

## XVI (Tammela), Mäkipäänkatu 39–41

### Asemakaavan selostus

16.9.2024



**Mäkipäänkatu 39–41 ASEMAKAAVA****ASEMAKAAVA NRO 8901**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8901. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XVI (Tammela) kaupunginosan korttelin nro 292 tonttia 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XVI (Tammela) kaupunginosan korttelia nro 292.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
kaavoitusarkkitehti Nella Rajala

Diaarinumero:

TRE:7318/10.02.01/2021, 06.04.2023

Vireille tulo:

06.04.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

XVI (Tammela), Mäkipäänkatu 39–41, täydennysrakentaminen, asemakaava nro 8901

## TIIVISTELMÄ

### Rakennusoikeuden määrä kolminkertaistuu

Asemakaavamuutos nostaa rakennusoikeuden noin 2400 kerrosneliömetristä 7500 kerrosneliömetriin eli rakennusoikeus kasvaa noin 5100 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeudesta 300 k-m<sup>2</sup> on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Tonttitehokkuus kasvaa tehokkuusluvusta  $e = 1,4$  tehokkuuslukuun  $e=4,4$ .

Suunnittelualueen korttelialueen ja tontin rajat ja pääasiallinen käyttötarkoitus säilyvät ennallaan.

### Asemakaava tukee Tammelan täydennysrakentamista

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin nykyistä tehokkaampi käyttö. Tampereen kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asumisen lisääminen keskusta-alueella siten, että myös alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat. Hakijan tavoitteena on asuinkerrostalon purkaminen ja korvaaminen uudella. Asemakaavan muutoksessa sovitetaan täydennysrakentamisen tavoitteet alueen tunnistettuihin kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

### Asemakaavaprosessin vaiheet

#### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja havainnekuva kuulutettiin julkisesti nähtäville 6.4. – 4.5.2023. Osallisia tiedotettiin erikseen. Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja viisi mielipidettä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa korostui nykyisen rakennuksen purkamisen vaikutukset kaupunkikuvaan, historialliseen kerrostumaan ja hiilijalanjälkeen. Puiden poistumista pidettiin valitettavana ilmaston ja viihtyisyyden näkökulmasta. Rakennusmassan siirtyminen kadun varteen aiheutti huolen riittävästä valoisuudesta ja yksityisyydestä naapurien asunnoissa ja pihoilla.

Kokonaisuudessaan palautteet ja niiden vastineet on luettavissa kaava-aineistoon kuuluvasta palaute- ja vastineraportista.

Kaavaratkaisua kehitettiin palautteen perusteella esimerkiksi massoitte- ltu osalta. Lisäksi laadittiin uusia selvityksiä ja suunnitelmia. (Kts. kaavaselostuksen luku 4.3.)

## Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineistoon sisältyy kaavaluonnos, kaavaselostus, viitesuunnitelma, pihasuunnitelma, hulevesiselvitys, viherkerroinlaskelma, hiilijalanjätkilaskelma ja puustokartoitus sekä palaute- ja vastineraportti.

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken. Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laaditaan yhteenveto.

## Ehdotusvaihe

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtävillä asettamisesta.

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laaditaan yhteenveto.

Tämän jälkeen kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitettulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtävillä. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

## Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen mahdollisiin kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

## Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

## Sisällys

Asemakaavan selostus .....	1
Tiivistelmä .....	3
Rakennusoikeuden määrä kolminkertaistuu .....	3
Asemakaava tukee Tammelan täydennysrakentamista .....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	3
Asemakaavan toteuttaminen .....	4
1 LÄHTÖKOHDAT .....	7
1.1 Suunnittelualue .....	7
1.1.1 Luonnonympäristö .....	8
1.1.2 Rakennettu ympäristö .....	9
1.1.3 Arvokkaat kulttuuriympäristöt .....	14
1.1.4 Liikenne .....	16
1.1.5 Tekninen huolto .....	18
1.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	18
1.1.7 Väestö ja palvelut .....	19
1.1.8 Maanomistus .....	20
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	21
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	22
2.1 Kaavan tavoitteet .....	22
2.1.1 Tavoitteiden toteutuminen .....	22
2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	23
2.3 Nimistö .....	25
3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	26
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	26
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	26
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	26
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	27
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	27
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	28
3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	28
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	28

3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....	28
3.5.2	Kulttuuriperintö .....	29
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	29
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	30
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	30
4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	30
4.3	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	30
4.3.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	31
4.3.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	32
4.3.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen .....	32
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	33
5.1	Viitesuunnitelma .....	33
5.2	Piha- ja hulevesisuunnitelma ja viherkerroinlaskelma .....	33
5.3	Hiilijalanjälkilaskelma.....	33
5.4	Puustokartoitus .....	34
5.5	Rakennetun ympäristön selvitys .....	35
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	36
6.1	Maakuntakaava .....	36
6.2	Yleiskaava.....	36
6.3	Asemakaava .....	37
6.4	Kaupungin strategiat .....	37
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 .....	40
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	40

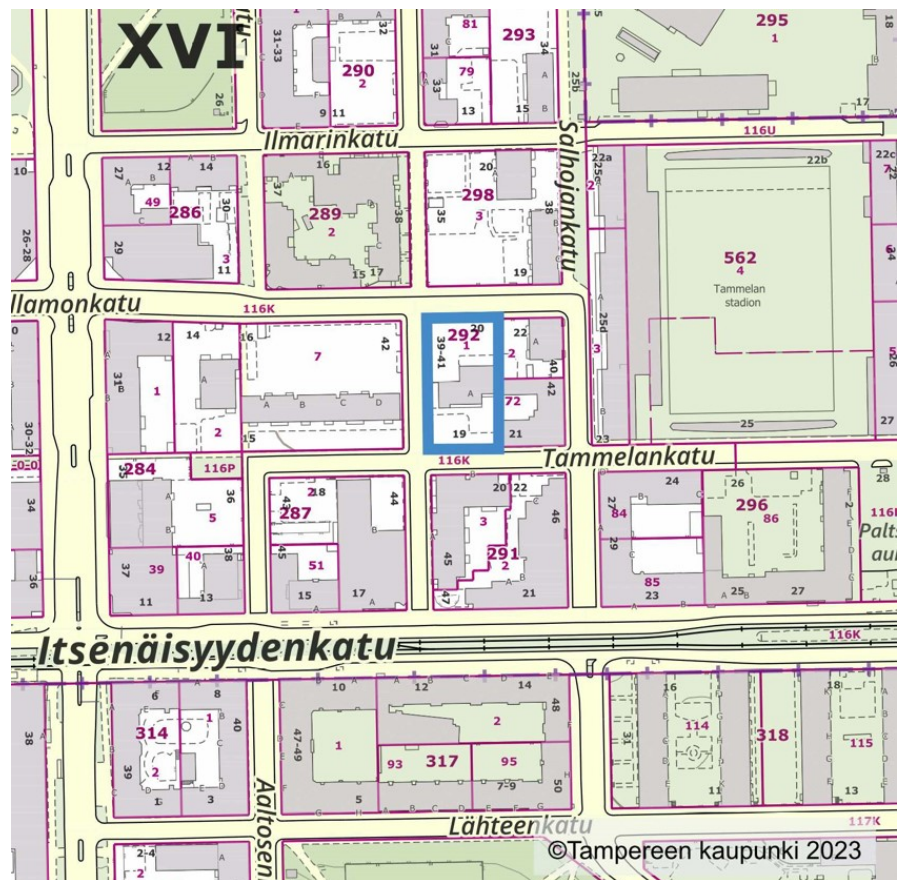
# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tammelan kaupunginosassa (XVI) osoitteessa Mäkipäänkatu 39–41. Asemakaavan muutos koskee korttelin 292 tonttia 1,

Tontin pinta-ala on 1710 m<sup>2</sup> ja sille ajo tapahtuu Mäkipäänkadulta. Tontilla sijaitsee arkkitehti Sakari Nirosen suunnittelema vuonna 1967 valmistunut asuinkerrostalo ja sen käytössä oleva pysäköintialue. Rakennuksessa on kahdeksan kerrosta, kellari, ullakko ja katutasossa liiketila. Rakennuksessa on 29 asuntoa, joiden koot vaihtelevat yhdestä huoneesta kuuteen huoneeseen ja 35,0 neliömetristä 116,5 neliometriin.

Naapuritontit ovat myös asuin- ja toimistokäytössä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, kuten samassa korttelissa sijaitseva entinen Kenkätehdas Solena (nyk. Airix-talo).



Kuva 1 Suunnittelualue merkitty karttaan sinisellä rajauksella. (Tampereen kaupunki, 2023).

### 1.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua korttelialuetta, lukuun ottamatta istutusalueita, joita on noin neljäsosa tontista. Tontti rajautuu kolmeen asfaltoituun katuun; pohjoisessa Vellamonkatuun, lännessä Mäkipäänkatuun ja etelässä Tammelankatuun. Idässä kortteli rajautuu muihin tontteihin. Tontti on maastonmuodoltaan tasainen ja sijoittuu korkoon +105,3–105,8 mpy.

Kaupunginosan viherympäristön muodostavat katupuut, tonttien puusto ja kaupunkipuistot. Suunnittelualueen lähimmät puistot ovat Sorsapuisto (n. 200 m), Emil Aaltosen puisto (n. 350 m) ja Liisanpuisto (n. 400 metriä). Lähimmät luonnontilaiset olosuhteet löytyvät noin kilometrin päästä sijaitsevalta Kaupin ulkoilualueelta.

