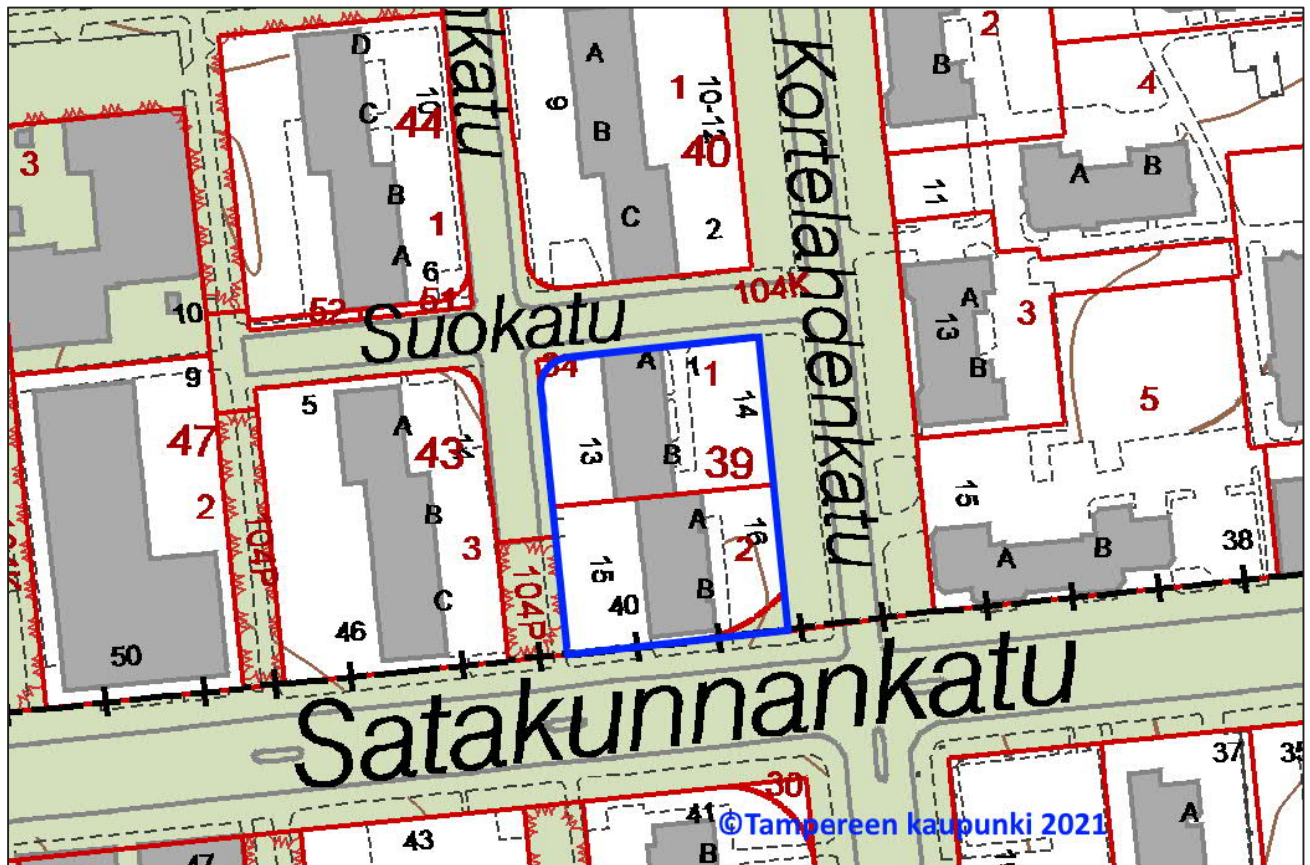


IV (Amuri), Kortelahdenkatu 14-16, täydennysrakentaminen

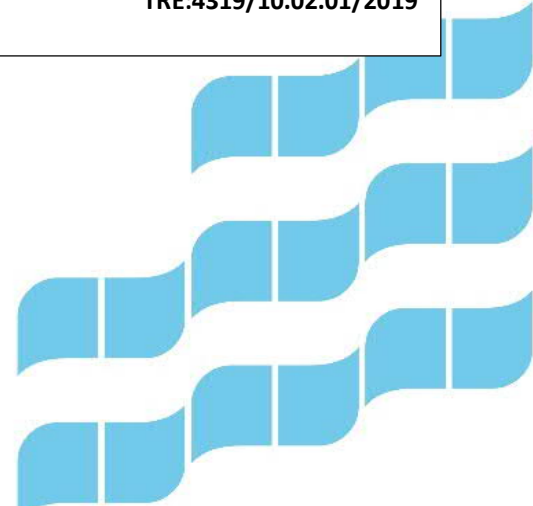
Asemakaavan selostus

31.5.2021



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 asemakaavakarttaa nro 8798. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin IV kaupunginosan koko kortteliä 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 Korttelahdenkadun 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. Uudistuksen kaupunkikuvallisesti erilaisia vaihtoehtoja tarkastellaan kolmena asemakaavaluonnoksena.

Rakennusoikeutta 8500-9550 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 6500 k-m². Tonttitehokkuudeksi e muodostuu 3,3-3,7 (oli ennen noin 0,8). Pääkäyttötarkoitus asemakaava-alueella on asuinrakennusten korttelialue, jonne saa rakentaa myös liike- ja toimisto- työ- ja palvelutiloja.

Pysäköinti on järjestetty tontilla pihakannen alla. Kaikissa vaihtoehdoissa määrätään samalla tavoin muun muassa hulevesien käsittelystä, ulko-oleskelutilojen laadusta, ilmanvaihdosta sekä pysäköinnistä (pysäköintipolitiikan mukaisesti). Osa kaavamääräyksistä tulee täsmentymään ennen ehdotusvaihetta laadittavien selvitysten pohjalta.

Kolme erilaista massoitteluvaihtoehtoa

Asemakaavaluonnoksen kolme vaihtoehtoa tarjoavat erilaiset kaupunkikuvalliset lähtökohdat, ja tavoitteena on muodostaa ehdotusvaiheeseen muoto vaihtoehdoista annetun palautteen pohjalta. Asemakaavaluonnoksen kolmessa vaihtoehdossa pyritään huomioimaan suunnittelualuetta ympäröivä rakennuskanta.

