksi ja 1,5% asumisen kerrosalasta asukkaiden yhteistiloiksi.

Kortelahdenkadun ja Satakunnankadun kulmaan on osoitettu korkeintaan yhdeksänkerroksisen rakennuksen rakennusala. Satakunnankadun puolella ja Suokadun päädyssä on viisikerroksisen rakennuksen mahdollistavat rakennusalat. Julkisivujen tulee olla muurattuja ja suurin sallittu runkosyvyys on 16,5m.

Lisäksi tontille saa rakentaa rakennusalojen ulkopuolelle sijoittuvan talousrakennuksen. Pysäköinti on järjestetty tontilla pihakannen alla.

Viherkerroin ja pieni maanvarainen ala vehreyttä varten

Tontin luoteiskulmaan on varattu maanvaraista tilaa isojen puiden istutusta varten. Kaavassa on ympäristön laatuun kohdistuvat määräykset viherkertoimesta, melusuojuuksesta, hulevesien käsittelystä ja ilmanotosta. Laadukasta oleskelupihaa tulee olla 10% asumisen kerrosalasta, ja sitä voidaan sijoittaa sekä maan tasoon että kattopihoille.

Autojen ja polkupyörien pysäköinnistä on kaupungin normien mukaiset määräykset.

Kaavamuutos johtaa purkavaan uudisrakentamiseen

Kaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen kaupunkikuvaa, vähentää maanvaraista, hulevesiä imeyttävää maanpintaa sekä tuo alueelle varjostusvaikutusta. Tehokkaampi rakentaminen tuo alueelle lisää asukkaita hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien lähelle.

Kaavamuutos aloittaa alueen uudistamisen

Alueelle hyväksytty yleiskaava mahdollistaa voimakkaan uudistumisen alueella. Tämä asemakaavamuutos on alueella ensimmäinen, ja sen vaikutuksia alueen kehitykseen pyritään arvioimaan laajemmin. Samalla tehokkuudella rakennettaessa alueen vehreys ja avaruus vähenevät. Niitä ja muita alueen arvokkaita piirteitä, kuten 1800-luvulta periytyvää korttelirakennetta ja 1960-luvun uudistuksessa muotoutunutta rakennusten pohjoiseteläsuuntaista sommitelmaa on kuitenkin mahdollista jossain määrin säilyttää.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 22.1.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 viranomaiskommenttia sekä 40 mielipidettä. Palautteessa kritisoitiin erityisesti suunnitellun rakentamisen korkeutta. Viranomaispalautteessa vaadittiin vaikutusten arviointia suuremmalla alueella.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineistossa oli mukana kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa. Aineistosta saatiin kuusi viranomaislausuntoa ja 23 mielipidettä. Palautteessa kehoitettiin alueen arvojen tarkempaan selvittämiseen, toivottiin matalampaa (ja korkeampaa) rakentamista ja annettiin näkemyksiä vaihtoehtojen paremmuuksista. Palautteen perusteella selvityksiä täydennettiin. Ehdotukseen valittiin massoitteluratkaisu, joka pysyy kohtuullisen korkuisena ja päämassaltaan pohjoiseteläsuuntaisena.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetetaan liitteineen nähtäville palautteen antamista varten.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Amuria uudistava asemakaava	3
Rakennusoikeutta 9000 kerrosalaneliometriä	3
Viherkerroin ja pieni maanvarainen ala vehreyttä varten	3
Kaavamuutos johtaa purkavaan uudisrakentamiseen.....	4
Kaavamuutos aloittaa alueen uudistamisen	4
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisällys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1 Asemakaava-alue koostuu kahdesta 1960-luvulla rakennetusta tontista ja katualueesta.....	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
1.1.4 Väestö ja palvelut	12
1.1.5 Asunto-osakeyhtiöt omistavat tontit	12
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	12
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
2.1 Kaavan rakenne	13
2.1.1 Mitoitus.....	13
2.1.2 Palvelut.....	13
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	14
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	14
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	14
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	14
2.3.1 Kortteli.....	15
2.3.2 Uudisrakennusten rakennusalat.....	15
2.3.3 Piha-alueet	16
2.3.4 Katualueet	16
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	17

3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	17
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	17
3.1.2	Vaikutukset sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin	17
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	17
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	18
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	19
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	19
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	19
3.5.1	Kaupunkikuva ja maisema.....	19
3.5.2	Rakennettu ympäristö ja kulttuuriperintö	20
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	21
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	21
3.7.1	Vaikutukset Amurin alueen kehittymiseen	21
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	24
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	24
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	24
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	24
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	27
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	27
4.5.1	Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	28
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	29
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	31
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillöolon jälkeen.....	31
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	32
5.1	Liikennemeluselvytys.....	32
5.2	Hulevesisuunnitelma ja viherkerroin.....	32
5.3	Kulttuurihistoriallisen arvon selvitys	33
5.4	Muut selvitykset ja suunnitelmat.....	33
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	33
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	33
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta	34

6.3	Asemakaava on 1960-luvulta	36
6.4	Kaupungin strategiat	36
6.5	Tonttijako	36
6.6	Pohjakartta	36
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	37
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	37
7.3	Toteutuksen seuranta	37
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	37
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	37

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue koostuu kahdesta 1960-luvulla rakennetusta tontista ja katualueesta

Kaava-alue sijaitsee Tampereen IV kaupunginosassa, Amurissa. Asemakaavan muutos koskee korttelia 39 kokonaisuudessaan, sen tontteja 1 ja 2, sekä osaa katualueesta Satakunnankadun ja Kortelahdenkadun kulmassa. Kortteli rajautuu etelässä Satakunnankatuun, idässä Kortelahdenkatuun, pohjoisessa Suokatuun ja lännessä Amurinkatuun ja sen eteläpäässä olevaan puistoalueeseen.

Suunnittelualueella on rakennusoikeutta tällä hetkellä yhteensä 2145 k-m².

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on tasaista, rakennettua ja vehreää kaupunkiympäristöä

Amurin maanpinta on tasaista. Se laskee suunnittelualueen kohdalla hyvin hitaasti kohti Hämeenpuistoa. Alue on ollut kymmeniä vuosia rakennettua, ja rakentamista edelsi alueen käyttö maataloudessa, joten alkuperäistä luontoa ei ole jäljellä. Alueelta ei ole havaintoja suojeltavista lajeista tai luonnonympäristöistä.

1960-luvulla alkaneessa uudistumisessa alueelle muotoutui isoja puistoalueita sekä rakennetun ympäristön halkaisevia, pääosin nurmipeitteisiä viherkaistaleita. Jalankulkuteiden ja pääkatujen varsille on istutettu puurivejä.

Suunnittelualueen tonteilla on rakennusten länsipuolella pääosin asfalttipeite, pohjoisemman tontin länsireunalla on puurivi. Rakennusten itäpuolella on kävelyteiden lisäksi nurmikkoa, joka jatkuu yhtenäisenä Kortelahden katualueella olevaan viheralueeseen. Nurmikkoalueella kasvaa muutama puu.



Kuva: Vehreyttä Amurin läpi kulkevalla kävelytiellä

1.1.3 Rakennettu ympäristö

1960-luvun selkeyttä ja avaruutta

Alue on 1960-luvulta alkaen rakennettua Amurin kerrostaloaluetta. Kortteli kuuluu varhaisemmin uudistettuun Amuriin, missä korttelirakenne koostuu säännönmukaisesti pohjois-eteläsuuntaisista nelikerroksisista betonielementtisistä asuinkerrostaloista. Rakennuksissa on kolme asuinkerrosta ja maanpäällinen kellari, jossa on autotalleja. Rakennukset on sijoitettu väljästi kortteleiden keskelle ja korttelin toisella puolella on maanpäällinen pysäköintialue ja toisella puolella puustoinen nurmikkopiha oleskelua varten. Alueen keskellä on vyöhyke liikerakennukselle, päiväkodille ja puistoalueelle.

Kortelahdenkadun länsipuolella on 1980-luvulla rakennettuja, 4-8 -kerroksisia taloja suorakulmaisessa sommitelmassa. Satakunnankadun eteläpuolella on 1970-luvulla rakennettuja 8-kerroksisia asuintaloja sekä vanhoista puutalokortteleista ainoana säästynyt Amurin museokortteli.

Tonteilla sijaitsevat vuosina 1969 ja 1970 valmistuneet kolmikerroksiset asuinkerrostalot, jotka muodostavat yhtenäisen kerrostalolamellin.



Kuva: Suunnittelualan rakennukset

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tampereen keskustaan on puolen kilometrin kävelymatka, ja kävelymatkan päässä on myös kirjasto, taidemuseo, Särkänniemi ja monet muut palvelut. Pyörätieverkostossa on juuri kohteen kohdalla pieni aukko, mutta Amurista on hyvät pyörätieyhteydet joka suuntaan. 1960-luvun suunnitteluperiaatteiden mukaiset kevyen liikenteen väylät halkovat aluetta.

