

XVI (Tammela), Mäkipäänkatu 39–41

Asemakaavan selostus

16.9.2024, 26.5.2025



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

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.9.2024, 26.5.2025 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 7000 kerrosneliömetriin eli rakennusoikeus kasvaa noin 4600 kerrosneliömetriä. Tonttitehokkuus kasvaa tehokkuusluvusta $e = 1,4$ tehokkuuslukuun $e=4,1$. Suunnittelualan 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

Aloituskvaihe

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

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

Valmisteluvaihe

Kaavaratkaisua kehitettiin palautteen perusteella esimerkiksi massoitte-
lun osalta. Lisäksi laadittiin uusia selvityksiä ja suunnitelmia.

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

Valmisteluaineisto kuulutettiin julkisesti nähtäville 19.9.-10.10.2024.
Aineistosta saatiin palautetta yhteensä 15 kpl. Palautteessa korostui
kriittikki rakennusmassan suuresta koosta ja puiden poistumisesta
viihtyisyyden ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta.
Kokonaisuudessaan palautteet ja niiden vastineet on luettavissa kaava-
aineistoon kuuluvasta palaute- ja vastineraportista.

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa tutkittiin erilaisia massoitte-
luvaihtoehtoja, joiden
tavoitteena oli lisätä korttelipihan valoisuutta ja vehreyttä sekä löytää
laadukas tapa sovittautua Airixin päätyyn. Uuden rakennusmassoitte-
lun myötä kaava-aineisto päivitettiin. Lisäksi tarkennettiin määräyksiä piha-
alueesta, arkkitehtuurin laadusta ja ympäristöhäiriöistä.

Asiakirjat täydennettiin asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta
käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville
asettamisesta.

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

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 nähtäville. 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	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Suunnittelualue.....	8
1.1.1 Luonnonympäristö.....	9
1.1.2 Rakennettu ympäristö.....	10
1.1.3 Arvokkaat kulttuuriympäristöt	15
1.1.4 Liikenne	16
1.1.5 Tekninen huolto.....	19
1.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	19
1.1.7 Väestö ja palvelut	20
1.1.8 Maanomistus	21
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	22
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	23
2.1 Kaavan tavoitteet.....	23
2.1.1 Tavoitteiden toteutuminen	23
2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	24
2.3 Nimistö	26
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	27
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	27
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	27
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	27
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	27
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	28
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	29

3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	29
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	29
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	29
3.5.2	Kulttuuriperintö	30
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	30
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	31
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	31
4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	31
4.3	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	31
4.3.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	32
4.3.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	33
4.3.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	37
4.4	Asemakaavan hyväksyminen.....	37
4.5	Asemakaavan toteuttaminen	38
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	39
5.1	Viitesuunnitelma	39
5.2	Piha- ja hulevesisuunnitelma ja viherkerroinlaskelma.....	39
5.3	Hiilijalanjälkilaskelma	39
5.4	Puustokartoitus.....	43
5.5	Rakennetun ympäristön selvitys.....	43
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	44
6.1	Maakuntakaava.....	44
6.2	Yleiskaava	44
6.3	Asemakaava.....	45
6.4	Kaupungin strategiat	45
6.5	Tonttijako	46
6.6	Pohjakartta	46
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	47
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	47
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	47
7.3	Toteutuksen seuranta	47
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	48
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	48

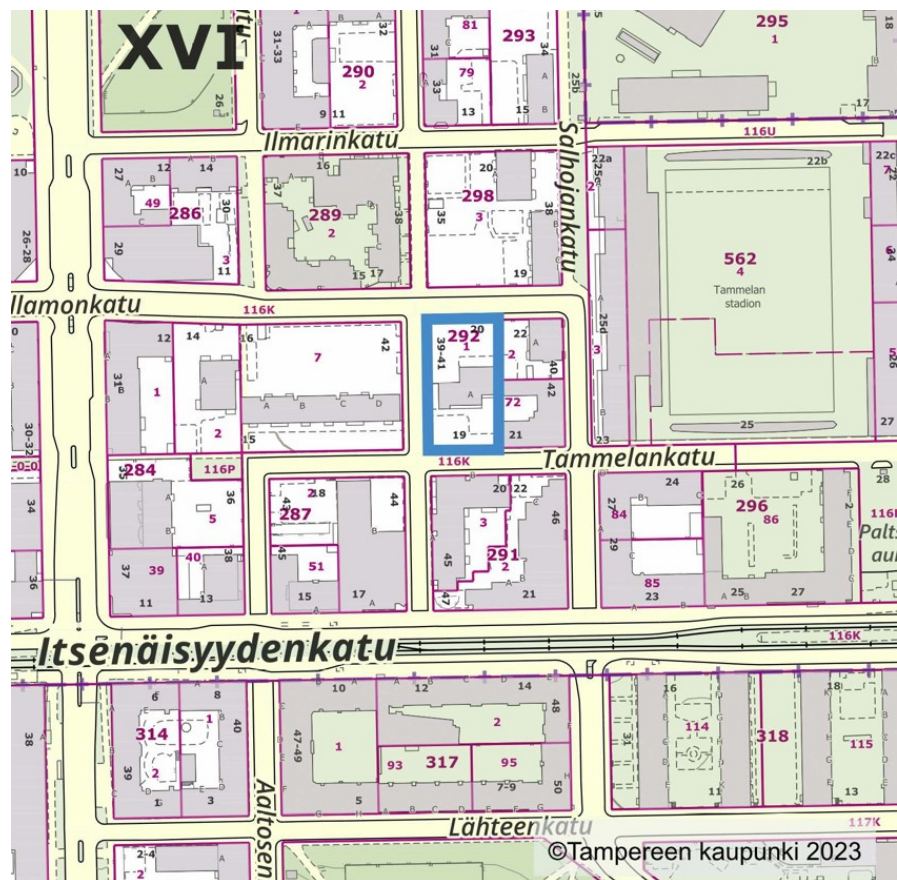
1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

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

Tontin pinta-ala on 1710 m² 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.