Vaihtoehto A perustuu yhteen pohjois-eteläsuuntaiseen massaan korttelin itälaidalla, joka on korkeimmillaan 12 kerrosta ja matalaan liikesiipeen Satakunnankadun varressa.

Vaihtoehto B muodostuu kahdesta matalasta pohjois-eteläsuuntaisesta massasta ja Satakunnankadun pienestä liikesiivestä, jotka sulkevat korttelin miltei kokonaan.

Vaihtoehto C sisältää L-mallisen rakennusmassan Korttelahdenkadun ja Satakunnankadun kulmassa sekä erillisen rakennuksen korttelin länsireunassa.

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. Aluetta koskevissa tarkasteluissa vertaillaan, millaista kaupunkia syntyy eri vaihtoehtojen massoitteuperiaatteiden soveltamisesta useampaan kortteliin.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe

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 valmisteluaineisto – kaavaluonnosvaihtoehdot, selostus, viitesuunnitelma ja selvitysaineisto – asetetaan nähtäville. Valmisteluaineistoa esitellään yleisölle esittelyvideossa ja netissä kerätään kysymyksiä, joihin annetaan vastaukset nähtävilläoloaikana asukastilaisuudessa. Nähtävilläoloajan palaute kerätään ja huomioidaan jatkovalmistelussa.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Amuria uudistava asemakaava	3
Rakennusoikeutta 8500-9550 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²).....	3
Kolme erilaista massoittelevaihtoehtoa	3
Kaavamuutos johtaa purkavaan uudisrakentamiseen.....	4
Kaavamuutos aloittaa alueen uudistamisen	4
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Asemakaava-alue koostuu kahdesta 1960-luvulla rakennetusta tontista	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4 Väestö ja palvelut	11
1.1.5 Asunto-osakeyhtiöt omistavat tontit	11
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	11
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
2.1 Kaavan rakenne	12
2.1.1 Mitoitus	12
2.1.2 Palvelut.....	12
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	12
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	12
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	12
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	13
2.3.1 Kortteli.....	13
2.3.2 Uudisrakennusten rakennusalat.....	13
2.3.3 Piha-alueet	15
2.3.4 Katualueet	16
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	16

3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	16
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	16
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin 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	18
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	18
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	19
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	19
3.5.2	Näkymävertailu.....	21
3.5.3	Kulttuuriperintö.....	26
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	26
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	26
3.7.1	Vaikutukset Amurin alueen kehittymiseen	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	32
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	32
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	32
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	32
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	32
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	32
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	33
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	33
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	34
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	34
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	34
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	35
5.1	Meluserveys	35
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	35
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	35
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta	36
6.3	Asemakaava on 1960-luvulta	38
6.4	Kaupungin strategiat	38

6.5	Tonttijako	38
6.6	Pohjakartta.....	38
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	39
7.3	Toteutuksen seuranta.....	39
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	39
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	39

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue koostuu kahdesta 1960-luvulla rakennetusta tontista

Kaava-alue sijaitsee Tampereen IV kaupunginosassa, Amurissa. Asemakaavan muutos koskee korttelia 39 kokonaisuudessaan, sen tontteja 1 ja 2. 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 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 puistokaistaleeseen. 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 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.

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

Satakunnan- ja Kortelahdenkatuja 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 keskustaan 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 alkuperäisen viitesuunnitelman mukainen meluselvitys, jonka mukaan rakennusten ulkoseinien rakenteet riittävät suojaamaan sisätilat melulta ja rakennusten sijoittelulla on mahdollista suojata piha-alueet. Parvekkeita pitää suojata liikenteen melulta rakenteellisesti.

Uusi meluselvitys laaditaan asemakaavaehdotusta varten, kun kohteessa käytettävä massoitteluratkaisu on päätetty.

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.

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.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava mahdollistaa tonteilla sijaitsevien rakennusten purkamisen ja tonttien uudisrakentamisen vaihtoehtoissa esitellyillä tavoilla. Kussakin vaihtoehdossa on rajoitettu uudisrakennuksen massan laajuutta ja sijoittumista.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 8500-9550 k-m². Tonttitehokkuus on 3,3-3,7. Rakentamisen tehokkuus pohjaa keskustan strategiseen osayleiskaavaan, alueelle tehtyyn yleissuunnitelmaan, Tampereen kaupunginhallituksen päätösponteen sekä rakennushanketta suunnittelevien tavoitteisiin. Rakentamisen määrää tonteilla rajoittavat tavoitteet saada aikaan laadukasta asuinympäristöä, sovittaa rakentaminen nykyiseen ympäristöön sekä asukkailta saatu palaute.

2.1.2 Palvelut

Tontille määrätään kaavassa minimimäärä liiketilaa 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

Rakennushankkeen kaupunkikuvallista laatua varmistamaan kaavahankkeessa tutkitaan erilaisia massoittelevaihtoehtoja.

39)

Viihtyisyys

Alueen viihtyisyyttä pyritään parantamaan maanpäällisen pysäköinnin poistamisella, sekä viherkerroinmääräyksen käytöllä.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot 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 alustava määräys, jonka mukaan hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Hulevesiä koskevat määräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa. Kohteesta teetetään hulevesiselvitys, kun massoitteluratkaisu on lyöty lukkoon.

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 korttelimuuntamo, jonka vaatimaa alaa ei lasketa käytettyyn kerrosalaan.

Julkisivut tulee rakentaa joko paikalla tai niin, ettei elementtisaumoja näy.

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

Yleismääräyksissä edellytetään katutilaan yhteydessä olevalta ensimmäiseltä kerrokselta avoimuutta, laadukasta oleskelupihaa joko maantasossa tai kattokerroksissa. Oleskelupihojen osalta pitää huomioida ympäristöhäiriöiden torjunta sekä rakenteiden mitoittaminen kestämiin istutukset.

2.3.2 Uudisrakennusten rakennusalat

Uudisrakennuksia pyritään sovittamaan nykyiseen rakennettuun ympäristöön kadunvarren vyöhykkeillä. Amurinkadun ja Suokadun varsilla

kadunvarteen tuleva rakentaminen ohjataan 5-6-kerroksiseksi, jotta se huomioi kadun toisella puolella olevien rakennusten korkeuksia. Vastaavalla tavalla Kortelahdenkadun varteen ohjataan 6- ja 8- kerroksisia osuuksia, jotta uudismassassa olisi Kortelahdenkadun itäpuolen rakennuksien korkeuksiin sovittuvia kohtia. On huomattava, että naapurikorttelien vanhoissa kaavoissa ilmoitetuissa kerrosluvuissa maanpäällistä kellaria ei ole huomioitu.