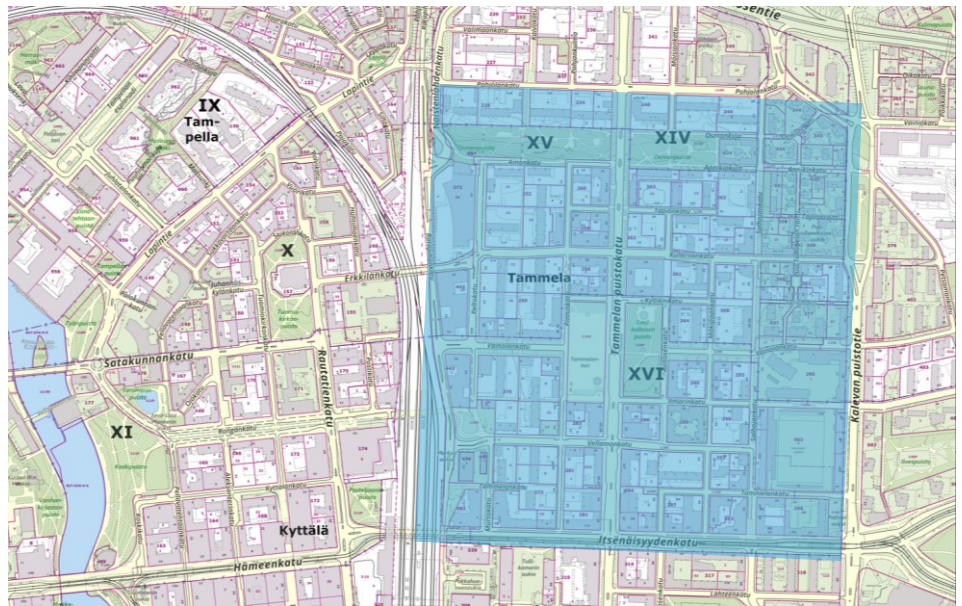
Tontilla sijaitsee puustokartoituksen mukaan seitsemän keskikokoista ja isoa puuta. Puut ovat kuntoluokitukseltaan hyviä tai kohtalaisia, mutta pohjoispuolella puiden kasvutila on riittämätön lajille tyypilliseen latvuksen kehittymiseen. Mäkipäänkadun ja Tammelankadun kulmassa sijaitsevat puut ovat kokonsa ja ikänsä puolesta maisemallisesti merkittäviä.



Kuva 2 Ilmakuva Tammelasta. Suunnittelualue merkitty sinisellä ympyrällä. (Google, 2022)

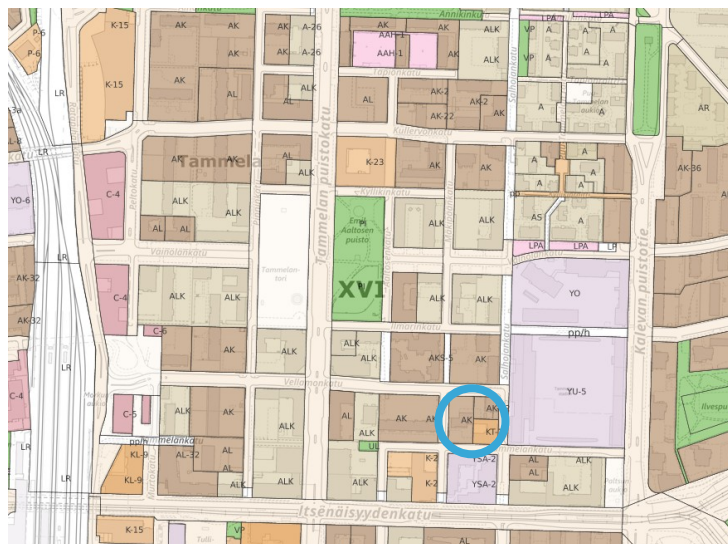


### 1.1.2 Rakennettu ympäristö



*Kuva 3 Virastokarttaote Tampereen itäisestä keskustasta. Tammelan kaupunginosan suurpiirteinen rajaus merkitty karttaan sinisellä. Rautatieasema ja keskustan pääkadut Hämeenkatu ja Itsenäisyydenkatu näkyvät kartan alareunassa. (Tampereen kaupunki, 2024)*

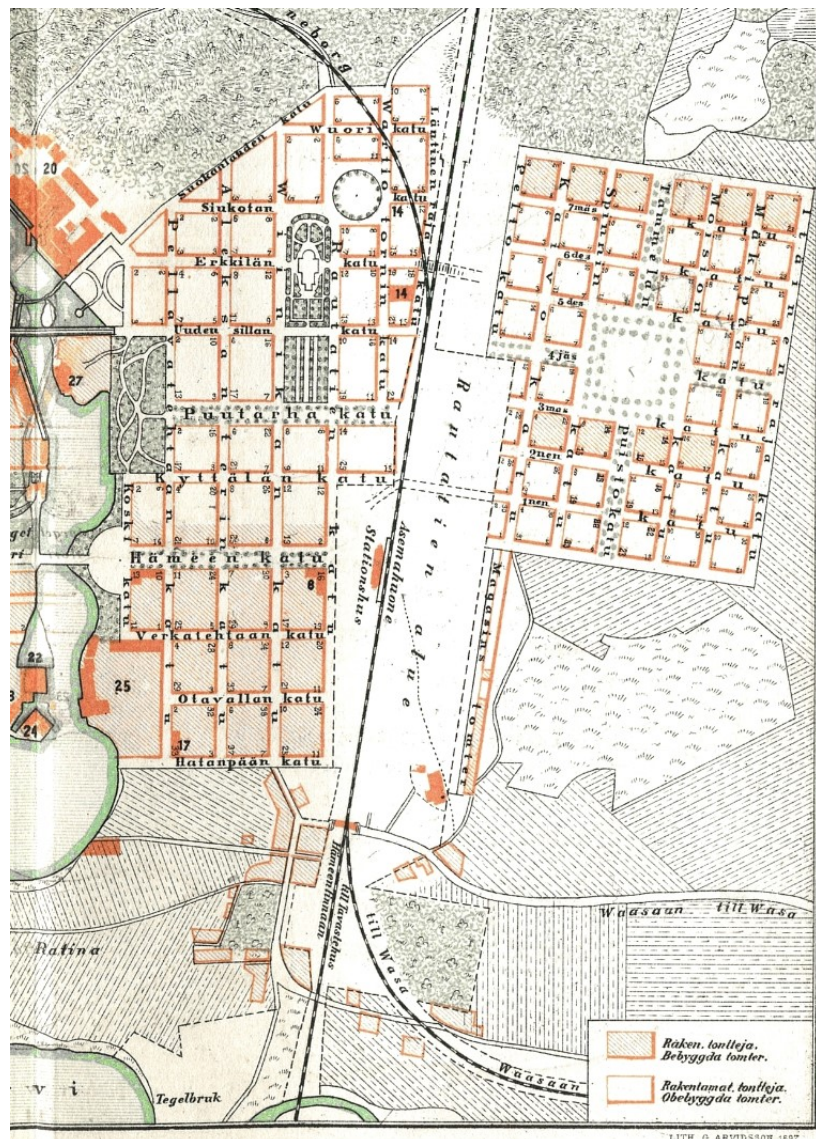
Tammelan kaupunginosa muodostuu Tampereen XV ja XVI kaupunginosista. Tammela sijaitsee pääosin asuinkerrostaloja, liiketiloja ja toimistoja sekä muita palveluja. Kaupunginosa kuuluu Tampereen laajentuvan ydinkeskustan alueelle, josta myös ydinkeskustan palvelut ja rautatieasema ovat hyvin saavutettavissa.



*Kuva 4 Tammelan ajantasa-asemakaavan käyttötarkoitusalueet: ruskealla merkityt korttelialueet ovat asuin-, toimisto- ja liiketilojen alueita, oranssilla toimisto- ja liiketilojen alueita, vihreällä viher- ja virkistysalueita ja violetilla opetus-, urheilu- tai julkisten palvelujen toimintoja. Suunnittelualueen kortteli on merkitty sinisellä ympyrällä. (Tampereen kaupunki, 2024).*

Tammelan kaupunginosa on ruutukaavaan toteutunutta kaupunkirakennetta. Tammela on ajallisesti monikerroksinen kaupunginosa, jonka rakennuskannassa on säilyneenä edustajia sen jokaiselta aikakaudelta.

1800-luvun puoliväliin saakka alueen maat olivat suurelta osin peltoalueina. Vuonna 1877 Tammelaan laadittiin ensimmäinen asemakaava F.L. Caloniuksen toimesta, mutta vasta Caloniuksen toinen vuoden 1887 asemakaava johti rakennustöihin. Tammela asemoitiin ruutukaavaan samaan pohjoiseteläsuuntaiseen koordinaatistoon radan kanssa, toisin kuin radan läntinen puoli Tampereen keskustaa. Ruutukaavassa oli 44 umpikorttelia puutaloille, joista ensimmäiset toteutuivat vuonna 1890.



Kuva 5 Ote Tampereen kartasta vuodelta 1897. Kartassa näkyy radan itäpuolella ns. Puu-Tammelan ruutukaava, Tammelan tori ja Tammelan puistokatu. (Digitoinut Timo Meriluoto.)

Tammela tunnettiin erityisesti kenkätehtaistaan. 1900-luvun alussa alueen asukkaista työväestöön kuului lähes 80 %, jonka myötä alueelle rakennettiin paljon työläisille asuinrakennuksia. Tammelan alueen väkiluku kasvoi huimaa vauhtia ja alueelle rakennettiin Georg Schreckin suunnittelema kansakoulurakennus vuonna 1911. Tammelan pallokenttä rakennettiin vuonna 1926. Puutalovaltainen Tammela kärsi pahoja vaurioita sisällissodassa 1918 ja alue rakennettiin monin paikoin täysin uudelleen.

