

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginhallitus, § 484, 23.11.2020

Yhdyskuntalautakunta, § 347, 10.12.2019

Yhdyskuntalautakunta, § 114, 12.05.2020

§ 484

Asemakaava nro 8462, XVII (Tulli), Pinninkatu 45 ja 47, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen

TRE:3414/10.02.01/2018

Kaupunginhallitus, 23.11.2020, § 484

Valmistelija / lisätiedot:
Mikko Nurminen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Anna Hyyppä, puh. 040 800 7905, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8462 (päivätty 3.6.2019, tarkistettu 25.11.2019)
hyväksytään.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden liike- ja toimistorakennustontin muuttaminen asuinkäyttöön sekä tonttien täydennysrakentaminen. Tontilla 3 entinen teollisuusrakennus korvataan uudella asuinrakennuksella ja tontilla nro 60 rakennetaan lisäkerroksia nykyisen rakennuksen päälle. Kokonaiskerrosala on 10 220 k-m², josta uutta kerrosalaa on 3 856 k-m².

Asemakaavamuutokseen nro 8462 liittyvät maankäyttösopimukset (2 kpl) on hyväksytty asunto- ja kiinteistövaltuuston kokouksessa 11.11.2020, § 153 ja § 154. Tonttien 311-60 ja 311-3 kohdalla voimassa olevien

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asemakaavojen pääkäyttötarkoitukset eivät ole olleet asumista, joten niitä koskevissa maankäyttösopimuksissa ei sovelleta täydennysrakentamisen kannustimia.

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, muistuttajat (3 kpl), Anna Hyypä, Juha-Matti Ala-Laurila, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, kuulutus

Liitteet

- 1 Liite yla 12.5.2020 Asemakaava
- 2 Liite yla 12.5.2020 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 3 Liite yla 12.5.2020 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Viitesuunnitelma
 - 2 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 45
 - 3 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 47
 - 4 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Meluselvitys
 - 5 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Asbesti- ja haitta-ainelausunto, Pinninkatu 45
 - 6 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Korotuksen rakenneselvitys, Pinninkatu 45
 - 7 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakenneselvitys, Pinninkatu 47
 - 8 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakenne-, haitta-aine- ja kosteus selvitys, Pinninkatu 47
 - 9 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
 - 10 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
 - 11 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Aloitus- ja valmisteluvaiheen kommentit
 - 12 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Pinninkatu 47
 - 13 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus Kiint. Oy Pinninkatu 45
-

Yhdyskuntalautakunta, 10.12.2019, § 347

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8462 (päiväty 3.6.2019, tarkistettu 25.11.2019) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 3.6.2019 päivätyn ja 25.11.2019 tarkistetun asemakaavamutoksen nro 8462. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8462>

Diaarinumero: TRE:3414/10.02.01/2018

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden liike- ja toimistorakennustontin muuttaminen asuinkäyttöön sekä tonttien täydennysrakentaminen. Tontilla nro 3 entinen Hämeen Kenkätehtaan rakennus korvataan uudella 10-kerroksisella opiskelija-asuinrakennuksella. Tontilla nro 60 entisen teollisuusrakennuksen päälle rakennetaan lisäkerroksia. Suunnittelualan kokonaiskerrosala on 10 220 k-m² ja tehokkuus e=5, 55. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 3856 k-m².