Rakennusmassojen muotoilulla (rakennusalat ja korkeudet) pyritään myös mahdollistamaan laadukasta oleskelupihaa sekä luonnonvaloa uusiin asuntoihin.

Rakennusmassojen alimpiin kerroksiin pakotetaan liiketiloja Satakunnankadun puolella. Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä niillä rakennusten osilla, jotka rajoittuvat jalankulkukäytössä olevaan katutilaan.

Vaihtoehto A

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

Rakennusmassan 9-kerroksinen osuus pyrkii sitomaan rakennuksen osaksi Satakunnan varren 8-kerroksisia (7 asuinkerrosta ja maanpäällinen kellari) asuinrakennuksia. 5-kerroksinen pääty sitoo rakennusta osaksi Amurin 1960-luvulta peräisin olevaa nelikerroksista (3 asuinkerrosta ja maanpäällinen kellari) rakennuskantaa, joka alkaa heti Suokadun toisella puolella. Amurinkadun ja Suokadun reunoilla on rakennusala talousrakennuksille, kuten pyöräsuojille ja jätekatokselle. Näiden sijoittelulla pystytään myös suojaamaan pihaa mahdolliselta melulta.

Tämä vaihtoehto mahdollistaa parvekkeiden rakentamisen rakennusjärjestyksen mukaisesti 1,2 metriä rakennusalan ylittäen Kortelahdenkadun puolelle.

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. Tämän lisäksi tulee rakentaa tila korttelimuuntamolle, jonka kerrosala on 30k-m², jota ei lasketa mukaan käytettävään rakennusoikeuteen.

Vaihtoehto B

Vaihtoehto B perustuu kahteen pohjois-eteläsuuntaiseen rakennusmassaan, jotka rajataan kuusikerroksisiksi. Satakunnankadun varren matalampi siipi suojaa pihaa. Rakennusten mataluus pyrkii huomioimaan Amurin nykyisten rakennusten mataluuden. Räystäskorkeudeltaan ne olisivat suunnilleen Kortelahdenkadun itäpuolen (Uusi Amuri) rakennusten korkuisia sekä saman kokoisia kuin matalamman Amurin rakennukset korotettuna kahdella kerroksella, mikä saattaa olla yksi alueen uudistumisen tapa. Kortelahdenkadun puolellakin pitää olla sisäänvedetyt parvekkeet.

Rakennusoikeudellista kerrosalaa on 8500 k-m², josta 200k-m² pitää käyttää liike- toimisto- tai työtiloiksi. Tonttitehokkuus e on 3,3. Tämän lisäksi tulee rakentaa tila korttelimuuntamolle, jonka kerrosala on 30k-m², jota ei lasketa mukaan käytettävään rakennusoikeuteen.

Vaihtoehto C

Vaihtoehdossa C rakentaminen on jaettu Kortelahdenkadun 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. Satakunnankadun varteen tulee matalampi nelikerroksinen siipi. Viisi- ja kuusikerroksisilla osilla sidotaan uudisrakennuksia Kortelahdenkadun itäpuolen (Uusi Amuri) rakennusten korkeuksiin. Amurinkadun varrella on rakennusala talousrakennukselle. Myös Kortelahdenkadun puolella tulee olla sisäänvedetyt parvekkeet.

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. Tämän lisäksi tulee rakentaa tila korttelimuuntamolle, jonka kerrosala on 30k-m², jota ei lasketa mukaan käytettävään rakennusoikeuteen.

2.3.3 Piha-alueet

Pihan alle on kaavan mukaan mahdollista rakentaa yksikerroksinen pysäköintilaitos, johon on mahdollista sijoittaa myös muita, pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tontin sisäpihalle pihakannelle tulee

39)

rakentaa laadukas, vehreä ja viihtyisä oleskelupiha. Sitä varten on laadittava pihasuunnitelma, joka täyttää viherkerrointyökalun tavoitearvon 8,0. Kansirakenteiden suunnittelussa tulee huomioida pihan viherrakenteiden paino.

Vaihtoehto A

Vaihtoehdossa A on eniten vapaata pihatilaa ja kaupunkirakenteellista väljyyttä. Pihaa on mahdollista reunustaa talusrakennuksilla, kuten autohalliin kulkevalla katetulla ajorampilla, ulkoiluvälinevarastoilla ja jätehuollon tiloilla. Pihasta muodostuu valoisa, varsinkin keskipäivän auringonpaiste pääsee pihalle esteettä.

Vaihtoehto B

Vaihtoehdossa B asuinrakennusten väliin jää ahdas piha, johon pääsee etelän suunnasta valoa.

Vaihtoehto C

Rakennusten väliin jää suojattu pihatila, johon pääsee valoa korttelin lounaisnurkan aukosta rakennusten välissä.

2.3.4 Katualueet

Katualueen kaarros Kortelahdenkadun ja Satakunnankadun kulmassa liitetään osaksi tonttia.

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.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan muutoksella lisätään asuntojen määrää Tampereen keskusta-alueella. Alueella on kohtuulliset asumisen ympäristöolot: auto- ja junaliikenne aiheuttavat jonkin verran ympäristöhäiriöitä kuten melua ja ilmansaasteita. Niiden vaikutusta asuinoloihin voidaan lieventää

kaavamääräyksillä. Uusia asuntoja koskevat terveellisyttä, 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. Esimerkiksi maankäyttösopimuksessa määrättävällä 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. Tästä seuraa este hulevesien imeytymiselle tontin alueella. Viherkerroinmääräyksellä ja hulevesien käsittelyä koskevalla määräyksellä ohjataan tontin rakentamista siten, että hulevesiä käsitellään Tampereen kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kohteeseen laaditaan hulevesi- ja pihasuunnitelmat, kun tontin massoitteluratkaisu on päätetty. Asemakaavaehdotuksessa huomioidaan hulevesi- ja pihasuunnitelmien suunnitteluratkaisut ja suositukset.

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.