Tammelan kehittyminen kiihtyi muun yhteiskunnan mukana 1950-luvulta alkaen. Kaupungin yleiskaava-arkkitehdin Antero Sirviön laatima vuonna 1966 voimaantunut asemakaava muutti Tammelan tehokkaaksi kerrostaloalueeksi. Tämä niin kutsuttu Tammelan saneerauskaava muutti kaupunginosan luonnetta merkittävästi ja pysyvästi. Saneerauskaavan selostuksessa radikaalia muutosta ei voitu välttää, sillä huonokuntoisiksi todetut puurakennukset eivät olleet muutokelpoisia uusiin rakennusteknisiin vaatimuksiin eikä ”autoaikakauteen” ja uusiin liikenteellisiin haasteisiin. Alue muuttui myös sosiaalisesti, kun entinen vuokrataloalue muuttui omistusasumiseen painottuvaksi.

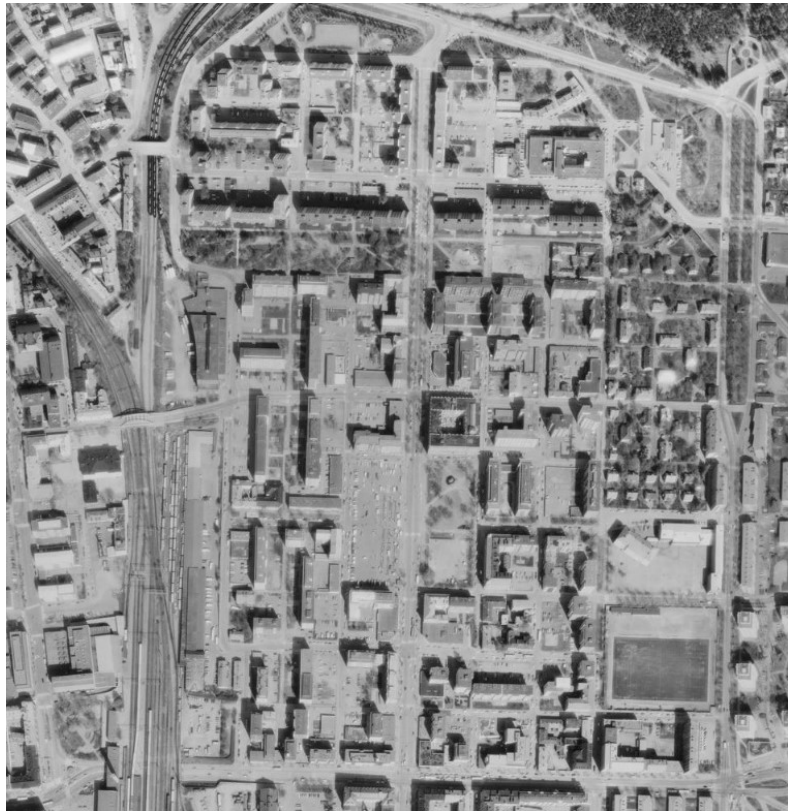


Kuva 6 Ote Antero Sirviön laatimasta Tammelan asemakaavakartasta vuodelta 1966.

Tammelan alueella ympäristössä kohtaavat eri aikakausien kaavoituksen ilmiöt ja ihanteet. Rakennuskanta sijoittuu vaihtelevasti korttelialueiden keskelle ja reunoille. Vanhaa Puu-Tammela on säilynyt vähäinen määrä Tammelan koillisosissa. Saneerauskaavassa tavoiteltiin avaruutta ja väljyyttä, joten puutalot purettiin, kortteleita yhdistettiin suurkortteleiksi ja rakennuksia siirrettiin tonttien keskelle. Uusin aikakausi Tammelan täydentämisessä on alkanut 2010-luvulla vastauksena Tampereen ennätyselliseen asukasmäärän kasvuun. Aikakauden maamerkkejä alueella ovat vuonna 2018 valmistunut 21-kerroksinen Luminary-tornitalo ja vuonna 2023 avattu Tammelan stadion -hybridirakennus, johon kuuluu jalkapallokentän lisäksi asuntoja, toimistoja ja liiketiloja.



*Kuva 7 Ilmakuva Tammelasta vuodelta 1946. (Tampereen kaupunki)*



*Kuva 8 Ilmakuva Tammelasta vuodelta 1987. (Tampereen kaupunki)*



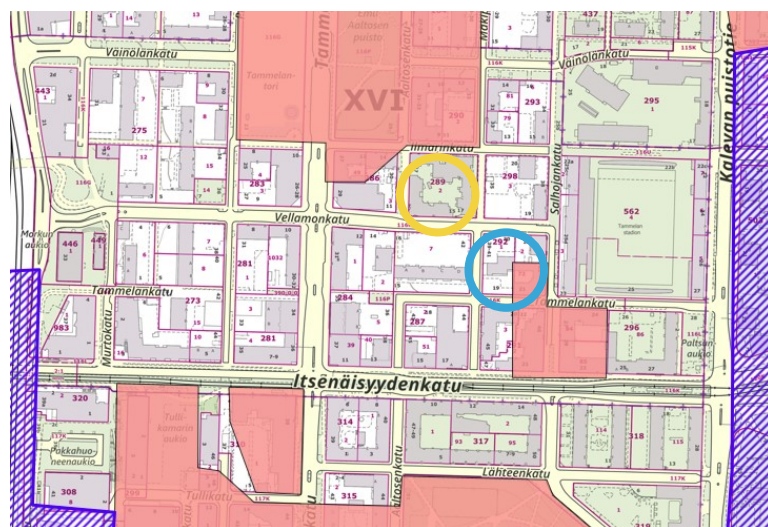
*Kuva 9 Ilmakuva Tammelasta vuodelta 2022. (Tampereen kaupunki)*

### 1.1.3 Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue sijaitsee useiden arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja kohteiden keskellä. Maakunnallisesti arvokas *Tammelan teollisuuskohteet ja tori* kulttuuriympäristö sijaitsee suunnittelualueen naapuritontilla ja muualla lähialueella. Naapuritontilla sijaitsee paikallisesti arvokas kohde entinen *kenkätehdas Solena*, joka tunnetaan myös Airix-talona. Lisäksi maakunnallisesti arvokas *Tullin alue ja Sorsapuisto* sijaitsee noin 200 metriä etelään suunnittelualueesta. Valtakunnallisesti arvokas *Tampereen rautatieasema ja veturitallit* sijaitsee suunnittelualueesta noin 400 metriä itään ja *Kalevan kirkko ja kaupunginosa* noin 200 metriä länteen.

Vireillä olevan valtuustokauden 2021–2025 kantakaupungin vaiheleiskaavan yhteydessä laadittiin Tampereen keskustan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Sitowise, 2024) paikallisesti merkittävistä kohteista. Tammelasta selvityksessä tunnistettiin kymmenen paikallisesti merkittävää aluetta tai kohdetta, joista lähimpänä sijaitsee *Vellamon kortteli* suunnittelualueen lounaispuoleisessa naapurikorttelissa. *Vellamon kortteli* edustaa Tampereen keskustalle harvinaista postmodernia rakentamista. Kokonaisuus rakennettiin 1990 asuntomessujen erityiskohteeksi niin sanotuksi ”elämäkaarikortteliksi”.

Alueella ei ole tunnistettu arvokkaita arkeologisia kohteita tai niihin liittyviä selvitystarpeita.



Kuva 10 Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön alueet on esitetty punaisella rajauksella ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on esitetty sinisellä viivoituksella. Paikallisesti arvokas ”Vellamon kortteli” on merkitty keltaisella ympyrällä. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä. (Tampereen kaupunki, 2024)

## Nykyisen rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot

Tontilla sijaitseva arkkitehti Sakari Nirosen suunnittelema asuinkerrostalo on yksi ensimmäisiä Tammelan saneerauskaavan mukaisesti toteutuneita kerrostaloja. Rakennus on ajalleen tyypillinen moderni betonielementtitalo. Asukkaiden käyttöön rakennettu uima-allas kuvastaa aikakaudelle tyypillistä ajatusta kaupunkielämän luksuksesta.

Rakennuksesta on laadittu asemakaavamuutoksen yhteydessä rakennetun ympäristön selvitys (Neva Arkkitehdit, 2021). Pirkanmaan maakuntamuseo on selvityksen perusteella lausunut, ettei rakennuksella ole sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, että sen suojeleminen olisi välttämätöntä. Maakuntamuseon mukaan rakennus on kuitenkin kunnianhimoinen ja edustava esimerkki Tammelan alueen 1960–70-lukujen historiasta ja puukaupunginosan saneerauksen synnyttämästä kaupunkikuvan muutoksesta.

Nykyisellään rakennus on huonokuntoinen ja sisäilmatutkimuksista on löytynyt viitteitä kohonneisiin pitoisuuksiin homesieniä, sädesienibakteereita ja kosteusvaurioon viittaavia homelajeja ilmanäytteellä tutkituista tiloista (kellarista, porrastasanteilta ja ullakolta). Kiinteistön omistaja on kuntoraportin ja kustannusarvion perusteella arvioinut, että rakennuksen kunnostaminen ei ole taloyhtiölle taloudellisesti mahdollista.



*Kuva 11 Valokuva kerrostalosta vuodelta 1967 juuri sen valmistumisen jälkeen. Kuvan oikeassa reunassa näkyy kenkätehdas Solenan sisäpihan siipi. Vasemmassa reunassa ja taustalla näkyvät rakennukset on purettu ja nykyään tilalla on asuinkerrostaloja. (Vapriikin kuva-arkisto)*

#### 1.1.4 Liikenne

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella ei sijaitse katuja. Korttelia rajaavat yksisuuntaiset Salhojankatu, Vellamonkatu, Mäkipääkatu ja kaksisuuntainen Tammelankatu. Tontin nykyinen ajoneuvoliittymä sijaitsee Mäkipääkadulla.

Ajoneuvoliikenteeksi mitattiin Tammelankadulla 39 ajoneuvoa ja Salhojankadulla 57 ajoneuvoa illan huipputunteina helmikuussa 2024. Kevyeksi liikenteeksi mitattiin Salhojankadulla 126 jalankulkijaa ja 36 pyöräilijää ja Vellamonkadulla 177 jalankulkijaa ja 102 pyöräilijää illan huipputunteina heinäkuussa 2024.

Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu kaksi keskustan autoliikenteen pääkatua; korttelin päässä suunnittelualueetta sijaitsee etelässä Itsenäisyydenkatu ja idässä Kalevan puistokatu. Alueella on 30 km/h aluenopeusrajoitus.

Seudullinen pyöräily ja jalakulun pääreitit kulkevat Vellamonkatua ja Salhojankatua. Tammelan kävelykehään kuuluvat Tammelankatu ja Salhojankatu. Tammelankadun merkitys jalankulkureittinä on kasvanut naapurikorttelissa sijaitsevan Tammelan stadionin valmistumisen myötä. Keväällä 2024 Salhojankadulle valmistui yksi Tampereen ensimmäisistä pyöräkaduista.

Itsenäisyydenkadulla on hyvä joukkoliikennetarjonta ja sen kautta kulkee useita raitiotie- ja linja-autoreittejä. Itsenäisyydenkatu on raitiotie- ja linja-autopysäkkien nousukeskiarvoiltaan yksi keskustan käytetyimmistä joukkoliikenteen reiteistä (2023).

Tammelassa pysäköintipaikat sijaitsevat tonteilla ja kadun varsilla. Tammelassa on käytössä pysäköintitunnus B asukas- ja yrityspysäköintiin sekä pysäköintitunnus Z yhteiskäyttöautoille. Kadunvarsipysäköintiä sijaitsee suunnittelualueen kohdalla Tammelankadulla 6 autopaikkaa, Vellamonkadulla 6 autopaikkaa ja Salhojankadulla 44 pyöräpaikkaa. Kadunvarsipysäköinti on moottoriajoneuvoille maksullista vyöhykkeen 2 mukaisilla hinnoilla ja aikarajoituksilla. Tammelan stadionin yhteydessä sijaitsee noin 250 auton maksullinen pysäköintilaitos. Alle 400 metrin päässä sijaitsee Tullintorin maksullinen pysäköintilaitos.

#### Pysäköintipolitiikka

Tampereen pysäköintipolitiikan päivitys on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 17.1.2023. Siinä on esitetty muun muassa pysäköinnin strategiset linjaukset ja pysäköintipaikkojen määrää ohjaava



mitoitusnormisto auto- ja pyöräpysäköinnille. Vuosina 2023–2024 tullaan laatimaan uusi pysäköintipolitiikka, joka ohjaa pysäköinnin kehittämistä aina vuoteen 2040 asti.

Pysäköintipolitiikassa suunnittelualue kuuluu keskustan kävelykehän vyöhykkeeseen. Pysäköintipolitiikka mahdollistaa muun muassa ydinkeskustassa autottoman tai vähäautoisen tontin tarkoin määritellyin ehdoin. Ratkaisun toimivuus kaupunkirakenteessa on aina varmistettava asemakaavamuutoksen yhteydessä.

#### Tammelan liikenneverkkosuunnitelma

Tammelasta on laadittu liikenneverkkosuunnitelma (Sito, 2018), joka on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 2.5.2018.

Tammelan liikenneverkkosuunnitelmassa arvioidaan kaupunginosan liikennemäärien kasvua vuoteen 2040 mennessä. Kasvu kohdistuu pää- ja kokoojakaduille, joilla liikenteen kasvu on 20–30 %. Kasvu muodostuu maankäytön tehostumisesta, palvelujen lisääntymisestä sekä liikennejärjestelmän muutoksesta ja suurten väylähankkeiden valmistumisesta. Liikenne-ennusteen mukaan Itsenäisyydenkadun sekä Kalevan puistotien liikennemäärät poikkeuksellisesti laskevat vuoteen 2040 mennessä noin neljäsosan vuoteen 2015 verrattuna tarkoittaen noin 11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärien vähentyminen johtuu Itsenäisyydenkadulla avautuneesta raitiotiestä ja Kalevan puistotiellä Ratapihantien ajoyhteyden avautumisesta

Liikenneverkkosuunnitelmassa on esitetty toimenpiteitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi erityisesti Salhojankadun ja Tammelankadun osalta. Asemakaavamuutoksen aikoihin osa toimenpiteistä on jo toteutunut.

#### Keskustan liikennejärjestelmäsuunnitelma

Tammela kuuluu keskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman suunnittelualueeseen. Liikennejärjestelmäsuunnitelman raporttiluonnos julkaistiin 9.4.2024. Kaupunginhallitus käsittelee raportin hyväksymistä myöhemmin vuoden 2024 aikana.

Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa hitaan liikkumisen alue laajenee myös asemakaavamuutoksen alueelle. Keskustan hitaan liikkumisen alueella ja kävelyn pääreiteillä katuratkaisut suunnitellaan esteettömyyden erikoistason suunnitteluperiaatteita noudattaen.

Tammela on liikennejärjestelmäsuunnitelmassa yksi ensimmäisen vaiheen (2024–2030) priorisointikohteista; suunnitelmassa esitetään Tammelan

liikenneverkkosuunnitelman mukaisia rauhoittamistoimenpiteitä, kävelyn pääreittien parantamista Tammelan stadionilta keskustaan ja pyöräreittien parantamista Vellamonkadulla ja Tammelan puistokadulla. Toisessa vaiheessa (2031–2040) esitetään muun muassa Tammelan toriparkin toteutusta.

### 1.1.5 Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

### 1.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

#### Liikennemelu

Melutason ohjearvot on annettu keskimääräisille melutasoille päiväajalle (klo 7–22) ja yöajalle (klo 22–7). Hetkelliset enimmäisäänitasot suositellaan huomioitavaksi, mikäli tiloihin tulee asumista tai muita nukkumiseen käytettäviä tiloja. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisesti asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Asuinhuoneissa ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä tulee alittaa melun päiväohjearvon 35 dB ja yöohjearvon 30 dB.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan muun muassa rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojausten toteuttamista.

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan suunnittelualueen melutaso alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot. Nykytilanteessa keskiäänitaso on päiväsaikaan noin 40–50 dB ja yöaikaan 35–40 dB. Vuoden 2040 ennustetilanteessa melutasojen arvioidaan säilyvän lähes ennallaan. Mallinnuksen melutasot ovat ohjearvojen ja melulinjauksen mukaan asuintarkoitukseen sopivia. Sisätilojen melutasot huomioidaan rakennussuunnittelussa.

#### Ilmanlaatu

Ilmanlaadun vertailuarvoja ovat lainsäädännössä määritetyt sitovat raja-arvot sekä ohjeelliset kansalliset ja kansainväliset ilmanlaadun ohjearvot. Raja-arvot määrittelevät suurimmat hyväksyttävät ilman epäpuhtauksien pitoisuudet, joita ei saa ylittää. Ohjearvot ilmaisevat ilmansuojelutyön päämääriä ja ilmanlaadun tavoitteita, joita sovelletaan esimerkiksi viranomaistyössä ja maankäytön suunnittelussa. Suomen Rakentamismääräyskokoelman vähimmäisvaatimukset rakennusten

sisäilmalle noudattavat yleisimpien ulkoilman epäpuhtauksien osalta ilmanlaadun raja-arvopitoisuuksia.

Tampereen kantakaupungin ilmanlaatuselvityksen (2013) mukaan suunnittelualueella ei ylity ilmanlaadun vuosiraja-arvot typpidioksidin, pienhiukkasten tai hengitettävien hiukkasten osalta. Ilmanlaatu on tavanomaista Tampereen kaupunki-ilmaa.

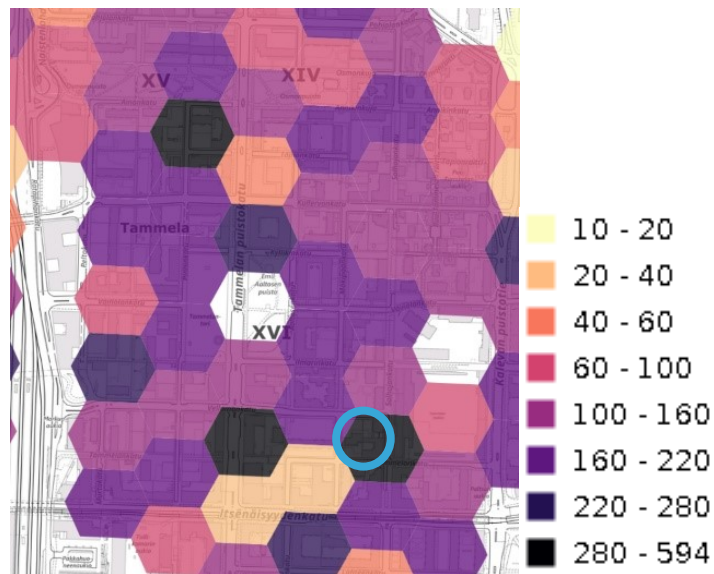
Tampereen kantakaupungin ilmanlaatuselvitys sisältää ilmanlaatuennusteen vuodelle 2030. Selvityksessä arvioidaan, että ilmanlaatuskenaarioiden mukaan myös tulevaisuudessa merkittävin kaupunkiseudun ilmanlaatuun vaikuttava tekijä on liikenne. Typpidioksidin (NO<sub>2</sub>) pitoisuudet tulevat kokonaisuutena alenemaan, mutta vilkasliikenteisten katujen lähialueilla voi edelleen esiintyä ohjearvotason pitoisuuksia. Ajoneuvotekniikan kehitys, kuten sähkö-, hybridi- ja polttokennoautot niin joukkoliikenteessä kuin yksityisautoilussa, voi tuoda parannusta tähän skenaarioon. Tulevaisuudessa katupöly (PM<sub>10</sub>) ja sen pienhiukkasosuus (PM<sub>2,5</sub>) on luultavasti merkittävin epäpuhtauskomponentti kaupunkialueella. Katupölyn aiheuttamiin hiukkaspitoisuuksiin voidaan kuitenkin vaikuttaa muun muassa tien pintamateriaalien valinnalla, rengasvalinnoilla, hiekoitusmateriaaleilla sekä erityisesti tienhoidolla kuten pölynsidonnalla ja pesulla.

