

**Kalevan lastentalo**  
Asemakaava nro 8576

## **VAIHTOEHTOTARKASTELU**

Tampereen kaupunki  
Asemakaavoitus  
16.4.2020

## Sisällys

Taustaa	sivu	1
Tavoitteet ja rajaus		2
Arviointi		2
Kuvaaja suunnitteluongelmasta		5
Säilyttävä A		
Vaihtoehto 0		5
Säilyttävä B		
Vaihtoehto 1		6
Vaihtoehto 2		7
Vaihtoehto 3		8
Vaihtoehto 4		9
Osittain säilyttävä A		
Vaihtoehto 5		10
Vaihtoehto 6		11
Vaihtoehto 7		12
Vaihtoehto 8		13
Osittain säilyttävä B		
Vaihtoehto 9		14
Vaihtoehto 10		15
Vaihtoehto 11		16
Vaihtoehto 12		17
Purkava		
Vaihtoehto 13		18
Vaihtoehto 14		19
Vaihtoehto 15		20
Vaihtoehto 16		21
Vaihtoehtojen vertailutaulukko		22
Johtopäätökset		23

## Taustaa

Tampereen kaupunki on luopunut Kalevan Lastentalon päiväkotikäytöstä (v. 2014) ja on hakenut tontille asemakaavamuutosta, joka mahdollistaisi kiinteistön myymisen asuinkäyttöön.

Kalevan Lastentalo sijaitsee Kalevan valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristön alueella (RKY). Lastentalolla on selvitysten perusteella kiistattomasti merkittäviä rakennustaiteellisia, kulttuurillisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Kuntotutkimuksen perusteella rakennus on kuitenkin erittäin huonossa kunnossa ja vaatii laajamittaista korjaamista, mikäli rakennuksen käyttöä jatkettaisiin.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on kaavan tavoitteet kirjattu seuraavasti: ”Kaavan tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen monimuotoiseen asuinkäyttöön ja lisärakentamisen tutkiminen Kalevan RKY-alueen kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.”

### Huomautus 27.6.2022

Tässä selvityksessä ei ole huomioitu Tampereen pysäköintipolitiikan linjausten mukaista autopaikkojen pysäköintinormia suojeltavan rakennuksen osalta tontin pääkäyttötarkoituksen muuttuessa yleisten rakennusten korttelialueesta (J, julkisluonteisen rakennuksen tontti) asumiseen. Tämän selvityksen laatimisen jälkeen on linjattu, että normit tulee huomioida, mutta sitä esitetään lievennettävän -30% suojeltujen rakennusten osalta. Linjauksen aiheuttama muutos pysäköintipaikkatarpeeseen on merkittävä.

### Vaihtoehtotarkastelun on laatinut:

Tampereen kaupunki  
 Asemakaavoitus  
 Kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola  
 Kaavoitusarkkitehti Altti Moisala  
 Suunnittelija Jeerathaya Palkonen

### Käytetyt lyhenteet:

kem<sup>2</sup> = Kerrosala neliömetreinä  
 ap = Autopaikka  
 OAS = Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

## Tavoitteet ja rajaus

Vaihtoehtotarkastelun tavoitteena on kartoittaa ja vertailla erilaisia tontin käytön vaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia tontilla todettujen arvojen säilymiseen karkealla tasolla. Lisäksi pyritään vertailemaan eri ratkaisujen toteutuskelpoisuutta. Tavoitteena on löytää tarkempaan kehittelyyn vaihtoehdot, joilla vaikuttaisi olevan parhaat mahdollisuudet toteuttaa OAS:aan kirjattuja uuden asemakaavan tavoitteita.

Kalevan ja erityisesti lähikortteleiden kaupunkirakenteesta on tunnistettu seuraavat ominaisuudet:

- Pääosa Kalevan asuinrakennuksista, ml. Ilmarinkadun pohjoispuolella, asuinrakennukset on rakennettu suunnilleen pohjois-eteläsuunnassa väljästi, noin 25-30 metrin välein toisistaan.
- Alueen julkiset rakennukset, Kalevan Lastentalo ja Saukonpuiston koulu on sijoitettu alueen korkeille kohdille. Mäelle on sijoitettu myös Kalevan kirkko.
- Julkisten rakennusten sijoittelu on tehty asuinrakennuksien kaavasta poiketen, vapaammin ja itä-länsisuuntaisesti.
- Asuinrakennukset ovat yleensä enintään kolmi- ja nelikerroksisia, isojen liikenneväylien, kuten Teiskontien ja Sammonkadun varsia lukuun ottamatta.
- Tornimaisia asuinrakennuksia on Kalevassa vain muutamassa korttelissa, harkittuina kokonaisuuksina
- Vilkkaita katuja ja julkista tilaa on joissain tapauksissa rajattu (yleensä matalilla) rakennusmassoilla

Vaihtoehtotarkastelussa käsitellään vaihtoehtoja, jotka on sovitettu Kalevan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Siitä on siis rajattu pois vaihtoehdot, joissa rakennukset ovat ympäristöään korkeampia, tai sijoittuvat tontille eri lailla kuin yleisesti alueen kaupunkirakenteessa.

Koska Kalevan lastentalon tontille ei ole suunnitteilla julkista käyttöä, jää harkittavaksi noudatetaanko uudisrakennusten massoittelussa alueen piirteitä parhaiten nykyistä,

vapaampaa massoittelua seuraten vai soveltamalla tontille pohjois-eteläsuuntaisten rakennusten periaatetta.

## Arviointi

Asemakaavamuutokselle on asetettu tavoitteita, joita on vaikea toteuttaa yhtä aikaa. Rakennusten arvot yhdistettynä rakennusten kuntoon on vaikea yhtälö. Kuntotarkastusraportin perusteella rakennusten säilyttäminen vaatii erittäin mittavat korjaustoimenpiteet. Tontin täydennysrakentamisen kautta voi olla mahdollista löytää taloudellinen yhtälö rakennusten säilyttämiseen. Täydennysrakentaminen on myös ylemmän tason tavoite liittyen koko kaupunkirakenteen eheyttämiseen. Vaihtoehtotarkastelun tavoitteena on löytää toteutuskelpoisia kaavaratkaisuja, joissa täydennysrakentamistavoitteet ja tontilla todetut arvot ovat mahdollisimman hyvässä sopusoinnussa keskenään.

Vaihtoehdot on jaettu viiteen eri kategoriaan, jotka ovat:

- 1) säilyttävä A (0-vaihtoehto)
- 2) säilyttävä B
- 3) osittain säilyttävä A
- 4) osittain säilyttävä B
- 5) purkava

*Säilyttävä A*, eli 0-vaihtoehdossa kaikki rakennusosat suojellaan, eikä tontille rakenneta mitään uutta. *Säilyttävä B* kategoriassa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja rakennusten suojelulle ja tontin täydennysrakentamiselle. *Osittain säilyttävissä A ja B* kategorioissa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja vanhojen rakennusten osittaiselle purkamiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. *Purkavassa* kategoriassa lähtökohtana on vanhojen rakennusten korvaaminen kokonaan uusilla. Kategorioissa on neljä vaihtoehtoa, lukuunottamatta 0-vaihtoehtoa.

Pysäköintimitoituksessa on huomioitu suojelunäkökulma antamalla helpotusta pysäköintinormista sen kerrosalan osalta, mikä vaihtoehdossa osoitetaan säilytettäväksi. Laajat pysäköintialueet arvomiljöössä eivät ole toivottuja. Lisäksi kohde sijaitsee alle 300 m päässä raitiotien pysäkestä. Suojellulle rakennukselle tai sen osalle ei ole veloitettu osoitettavaksi pysäköintipaikkoja. Täydennys- tai uudisrakentamisen osalta vaihtoehtotarkastelussa noudatetaan pysäköintipolitiikan normia, joka on 1 ap / 130 kem<sup>2</sup>.

Selvitysten perusteella Lastentalon tontilta on voitu osoittaa rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, joita on arvioitu vaihtoehtotarkastelussa karkeasti taulukoimalla. Arvojen turvaamisen lisäksi taulukoinnissa on arvioitu täydennysrakentamisen potentiaalia ja hankkeen taloudellista toteutettavuutta. Täydennysrakentamisen potentiaali on määritelty muodostuvan uuden kerrosalan määrän mukaan. Hankkeen taloudellista toteutettavuutta on arvioitu vertaamalla uuden kerrosalan suhdetta säilytettävän rakennuksen kerrosalaan.

	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Täydennysrakentaminen kem <sup>2</sup>	yli 3000	1000-3000	alle 1000

	Toteutuu	Ei toteudu
Taloudellinen toteutettavuus	Vanha rakennus oikeus < uusi rakennus oikeus	Vanha rakennus oikeus > uusi rakennus oikeus

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen			
Korttelirakenteen säilyminen			
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen			
Maaston muotojen säilyminen			
Katutilan avoimuuden säilyminen			
Saukonpuiston rajaaminen			
Täydennysrakentaminen			
Taloudellinen toteutettavuus			

**Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen** tarkoittaa tässä tarkastelussa Lastentalon rakennusten säilyttämistä joko kokonaan tai osittain. Tarkastelussa ei oteta kantaa miten esim. tarvittavat kunnostustoimenpiteet vaikuttavat rakennustaiteellisten arvojen turvaamiseen.

**Korttelirakenteen säilyminen** tarkoittaa nykyisen kaltaisen rakennusten sijoittelun säilymistä tontilla.

**Kaupunkikuvaan sopeuttaminen** tarkoittaa nykyisen kaltaisen rakennusten sijoittelun säilymistä tai ympäröivään rakenteeseen sopeuttavaa rakennusten sijoittelua.

**Maastonmuotojen säilyttäminen** tarkoittaa tontilla olevan kukkulan ja Ilmarinkadun korosta poikkeavan pihatason säilymistä.

**Katutilan avoimuuden säilyttäminen** tarkoittaa nykyisellään Ilmarinkadun ja Petsamonkadun risteysalueen avonaisen, ainoastaan puustolla ja aidalla rajatun kaupunkitilan säilymistä.