Viereistä Satakunnankatua kulkee busseja mm. Sorilaan, Lentävänniemeen ja Pereen. Lähimmille pysäkeille on 200 metriä. Pyynikintorin tiheästi liikennöidyille ratikka- ja bussipysäkeille on alle 400 metrin kävelymatka.

Autoliikenne alueelle on syötetty ulkopuolisen kehän kautta. Satakunnan- ja Korttelahdenkatuja pitkin pääsee autolla nopeasti Tampereen keskustaan ja sieltä pois kulkeville pääväylille. Amurissa on katujen varsilla paljon pysäköintipaikkoja. Satakunnankadulle viereisen korttelin kohdalle on suunniteltu sisäänajoa Amuritunneliin, joka muodostaisi yhteyden suoraan Rantaväylän tunneliin ja keskustan alle tulevaan Kunkun parkkiin.

Tekninen huolto

Kaava-alueen tontit on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella on liikennemelua, joka aiheutuu vierellä kulkevasta Satakunnankadusta sekä noin 300m päässä kulkevasta rautatiestä.

Amurin yleissuunnitelmaa varten tehdyn tärinä- ja runkomeluarvion perusteella kohteessa ei todennäköisesti ole tarvetta huomioida rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää ja runkomelua.

Tontin eteläpäässä liikennemelua on nyt ja vuoden 2040 liikenne-ennusteen mallinnuksen mukaan päivällä yli 60dB, yöllä yli 55dB.

Kohteeseen on laadittu meluselvitys, jonka mukaan rakennusten ulkoseinien rakenteet riittävät suojaamaan sisätilat melulta ja rakennusten sijoittelulla on mahdollista suojata piha-alueet. Parvekkeita pitää suojata liikenteen melulta rakenteellisesti. Raideliikenne aiheuttaa erityisesti rakennuksen pohjoisseinustoille meluhuippuja, jotka eivät yksittäisinä tapahtumina kuitenkaan aiheuta melusuojauksen toimenpiteitä.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Lähin kauppa ja päiväkoti ovat naapurikortteleissa ja alle 500 m:n päässä on kaksi peruskoulua: Tampereen kansainvälinen koulu FISTA ja Wivi Lönnin koulu. Vapaa-aikaa varten lyhyen matkan päästä löytyvät mm. Amurin työväenasuntomuseo, Tampereen taidemuseo, Särkänniemen huvipuisto ja Tampereen pääkirjasto Metso. Keskustan palvelujen äärelle on alle puolen kilometrin matka.

1.1.5 Asunto-osakeyhtiöt omistavat tontit

Tontin 1 omistaa As oy Matinhovi, ja tontin 2 omistaa As oy Satakunnankatu 40. Satakunnankadun ja Kortelahdenkadun kulmassa oleva katualue kuuluu kaupungille. Yhtiöt ovat tehneet asemakaavamuutoshakemuksen yhdessä Lehto Asunnot Oy:n kanssa. Kaavamuutokseen kuuluu myös katualueen osa, joka yhdistetään osaksi korttelia ja tonttia.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on keskustan strategisen osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavan pohjautuva Amurin yleissuunnitelma hyväksyttiin jatkosuunnittelun pohjaksi kaupunginhallituksessa kesäkuussa 2019. Amurin yleissuunnitelmaa varten alueella on tehty selvitykset hulevesistä,

melusta ja arvio tärinästä. Alueella on tehty myös rakennushistoriallinen inventointi.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaehdotuksessa koko korttelia käsitellään yhtenä tonttina. Asemakaava mahdollistaa tonteilla sijaitsevien rakennusten purkamisen ja tonttien uudisrakentamisen. Uudisrakennuksen massan laajuutta ja sijoittumista rajoitetaan siten, että rakentaminen kohdistuu Kortelahdenkadun ja Satakunnankadun varsille. Korkein osa rajoitetaan 9-kerroksiseksi ja matalat osat 5-kerroksisiksi. Korttelin muu osa muodostuu pihasta, jonka alle on mahdollista rakentaa korkeintaan kaksikerroksinen pysäköintihalli, ja pienestä maanvaraisesta alueesta. Pihalle on mahdollista rakentaa talousrakennus ja ajoluiska pysäköintihalliin.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 9000 kerrosneliometriä (k-m²). Tonttitehokkuus on 3,38. Kerrosalasta 200 k-m² tulee käyttää liike- toimisto- ja työtiloiksi, ja 1,5% asumisen kerrosalasta tulee toteuttaa asukkaiden yhteistiloina. Pihalle on mahdollista rakentaa 40 k-m² suuruinen talousrakennus ja korttelista on varattava tila vähintään 30 m² suuruiselle muuntamotilalle. Asuntoihin käytettävä kerrosala on kaavan mukaisesti 8599-8668 k-m², riippuen siitä miten varasto- ja muuntamotilat toteutetaan.

Rakentamisen tehokkuus pohjaa keskustan strategiseen osayleiskaavaan, alueelle tehtyyn yleissuunnitelmaan, Tampereen kaupunginhallituksen päätösponteen sekä rakennushanketta suunnittelevien tavoitteisiin. Rakentamisen määrää korttelissa rajoittavat tavoitteet saada aikaan laadukasta asuinympäristöä, sovittaa rakentaminen nykyiseen ympäristöön sekä lähiseudun asukkailta saatu palaute.

2.1.2 Palvelut

Tontille määrätään kaavassa liike-, toimisto- tai työtilaa ja liiketiloja Satakunnankadun varteen 200 k-m² sekä Tampereen kaupungin pysäköintinormin mukaisesti auto- ja polkupyöräpaikkoja.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuvallinen laatu

Nykyiset, laadultaan keskitasoiset elementtikerrostalot tullaan korvaamaan uudella rakentamisella. Laatutasoa parantavat paikallamuuratut julkisivut, sekä selkeämmin rajautuva katutila Satakunnankadun varressa. Liiketilat ja rakennuksen avoin vaikutelma katutasolla voivat lisätä kaupunkitilan elävyyttä. Rakentamisen korkeus nousee hieman viereisten kortteleiden korkeimpia rakennuksia ylemmäs, muttei silti pompahda dominantiksi kaukomaisemaan.

Viihtyisyys

Nykyistä huomattavasti tehokkaampi rakentaminen tulee vähentämään alueen avoimuutta ja vehreyttä. Suurten puiden määrä vähenee nykyisestä, koska maanvaraista pinta-alaa tulee vähemmän. Tonttipuut poistuvat Korttelahdenkadun puolelta kokonaan rakentamisen tieltä, vaikkakin katupuut säilyvät.

Tehokkaampi ja kohtuullisen korkuisena pysyvä rakentaminen vie tontilta nykyistä enemmän tilaa. Oleskeluun soveltuvaa piha-aluetta tulee kortteliin silti suunnilleen yhtä paljon kuin ennen muutosta, koska asvaltoitu pintapysäköinti poistuu. Pihan laatua parannetaan viherkerroinmääräyksellä ja se siirtyy melun ja iltavalon kannalta korttelin suotuisammalle puolelle. Samalla korttelialueen sisäosien vehreys lisääntyy jonkin verran.

Massoittelu rajaa Satakunnankadun liikenteen melua pois pihalta ja asuinalueelta.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Kortteli

Korttelin tontti/tontit on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonne saa rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Koko tonttia koskevissa määräyksissä on säädetty hulevesisuunnitelmasta, pysäköintipaikoista ja viherkertoimen käytöstä.

Hulevesien käsittelystä on annettu määräykset, joiden mukaan hulevesiä tulee viivyttää tontilla, viherkerroinlaskelman mukaisesti. Hulevesien käsittelystä tulee olla suunnitelma, myös rakentamisen ajalta.

Autojen ja polkupyörien pysäköintimääräys on Tampereen kaupungin vuonna 2019 päivitetyn pysäköintipolitiikan mukainen ja määrää tontin pysäköinnin pihakannen alle yleiskaavan mukaisesti. Pihalle saa osoittaa paikkoja ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle. Tontille tulee sijoittaa 30 m² tila korttelimuuntamolle.

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja. Rakentaminen ei saa muuttaa viereisten katu- ja puistoalueiden puustoa. Asumisen kerrosalasta tulee 1,5% rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi.

Ilmanotosta ja autohallin poistoilmasta on määräyksiä, joilla pyritään turvaamaan ilmanlaatu sisätiloissa ja oleskelualueilla.

Yleismääräyksissä edellytetään katutilaan yhteydessä olevalta ensimmäiseltä kerrokselta avoimuutta. Laadukasta, yhteistiloihin yhteydessä olevaa oleskelupihaa tulee olla 10% asumisen kerrosalasta joko maantasossa tai kattokerroksissa. Oleskelupihojen osalta pitää huomioida ympäristöhäiriöiden torjunta sekä rakenteiden mitoittaminen kestävästi istutukset. Asianmukainen meluntorjunta niin ulko- kuin sisätiloissa ja parvekkeilla tulee osoittaa meluntorjuntasuunnitelmalla.