### 1.1.7 Väestö ja palvelut

#### Väestö ja asuntokanta

Kaupungin tilastotietojen mukaan vuonna 2010 Tammelan kaupunginosissa asui yhteensä noin 5600 asukasta, joista noin 2300 eteläisessä Tammelassa (XVI). Tammelan väestötiheys vaihtelee noin 30–380 asukasta hehtaaria kohden ja tiheimmillään se on suunnittelualueen läheisyydessä (284 as/h), Vellamonkadun ja Tammelan puistokadun risteyksessä ja Osmonpuiston eteläpuolella. Suunnittelualueen korttelissa asuu noin 65 asukasta noin 50 asunnossa, joista 38 asukasta ja 29 asuntoa sijaitsee suunnittelualueella.

Kaikki eteläisen Tammelan asunnot ovat kerrostaloasuntoja. Tampereen kaupungin asuntokannan monipuolisuusindeksin (2020) mukaan eteläisessä Tammelassa (XVI) on hieman suurempi yksioiden (20–48 %) ja vuokra-asuntojen (43–69 %) osuus verrattuna kantakaupungin keskiarvoon (yksiöt 25 %, vuokra-asunnot 49 %), kuten on tyypillistä muuta kaupunkia tiiviimmällä keskusta-alueella.



Kuva 12 Asukastiheys hehtaarilla. Asukasmäärä kasvaa vaaleimmasta väristä tummimpaan. Suunnittelualueen kortteli on merkitty sinisellä ympyrällä. (Tampereen kaupunki, 2024)

## Palvelut

Alle 200 metrin päässä suunnittelualueesta sijaitsevat muun muassa kaksi päiväkotia, perusopetuksen alakoulu (*Tammelan koulu*), Tammelan stadion, Emil Aaltosen puiston luistelukenttä, Tammelakeskuksen sosiaali- ja terveysasema, Perheiden talo ja Tammelan hammashoitola.

Alle 500 metrin päässä suunnittelualueesta sijaitsevat muun muassa kaksi toisen asteen oppilaitosta (*Kalevan lukio ja Tammerkosken lukio*), kirjasto (*Sampola*), Kalevan kenttä ja Sorsapuiston tekojäärata.

Tammela kuuluu Tampereen keskustan kaupallinen elinvoimalaskennan (2024) tarkastelualueeseen. Kaupalliset palvelut Tammelassa ovat keskittyneet Tammelan puistokadun, Tammelan torin, Tammelan stadionin ja Itsenäisyydenkadun läheisyyteen. Lähin iso vähittäiskauppa sijaitsee Tammelan stadionilla eli suunnittelualueen viereisessä korttelissa. Elinvoimalaskennassa on määritelty Tampereen kaupallisen keskustan sijainti (*Hatanpään valtatie 1*), joka on saavutettavissa kävellen eteläisestä Tammelasta noin viidessätoista minuutissa. Elinvoimalaskennassa on myös määritelty niin kutsutut ”kuumat korttelit”, joiden katusivujen liiketiloista vähintään puolet on lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden käytössä. Tammelassa kuumia kortteleja sijaitsee erityisesti Itsenäisyydenkadun, Tammelan puistokadun, Tammelan stadionin yhteydessä.

### 1.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

## 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

### Tammelan yleissuunnitelma

Tammelan yleissuunnitelma on laadittu vuonna 2012 yhteistyössä Tampereen kaupungin työryhmän, Sitran ja Tekesin kanssa. Yleissuunnitelmassa on tutkittu kokonaisvaltaisesti Tammelan täydennysrakentamisen reunaehtoja ja mahdollisuuksia.

Yleissuunnitelmassa suunnittelualueelle on esitetty pistemäinen kerrostalo nykyisen pysäköintialueen päälle nykyisen rakennuksen pohjoispuolelle.



*Kuva 13 Havainnekuva Tammelan yleissuunnitelmasta. Suunnittelualueen kortteli merkitty kuvaan sinisellä ympyrällä. (2012)*

### Keskustan kehittämisohjelma

Tampereen keskusta 2040 -kehittämisohjelma vuosille 2023–2040 hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 29.5.2023. Tammelan täydennysrakentaminen on yksi kehittämisohjelman kärkihankkeista.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne

Suunnittelualueen korttelialueen ja tontin rajat ja pääasiallinen käyttötarkoitus säilyvät ennallaan.

Mitoitus

Nykytila	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AK Asuntokerrostalojen korttelialue	1710 m <sup>2</sup>	2394 k-m <sup>2</sup>

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	1710 m <sup>2</sup>	7500 k-m <sup>2</sup>

Asemakaavamuutos nostaa rakennusoikeuden noin 2400 kerrosneliömetristä 7500 kerrosneliömetriin eli rakennusoikeus kasvaa noin 5100 kerrosneliömetriä. Tonttitehokkuus kasvaa tehokkuusluvusta  $e = 1,4$  tehokkuuslukuun  $e=4,4$ .

### 2.1 Kaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin nykyistä tehokkaampi käyttö. Tampereen kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asumisen lisääminen keskusta-alueella siten, että myös alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat. Hakijan tavoitteena on asuinkerrostalon purkaminen ja korvaaminen uudella. Asemakaavan muutoksessa sovitetaan täydennysrakentamisen tavoitteet alueen tunnistettuihin kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

#### 2.1.1 Tavoitteiden toteutuminen

Asumisen lisääminen keskusta-alueella

Asemakaavan mukainen rakennusmassa mahdollistaa asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun viitesuunnitelman perusteella 108 asuntoa. Nykyisessä rakennuksessa on 29 asuntoa, joten asemakaavamuutoksella mahdollistetaan noin 80 uutta asuntoa.

## Kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu kaupunkikuvallinen laatu ja erityisesti jalankulkuympäristön viihtyisyys, turvallisuus ja elävöittäminen.

## Kulttuurihistorialliset arvot

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu uudisrakentamisen sovittaminen naapuritontin maakunnallisesti arvokkaaseen entiseen Solenan kenkätehtaaseen eli ns. Airix-taloon. Asemakaavalla määrätään uudisrakennuksen räystäskorkeus samaan korkeuteen Airix-talon räystäskorkeuden kanssa. Airix-talon tontilla on samanaikaisesti vireillä asemakaavamuutos (nro 8828), jossa tutkitaan tehdasrakennuksen korottamista kahdella kerroksella. Molemmista asemakaavamuutoksissa on määrätty sama suurin sallittu korkeusasema kattopihojen perustasolle.

## 2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

Korttelialue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeutta on osoitettu tontille 7500 kerrosalaneliometriä, josta 300 k-m<sup>2</sup> on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina (*ltot300*). Tammelankadun, Mäkipäänkadun ja Vellamonkadun varteen on sijoitettava liike-, toimisto- ja palvelutiloja kaduntasokerrokseen (*er-9*).

Rakennus tulee rakentaa kiinni tontin rajaan Tammelankadun, Mäkipäänkadun ja Vellamonkadun puolella. Korttelin sisäosaan muodostuu asukkaiden ulko-oleskelualue, josta tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vehreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita maantasossa tai kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana. Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueita tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä. Alueelle tulee istuttaa vähintään kolme puuta, jotka kasvavat vähintään 10 metrin korkuisiksi (*ist-12/3kpl/10m*).

Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on Mäkipäänkadun varrella kahdeksan (VIII) ja Tammelankadun varrella seitsemän (VII) kerrosta. Tammelankadun puolella on määrätty räystäslinjan korkeusasema (*+122,4*) ja kattopihan perustason ylin sallittu korkeusasema (*kap+130,3*).

## Asumisen laatu

Asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa 2 % asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (*yhta2%*). Yhteistilojen tulee liittyä luontevasti ulko-

oleskelualueisiin. Pihan puolella maantasokerrokseen saa sijoittaa asuntoja, mikäli niiden yksityisyys ja viihtyisyys pystytään varmistamaan istutuksilla tai asuntokohtaisella ulko-oleskelualueella.

#### *Kaupunkikuva*

Korttelialueen suunnittelussa tulee huomioida jalankulkuympäristön viihtyisyys, valaistus, turvallisuus ja sovittautuminen kaupunginosakokonaisuuteen. Kaduntason kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa suuria ikkunoita käyttäen ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti kaupunkikuvaan sovittaen. Parvekkeet ja katokset eivät saa ylittää tontin rajaa. Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle. Talousrakennukset, katokset, vajat ja piharakennelmat on toteutettava viherkattoisina. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luontevaa eikä luonnollisista korkeusasemista tontin rajalla saa poiketa.

#### *Kulttuuriympäristö*

Tontin rakennusalalle rakennettavan uudisrakennuksen rakennus ja kattamisaineiden, julkisivujen värien ja julkisivujen rakennustaiteelliseen käsittelyyn liittyvien yksityiskohtien tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen julkisivupiirustus, joka osoittaa uudisrakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä. (ym-6)

#### *Hulevesien hallinta*

Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmillä on osoitettava, että pääkäyttötarkoituksen mukainen Tampereen viherkertoimelle määritelty tavoitetaso täyttyy. Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

#### *Ympäristöhäiriöt*

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmallla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien



melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

### *Pysäköinti*

Korttelin sisäosaan on osoitettu rakennusala maanalaista pysäköintihallia varten (*ma-6*). Maan tai pihan alla oleviin pysäköintitiloihin liittyvien maanpäällisten rakennelmien kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, ympäristöön sopivuuteen ja liittymiseen ympäristön toimintoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota (*ra-4*). Tontille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja (*eap/piha*). Asemakaavalla ei muodostu autojen pysäköintipaikkavelvoitetta.

