

HÄRMÄLÄ-768-15, PERKIÖNKATU 63 SEKÄ VÄHÄJÄRVENPUISTON VIRKISTYSALUETTA. HÄRMÄLÄN SAUNAN LAAJENNUS TUETUN ASUMISEN YKSIKÖLLÄ. KARTTA NRO 8382.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 1. päivänä lokakuuta 2012 päivättyä ja 12.11 2012 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8382. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Hankkeen diaarinumero on TRE:6102 / 0.02.01 / 2010

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee noin viisi ja puoli kilometriä etelään kaupungin keskustasta, Härmälän kaupunginosassa, osoitteessa Perkiönkatu 63, noin puoli kilometriä kaupungin rajasta. Kaavamuuotos koskee korttelin nro 768 tonttia nro 15 ja tontin eteläpuolella sijaitsevan Vähäjärvenpuiston virkistysalueen noin 937 m² suuruista osaa. Tontilla 768-15 sijaitsee vuonna 1952 valmistunut kolmikerroksinen entinen saunarakennus, jossa on kaksi asuntoa.

Kaavan tavoitteet

Tampereen Vuokra-Asunnot Oy:n tavoitteena on laajentaa tontilla 768-15 sijaitsevaa vanhaa saunarakennusta ja rakentaa tuetun asumisen yksikkö sekä palvelutiloja.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke tuli vireille 19.5.2011 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 19.5. - 9.6.2011 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksitoista mielipidettä ja kolme kommenttia. Mielipiteissä ja kommentteissa esitetyt asiat on otettu luonnosta valmisteltaessa huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla kaupungin eri hallintokunnissa 11.10.-1.11.2012 välisen ajan. Luonnoksesta tuli viisi lausuntoa, joissa ei ollut huomautettavaa sekä kaksi mielipidettä.

Naapuritaloyhtiön mielipiteessä hanketta vastustettiin mm. toiminnan häiriöitä lisäävän vaikutuksen, liikennemäärien lisääntymisen, laajennuksen massiivisuuden sekä mahdollisen paalutuksen aiheuttamien ongelmien takia. Toisessa mielipiteessä todettiin, että pysäköintipaikkoja on liian vähän.

Asemakaava

Kaava-alue käsittää Härmälän kaupunginosan tontin nro 768-15 osoitteessa Perkiönkatu 63, sekä tontin eteläpuolella sijaitsevan Vähäjärvenpuiston virkistysaluetta noin 937 m². Kaava-alueen suuruus on noin 1880 m².

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkoitus mahdollistaa Härmälän saunarakennuksen laajentaminen siten, että saunarakennuksen yhteyteen tulisi tuetun asumisen yksikkö, joka hyödyntäisi olemassa olevat saunan tilat palvelutiloina. Tavoitteena on saada tontille noin 1503 k-m² kerrosala, joka vastaa tonttitehokkuutta $e=0,8$. Laajennushanke edellyttää rakennusoikeuden lisäämistä, rakennusalojen tarkistamista ja tontin laajentamista Vähäjärven puiston suuntaan. Vanha saunarakennus suojellaan.

Asemakaavassa tontti nro 768-15 on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta A_{LK}. Tontille on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus tehokkuusluvun $e=0.6$ mukaan, joka vastaa rakennusoikeutta 566 k-m². Kerroslukumerkintä on II.

Tontin eteläpuolella oleva alue on Vähäjärvenpuiston virkistysaluetta VP-3. Alueen eteläosassa kulkee kaksi viemäriä. Suunnittelualuetta sivuaa länsi- ja eteläpuolella ohjeelliset kevyenliikenteen väylät.

Asemakaavan toteuttaminen

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava tullaan toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Tampereen kaupungin Härmälän kaupunginosan korttelin nro 768 tonttia nro 15 ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:
Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu, asemakaavoitus, arkkitehti Eeva Hakola ja kaavainsinööri Merja Kinos

Dnro: TRE:6102 /10.02.01/2010
Vireilletulo: 19.5.2011

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin viisi ja puoli kilometriä etelään kaupungin keskustasta, Härmälän kaupunginosassa, osoitteessa Perkiönkatu 63, noin puoli kilometriä kaupungin rajasta. Kaavamuuos koskee korttelin nro 768 tonttia nro 15 ja tontin eteläpuolella sijaitsevan Vähäjärvenpuiston virkistysalueen noin 937 m² suuruista osaa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Härmälä-768-15, Perkiönkatu 63 sekä Vähäjärvenpuiston virkistysaluetta. Härmälän saunan laajennus tuetun asumisen yksiköllä. kaava nro 8382.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan muutoshakemus 3.8.2010
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.5.2011
- Asemakaavakartta 1.10.2012 ja poistettava asemakaava
- Asemakaavan selostus
- Asemakaavan selostuksen liitelomake 1.10.2012
- Havainnepiirros 1.10.2012

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin viisi ja puoli kilometriä etelään kaupungin keskustasta, Härmälän kaupunginosassa, osoitteessa Perkiönkatu 63, noin puoli kilometriä kaupungin rajasta. Kaavamuutos koskee korttelin nro 768 tonttia nro 15 ja tontin eteläpuolella sijaitsevan Vähäjärvenpuiston virkistysalueen noin 937 m² suuruista osaa.