2.3.2 Uudisrakennusten rakennusalat

Uudisrakennuksia pyritään sovittamaan nykyiseen rakennettuun ympäristöön kadunvarren vyöhykkeillä. Amurinkadun ja Suokadun varsilla kadunvarteen tuleva rakentaminen ohjataan 5-kerroksiseksi, jotta se huomioi kadun toisella puolella olevien nykyisten rakennusten mataluuden. Kortelahdenkadun puoleisessa päämassassa voi olla kerroksia enintään 9.

Kortelahdenkadun puoleinen rakennusala on leveydeltään 17 metriä. Runkosyvyydeksi kuitenkin määritellään maksimissaan 16,5 metriä,

sisältäen parvekkeet. Massan syvyyttä rajaamalla pyritään lisäämään pihatilaa ja turvaamaan asuntojen valoisuutta.

Satakunnankadun viereisessä siivessä saa olla korkeintaan viisi kerrosta. Rakennusalan leveys on 14 metriä. Rakennusmassojen alimpiin kerroksiin pakotetaan liiketiloja Satakunnankadun puolella. Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä niillä rakennusten osilla, jotka rajoittuvat katutilaan.

2.3.3 Piha-alueet

Pihan alle on kaavan mukaan mahdollista rakentaa enintään kaksikerroksinen pysäköintilaitos, johon on mahdollista sijoittaa myös muita, pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Amurinkadun varteen korttelin pohjoisosaan on määritelty maanvarainen, istutettava alue, johon tulee istuttaa puita.

Tontin sisäpihalle pihakannelle tulee rakentaa laadukas, vihreä ja viihtyisä oleskelupiha. Sitä varten on laadittava pihasuunnitelma, joka täyttää viherkerrointyökalun asuinalueiden tavoitearvon (joka on kaavaa laadittaessa 8,0). Kansirakenteiden suunnittelussa tulee huomioida pihan viherrakenteiden paino.

Pihalle on mahdollista rakentaa 40m² talousrakennus, johon voidaan sijoittaa esimerkiksi jätepiste ja pyöräpysäköintiä. Viitesuunnitelmassa pihalle on esitetty myös parkkihalliin ajon mahdollistava katettu luiska.

2.3.4 Katualueet

Katualueen kaarros Kortelahdenkadun ja Satakunnankadun kulmassa liitetään osaksi tonttia ja rakennusala. Kulman muoto on peräisin aiemmasta katusuunnitelmasta, joka ei ole toteutunut eikä toteutumassa. Kaarrosta ei ole enää tarvetta pitää osana katuverkkoa, eikä sillä johtoverkkokarttojen mukaan sijaitse kaupungin putkistoja tai kaapeleita. Linjastoja ei pitäisi olla tarpeen myöskään rakentaa alueelle.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Purkava uudisrakentaminen muuttaa Amurissa asuvien elinympäristöä. Kohoavan tonttitehokkuuden myötä asukkaita tulee lisää ja maisema muuttuu merkittävästi.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan muutoksella lisätään asuntojen määrää Tampereen keskusta-alueella. Alueella on kohtuullisen hyvät asumisen ympäristöolot. Auto- ja junaliikenne aiheuttavat jonkin verran ympäristöhäiriöitä kuten melua ja ilmansaasteita. Niiden vaikutusta asuinoloihin voidaan lieventää toimilla, joista on annettu kaavamääräyksiä.

Uusia asuntoja koskevat terveellisyyttä, turvallisuutta ja esteettömyyttä vaativat lait ja asetukset, joiden täytäntöönpanoa valvoo rakennusluvut myöntävä kaupungin rakennusvalvonta. Verrattuna purettaviin asuntoihin uudet tulevat olemaan esteettömämpiä päivittyneiden vaatimusten vuoksi.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Amurin asukasmäärä kasvaa jonkin verran tämän kaavamuutoksen johdosta. Purkamisen seurauksena nykyiset asukkaat saattavat melko suurelta osin muuttaa pois, mikä muuttaa alueen sosiaalisia suhteita ja asukaskulttuuria. Maankäyttösopimuksessa ohjattavalla asuntojakaumalla pyritään vaikuttamaan perheille sopivien asuntojen (kolmen asuinhuoneen ja asuinpinta-alaltaan yli 60m² asunnot) tarjontaan siten, ettei alueen asuntojakauma tule yksipuolistumaan nykyisestä.

Mikäli alue uudistuu samoilla periaatteilla laajemmin, asukasmäärän lisäys ja sosiokulttuurinen muutos on merkittävä. Muutoksen todennäköinen jakaantuminen useamman vuosikymmenen ajalle vähentää sen rajuutta. Tulevissa kaavamuutoksissa tullaan todennäköisesti myös huomioimaan uudisrakentamisen vaikutus asuntojakaumaan ja estämään asuntojakauman yksipuolistuminen.

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

Rakentaminen tontilla johtaa maa-aineksen poistoon maanalaisen autohallin tieltä. Suunniteltu uudisrakentaminen johtaa maanvaraisen pihan korvaamiseen pihakannella, pientä maanvaraiseksi määrättyä osaa lukuun ottamatta. Tästä seuraa este hulevesien imeytymiselle tontin

alueella. Viherkerroinmääräyksellä ja hulevesien käsittelyä koskevalla määräyksellä ohjataan tontin rakentamista siten, että hulevesiä käsitellään Tampereen kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Vastaavan kaavaratkaisun toteuttaminen myös muissa Amurin kortteleissa johtaa alueella merkittävään imeytyspinta-alan vähenemiseen. Amurin yleissuunnitelman yhteydessä tehdyn hulevesiselvityksen mukaan alueen jotkin korttelit ovat hulevesien kannalta kriittisempiä kuin toiset, ja niissä hulevesien käsittelystä tulee haastavampaa. Nyt kaavoitettava kortteli ei kuulu hulevesien käsittelyn kannalta kriittisimpiin alueisiin.

Nykyisten rakennusten purkaminen tuottaa rakennusjätettä. Uudisrakentaminen, erityisesti betonilla, tuottaa ilmastoon haitallisesti vaikuttavia hiilidioksidipäästöjä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen keskusta-alueella mahdollistaa useammalle autottoman elämäntavan, jolla voi olla ilmastopäästöihin vähentävä vaikutus.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Amurin alueella ei ole todettu harvinaisten tai uhanalaisten lajien tai biotooppien esiintymää.

Uudisrakentaminen suunnitellussa mittakaavassa johtaa tontin puuston ja maanpeitekasvien poistamiseen. Asemakaavamääräyksellä ohjataan, ettei rakentaminen saa muuttaa kaava-alueen ulkopuolista puustoa. Menetettyjä puita korvaamaan on myös määrätty istuttamaan uusia puita alueen maanvaraiselle osalle. Viherkerroinvaatimuksen käyttö asemakaavassa ohjaa rakentamaan tontille laadukasta viherympäristöä, joka voi tarkoittaa esimerkiksi pihakannen päälle istutettavia puita, pensaita ja niittykasveja.

Amurin laajempi uudistaminen moninkertaistaa vaikutuksen. Kansipihat tulevat muuttamaan alueen kasvistoa merkittävästi. Nurmikentät ja puiden kasvupaikat alueella vähenevät huomattavasti. Toisaalta myös asvaltilla pinnoitettu ala vähenee. Viherkertoimella ohjataan tuottamaan pihaille viherympäristöä, joka poikkeaa lajistoltaan entisestä, mahdollisesti monimuotoisempaan suuntaan. Puiden vähenemistä voidaan jonkin verran paikata määräämällä pihaille maanvarainen alue ja siihen puuistutuksia.

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

Uudisrakentamisella tiivistetään yhdyskuntarakennetta hyvin lähellä kaupungin keskustaa. Sillä on todennäköisesti suotuisia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen, koska olemassa oleva yhdyskuntarakenne ja joukkoliikenne palvelevat alueelle muuttavia asukkaita, ja saavat näistä uusia käyttäjiä. Mikäli tulevien asukkaiden käytössä on paljon autoja, se saattaa lisätä alueen ruuhkaisuutta.

Laajempi muutos alueella tiivistää keskusta-alueita ja lisää asukkaita merkittävästi. Edellä kuvatut vaikutukset moninkertaistuvat.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavalla mahdollistettu uudisrakentaminen tapahtuu keskusta-alueella, jossa on jo kaikki teknisen huollon järjestelmät saatavilla. Tontit sijaitsevat kaukolämpöverkon alueella. Määräys korttelimuuntamosta mahdollistaa rakenteet, joilla palvellaan asumisen sähköntarpeen kasvua.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva ja maisema

1960-luvulla rakennettu asuinrakennus puretaan ja se poistuu kaupunkikuvasta. Nykyistä moninkertaisesti tehokkaampi uudisrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa merkittävästi.