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 kriittisiin alueisiin. Kaavamääräyksiä tarkennetaan ehdotusvaihetta ennen tehtävien piha- ja hulevesisuunnitelmien pohjalta.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

Uudisrakentaminen suunnitellussa mittakaavassa johtaa tontin puuston ja maanpeitekasvien poistamiseen. Viherkerroinvaatimuksen käyttö asemakaavassa ohjaa rakentamaan tontille laadukasta viherympäristöä, joka voi tarkoittaa esimerkiksi pihakannen päälle istutettavia puita, pensaita ja niittykasveja. Ehdotusvaiheeseen laadittavan pihasuunnitelman pohjalta tarkennetaan asiaa koskevia kaavamääräyksiä.

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.

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.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

1960-luvulla rakennettu asuinrakennus puretaan ja se poistuu kaupunkikuvasta. Nykyistä merkittävästi tehokkaampi uudisrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa merkittävästi. Luonnosvaihtoehdoissa on tarkasteltavana useampi vaihtoehto, joiden perusteella uudisrakentamisen vaikutusta kaupunkikuvaan voidaan tutkia. Kaikissa vaihtoehdoissa pyritään rakennusmassaa sovittamaan ympäristöönsä rajoittamalla rakennuksen korkeutta rakennusosia koskevilla kerroslukumääräyksillä, joihin on otettu kokoluokkaa läheisistä rakennuksista.

Vaikka alue on keskustan strategisessa osayleiskaavassa merkitty korkean rakentamisen alueeksi (eli yli 12 kerroksinen rakentaminen voisi olla mahdollista), luonnosvaihtoehdoissa rakennusmassat pidetään pääosin matalampina. Ainoastaan vaihtoehto A:ssa on yksi 12-kerroksisen rakentamisen mahdollistava rakennusala.

Vaihtoehto A

Vaihtoehto A:ssa korkein, 12-kerroksinen osa tulee Satakunnankadun varteen ja matala liikesiipi rajaa katutilaa. Korkeus heijastelee Hämeenpuiston kulmassa sijaitsevan Amurinlinnan 14-kerroksisen asuinrakennuksen tornimaista massaa. Korkea rakentaminen vapauttaa tontille pihatilaa, mutta tuottaa pidemmälle yltävän varjostusvaikutuksen. Pohjoiseen päin madaltuva massa vähentää varjostusvaikutusta Amurin asuinkorttelien sisemmissä osissa, mutta yhtenäisenä massana se luo muurimaisen vaikutelman Kortelahdenkadun varrelle. Tätä pehmentää ainakin kesäkaudella kadun varren puurivistö. Pohjoista päätyä sovitetaan Amurin matalaan rakennuskantaan 5-kerroksisella rakennusosalla.

Vaihtoehto B

Satakunnankadulle tulee nykyistä pari kerrosta korkeammat rakennuksen päädyt, mutta nykyistä tiheämmässä. Uudisrakennukset jäisivät Kortelahdenkadun toisella puolella sijaitsevia asuinrakennuksia matalammaksi. Kortelahdenkadun varressa kaupunkikuvallinen vaikutus jää selvästi muita vaihtoehtoja pienemmäksi. Amurin korttelien sisäosista tarkasteltuna korttelirakenne muuttuu suljetummaksi, kun uudisrakennus ulottuu aina kapeiden Amurinkadun ja Suokadun risteykseen asti.

Vaihtoehto C

Satakunnankadun varren katutilaan syntyy umpikorttelimaisempi vahva rajaus. Koska rakennusmassan korkein kohta on korttelin keskivaiheilla, kadunvarren massan korkeus pysyy samassa korkeudessa kuin Kortelahdenkadun toisella puolella. Korttelin toisella puolella korkeus tarttuu vastaavasti nykyiseen 4-kerroksiseen rakentamiseen. Amurin korttelien sisäosasta tarkasteltuna vaikutus on samalla tavalla avointa korttelirakennetta sulkeva kuten vaihtoehto B:ssä.

39)

3.5.2 Näkymävertailu

Näkymä Satakunnankatua itäänpäin



Vaihtoehto A



Vaihtoehto B



Vaihtoehto C

39)

Näkymä Korttelahdenkatua etelään



Vaihtoehto A



Vaihtoehto B



Vaihtoehto C

39)

Näkymä Amurinkatua etelään



Vaihtoehto A



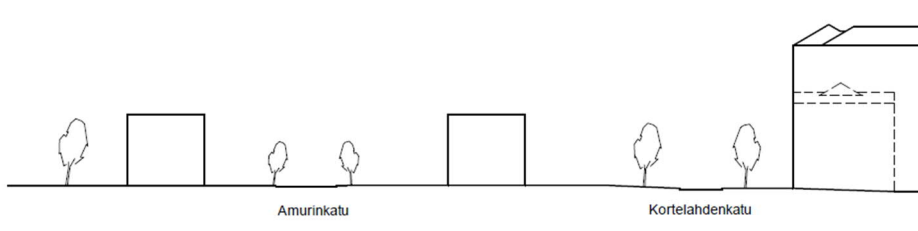
Vaihtoehto B



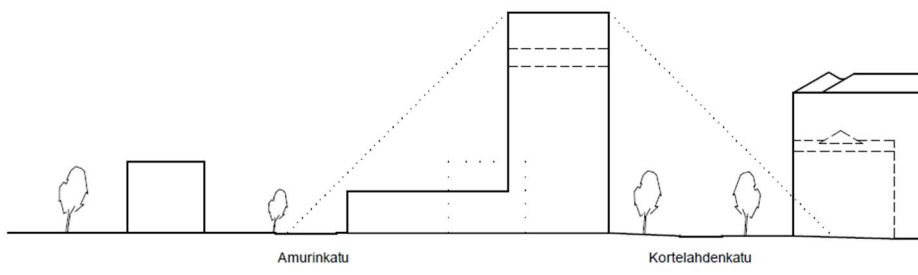
Vaihtoehto C

39)

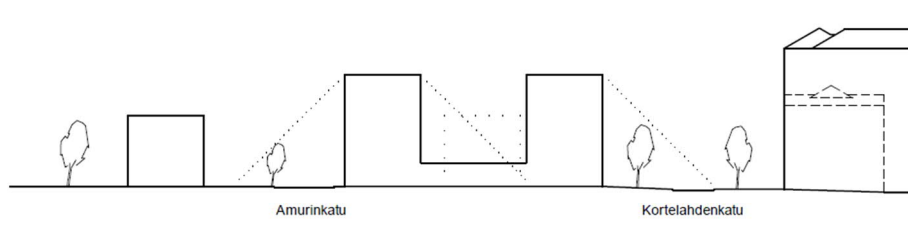
Katuleikkaus Satakunnankatua pitkin, pohjoiseen



