



23.5.2017

LAUSUNTO OTAVALLANHOVI, ASEMAKAAVAN AJANTASAISTAMINEN JA
TÄYDENNYSRA-KENTAMINEN, KAAVA NRO 8564, XII (KYTTÄLÄ), SEKÄ KORTTELIN
186 VIITESUUNNITELMA, 837-112-0186-0031, TUOMIOKIRKONKATU 38 /
OTAVALANKATU 8

Projektiarkkitehti on pyytänyt kaupunkikuvatoimikunnalta lausuntoa Otavallanhovin asemakaavaluonnoksesta.

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatoimikunnassa 17.1.2017, 7.2.2017 sekä 28.2.2017, jolloin siitä kirjattiin lausunto. Lausunnossa 28.2.2017 todettiin seuraavaa:

” Toimikunta edellyttää jatkosuunnitteluun tutkittavaksi 5+2 kerrosta. Kerrosalaa on kaupunkikuvatoimikunnan näkemyksen mukaan mahdollista kasvattaa 6 500 k-m2 saakka sisäpihan puolelle (esim runkosyvyyden kasvattaminen tai korkeamman noppa-osan jatkaminen). Katutilaan tulee muodostaa kulma-aukio rakennuksen ensimmäisen kerroksen sisäänvetona. Kattomuodoksi suositellaan vinolapetta. Julkisivuun suositellaan vaaleaa rappauspintaa. Muuten edetään korttelisuunnitelman mukaan. Toimikunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä sillä ehdolla, että edellä mainitut asiat huomioidaan hankkeen jatkosuunnittelussa. Ehtojen täyttymistä valvoo ja hankkeen kaupunkikuvallisesta jatko-ohjeistuksesta vastaa rakennustarkastaja yhdessä kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa. ”

Edellisen lausunnon jälkeen hanketta on viety eteenpäin ja sekä asemakaavamuutos että viitesuunnitelma ovat kehittyneet. Kaupunkikuvatoimikunta toteaa nyt 23.5.2017 esitellyn asemakaavamuutoksen ja viitesuunnitelman jatkokehityksestä seuraavaa:

Otavallanhovin suunnitelma on edennyt hyvään suuntaan ja esitelty viitesuunnitelma vaikuttaa lupaavalta. Kaava ja hakijan suunnitelma ovat lähestyneet toisiaan ja ne tähtäävät nyt samaan lopputulokseen. Otavallanhovin päivitetyn suunnitelman katukulmauksen liiketilaa pidetään onnistuneena ja se tuo lisäarvoa sekä suunnitelmalle että katuympäristölle.

Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin huomioida seuraavat yksityiskohdat:

- Materiaalit ja värit ovat tärkeässä asemassa arvokkaassa keskustakohteessa. Erityisesti kattolapteen materiaali, sekä räystäään ja lappeen detaljointi ovat haasteellisia ja ne on suunniteltava huolella. Esimerkiksi kadun puolella jyrkän taitekaton ja seinän taitteen vedenpoisto vaatii työstämistä. Valmiita esimerkkejä toimivasta teknisestä toteutuksesta ja detaljoinnista on nähtävissä esimerkiksi Vuoreksessa. Katon ja julkisivun käsittelyä joudutaan miettimään vielä tarkemmin rakennuslupavaiheessa, kun asemakaava on hyväksytty.
- Ylimmän kerroksen käsittely vaikuttaa nykyisessä suunnitelmassa kömpelöltä, sitä tulee hioa vielä jatkossa.



23.5.2017

Toimikunta puoltaa kaavan hyväksymistä ja hankkeen etenemistä sillä ehdolla, että edellä mainitut asiat huomioidaan hankkeen jatkosuunnittelussa. Hanke on tuotava uudelleen kaupunkikuvatoimikuntaan rakennuslupavaiheessa.

