



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

AK 8557 10-kortteli, viranomaisneuvottelu

Aika	14.3.2017 klo 12.30	
Paikka	Frenckell, neuvotteluhuone Strömmer	
Osallistujat	Elina Karppinen Antonia Sucksdorff Anna Hyyppä Titta Tamminen Heli Toukonieni Ari Vandell Maria Åkerman Marjatta Salovaara Miinu Mäkelä Tapio Stén Leena Strandén Pekka Kinanen Kaija Kiiveri Hakkarainen Anu Laurila Hanna Juhe	Asemakaavoitus, pj Asemakaavoitus, siht. Asemakaavoitus Rakennusvalvonta Kiinteistötoimi Liikennejärjestelmän suunnittelu Viheralueet ja hulevedet Ympäristönsuojelu Pirkanmaan maakuntamuseo Pirkanmaan pelastuslaitos Pirkanmaan ELY-keskus Pirkanmaan ELY-keskus Museovirasto Museovirasto Terveydensuojelu

1 Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Elina Karppinen toimi viranomaisneuvottelun puheenjohtajana ja Antonia Sucksdorff sihteerinä. Osallistujat esittäytyivät.

2 Kokouksen tarkoitus

Puheenjohtaja totesi, että kyseessä on MRL 66 §:n mukainen asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

3 Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

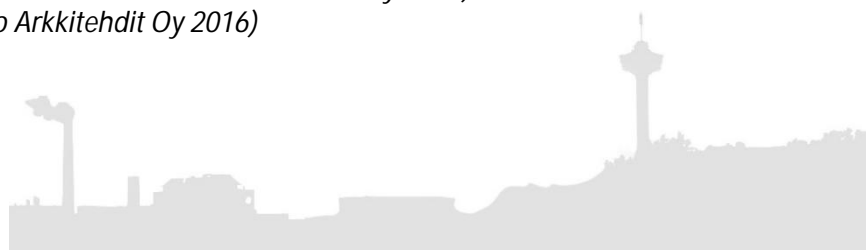
Anna Hyyppä esitteli suunnittelun lähtökohtia; suunnittelualueetta, kulttuuriympäristöarvoja sekä osayleiskaavaa. Asemakaavan tavoitteena on korttelin kehittäminen ja toiminnan monipuolistaminen, täydennysrakentaminen ja kulttuuriympäristön arvojen huomioiminen.

4 Suunnittelu- ja selvitystilanne

Anna Hyyppä esitteli suunnittelu- ja selvitystilannetta. Korttelisuunnitelma laadittiin vuonna 2012, osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä vuonna 2014 ja asemakaavaluonnos oli nähtävillä 12.1. - 2.2.2017 välisen ajan.

Seuraavat selvitykset on laadittu asemakaavaa varten:

- Kymppikorttelin kulttuuriympäristöselvitys (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2014)
- Rakennushistorialliset selvitykset:
- Vanha Osuuspankin talo (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2014)
 - Pantin talo (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2014)
 - Sandbergin talo (Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy 2014)
 - Tirkkosen talo (Aihio Arkkitehdit Oy 2016)





Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

- Sandbergin talo, A-rapun porrashuoneen dokumentointi (*Pirkanmaan maakuntamuseo 2014*).

Seuraavat suunnitelmat on laadittu asemakaavaa varten:

- K-10 – Aukioiden kortteli, korttelisuunnitelma (*Eriksson Arkkitehdit Oy 23.11.2012*)
- Kymppikortteli, viitesuunnitelma (*BST-Arkkitehdit Oy 18.8.2016*)
- Tirkkosen talon suunnitelmat (*Aihio Arkkitehdit Oy 9.1.2017*).

Asemakaavaluonnoksen C-18 -merkintä mahdollistaa monipuolisen käyttötarkoituksen, mm. asumisen lisäämisen korttelissa. Uusia jalankulkuyhteyksiä on suunniteltu korttelin läpi ja korttelin keskelle on osoitettu uusi kortteliaukio. Katutasossa on liike- ja palvelutiloja.

Keskusteltiin ajoyhteyksistä maanalaiseen pysäköintiin sekä suojeltujen rakennusten pysäköintinormista. Anna Hyyppä ja Elina Karppinen kertoivat, että uusien pysäköintihallien ajoyhteyksien osalta on olemassa sopimukset Kevan kanssa. Ajoyhteyttä maanalaiseen pysäköintiin ei ole tarkoitus järjestää Kauppakadulta. Suojeltujen rakennusten pysäköintinormin lähtökohta on ollut, että suojele tulisi houkuttelevaksi myös kiinteistöjen omistajille. Autoilevat asukkaat voivat itse hankkia pysäköintipaikkoja lähialueen laitoksista.