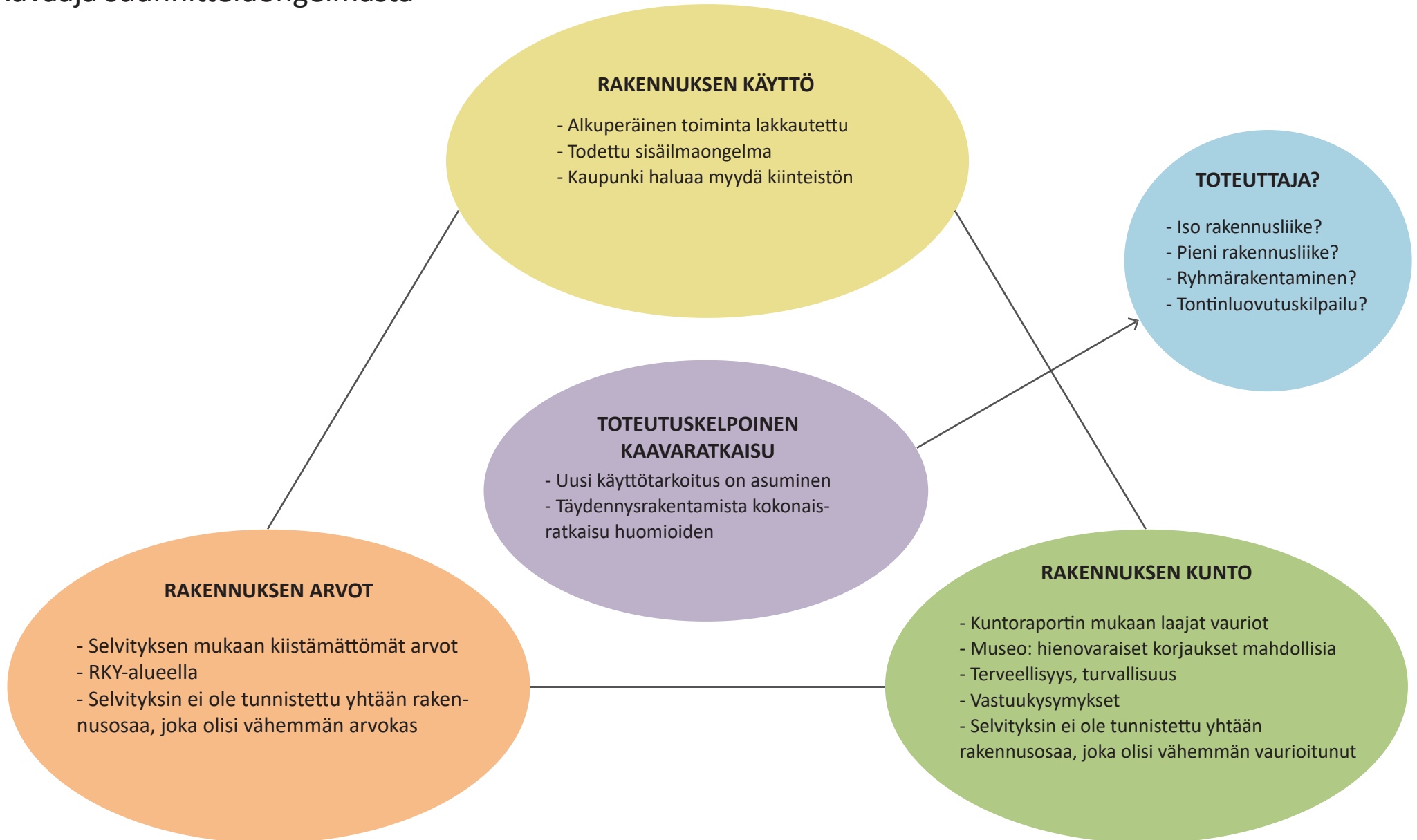
**Saukonpuiston rajaaminen** tarkoittaa kaupunkitilana avonaisen Saukonpuiston reunan rajaamista rakennuksilla nykyiseen tapaan.

**Täydennysrakentaminen** on tontinomistajan tavoitteena.

**Taloudellinen toteutettavuus** on karkea arvio vaihtoehtojen taloudellisesta toteutettavuudesta.

Huomioitavaa on, että taulukossa esitetyt tavoitteet eivät ole yhteismitallisia. Taulukko on vain suuntaa-antava karkea arviointiväline erilaisten suunnitelmavaihtoehtojen arvioinnissa. Asemakaavaprosessissa tulee arvioidavaksi myös muita vaikutuksia, joita ei tässä tarkastelussa ole huomioitu ja jotka saattavat muuttaa lopullista suunnitteluratkaisua.

## Kuvaaja suunnitteluongelmasta



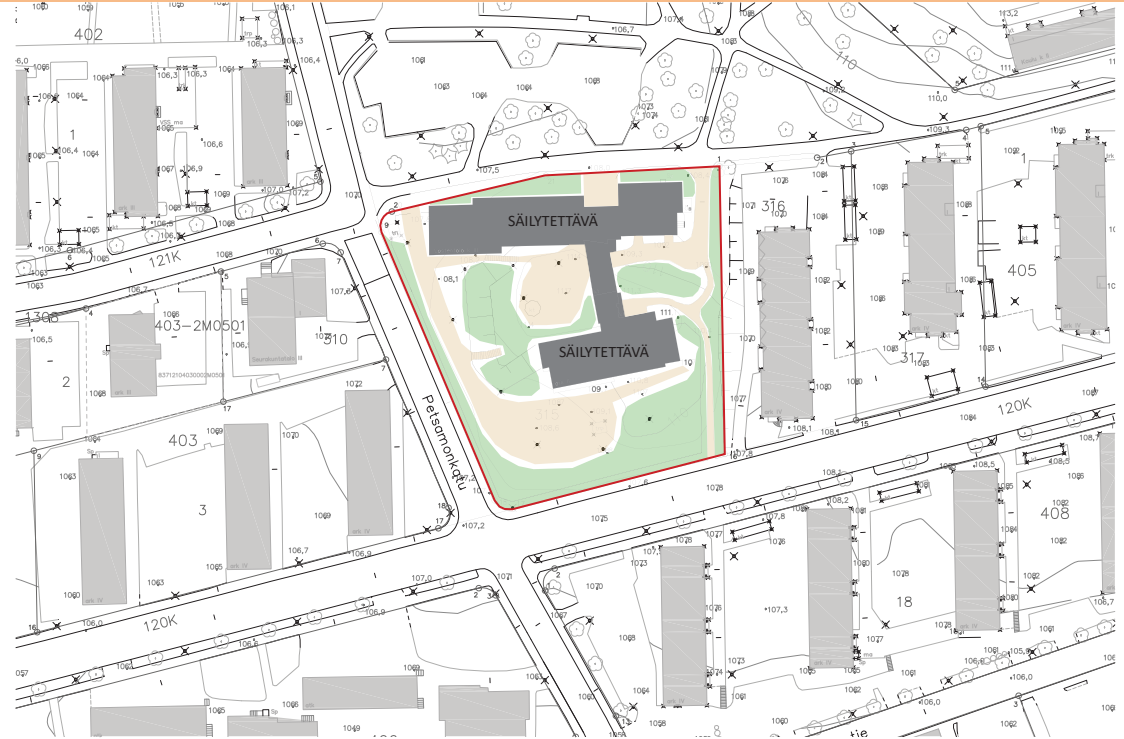
**Vaihtoehto 0**

- Nykyiset rakennukset säilytetään
- Tontille ei osoiteta lisää rakentamista
- Rakennusten kerrosala pohjoispuoleinen rakennusmassa 2 400 kem<sup>2</sup>  
 eteläpuoleinen rakennusmassa 850 kem<sup>2</sup>  
 yhteensä 3 250 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluke II - III
- Tonttitehokkuus e = 0,52
- Uusia autopaikkoja ei osoiteta

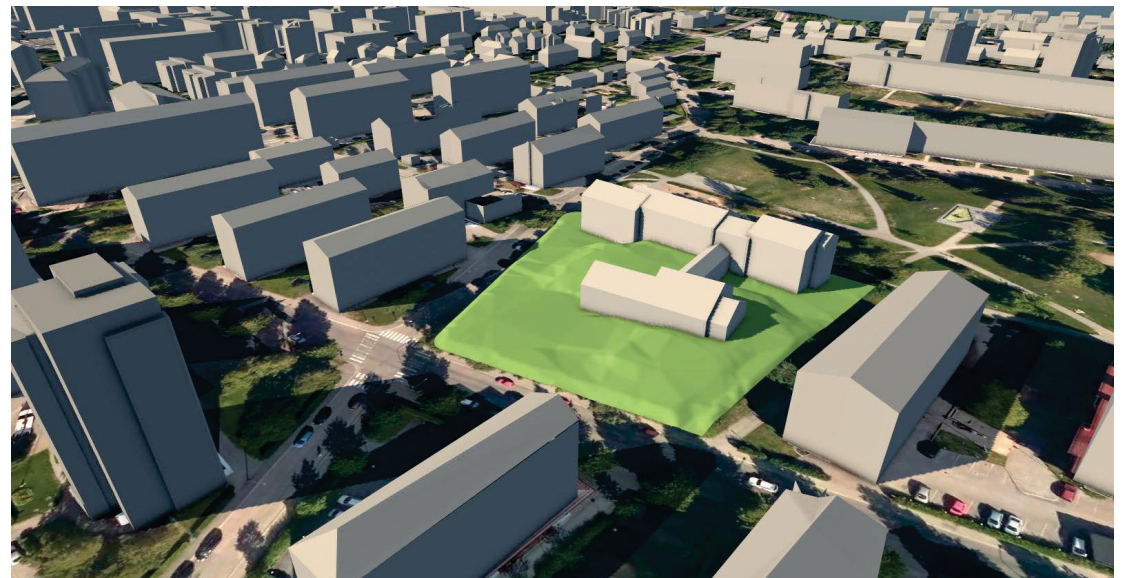
2 400 kem<sup>2</sup>  
 850 kem<sup>2</sup>  
 3 250 kem<sup>2</sup>  
 II - III  
 e = 0,52

**Vaihtoehdon 0 suuntaa-antava arviointitaulukko**

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	X	-	-
Korttelirakenteen säilyminen	X	-	-
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	X	-	-
Maaston muotojen säilyminen	X	-	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	X	-	-
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	-	-	X
Taloudellinen toteutettavuus	-	-	X