Tampereen kaupungin kaupunkikuvatoimikunta

Lisätiedot: puheenjohtaja Matti Höyssä, puh. 0400 625 972,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Tiedoksi: Marjut Ahponen (asemakaavoitus), Jukka Turtiainen (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy), Matti Kyntäjä (Insinööritoimisto Matti Kyntäjä), Janne Karelahti ja Janne Halminen (As. Oy Otavallanhovi), Titta Tamminen ja Annika Alppi (rakennusvalvonta)



28.2.2017

LAUSUNTO OTAVALLANHOVI, KAAVA NRO 8564, XII (KYTTÄLÄ), 837-112-0186-0031
TUOMIOKIRKONKATU 38, OTAVALLANKATU 8, SEKÄ KORTTELIN 186
KORTTELISUUNNITELMA.

Projektiarkkitehti on pyytänyt kaupunkikuvatoimikunnalta lausuntoa
Tuomiokirkonkatu 38 ja Otavallankatu 8 kiinteistöä koskevasta
asemakaavamuutoksesta, sekä korttelisuunnitelmasta ja kiinteistön omistajien
toimittamasta viitesuunnitelmasta.

As. Oy Otavallanhovin hanketta ja korttelisuunnitelmaa käsiteltiin
kaupunkikuvatoimikunnassa 17.1.2017. Tuolloin kokouspöytäkirjassa todettiin mm.
seuraavaa:

"Kaupunkikuvatoimikunta toteaa korttelisuunnitelman ja asemakaavan viitesuunnitelman
jatkokehityksestä seuraavaa:

Korttelisuunnitelmat ovat tärkeä työkalu keskustan suunnittelussa ja laadukkaana
kaupunkikuvan muodostumisessa. Myös ympäristön muiden kiinteistöjen edut täytyy
huomioida tasapuolisesti, tämä varmistetaan korttelisuunnitelmalla.

- Korttelisuunnitelmaa ja asemakaavaa tuleekin jatkossa kehittää yhdessä ja toisiinsa sovittaen.

- Toimikunta pitää nyt esiteltyä asemakaavan viitesuunnitelmaa perustellumpana lähtökohtana Otavallanhovin kiinteistön muutoksille, kuin korttelisuunnitelmaa. Erityisesti katutilan käsittely on viitesuunnitelmassa paremmin perusteltu ja korttelisuunnitelmasta haluttaisiinkin nähdä versio, jossa Tuomiokirkonkadun katulinjaus polveilee esitettyyn tapaan.

- Molemmat esitetyt suunnitelmat (viitesuunnitelma ja korttelisuunnitelma) vaikuttavat liian massiivisilta. Korttelisuunnitelmavaiheessa tulee varmistaa, ettei koko korttelin lisärakentaminen vaikuta liikaa pihatilojen ja asuntojen valoisuuteen.

Otavallanhovin asemakaavan viitesuunnitelmaa kiitetään laadukkaaksi ja perustelluksi, esitys oli myös erinomainen. Hyvää suunnitelmassa olivat mm. katulinjan käsittely, lupaavat asuntosuunnitelmat ja liiketilan lisääminen kiinteistön kulmaan, myös pysäköinti vaikutti uskottavalta. Suunnitelmaa tulee kehittää yhdessä korttelisuunnitelman kanssa, seuraavat asiat huomioiden:

- Suunnitelma vaikuttaa liian massiiviselta paikkaan ja valaistusolosuhteisiin nähden.

- Ylimpien kerrosten massoittelu ja räystäslinja ovat levottomat. On syytä tutkia Tuomiokirkonkadun pitkässä katunäkymässä näkyvän rakennusmassan ylimpien osien yksinkertaistamista ja parempaa liittymistä ympäristöön. Itäisimmän rakennusosan räystäslinja saisi olla selvästi luonnosta alempana, lähellä nykyisen rakennuksen räystäslinjaa (tutkitaan tarkemmin korttelisuunnitelmassa).

- Tärkeää on liittää uusi rakennus paikan historiaan. Rakennukseen tarvitaan jotain erityistä, joka lunastaa tämän erikoisen paikan ja vastaa Otavallanhovin arvotalon poistumiseen kaupunkikuvasta. Piirre voi olla esimerkiksi rakennuksen muoto, materiaali tai jokin hienovarainen viite vanhaan.

- Luonnoksen korkeus tekee Tuomiokirkonkadusta kuulumaisen. Yllä todettu massan itäisimmän osan madaltamisen lisäksi voi olla mahdollista tutkia esim. kävelijän tasolla katutilaa avartavia (ja sateelta suojaavia) arkadeja liiketilojen kohdalla.