Anna Hyyppä esitteli asemakaavaluonnoksesta saatua palautetta, eli kuutta lausuntoa ja yhtä mielipidettä.

Mielipiteessä todettiin, että uusien, Keskustorille ja Frenckellinaukiolle näkyvien rakennusten yläkerrosten massoitteeluun ja kattorakenteisiin tulisi kiinnittää jatkosuunnittelussa riittävästi huomiota, jotta ne istuisivat hyvin vanhojen rakennusten monimuotoiseen kattomaailmaan.

Hulevesisuunnittelun lausunnossa todettiin, että hulevesivirtaamien kasvua tulee hulevesiohjelman keskustan valuma-alue selvityksen mukaisesti rajoittaa. Tiivistä rakennetussa kohteessa hulevesien hallinta edellyttää vettä läpäisevän pinnan kasvattamista mahdollisimman suureksi tai huleveden viivyttämistä.

Tampereen Sähköverkko Oy toi lausunnossaan esille, että yhtiöllä on kiinteistömuuntamot osoitteissa Kuninkaankatu 21 ja Kauppakatu 4. Muuntamot on tarpeen säilyttää nykyisillä paikoillaan.

Terveydensuojelu kysyi lausunnossaan tuleeko sisäpihoille ravintoloita tai muuta toimintaa, josta voi aiheutua mm. melua. Mitä aikaisemmassa vaiheessa pystytään tekemään terveysvaikutusten arviointia erilaisten toimintojen osalta, sitä parempi lopputulos voidaan saada.

Pirkanmaan maakuntamuseo toi ennakkolausunnossaan esiin alueen arvoja sekä otti kantaa kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin ja Pantin pihasiiven purkamiseen. Korttelin ulkoreunan rakennusmassojen tulee jatkossakin olla Keskustorin ja Kauppakadun näkymissä määräävinä, ja sisäpihalta näkyvien rakenteiden paikan arvoihin sovitettuja. Tältä osin ratkaisu on kehittynyt museon esittämään suuntaan. Pantin sisäpiharakennukset tulisi nähdä sisäpihalle ja korttelille luonteen antavina, historiallista jatkumoa luovina mahdollisuuksina. Museo ei pidä siipiosan purkamista oikeana ratkaisuna. Tältä osin suunnitelmat eivät ole muuttuneet museon esittämään suuntaan. Maakuntamuseo pitää tätä erittäin valitettavana, koska korotuksesta huolimatta asuinsiiven julkisivut ovat pääosin säilyttäneet alkuperäiset piirteensä.





Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

Kaavaluonnoksessa pyritään huomioimaan rakennetun ympäristön erityispiirteet korttelin vanhojen rakennusten sekä Pantin talon läntisen siiven osalta. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että näiltä osin kaavamerkinnot ovat asianmukaisia.

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Kortteli kuuluu kuitenkin kaupungin vanhimpaan osaan, jonka sisäpihoilla on voinut säilyä satunnaisia 1700-luvun lopun tai 1800-luvun kaupunkiarkeologisia jäänöksiä. Kaavaselostuksessa on syytä mainita, että mikäli pihojen maansiirtotöiden yhteydessä havaitaan vanhoja kivi- tai puurakenteita, tulee niistä ilmoittaa maakuntamuseoon havaintojen merkityksen arvioimiseksi ja jäänösten dokumentoimiseksi.

Kaavaehdotus tulee lähettää lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Museovirasto totesi lausunnossaan, että kaavan yleismääräys on ristiriitainen Tirkkosen talon sr-53-määräyksen ja rakennussuojelulain mukaisen suojelun kanssa ja sitä tulee tarkistaa.

Tirkkosen talon ullakkorakentamista tulee ohjata tarkemmin, myös sisätilojen ja rakennusrungon arvot tiedostaen. Mm. hissien sijoittelu, ilmanvaihto ja palo-osastointi tulee toteuttaa siten, että rakennuksen keskeiset arvot säilyvät. Kadun puolelle ei ole mahdollista tehdä uusia kattoikkunoita.