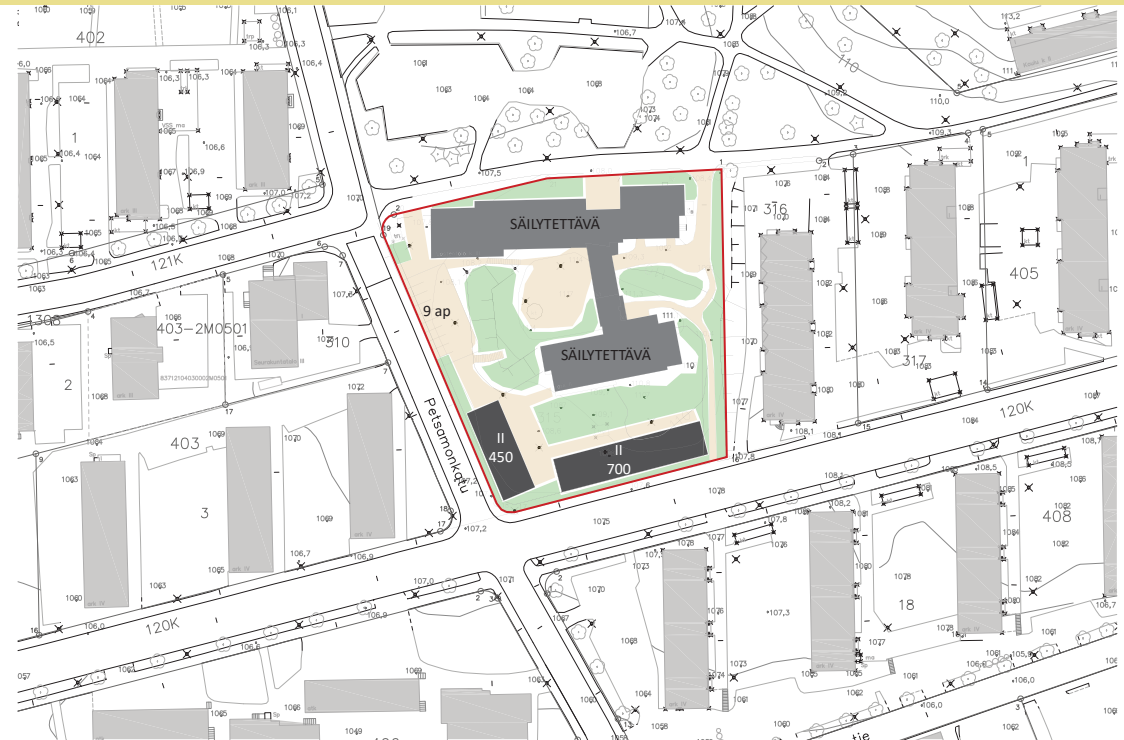
Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 0 kantakartalla



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmaukuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 0

### Vaihtoehto 1

- Nykyiset rakennukset säilytetään
- Petsamonkadun ja Ilmarinkadun varteen osoitetaan rakennusalat kaupunkimaisille pientaloille
- Vanhojen rakennusten kerrosala 3 250 kem<sup>2</sup>
- Uusien rakennusten kerrosala 1 150 kem<sup>2</sup>
- Kerrosala yhteensä 4 400 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluku II
- Autopaikkojen määrä 9 ap
- Tonttitehokkuus e = 0,70
- Pysäköintipolitiikan mukaan alle 1 200 kem<sup>2</sup> täydennysrakentaminen ei muodosta autopaikkaveloitetta



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 1 kantakartalla

### Vaihtoehdon 1 suuntaa-antava arviointitaulukko

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	X	-	-
Korttelirakenteen säilyminen	-	X	-
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	-	-	X
Maaston muotojen säilyminen	X	-	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	-	-	X
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	-	X	-
Taloudellinen toteutettavuus	-	-	X



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 1

**Vaihtoehto 2**

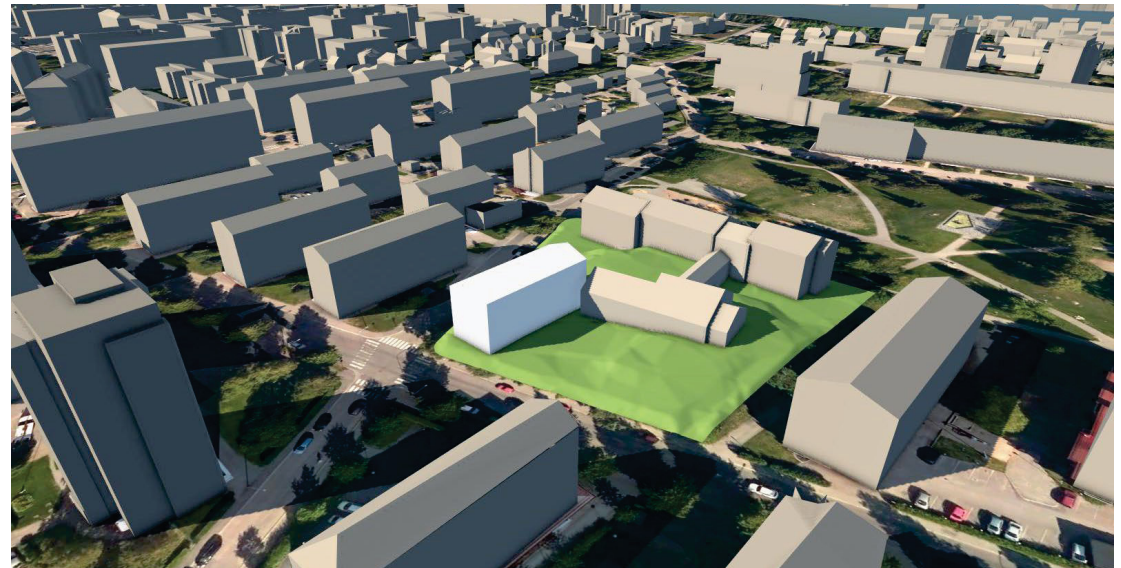
- Nykyiset rakennukset säilytetään
- Petsamonkadun ja Ilmarinkadun kulmaan osoitetaan rakennusala kerrostalolle, joka kytkeytyy vanhaan rakennusosaan
- Vanhojen rakennusten kerrosala 3 250 kem<sup>2</sup>
- Uuden rakennuksen kerrosala 1 300 kem<sup>2</sup>
- Kerrosala yhteensä 4 550 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluku IV
- Autopaikkojen määrä 10 ap
- Tonttitehokkuus e = 0,73



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 2 kantakartalla

**Vaihtoehdon 2 suuntaa-antava arviointitaulukko**

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	X	-	-
Korttelirakenteen säilyminen	-	X	-
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	-	X	-
Maaston muotojen säilyminen	X	-	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	-	X	-
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	-	X	-
Taloudellinen toteutettavuus	-	-	X



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 2

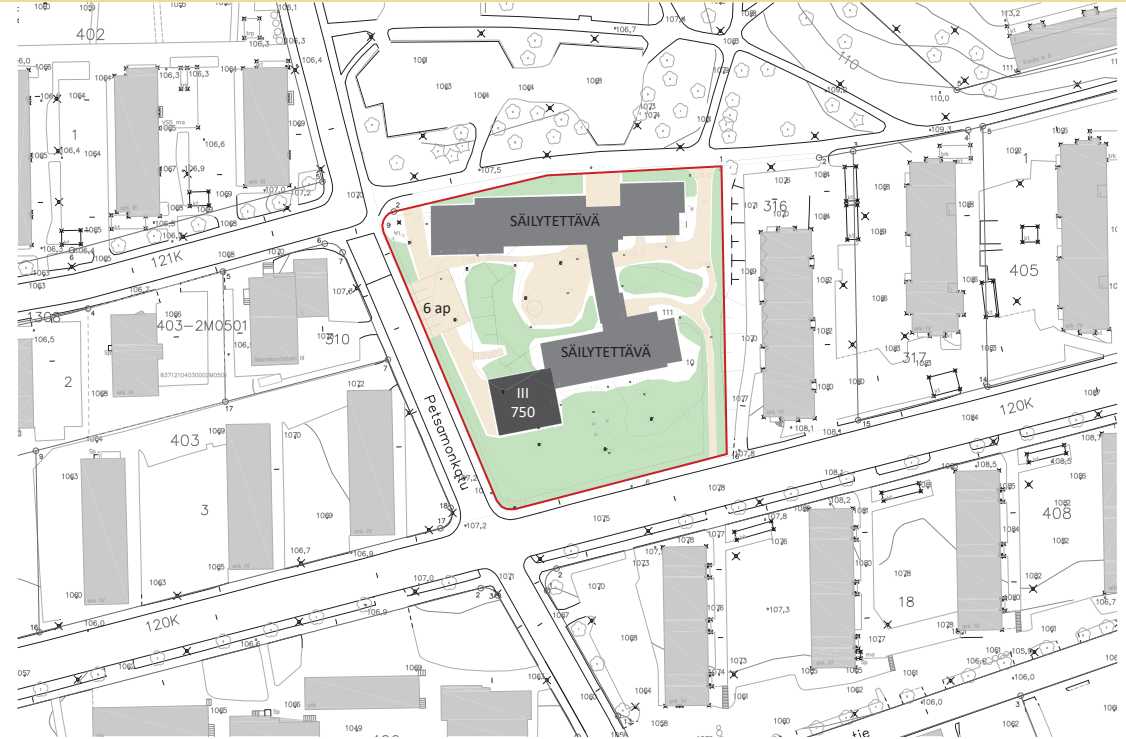


**Vaihtoehto 3**

- Nykyiset rakennukset säilytetään
- Täydennysosa kytkeytyy vanhaan osaan
- Vanhojen rakennusten kerrosala 3 250 kem<sup>2</sup>
- Uuden rakennuksen kerrosala 750 kem<sup>2</sup>
- Kerrosala yhteensä 4 000 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluku III
- Autopaikkojen määrä 6 ap
- Tonttitehokkuus e = 0,64
- Pysäköintipolitiikan mukaan alle 1 200 kem<sup>2</sup> täydennysrakentaminen ei muodosta autopaikkavelvoitetta

**Vaihtoehdon 3 suuntaa-antava arviointitaulukko**

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	X	-	-
Korttelirakenteen säilyminen	X	-	-
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	X	-	-
Maaston muotojen säilyminen	X	-	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	X	-	-
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	-	-	X
Taloudellinen toteutettavuus	-	-	X