Tontille on sijoitettava polkupyöräpaikkoja Tampereen pysäköintipolitiikan mitoitusohjetta noudattaen:

Asuminen	1/40
Opiskelija-asuminen	1/30
Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen	1/35
Toimistot	1/100
Liiketilat	
< 2000 k-m <sup>2</sup>	1/100
> 2000 k-m <sup>2</sup>	1/150
Palveluasuminen	0,25 pp x työntekijä

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Pysäköintinormin edellyttämien esteettömien, runkolukittavien ja katettujen pyöräpysäköintipaikkojen lisäksi kohteeseen tulee toteuttaa laadukkaat pyörien huoltotilat ja taakkapyörien säilytysmahdollisuudet.

## 2.3 Nimistö

Suunnittelualueelle ei muodostu uutta nimistöä.

### 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia merkittäviä vaikutuksia arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaisesti.

Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen. Arviointiin sisältyy tarvittaessa myös kaupungin strategisen suunnittelun kannalta merkittäviin kehittämistavoitteisiin liittyvien erityisten vaikutusten arviointia (esim. yrittäjävaikutukset).

#### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

##### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Selvitysten perusteella asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön.

Kantakaupungin vaiheleiskaavan valtuustokausi 2021–2025 yhteydessä on laadittu selvitys lämpösaarekeilmiöstä ja siihen sopeutumisesta.

Hellepäivinä suunnittelualueella on taipumusta kuumentumiseen (maan pintalämpötila 35–40 celsiusastetta). Asumisturvallisuus ja -mukavuus voidaan huomioida jatkosuunnittelussa asumisterveyslain mukaisesti. Toimenpiteitä voi olla esimerkiksi vaaleat värivalinnat, viherkatot ja liittyminen kaukojäähdytysverkostoon.

##### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavalla mahdollistetaan keskustan tiivistäminen ja uusien asuntojen rakentaminen palvelujen ja kulkuyhteyksien välittömään läheisyyteen. Asukasmäärän kasvu keskusta-alueella lisää mahdollisuuksia kaupunkimaiseen elämäntapaan ja lisää ihmisten määrää ja kohtaamisia keskusta-alueella.

Alueen nykyisten rakennusten purkaminen ja sitä seuraava uudisrakentaminen tulevat aiheuttamaan naapurikiinteistöjen asukkailla tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä. Alueen tiivistyminen ja asukasmäärän kasvu voidaan kokea naapureiden kannalta ei-toivottuna kehityksenä. Positiivisena vaikutuksena esille nousee mahdollisuus lähipalveluiden lisääntymiseen sekä asuntotarjonnan monipuolistuminen ja alueen yleisen ympäristökuvan koheneminen.

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

Asemakaavalla on vaikutuksia maaperään, veteen ja ilmastoon. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Asemakaavan mukainen rakentaminen muokkaa maaperää. Nykytilanteessa tontilla ei ole maanalaista rakentamista puolikkaan kerroksen kokoista kellaria lukuun ottamatta ja vettä läpäisevää pintaa on noin neljäsosa tontin kokonaisalasta. Asemakaavamuutoksen toteutumisen jälkeen suurin osa tontista on rakennettu; tontin pohjoisreunalle jää noin 70 m<sup>2</sup> maanvaraista pihaa istutuksia varten. Pihakannella voidaan käyttää osittain vettä läpäiseviä pintoja, jolloin osittain vettä läpäisevän pinnan osuus voi olla jopa 40 % tontin kokonaisalasta.

Hulevesien hallinta paranee, sillä asemakaava ja viherkerroin määrää viivyttämään hulevedet tontilla. Viherkerroin ohjaa myös hulevesien laadullista hallintaa.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen tehokkaan joukkoliikenteen alueella voi vähentää liikenteen ilmastopäästöjä. Rakennuksen purkamisesta ja uuden rakennuksen rakentamisesta syntyy hiilipiikki, jonka kielteinen vaikutus ilmastoon on välitön. Koko elinkaarta tarkastellessa vaikutus tasaantuu, sillä uusilta rakennuksilta vaaditaan parempaa energiatehokkuutta kuin vanhoilta rakennuksilta. Asemakaavan yhteydessä laaditun hiilijalanjälkilaskelman mukaan merkittävin yksittäinen hiilijalanjälkeen vaikuttava tekijä on valittu lämmitysmuoto.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa kannustetaan ympäristöhaittojen vähentämiseen alentamalla maankäyttösopimuskorvausta jopa 40–85 %, jos hanke toteutetaan puurakenteisena tai muuten erityisen vähäpäästöisenä. Vähäpäästöisyyttä voi toteuttaa käyttämällä vähähiilisiä tai kierrätettyjä materiaaleja ja lisäämällä omaa energiatuotantoa esimerkiksi aurinkopaneelein. Asemakaavamääräykset ei ota kantaa rakentamistapaan.

### 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alue on lähtötilanteessa lähes kokonaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueella ei ole todettu uhanalaisia tai vaarantuneita kasvi- ja eläinlajeja.

Nykyinen kasvillisuus ja puusto poistuu, mutta asemakaavamääräyksillä lisätään uutta kasvillisuutta muun muassa viherkerrointa käyttämällä ja uusia puita istuttamalla. Viherkerrointyökalu kannustaa viherrakenteen monipuolistamiseen ja monimuotoisuuteen. Kasvillisuus vähentää

tulvariskiä, toimii hiilinieluna, lieventää rakennetun ympäristön lämpösaarekeilmiötä, sitoo pienhiukkasia ja epäpuhtauksia sekä parantaa kaupunkitilan esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

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

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, sillä keskustan ruutukaava-alueella sijaitseva jo rakentuneen korttelialueen osa säilyy rakennettuna. Toisaalta poistuvaan asemakaavaan verrattuna alueelle osoitetun rakennusoikeuden määrä kasvaa nykytilanteeseen verrattuna merkittävästi ja tehokkuusluku ( $e=4,4$ ) kolminkertaistuu.

Tontin täydennysrakentaminen on osa meneillään olevaa kaupungin kehitystä ja on siten vaikuttamassa yhdyskuntarakenteen kokonaisvaltaiseen tiivistymiseen Tammelassa. Kaupunkirakenteen tiivistäminen, autopaikkojen poistuminen sisäpihalta ja ulko-oleskelualueen laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä.

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueelle, joten sillä ei ole merkittävää vaikutusta energiatalouteen. Alueella on mahdollista hyödyntää maalämpöä.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia. Sijainti hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla tukee kestävien liikennemuotojen käyttämistä. Uudisrakennuksen tasokkaat pyörien säilytys- ja huoltotilat tukevat pyöräilyä.

#### 3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueella voidaan liittyä olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

### 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavamuutoksen toteutumisella on lähialueen kaupunkikuvaa muuttavia vaikutuksia. Vanhan pistemäisen rakennuksen purkaminen tontin keskeltä ja uuden rakentaminen tontin rajoihin kiinni muuttaa merkittävästi aiemmin avointa ja väljää Vellamonkadun, Mäkipäänkadun ja Tammelankadun kaupunkikuvaa. Myös puiden kaataminen

Tammelankadun ja Mäkipäänkadun risteyksestä on maisemallisesti merkittävää; puustoinen käytävä on jatkunut myös kaavamuutosalueen länsipuolella.

Osittainen umpikortteli on kuitenkin alueelle tyyppillinen niin historiallisesti kuin nykyhetkessä; kortteli on Salhojankadun ja osin Tammelankadun osalta kaupunkikuvaltaan umpinainen. Uudisrakennus voi eheyttää alueen katutilaa. Purettavan rakennuksen ilmeeltään umpinaisen katutasokerroksen tilalle rakentuu ikkunallisia liiketiloja elävöittämään jalankulkuympäristöä. Alueen suunnittelulta ja toteutukselta edellytetään korkeaa laatutasoa ja keskustamaista rakentamisen tapaa. Myös laajojen asfaltoitujen pysäköintialueiden poistuminen lisää alueen viihtyisyyttä.

### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaavalla on vaikutuksia vieressä sijaitsevaan maakunnallisesti merkittävään entiseen kenkätehdas Solenaan (nyk. Airix-talo) ja siten *Tammelán teollisuuskohteet ja tori* -kulttuuriympäristöön. Vaikutukset on pyritty pitämään vähäisinä sovittamalla uudisrakentaminen Tammelankadun puolella kenkätehtaan korkeuteen, runkosyvyyteen ja julkisivujen rakennustaiteelliseen käsittelyyn.

Vaikka rakennuksella itsellään ei ole suojelua vaativia kulttuurihistoriallisia arvoja, niin asemakaavamuutokseen liittyy kulttuuriympäristöarvojen menetyksiä historiallisen kerrostuman poistumisen myötä. Toisaalta se on osa uutta alkanutta täydennysrakentamisen aikakautta Tammelassa.

## 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavamuutos lisää alueen liiketilatarjontaa. Koko keskustan mittakaavassa näiden määrä jää kuitenkin vähäiseksi. Asukkaiden määrän kasvu alueella voi sekä lisätä nykyisten palveluiden käyttöä että luoda tarvetta kokonaan uusille palveluille.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 6.4.2023.

### 4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja havainnekuva kuulutettiin julkisesti nähtäville 6.4. – 4.5.2023. Osallisia tiedotettiin erikseen. Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja viisi mielipidettä.

Kokonaisuudessaan palautteet ja niiden vastineet on luettavissa kaava-aineistoon kuuluvasta palaute- ja vastineraportista.

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken. Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laaditaan yhteenveto.

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen mahdollisiin kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

### 4.3 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavamuutos perustuu laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin, ja se on kaupungin tavoitteiden, yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja kaupungin organisaatioiden kanssa. Asemakaavamuutosta on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys. Suunnittelukohde sijoittuu alueelle, jossa kaupungin melulinjausten mukaiset melun ohjearvot eivät ylity. Asemakaava mahdollistaa ulko-oleskelualueiden sijoittamisen suojaisalle sisäpihalle sekä kattopihalle. Ilmanlaadun osalta suunnittelualueella ei ole todettu selvitystarvetta.