Kyseessä on Härmälän kaupunginosan kaavalliseen sommitelmaan kuuluvan, Härmälän koululta lähtevän kenttä- ja esplanadiakselin päätteellä oleva julkinen tontti. Alueen lähiympäristössä on omakoti-, rivi- ja pienkerrostalovaltaista rakennuskantaa 1930-luvulta alkaen aina 1980-luvulle asti. Kaavamuutosalueen itä- ja eteläpuolite kulkee kevyenliikenteen väylä. Naapureina itäpuolella on yksikerroksisten kytkettyjen omakotitalojen ja länsipuolella kaksikerroksisten rivitalojen korttelialue. Lähimmät rakennukset naapuritonteilla ovat kolme autokatosta, varastorakennus sekä yksi omakotitalo. Itäpuolen rakennukset ovat rakennettu kiinni kaavamuutosalueen rajaan. Tontin eteläpuolella on Vähäjärven luonnonvarainen virkistysalue, jonka takana sijaitsee Tampereen messu- ja urheilukeskus. Partolan kauppakeskuksen palvelut Pirkkalan kunnan puolella ovat noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontti on pääosin nurmikkoa. Tonttiin liitettäväksi aiottu osa virkistysaluetta on puoliavointa niittyä. Maasto laskee kaavamuutosalueella Perkiönkadulta kohti Vähäjärvenpuistoa noin viisi metriä. Tampereen kaupungin paikkatietoaineiston mukaan suunnittelualueen maaperä on savea (Sa).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on ollut 1950-luvun alun jälkeen osittain saunarakennuksen käytössä ja osittain viheralueena. Sitä ennen koko kaava-alue on ollut viheraluetta. Lähialue on ollut omakoti- ja pienkerrostaloaluetta 1930-luvun lopulta lähtien.

Suunnittelualueelta palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Härmälän koulu ja kirjasto sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä. Nuo-

lialantiellä on pieni ruokakauppa. Pirkkalan kunnan puolella sijaitseva Partolan liikekeskus on noin 1 km päässä. Siellä on lähin pankki ja runsaasti muita kaupallisia palveluja.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Vähäjärvenpuisto, jonka kautta kulkee ulkoilureittejä.

Alueelta on hyvät linja-auto yhteydet Tampereen keskustaan sekä Pirkkalan suuntaan. TKL:n linja-autot nro 1 ja 11 liikennöivät keskustasta Härmälään ja Paunun linja-autot Pirkkalan suuntaan.

Kaava-alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

3.1.4 Maanomistus

Tontin nro 768-15 sekä virkistysalueen omistaa Tampereen kaupunki. Tontti on vuokrattu ja sen haltija on Tampereen Vuokra-asunnot Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava on vahvistettu 29.03.2007. Siinä suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

3.2.1.2 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue varataan pientaloille. Alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pienkerrostaloihin saadaan sijoittaa enintään 25% alueen kerrosalasta.

3.2.1.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Yleiskaavallinen tarkastelu laaditaan, koska alue on yleiskaavassa varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa tontin no 768-15 suunnitelman osalta.

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kantakaupungin yleiskaavan tavoitteena on ehyt ja tiivis kaupunkirakenne, johon on pyritty mm. täydennysrakentamisella. Kaava-alue liittyy saumattomasti olemassa olevaan asuinalueeseen, palveluiden yhteyteen ja täydentää yhdyskuntarakennetta. Yleiskaavan pientalo-

valtainen asuntoalue toteutuu siltä osin, että yleiskaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja. Kaava-alueelle tuleva tuetun asumisen yksikkö on pääosin asumista.

2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Yhdyskuntarakenne tulee suunnitelman toteutuessa jatkumaan saumattomasti olemasta rakenteesta kuten nykyisinkin. Alueen palveluverkosto, kunnallistekniikka ym. ovat jo alueella valmiina, joten olemassa olevan yhdyskuntarakenteen käyttö tehostuu alueen tiivisyydessä.

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Koska suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan asuinalueen yhteydessä, on alueella asumisen tarpeet ja palveluiden saavutettavuus huomioitu. Kaupalliset palvelut sijaitsevat Partolan liikekeskuksessa Pirkkalan kunnan puolella n. 1,0 km:n etäisyydellä sekä Härmälän keskustassa n. 0,5 km:n etäisyydellä.

Lähivirkistysalueena toimii viereinen Vähäjärvenpuisto sekä Pyhäjärven rannassa sijaitseva Härmälän rantapuisto.