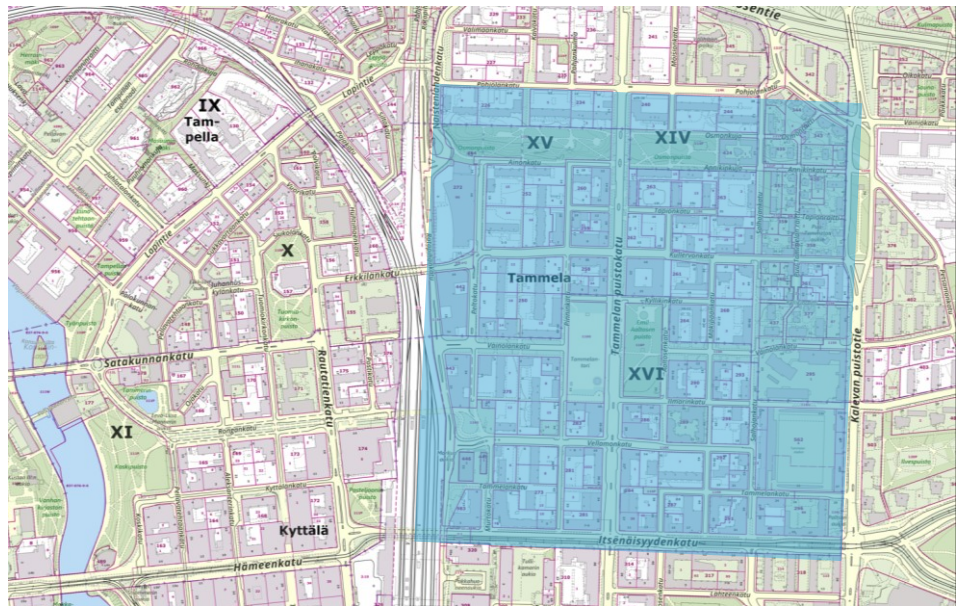
Kaupunginosan viherympäristön muodostavat katupuut, tonttien puusto ja kaupunkipuistot. Suunnittelualueen lähimmät puistot ovat Sorsapuisto (n. 200 m), Emil Aaltosen puisto (n. 350 m) ja Liisanpuisto (n. 400 metriä). Lähimmät luonnontilaiset olosuhteet löytyvät noin kilometrin päästä sijaitsevalta Kaupin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



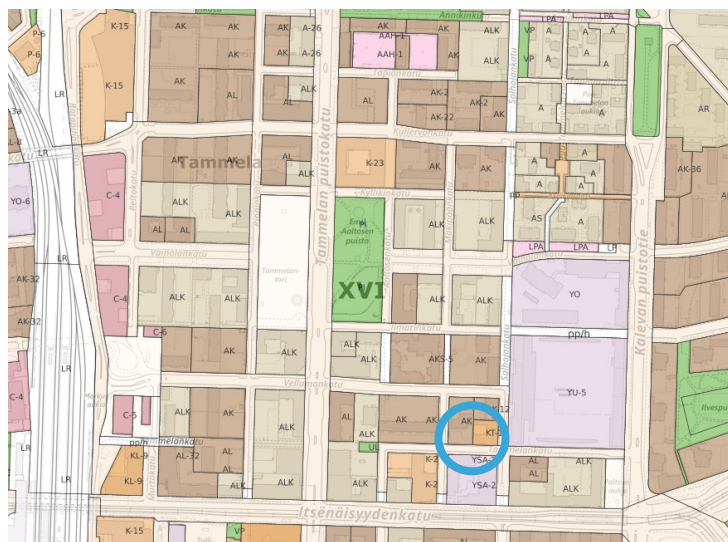
Kuva 2 Ilmakuva Tammelasta. Suunnittelualue merkitty sinisellä ympyrällä. (Google, 2022)

1.1.2 Rakennettu ympäristö



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

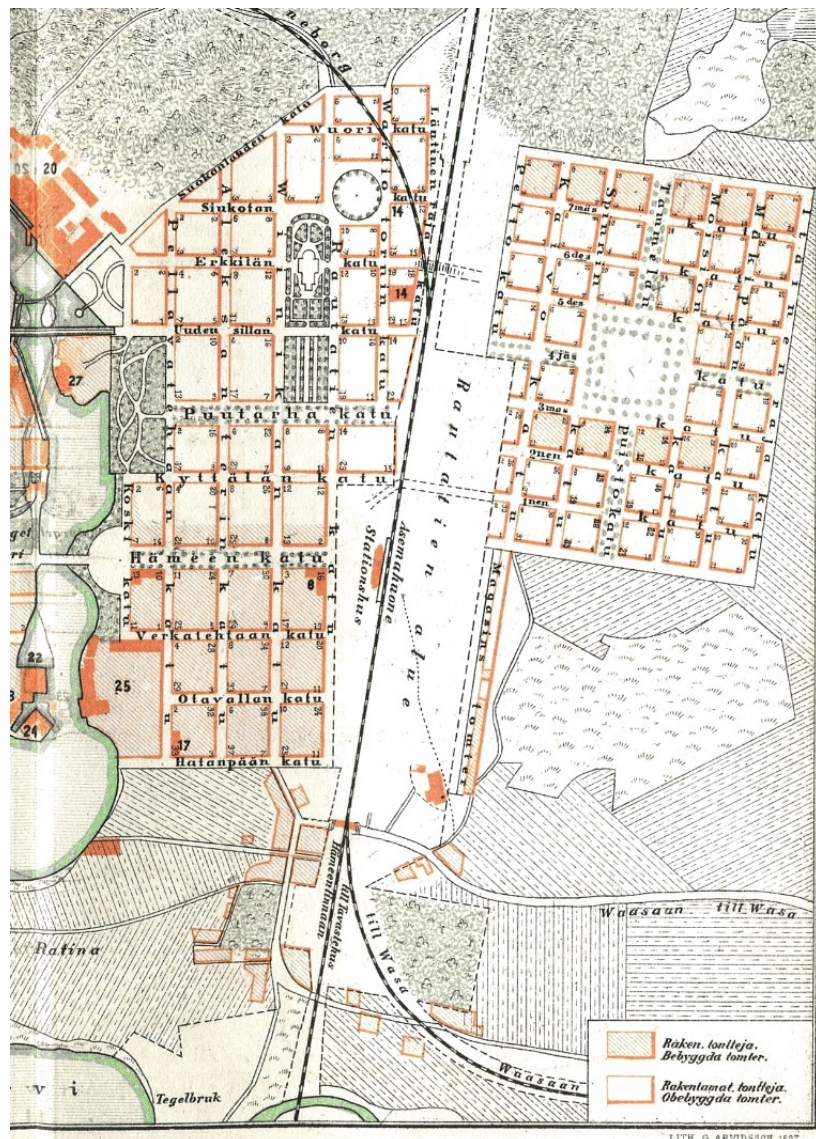
Tammelan kaupunginosa muodostuu Tampereen XV ja XVI kaupunginosista. Tammela sijaitsee pääosin asuin- ja liiketiloja, toimistoja sekä muita palveluja. Kaupunginosa kuuluu Tampereen laajentuvan ydinkeskustan alueelle, josta myös ydinkeskustan palvelut ja rautatieasema ovat hyvin saavutettavissa.



