

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 352

### Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Pyynikin Trikoo, asemakaava 8750

TRE:2495/10.02.01/2018

Valmistelija / lisätiedot:  
Hanna Montonen

#### Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Marjut Lund-Rahkola, puh. 044 486 3496, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

#### Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8750 (päiväty 5.10.2020, tarkistettu 14.12.2020)  
hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen  
kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen,  
että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

#### Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 5.10.2020 päivätyn ja  
14.12.2020 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8750.

Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: [https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?  
8750](https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8750)

Diaarinumero: TRE:2495/10.02.01/2018

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Marjut Lund-Rahkola.

#### *Kaava-alueen sijainti ja luonne*

Pyynikin Trikoon kaava-alue sijaitsee noin 2 km päässä kaupungin  
keskustasta länteen Pyynikintien, Trikookujan ja Nahkakujan välisessä  
korttelissa. Tontti sijaitsee Pyynikin luonnonsuojelualueen vieressä,  
Pyynikintien eteläpuolella. Kaavoitettavan alueen koko on noin 2,5 ha.  
Kiinteistöt ovat olleet yritys- ja harrastustiloina. Osa kiinteistöä on jo  
muutettu asunnoiksi voimassa olevan kaavan sallimissa rajoissa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

#### *Kaavan tavoitteet*

Kaavahankkeen tavoitteena on kehittää vanhaa tehdaskiinteistöä asuntopainotteiseksi sekä mahdollistaa uusia palveluita huomioiden ja turvaten rakennetun kulttuuriympäristön arvot: valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen erityispiirteet ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Lisäksi tavoitteena on huomioida viereisen luonnonsuojelualueen arvot. Tavoitteena on myös päivittää tonteilla 5 ja 10 tonttien käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta tilannetta, sekä tarkistaa, että yhteiskäyttösopimukset toteutuvat kaavan estämättä.

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos sekä eteläisen toimitilarakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella. Tavoitteena on kaavalla mahdollistaa kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus, jolloin maanpäälliset ja maanalaiset tilat voivat olla eri kiinteistöjä.

#### *Asemakaavan sisältö*

Kaavamuutos mahdollistaa korttelin käyttötarkoituksen painottumisen asumiseen ja tontin käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (KYP-1) asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL) rakennusten ja asuntopihojen osalta. Yhteispihat muutetaan asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-7). Maanalaisia tiloja ohjaa pääkäyttötarkoitusmerkintä ma-LPA-1, joka sallii pysäköintilaitoksen rakentamisen kulkuyhteyksineen. Pyynikin Triכון Voimalaitoksen tontilla käyttötarkoitus KYP-1 (liike- ja toimistorakennusten korttelialue) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kiinteistö Oy Pyynikin Parkin tontti (tontti 5) muutetaan myös asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-7). Pyynikin Triכון kortteliin suunnitellaan ja toteutetaan vehreä oleskelupiha. Nykyiset sisäpihan autopaikat sijoitetaan pääosin rakennuksien kellareihin ja pysäköintikannen alle.

Kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseksi pysäköintiratkaisulla on pyritty vapauttamaan piha istutuksille ja oleskeluun. Korttelia on kehitetty kaavaprosessin kanssa samanaikaisesti voimassaolevan kaavan mukaisilla rakennusluvilla sekä kaavaprosessin tavoitteita tukevilla ratkaisuilla. Tavoitteena on arvokkaan kulttuuriympäristön säilyminen ja olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen sellaiseksi, että kaikille tiloille löytyy vielä tulevaisuudessakin käyttäjiä.

Asemakaava-alueelle mahdollistetaan kaksi pienehköä lisärakennusosaa: Triכוןkujan suuntaiseen siipeen kolmiomainen noin 300 k-m<sup>2</sup> osainen täydennys hotellitoimintaa varten (tähän on suunniteltu majoitushuoneita ja saunaosasto, korvaa osittain nykyistä mineriitillä vuorattua, muusta rakennuksesta erottuvaa uudempaa käytäväosaa) ja Pyynikintien suuntaisen siipiöosan päälle noin 310 k-m<sup>2</sup> lounge-tila ja 240 k-m<sup>2</sup> laajuinen terassi. Korttelin keskiosassa ja Pyynikintien varrella sijaisevien rakennusten katoille on mahdollista sijoittaa asuntojen terassit

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

ja huonetilaa sisäänvedettynä julkisivulinjasta. Maanalaiset pysäköintitilat otetaan käyttöön tehokkaammin kuin aikaisemmin ja lisäksi niille osoitetaan rakennusoikeutta. Uudisrakennuksen kellaritilaan on suunniteltu ko. rakennuksen pysäköintitilat. Tontin 9 olemassa olevien tilojen kerrosalaa on kaikkien kiinteistöjen osalta laskettu tarkemmin ja pääpiirteissään rakennusoikeuden kokonaismäärä tulee pysymään samana. Tontin lounaisnurkassa olevan huonokuntoisen Viimeistämön rakennuksen tilalle on kaavassa osoitettu pienempi asuinrakennus. Tontilla 10 sijaitsee asunnoiksi muutettu vanha voimalaitosrakennus, jonka kaavassa esitetty rakennusoikeus on ylitetty poikkeusluvalla 1 178,5 k-m<sup>2</sup>. Tontin kaavamerkinnyt päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja sille osoitetaan asuinkerrosalaa 2 810 k-m<sup>2</sup> rakennusluvan mukaisesti.

Ohjeelliselle tontille nro 16 on osoitettu kaavassa yhteensä 36 460 k-m<sup>2</sup> (tästä 33 160 k-m<sup>2</sup> Pyynikin Trikoon kehityshankkeelle), josta vähintään 3 710 k-m<sup>2</sup> on käytettävä liiketilaksi. Kaavamerkintä AL sallii myös suuremman liiketilan osuuden.

Maanalaista kerrosalaa on osoitettu kaava-alueelle yhteensä 12 036 k-m<sup>2</sup>. Piha-alueet on pääosin osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi alueeksi.

#### *Selvitykset*

Kaavan valmisteluun liittyen on tehty osasuunnitelmia sekä useita selvityksiä liittyen mm. lepakoihin, liikennemeluun, hulevesiin, rakennushistoriaan sekä kaupunkikuvaan. Rakennussuunnittelun lisäksi on tutkittu pihojen järjestelyjä, hulevesien johtamista sekä pysäköinti- ja liikenneratkaisuja.

#### *Asemakaavaprosessin vaiheet*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 9.-30.1.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. OAS:a ja alustavia viitesuunnitelmia (sisälsivät 2-4 kerroksen korotuksen Pyynikintielle ja täydennyksen Trikookujalle) esiteltiin nähtävilläolokautana yleisötilaisuudessa Pyynikin Trikoolla 20.1.2020. Tilaisuudessa keskustelua ja kysymyksiä esitettiin mm. alueen kestävydestä luonnonsuojelunäkökulmasta katsottuna, lisärakentamisen määrästä sekä korkeudesta, ja esitettyjen uusien palveluiden vaikutuksista. Esiin tuotiin näkökulmia myös mm. liikenteestä, pysäköinnin riittävydestä, venesatamasta ja uimapaikasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 viranomaiskommenttia sekä 21 mielipidettä. Viranomaispalaute koski maisema- ja rakennussuojeluarvoja: yli kahden kerroksen korotusosaa pidettiin haitallisena maiseman ja kulttuuriympäristön arvoille ja vuonna 2006 vahvistetun asemakaavan suojelumerkintöjä edelleen perusteltuina. Lisäselvitystarpeina todettiin mm. melu- ja hulevesiselvitys sekä rakennetun ympäristön selvityksen täydennys.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Muu palaute koski erityisesti viitesuunnitelmassa esitetyn lisärakentamisen suhdetta sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin että olemassa olevaan rakennuskantaan suunnittelualueella ja naapurustossa. Asukkailta ja taloyhtiöiltä tullessa palautteessa pääosin vastustettiin lisärakentamista näkymien peittymisen ja muuttuvan kaupunkikuvan vuoksi ja toivottiin kiinnitettävän huomiota liikenteen turvallisuuteen ja sujuvuuteen. Huolta kannettiin myös mm. melun lisääntymisestä ja suuremman asukasmäärän vaikutuksista Pyyntikintien luonnonsuojelualueelle.

Saatua palautetta on käsitelty tarkemmin palautekoosteliitteessä.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 2.3.2020. Neuvottelun loppuyhteenvedossa todettiin, että maltillinen korottaminen Pyyntikintien suuntaisella siipiosalla on mahdollista: korkeintaan kaksi kerrosta sisäänvedettynä ja alisteisena vanhoille suojelurakennuksille. Muut täydennysrakentamisen paikat tulee tutkia huolella esimerkiksi Trikoonkujan päässä. Tulee myös tutkia piipun merkitys maisemallisena kiintopisteenä ja suunnitellun täydennyksen tulee huomioida piipun arvot ja näkymät. Mahdollisen uuden bussipysäkin vaikutus luonnonsuojelualueeseen tulee tutkia.

Kaavahankkeen tavoitteita päivitettiin saadun palautteen myötä: Pyyntikintien korottamisesta 2-4 kerroksella luovuttiin ja viitesuunnittelua kehitettiin pääosin olemassa olevan rakennuskannan puitteissa. Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, selostus ja selvitysaineisto - oli nähtävillä 8.-29.10.2020. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle esittelyvideolla, jonka yhteydessä oli mahdollista esittää kysymyksiä ja jättää palautetta. Videoesittelystä ei jätetty palautetta.

Viranomaislausuntoja jätettiin 9 ja muuta palautetta 3 kpl. Nähtävilläoloaikana saadussa viranomaispalautteessa kiinnitettiin huomiota mm. hulevesien käsittelyyn ja siitä tehdyn selvityksen riittävyteen, meluntorjuntaan sekä Pyyntikintien puoleisissa asunnoissa että korttelin sisäisissä toiminnoissa. Viherkattoa pidettiin perusteltuna uudisrakentamisessa. Pyyntikintien suuntaiselle siipiosalle esitettiin koko korttelin leveydelle sisäänvedettyä, yhden kerroksen korotusta ja samaan siipiosaan katosta bussipysäkkiä varten. Muussa palautteessa oltiin huolissaan pysäköintipaikkojen riittävydestä, ajoyhteyksistä ja majoituspalvelujen mahdollisesti tuottamista häiriöistä. Nahkakujaa toivottiin tarkasteltavan tarkemmin liikennesuunnitelmassa.

Palaute, siihen vastaaminen ja toimenpiteet on kerrottu erillisessä palauteraportissa.

Asemakaavaa tarkistettiin kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnokseen tehtiin seuraavia muutoksia: kerrosaloja ja rakentamista koskevia määräyksiä on tarkennettu ja liikerakentamisen sekä asumisen määriä ja sijaintia korttelissa on merkitty yksityiskohtaisemmin. Pyyntikintien suuntaista siipeä saa korottaa yhdellä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

sisäänvedetyllä kerroksella koko korttelin pituudella. Pysäköintimääräystä on tarkennettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivaksi. Kiinteistölle on lisätty merkintä sähkömuuntamosta ja uudisrakennuksen katolle saa rakentaa aurinkopaneelit. Ehdotusvaiheessa on myös varauduttu kaavan hyväksymisen jälkeen tulevaan 3D-kiinteistönmuodostukseen tarkentamalla maanalaisia tiloja koskevia määräyksiä ja lisäämällä ajoyhteys korttelin keskiosaan. Kaavakartan yleismääräysosuteen on tehty täsmennyksiä, mm. hulevesimääräystä on päivitetty.

Palautteen myötä rakentamistapaohjeen ja hulevesi- ja rakennuslupaselvitysten sisältöä on tarkennettu. Aineistoon on lisätty yritysvaikutusten arviointi ja ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista on käyty läpi. Asemakaavalla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää yhdyskuntalautakunta. Ehdotuksen nähtäville asettamisen tavoiteaikataulu on tammikuu 2021. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakartalle tehdään tarvittaessa tarkistuksia. Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Maankäytösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

#### *Asemakaavan toteuttaminen*

Kaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Henkilötietoja sisältävien liitteiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

#### **Lausunnot**

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos ja Pirkanmaan liitto.

#### **Tiedoksi**

Hakija, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

#### Liitteet

- 1 Liite yla 22.12.2020 Asemakaava
- 2 Liite yla 22.12.2020 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 22.12.2020 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 22.12.2020 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 22.12.2020 Viranomaisneuvottelun muistio
- 6 Liite yla 22.12.2020 Palaute ja vastineraportti

#### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Haitta-aineraportti
- 3 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Kuntotutkimusraportti
- 4 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Meluselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Yritysvaikutusten arviointi
- 6 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Pyynikin Trikoon ympäristön rakentuminen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

- 7 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Pyynikin Trikoon rakennusluvat 2000-2020
- 8 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Pihaksuunnitelma
- 9 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Lepakkoselvitys
- 10 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
- 11 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Maaperän pilaantuneisuus tutkimusraportti
- 12 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Trikookujan yleissuunnitelma
- 13 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Valmisteluvaiheen lausunnot
- 14 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Aloitussvaiheen lausunnot
- 15 Oheismateriaali yla 22.12.2020 OAS

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 29.12.2020 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 28.12.2020

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin Internet-sivun <http://tampere.cloudnc.fi/fi-FI> kautta.

Pyydetessä ote toimitetaan liitteineen.

Tampere  
28.12.2020

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§352

## **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)