4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaa Nuolialantietä pitkin kulkee useita Tampereen kaupungin liikennelaitoksen sekä lähiliikenteen linjoja, joten saavutettavuus joukkoliikenteen avulla on hyvä. Kevyen liikenteen verkosto on alueella kattava.

Kaava-alueella sijaitseva rakennus on jo liitetty kunnallistekniikan verkostoon.

5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asuinalueen pohjoispuolella olevan Nuolialantien liikennemelu ei ulotu häiritsevästi suunnittelualueelle. Melutaso jää piha-alueilla alle 55 dB:n.

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu asuinalueeksi, joten suunnitelman toteutumisella ei ole elinkeinotoiminnan kannalta haitallisia vaikutuksia.

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueella ei ole muita ympäristöhaittoja kuin vuoteen 1961 toiminut kaatopaikka kaava-alueen länsipuolella. Maaperänäytteissä todettujen metallien keskimääräiset pitoisuudet jäivät reilusti alle kynnyksarvon eivätkä siten aiheuta ympäristöhaittaa.

8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen

Kaava-alueella olemassa oleva rakennus säilytetään ja suojellaan asemakaavalla. Rakennukseen liitettävä laajennusosa sijoitetaan

alisteisesti vanhan rakennuksen taakse. Toteutuessaan kaava ei tuo merkittävää muutosta Perkiönkadun katunäkymään. Tonttiin 768-15 liitettävä puiston osa on pinta-alaltaan verraten pieni ja pääosin nurmipintainen, joten sen ottaminen asuinkäyttöön ei muuta heikentävästi alueen luonnonmaisemaa.

9) Virkistykseen soveltuviin alueiden riittävyys

Alueella olevien virkistykseen soveltuviin alueiden määrä on riittävä vaikka alueen asukasmäärä kasvaa suunnittelualueelle tulevilla n. 26 asukkaalla. Alueen erinomainen sijainti noin 500 metrin päässä järven rannasta antaa lisäksi mahdollisuuden virkistysalueiden poikkeuksellisen monipuoliseen käyttöön läpi vuoden.

Johtopäätökset

Suunnittelualue liittyy tiiviisti olemassa olevaan asuinalueeseen valmiiden palvelujen ja työpaikka-alueiden läheisyyteen, liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavalle alueelle, joten alueen täydentäminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista. Asemakaavamuutos ei edellytä yleiskaavan muuttamista.

3.2.1.4 Asemakaava

Tontilla nro 768-15 on voimassa 1.11.1977 vahvistettu asemakaava nro 5227, jonka mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta A_{LK}. Tontille on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus tehokkuusluvun e=0.6 mukaan, joka vastaa 566 k-m². Kerroslukumerkintä on II.

Tontin eteläpuolella on voimassa 30.10.1992 vahvistunut asemakaava nro 7106, jossa alue on Vähäjärven puiston virkistysaluetta VP-3. Alueen poikki kulkee kaksi viemäriä. Suunnittelualuetta sivuaa länsi- ja eteläpuolella ohjeelliset kevyenliikenteen väylät.

3.2.1.5 Tonttijako

Tonttijako (tunnus 4694) on vahvistettu 13.11.1978 ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.4.1979.

3.2.1.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2012.

3.2.1.7 Rakennusjärjestys ja selvitykset

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000.

Maaperän pilaantuneisuus, selvitys 2010

Tontin 768-15 länsipuolella on ollut kaatopaikka, joka on ollut toiminnassa vuoteen 1961 asti. Koska kaatopaikan tarkka rajaus ei ollut tiedossa, tutkittiin tontin maaperän puhtaus WSP Finland:n toimesta loppuvuodesta 2010. Selvityksen johtopäätös oli, että maaperänäyt-

teissä todettujen metallien keskimääräiset pitoisuudet jäivät reilusti alle kynnyksarvon. Tämän vuoksi alueelle ei katsota jäävän käyttörajoitetta.

Maaperän pilaantuneisuus, selvitys 2013

Ramboll Finland Oy on tehnyt Härmälän entisellä kaatopaikalla tutkimuksia Tampereen kaupungin toimeksiannosta vuonna 2013. Tutkimustulosten perusteella jätetäyttöä ei esiinny saunan laajennuksen kohdalla, eikä sen välittömässä läheisyydessä. Jätetäytön reuna on tutkimusten perusteella noin 100 metrin etäisyydellä saunan laajennukselta länteen.

Koska saunan laajennuksen alueen ja sen ympäristön maaperä on pilaantumaton, liittyvät suurimmat riskit mahdollisten vesien ja kaasujen kulkeutumiseen kaatopaikka-alueelta kohti saunan laajennusta.