### 4.3.1 Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa korostui nykyisen rakennuksen purkamisen vaikutukset kaupunkikuvaan, historialliseen kerrostumaan ja hiilijalanjälkeen. Puiden poistumista pidettiin valitettavana ilmaston ja viihtyisyyden näkökulmasta. Rakennusmassan siirtyminen kadun varteen aiheutti huolen riittävästä valoisuudesta ja yksityisyydestä naapurien asunnoissa ja pihoilla. Kaavaratkaisua kehitettiin palautteen perusteella. Lisäksi laadittiin uusia selvityksiä ja suunnitelmia kuten hiilijalanjätkilaskelma.

Tammelankadun puolella rakennusta madallettiin ja ylimpiä kerroksia vedettiin sisemmäs tontin rajasta eteläpuoleisen kadun ja naapuritalon valoisuusolosuhteiden parantamiseksi sekä Airix-taloon sovittautumiseksi. Katuun kiinni rakennettu umpikortteliratkaisu todettiin kaupunkikuvallisesti alueelle sopivaksi ja selkeäksi. Rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu kaavamääräyksissä. Asemakaavamuutoksen vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan on arvioitu kaavaselostuksessa ja havainnollistettu viitesuunnitelmassa

Puiden laji, koko ja kunto kartoitettiin. Asumisen viihtyisyyden ja hulevesien hallinnan varmistamiseksi hankkeessa on hyödynnetty Tampereen kaupungin viherkerrointyökäluä. Kohteesta on laadittu alustavat piha- ja hulevesisuunnitelmat.

Suunnittelualueella tutkittiin mahdollisuutta Tampereen pysäköintipolitiikan mukaiseen autottomaan tai vähäautoiseen tonttiin. Kaikki vaatimukset täyttyvät: suunnittelualue sijaitsee keskustan kävelyvyöhykkeellä, alueella on erinomainen palveluntarjonta ja peruspalvelut hyvin saavutettavissa kävellen, alueella on tehokas joukkoliikennetarjonta ja alle 500 metrin kävelymatka juna- ja raitiotiepysäkillä, alueelta on alle 400 metrin kävelymatka lähimpään yleiseen pysäköintilaitokseen ja tontin läheisyydessä on lyhytaikaista pysäköintiä. Asemakaava määrää pysäköintinormin edellyttämien esteettömien, runkolukittavien ja katettujen pyöräpysäköintipaikkojen lisäksi kohteeseen toteutetaan laadukkaat pyörien huoltotilat ja taakkapyörien säilytysmahdollisuudet. Lisäksi taloyhtiön tulee huolehtia, että tieto tontin tai alueen autottomuudesta esitetään kohteen virallisissa dokumenteissa ja tieto autottomuudesta on siirrettävä seuraaville asukkaille. Näin ollen asemakaavalla ei synny autopaiikkavelvoitetta, mutta autopysäköintiä on mahdollista sijoittaa maanalaiseen pysäköintihalliin.

#### 4.3.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydennetään valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen.

#### 4.3.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään ehdotusaineiston nähtävilläolon jälkeen. Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä nähtävilläolon jälkeen. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.



## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma. Sweco. 25.1.2024.
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. Pihastamo. 1.8.2024.
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Sitowise. 7.11.2023.
- Hiilijalanjätkilaskelma. Sweco. 8.3.2024.
- Puustokartoitus. Tampereen Infra. 1.9.2023.
- Rakennetun ympäristön selvitys. Neva Arkkitehdit. 23.12.2021.

Selvitykset ja suunnitelmat ovat kokonaisuudessaan asemakaavan oheismateriaalina.

### 5.1 Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelmassa on esitetty esimerkki asemakaavan mukaisesta ratkaisusta. Suunnitelman avulla on tarkasteltu, että asemakaavamuutoksen vaatimukset muun muassa liiketilojen, ulko-oleskelualueiden ja yhteistilojen määrästä ovat toteutettavissa. Suunnitelman avulla myös havainnollistetaan kaupunkikuvallista muutosta.

Tarkempi toteutussuunnitelma tehdään rakennuslupavaiheessa.

### 5.2 Piha- ja hulevesisuunnitelma ja viherkerroinlaskelma

Pihasuunnitelmassa on esitetty asemakaavatasoinen yleissuunnitelma viitesuunnitelman mukaisille ulko-oleskelualueille. Hulevesisuunnitelmassa on tarkasteltu hulevesien hallintaan liittyviä vaihtoehtoja.

Suunnitelmien avulla on tarkasteltu, että viherkertoimen tavoitetason saavuttaminen ja asemakaavamuutoksen vaatimukset vehreästä ja viihtyisästä oleskelupihasta ovat toteutettavissa.

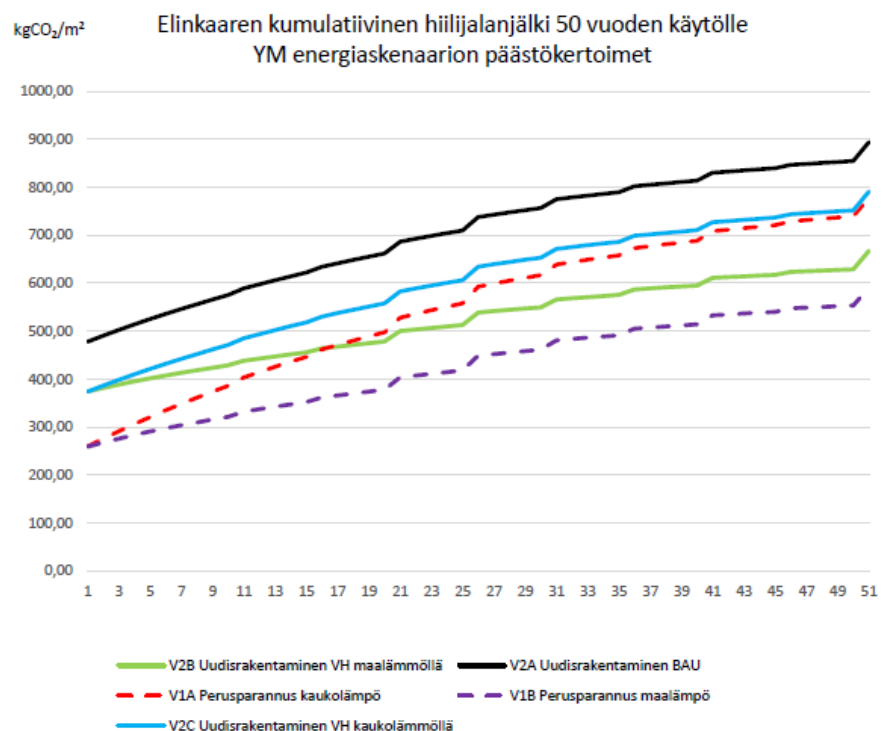
### 5.3 Hiilijalanjätkilaskelma

Hiilijalanjätkilaskelmassa vertailtiin rakennuksen kunnostamisen päästöjä uudisrakennuksen päästöihin rakennuksen elinkaaren aikana. Vertailussa oli perusparannus kaukolämmöllä (V1A) tai maalämmöllä (V1B), vähähiilinen uudisrakentaminen kaukolämmöllä (V2C) tai maalämmöllä (V2B) ja uudisrakentaminen kaukolämmöllä (V2A). Energian osalta selvityksessä käytettiin valtakunnallisia päästökertoimia.

Lyhyellä aikavälillä peruskorjauksen hiilijalanjälki on noin kolmanneksen pienempi kuin uudisrakentamisella. Pitkällä aikavälillä tilanne tasaantuu paremman energiatehokkuuden vuoksi. Siksi laskelman mukaan merkittävin yksittäinen hiilijalanjälkeen vaikuttava tekijä on valittu lämmitysmuoto; kaukolämmön korvaaminen maalämmöllä tuottaa kokonaisuudessaan noin 14 % säästöt hiilijalanjälkeen. Uudisrakennukseen on paremman energiatehokkuuden lisäksi mahdollista toteuttaa omaa energiantuotantoa perusparannusta helpommin ja suuremmissa määrässä.

Vähähiilisillä materiaalivalinnoilla pystytään pienentämään hiilijalanjälkeä noin neljäsosalla rakentamisolosuorituksen ja noin kymmenesosalla kokonaisuutena. Rakennusosien kierrättäminen sellaisenaan on vaikeaa.

Asukkaiden omia mahdollisuuksia kestävämpään liikkumiseen edistää asuntotarjonnan kasvaminen suunnittelualueen kaltaisissa keskeisissä sijainneissa, joissa on hyvät edellytykset liikkua lihasvoimin ja julkisen liikenteen avulla.



Kuva 14 Asemakaavan yhteydessä laaditun hiilijalanjälkilaskelman kaavio elinkaaren kumulatiivisesta hiilijalanjäljestä viidelle eri vaihtoehdolle. (Sweco, 2024)

## 5.4 Puustokartoitus

Puustokartoitusraportissa esitetään suunnittelualueen puuston puulaji, kuntoluokka sekä tilantarve kartoituksen aikaan (30.8.-31.8.2023). Lisäksi

esitetään mahdollisia muita huomioita, kuten merkitys maisemassa tai puun sijainti osana ryhmää tai kujannetta. Kartoitus on tehty alueen nykyisten kasvuolosuhteiden perusteella ja siinä on huomioitu tavalliset sääolosuhteet. Kuntoluokituksessa on arvioitu puun elinvoimaisuutta ja mahdollisuuksia kestää muuttuvassa ympäristössä ja toipumiskykyä rakentamisen seurauksista.