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa osoitteessa Pinninkatu 45 ja 47. Asemakaavan muutos koskee tontteja nro 311-3 ja 60, jotka rajautuvat Pinninkatuun ja Varastokatuun. Tontilla nro 3 sijaitsee nelikerroksinen, 1951 valmistunut entinen Hämeen Kenkätehtaan tiilirakennus. Tontilla nro 60 sijaitsee viisikerroksinen, 1948 teollisuuskäyttöön valmistunut tiilirakennus. Molemmat rakennukset ovat olleet 1970-luvulta alkaen toimistokäytössä.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamutoksen hakijoiden tavoitteena on muuttaa tonttien käyttötarkoitus asumiseen. Tontilla nro 3 tavoitteena on nykyisen rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudella opiskelija-asuintalolla. Tontilla nro 60 tavoitteena on nykyisen rakennuksen korottaminen. Kaupungin tavoitteena on kehittää Tullin aluetta Tullin yleissuunnitelman pohjalta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunginosaksi, jossa on työpaikkojen lisäksi asumista ja palveluita. Täydennysrakentamisen yhteydessä pihat suunnitellaan vihreämmiksi ja pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Katutasoon sijoitetaan liiketilaa. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan tonttien omistajien Kiinteistö Oy Pinninkatu 45:n ja Kiinteistö Oy Pinninkatu 47:n aloitteesta. Tonttia nro 3 koskeva

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.12.2012–24.1.2013. Tuolloin tontin omistajan tavoitteena oli rakennuksen peruskorjaaminen asuinkäyttöön. Tontin nro 60 omistaja jätti asemakaavan muutoshakemuksen 4.12.2013 ja tontti liitettiin samaan kaava-alueeseen.

Aloitusvaiheen jälkeen asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteet ovat tarkentuneet. Tavoitteena on nyt tontin täydennysrakentaminen Tullin alueen yleissuunnitelman pohjalta. Molempia tontteja koskeva tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.6.–9.8.2018. Siitä saatiin kolme viranomaiskommenttia ja neljä mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 6. - 27.6.2019. Siitä saatiin seitsemän lausuntoa ja kolme mielipidettä. Pirkanmaan ELY-keskus toteaa Tullin täydennysrakentamisen olevan yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta perusteltua. Yleissuunnitelma ei ole MRL:n mukainen eikä sillä ole asemakaavoitusta ohjaavia oikeusvaikutuksia. ELY-keskus otti kantaa myös mm. valaistusolosuhteisiin ja ulko-oleskelualueisiin. Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan Pinninkatu 45:n korottaminen on mahdollista edellyttäen, että säilyvä osa säilyttää kaupunkikuvallisen asemansa. Pinninkatu 47:n rakennuksen purkaminen on valitettavaa mutta tässä tapauksessa mahdollista. Uudisrakennuksen sopivuutta ympäristöön tulee vielä tarkastella. Pirkanmaan liiton mukaan täydennysrakentaminen edistää maakuntakaavan toteutumista. Vaikutuksia maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ei kuitenkaan ole riittävästi tutkittu eikä ratkaisu siten ole maakuntakaavan mukainen. Vaikutusten arviointia ja vaihtoehtojen vertailua tulee täydentää. Ympäristöterveys edellytti, että melun ohjearvot alitetaan. Viheralueet ja hulevedet -yksiköllä, ympäristönsuojelulla ja Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Mielipiteissä tonttien muuttamista asuinkäyttöön pidetään mahdollisena, mutta vastustetaan purkamista ja 12-kerroksista rakennusta. Täydennysrakentamisen tulee soveltua ympäristöön ja korkea rakentaminen tulisi sijoittaa Tullin työpaikkavaltaisille reunavyöhykkeille, jossa se aiheuttaa vähemmän haittaa asumiselle.

Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli suunnitelmia 6.8.2019 ja totesi, että Tullin alue on välittävä osa radan suurivolyymisten massojen ja itäpuolisen väljemmän kaupunkirakenteen välillä, joten tehokkuuden nostaminen on periaatteessa mahdollista. Ainakin toinen vanhoista tehdasrakennuksista tulee säilyttää ja vanha räystäslinja tulee jättää selkeästi näkyviin.

Asemakaavaan merkittiin Pinninkadun puoleista nykyistä räystäslinjaa vastaava korkeusasema, jonka yläpuolella julkisivun tulee olla sisäänvedetty tai käsitelty muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla. Tontin nro 3 suurinta kerroslukua madallettiin kahdestatoista kymmeneen. Asemakaavan vaikutusten arviointia täydennettiin ja melusuojausta koskevia kaavamääräyksiä tarkistettiin yhdyskuntalautakunnan 27.8.2019

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

hyväksymien melulinjausten perusteella. Suunnittelun tarkennettua tontin nro 60 liiketilan määrä täsmentyi.