Korkeus sekä rakennusten sijoittuminen korttelin ulkoreunoille tulee purkamaan alueen yhtenäisyyden.

9-kerroksinen rakennus sulkee alueen maisemaa ja avaruutta, ja sillä on varjostusvaikutuksia. Sijoittuminen Kortelahdenkadun ja Satakunnankadun leveiden katualueiden varteen lieventää vaikutusta jonkin verran.

Mikäli koko alue uudistetaan, sen luonne muuttuu merkittävästi. Matalasta, väljästä ja lähiömaisesta alueesta tulee tehokkaasti rakennettu. Rakennukset sulkevat maisemaa itälänsuunnassa. Massoitteilla voidaan pitää pohjoiseteläsuuntaiset maisemalinjat avoimempina, mutta tehokkuus tulee vaikuttamaan niihinkin.

Amurin yleissuunnitelman mukaisessa ratkaisussa Satakunnankadun varteen hahmoteltiin jopa 14-kerroksista rakentamista, mutta asukkaiden vastustus, kaupunkikuvatoimikunnan lausunto ja kulttuurihistoriallisten arvojen selvitys ohjasivat madaltamaan rakentamista maksimissaan yhdeksään kerrokseen. Näin on saatu säilytettyä jotain alueen sommitelmasta, jossa korkein rakentaminen on radan varressa. Se on tehokkuuden kanssa tosin johtanut hieman muurimaiseen ratkaisuun Kortelahdenkadun puolella.

Pitämällä osa rakentamisesta 5-kerroksisena pystytään säilyttämään jotain alueen nykyisestä mittakaavasta.

Laajempi uudistaminen tulee olemaan kaupunkikuvan kannalta suuri muutos. Rakennusten pitäminen kymmentä kerrosta matalampina pitää vaikutuksen kaukomaisemaan pienenä.

3.5.2 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriperintö

Kaava-alueen rakennuksia ei ole todettu rakennushistoriallisesti arvokkaiksi, eikä tonteilla ole tiettävästi muinaismuistoja. Arvoselvityksen mukaan alueella on ainakin paikallista kulttuurihistoriallista merkittävyyttä, joka pitää huomioida alueen uudistamisessa.

Alueen kulttuurihistoriallisia arvoja koskevien inventoinnin ja selvityksen mukaan alueen arvokkaita piirteitä ovat 1800-luvulta periytyvä korttelijako sekä puistokadut, 1960-luvun uudistuksesta alueelle syntyneet vehreys ja avaruus, sekä keuhkokaaviopohjainen kaupunkirakenne.

Arvokasta on myös alueen yhtenäinen sommittelu. Matalat lamellikerrostalot on sijoitettu kuudessa vierekkäisessä korttelissa ja kuudessa puistoalueen toisella puolella olevassa korttelissa kortteleiden keskelle pohjoiseteläsuuntaisesti. Alueen korkeimmat pistetalot ovat radan varressa pohjoiseteläsuuntaisen sommitelman päätteinä.

Kaavamuutos tulee rakentamisen määrän ja massan sijoittelun vuoksi rikkomaan alkuperäisen sommitelman, mutta noudattaa sen periaatteita pohjoiseteläsuuntaisella lamellimaisella päämassalla. Tämänhetkinen kaavamuutos ei tule muuttamaan alueen keuhkokaavioperiaatetta, mutta se tulee huomioida tulevilla kaavamuutoksissa.

Nykyistä huomattavasti korkeampi rakentaminen vähentää alueen avaruuden tuntua ja kansipihat vähentävät vehreyden määrää. Vaikutuksia on pyritty vähentämään rakentamisen päämassan sijoittamisella korttelin laitaan, maanvaraisilla puuistutuksilla ja viherkerroinmääräyksellä.

Korttelijako säilyy nykyisellään ja säilyttää muistumat 1800-luvun korttelimuodosta, ehkä jopa hieman korostaen sitä tuomalla rakennukset useammassa kohtaa katurajaan kiinni. Puistokatujen puurivit säilyvät.

Koko alueen uudistuksessa on mahdollista säilyttää nykyinen korttelijako. Keuhkokaavioperiaate on myös säilytettävissä. Merkittävimmät muutokset koskevat alueen avaruutta, vehreyttä ja sommitteluperiaatetta.

Pohjoiseteläsuuntaisuus on mahdollista säilyttää korkeimpien massojen osalta, mutta tehokkuus johtaa ainakin osin kortteleiden sulkeutumiseen itälänsuunnassa, mikäli rakentamisen korkeutta rajoitetaan. Se vaikuttaa pohjoiseteläsuuntaisiin näkymälinjoihin vähintään kaventavasti. Näkymät säilyvät katulinjoilla, jotka eivät muutu.

Tehokkuus vaikuttaa myös rakentamisen korkeuteen. 9-kerroksiset rakennukset ovat yhtä korkeita kuin sommitelman päätteiden pistetalot radan varressa. Alueen uudistuminen kuitenkin mahdollistaa radan varren talojen korkeuden muuttamisen vastaavasti korkeammiksi.

Asukkaiden vaihtuminen muuttaa alueen sosiaalista kulttuuriperintöä. Nykyiset kontaktit ja naapurussuhteet purkautuvat. Koko asuinalueella koskevana muutos voi olla totaalinen.

Osalla alueen rakennuksista on rakennustaiteellisia arvoja, mikä pitää huomioida niitä koskevissa suunnitelmissa.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

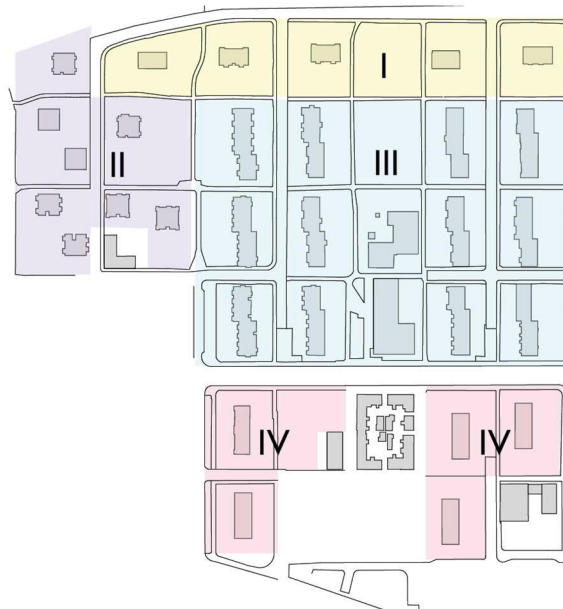
Purkaminen ja uudisrakentaminen tuovat tuloja rakennusalan yrityksille ja työllistävät rakennusalan työntekijöitä. Uudet asunnot luovat tarjontaa Tampereen asuntomarkkinoille, mikä saattaa vähentää paineita asuntojen hinnannousulle. Asemakaavan vaatimus liike- ja toimistotilojen määrästä lisää yrityksille sopivien tilojen määrää kaupungin keskustan tuntumassa.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

3.7.1 Vaikutukset Amurin alueen kehittymiseen

Koska tämä asemakaava tulee luomaan pohjan ensimmäisille muutoksille 1960-luvulla valmistuneen asemakaavan mukaiseen, yhtenäiseen kaupunkirakenteeseen, tulee hankkeesta saadun palautteen perusteella

arvioida myös sitä, miten kaavamuutos vaikuttaa alueen laajempaan kehitykseen. Asemakaavamuutos asettaa alueen jatkokehittämiselle tietyn suunnan, jos ei raameja.



Kaavio: Amurin osa-alueet yleissuunnitelman mukaan (Harris&Kjisik 2018)

Amurin yleissuunnitelmassa Amurista tunnistettiin neljä eri osa-alueetta, joilla on kullakin oma sisäinen yhtenäisyytensä. Tämä asemakaavan muutosalue kuuluu osa-alueeseen III, joka koostuu nelikerroksisista, pohjoiseteläsuuntaisista lamellikerrostaloista. Alue III muodostaa yhdessä alueen I pistetalojen kanssa sommitelman, joka periytyy jossain määrin alueelle kaavoituksen pohjaksi pidetystä kilpailusta. Kaavan aluetta uudistava vaikutus kohdistuu voimakkaasti tähän alueeseen, ja vähemmän muihin.

Koko alueen kehittymisen suuntaa ja aikataulua on vaikea arvioida, koska alueen rakennuskannassa on ulkoisesta yhtäläisyydestä huolimatta suuria eroja remonttien aikatauluissa ja asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden tavoitteissa. Amurin yleissuunnitelman yhteydessä tehdyssä kyselyssä ilmeni, että mahdollinen uudisrakentaminen oli ajankohtaista alueen muutamassa taloyhtiössä. Muiden osalta tonttien mahdollinen uudisrakentaminen saattaa tulla harkittavaksi vasta useiden vuosien, jopa vuosikymmenten päästä. On vaikea arvioida, millä ehdoilla rakennuksen omistajat, kaupunki ja rakennusteollisuus olisivat tuolloin uudistamassa tontteja. Joka tapauksessa näyttää melko selvältä, että seuraavien kymmenen-kahdenkymmenen vuoden kuluessa alue tulee uudistumaan laikuittain, ja nyt tehtävä uudisrakentaminen tulee sovittoa sellaiseksi, että

asuinympäristö pysyy laadukkaana, vaikka kortteleissa olisi samanaikaisesti vanhempaa ja uudempaa rakennuskantaa.