Kuva 4 Tammelan ajantasa-asemakaavan käyttötarkoitusaluet: 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 puistikatu. (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.

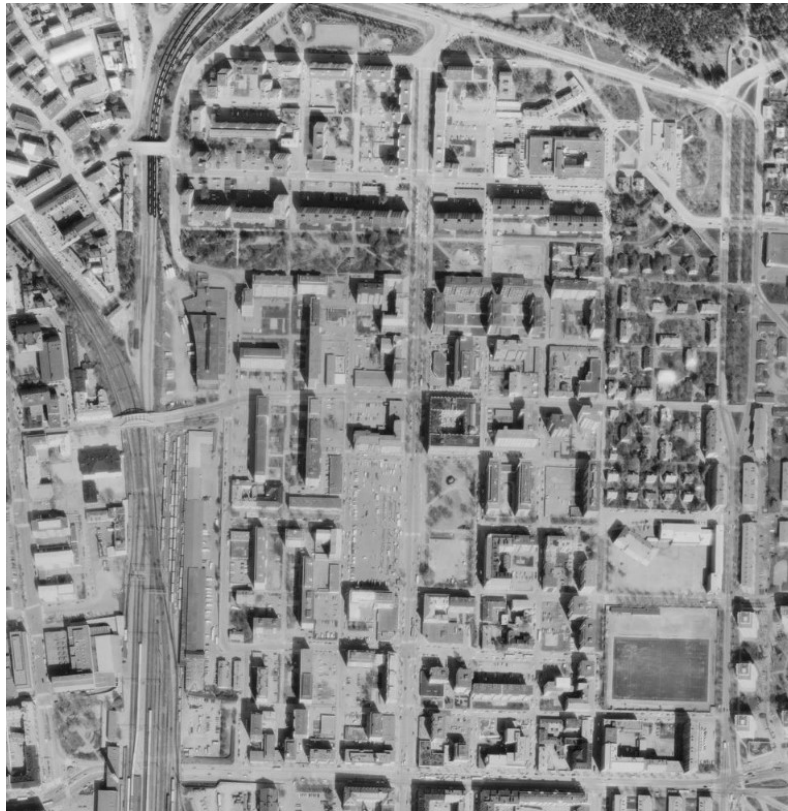


Kuva 6 Ote Antero Sirviön laatimasta Tammelan asemakaavakartasta vuodelta 1966.

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)



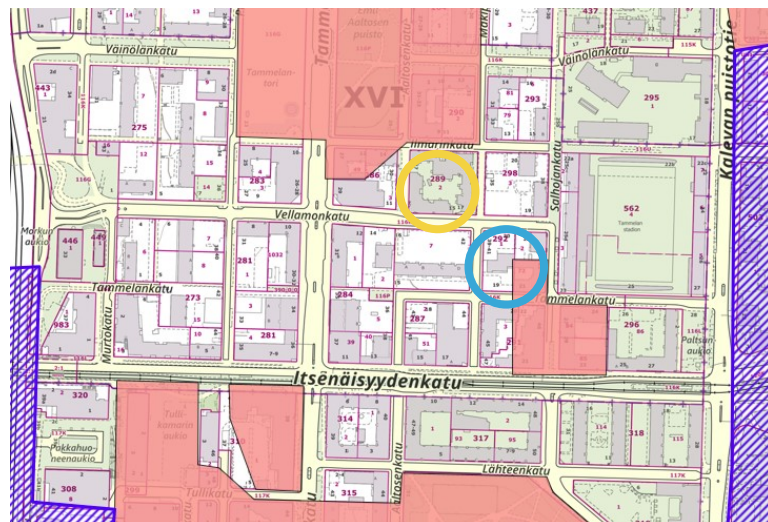
Kuva 9 Ilmakuva Tammelasta vuodelta 2022. (Tampereen kaupunki)

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 vaiheyleiskaavan 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 ”elämänkaarikortteliksi”.

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 Nirozen 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 Mäkipäänkadulla.

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.

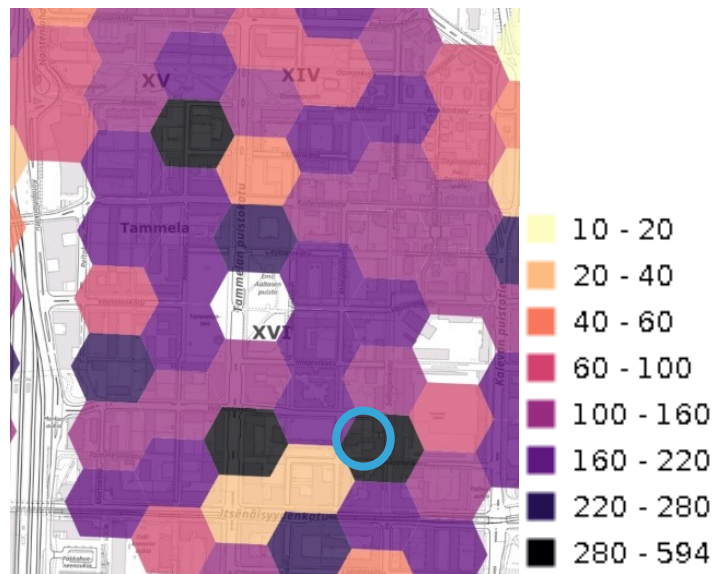
Tampereen kantakaupungin ilmanlaatuselvitys sisältää ilmanlaatuennusteen vuodelle 2030. Selvityksessä arvioidaan, että ilmanlaatuskenaarioiden mukaan myös tulevaisuudessa merkittävin kaupunkiseudun ilmanlaatuun vaikuttava tekijä on liikenne. Typpidioksidin (NO₂) pitoisuudet tulevat kokonaisuutena alenemaan, 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 (PM₁₀) ja sen pienhiukkasosuus (PM_{2,5}) 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 yksiöiden (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 ²	2394 k-m ²

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	1710 m ²	7000 k-m ²

Asemakaavamuutos nostaa rakennusoikeuden noin 2400 kerrosneliömetristä 7000 kerrosneliömetriin eli rakennusoikeus kasvaa noin 4600 kerrosneliömetriä. Tonttitehokkuus kasvaa tehokkuusluvusta $e = 1,4$ tehokkuuslukuun $e=4,1$.