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 3 kantakartalla



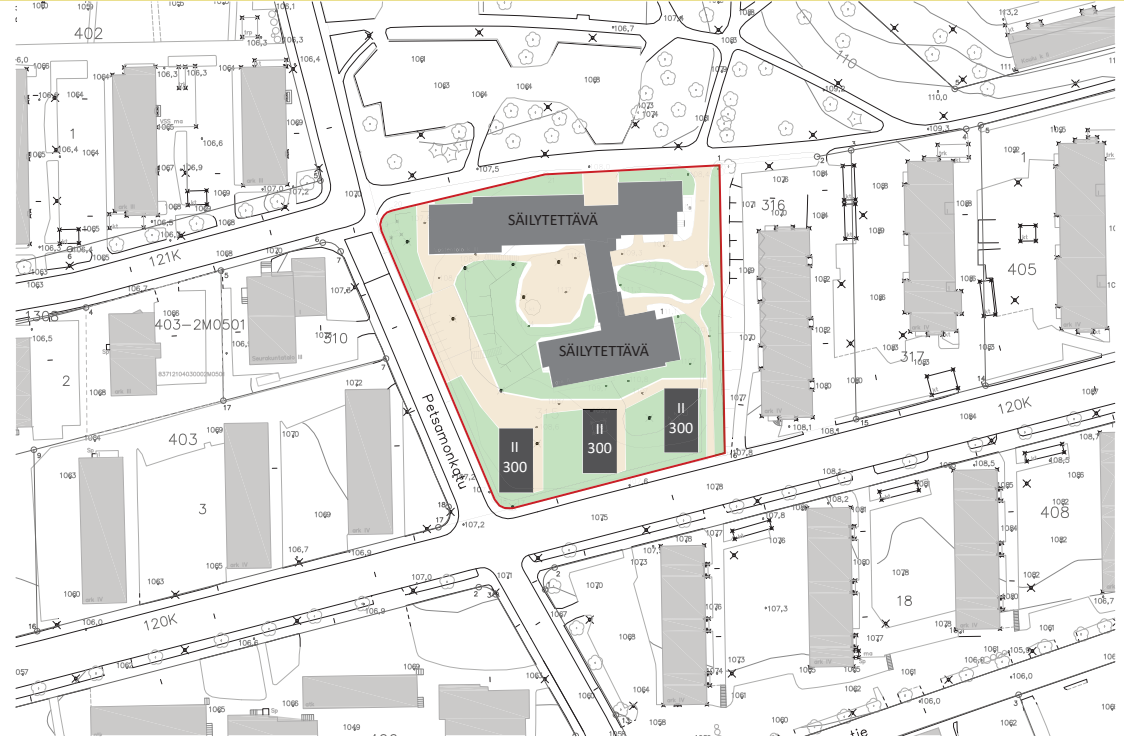
Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 3

**Vaihtoehto 4**

- Nykyiset rakennukset säilytetään
- Petsamonkadun varteen osoitetaan rakennusala kerrostalolle
- Vanhojen rakennusten kerrosala 3 250 kem<sup>2</sup>
- Uusien rakennusten kerrosala 900 kem<sup>2</sup>
- Kerrosala yhteensä 4 150 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluvu II
- Autopaikkojen määrä 7 ap
- Tonttitehokkuus e = 0,66
- Pysäköintipolitiikan mukaan alle 1 200 kem<sup>2</sup> täydennysrakentaminen ei muodosta autopaikkaveloitetta

**Vaihtoehdon 4 suuntaa-antava arviointitaulukko**

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	X	-	-
Korttelirakenteen säilyminen	-	X	-
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	-	X	-
Maaston muotojen säilyminen	X	-	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	-	X	-
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	-	-	X
Taloudellinen toteutettavuus	-	-	X



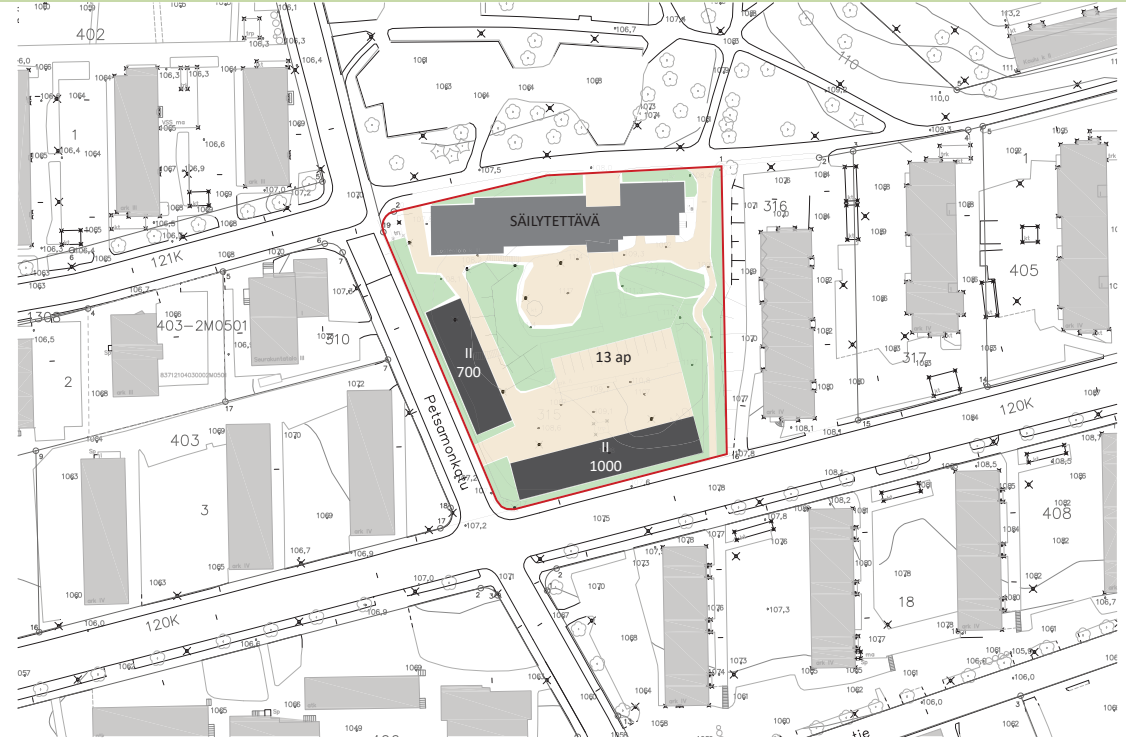
Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 4 kantakartalla



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 4

### Vaihtoehto 5

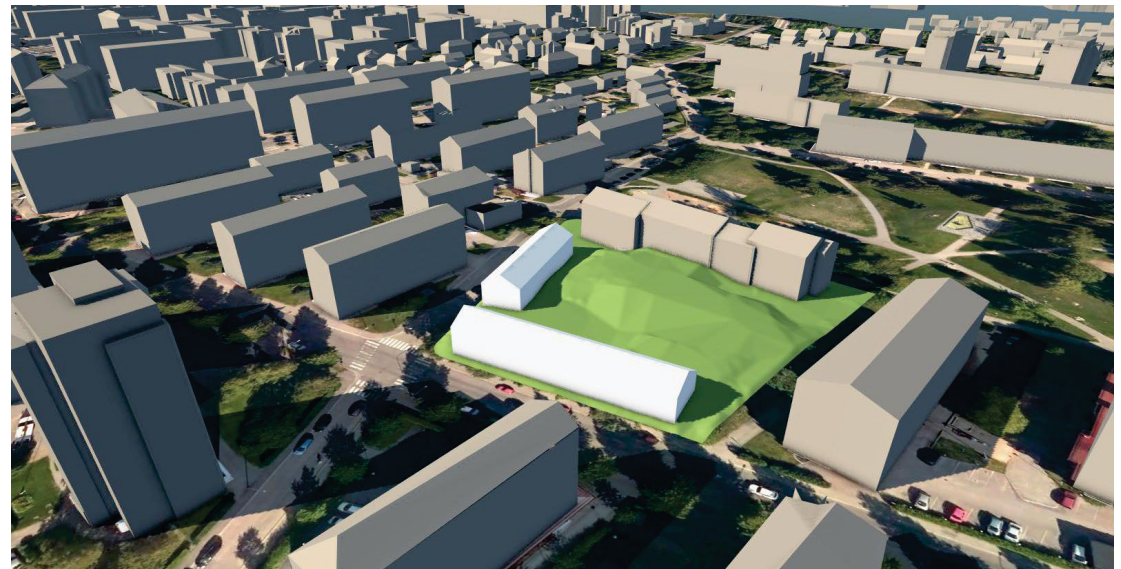
- Eteläpuoleinen rakennusmassa puretaan
- Ilmarinkadun ja Petsamonkadun varteen osoitetaan kaksi rakennusalaa kerrostaloille
- Vanhan rakennuksen kerrosala 2 400 kem<sup>2</sup>
- Uusien rakennusten kerrosala 1 700 kem<sup>2</sup>
- Kerrosala yhteensä 4 100 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluku II
- Autopaikkojen määrä 13 ap
- Tonttitehokkuus e = 0,66



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 5 kantakartalla

### Vaihtoehdon 5 suuntaa-antava arviointitaulukko

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	-	X	-
Korttelirakenteen säilyminen	-	-	X
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	-	-	X
Maaston muotojen säilyminen	X	-	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	-	-	X
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	-	X	-
Taloudellinen toteutettavuus	-	-	X



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 5

### Vaihtoehto 6

- Etelänpuoleinen rakennusmassa puretaan
- Ilmarinkadun varteen osoitetaan kaksi rakennusala kerrostaloille
- Vanhan rakennuksen kerrosala 2 400 kem<sup>2</sup>
- Uusien rakennusten kerrosala 3 400 kem<sup>2</sup>
- Kerrosala yhteensä 5 800 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluku IV
- Autopaikkojen määrä 26 ap
- Tonttitehokkuus e = 0,93
- Tonttitehokkuus edellyttää rakenteellista pysäköintiä
- Vaihtoehto tutkittu pintapysäköinnillä

### Vaihtoehdon 6 suuntaa-antava arviointitaulukko

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	-	X	-
Korttelirakenteen säilyminen	-	X	-
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	-	X	-
Maaston muotojen säilyminen	-	X	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	-	X	-
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	X	-	-
Taloudellinen toteutettavuus	X	-	-