OAS-vaiheen palautteessa esitettiin alueen yhtiöiden tasavertaista kohtelua. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei tarkoita, että kaikille Amurin yhdenmukaisen alueen tonteille pitäisi voida antaa mahdollisuus yhtäläiseen rakentamiseen massoitellun ja rakennusoikeuden osalta. Muun muassa vilkkaan liikenneväylän, Satakunnankadun varteen on perusteltua osoittaa enemmän rakennusoikeutta, koska asukkailla on kadulla käytettävissään julkisen liikenteen yhteydet ja etäisyys raitiovaunupysäkeille on pienempi. Massoitellun suhteen Satakunnankadun varren tonttien käsittelyssä on syytä huomioida liikennemelu, mihin ei alueen sisäosissa ole tarvetta.

Amurin yleissuunnitelmassa on sovellettu tällaista suunnitteluperiaatetta, mikä näkyy korkean ja tehokkaan rakentamisen sijoittumisena Satakunnankadun varteen ja alueen sisäosien maltillisempana täydennysrakentamisena. Satakunnankadun varren tonttitehokkuus on yleissuunnitelmassa liki kaksinkertainen alueen sisäosien tonttitehokkuuteen nähden.

Toisaalta tonttitehokkuuden suhteen on mietittävä, kuinka suuri ero rakennusoikeudessa on perusteltua antaa tonteille, jotka nyky muodossaan ovat osa tehokkuudeltaan yhtenäistä aluetta.

Vaikka alueen todellista kehitymissuuntaa ja -aikataulua on vaikea ennustaa, tämän asemakaavaratkaisun laajempia vaikutuksia voidaan tarkastella olettaen, että lähikortteleihin laaditaan tehokkuudeltaan ja massoitellultaan vastaavanlainen asemakaava. Perusteltu oletus tulevalle uudistamiselle voisi olla, että Satakunnankadun varren korttelien uudistamisessa yhtiöille tarjotaan vastaavanlaista tonttitehokkuutta kuin tässä kaavahankkeessa, ja Satakunnankadun varren tonttitehokkuus asettaa Amurin sisäosille ylärajan.

Ehdotusvaiheessa laadittiin lähimpiin kortteleihin myös konseptitason suunnitelma, jossa esitetään yksi mahdollinen ratkaisu alueen kehittämiseksi siten, että lähtökohtana on tämän kaavamuutoksen ratkaisu. Alueen tulevien kaavamuutosten ratkaisut ja vaikutukset tullaan kuitenkin käsittelemään tontti- ja korttelikohtaiset olosuhteet huomioiden.

Mikäli Amuria kehitetään vastaavalla tehokkuudella kuin tässä kaavahankkeessa, se tarkoittaa aluetason vaikutuksia myös hulevesiin, liikenteeseen, rakentamisen päästöihin ja alueen sosiaalisiin ja kulttuurisiin

oloihin. Näitä vaikutuksia on käsitelty lyhyesti aiemmin, asiaa koskevien alaotsikoiden alla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 9.1.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tampereen kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asumisen lisääminen keskusta-alueella. Amurin yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 17.6.2019 alueen kehittämisen pohjaksi.

Hakijan tavoitteena on tontin rakentaminen Amurin yleissuunnitelman suositusvaihtoehdon mukaisesti. Asemakaavoituksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Viranomaispalautteen perusteella kaavoituksessa huomioidaan myös alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä kaavamuutoshankkeen vaikutukset alueen kehittymiseen laajemmin.

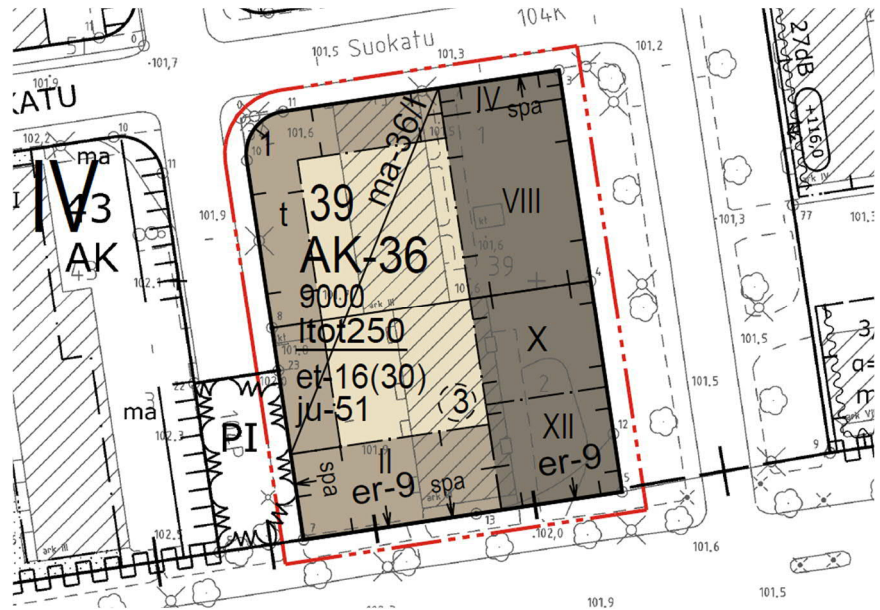
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Valmisteluvaiheessa laadittiin kolme erilaista kaavaluonnosta kommentoitavaksi. Vaihtoehdot poikkesivat toisistaan lähinnä massoittelultaan. Luonnoksiin laadittiin alustavia kaavamääräyksiä. Tarkemmat selvitykset oli tarkoitus laatia ehdotusvaiheessa valittavan massoitteluvaihtoehdon pohjalta.

Vaihtoehto A

Vaihtoehdossa A uudisrakentamisella on yksi pohjoiseteläsuuntainen päämassa, joka on korkeimmillaan, Satakunnankadun päässä, mahdollista tehdä 12-kerroksiseksi. Satakunnankadun varressa on matalampi siipi, jolla rajataan katutilaa ja suojataan pihaa Satakunnankadun liikennemelulta.

Rakennusoikeudellista kerrosalaa on 9050 k-m², josta 250k-m² pitää käyttää liike- toimisto- tai työtiloiksi ja josta 50k-m² on pihan talousrakennuksille varattu kerrosala. Tonttitehokkuus e on 3,5.

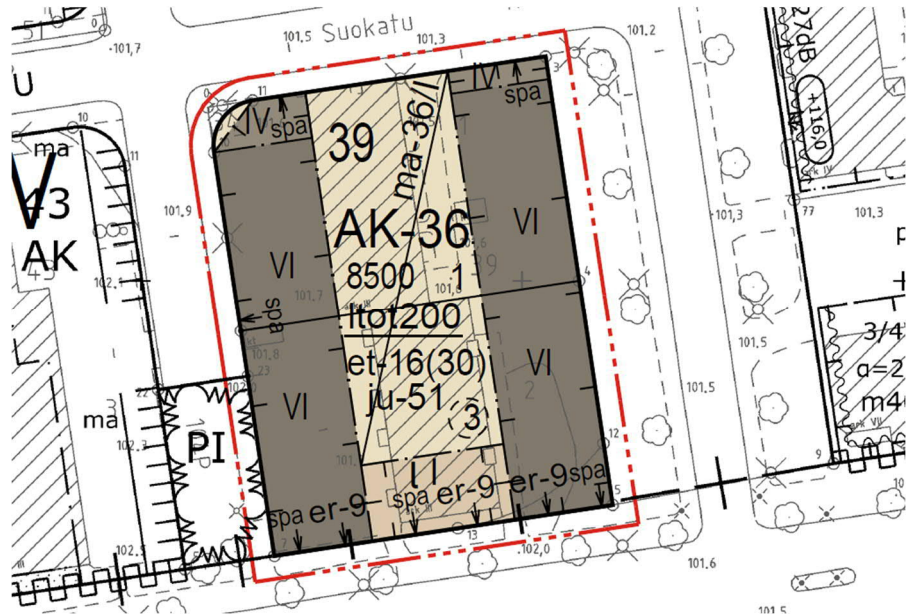


Kuva: Vaihtoehto A kaavakartta

Vaihtoehto B

Vaihtoehto B perustuu kahteen pohjoiseteläsuuntaiseen rakennusmassaan, jotka rajataan kuusikerroksisiksi. Satakunnankadun varren matalampi siipi suojaa pihaa. Rakennusten mataluus pyrkii huomioimaan Amurin nykyisten rakennusten mataluuden.