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 106 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, jonka kaupunkikuvallisesti tunnettu pääty jätetään näkyviin. Suunnitelmissa on huomioitu Airix-talon tontilla samanaikaisesti vireillä asemakaavamuutos (nro 8828), jossa tutkitaan tehdasrakennuksen korottamista kahdella kerroksella.

2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

Korttelialue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan (VIII) kerrosta. Rakennusoikeutta on osoitettu tontille 7000 kerrosalaneliometriä, josta 150 k-m² on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina (*ltot150*). Mäkipäänkadun ja Vellamonkadun puolelle on sijoitettava liike-, toimisto- ja palvelutiloja kaduntasokerrokseen (*er-9*).

Asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa 1,5 % asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (*yhta1,5%*). Yhteistilojen tulee liittyä luontevasti ulko-oleskelualueisiin. Maantasokerrokseen saa sijoittaa asuntoja pihan puolelle, jos asuntojen yksityisyys ja viihtyisyys varmistetaan istutuksilla tai asuntokohtaisella ulko-oleskelualueella.

Rakennus tulee rakentaa kiinni tontin rajaan 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-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä. Tammelankadun puolella on istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa vähintään 3 kpl täysikasvuisena vähintään 10 metriä korkea puuta. (i-12) Talousrakennukset, katokset, vajat ja piharakennelmat on toteutettava viherkattoisina.

Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luontevaa eikä luonnollisista korkeusasemista tontin rajalla saa poiketa. Kansi- ja kattopihan tarkemmassa suunnittelussa tulee osoittaa suunnitellun kasvillisuustyypin edellyttämä kasvualustan tilavuus ja paksuus ja huomioida sen paino kantavien rakenteiden suunnitteluun.

Kaupunkikuva & kulttuuriympäristö

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Suunnittelussa tulee huomioida jalankulkuympäristön viihtyisyys, valaistus ja turvallisuus. 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. Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja (*eti-2*).

Tontin rakennusalueelle rakennettavan uudisrakennuksen rakennus ja kattamisaineiden, julkisivujen värien ja julkisivujen rakennustaiteelliseen käsittelyyn liittyvien yksityiskohtien tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä sellainen julkisivupiirustus, joka osoittaa uudisrakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä. (*ym-6*) Rakentamiskohteet, jotka eivät edellytä rakentamislupaa, tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa.

Hulevesien hallinta

Rakentamislupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että pääkäyttötarkoituksen mukainen Tampereen viherkertoimelle määritelty tavoitetaso täyttyy. Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjäntyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Pysäköinti

Asemakaavalla ei muodostu autojen pysäköintipaikkavelvoitetta. Korttelin sisäosaan on osoitettu rakennusala mahdollista maanalaista pysäköintitiloja varten (*ma/a*). Tontin ajoyhteys sijoittuu Tammelankadulle. (*ajo-r*) 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*).

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 ²	1/100
> 2000 k-m ²	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. yritysvaikutukset).

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.

Alueen nykyisten rakennusten purkaminen ja sitä seuraava uudisrakentaminen tulevat aiheuttamaan naapurikiinteistöjen asukkaille 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, mutta tontin eteläreunalle jää noin 180 m² maanvaraista pihaa. Jos vapaaehtoista maanalaista pysäköintihallia ei toteuteta, niin maanvaraista pihaa jäisi yli 700 m².

Hulevesien hallinta paranee, sillä asemakaava ja viherkerroin määrää viivyttämään hulevedet tontilla. Maanvaraisen pihan lisäksi pihakannella voidaan käyttää osittain vettä läpäiseviä pintoja, jolloin osittain vettä läpäisevän pinnan osuus voi olla viherkerroinlaskelman mukaan jopa 40 % tontin kokonaisalasta.

Ilmastovaikutukset

Kaupunkirakenteen tiivistäminen tehokkaan joukkoliikenteen alueella voi vähentää liikenteen ilmastopäästöjä. Liikenteen päästöjä voidaan vähentää edistämällä jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen houkuttelevuutta. 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. Päästöjä koskevat laskelmat on tehty kaavavaiheen lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia.

Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen toteumaan. 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 ja rakentuneen korttelialueen osa säilyy rakennettuna. Toisaalta poistuvaan asemakaavaan verrattuna alueelle osoitetun rakennusoikeuden määrä kasvaa nykytilanteeseen verrattuna merkittävästi ja tehokkuusluku ($e=4,1$) noin kolminkertaistuu.

Tontin täydennysrakentaminen on osa meneillään olevaa kaupungin kehitystä ja on siten vaikuttamassa yhdyskuntarakenteen kokonaisvaltaiseen tiivistymiseen Tammelassa. Kaupunkirakenteen tiivistäminen, maanpäällisten autopaikkojen poistuminen 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 lähes tontin rajoihin kiinni muuttaa merkittävästi aiemmin avointa ja väljää Vellamonkadun, Mäkipäänkadun ja

Tammelankadun kaupunkikuvaa. Uudisrakennuksen ja Tammelankadun väliin on jätetty istutusalue uusille puille, mikä vähentää negatiivisia maisemallisia vaikutuksia Tammelankadun vehreään ja puustoiseen käytävään, joka jatkuu myös kaavamuutosalueen länsipuolella. Puiden kasvaminen täysikokoisiksi vaatii kuitenkin aikaa.

Osittainen umpikortteli on kuitenkin alueelle tyyppinen 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 *Tammelan teollisuuskohteet ja tori* -kulttuuriympäristöön. Vaikutukset on pyritty pitämään vähäisinä pitämällä rakennusalat erillään, jolloin Airix-talon historiallinen tiilipääty jää näkyviin kaupunkikuvassa. Lisäksi uudisrakennuksen tulee kaavamääräyksen mukaisesti sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Mahdollisen maanalaisen pysäköintihallin ajoliittymän ja sen katoksen rakentamisella Airix-talon viereen on arvioitu vain vähäisiä vaikutuksia, sillä kaavamääräyksillä vaaditaan myös katokselta ympäristöön sovittautuvaa rakennustapaa.