Saunan alueella täyttömaakerroksessa ei ole todettu täytön sisäistä vettä ja täyttömaakerroksen alla on tiivis luonnonmaa. Tiiviin savikerroksen alla on paineellinen orsivesi/pohjavesi. Tutkimusten perusteella sekä kaatopaikka-alueen, että saunan alueen varsinainen pohjavesi virtaa savikerrosten välissä etelään kohti suoaluetta.

Jätetäytössä virtaa vesiä, mutta myös niiden virtaus vaikuttaa olevan jätetäytöstä etelään, suoalueelle. Saunan ja jätetäytön välisellä alueella täyttömaan sisäisten vesien määrä on vähäinen, eikä merkittävää virtausyhteyttä jätetäytöstä saunan alueelle ole.

Härmälän entisellä kaatopaikalla kaasuntuotto on nykytilassa vähäistä (enintään 5,0 tilavuus-% metaania). Varsinaisen jätetäyttöalueen ja saunan välisellä alueella metaanintuotto on ollut erittäin vähäistä, ainoastaan yhdessä jätetäyttöalueen ulkopuolisessa kaasuputkessa on todettu kenttämittauksissa vähäistä kaasuntuottoa (KP224: metaania 0...0,2 til-% ja syaanivetyä 0...0,3 til-%). Muista jätetäytön ulkopuolisista pohjavesi- tai kaasuputkista ei kenttämittauksissa havaittu kaatopaikkakaasuja. Saunan alueelle asennetussa pohjavesiputkessa ei havaittu kaatopaikkakaasuja.

Tehtyjen tutkimusten perusteella Härmälän entisen kaatopaikan kaatopaikkavedet tai -kaasut eivät merkittävässä määrin kulkeudu saunan laajennuksen suuntaan.

Härmälän entinen kaatopaikka sijaitsee tutkimusten perusteella noin 100 metrin etäisyydellä suunnitellusta saunan laajennuksesta. Kaatopaikasta ei tehtyjen tutkimusten perusteella aiheudu rajoituksia saunan laajentamiselle.

Härmälän kaavoituksen ja Perkiönkadun saunan historiaa

Alueen historiaa

Härmälän aikakirjoihin perustuva historia alkaa vuodesta 1540. Vaikka Härmälästä keskiajalla kirjatut maininnat ovat vähäisiä, alue on ollut vanhaa peltoviljely- ja erämetsäaluetta. Alueen maat olivat eri

maanomistajien hallinnassa siirtyen Hatanpään kartanon omistukseen vuonna 1759. Kartanon maat myytiin Tampereen kaupungille vuonna 1913. Hallinnollisesti ja oikeudellisesti Hatanpää, johon kuuluivat muun muassa Nekala, Viinikka, Rantaperkiö ja Härmälä, liitettiin Tampereeseen vuonna 1920.

Härmälän asemakaavoitus ja rakentuminen

Härmälän kaupunginosa perustettiin ja alueen kaavoitus käynnistyi vuonna 1924 kun Hatanpään alueen kaikki vuokratontit oli jo luovutettu, mutta omakotitonttien tarve kaupungissa oli edelleen suuri. Hatanpään vuokra-alueen laajenemista esitettiin Tampereen rahatoimikamarin (nyk. kaupunginhallitus) hyväksyttäväksi, mutta rahatoimikamarin kanta oli, että ennen uusien asuntotonttien luovutusta on hyväksyttävä yhtenäinen asemakaava. Asemakaavatoimikunta ryhtyi laatimaan Härmälän pelloille asemakaavaehdotusta, joka hyväksyttiin 20.1.1925.

Aluetta rakennettiin aluksi vuonna 1925 laaditun vahvistamattoman asemakaavaluonnoksen mukaisesti, koska tulevan lentokentän paikasta ei ollut ratkaisua. Härmälän voimakas kasvu alkoi 1930-luvulla, jolloin turvauduttiin myös tontinpuolituksiin, joilla saatiin yli 60 tonttia lisää. Tonttikysyntään vaikutti paljon vuonna 1936 toimintansa aloittanut lentokonetehdas ja sen työväen asuntotarve. Härmälän alueen ensimmäinen vahvistunut asemakaava, joka koskee kortteleita 720-724, on vuodelta 1935. Kortteleissa 725-737 sijaitsevat alueen vanhimmat rakennukset, jotka on rakennettu pääsääntöisesti vuosina 1925-1936. Kyseiset kaava-alueet sisällytettiin vuonna 2005 tehtyyn suojelukaavaan. Alueen länsipuolella on laaja alue, korttelit 705-719, joiden valtaosaltaan edelleen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1936. Lisäksi Härmälässä on tehty pienehköjä alueita koskevia asemakaavoja, joilla on mm. muutettu tontin käyttötarkoitusta, tarkistettu rakennusoikeutta tai muodostettu uusia tontteja.

Härmälän ensimmäisissä kaavoissa liikennesuunnittelussa painotettiin liikenneverkon tarkoituksenmukaisuutta, kustannussäästöjä sekä maastonmuotoja. Sivukadut tehtiin melko kapeiksi, mutta pääväylillä huomioitiin mahdolliset laajenemistarpeet. Ensimmäisten vuokratonttien pinta-alat olivat 1000-1400 m², mikä mahdollisti alueella puutarhanhoidon sekä kotieläinten pidon. Alueesta haluttiin saada kaunis ja visuaalisesti eheä kokonaisuus, mikä näkyi uusissa asemakaavoissa mm. asuin- ja piharakennusten sijoittelussa sekä rakennusaloissa ja kattokulmissa. Tonttien vuokrasopimuksissa oli lisäksi ohjeita julkisivujen väreistä. Ajan hengen mukaisesti viheralueilla oli merkittävä rooli, joten alueelle varattiin useampia puistoalueita. Tuolloin suunnitellut viheralueet ovat säilyneet täydennysrakentamiselta poikkeuksellisen hyvin.

Perkiönkadun saunaa varten Aaro Alapeuson laatima asemakaava vahvistettiin vuonna 1948. Kaavassa tontti sijoitettiin Härmälän koululta lähtevän kenttä- ja esplanadiakselin päätteeksi.



Näkymä saunalta pohjoiseen

Härmälä edustaa pientalovaltaisia työväenasuinalueita, joita syntyi kaupungin laitamille laajenevan teollisuuden myötä. Arkkitehtuurissa ja rakentamisessa 1900-luvulla tapahtunut kehitys näkyy Härmälässä selkeästi myös alueen julkisessa rakentamisessa. Sotien jälkeinen arkkitehtuuri näkyy hyvin Härmälän kirkossa (1947), Härmälän yleisen saunan ja pesulan käsittävässä rakennuksessa (1952) sekä Härmälän koulussa (1953).

Alueen alkuperäinen rakennuskanta sekä näihin päiviin jatkunut melko maltillinen täydennysrakentaminen on muodostanut ajallisesti kerrostuneen kulttuuriympäristön, joka nojaa vahvasti jälleenrakennuskaudella laadittuihin kaavasunnitelmiin ja näiden aikakausien rakennustyypppeihin.

Yleiset saunat

Yleisiä saunoja rakennettiin 1800-luvulta alkaen kaupunkien ja teollisuuslaitosten yhteyteen. Kaupungin toimesta rakennettujen yleisten saunojen rakentaminen lisääntyi sotien jälkeen, jolloin niitä rakennettiin kaupungin reuna-alueille sijoituviin ja nopeasti kasvaviin työväenkaupunginosiin. Yleiset saunat ja pesulat liittyivät olennaisesti sodan jälkeen uudistuvaan kaupunkikuvaan ja asemakaavoitukseen.

1950-luku muodosti yleisten saunojen puhtaasti peseytymiseen liittyvän viimeisen rakennuskauden. Hyvinvointiyhteiskuntaan liittyvän kunnallisen vesi- ja viemäriverkon laajentuminen ja yleinen elintason nousu 1960-luvulla toivat asuntoihin uusia mukavuuksia. Asuntokohdattaiset wc, sauna ja pesukoneet yleistyivät, jolloin aikaisemmin keskeisten yleisten saunojen ja pesuloiden käyttö alkoi hitaasti vähentyä.

Härmälän sauna- ja pesularakennus

Härmälän pientaloissa oli usein oma sauna, mutta alueelle rakennetuissa useamman perheen pienkerrostaloissa saunaa ei välttämättä ollut. Esimerkiksi saunalta pohjoiseen nousevien Tuomaankadun ja Toivonkadun varteen rakennettiin 40-luvun alussa ns. suurperheellisten asuintaloja, joissa oli yhteensä 72 asuntoa. Jokaiseen taloon oli alun perin tulossa sauna, mutta kustannusten alentamiseksi kaupunginhallitus kuitenkin karsi saunaosastot suunnitelmista pois, sillä niiden katsottiin olevan sellaista ylellisyyttä, joita ei asukkaille voitu tarjota ja saunakysymys jätettiin yksityisyritteliäisyyden varaan.

Härmälässä oli ollut toiminnassa kaksi yleistä saunaa ennen kuin Perkiönkadun sauna valmistui vuonna 1952. Valmistuessaan ajanmukainen saunarakennus tarjosi yleisen saunan sekä miehille että naisille. Lisäksi rakennuksessa oli tilaussauna, jossa oli löylyhuone, pesuhuone ja kolme pukuhuonetta. Ensimmäisessä kerroksessa si-

jaitsi myös saunanhoitajan omalla sisäänkäynnillä varustettu, kahden huoneen ja keittiön asunto. Saunatilojen yläkertaan rakennettiin pesutupa sekä mankeli- ja kuivaushuoneet. Tilaussaunan tiloihin on rakennettu myöhemmin toinen asunto. Rakennuksessa toimii nyt yhdyskuntatyötä tekevä A-Kilta, joka on ylläpitänyt saunatoimintaa.