Tirkkosen talon kulttuurihistorialliset arvot on tarpeen turvata rakennusperintölain nojalla. Suojeluesitys on tarkoitus käsitellä kevään kuluessa. Museovirasto esittää, että asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vasta, kun Museovirasto on tehnyt suojeluesityksen.

Tällä hetkellä ullakkoasuntojen valonsaantia ei ole mahdollista järjestää pihan puolelta ilman, että suojelusta haetaan poikkeamista ELY -keskukselta. Pihan puolelle ullakkoasuntoihin liittyvät pienet julkisivumuutokset ovat mahdollisia, mikäli ne toteutetaan rakennuksen ominaispiirteiden ehdoilla.

Ympäristönsuojeluyksiköllä ei ollut kommentoitava asemakaavaluonnokseen.

5 Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Pirkanmaan ELY -keskus

Leena Standén totesi, että suojelu tulee toteuttaa kaavoituksen toimin kaikkien merkittävien rakennusten ja myös sisätilojen osalta. Vuoden 1975 suojelupäätöksestä ei voi hakea poikkeamista. Korttelin sisäosien rakennuskorkeuksissa tulisi pitäytyä korttelisuunnitelman korkeuksissa. Korkeudet tulee osoittaa asemakaavassa korkeusasemin, ei kerrosluvuin. Enimmäiskorkeudet tulisi määritellä virastotalon ja raatihuoneen tausta-rakennuksen korkeudesta. Korkeusasemia tulee havainnollistaa mm. julkisivukuvilla, joissa em. rakennukset näkyvät. Maanalainen pysäköinti on hyvä ratkaisu pihapaikkojen sijaan. Kaavaratkaisu ei saa johtaa siihen, että Kuninkaankadun ajoneuvoliikenne lisääntyy.

Pekka Kinanen totesi, että julkisen ja yksityisen tilan rajaukseen korttelin sisäosissa on syytä kiinnittää huomiota. Pihojen valoisuus tulee varmistaa.

Pirkanmaan maakuntamuseo

Miinu Mäkelä viittasi maakuntamuseon lausuntoon ja totesi, että sisäpihan rakennusten säilyminen tai purkaminen on haastava kysymys. Kortteliin toisi arvoa, jos vanhoja rakennuksia voisi säilyttää sisäpihoilla. Viitesuunnitelmien kaupunkivallinen laatu on parantunut suunnittelun edetessä.





Museovirasto

Anu Laurila totesi, että Tirkkosen talon suojelupäätös tulee uusia, koska rakennuksen sisätilojen kaikkia arvoja ei voida suojella asemakaavalla eivätkä uudet suunnitelmat ole vuoden 1975 päätöksen mukaan mahdollisia. Museovirasto tekee suojeluesityksen ELY-keskukselle kevään aikana. Rakennussuojelupäätöksen käsittely vie minimissään kaksi vuotta.

Ullakkotilojen avaamista sisäpihan puolelle ei voi sallia kaavassa vastoin nykyistä suojelupäätöstä. Kaavamääräyksiin on varmistettava myös sisätilojen suojelu arvokkaimmilla osilla. Asemakaavalla voidaan suojella esim. liiketiloja ja porrashuoneita, mutta asunnot vain rakennussuojelulailla.

Terveydensuojelu

Hanna Juhe totesi, että terveydensuojelua kiinnostavat sisäpihoille sijoitettavat toiminnot yhdistettynä asumiseen. Etenkin meluasioista käydään paljon keskustelua asukkaiden kanssa ja olisi hyvä, jos meluhaittoja pystyttäisiin ennaltaehkäisemään suunnittelun keinoin. Kaavamääräyksiin tulisi varmistaa, että asumista ei sijoitu ensimmäiseen tai toiseen kerrokseen.

6 Jatkoimenpiteet

Museovirasto käy läpi Tirkkosen talon yksityiskohtaiset arvot ja ilmoittavat, mitkä tulee ottaa huomioon asemakaavassa sekä valmistelee samalla omaa rakennussuojeluesitystään. Museovirasto varmistaa lakimieheltään, miten suojelupäätökset voidaan ottaa huomioon kaavamääräyksessä. Asemakaavoitus järjestää aiheesta työpalaverin museoviraston, ELY-keskuksen ja maakuntamuseon kanssa, kun prosessien eteneminen ja suojelumääräysten sisältö alkavat hahmottua. Asemakaavaehdotusta ei viedä yhdyskuntalautakunnan käsittelyyn ennen tätä. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun tarve arvioidaan myöhemmin.

7 Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 13.40.