Vaikka rakennuksella itsellään ei ole suojelua vaativia kulttuurihistoriallisia arvoja, niin asemakaavamuutokseen liittyy kulttuuriympäristöarvojen menetyksiä historiallisen kerrostuman poistumisen myötä.

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

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



Kuva 14 Vireilletulon yhteydessä julkaistu havainnekuva. Näkymä Tammelankadulta kohti Tammelan stadionia.

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.

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 piholla.

Kaavaratkaisua kehitettiin palautteen perusteella

Luonnosvaiheessa laadittiin uusia selvityksiä ja suunnitelmia kuten hiilijalanjälkilaskelma. Puiden laji, koko ja kunto kartoitettiin. Asumisen viihtyisyyden ja hulevesien hallinnan varmistamiseksi hankkeessa on hyödynnetty Tampereen kaupungin viherkerrointyökalua. Kohteesta on laadittu alustavat piha- ja hulevesisuunnitelmat.

Tammelankadun puolella rakennusta madallettiin ja ylimpiä kerroksia sisennettiin tontin rajasta etelänpuoleisen 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

Suunnittelualueella tutkittiin mahdollisuutta Tampereen pysäköintipolitiikan mukaiseen autottomaan tai vähäautoiseen tonttiin. Kaikki vaatimukset täyttyvät: suunnittelualue sijaitsee keskustan kävelyvyöhykkeellä, alueella on erinomainen palvelutarjonta ja peruspalvelut hyvin saavutettavissa kävelen, alueella on tehokas joukkoliikennetarjonta ja alle 500 metrin kävelymatka juna- ja raitiotiepysäkille, 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 autopaikkavelvoitetta, mutta autopysäköintiä on mahdollista sijoittaa maanalaiseen pysäköintihalliin.

4.3.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen



Kuva 15 Havainnekuva luonnosvaiheen viitesuunnitelmasta. Näkymä Tammelankadulta kohti Tammelan stadionia.

Valmisteluaineisto kuulutettiin julkisesti nähtäville 19.9.-10.10.2024. Aineistosta saatiin palautetta yhteensä 15 kpl.

Valmisteluaineistosta saadussa palautteessa korostui kritiikki rakennusmassan suuresta koosta ja puiden poistumisesta viihtyisyyden ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta. Vehreys ja väljyys koetaan Tammelan ominaispiirteeksi. Myös kaupunkikuvatoimikunta lausui rakennuksen liian suuresta koosta.

Ympäristönsuojelu huomautti maanalaisten pysäköintitilojen poistohormien sijoittamisesta, lintuturvallisen suunnittelun periaatteiden lisäämisestä sekä siitä, että alueella saattaa sijaita mustaliusketta, joka tulee huomioida rakennustöissä.

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

Rakennuksen massoittelua kehitettiin palautteen perusteella

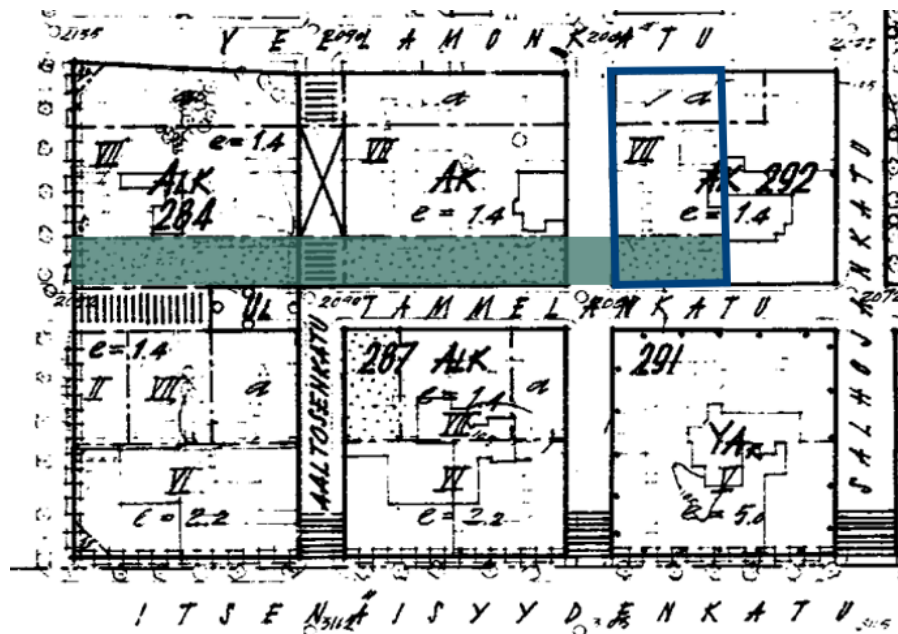
Ehdotusvaiheessa tutkittiin erilaisia massoitteluvaihtoehtoja, joiden tavoitteena oli lisätä korttelipihan valoisuutta ja vehreyttä sekä löytää laadukas tapa sovittautua Airixin päätyyn. Vaihtoehtoisissa huomioitiin hankkeen teknistaloudellinen toteutettavuus.

Vaihtoehtoisista tutkittiin valokulmien toteutuminen sekä auringonvaloanalyysit. Ympäristöministeriön asetuksen mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus, ellei asemakaavasta muuta johdu. Tätä kutsutaan jatkossa valokulmasäännöksi. Valokulmasäännön toteutuminen tiheään asutuilla alueilla, kuten kaupunkien keskustoissa, ei ole usein täysin mahdollista. Valokulmien toteutuminen on kuitenkin hyvä työkalu arvioimaan naapurirakennusten asuinhuoneiden valoisuusolosuhteita ja uudisrakentamisen vaikutusta niihin. Todellisuudessa valoisuuteen vaikuttaa myös hajavalon, rakennusten väri ja erityisesti ikkunoiden koko ja ilmansuunta.

Auringonvaloanalyysillä tutkittiin, montako tuntia vuorokaudesta aurinko paistaa korttelin piha-alueelle ja sitä ympäröiville kaduille kevätpäiväntasauksena ja kesäpäiväntasauksena.