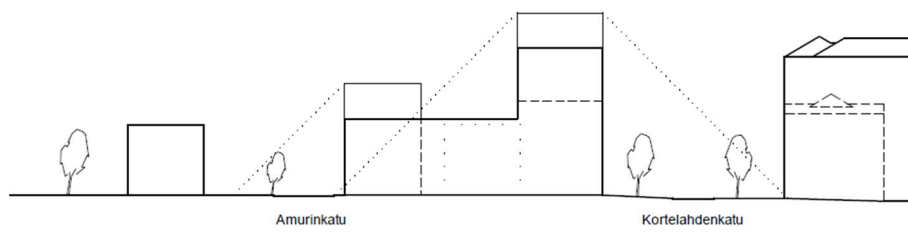
Nykytila



Vaihtoehto A

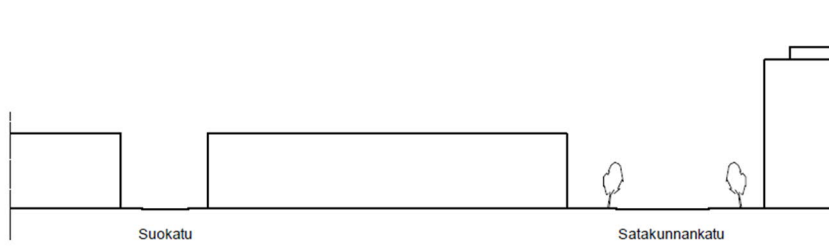


Vaihtoehto B

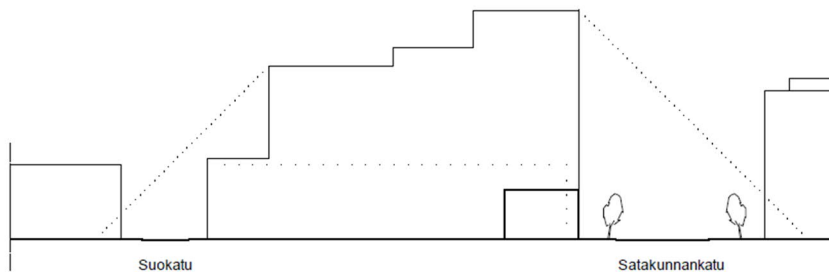


39)

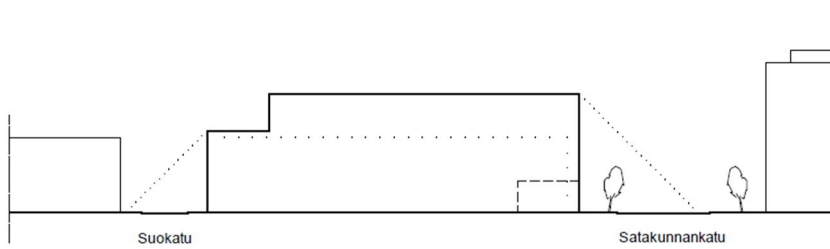
Katuleikkaus Amurinkatua pitkin, itään



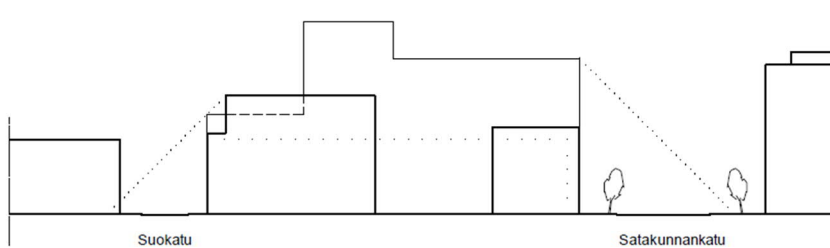
Nykytila



Vaihtoehto A



Vaihtoehto B



3.5.3 Kulttuuriperintö

Kaava-alueen rakennuksia ei ole todettu rakennushistoriallisesti arvokkaiksi, eikä tonteilla ole tiettävästi muinaismuistoja.

Amurin yhtenäinen, pohjois-eteläsuuntaisista asuinrakennuksista koostuva avoin ja vihreä korttelirakenne noudattaa modernin kaupunkisuunnitteluperinteen ideaalia. Sitä voidaan pitää arvokkaana oman aikakautensa kerrostumana nykyisessä kaupunkirakenteessa.

Purkava ja nykyistä tehokkaampi uudisrakentaminen muuttaa Amurin yhtenäistä ilmettä. Kaavaluonnoksen vaihtoehdoissa on pyritty huomioimaan korttelirakenteen keskeinen piirre, asuinrakennusten pohjois-eteläsuuntainen massoittelu. Alueen toista arvoa, vehreyttä, pyritään säilyttämään viherkerroinmääräyksellä, mutta maanvaraisen alueen väheneminen muuttaa ainakin suurten puiden kasvumahdollisuuksia korttelissa ja sen laidalla.

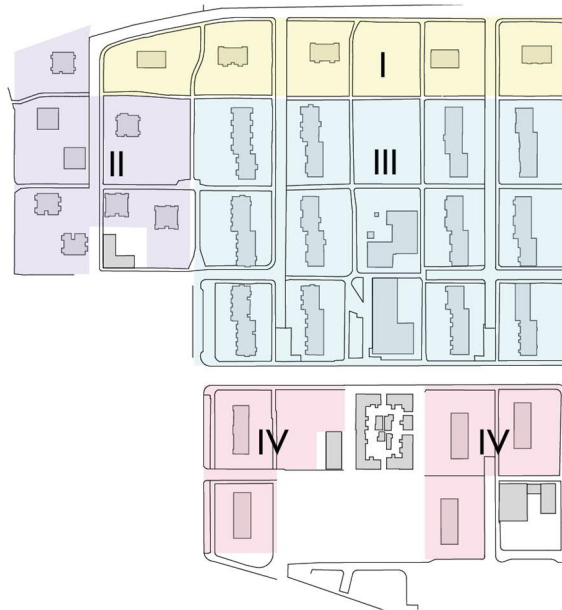
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

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 kaavamuuos vaikuttaa alueen laajempaan kehitykseen. Asemakaavamuuos 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. Kaavan aluetta uudistava vaikutus kohdistuu voimakkaasti siihen alueeseen, ja vähemmän muihin. Aluevaikutusta tarkastellaan siis osa-alueen III kannalta.