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto

Tiedoksi

hakija, Sirpa Lehtonen, Terhi Peltoniemi

Liitteet

- 1 Liite yla 10.12.2019 Asemakaava
- 2 Liite yla 10.12.2019 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 10.12.2019 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Viitesuunnitelma
 - 2 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 45
 - 3 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 47
 - 4 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Meluselvitys
 - 5 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Asbesti- ja haitta-ainelausunto, Pinninkatu 45
 - 6 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Korotuksen rakenneselvitys, Pinninkatu 45
 - 7 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Rakenneselvitys, Pinninkatu 47
 - 8 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Rakenne-, haitta-aine- ja kosteus selvitys, Pinninkatu 47
 - 9 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Aloitus- ja valmisteluvaiheen kommentit
 - 10 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
-

Yhdyskuntalautakunta, 12.05.2020, § 114

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8462 (päiväty 3.6.2019, tarkistettu 25.11.2019) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytyt.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 3.6.2019 päiväty ja 25.11.2019 tarkistetun asemakaavamutoksen nro 8462. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8462>

Diaarinumero: TRE:3414/10.02.01/2018

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.12.2019-20.1.2020. Siitä saatiin kolme viranomaisten lausuntoa ja kolme muistutusta.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan asemakaavaehdotus ei kaikilta osin täytä asemakaavalle asetettuja sisältö- ja laadullisia vaatimuksia. Asemakaava ei perustu riittäviin selvityksiin vaihtoehtojen tarkastelun osalta. Ratkaisu ei vaali riittävästi rakennettua ympäristöä eikä kauttaaltaan mahdollista terveellisen ja viihtyisän elinympäristön edellytyksiä. Kaavaratkaisu asettaa kiinteistöjen omistajat eriarvoiseen asemaan rakennetun ympäristön suojelun ja rakennusoikeuden määrän perusteella. Ratkaisu uhkaa rakennetun ympäristön arvoja, eikä riittävällä tavalla perustu yleispiirteisempien kaavojen ohjausvaikutukseen. ELY-keskus esittää, että asemakaava palautetaan valmisteluun.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan Pinninkatu 45:n korotusosa antaa tilaa alkuperäisen rakennuksen funkismuodoille. Pinninkatu 47:n rakennuksen säilyttäminen on katsottu teknisesti ja käytön kannalta mahdolliseksi. Purkaminen on valitettavaa, mutta tässä tapauksessa mahdollista. Kaavaselostuksessa todetaan asianmukaisesti purkamisen heikentävän Tullin kulttuurihistoriallisia arvoja. Pinninkatu 47:n uudisrakennus katkeaa visuaalisesti kahtia alkuperäisen räystäslinjan kohdalla. Uudisrakennus ei siten tue korttelin ehjää kokonaisilmettä ja heikentää Pinninkatu 45:n säilyvän osan historiallista kertovuutta ja erottuvuutta. Julkisivujen sisäänveto istuu luontevasti kokonaisuuteen.

Pirkanmaan liitto totesi, että kaavaselostusta on riittävällä tavalla täydennetty vaikutusten arvioinnin ja vaihtoehtojen vertailun osalta. Pinninkatu 47:n rakennuksen purkaminen ja arvokkaan kulttuuriympäristöperinnön häviäminen on erittäin valitettavaa, mutta perustelluista syistä ymmärrettävä ratkaisu.

Muistutuksissa Pinninkatu 47:n uudisrakennusta pidetään liian korkeana, sillä se ei sovellu ympäristöön ja aiheuttaa merkittävää haittaa naapurikiinteistöille ja asukkaille. Purkaminen olisi menetys alueen teolliselle historialle. Opiskelija-asumisen autopaikkavaatimuksista olisi syytä luopua.