Analyyseissa huomioitiin lähialueen nykyiset rakennukset sekä Airix-talon ehdotusvaiheessa oleva asemakaavamuutos 8828. Lisäksi on huomionarvoista, että lähialueella on vireillä useita juuri vireille tulleita asemakaavamuutoksia, kuten Mäkipäänkadun vastakkaisella puolella asuntovaltaiseen täydennysrakentamiseen tähtäävä asemakaavamuutos 8989. Asemakaavoitus ohjaa aluetta kokonaisuutena kaikissa asemakaavamuutoksissa kunkin vaiheeseen sopivalla tavalla.

Vaihtoehtoja tarkasteltiin kaupunkimallissa. Tärkeäksi näkymäsuunnaksi tunnistettiin Tammelankadun ja Mäkipäänkadun risteys kohti Tammelan stadionia. Risteysalue on nykyisellään vihreä ja väljä, mikä asukaspalautteissa koettiin Tammelan tunnuspiirteiksi. Saneerauskauden asemakaavassa alueelle on osoitettu pitkä ja yhtenäinen istutusalue, jonka säilyttäminen nähtiin tärkeäksi.



Kuva 16 Ote vuoden 1966 asemakaavasta, johon korostettu vihreällä värillä Tammelankadun istutusalue. Suunnittelualue on korostettu sinisellä viivalla.

Ensimmäisenä tutkittiin Tammelankadun puoleisen rakennusmassan madaltamista. Tällä ei kuitenkaan ollut merkittävää vaikutusta pihan tai naapuriasuntojen valoisuuteen. Lisäksi madaltaminen korosti tavoiteltua enemmän Airix-talon tulevia uusia lisäkerroksia historiallisen tiilipäädyn sijaan. Pelkkä madaltaminen ei myöskään tuonut toivottua väljyyttä tai vehreyttä itse risteysalueelle Tammelankadun näkymäsuunnasta.

Seuraavaksi tutkittiin matalan rakennusmassan siirtämistä Vellamonkadun puolelle sekä Mäkipäänkadun suuntaisen massan lyhentämistä irti Tammelankadusta. Rakennusmassa korotettiin tasaisesti 8-kerroksen korkuiseksi kuten rakennukset lähiympäristössä. Vaihtoehdossa varjostusvaikutus siirtyy aiempaa enemmän pohjoispuolen katualueelle ja naapurin piha-alueelle, mutta Vellamonkatu on hieman Tammelankatua leveämpi, mikä vähentää vaikutusta. Lisäksi suurin varjostusvaikutus tulee Mäkipäänkadun korkeasta massasta, joka on kaikissa vaihtoehdoissa samankaltainen. Rakennusmassaa siirtämällä ja lyhentämällä Airixin historiallinen tiilipääty jää näkyviin ja Tammelankadun varrelle saadaan maanvarainen istutusalue puille. Myös Vellamonkadun puoleista rakennusmassaa irrotettiin naapuritontin rajasta, jolloin korttelin

koillistontin asuinrakennukseen saadaan paremmat valoisuusolosuhteet. Rakennusmassan siirtäminen tuo osalle eteläpuolen naapureista paremmat näkymät. Rakentamisesta ei aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille. Toteutussuunnittelun yhteydessä voidaan tehostaa korttelin sisäpihan valoisuutta valitsemalla uudisrakennuksen sisäpihalle vaaleita julkisivusävyjä tehostamaan hajavalon vaikutusta.

Asukaspalautteen perusteella tutkittiin vielä edellisen vaihtoehdon versio, jossa Mäkipäänkadun rakennusmassaa lyhennettiin niin paljon, että teoriassa nykyiset puut voitaisiin säilyttää. Toteutettavuuden vuoksi rakennus olisi pitänyt korottaa 9-kerroksiseksi, mikä koettiin alueelle kaupunkikuvallisesti vieraaksi. Suurten puiden läheisyydessä rakentaminen on aina riski puiden juuriston vahingoittamiselle, joten käytännössä puiden selviäminen on epävarmaa. Uusien suurten puiden istuttaminen koettiin kokonaisuutena paremmaksi ja varmemmaksi vaihtoehdoksi.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Uuden rakennusmassoittelun myötä kaava-aineisto päivitettiin sitä vastaavaksi muun muassa rakennusalan, rakennusoikeuden, liike- ja yhteistilojen määrän osalta. Kaavakartalla tehtiin myös tarkennuksia istutusalueeseen, ajoyhteyteen ja arkkitehtuurin laatua koskeviin yleismääräyksiin. Airix-taloon liittymiseen koskevat määräykset räystäskorkeudesta ja kattopihan perustasosta poistettiin. Lisäksi kaavaan lisättiin määräykset kansipihan jatkosuunnittelusta ja uuden rakentamislain myötä vaatimus pienten rakennuskohteiden hyväksyttämisestä rakennusvalvonnassa, sillä suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.

Ympäristöhäiriöitä koskevat määräykset poistettiin, sillä suunnittelualueella ei ole todettu riskiä ohje- tai raja-arvojen ylittymiseen.

4.3.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen



*Kuva 17 Havainnekuva luonnosvaiheen viitesuunnitelmasta.
Näkymä Tammelankadulta kohti Tammelan stadionia.*

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.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

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

4.4 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.

4.5 Asemakaavan toteuttaminen

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

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma. Sweco. 6.5.2025.
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. Pihastamo. 22.4.2025.
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Sitowise. 22.4.2025.
- Hiilijalanjälkilaskelma. Sweco. 8.3.2024.
- Planect-tarkastelu. Tampereen kaupunki.
- 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 rakentamislupavaiheessa.