Alueen puusto koostuu eri-ikäisistä istutetuista sekä luontaisesti kasvaneista vaahteroista, vuorijalavista ja yhdestä männystä. Tammelankadun puoleisella nurmialueella kasvavat puut ovat merkittävän kokoisia ja ikäisiä. Kasvupaikan pintamateriaalina on nurmi, jonka kunnossapidon seurauksena puiden juuristoalueilla on laajalti vaurioita. Puiden latvukset ovat vaurioista huolimatta silmämääräisesti arvioiden elinvoimaisen näköisiä. Kartoitettu alue on ilmastollisesti suojaista.

## 5.5 Rakennetun ympäristön selvitys

Rakennetun ympäristön selvityksessä kartoitettiin Tammelan kaupunginosan muodostumista ja suunnittelualueella sijaitsevan kerrostalon syntyhistoriaa, merkitystä kaupunginosan uudistumisessa ja rakennuksen tärkeimpiä arvoja. Selvityksessä kartoitettiin rakennuskannan ominaispiirteitä ja rakentamisen vaikutuksia. Selvityksen johtopäätöksissä mainitaan seuraavaa:

Rakennuksen kunnostaminen uusimman kuntoarvioraportin mukaan edellyttäisi merkittäviä korjauksia muun muassa ilmanvaihtoon ja julkisivuihin. Lisäksi rakennuksessa on lukuisia pienempiä käytöstä ja kulumisesta syntyneitä vaurioita. Hakan rakennuttama asuinkerrostalo edustaa Tammelan 60-luvun asemakaavan mukaista lähiötyyppistä rakentamista. Rakennus on ollut aikoinaan merkittävä parannus alueen asumisen laatuun, mutta se on melko tyypillinen esimerkki aikansa rationaalista sarjatuotantotyyppisestä rakentamisesta.

## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### 6.1 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja lisäksi se kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Maakuntakaava määrää kehittämään aluetta monipuolisena asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä. Tavoitteena on tiivis ja sekoittunut yhdyskuntarakenne sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edistäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Maakuntakaava 2040: [tieto.pirkanmaa.fi/kartat/](https://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/)

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava on tullut vireille 6.9.2021 maakuntavaltuuston päätöksellä: <https://kaava.pirkanmaa.fi/>

### 6.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019.

Keskustan strategisessa osayleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneena alueena. Suunnittelualue sijoittuu myös asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle. Tammelan alueen asemakaavoituksen pohjana on yleissuunnitelma. Alueen toreja ja aukioita on kehitettävä viihtyisinä ja laadukkaina julkisina tiloina. Pyöräilyn ja jalankulkuyhteyksien jatkuvuutta tulee parantaa ja turvallisuutta edistää. Salhojankadulle on osoitettu tärkeä jalankulkureitti ja Vellamonkadulle seudullinen pyöräilyn pääreitti.

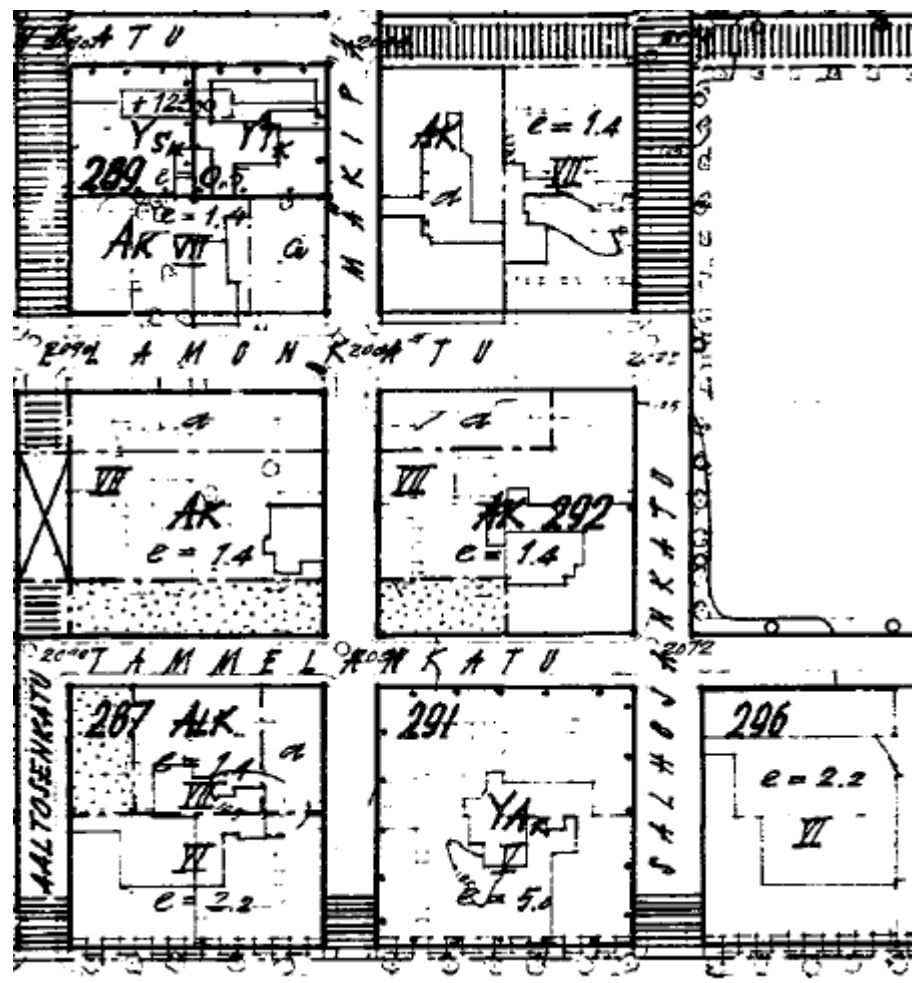
Keskustan strateginen osayleiskaava:  
[kartat.tampere.fi/KSOYK\\_kartat1\\_2.pdf](https://kartat.tampere.fi/KSOYK_kartat1_2.pdf)

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022. Vaiheyleiskaavaehdotus oli nähtävillä 21.3.–22.4.2024:  
[www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025](https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025)

### 6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1966 vahvistettu asemakaava nro 2297, jossa tontti on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=1,4$ . Sallittu kerrosluku on seitsemän (VII). Tontille on osoitettu alue autonsäilytykselle sekä istutettava tontin osa.

Ajantasa-asetus: [www.tampere.fi/ajantasa-asetus](http://www.tampere.fi/ajantasa-asetus)



Kuva 15 Ote asemakaavakartasta nro 2297. Suunnittelualue sijaitsee korttelissa nro 292. (Tampereen kaupunki, 1966)

### 6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen strategia on perusta kaupungin johtamiselle. Se perustuu tunnistettuihin tulevaisuuden muutostekijöihin ja sisältää näkemykset kaupungin kehittämisestä vuoteen 2030 mennessä. Strategia on tehty yhdessä kaupungin henkilöstön, asukkaiden ja sidosryhmien kanssa. Strategia hyväksyttiin valtuustossa 15.11.2021 ja päivitettiin 24.4.2023.

Strategiassa tavoitellaan esimerkiksi asemakaavoitetun asuinkerrosalan sijoittumista ja kaupunkirakenteen sekoittuneisuutta joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin, asuntokannan monipuolistumista, väestön kasvua, viihtyisiä ja yhteisöllisiä kaupunkitiloja ja asuinalueita, keskustan elinvoimaisuutta, kestävien liikkumistapojen tukemista, CO<sub>2</sub>-päästöjen ja energiankulutuksen vähentymistä sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuden vahvistumista.

Tekemisen kaupunki -strategiaan voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.tampere.fi/tampereen-strategia>.

Kehitysohjelmat ovat yksi keinoista saattaa kaupungin strategia sanoista tekoihin. Ne ovat keskeisiä välineitä merkittävien strategisten muutosten toteuttamiseen. Kehitysohjelmat ovat laajoja, useita toimijoita yhdistäviä kokonaisuuksia ja niitä toteutetaan kaupunginhallituksen ohjauksessa.

Kehitysohjelmiin voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.tampere.fi/kehitysohjelmat>.

## 6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijaot numero 4184 (hyväksytty 18.04.1977) ja numero 2841 (hyväksytty 18.11.1966).

## 6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2023.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaan liittyvässä viitesuunnitelmassa on esitetty kaavan laatimisen aikaan mahdollisena pidetty toteutustapa. Yksityiskohtaisesti kaavan toteuttamista ohjataan rakennuslupavaiheessa. Kaavassa on esitetty toteutusvaiheen suunnittelussa huomioitavia viranomaisten kuulemis- ja selvitystarpeita.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Viitesuunnitelma. Sweco. 25.1.2024.
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. Pihastamo. 1.8.2024.
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Sitowise. 7.11.2023.
- Hiilijalanjälkilaskelma. Sweco. 8.3.2024.
- Puustokartoitus. Tampereen Infra. 1.9.2023.
- Rakennetun ympäristön selvitys. Neva Arkkitehdit. 23.12.2021.

### 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tammelan yleissuunnitelma. Tampereen kaupunki. 2012.
- Tammelan hulevesiselvitys. Sitowise. 2017.
- Tammelan liikenneverkkosuunnitelma. Sito. 2018.
- Tampereen ilmanlaatumallinnus. Enwin. 2013.
- Tampereen kaupungin meluselvitys. Sitowise. 2022.
- Tampereen kehitysohjelmat ja niihin liittyvät selvitykset ja laskennat. Esimerkiksi:
  - Tampereen keskusta 2040. (29.5.2023)
  - Tampereen keskustan kaupallinen elinvoimaluku 2024. (29.4.2024)
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt: Tammelan teollisuuskohteet ja tori. Pirkanmaan liitto. 2016.
- Valtuustokauden 2021–2025 vaiheyleiskaavan selvitykset ja valmisteluaineistot. Esimerkiksi:
  - Kaupunkivihreän kehittämisalueiden selvitys. Tampereen kaupunki. 28.2.2024.
  - Tampereen kantakaupungin lämpösaarekeilmiö. Sitowise. 11.11.2022.
  - Tampereen keskusta Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Sitowise. 2/2024.