- Monoliittinen, yksiaineinen rakennushahmo voisi sopia paikkaan. Parvekkeet eivät saa tulla liiaksi hallitsemaan julkisivuja. Väritys täytyy sovittaa katunäkymään ja naapuritaloihin.

Sekä korttelisuunnitelma että asemakaavan viitesuunnitelma tulee esitellä kaupunkikuvatoimikunnassa ennen suunnitelmien hyväksymistä."



28.2.2017

Hankkeesta keskusteltiin kaupunkikuvatoimikunnan kokouksessa 7.2.2017, kohdassa 8. Muut asiat. Tuolloin keskustelusta kirjattiin erillinen yhteenveto:

Yhteenveto Kaupunkikuvatoimikunnan 7.2.2017 keskustelusta tiedoksi Otavallanhovin edustajille ja suunnittelijoille:

Kaupunkikuvatoimikunta toteaa että yhteinen näkemys korttelisuunnitelman ja Otavallanhovin välillä on edennyt hyvään suuntaan.

- Kadun puolen räystäslinjan korkeutta ja yhtenäisyyttä pidetään suunnittelua ohjaavana tekijänä. Korttelisuunnitelman mukainen massoittelu ja yhtenäinen räystäslinja olisi lähtökohtaisesti paikkaan sopivin. Suositeltavana korkeutena pidetään korttelisuunnitelman mukaista 5+2 kerroskorkeutta molempien katujen puolella.
- Räystäslinjan yläpuolella viistokattoa pidetään suositeltavana. Uusi moderni visio viistokatosta (6.2.2017 lähetetty VE 1B) lisättynä kadun puolella tasaisella räystäslinjalla on hyvä lähtökohta. Molempien katujen puolella sisäänvedetyt kattokerrokset yhtenäisellä räystäslinjalla nähdään myös mahdollisena vaihtoehtona (6.2.2017 lähetetty VE 2).
- Molempiin kattomuotovaihtoehtoihin on yhdistettävissä sisäpihan puolella sijaitseva korkeampi torniosa korttelisuunnitelmassa esitetyn periaatteen mukaisesti.
- Toimikunta toivoo että rakennuksen katutasen kulmauksen käsittelyssä tutkitaan pientä julkisivun sisäänvetoa.
- Suunnitelma on tuotava kaupunkikuvatoimikuntaan ennen rakennusluvan myöntämistä.

Molemmista suunnitelmista esiteltiin uudet, kehitetyt suunnitelmat kokouksessa 28.2.2017.

Nyt 28.2.2017 kaupunkikuvatoimikunta toteaa hankkeen jatkokehityksestä seuraavaa:

Toimikunta edellyttää jatkosuunnitteluun tutkittavaksi 5+2 kerrosta. Kerrosalaa on kaupunkikuvatoimikunnan näkemyksen mukaan mahdollista kasvattaa 6 500 k-m² saakka sisäpihan puolelle (esim. runkosyvyyden kasvattaminen tai korkeamman noppa-osan jatkaminen). Katutilaan tulee muodostaa kulma-aukio rakennuksen ensimmäisen kerroksen sisäänvetona. Kattomuodoksi suositellaan vinolapetta. Julkisivuun suositellaan vaaleaa rappauspintaa. Muuten edetään korttelisuunnitelman mukaan.

Toimikunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä sillä ehdolla, että edellä mainitut asiat huomioidaan hankkeen jatkosuunnittelussa. Ehtojen täyttymistä valvoo ja hankkeen kaupunkikuvallisesta jatko-ohjeistuksesta vastaa rakennustarkastaja yhdessä kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa.

Tampereen kaupungin kaupunkikuvatoimikunta

Lisätiedot: puheenjohtaja Matti Höyssä, puh. 0400 625 972,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Tiedoksi: Kimmo Ylä-Anttila (Arkkitehdit MY), Marjut Ahponen (asemakaavoitus), Jukka Turtiainen (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy), Matti Kyntäjä (Insinööritoimisto Matti Kyntäjä), Janne Karelahti (As. Oy Otavallanhovi), Jalo Virkki ja Annika Alppi (rakennusvalvonta).