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 Hiilijalanjälkilaskelmat

Viitesuunnitelman perusteella tehty laskelma

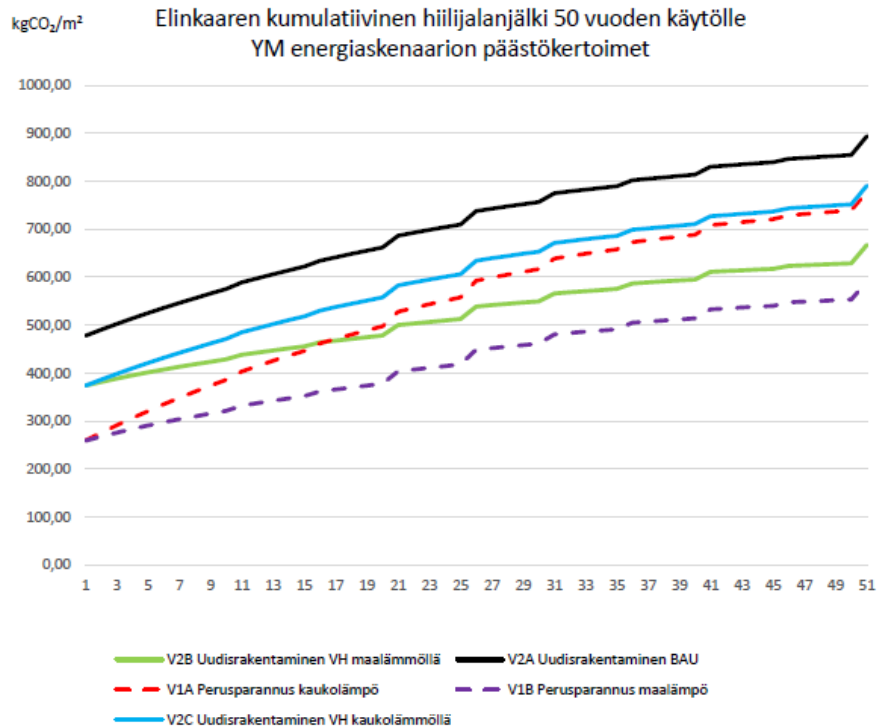
Swecon laatimassa hiilijalanjälkilaskelmassa vertailtiin rakennuksen kunnostamisen päästöjä uudisrakennuksen päästöihin rakennuksen elinkaaren aikana. Vertailussa oli perusparannus kaukolämmöllä (V1A) tai maalämmöllä (V1B), vähähiilinen uudisrakentaminen kaukolämmöllä (V2C)

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 rakentamisvaiheessa ja noin kymmenesosalla kokonaisuutena.

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

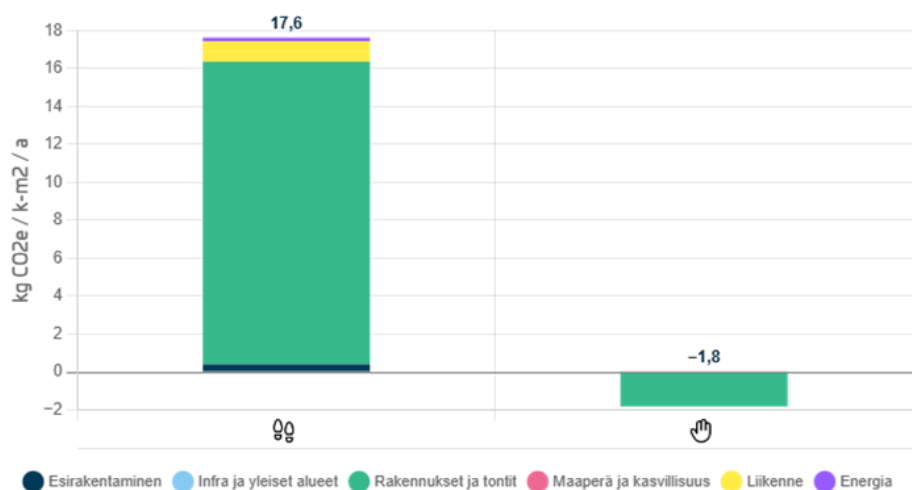


Kuva 18 Asemakaavan yhteydessä laaditun hiilijalanjälkilaskelman kaavio elinkaaren kumulatiivisesta hiilijalanjäljestä viidelle eri vaihtoehdolle. (Sweco, 2024)

Planect-laskenta

Hiilijalanjäljen määrää on arvioitu uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect-työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Työkalu on otettu käyttöön vuonna 2024 eikä sen käytöstä ole vielä paljoa kokemuksia Tampereella. Tavoitteena on tuottaa vertailukelpoista päästölaskentaa asemakaavoista.

Työkaluun syötetään asemakaavan aluevaraukset paikkatietoaineistona ja niille tunnetut lähtötiedot kuten kerrosala, kerrosten määrä, maanalaisten kerrosten määrä ja niin edelleen. Alueen valmistumisajankohdaksi on valittu vuosi 2029 ja elinkaareksi arvioitu 50 vuotta. Selvityksessä vertaillaan lähtötilannetta asemakaavamuutoksen mukaiseen lopputulokseen. Esirakentamisen osalta ei ole tiedossa tarkempia lähtötietoja, joten laskennalla tehty arvio on viitteellinen. Laskennassa on oletettu asuinrakennuksen lämmitystavaksi kaukolämpö. Alueella voi olla mahdollista liittyä myös maalämpöön. Jäähdyttämistä ei ole huomioitu. Laskelmassa energiankulutusta vähentää vanhan rakennuskannan purkamisen ja lisää uuden rakennuskannan rakentaminen. Planectissa on hiljattain päivitetty energian päästökertoimia pienemmiksi energiantuotannon kehittyneiden skenaarioiden johdosta.

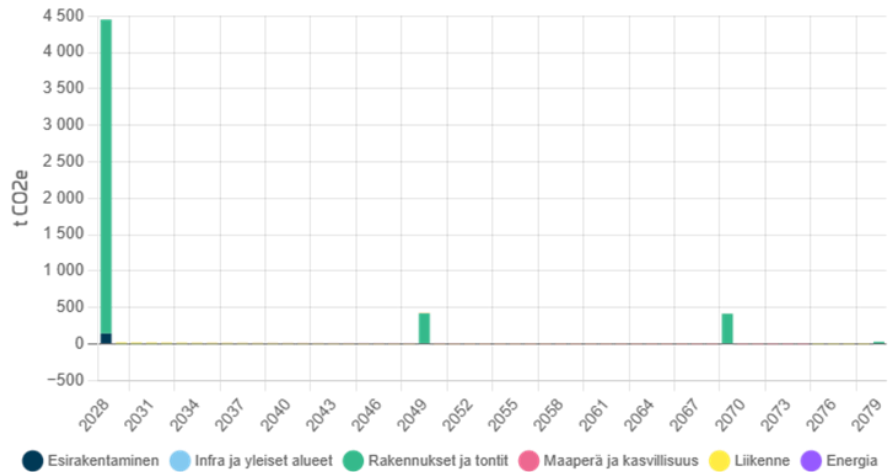


Kuva 19 Pylväsdiagrammissa on esitetty hiilijalanjälki ja -kädenjälki hiilidioksidiekvivalenttikiloina per kerrosalaneliömetri. Vihreällä on esitetty rakentamisen ja tummalla purkamisen osuus päästöistä. Keltainen väri kuvaa liikenteen päästöjä.