Saunarakennus Perkiönkadulta

Härmälän rinnemaisemaan sulautuva punatiilinen saunarakennus edustaa erinomaisesti 1950-luvun suunnittelua, arkkitehtuuria ja materiaaleja. Hyvin säilyneen rakennuksen julkisivuissa ja tiloissa on edelleen viitteitä rakennukseen liitetystä toiminnoista, jotka liittyvät paikan ja kaupunkihistorian ohella sotien jälkeisen suomalaisen hyvinvointiyhteiskunnan rakentumiseen.



Saunarakennus etelästä, tulevan laajennuksen suunnasta

Saunan suunnittelijat: Kaupunginarkkitehti Bertel Srömmer ja Jaakko Ilveskoski

Rakennuksen suunnittelivat Tampereen rakennustoimistossa kaupunginarkkitehdit Bertel Srömmer ja Jaakko Ilveskoski. Sotien jälkei-

sen kaupunkikuvan ja asemakaavoituksen uudistumisen sekä siihen liittyvän laajan julkisen ja sosiaalisen rakentamisen tarpeen vuoksi kaupungin rakennustoimisto ja sen arkkitehdit olivat keskeisessä asemassa sodanjälkeisen kaupunkikuvan suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaupunginarkkitehtejä on Tampereella ollut vuodesta 1876, jolloin F.L. Calonius aloitti tehtävässä. Kaupunginarkkitehdeillä on ollut lukuisten suunnittelutehtävien kautta merkittävä vaikutus Tampereen rakennuskannan yleisilmeen muodostumiseen aina jälleenrakennuskaudelle saakka. Tampereella kaupunginarkkitehdit suunnittelivat kaupungin julkisten rakennusten ohella merkittävässä määrin myös asuin-, teollisuus ja liikerakennuksia.

Lähteet:

Asemakaavan nro 7800 selostus, Pirkanmaan maakuntamuseo/Jari Heiskanen: Selvitys Lamminpään sauna-, pesula- ja neuvolarakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista (2011), Alajoki: Härmälä-Rantaperkiö Torpista lentokoneisiin (1996).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan 768-15 haltijan aloitteesta. Kaupunkiympäristön kehittäminen perii kaavamuutoksesta taksan mukaiset kulut.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tampereen Vuokra-Asunnot Oy on jättänyt 4.8.2010 päivätyn asemakaavan muutoshakemuksen, jossa esitetään lisäalueen liittämistä tonttiin 768-15 sekä pääkäyttötarkoituksen muuttamista ja rakennusoikeuden lisäämistä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Muutoksen hakija

Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)

Härmälän omakotiyhdistys ry

Härmälä-Seura ry

Kaupungin eri toimialat, mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viran-omaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Tampereen aluepelastuslaitos, Pirkanmaan Maakuntamuseo

Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille 19.5.2011, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 19.5.- 9.6.2011 välisen ajan. Lisäksi OAS lähetettiin osallisille kirjeitse. OAS:n nähtävilläolon aikana jätettiin yksitoista mielipidettä ja kolme kommenttia. Mielipiteissä ja kommentteissa esitetyt asiat pyrittiin ottamaan luonnosta valmisteltaessa huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Kahdeksassa mielipiteessä vastustettiin lähtökohtaisesti lisärakentamista ja tukiasuntojen lisäämistä alueella. Muut mielipiteissä esiin tulleet asiat voidaan jakaa neljään aihealueeseen: uudisrakentaminen ja sen sopeutuminen alueen kaupunkikuvalliseen luonteeseen, virhealueen ja sen kasvillisuuden säilyttäminen, alueen maaperän kosteustasapainon muutoksien ja kasvavien liikennemäärien hallitseminen.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että hankkeen lähtökohdaksi tulee tehdä selvitys kaava-alueen rakennuskannasta ja kaupunkikuvasta.

Tampereen Vesi totesi kommentissaan, että kaavoituksen alle jää sadevesi- ja jätevesiviemäri. Mahdollisesta tonttijaon muuttumisesta johtuvat johtojen siirrot ja uusien johtojen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset tulevat aiheuttamisperiaatteen mukaisesti hyötyjän maksettavaksi.

Ympäristönsuojelu totesi lausunnossaan, että suunnittelussa on otettava huomioon alueen läheisyydessä sijainneen vanhan kaatopaikka-alueen mahdolliset vaikutukset.

Kaupunkiympäristön kehittäminen kommentoi, että luonnonmukainen lähivirkistysalue pitäisi pyrkiä säilyttämään ja palvelukodin laajennus tulisi toteuttaa tontin rajojen sisäpuolella.

Asukastilaisuus järjestettiin 16.11.2011. Esille nousseita asioita olivat mm. hankkeen yleiskaavan vastaisuus, hankkeen sopimattomuus arvorakennukseen, asiakaspaikkojen lukumäärä, koulun läheisyys sekä toiminnasta mahdollisesti aiheutuva lisähäiriö alueella.

Asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä sekä lausunnoilla kaupungin eri hallintokunnissa 11.10.-1.11.2012 välisen ajan. Luonnoksesta tuli viisi lausuntoa, joissa ei ollut huomautettavaa sekä kaksi mielipidettä.

Naapuritaloyhtiön mielipiteessä hanketta vastustettiin mm. toiminnan häiriötä lisäävän vaikutuksen, liikennemäärien lisääntymisen, laajennuksen massiivisuuden sekä mahdollisen paalutuksen aiheuttamien ongelmien takia. Toisessa mielipiteessä todettiin, että pysäköintipaikkoja on liian vähän.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaluonnosta muutettiin siten, että autopaikkojen määrä lisättiin. Kaavaluonnoksessa autopakkavaatimuksen mukainen autopaikkojen lukumäärä olisi ollut viisi ja tilaa varattiin seitsemälle autolle. Kaavaehdotukseen autopaikkojen määrä nostettiin kymmeneen. Kohteen perustoiminnalle autopaikat riittävät hyvin sillä isolla osalla asiakkaita ei autoa ole lainkaan. Mahdollisten tilaisuuksien aiheuttama kadunvarsipysäköinti on satunnaista. Muutoin toiminta ei lisää merkittävästi liikennettä lähialueen kaduilla sillä kohde on hyvin saavutettavissa julkisilla kulkuneuvoilla. Rakennusaikasta liikennöintiä ei voi välttää, mutta se ajoittuu kokonaisuuden kannalta melko lyhyelle aikavälille.

Tukiasuntoyksikössä on henkilökuntaa paikalla ison osan vuorokaudesta, lisäksi osa valvonnasta on mahdollista hoitaa valvontakameroilla. Vastaavissa kohteissa muualla kaupungissa on myös hyvät järjestyssäännöt, joilla mahdolliset ongelmatilanteet on saatu minimoitua.

Rakennusvaiheessa urakoitsija vastaa rakennusaikana mahdollisesti esiintyvistä haitoista (mm.paalutus, liikenne).

4.3.4 Toimenpiteet OAS:sta ja kaavaluonnoksesta saadun palautteen johdosta

Alkuperäisen suunnitelman mukainen asuntomäärä 43 kpl on vähennetty 26 kpl:een. Perkiönkatu 63 on hyvin saavutettavissa julkisilla kulkuneuvoilla, joten tontille osoitettujen seitsemän autopaikan katsotaan riittävän työntekijöiden sekä asukkaiden pysäköintiin. Vanhalle saunarakennukselle annetaan asemakaavassa suojelumääräys, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa. Laajennus sovitaan vanhaan saunarakennukseen siten, että se jää saunan taakse ja vaikuttaa kaupunkikuvaan mahdollisimman vähän.

Kaavaselostukseen on liitetty selvitys alueen kaavoituksen, rakentamisen ja Perkiönkadun saunan historiasta.

Tontin maaperän puhtaus tutkittiin WSP Finland:n toimesta loppuvuodesta 2010. Selvityksen johtopäätös oli, että maaperänäytteissä todettujen metallien keskimääräiset pitoisuudet jäävät reilusti alle kynnyksarvon eikä alueelle katsota jäävän käyttörajoitetta.

Kaavaluonnoksessa laajennuksen kokoa on pienennetty alkuperäisiin suunnitelmiin nähden. Laajennus ja tontin pihakorkeudet pyritään toteuttamaan siten, että rakentaminen ei vaikuta ympäröivien alueiden maaperään tai rakenteisiin. Tontin eteläosassa kulkevat sadevesi- ja jätevesiviemärit jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Toimijan mukaan tuetun asumisen yksiössä on henkilökuntaa ympäri vuorokauden, joten mahdollisiin häiriöihin voidaan puuttua heti niiden ilmaannuttua.

Autopaikkamääräystä on muutettu siten, että tontille tulee rakentaa 10 autopaikkaa kaavaluonnoksessa vaadittujen viiden sijaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on Härmälän saunarakennuksen laajentaminen siten, että saunarakennuksen yhteyteen tulisi tuetun asumisen yksikkö hyödyntäen nykyiset saunan tilat palvelutiloina. Laajennushanke edellyttää rakennusoikeuden lisäämistä, rakennusalojen tarkistusta ja tontin laajentamista Vähäjärvenpuiston suuntaan.

Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne sekä Perkiönpuiston rakennettavuus. Uudis- ja täydennysrakentaminen pyritään sovittamaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavalla poiketaan voimassa olevasta Tampereen kantakaupungin osayleiskaavasta, joten asemakaavan selostuksessa hanketta on verrattava yleiskaavan maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksiin.