Vaikutusta koko alueen kehittämiseen 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 vain laikuittain, ja nyt tehtävä uudisrakentaminen tulee sovittaa sellaiseksi, että asuinympäristö pysyy laadukkaana, vaikka kortteleissa olisi sekaisin 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 massoittelun 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. Massoittelemuksen 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 muodossa ovat osa tehokkuudeltaan yhtenäistä aluetta.

Vaikka alueen todellista kehityssuuntaa ja -aikataulua on vaikea ennustaa, tämän asemakaavaratkaisun laajempia vaikutuksia voidaan tarkastella olettaen, että lähikortteleissa sovelletaan tehokkuudeltaan ja massoittelemultaan vastaavanlaista asemakaavaa. Perusteltu oletus tulevalle uudistamiselle voisi olla, että Satakunnankadun varren korttelien uudistamisessa yhtiöille tarjotaan vastaavanlaista tonttitehokkuutta kuin tässä kaavahankkeessa, ja Amurin sisäosille Satakunnankadun varren tonttitehokkuus asettaa ylärajan.

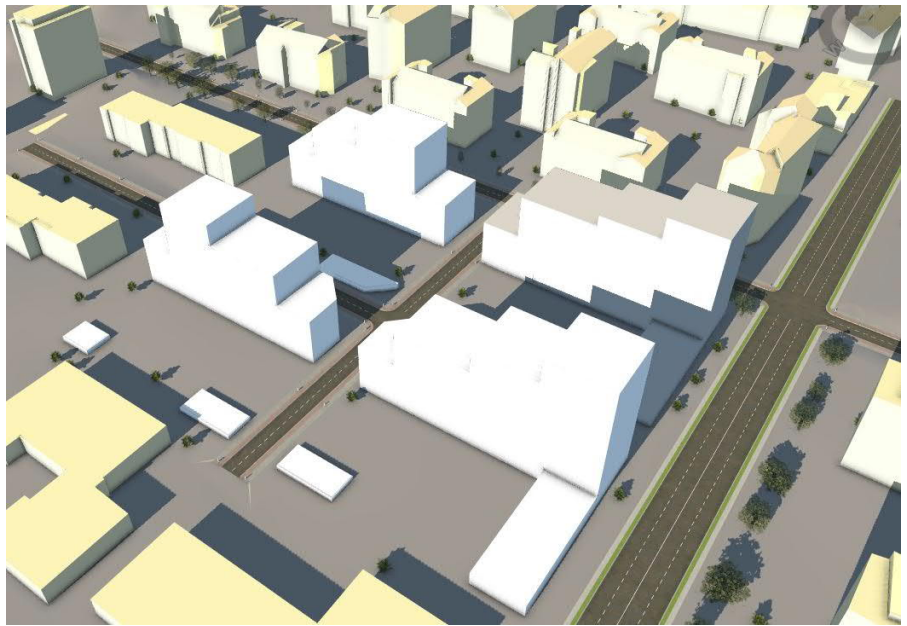
Mikäli Amuria kehitetään vastaavalla tehokkuudella kuin tässä kaavahankkeessa, se tarkoittaa aluetason vaikutuksia myös hulevesiin, liikenteeseen, rakentamisen päästöihin ja alueen sosiaalisiin ja kulttuurisiin oloihin. Näitä vaikutuksia on käsitelty lyhyesti aiemmin, asiaa koskevien alaotsikoiden alla.

Vaihtoehto A

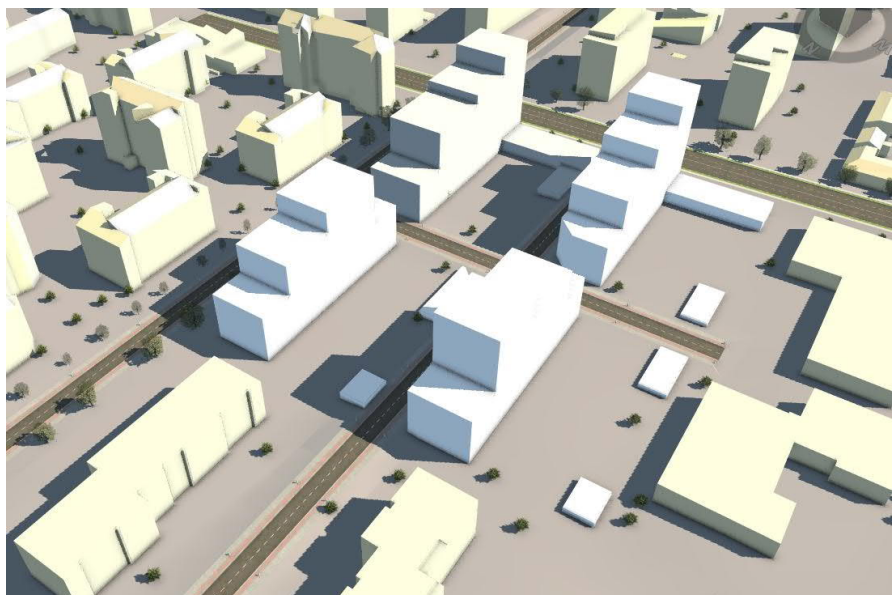
Vaihtoehto A:n pohjalla on yleissuunnitelmassa esitelty ajatus, korkeiden rakennusten sijoittaminen Satakunnankadun varteen. Tällä vaihtoehdolla siis Satakunnankadun varren kortteleihin voisi olla kopioitavissa samanlainen ratkaisu. Satakunnankadun varteen muodostuisi tällöin korkeiden rakennusten päätyjen ja niiden väleissä matalampien, katua rajaavien liikesiipien rivistö.