Planect-työkalulla arvioitiin rakentamisen kokonaispäästöiksi noin 4 500 tCO₂e, rakennuksen purkamisesta syntyviksi päästöiksi noin 430 tCO₂e ja liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla noin 370 tCO₂e. Energiatavokkeampien uudisrakennusten myötä energiankulutuksen päästöt kasvavat nykytilanteeseen verrattuna noin 70 tCO₂e.

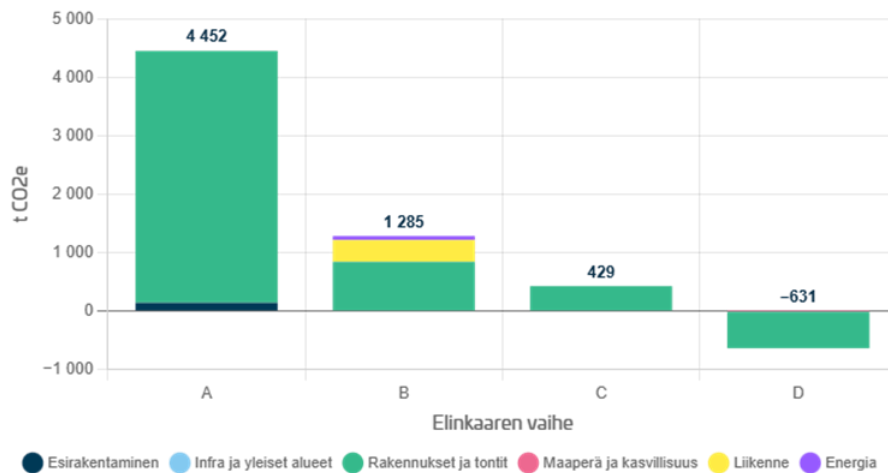
Hiilikädenjäljen arvioitiin olevan tarkastelujaksolla noin 630 tCO₂e, mikä muodostui tässä tapauksessa laskennallisesti hiilivarastovaikutuksesta ja mahdollisesta uudelleenkäytöstä ja materiaalien kierrättämisestä.

Tulokset vuositasolla



Kuva 20 Tulokset vuositasolla. Diagrammista voidaan todeta, että rakentaminen tuottaa hankkeen alussa pääosan päästöistä. Myöhemmät päästöt syntyvät rakennuksen korjaamisesta.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva 21 Tulokset elinkaarivaiheittain. A: tuotanto- ja rakentamisvaihe, B: käyttövaihe, C: elinkaaren loppu, D: ilmastohyödyt.

Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 6 200 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 18 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden. Hiilikädenjäljeksi arvioitiin 1,8 kgCO₂e kerrosalaneliötä kohden. P Päästöt painottuvat hankkeen elinkaaren alkuun eli ne liittyvät erityisesti rakentamisvaiheeseen ja rakentamisessa hyödynnettävien rakennustuotteiden valmistukseen.

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 suunnittelualaue 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/

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. Suunnittelualaue 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.

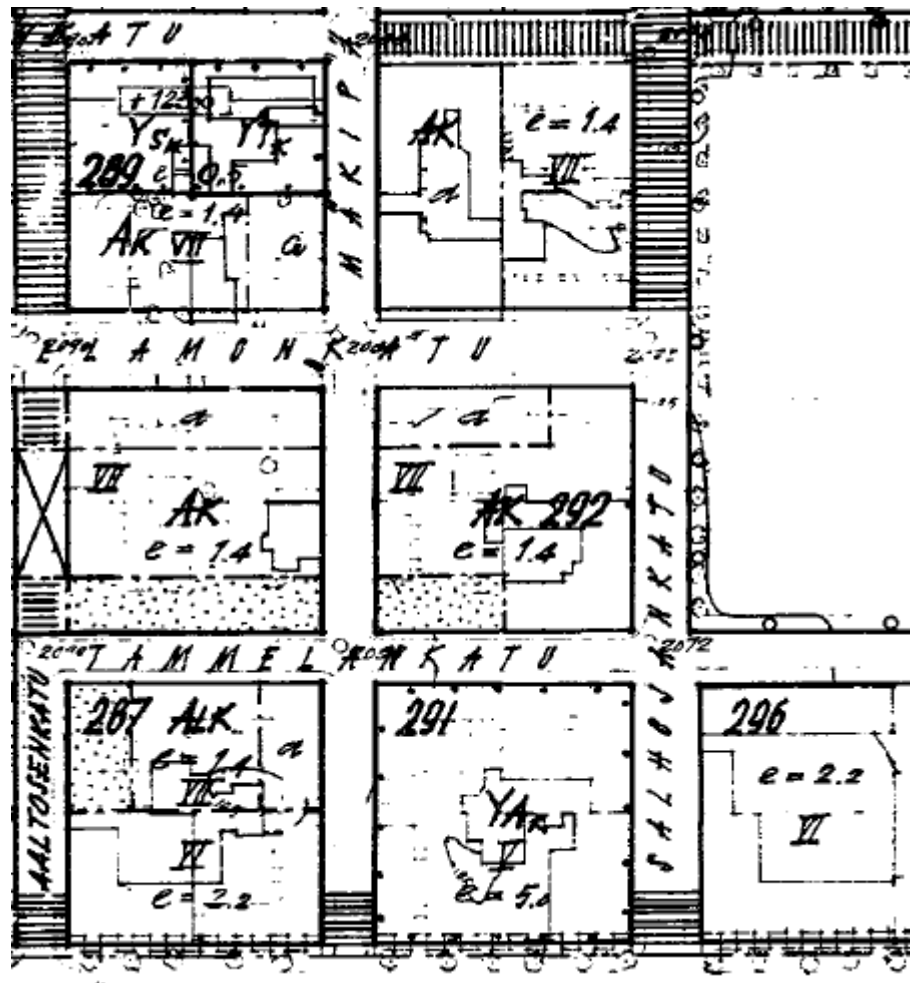
Keskustan strateginen osayleiskaava:
kartat.tampere.fi/KSOYK_kartat1_2.pdf

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022. Vaiheyleiskaavaehdotus oli nähtävillä 21.3.–22.4.2024: 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



Kuva 22 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, CO₂-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 rakentamislupavaiheessa.

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. 6.5.2025.
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. Pihastamo. 22.4.2025.
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Sitowise. 22.4.2025.
- 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.