Rakennusoikeudellista kerrosalaa on 8500 k-m², josta 200k-m² pitää käyttää liike- toimisto- tai työtiloiksi. Tonttitehokkuus e on 3,3.

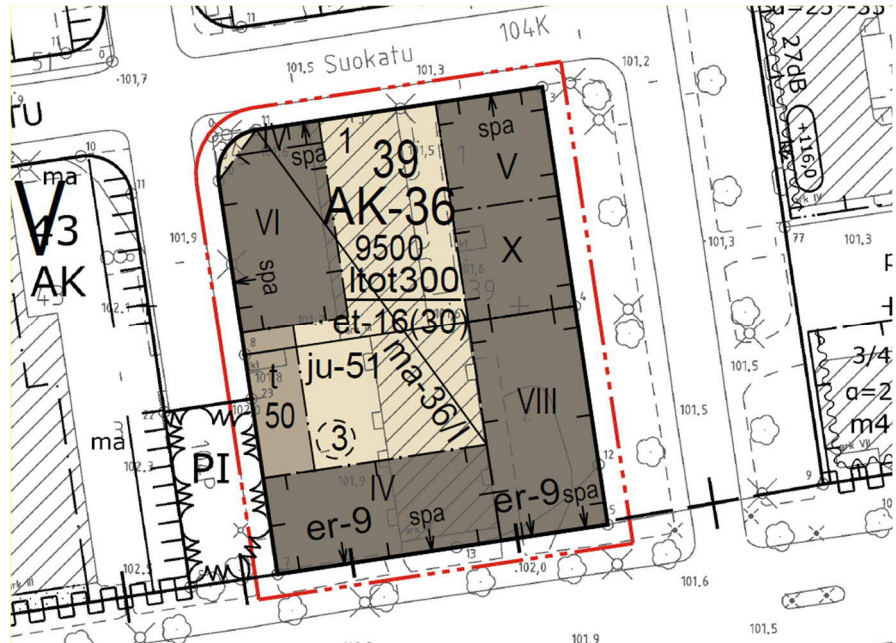


Kuva: Vaihtoehto B kaavakartta

Vaihtoehto C

Vaihtoehdossa C rakentaminen on jaettu Korttelahdenkadun ja Satakunnankadun varsien suurempaan rakennusmassaan ja Amurinkadun pienempään massaan. Suurempi massa on L:n muotoinen ja suojaa sisäpihaa liikennemelulta. Se on korttelin keskivaiheilla korkeimmillaan, 10-kerroksinen, ja madaltuu 5-kerroksiseksi Suokadun puolella sekä 8-kerroksiseksi Satakunnankadun päässä.

Rakennusoikeudellista kerrosalaa on 9550 k-m², josta 300k-m² pitää käyttää liike- toimisto- tai työtiloiksi ja josta 50k-m² on pihan talousrakennuksille varattu kerrosala. Tonttitehokkuus e on 3,7.



Kuva: Vaihtoehto C kaavakartta

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus, johon osallistui 65 asiasta kiinnostunutta asukasta ja muuta kaupunkilaista. Keskustelu oli vilkasta ja kommentoinnissa painottuivat suunnittelun rakentamisen korkeuteen ja kokoon sekä alueen yhdenvertaiseen kohteluun, sekä hankkeen vaikutuksiin koko Amurin alueeseen.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa sekä kaupungin ulkopuolisten viranomaisten kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

Aloitusvaiheen nähtävilläoloaikana saatiin 4 viranomaiskommenttia ja 40 mielipidettä kansalaisilta.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Alkuperäinen, kaavaratkaisun lähtökohdaksi otettu viitesuunnitelma kohtasi merkittävää kritiikkiä osallisilta ja viranomaisilta. Jatkossa tutkittiin erilaisia tapoja ratkaista uudisrakentamisen sovittaminen nykyiseen kaupunkirakenteeseen saatu palaute huomioiden.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja viitesuunnitelmasta saatiin runsaasti palautetta. Pääasiallisesti kritiikki kohdistui suunnitellun rakentamisen korkeuteen ja määrään, sekä Amurin yhtiöiden yhdenvertaiseen kohteluun uudisrakentamisen mitoituksessa. Palautteesta on laadittu erillinen tiivistelmä.

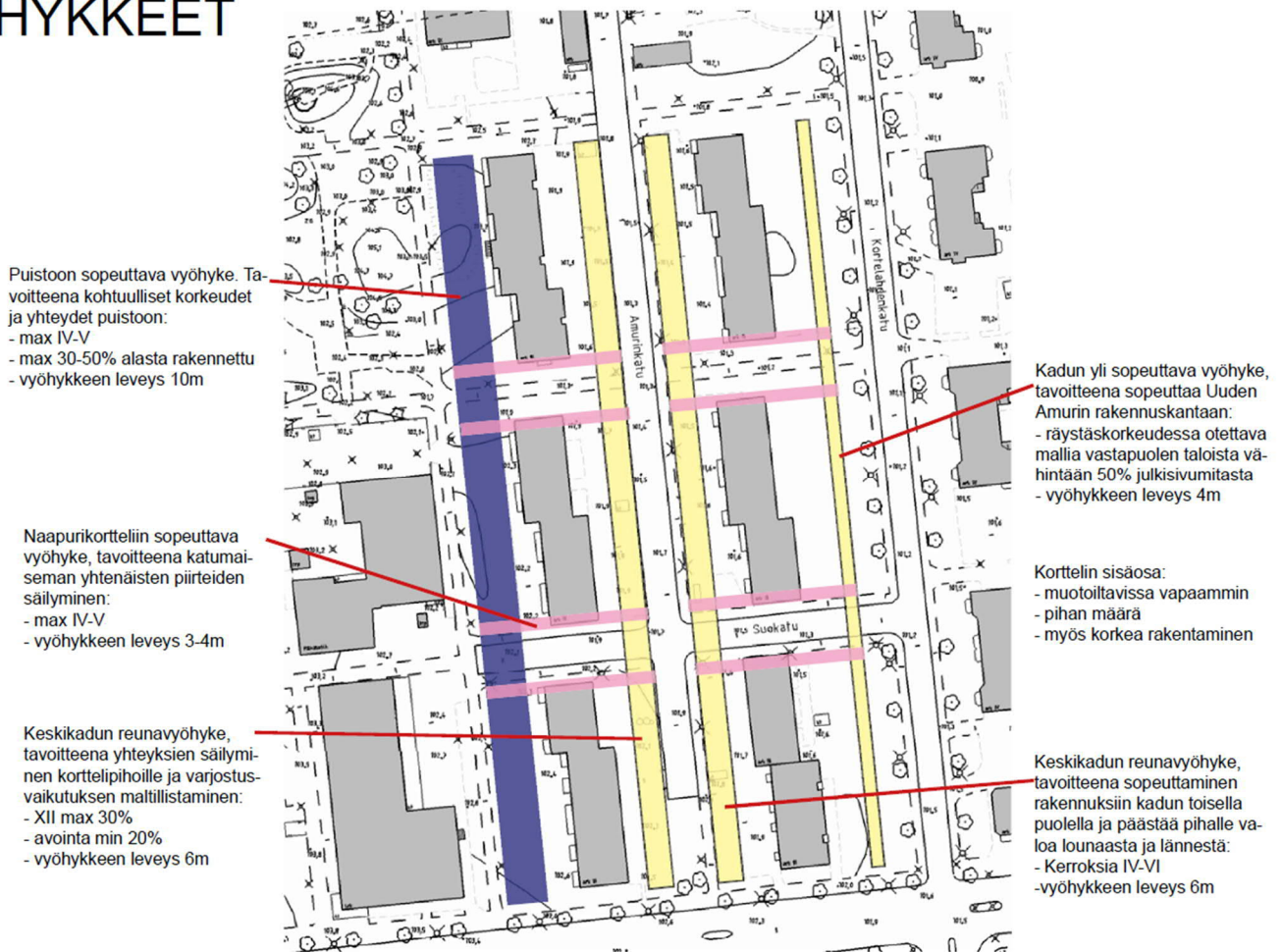
Aloitusvaiheen viitesuunnitelmasta saadun kansalais- ja viranomaispalautteen perusteella todettiin tarpeelliseksi arvioida suunnittelun lähtökohtia uudelleen.

Suunnittelun pohjaksi järjestettiin viranomaisten kesken työpaja, jossa ideoitiin erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja ja tutkittiin kaavasuunnittelun reunaehtoja. Sen jälkeen, yhteistyössä rakennushankkeen vetäjien kanssa muotoiltiin erilaisia reunaehtoihin soveltuvia massoittelevaihtoehtoja.