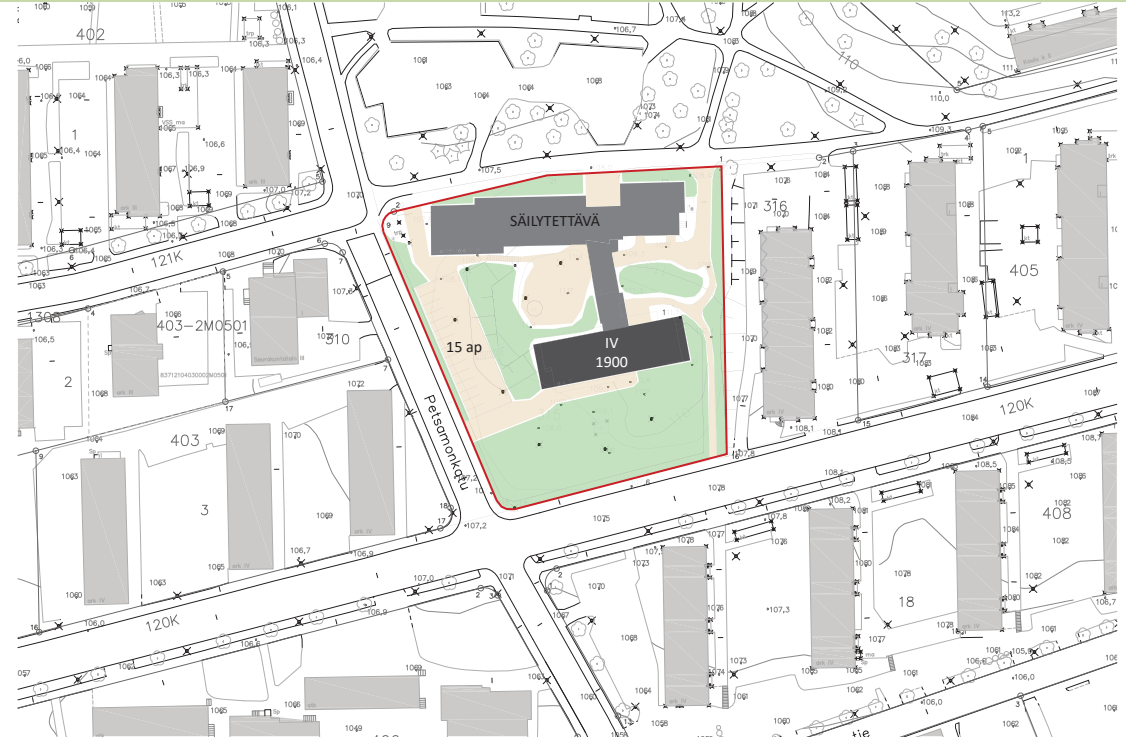
Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 6 kantakartalla



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmaukuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 6

### Vaihtoehto 7

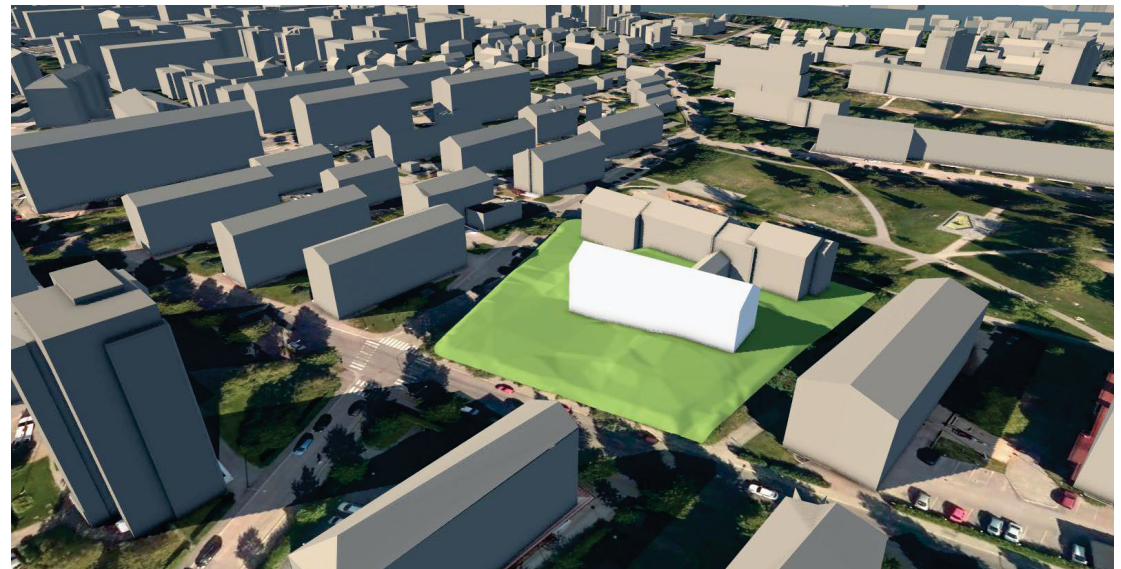
- Etelänpuoleinen rakennusmassa puretaan
- Ilmarinkadun varteen osoitetaan rakennusala kerrostalolle
- Vanhan rakennuksen kerrosala 2 400 kem<sup>2</sup>
- Uuden rakennuksen kerrosala 1 900 kem<sup>2</sup>
- Kerrosala yhteensä 4 300 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluku IV
- Autopaikkojen määrä 15 ap
- Tonttitehokkuus e = 0,69



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 7 kantakartalla

### Vaihtoehdon 7 suuntaa-antava arviointitaulukko

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	-	X	-
Korttelirakenteen säilyminen	-	X	-
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	-	X	-
Maaston muotojen säilyminen	-	X	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	X	-	-
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	-	X	-
Taloudellinen toteutettavuus	-	-	X



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 7

### Vaihtoehto 8

- Etelänpuoleinen rakennusmassa puretaan
- Paikalle osoitetaan rakennusalat kuudelle kaupunkipientalolle
- Vanhan rakennuksen kerrosala 2 400 km<sup>2</sup>
- Uusien rakennusten kerrosala 1 900 km<sup>2</sup>
- Kerrosala yhteensä 4 300 km<sup>2</sup>
- Kerrosluku II
- Autopaikkojen määrä 16 ap
- Tonttitehokkuus e = 0,69



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 8 kantakartalla

### Vaihtoehdon 8 suuntaa-antava arviointitaulukko

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	-	X	-
Korttelirakenteen säilyminen	-	X	-
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	-	X	-
Maaston muotojen säilyminen	-	X	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	-	X	-
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	-	X	-
Taloudellinen toteutettavuus	-	-	X



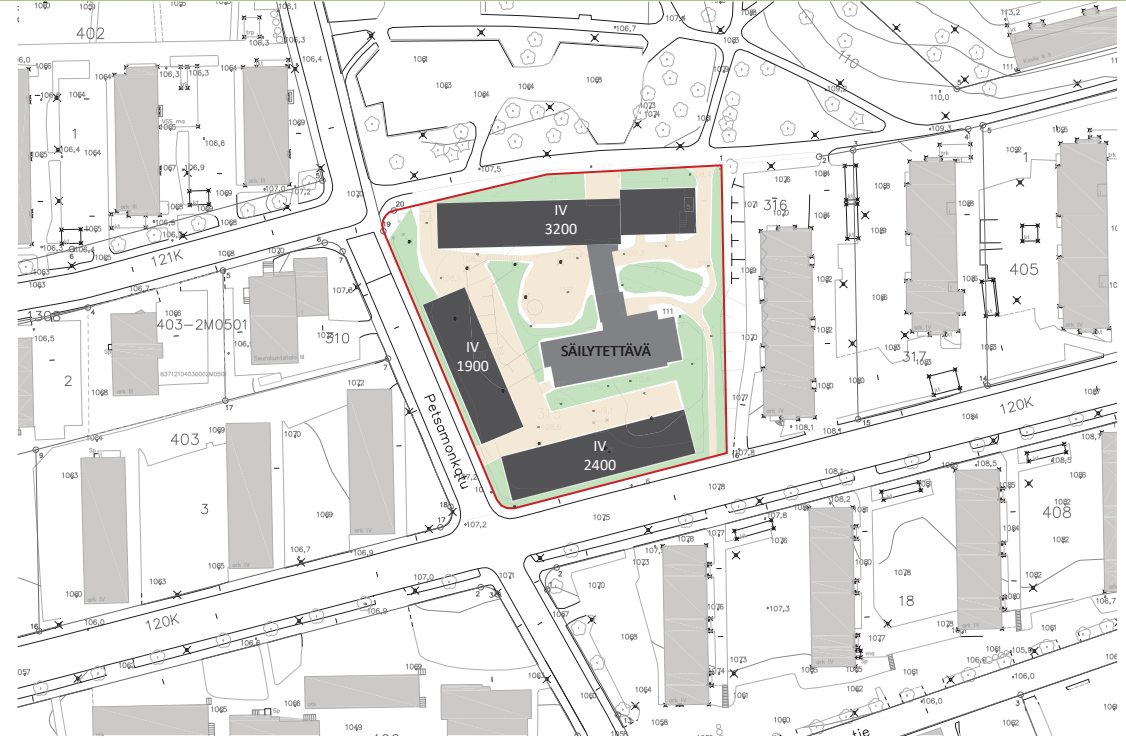
Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 8