Rakentamisen voisi ajatella ainakin osin madaltuvan pohjoiseen, Amurin sisäosia kohden mentäessä. Mikäli alueen yhtenäisyyttä halutaan säilyttää,

myös muissa kortteleissa massoittelemuksen perusratkaisu olisi pohjois-eteläsuuntainen massa, joka muodostuisi joko nykyisten rakennusten paikalle korottamalla tai korttelien itäreunoille siten, että korttelipihaht avautuisivat etelään ja länteen. Yksittäiset pohjois-eteläsuuntaiset lamellit toteuttaisivat vastaavaa perusajatusta kuin alueen nykyinen avoin korttelirakenne. Rakennusmassoja voisi porrastaa siten, että ne liittyisivät ainakin osin kadun toisella puolella olevien rakennusten korkeuksiin.



Vaihtoehto A, aluetarkastelu, näkymä lounaasta



Vaihtoehto A, aluetarkastelu, näkymä luoteesta

Vaihtoehto B

Vaihtoehto B:tä monistettaessa alueelle syntyisi kuusikerroksisten kerrostalolamellien rivistöjä, joiden väliin jäisivät kadut ja korttelista toiseen jatkuvat pihatilat.



Vaihtoehto B, aluetarkastelu, näkymä lounaasta



Vaihtoehto B, aluetarkastelu, näkymä luoteesta

Vaihtoehto C

C-vaihtoehtoa voisi jatkaa tuoden alueelle suurkorttelin, jota reunustaisivat osin korkeampien rakennusten kehä. Sisäpuolella katujen varsilla olisi matalammat kuusikerroksiset rakennukset. Rakennusten korkeutta ja sijoittelua voisi vaihdella eri kortteleissa siten, että pihoille syntyy kulkuyhteyksiä ja reittejä valolle.



Vaihtoehto C, aluetarkastelu, näkymä lounaasta



Vaihtehto B, aluetarkastelu, näkymä luoteesta

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

Luonnosvaiheessa laadittiin kolme toisistaan poikkeavaa kaavaluonnosta.

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.

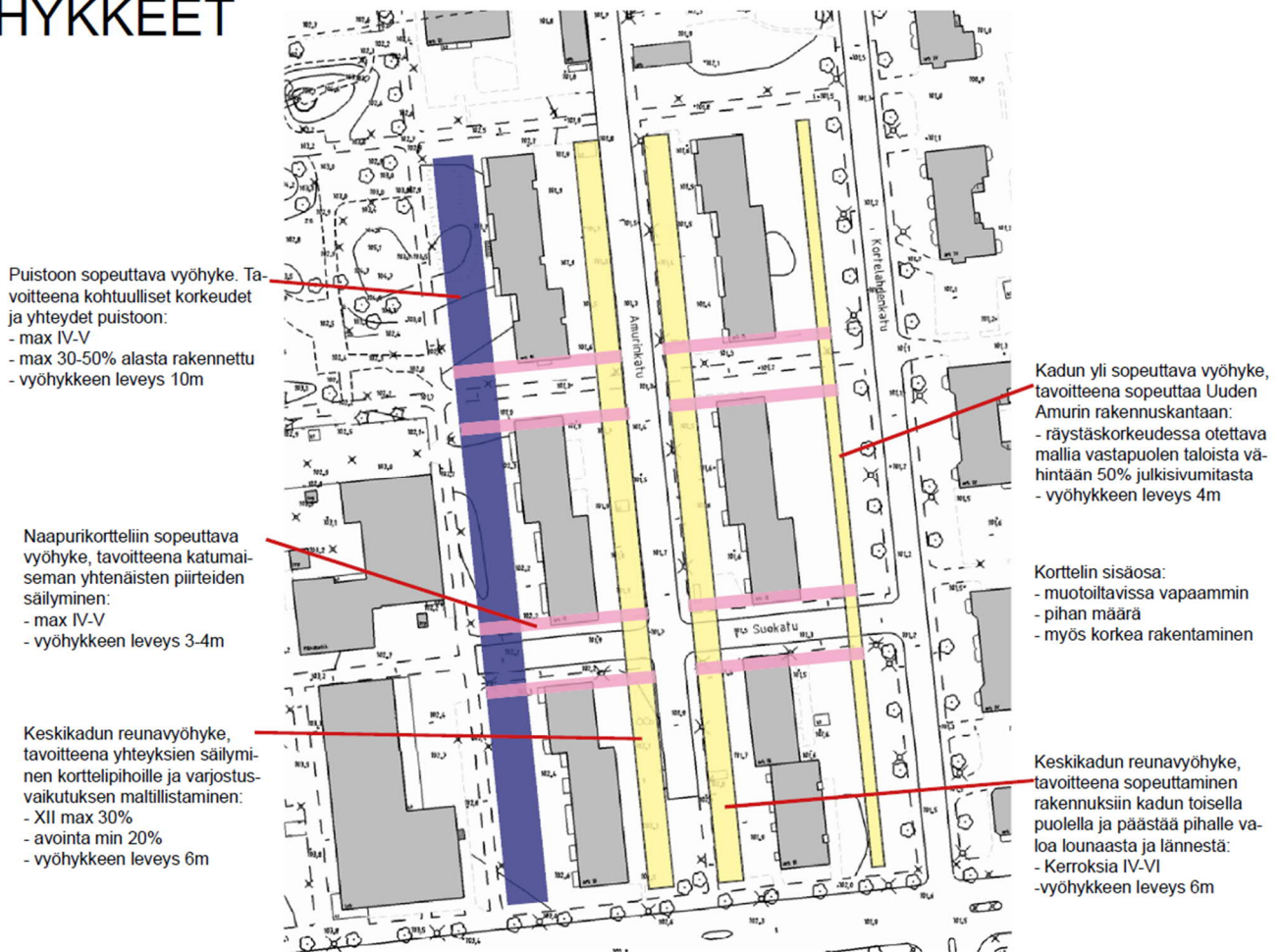
Aloitusvaiheen viitesuunnitelmasta saadun kansalais- ja viranomaispalautteen perusteella todettiin tarpeelliseksi arvioida suunnittelun lähtökohtia uudelleen.

Suunnittelun pohjaksi järjestettiin viranomaisten kesken työpaja, jossa ideoitiin erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja ja tutkittiin kaavasunnittelun 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

Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnosvaihtoehdoista kerätään palautetta nähtävilläoloajan, ja palaute huomioidaan kaavaehdotuksen muotoilussa.

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

Täydentyy myöhemmin

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- meluselvitys (A-insinöörit, 2020)

5.1 Meluselvitys

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.