Koska kaavahanke vaikuttaa laajemminkin Amurin uudistumiseen, tutkittiin reunaehtoja lähimpien korttelien uudistamiselle. Haastavaa alueen uudistumisessa on eriaikaisuus ja pirstaleisuus. Alueen yhtiöt eivät ole korjaus- ja uudistustoimien suhteen samanlaisessa tilanteessa. Osalle yhtiöistä uudistaminen on juuri nyt ajankohtaista, osalle ei ehkä seuraavaan kolmeen- tai viiteenkymmeneen vuoteen. Niinpä uudistamista pitää suunnitella siten, että se mahdollistaa alueella jonkinlaisen yleisilmeen säilymisen eritahtisesta uudistumisesta huolimatta.

Alueelta tunnistettiin korttelien reunavyöhykkeet, jotka voivat toimia sitovina elementteinä eri korttelien välillä ja säilyttää katumaiseman yhdenmukaisia piirteitä ja säilyttää visuaalisia ja kulkuyhteyksiä siellä, minne rakennetaan uutta.

VYÖHYKKEET



Kaavio: Amurin kortteleiden reunavyöhykkeet, hahmotelma suunnittelua varten

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Luonnosvaihtoehdoista saatiin 23 mielipidettä ja kuusi viestiä viranomaisilta.

Mielipiteet

Kansalaispalautteessa oli mm. lähiseudun taloyhtiöiden ja asukkaiden mielipiteitä. Naapuruston mielipiteissä korostui vaatimukset pitää suunniteltu rakentaminen matalana ja kohtuullisen kokoisena, sekä alueen väljyyden ja vihreyden säilyttäminen. Toisaalta palautteessa kyseltiin myös yleissuunnitelmassa ja aloitusvaiheen viitesuunnitelmassa esitetyn korkean rakentamisen perään. Massoittelevaihtoehdoista kannatusta saivat kaikki

kolme, mutta A ja C jonkin verran B-vaihtoehtoa enemmän valoisuuden ja tilan vuoksi. B:ssä kommentoijia viehätti ratkaisun mataluus.

Viranomaiskommentit

Pelastuslaitos ja Pirkanmaan liitto ilmoittivat jättävänsä kommentoimatta. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö totesi hyväksi, että hulevesisuunnitelma laaditaan kaavatyon yhteydessä. Kaupungin ympäristönsuojelu totesi, että kaikissa vaihtoehdoissa kansipiha estää suurten puiden istuttamisen, sekä muistutti meluselvityksen päivittämisestä ja ilmanoton sijoittamisesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi, että kaikki esitetyt vaihtoehdot vähentävät katutilojen väljyyttä, vehreyttä ja valoisuutta ja estävät kookkaiden puiden istuttamisen. Lisäksi ”vaihtoehto C voisi olla kulttuuriympäristön arvojen ja kaupunkikuvan kannalta hyväksyttävissä, mikäli rakentamisen määrää voidaan hieman vähentää, vehreyttä lisätä ja massoittelua sopeuttaa paremmin naapurikortteleiden matalampaan rakentamiseen”.

ELY-keskuksen kommentissa muistutettiin, ettei alueen maakunnallista merkittävyyttä ole arvioitu ja liitemateriaalista puuttuu alueen kulttuuriympäristön inventointi. Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen, joten sitä ei voi pitää suunnittelun ainoana lähtökohdana. Alueen osayleiskaavassa alue on merkitty korkean rakentamisen vyöhykkeeksi, mutta merkinnän mukaan korkean rakentamisen on parannettava lähiympäristön laatua.

Alue tulisi uudistaa hallitusti kerralla ja huomioida aiemman asemakaavan historiallinen arvo.

Kaupungin vastine palautteeseen

Alueen uudistaminen yhtenä kokonaisuutena on haastavaa alueen yhtiöiden mm. aikataulullisesti erilaisten kehitystarpeiden vuoksi. Valmistelu- ja ehdotusvaiheen ratkaisuisissa on haettu yleissuunnitelmasta poikkeavia tapoja kehittää aluetta. Alueen voimakas uudistaminen kuitenkin pohjaa oikeusvaikutteiseen keskustan strategiseen osayleiskaavaan. Tässä kaavamuuoksessa ei kuitenkaan käytetä osayleiskaavan tarjoamaa mahdollisuutta korkeaan rakentamiseen (yli 12 kerrosta).

Alueen maakunnallista arvoa selvitetiin viranomaisten kanssa yhdessä ohjatulla selvityksellä, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Selvityksen tuloksia on hyödynnetty kaavaratkaisun kehittämisessä. Nyt mukana on myös aiempi inventointiraportti.

Palautteen ja täydennettyjen selvitysten perusteella on pyritty muotoilemaan rakennusmassa siten, että se sovittuu reunoiltaan nykyiseen rakennuskantaan, antaa tilaa ja väljyyttä korttelialueen sisäosiin ja pysyy kohtuullisen korkuisena suhteessa lähiympäristöön. Lähtökohdaksi otettiin yhdistelmä valmisteluvaiheen A ja C -vaihtoehdoista, jossa korttelin luoteiskulmaan ei tule asuinrakennusta, mutta Korttelahdenkadun ja Satakunnankadun varsien rakentaminen on tiiviimpää ja tasaisemman korkuista. Ratkaisulla saadaan osin säilytettyä joitain alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakentamisen pääsuunta pysyy pohjoiseteläsuuntaisena ja korttelirakenteen sisään jää tilaa. Amurinkadun suuntainen näkymä kapenee, mutta säilyy. Mikäli radan varren rakennukset uudistetaan, niiden asema alueen korkeimpina on mahdollista palauttaa uudistuksen myötä.

Kaavaan lisättiin maanvarainen osa ja määräys puuistutuksista. Puuistutuksilla ja viherkerroinmääräyksellä voidaan säilyttää ja jopa lisätä Amurinkadun varren vehreyttä.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta otetaan palautetta vastaan nähtävilläoloajan.

Lausunnot:

Muistutukset:

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyä myöhemmin

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma, Neva arkkitehdit 31.5.2022
- Pihasuunnitelma, FCG Finnish Consulting Group 23.5.2022
- Viherkerroinlaskelma 24.5.2022
- Liikennemeluselvitys, A-insinöörit 19.2.2020, päivitetty 4.4.2022
- Hulevesisuunnitelma, FCG Finnish Consulting Group 23.5.2022
- IV (Amuri) kaupunginosan asemakaavan nro 8798 alueen kulttuurihistoriallisen arvon selvitys, FCG Finnish Consulting Group 2.2.2022
- Korttelikokonaisuus, Neva arkkitehdit 3.6.2022

5.1 Liikennemeluselvitys

Meluselvitys laadittiin vireilletulovaiheen viitesuunnitelman perusteella. Selvityksen tulosten perusteella sisätilojen meluntorjuntaan riittävät normaalit seinärakenteet, mutta parveketiloja pitää joillain rakennuksen osilla suojata liikennemelulta. Pihatilojen osalta rakennusten massoittelulla päästään ohjearvot alittavaan melutasoon.

Ehdotusvaiheessa melusuunnitelma päivitettiin vaihtoehtoista valitun massoitteluratkaisuun pohjautuen. Melusuunnitelman johtopäätökset eivät muuttuneet.

5.2 Hulevesisuunnitelma ja viherkerroin

Hulevesisuunnitelma laadittiin yhdessä pihasuunnitelman kanssa. Hulevesisuunnitelman perusteella tontilla todettiin hulevesien viivytystarve, jonka ratkaisussa tarvitaan todennäköisesti viherkattoja. Viivytysnäköön mahdollistaminen suunniteltuun rakentamiseen todettiin haastavaksi. Toteutus suunnittelussa ratkeaa, toteutuuko viivytys enemmän säiliöön vai viherkattoihin pohjautuvalla ratkaisulla. Myös hulevesiviemärintiin löydettiin kaksi liityntävaihtoehtoa, ja käytettävä ratkaisu selviää, kun Suokadun putkistojen korot saadaan tarkemmin tietoon.

Pihasuunnitelman pohjalta laskettu viherkerroin täyttää asumisen tavoitearvon, eli viherkerrointavoite on toteutettavissa tontilla tällä

suunnitteluratkaisulla. Toteutus voi muuttua rakennuslupavaiheessa, mutta näyttäisi siltä, että se edellyttää viherkattojen rakentamista.

5.3 Kulttuurihistoriallisen arvon selvitys

Alueen kulttuurihistoriallista arvoa selvitettiin huomioimalla alueelta laadittu inventointiraportti ja vertaamalla alueen ominaisuuksia aiemmin arvoitettuihin alueellisiin kokonaisuuksiin. Selvityksen perusteella alueella on mm. asutushistoriaan ja rakennushistoriaan pohjautuvia paikallisia arvoja.

Alueen jotkin arvokkaat ominaisuudet periytyvät 1800-luvulta, kuten korttelijako ja puistokadut. Osa alueen arvoista on peräisin 1960-luvun saneerauksesta, kuten alueen avaruus, vehreys, sekä sommitelma, jossa pohjoiseteläsuuntaiset matalat lamellit johtavat katsetta kohti pohjoisosan korkeita pistetaloja. Selvityksen perusteella massoitteluratkaisua vietiin suuntaan, jossa näitä arvokkaiksi todettuja ominaisuuksia saadaan ainakin osin säilytettyä.