### Vaihtoehto 9

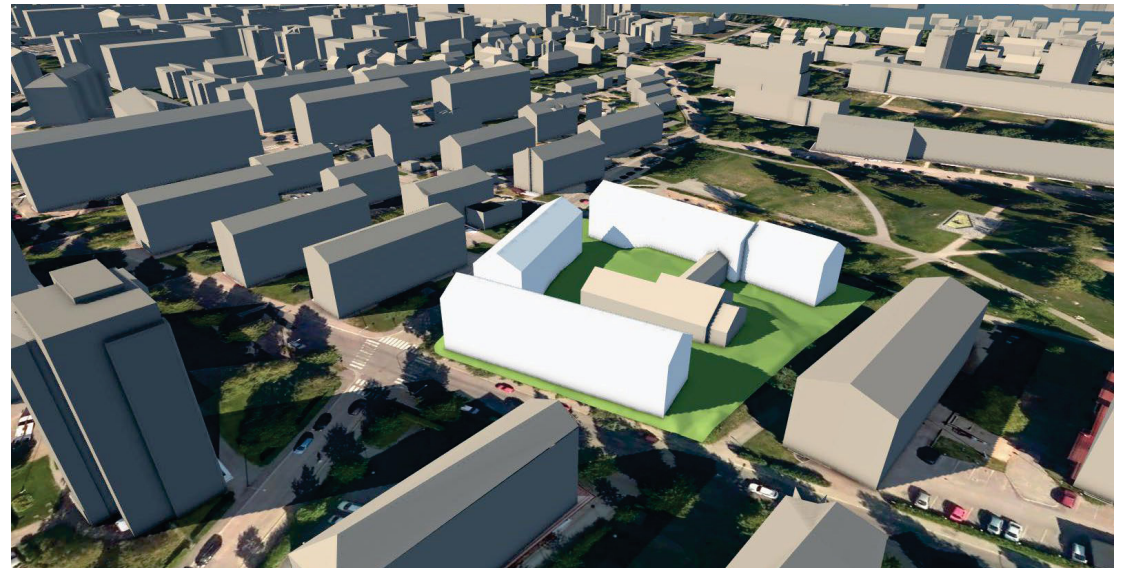
- Pohjoisen puoleinen rakennusmassa puretaan
- Ilmarinkadun, Petsamonkadun ja Osmonpuiston laidalle osoitetaan kolme rakennusala kerrostaloille
- Vanhan rakennuksen kerrosala 850 kem<sup>2</sup>
- Uusien rakennusten kerrosala 7 500 kem<sup>2</sup>
- Kerrosala yhteensä 8 350 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluvu IV
- Autopaikkojen määrä 58 ap
- Tonttitehokkuus e = 1,33
- Tonttitehokkuus edellyttää rakenteellista pysäköintiä
- Kadun varressa olevien rakennusten alle on suunniteltu pysäköintihalli, johon ajo on Petsamonkadun puolelta

### Vaihtoehdon 9 suuntaa-antava arviointitaulukko

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	-	X	-
Korttelirakenteen säilyminen	-	-	X
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	-	-	X
Maaston muotojen säilyminen	-	X	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	-	-	X
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	X	-	-
Taloudellinen toteutettavuus	X	-	-



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 9 kantakartalla



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmauku kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 9

### Vaihtoehto 10

- Pohjoisen puoleinen rakennusmassa puretaan
- Ilmarinkadun varteen osoitetaan yksi rakennusala kerrostalolle
- Vanhan rakennuksen kerrosala 850 kem<sup>2</sup>
- Uusien rakennusten kerrosala 3 600 kem<sup>2</sup>
- Kerrosala yhteensä 4 450 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluvu IV
- Autopaikkojen määrä 28 ap
- Tonttitehokkuus  $e = 0,71$



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 10 kantakartalla

### Vaihtoehdon 10 suuntaa-antava arviointitaulukko

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	-	X	-
Korttelirakenteen säilyminen	-	-	X
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	-	X	-
Maaston muotojen säilyminen	-	X	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	-	X	-
Saukonpuiston rajaaminen	-	-	X
Täydennysrakentaminen	X	-	-
Taloudellinen toteutettavuus	X	-	-

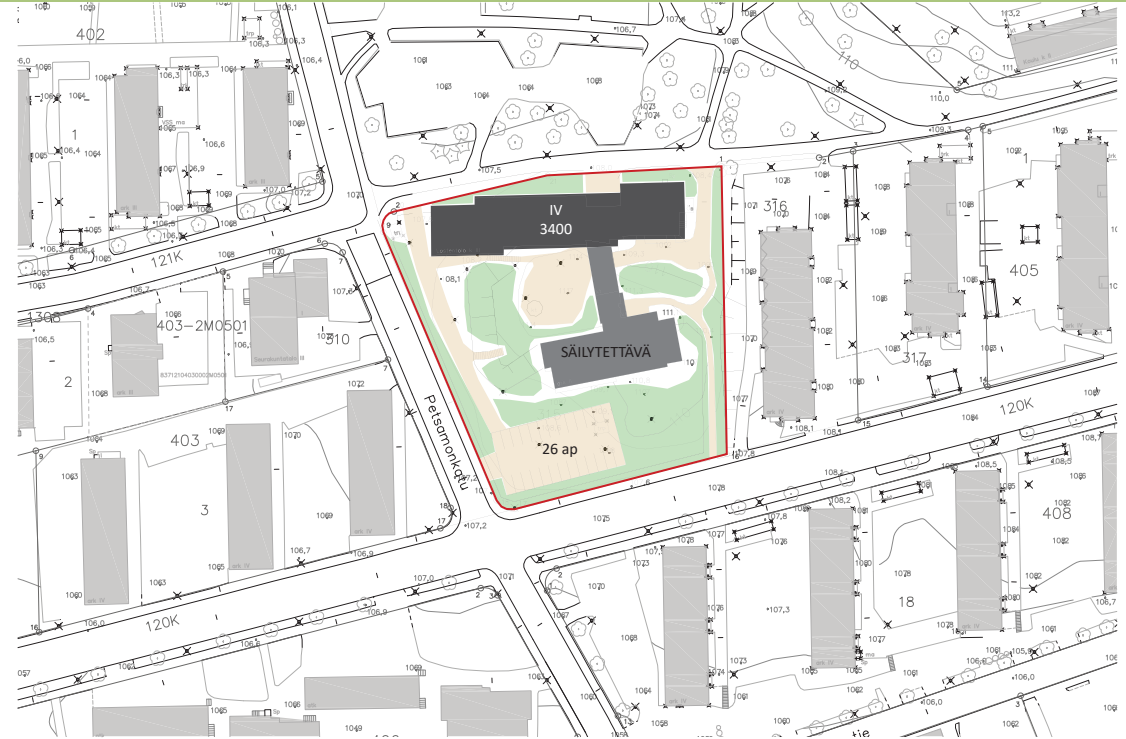


Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 10



### Vaihtoehto 11

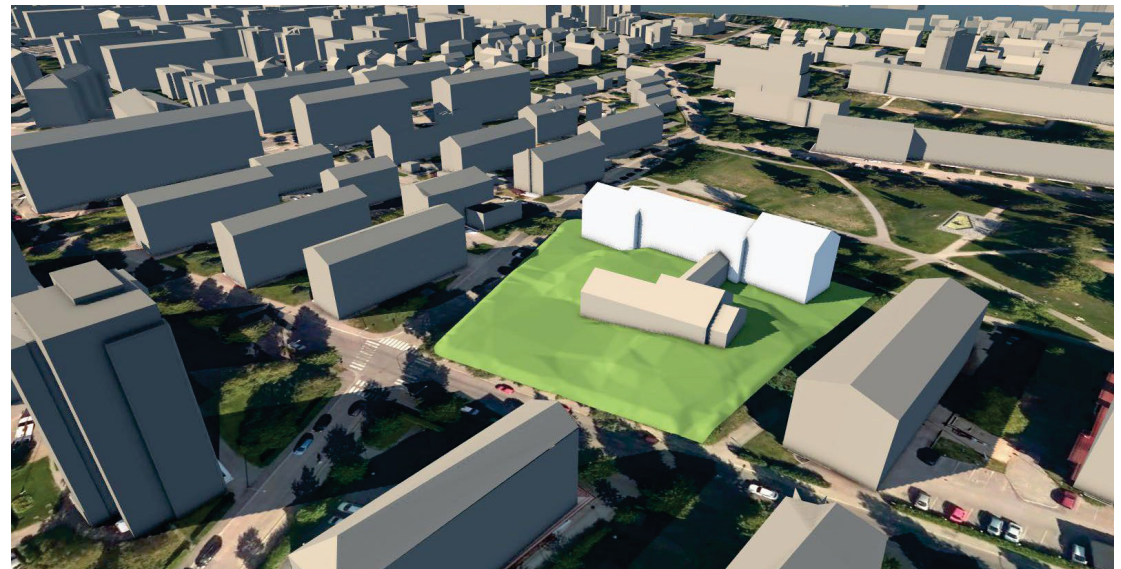
- Pohjoisenpuoleinen pitkä rakennusmassa puretaan
- Purettavan rakennusosan paikalle osoitetaan samanmuotoinen rakennusala nelikerroksiselle kerrostalolle
- Vanhan rakennuksen kerrosala 850 kem<sup>2</sup>
- Uusien rakennusten kerrosala 3 400 kem<sup>2</sup>
- Kerrosala yhteensä 4 250 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluvu IV
- Autopaikkojen määrä 26 ap
- Tonttitehokkuus e = 0,68



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 11 kantakartalla

### Vaihtoehdon 11 suuntaa-antava arviointitaulukko

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	-	X	-
Korttelirakenteen säilyminen	X	-	-
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	X	-	-
Maaston muotojen säilyminen	X	-	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	X	-	-
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	X	-	-
Taloudellinen toteutettavuus	X	-	-



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 11

## Vaihtoehto 12

- Pohjoisen puoleinen rakennusmassa puretaan
- Pohjoislaitaan osoitetaan rakennusala kerrostalolle ja eteläpuolelle osoitetaan rakennusalat kolmelle kaupunkipientalolle
- Vanhan rakennuksen kerrosala 850 kem<sup>2</sup>
- Uusien rakennusten kerrosala 3 900 kem<sup>2</sup>
- Kerrosala yhteensä 4 750 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluvu II - IV
- Autopaikkojen määrä 30 ap
- Tonttitehokkuus  $e = 0,76$



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 12 kantakartalla

## Vaihtoehdon 12 suuntaa-antava arviointitaulukko

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	-	X	-
Korttelirakenteen säilyminen	-	X	-
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	-	X	-
Maaston muotojen säilyminen	-	X	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	-	X	-
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	X	-	-
Taloudellinen toteutettavuus	X	-	-