Kaava-alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä vanha saunarakennus, jonka säilyttäminen on tärkeää.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisilta ja asukastilaisuudesta tulleen palautteen mukaan kaavamuutostontilla ei saa laajentaa vanhaa saunarakennusta eikä tuoda alueelle lisää tuettua asumista tarjoavia palveluja.

Kaavaprosessin aikana on tarkistettu suunnittelualueen pintaalallista ja rakennusoikeuden määrällistä tavoitteen asettelua.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Valmisteluvaiheessa tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa tonttiin nro 768-15 liitettäisiin tontin eteläpuolella sijaitsevan Vähäjärvenpuiston virkistysaluetta noin 1700 m². Kaava-alueen suuruus olisi tällöin noin 2650 m² ja rakennusoikeus noin 2300 k-m². Asiakaspaiikkoja tulisi 43 kpl. Ratkaisu ei kuitenkaan vastaa alueen asukkaiden toiveita vaan saunarakennuksen laajentamista ja puistoalueen liittämistä saunarakennuksen tonttiin vastustettiin.

Ratkaisuksi valittiin pienempi kaava-alue ja sen myötä pienempi rakennusoikeus, 1504 k-m². Asiakaspaiikkojen määrää pudotetaan lähes 40 %, 26 asiakaspaiikkaan. Vähäjärvenpuistosta liitetään saunan tonttiin noin 937 m².

Valitun kaavaratkaisun myötä tuetun asumisen asiakaspaiikkojen määrä vähenee alkuperäisestä tavoitteesta 17:llä. Saunarakennuksen laajennus pienenee noin 800 k-m², jolloin se sijoittuu kauemaksi puistosta. Myöskään sade- ja jätevesiviemäreitä ei ole tarvetta

siirtää. Asiakaspaikkojen vähenemisen myötä pysäköintipaikkojen tarve tontilla vähenee. Tontille voidaan sijoittaa hieman enemmän autopaikkoja kuin asemakaavan autopaikkavaatimus edellyttää, mikä vähentää mahdollista kadunvarsipysäköinnin tarvetta. Koska laajennuksen pinta-ala pienenee, jää se paremmin saunarakennuksen taakse ja näkyy vähemmän Perkiönkadun katunäkymässä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueen pinta-ala on 1880 m². Tontti osoitetaan sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa pientaloita erityisryhmien käyttöön (YS-12). Tontille osoitettu tonttitehokkuus on $e=0,8$, mikä vastaa rakennusoikeutta 1504 m².

Vanha saunarakennus suojellaan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeänä rakennuksena. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia arvoja. Ennen 1.1.1992 rakennetussa rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Myös rakennuksen ullakko- tai kellarikerroksessa saadaan muuttaa tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi. Lisärakentamisella ei saa muuttaa rakennuksen kadunpuoleista räystäskorkeutta tai kattomuotoa (sr-38).

Vanhan rakennuksen kerrosluku on I. Sen lisäksi rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoituvassa kerroksessa saa enintään 65 % ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi (r65 %). Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään 50 % alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa (y50 %). Katokulma on 30 astetta. Laajennusosan kerrosluku on III.

Tontille on osoitettava yksi autopaikka 150 k-m² kohti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö:

Nykyinen saunarakennus suojellaan kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeänä rakennuksena, jota ei saa purkaa. Saunan kadunpuoleista julkisivua ei muuteta. Laajennus sijoitetaan saunarakennuksen taakse, pitkän julkisivun keskelle, jolloin se näkyy Perkiönkadun katunäkymässä mahdollisimman vähän.

Autopaikat sijoitetaan alarinteeseen tontin itäreunaan, naapuritontin autokatoksia vastapäätä, jolloin pysäköintialue näkyy maisemassa mahdollisimman vähän. Kulku pysäköintialueelle tapahtuu Perkiönkadulta. Kevyenliikenteenväylä Perkiönkadulta Vähäjärvenpuistoon säilyy ennallaan.

Asuminen ja palvelut:

Kaavamuutos tuo alueelle 26 asukasta. Palveluita kaava-alueelle ei tule.

Liikenne:

Kaavamuutoksen myötä liikenne alueella ei lisäännä merkittävästi. Alue on hyvin saavutettavissa julkisilla kulkuneuvoilla, mikä osaltaan saattaa vähentää henkilöautoliikennettä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueeseen liitettävä noin 937 m²:n suuruinen osa Vähäjärvenpuistoa sijoittuu saunarakennuksen taakse, kevyenliikenteenväylän ja pientalotontin väliin. Liitettävä puiston osa on tällä hetkellä pääosin niittyä, jolla kasvaa muutamia puita. Laajennus ja puistoalueen pienentäminen ei vaikuta heikentävästi Vähäjärvenpuiston luonnonoloihin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty kaavan toteutustapa suunnittelualueella.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Tontin 768-15 haltija sopii kaupungin kiinteistötoimen kanssa puistoalueen liittämistä tonttiin. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.