5.4 Muut selvitykset ja suunnitelmat

Viitesuunnitelma on laadittu sopimaan kaavamääräyksiin. Alueellisen muutoksen tarkastelua varten laadittiin myös kortteliratkaisu, joka koskee matalien lamellien kuutta korttelia Amurin keskuspuiston itäpuolella.

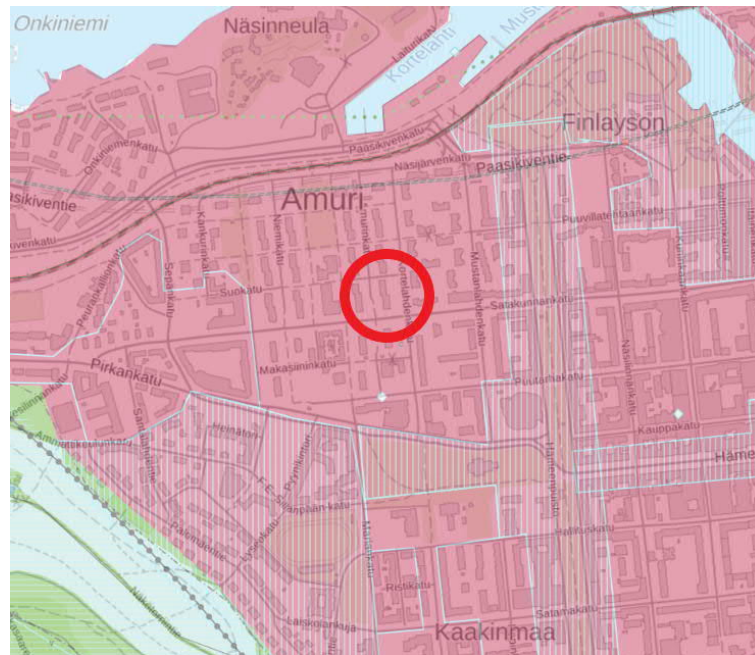
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

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

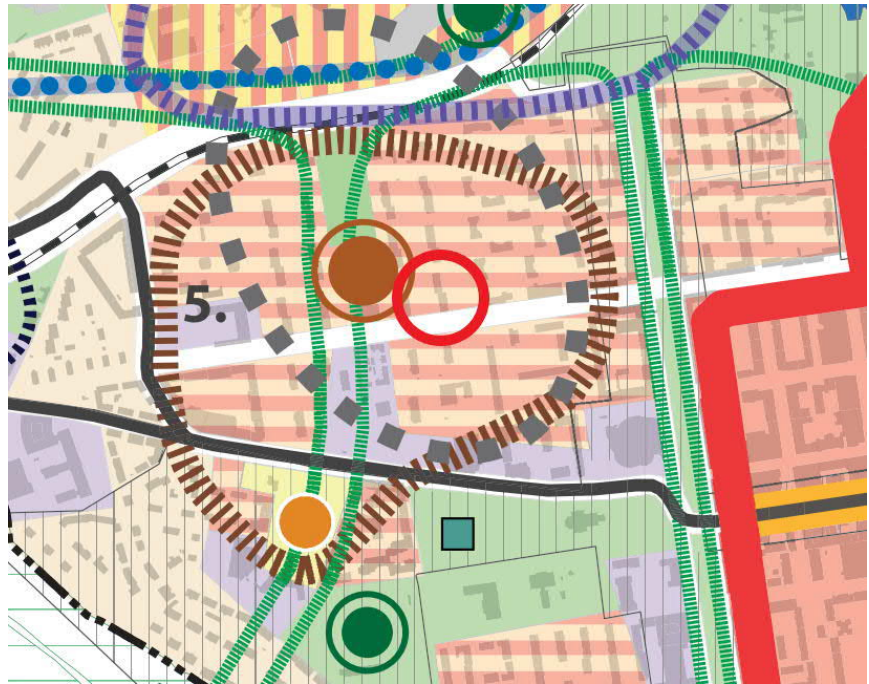
Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen.



Maakuntakaava

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Kortteli sijaitsee asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneella alueella, asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeellä ja korkeaan rakentamiseen soveltuvalla vyöhykkeellä. Tavoitteena on tuottaa keskustamaista kaupunkiympäristöä mm. liike- ja palvelutiloilla ensimmäisessä kerroksessa. Amurin alueella on mahdollisuus voimakkaaseenkin uudistumiseen. Korkean rakentamisen (yli 12 kerrosta) tulee parantaa lähiympäristön laatua ja se edellyttää aina hyvää suunnittelua.



Yleiskaava, kaupunkirakenne

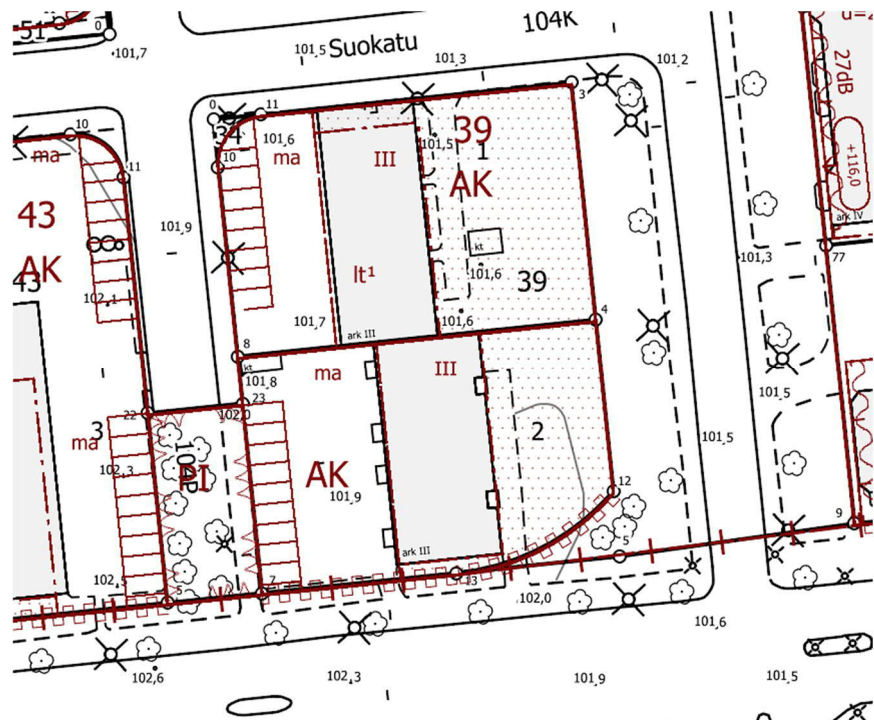


Yleiskaava, liikenne

37)

6.3 Asemakaava on 1960-luvulta

Suunnittelualueen tontilla 1 on voimassa asemakaava nro 3072 vuodelta 1969 ja tontilla 2 asemakaava nro 2087 vuodelta 1965. Tontit on merkitty kaavoissa asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja tonttien keskellä on rakennusalat kolmikerroksisille rakennuksille. Rakennusten itäpuolella on istutettava alue ja länsipuolella pysäköintialue sekä ala maanlaiselle rakentamiselle. Tontin 1 rakennuksen yksi kerros saadaan käyttää toimistotiloiksi.



Ajantasa-asemakaava

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen kaupunkistrategiassa tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasluvun kasvuun vastaaminen asuntorakentamisella.

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako nro 837-2866 (28.3.1967).

6.6 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavakartan oheismateriaalina on suunnittelualueita koskevat viite- ja piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä alueen kehittämisen konseptia kuvaava aluesuunnitelma. Viitesuunnitelma ja pihasuunnitelma kuvaavat yhtä tapaa toteuttaa asemakaavan määräykset ja viherkertoimen vaatimukset. Lopulliset toteutussuunnitelmat laaditaan rakennuslupavaiheessa. Aluesuunnitelma kuvaa konseptitasolla, miten Amurin matalien kerrostalojen korttelit voisivat rakentua. Kortteleiden muutosta suunnitellaan tarkemmin niiden kaavamuutosten yhteydessä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.1.2020, tarkistettu 31.5.2021
- Asemakaavakartta 31.5.2021, tarkistettu 6.6.2022
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma, Neva arkkitehdit 31.5.2022

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti 6.6.2022
- Pihasuunnitelma FCG Finnish Consulting Group 23.5.2022
- Viherkerroinlaskelma 24.5.2022
- Liikennemeluselvytys, A-insinöörit 19.2.2020, päivitetty 4.4.2022
- Korttelikokonaisuus, Neva arkkitehdit 3.6.2022
- Hulevesisuunnitelma, FCG Finnish Consulting Group 23.5.2022
- IV (Amuri) kaupunginosan asemakaavan nro 8798 alueen kulttuurihistoriallisen arvон selvitys, FCG Finnish Consulting Group 2.2.2022
- Amuri, rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo 2016