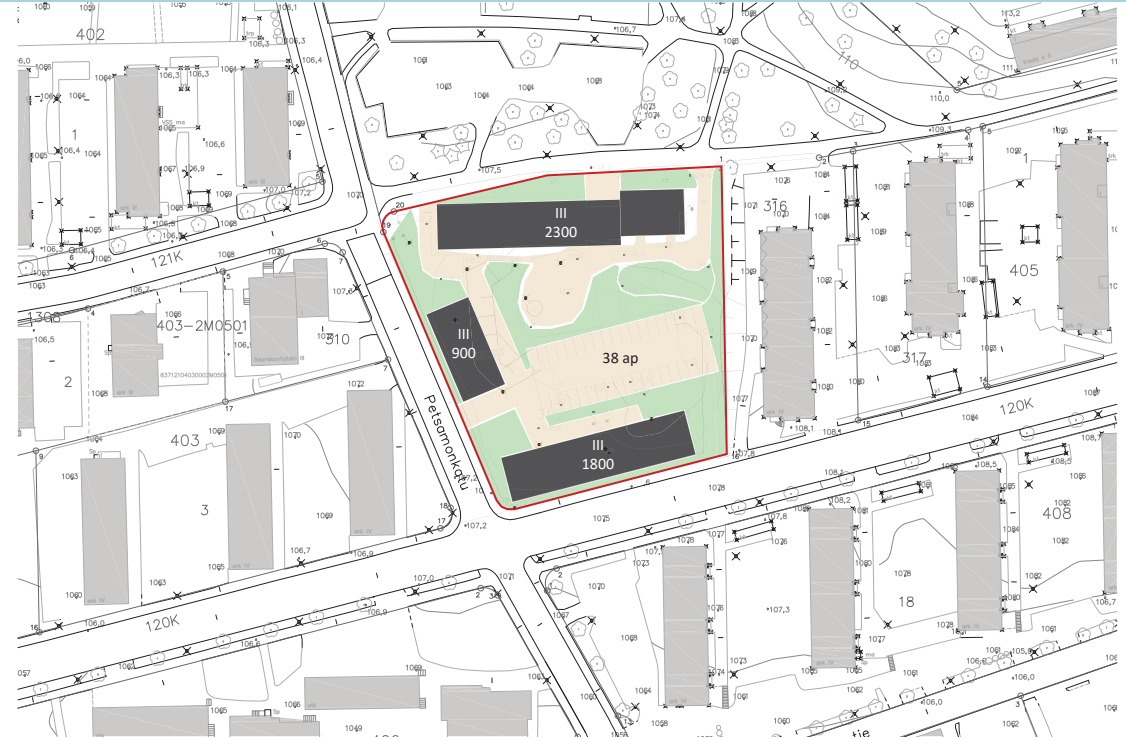
Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 12

## Vaihtoehto 13

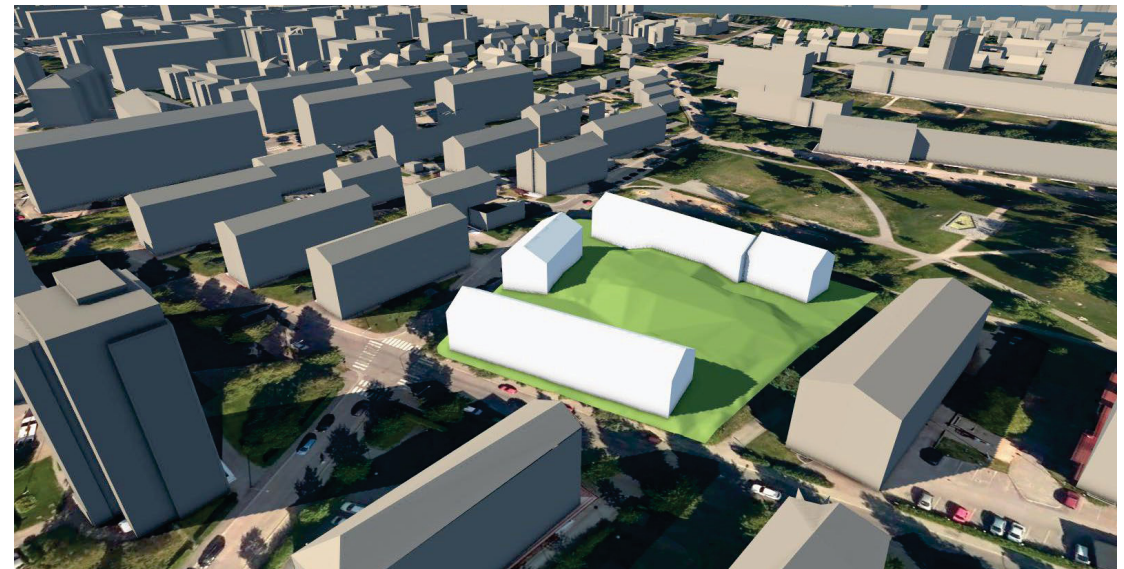
- Nykyiset rakennukset puretaan
- Ilmarinkadun, Petsamonkadun ja Osmonpuiston laidalle osoitetaan kolme rakennusala kerrostaloille
- Uusien rakennusten kerrossala 5 000 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluvu III
- Autopaikkojen määrä 38 ap
- Tonttitehokkuus e = 0,80
- Maksimikerrossalamäärä pintapysäköintinä toteutettuna

## Vaihtoehdon 13 suuntaa-antava arviointitaulukko

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	-	-	X
Korttelirakenteen säilyminen	-	-	X
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	-	-	X
Maaston muotojen säilyminen	-	-	X
Katutilan avoimuuden säilyminen	-	-	X
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	X	-	-
Taloudellinen toteutettavuus	X	-	-



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 13 kantakartalla



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 13

## Vaihtoehto 14

- Nykyiset rakennukset puretaan
- Ilmarinkadun varteen osoitetaan rakennusalat kahdelle kerrostalolle ja Saukonpuiston laitaan kolmelle kerrostalolle
- Uusien rakennusten kerrosala 6 200 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluvu III - IV
- Autopaikkojen määrä 48 ap
- Tonttitehokkuus  $e = 0,99$
- Tonttitehokkuus edellyttää rakenteellista pysäköintiä
- Ilmarinkadun varressa olevien IV-kerroksisten rakennusten väliin on suunniteltu maan alle painuva vino pysäköintitaso, johon ajo on Petsamonkadun puolelta

## Vaihtoehdon 14 suuntaa-antava arviointitaulukko

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	-	-	X
Korttelirakenteen säilyminen	-	-	X
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	X	-	-
Maaston muotojen säilyminen	-	-	X
Katutilan avoimuuden säilyminen	-	X	-
Saukonpuiston rajaaminen	-	X	-
Täydennysrakentaminen	X	-	-
Taloudellinen toteutettavuus	X	-	-



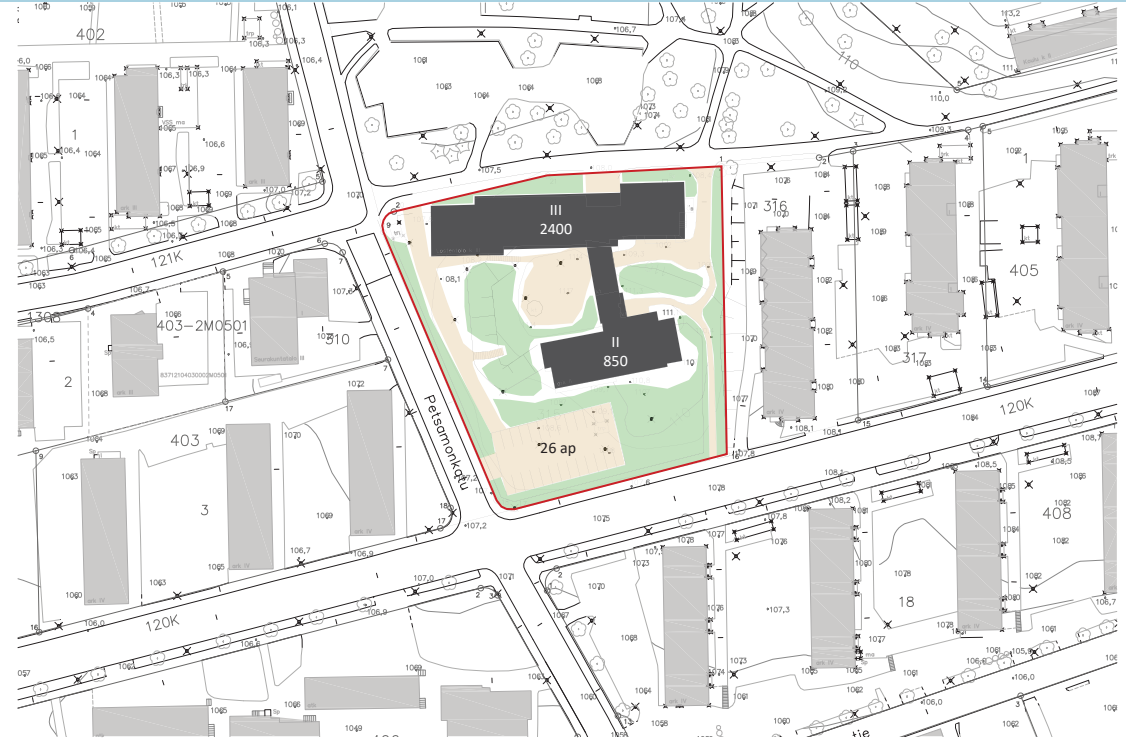
Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 14 kantakartalla



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 14

## Vaihtoehto 15

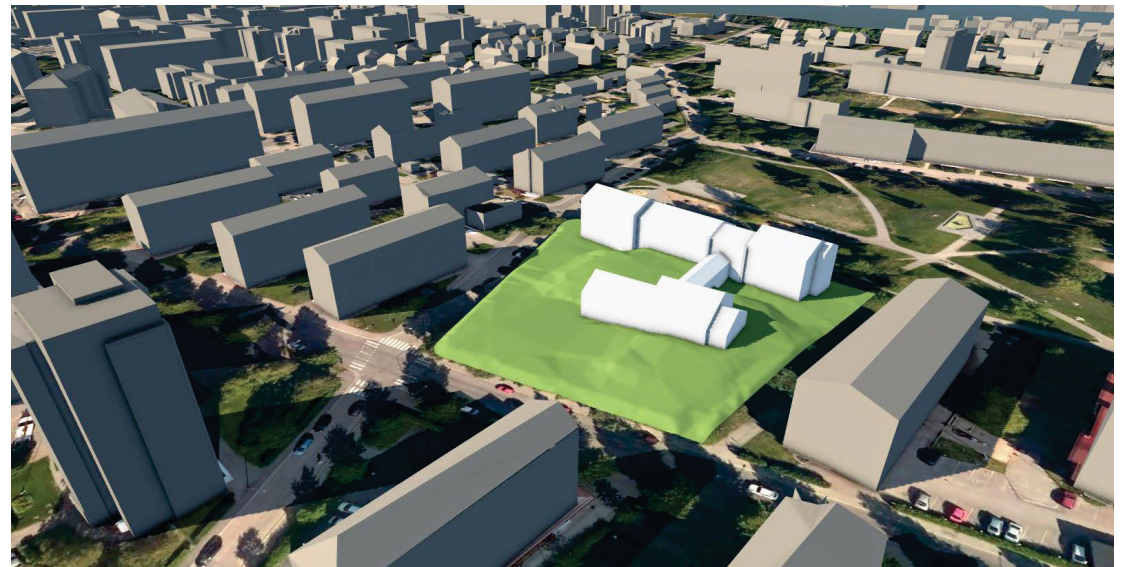
- Nykyiset rakennukset puretaan
- Purettavien rakennusten paikalle osoitetaan samanmuotoiset rakennusalat uusille rakennuksille
- Uusien rakennusten kerrosala 3 250 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluku II - III
- Autopaikkojen määrä 25 ap
- Tonttitehokkuus e = 0,52