Suunnittelun aikana on selvitetty tontin nro 3 (Pinninkatu 47) nykyisen rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön ja korottamista. Asemakaavaa laadittaessa on arvioitu MRA 1 §:n mukaiset vaikutukset ja selostuksessa on kuvattu esillä olleet vaihtoehdot asemakaavan laajuus huomioiden. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on havainnollistettu kuvaparein asemakaavaselostuksessa sekä asemakaavan liitteenä olevassa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

viitesuunnitelmassa. Suunnitelman kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu ja ohjattu myös kaupunkikuvatoimikunnassa. Kaavahankkeen laajuus ja vaikutukset eivät edellytä laajempia selvityksiä.

Asemakaavan mahdollistama tontin nro 3 rakennuksen purkaminen vähentää Tullin alueen kulttuuriympäristöarvoja, mutta museoviranomaisen mukaan purkaminen on tässä tapauksessa mahdollista. Asemakaavassa on annettu suojelumääräys tontin nro 60 säilyvälle rakennuksen osalle sekä määräyksiä uudisrakentamisen sovittamisesta arvoympäristöön. Nykyisen räystäslinjan hahmottumista on pidetty suunnitteluprosessin ajan kaupunkikuvallisesti tärkeänä muistumana vanhasta tehdasrakennuksesta, joten se on osoitettu kaavassa. Viitesuunnitelmassa on esitetty yksi mahdollisuus uudisrakentamisen sovittamisesta arvoympäristöön.

Asemakaava on laadittu kahden tontin yhteistarkastelujen pohjalta. Kiinteistöt ovat kuitenkin erilaisia, erilaisessa kunnossa ja niiden omistajilla on erilaiset tavoitteet. Kaavaratkaisut eivät siten voi olla identtisiä kaikilla tonteilla, ja jokaisessa asemakaavassa arvioidaan täydennysrakentamisen mahdollisuus todettujen arvojen ja laadittujen selvitysten pohjalta.

Rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen, asumisen lisääminen ja ympäristön laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä. Asemakaavamuutos tukee Tullin alueen monipuolistumista ja liittymistä osaksi kaupungin laajentuvaa ydinkeskustaa. Alueen käyttötarkoitus on strategisen osayleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva.

Asemakaava on valmisteltu yhdyskuntalautakunnan 27.8.2019 hyväksymien Tampereen kaupungin melulinjausten mukaisesti. Asemakaavassa määrätään asuntojen aukeamissuuntaa ja edellytetään meluntorjuntasuunnitelmaa rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetettujen melun ohjearvojen tulee alittua ja melusuojauksen toteutuminen tulee varmistaa myös vaiheittain rakennettaessa. Asemakaava edellyttää myös, että rakennusten suunnittelussa estetään ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin. Näin mahdollistetaan terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun syntyminen melun ja ilmanlaadun osalta. Viitesuunnitelmassa on osoitettu, että valokulmat korttelissa täyttyvät. Asemakaavan pysäköintinormit ovat kaupungin pysäköintipolitiikan (2019) mukaiset ja niissä on huomioitu opiskelija-asuminen.

Asemakaavaratkaisua ei muutettu palautteen perusteella. Viitesuunnitelman havainnekuvia ja selostuksen vaikutusten arviointia täydennettiin.

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo,
Pirkanmaan liitto, muistuttajat (3 kpl), Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 12.5.2020 Asemakaava
- 2 Liite yla 12.5.2020 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 3 Liite yla 12.5.2020 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 45
- 3 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 47
- 4 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Meluselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Asbesti- ja haitta-ainelausunto, Pinninkatu 45
- 6 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Korotuksen rakenneselvitys, Pinninkatu 45
- 7 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakenneselvitys, Pinninkatu 47
- 8 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Rakenne-, haitta-aine- ja kosteus selvitys, Pinninkatu 47
- 9 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
- 10 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
- 11 Oheismateriaali yla 12.5.2020 Aloitus- ja valmisteluvaiheen kommentit

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 1.12.2020 www.tampere.fi

Tampere
27.11.2020

Elina Nikkilä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§484

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.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)