Ehdotusvaihetta varten teetetään uusi meluselvitys vaihtoehdoista valitun massoitteluratkaisuun pohjautuen.

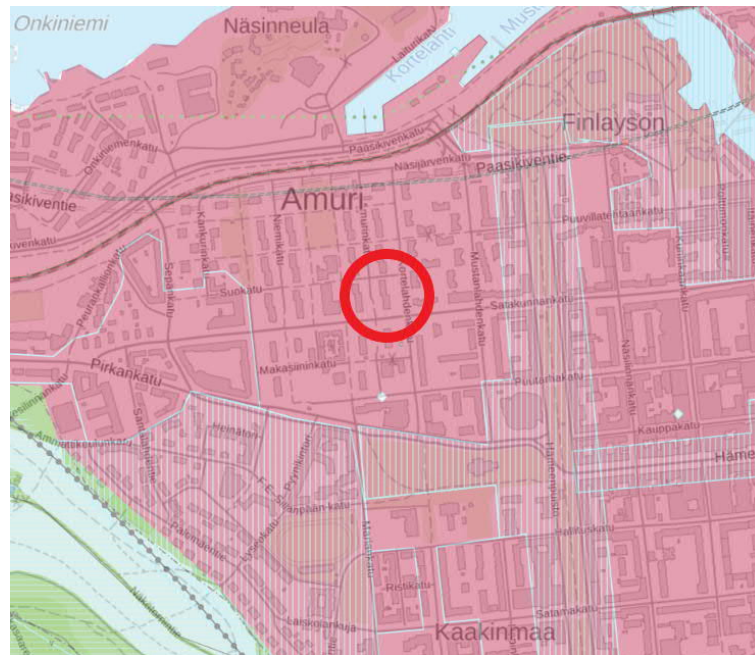
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

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.

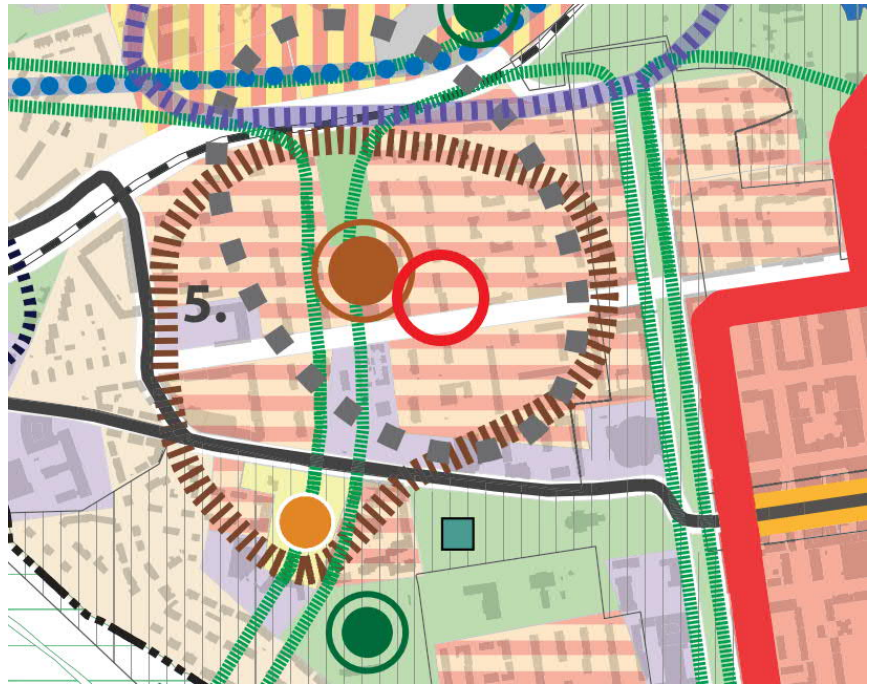
Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen.



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

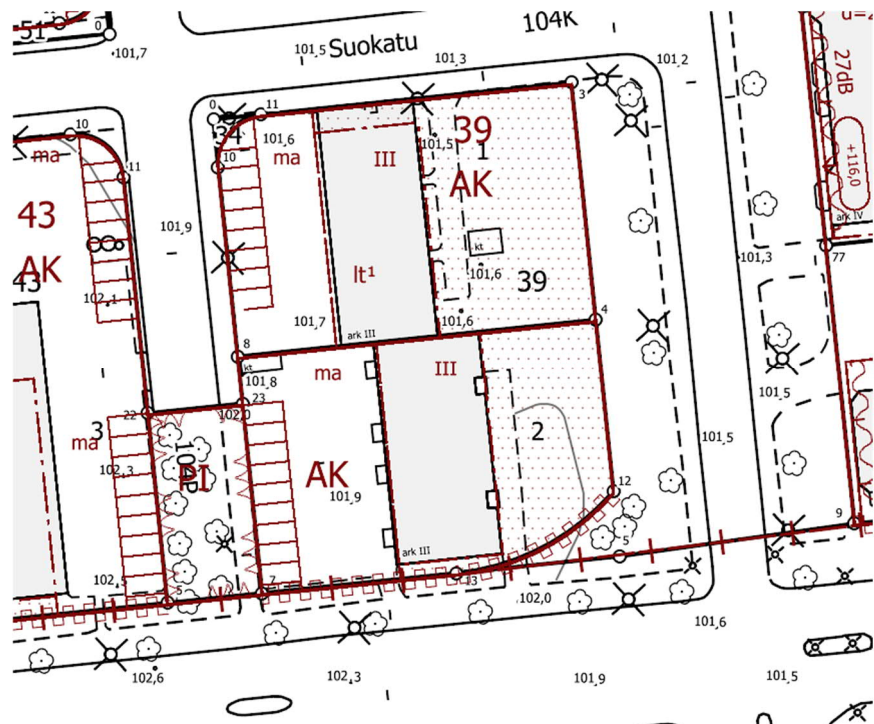


Yleiskaava, liikenne

39)

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.2021

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavakartan oheismateriaalina on toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma, jossa on lyhyesti esitelty eri kaavavaihtoehtoja ja niihin soveltuvia piha- ja pysäköintiratkaisuja.

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
- Asemakaavakartat, kolme vaihtoehtoa, 31.5.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Palauteraportti 14.2.2020
- Viitesuunnitelma. Neva arkkitehdit 2021

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, A-insinöörit 2020