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 15 kantakartalla

## Vaihtoehdon 10 suuntaa-antava arviointitaulukko

Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	-	-	X
Korttelirakenteen säilyminen	X	-	-
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	X	-	-
Maaston muotojen säilyminen	X	-	-
Katutilan avoimuuden säilyminen	X	-	-
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	X	-	-
Taloudellinen toteutettavuus	X	-	-



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva vaihtoehto 15 suunnitelluista rakennuksista

## Vaihtoehto 16

- Nykyiset rakennukset puretaan
- Ilmarinkadun varteen osoitetaan rakennusalat kahdelle kerrostalolle ja Saukonpuiston laitaan yhdelle kerrostalolle
- Uusien rakennusten kerrosala 6 100 kem<sup>2</sup>
- Kerrosluvu III - IV
- Autopaikkojen määrä 47 ap
- Tonttitehokkuus  $e = 0,97$
- Tonttitehokkuus edellyttää rakenteellista pysäköintiä
- Ilmarinkadun varressa olevien IV-kerroksisten rakennusten väliin on suunniteltu maan alle painuva vino pysäköintitaso, johon ajo on Petsamonkadun puolelta



Kuva: Asemapiirustus vaihtoehto 16 kantakartalla

## Vaihtoehdon 10 suuntaa-antava arviointitaulukko

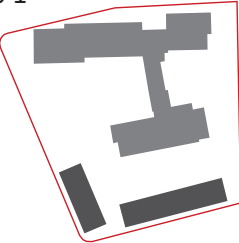
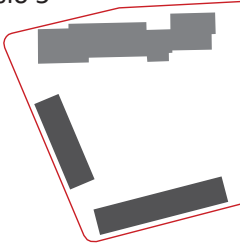

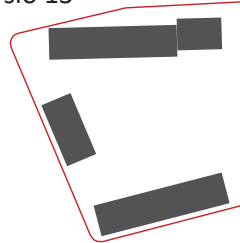
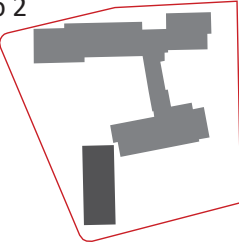

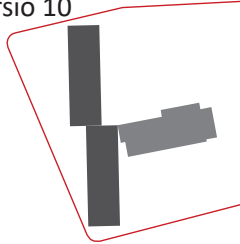
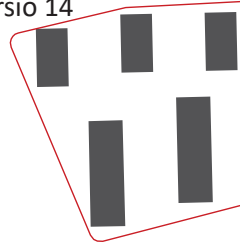
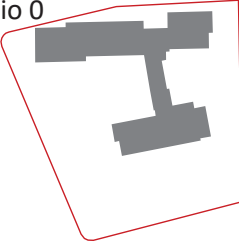
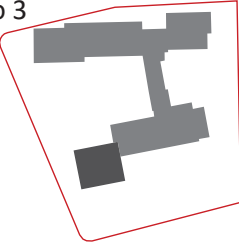
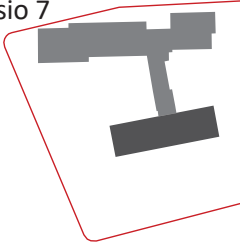
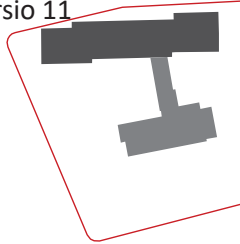
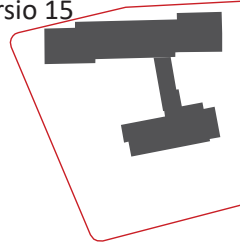
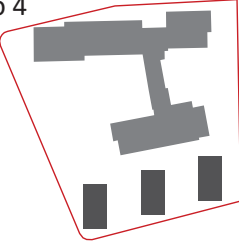
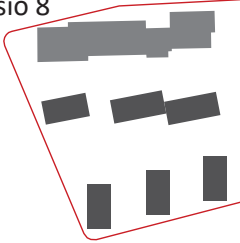
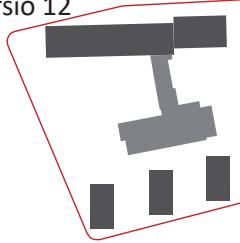
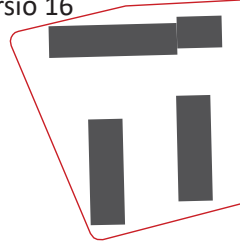
Tavoite	Toteutuu	Toteutuu osittain	Ei toteudu
Rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen	-	-	X
Korttelirakenteen säilyminen	-	X	-
Kaupunkikuvaan sopeuttaminen	-	X	-
Maaston muotojen säilyminen	-	-	X
Katutilan avoimuuden säilyminen	-	X	-
Saukonpuiston rajaaminen	X	-	-
Täydennysrakentaminen	X	-	-
Taloudellinen toteutettavuus	X	-	-



Kuva: Kolmiulotteinen havainneilmakuva kaakosta kohti luodetta vaihtoehdosta 16

KATEGORIAT

T  
Y  
P  
O  
L  
O  
G  
I  
A  
T

Vertailu	Säilyttävä A	Säilyttävä B	Osittain säilyttävä A	Osittain säilyttävä B	Purkava
Sijoittelu kadunvarteen tai umpikorttelin muotoon	-	Versio 1 	Versio 5 	Versio 9 	Versio 13 
Sopeutuu naapuritonttien rakenteeseen	-	Versio 2 	Versio 6 	Versio 10 	Versio 14 
Sopeutuu nykyisten rakennusten sijoitteluun	Versio 0 	Versio 3 	Versio 7 	Versio 11 	Versio 15 
Yhdistelmä edellisistä	-	Versio 4 	Versio 8 	Versio 12 	Versio 16 

Taulukko: Vaihtoehtojen vertailutaulukossa on esitetty kaikki vaihtoehdot kategoriottain ja typologioittain jaoteltuna.

## Johtopäätökset

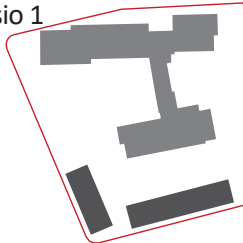
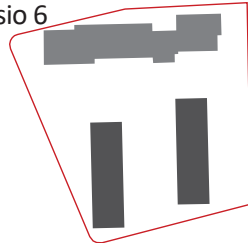
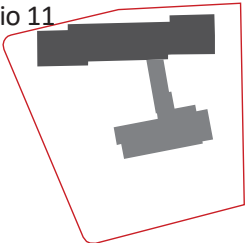
Vaihtoehtotarkastelun perustella voidaan todeta, että yhdessäkin tutkitussa vaihtoehdossa eivät kaikki asetetut tavoitteet toteudu yhtä aikaa. Kuitenkin tavoitetaulukon perusteella nähdään, että on olemassa vaihtoehtoja, joissa useimmat tavoitteet toteutuvat. Mitä enemmän rukeja on tavoitetaulukon kohdassa ”toteutuu” sitä lähempänä tavoitteiden toteutumista ollaan. Arvioitavaksi jää eri tavoitteiden painotukset; onko rakennustaiteelliset arvot tärkeämpiä kuin kaupunkikuvalliset arvot, löytyykö korjaushankkeelle toteuttajaa ja kuinka suuri painoarvo annetaan hankkeen taloudelliselle toteutettavuudelle.

Asemakaavan valmisteluaineistossa esitetään tarkempi vaikutusten arviointi kolmelle tämän selvityksen avulla valitulle vaihtoehdolle, joidenka kautta pyritään löytämään asemakaavaehdotuksen lopullinen muoto.

Asemakaavan valmisteluaineiston suunnitelmavaihtoehtojen valintaan vaikuttavat mm. OAS:ssa esitetyt tavoitteet. Vaihtoehtotarkastelun 0-vaihtoehto ei vastaa OAS:n täydennysrakentamistavoitteita. Myöskään täysin purkava kategoria ei huomioi rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Jäljelle jäävistä vaihtoehdoista on syytä tarkastella tarkemmin mahdollisimman erilaiset vaihtoehdot. Kategorian *osittain säilyttävä B* vaihtoehto nro 11 on taulukoinnin mukaan kaikista vaihtoehdoista lähimpänä tavoitteita. Kategoriassa *osittain säilyttävä A* vaihtoehto nro 6 on lähimpänä tavoitteita. Kategoriassa *säilyttävä B* on monia vaihtoehtoja lähellä tavoitteita, mutta jotta vaikutuksia voitaisiin arvioida mahdollisimman laajasti, on syytä tehdä valinta eri typologiasta kuin jo valitut vaihtoehdot. Kategoriasta *säilyttävä A* valitaan siis vaihtoehto nro 1.

Asemakaavan valmisteluaineiston vaikutusten arviointi laaditaan vaihtoehdoista nro 1, 6 ja 11.

### K A T E G O R I A T

Säilyttävä B	Osittain säilyttävä A	Osittain säilyttävä B
Versio 1 	Versio 6 	Versio 11 
Sijoittelu kadunvarteen tai umpikorttelin muotoon	Sopeutuu naapuritonttien rakenteeseen	Sopeutuu nykyisten rakennusten sijoitteluun

### T Y P O L O G I A T