

IV (Amuri), Kortelahdenkatu 14-16, täydennysrakentaminen, asemakaava nro 8798, valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläoloaika 3.6.–24.6.2021.

Kaavan valmisteluvaiheen suunnittelutilannetta esiteltiin tarkemmin kaavan esittelyvideolla. Kaavasta oli mahdollista jättää kysymyksiä 3.6.–17.6.2021 välillä erillisellä kysymyslomakkeella osoitteessa www.tampere.fi/kaavoitus/tilaisuudetjaesittelyt. Vastaukset kysymyksiin julkaistiin 21.6.2021, jotta niihin pääsi tutustumaan kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olon aikana. Tähän on koottu kysymykset vastauksineen.

Kysymyksiä ja vastauksia kaavan valmisteluvaiheesta

1. Kysymys: Miksi Amuri halutaan tuhota?

Vastaus: Amurin voimakas uudistaminen perustuu keskustan strategisen osayleiskaavan aluetta koskevaan määräykseen "Asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunut alue "

... Joillain alueilla (erityisesti Amurissa) merkintä korostaa mahdollisuutta kaupunginosan voimakkaaseenkin uudistumiseen.

Uudisrakentamisen määrä perustuu kaupunginhallituksessa jatkosuunnittelun pohjaksi hyväksytyyn Amurin yleissuunnitelmaan.

Amuri sijaitsee hyvin lähellä kaupungin keskustaa. Tampereen asukasmäärä kasvaa vuosittain kolmella tuhannella. Asukkaiden saaminen kävelymatkan päähän kaupungin keskustasta on kaupungin tiivistämiseen tähtäävän strategian mukaista. Rakentaminen nykyisen kaupunkirakenteen sisällä on kustannustehokkainta ja tuhoaa vähiten luonnonympäristöä. Amurista on tunnistettu arvokkaiksi piirteiksi mm. alueen vehreys, ja kaavamääräyksillä pyritään turvaamaan sen säilyminen. Alueella tapahtuvat rakentamisen ja purkamisen hankkeet tapahtuvat tonttien omistajien aloitteista. Alueen tontit ovat pääosin asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa ja ne harkitsevat itsenäisesti hankkeiden kannattavuutta.

2. Kysymys: Amurin yleissuunnitelmassa 69% alueen taloyhtiöistä näkee, että tähän kortteliin sopisi S- tai M-malli, jossa tonttitehokkuus on korkeintaan 2,0. Vain 19% toivoo, että käytetään L-mallia, jossa tonttitehokkuus on korkeintaan 3,63. Miksi kaavaehdotuksen C vaihtoehdolla on tonttitehokkuus 3,7, jos mitoitus perustuu yleissuunnitelmaan ja millä perusteella 19 prosenttia alueen taloyhtiöiden mielipiteistä on huomioitu 69 prosentin kustannuksella?

Vastaus: Tehokkaan rakentamisen kaavaratkaisu on lähtökohtana, koska kaupunginhallituksessa hyväksytty Amurin yleissuunnitelman suositusvaihtoehto antaa korttelin tonteille yhteensä 10.000 kerrosneliometriä ja tonttitehokkuudeksi 3,8. Kaupunginhallituksen ponnien mukaan alueelle voidaan rakentaa suositusvaihtoehtoa tehokkaamminkin yhteistyössä alueen yhtiöiden kanssa. S- ja M- mallissa kyseiseen kortteliin on osoitettu 7500 k-m², jolloin tonttitehokkuus e on 2,9. L-mallissa kerrosalaa korttelissa on 12000 k-m² ja tonttitehokkuus 4,6. Vertailu yleissuunnitelman malleihin on hankalaa, koska niissä ei ole tutkittu korttelin osalta täysin purkavaa vaihtoehtoa. Yleissuunnitelmassa kuullut taloyhtiöt voivat jättää palautetta myös nykyisestä asemakaavahankkeesta.

3. Kysymys: Asemakaavan valmisteluvaiheessa nähtävillä olleesta viitesuunnitelmasta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli paljon negatiivista palautetta suunnitelman korkeudesta, varjostuksesta, massiivisuudesta ja alueen yhtenäisyyden pilaantumisesta. Miksi on päätetty jatkaa suunnittelua laskematta rakennusoikeutta olennaisesti alkuperäisestä 9700 kerros neliömetristä?

Vastaus: Palautteessa esitetty kritiikki suunniteltuun rakennusten korkeuteen on otettu huomioon tarjoamalla vaihtoehtoja, joissa rakentamista on selkeästi madallettu alkuperäisestä viitesuunnitelmasta. Korkeimmassakaan vaihtoehdossa rakennus ei yllä alkuperäisen suunnitelman tasolle. Jakamalla rakennusta

pienempiin erikorkuisiin osiin on pyritty vähentämään uudisrakennuksen varjostusvaikutusta. Rakentamisen tehokkuutta on vähennetty jonkin verran, mutta siinä lähtökohtana on ollut kaupunginhallituksen päätökset. Voimakkaasti uudistettavan alueen yhtenäisyyttä on mahdotonta täysin säilyttää, mutta suunnittelussa on pyritty huomioimaan alueen nykymuodon keskeiset piirteet, pohjois-eteläsuuntaisten rakennusten muodostama korttelirakenne, vehreys ja nykyisten rakennusten korkeus uudisrakennusten muodossa ja porrastuksissa.

4. Kysymys: Mikäli korkea rakentaminen edelleen kohtaa suurta vastustusta, kuka tai mikä päättää, miten edetään.

Vastaus: Kaikki asemakaavaluonnoksen vaihtoehtoista saatu palaute huomioidaan jatkovalmistelussa. Erityistä painoarvoa on viranomaisten (kuten ELY ja maakuntamuseo) ja asiantuntijaelinten kuten kaupunkikuvatoimikunnan palautteilla. Niissä on yleensä vahvat perustelut. Korkean rakentamisen tapauksessa punnitaan, saadaanko sillä aikaan parempilaatuista kaupunkiympäristöä ja -tilaa kuin muilla ratkaisuilla.

Palautteen vaikutus valmisteluun päätetään asemakaavoituksessa, kaavan valmistelijan ja hänen esimiehiensä toimesta sekä kaavan ohjausryhmän kokouksissa. Ohjausryhmään kuuluu kaupungin toimihenkilöitä eri aloilta, kuten viher-, hulevesi- ja liikennesuunnittelusta, pelastuslaitokselta, kiinteistötoimelta ja sähkölaitokselta, muiden muassa.

Lopullinen päätös asemakaavan muutoksesta tehdään poliittisesti. Nähtäville asettamisesta tai palauttamisesta valmisteluun päättää yhdyskuntalautakunta. Kaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa.