



Vastaanottaja

Tampereen kaupunginhallitus

Muutoksenhaunallinen päätös

Tampereen kaupunginvaltuusto, 14.12.2020 § 195

Valittaja

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

LAUSUNTOPYYNTÖ

1. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta antamaan lausunnon tai, jos hallintosääntö sitä edellyttää, hankkimaan valtuuston lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.
2. Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Näitä asiakirjoja ovat:
 - valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaava- merkintöineen ja -määräyksineen
 - kaavaselostus lopullisessa muodossaan
 - mahdolliset luonto- ja ympäristövaikutusselvitykset
 - kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

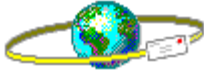
Jos lausunto tai muita asiakirjoja lähetetään hallinto-oikeuteen sähköisesti (sähköpostilla tai faksilla), niitä ei tarvitse lähettää postitse. Jos jäljennökset hallinto-oikeuden lähettämistä valitusasiakirjoista on oheistettu lausunnon antamista koskevan päätöspöytäkirjan liitteeksi, pyydämme, että näitä jäljennöksiä ei lähetetä hallinto-oikeuteen.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 5.3.2021**.

Hallinto-oikeudessa asiaa hoitaa hallinto-oikeustuomari Maria Jokinen.

Kaisa Mäkelä
lainkäyttösihteeri

(Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puhelusta peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.)



"Hakala Maria (ELY)" <maria.hakala@ely-keskus.fi> aika 28.01.2021 13.16.37

Vastaanottaja: "hameenlinna.hao@oikeus.fi" <hameenlinna.hao@oikeus.fi>
Kopio:
Aihe: Valitus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Hei,

liitteenä Pirkanmaan ELY-keskuksen valitus asemakaava-asiassa (Tampereen kaupunginvaltuusto 14.12.2020 § 195).

Ystävällisin terveisin,

Maria Hakala

Lakimies, VT

maria.hakala@ely-keskus.fi

Puh. 0295 036 118, vaihde 0295 036 000

Rakennettu ympäristö -yksikkö

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Yliopistonkatu 38, PL 297, 33101 TAMPERE

www.ely-keskus.fi/pirkanmaa

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Huomioi luonto ja ympäristö - älä tulosta tätä viestiä tarpeettomasti.



Valitus, asemakaava 8557.pdf



Ote pöytäkirjasta § 195 kaupunginvaltuusto 14.12.2020.pdf



Lausunto asemakaava 8557.pdf



10-kortteli.pdf



Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

ASIA

Valitus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

VALITTAJA

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
PL 297
33101 TAMPERE
Puh. 0295 036 000 (vaihde)
kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi

Valitusasiaa käsittelevät ELY-keskuksessa ylitarkastaja Pauliina Pelkonen, puh. 0295 036 050, ja lakimies Maria Hakala, puh. 0295 036 118, sähköposti etunimi.sukunimi@ely-keskus.fi.

PÄÄTÖS, JOHON HAETAAN MUUTOSTA

Tampereen kaupunginvaltuuston päätös 14.12.2020 § 195

PÄÄTÖKSEN TIEDOKSISAANTI

Päätöstä koskeva pöytäkirja on asetettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon 22.12.2020. ELY-keskus on saanut tiedon päätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 188 §:n 3 momentin ja kuntalain (410/2015) 140 §:n 3 momentin mukaisesti seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa, eli 29.12.2020.

ELY-KESKUKSEN VALITUSOIKEUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 1 momentin mukaan viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. MRL 18 §:n 2 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat.

28.1.2021

PIRELY/1381/2014

Asemakaavan kohteena oleva suunnittelualue sijaitsee tontin nro 11 osalta Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY-alue). Kauppakatu puolestaan on Pirkanmaan maakuntakaavassa luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Maakuntakaavan perustana olevassa selvityksessä *Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016* on nyt kyseessä olevan korttelin tontit 4 ja 12 sisällytetty Kauppakadun arvoalueen rajaukseen ja tontti 12 sen ydinalueeseen. Asemakaava-alue on siten kokonaisuudessaan joko valtakunnallisesti arvokasta RKY-aluetta tai maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Asemakaava-alue rajautuu lisäksi rakennussuojelulla suojeltuun Tirkkosen taloon (Sonck ja Federley, 1901). Asemakaavan mukainen täydennysrakentaminen heikentäisi RKY-alueen ja maakunnallisen arvoalueen arkkitehtonisia, kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja tai vähintäänkin vaarantaisi niiden säilymistä.

Asemakaavan hyväksymispäätöksellä on arvioitava olevan MRL 18 §:n 2 momentissa tarkoitettua valtakunnallista ja maakunnallista merkitystä. ELY-keskuksella on siten asiassa valitusoikeus.

VAATIMUKSET

Päätös on kumottava.

VAATIMUSTEN PERUSTELUT

Päätöksen lainvastaisuus

Päätös on lainvastainen, koska hyväksytyt asemakaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin vaatimusta siitä, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaava ei perustu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n edellyttämiin kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin rakennetun kulttuuriympäristön arvojen ja niihin kohdistuvien vaikutusten osalta.

Päätöksen perusteena olevat selvitykset ja vaikutusten arviointi eivät täytä MRL 9 §:n vaatimuksia leikkipaikoille ja oleskelualueille varatun ulkotilan riittävyyden arvioinnin osalta. Päätöksen perusteella ei voida arvioida, täyttääkö asemakaava MRL 155 §:n edellytykset sekä viime kädessä MRL 54 §:n 2 momentin sisältövaatimuksen edellytysten luomisesta terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Sovellettavat säännökset

28.1.2021

PIRELY/1381/2014

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavan sisältövaatimuksia koskevan MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

MRL 155 §:n 1 momentin mukaan asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Ne on turvallisesti erotettava liikenteelle varatusta alueesta. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alueet sekä kiinteistöjen yhteiset järjestelyt.

Valituksenalainen päätös

Tampereen kaupunginvaltuusto on päätöksellään 14.12.2020 § 195 hyväksynyt II kaupunginosaa (Tammerkoski) koskevan asemakaavan nro 8557 (Puutarhakatu 11 ja Kauppakatu 2 ja 4). Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa Keskustorin laidalla. Korttelin nro 10 tontit nro 4, 11 ja 12 käsittävä kaavamuutosalue rajautuu Puutarhakatuun, Aleksis Kiven katuun ja Kauppakatuun.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen ja päivitetään arvorakennusten suojelumääräykset. Asemakaavalla osoitetaan keskustatoimintojen korttelialue (C-8), jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Päätöksen perustelujen mukaan tonttien käyttötarkoitus muuttuu monipuolisemmaksi keskustatoimintojen alueeksi. Uudet asuin- ja liikerakennukset sijoittuvat korttelin sisäosiin. Asemakaavassa osoitettu kokonaiskerrosala on 21 000 k-m², josta uutta kerrosalaa on 5 900 k-m².

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä keskustatoimintojen alueelle (C) ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1). Tontti nro 11 kuuluu Hämeenkadun,

28.1.2021

PIRELY/1381/2014

Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-alue). RKY-alueita koskevan maakuntakaavan määräyksen mukaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Maakuntakaavan perustana olevassa selvityksessä *Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016* kohde Kauppakatu on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Asemakaavan muut tontit sisältyvät tähän kohteeseen. Kohteen Kauppakatu nykytilan osalta on todettu, että rakennuksia on pidetty kunnossa ja muuteltu liike-elämän tarpeisiin. Rakennukset ovat suurin piirtein alkuperäisessä käytössä. Kohde ilmentää 1900-luvun alun kauppa- ja pankkikatua, 1950-luvun virastoarkkitehtuuria sekä 1960-luvun liikerakentamista. Ominaispiirteinä ja arvoina on mainittu kohteen asema kaupunkikuvassa ja kaupungin historiassa (entinen pääkatu), nimekkäiden arkkitehtien suunnittelemat rakennukset, joita on rakennettu useassa vaiheessa, Tuulensuun, Ainanlinnan ja pankkitalojen asuntoarkkitehtuuri sekä kohteen liittyminen kiinteästi Hämeenpuiston sekä Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin RKY-alueisiin. Maakuntakaavamääräyksen mukaan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Suunnittelualueella on lisäksi voimassa Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava. Siinä suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle.

ELY-keskus tuo esiin, että tonteilla nro 4 ja 12 on voimassa 7.1.1993 vahvistunut asemakaava nro 7153. Tontit ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonne saadaan rakentaa myös asuntoja. Tontilla nro 4 Pantin talo Puutarhakadun puoleinen osa on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-29). Rakennuksen läntinen osa on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä (sr-30). Tontilla nro 12 Osuuspankin talo on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-26). Asemakaavassa tonttien päärakennusten kerrosluku on III–V. Tonttien nro 4 ja 12 (Pantin talo ja Osuuspankin talo) asemakaavat eivät ole toteutuneet tonttien sisäosien uudisrakentamisen osalta. Tontilla nro 11 on voimassa 10.6.1936 vahvistunut asemakaava nro -182, jossa tontille ei varhaisten asemakaavojen tapaan ole osoitettu asemakaavamerkintöjä.

28.1.2021

PIRELY/1381/2014

Hyväksytyn asemakaavan selostuksesta ilmenee, että asemakaavan kohteena olevan korttelin historiallisesti tärkeimmät katuosuudet ovat Kauppakatu ja osa Aleksis Kiven kadusta, joille sijoittuvat korttelin vanhimmat päärakennukset. Korttelin julkisivu Keskustorille on kaupungin tärkeimpiä kaupunkikuvallisia näkymiä. Korttelin rakennushistorialliset kohokohdat ovat vanhimmat kadunvarsirakennukset Sandbergin talo, Tirkkosen talo, Osuuspankin talo ja Pantin talo. Niiden ulkoarkkitehtuurin alkuperäisyysaste on korkea. Myös Sandbergin talon ja Pantin talon sisäpiharakennusten ulkoarkkitehtuurin alkuperäisyysaste on korkea. Osuuspankin sisäpihan rakennuksissa on useita ajallisia kerrostumia 1880–1960-luvuilta.

Korttelissa kolme rakennusta on edellä todetusti suojeltu asemakaavalla: Pantin talo kadun- ja lännenpuoleisilta osiltaan, Osuuspankin kadunpuoleinen osa sekä Tirkkosen talo. Tirkkosen talon vanhimman osan julkisivut on suojeltu myös kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain nojalla. Sandbergin taloa ei ole suojeltu.

Rakennetun ympäristön arvoihin liittyvät selvitykset ja arvojen huomioon ottaminen

Asemakaavaselostuksen mukaan tonttien nro 4 ja 12 omistajien tavoitteena on kehittää korttelin elinvoimaisuutta, lisätä asumista ja katutason kaupallista houkuttelevuutta, monipuolistaa tonttien käyttötarkoitusta sekä selvittää mahdollisuudet maankäytön tehostamiseen. Tontin nro 11 omistajan tavoitteena on tontin asemakaavan päivittäminen sekä täydennysrakentaminen osana korttelin kehittämistä. Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen korttelisuunnitelman periaatteiden mukaisesti alueen kulttuuriympäristöarvot huomioiden. Suunnittelutyön yhteydessä selvitetään hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

ELY-keskus on antanut 11.12.2018 asemakaavaehdotuksesta lausunnon, jossa se on todennut, että asemakaavan muutos koskee Tampereen keskustan vanhimpia kortteleita rajautuen Keskustoriin, Kauppakatuun ja Puutarhakatuun. Korttelissa sijaitsee rakennushistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, ja se on merkittävä osa Tampereen keskustan arvokasta kaupunkikuvaa. Kaavamutoksella halutaan tehostaa alueen maankäyttöä rakentamalla korttelien sisäosia. Korttelin katujulkisivut säilyvät. Lausunnon mukaan uudisrakennukset ovat 7–9-kerroksisia eli ne erottuvat selvästi katusivujen 3–5-kerroksisista arvorakennuksista tarkasteltaessa kaupunkikuvaa erityisesti Keskustorin suunnasta. Kaupunki on ehdotusvaiheen lausuntojen perusteella alentanut ylimmän kerrosluvun yhdeksästä kahdeksaan. ELY-keskuksen käsityksen mukaan tämä ei kuitenkaan riitä miltään osin turvaamaan rakennetun ympäristön arvoja MRL 54 §:n 2 momentissa edellytetyksi.

28.1.2021

PIRELY/1381/2014

Kuten ELY-keskus on todennut ehdotusvaiheen lausunnossaan, Tampereen keskustan tontti- ja korttelikohtaiset kaavahankkeet, joilla pyritään ympäristöään selvästi korkeampaan rakentamiseen, ovat ongelmallisia kaupunkikuvan kannalta varsinkin, kun ne sijoittuvat osaksi kulttuurihistoriallista ympäristöä tai sen välittömään läheisyyteen. Kaupunkikeskustan täydennysrakentaminen tulisi selvittää kokonaisuutena lähtien siitä, mitä arvokas ympäristö kestää. Tällaisessa ympäristössä uudisrakentaminen tulee olla hierarkkisesti alisteista, ei dominoivaa.

ELY-keskuksen lausunnossa todetulla tavalla Aleksis Kiven kadun, Puutarhakadun ja Kauppakadun arvotarkennusten osalta kaavassa on asianmukaiset suojelumerkinnot. Korttelien sisäosien korkea rakentaminen on kuitenkin merkittävä heikennys kaupunkikuvan kannalta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Tampereen kaupungin historiallisessa keskustassa täydennysrakentaminen tulee olla korkeatasoista ja se tulee sopeuttaa ympäröivään mittakaavaan ja alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin erityisesti valtakunnallisesti merkittävien RKY-alueiden, kuten Keskustorin yhteydessä. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) edellyttävät RKY-arvojen turvaamista.

ELY-keskus kiinnittää erityisesti huomiota uudisrakentamisen suunnittelun osalta asemakaavaselostuksesta ilmeneviin kaavaratkaisun vaihtoehtoihin. Asemakaavan lähtökohtana oli korttelisuunnitelma (Eriksson Arkkitehdit Oy 2012). Korttelisuunnitelmassa viidellä tontilla uudisrakentamista oli noin 5 700 k-m² ja kerrosluvut hyväksytyin asemakaavan mukaisilla tonteilla (nro 4, 12 ja 11) ovat I–VI. Korttelisuunnitelman havainnekuvan perusteella tässä vaihtoehdossa uudisrakentaminen olisi voitu sopeuttaa erittäin hyvin suunnittelualueen rakennetun ympäristön arvoihin.

ELY-keskus kiinnittää huomion myös siihen, että kortteliin on rakennettu kaksi uudisrakennusta 1980- ja 1990-luvuilla, liikerakennus Aleksis Kiven katu 10 (nyk. Kela) ja liikerakennus Kuninkaankatu 21, jotka molemmat on mittakaavaltaan sovitettu ympäröivään historialliseen korttelirakenteeseen. Aleksis Kiven katu 10:n kaupunkikuvallinen asema on nähtävissä kaavaselostuksessa (s. 27, havainnekuva Frencckellin suunnasta). Aleksis Kiven katu 10:n asemakaavassa on arvioitu myös tontin sisäosaan soveltuva rakentamisen korkeus ja kerrosluvuksi on asetettu IV. Korttelin kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo ei ole vähentynyt maankäyttö- ja rakennuslain (2000) aikana vaan noussut myöhempien selvitysten ja arviointien myötä, eikä ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole esitetty perustetta, miksi huomattavasti korkeampi rakentaminen olisi nyt lainsäädännön tavoitteiden mukaista.

Hyväksytty asemakaava perustuu BST-Arkkitehdit Oy:n vuonna 2018 laatimaan suunnitelmaan, jossa uudisrakentamisen määrä on kasvanut merkittävästi vuoden 2012 korttelisuunnitelmaan verrattuna. Asemakaavaluonnoksessa viidellä tontilla uudisrakentamista oli noin 1 900 k-m² ja kerrosluvut olivat I–IX. Hyväksytyssä asemakaavassa, jossa on viiden sijaan enää kolme tonttia, uudisrakennukset ovat kerrosluvuiltaan I–VII tai I–VIII. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavaluonnos mahdollisti kortteliin enemmän uutta asumista ja liiketilaa, kun taas

28.1.2021

PIRELY/1381/2014

korttelisuunnitelmassa esitetty rakentaminen oli maltillisempaa. Kaavaselostuksessa (s. 18) todetaan, että korttelisuunnitelma huomioi paremmin korttelin kulttuuriympäristöarvot ja mittakaavan. Molemmissa suunnitelmissa uudisrakentaminen on osoitettu korttelin sisäosiin, joten vaikutukset ympäröivään kaupunkikuvaan ovat molemmissa samankaltaiset. Selostuksessa todetaan, että asemakaavaluonnos vastasi paremmin hakijoiden tavoitteita ja on toteuttamiskelpoisempi. Selostuksesta ei kuitenkaan käy ilmi, mihin selvityksiin ja vaikutusarviointeihin kulttuuriympäristön arvot huomioivasta korttelisuunnitelman ratkaisusta luopuminen perustuu.

Suhteessa rakennetun kulttuuriympäristön merkittäviin arvoihin vaihtoehtojen vertailu ja valitun kaavaratkaisun vaikutusten arviointi tulisi olla yksityiskohtaista. Ottaen huomioon, että selostuksessa on todettu korttelisuunnitelman huomioivan korttelin kulttuuriympäristöarvot ja mittakaavan paremmin kuin asemakaavaluonnos, olisi erityisesti ollut tarpeen selvittää kaavaratkaisun vaikutuksia sen arvioimiseksi, että kaava täyttää MRL 54.2 §:n vaatimuksen rakennetun ympäristön vaalimisesta ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskiellon osalta. Selvitykset ovat puutteelliset myös sen osalta, miten rakentaminen korttelin sisäosissa vaikuttaa rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin ja kaupunkikuvaan. Tarkastelluissa vaihtoehtoissa havainnekuvien perusteella ero on huomattava, vaikka hyväksytyssä asemakaavassa kerroslukua on laskettu yhdellä kerroksella. Asemakaava ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan täytä MRL 9 §:n vaatimuksia.

ELY-keskus katsoo, että vuoden 2012 korttelisuunnitelmaan perustuva ratkaisu olisi täyttänyt riittävällä tavalla MRL 54 §:ssä asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset ja ottanut huomioon hakijoiden tavoitteet täydennysrakentamisesta. Sen sijaan vuoden 2018 viitesuunnitelman havainnekuvasta käy ilmi, että hyväksytyyn asemakaavan mukaiset rakennukset erottuvat kaupunkikuvassa selvästi katusivujen 3–5-kerroksisista arvorakennuksista erityisesti Keskustorin suunnasta. Kyseessä on Tampereen viimeinen kortteli, jossa on säilynyt keskustan vanhan 1800–1900-luvun korttelirakenteen mittakaava. Korkea uudisrakentaminen näyttäytyy ympäristölleen vieraana ja hallitsevana elementtinä suhteessa Keskustorin RKY-alueen ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin.

Kaavaselostuksessa esitetyt visualisoinnit osoittavat suunniteltujen rakennusten dominoivan ja selkeän heikentävän vaikutuksen kaupunkikuvassa Tampereen Keskustorilta ja Hämeenkadulta useasta suunnasta katsottuna siitä huolimatta, että rakentaminen sijoittuu sisäpihalle. Vastapäätä suunnittelualuetta Keskustorilla RKY-alueella sijaitsee mm. Vanha kirkko, joka on maamme varhaisia uusklassillisia ristikirkkoja ja kantakaupungin vanhin julkinen rakennus. Kaupunkikuvan muuttaminen kulttuuriympäristöön vieraalla muotokielellä, käyttötarkoituksella ja mittakaavalla RKY-alueen ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ydinosassa merkitsee ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennetun ympäristön erityisten arvojen

28.1.2021

PIRELY/1381/2014

häviämistä. Rakentamisen heikentävä vaikutus koko RKY-alueeseen on kaupunkikuvallisesti merkittävä.

Asemakaavamuutoksella on merkityksellistä vaikutusta lisäksi arvoalueen sisäiseen kaupunkikuvaan sekä alueen yhtenäisen rakennuskannan muodostamaan kokonaisuuteen ja miljööseen, mikä käy ilmi kaavaselostuksen vaihtoehtojen visualisoinneista. Alueen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikulttuurin mukaiset ominaispiirteet eivät riittävällä tavalla säily asemakaavassa osoitetun täydennysrakentamisen johdosta.

Ulko-oleskelualueiden ja leikkipaikkojen riittävyys

Asemakaavan yleismääräysten mukaan asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vehreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita maantasossa tai kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana. Kansi- ja kattopihan tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Kattopihoille tulee suunnitella ja toteuttaa sopivia istutusratkaisuja, kuten istutusaltaita, säleikköjä, ruukkuja tms., vehreän ilmeen varmistamiseksi. Ulko-oleskelualueiden viherrakenteiden tulee viivyttaa hulevesiä sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja.

ELY-keskus on todennut asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa, että yleiskaavan mukaan asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat tulee toteuttaa. Asemakaavaa varten tehdyistä selvityksistä ei käy ilmi, miten kaupunki on arvioinut, että korttelin sisäosan täydennysrakentamisen yhteydessä kaavaratkaisussa järjestetään MRL 155 §:n mukaisesti asuinrakennusten yhteyteen riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Vaihtoehtovertailua tai vaikutusarviointeja ulkotilan riittävydestä ei kaava-aineiston perusteella ole tehty. Vakiintuneessa suunnittelukäytännössä ja aiemmissa kaavoitusohjeissa ulko-oleskelualueiden mitoittamiseksi on suositeltu noin 10 %:a tontin tai korttelin asuinrakentamisen kerrosalasta. Asemakaavassa mitoitus tietoja ulko-oleskelualueiden määrästä ei ole esitetty, eikä ulko-oleskelualueiden riittävyttä voida siten arvioida.

Kaavaratkaisussa ei voida tehtyjen selvitysten ja vaikutusten arviointien perusteella varmistua, onko asemakaava MRL 155 §:n mukainen ja luodaanko kaavalla siten MRL 54.2 §:n mukaisesti edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Johtopäätökset

Asemakaava ei täytä MRL 54.2 §:n vaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisesta ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskiellosta. Rakennetun ympäristön arvojen huomioon ottamisen osalta kaavaa varten

28.1.2021

PIRELY/1381/2014

tehdyt selvitykset ja vaikutusten arviointi ovat puutteellisia MRL 9 §:n vastaisesti.

Asemakaavaa varten tehtyjen selvitysten ja vaikutusten arviointien perusteella ei voida myöskään arvioida, onko asemakaava MRL 155 §:n mukainen ja täyttääkö kaava siten MRL 54.2 §:n sisältövaatimuksen edellytysten luomisesta terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Kaupunginvaltuuston päätös on lainvastaisena kumottava.

ASIAN KÄSITTELY

Asia on käsitelty Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat-vastuualueen rakennettu ympäristö -yksikössä.

Valituksen on esitellyt lakimies Maria Hakala ja ratkaissut johtaja Mari Rajala. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti, ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Liitteet

Liite 1: Tampereen kaupunginvaltuuston päätös 14.12.2020 § 195 valitusosoituksineen

Liite 2: Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto asemakaavaehdotuksesta 11.12.2018

Liite 3: Kohdesijaintiliite

Jakelu

Hämeenlinnan hallinto-oikeus, sähköpostilla

Tämä asiakirja PIRELY/1381/2014 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/1381/2014 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rajala Mari 28.01.2021 13:13

Esittelijä Hakala Maria 28.01.2021 13:10

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginvaltuusto, § 195, 14.12.2020
Yhdyskuntalautakunta, § 236, 30.10.2018
Yhdyskuntalautakunta, § 103, 02.04.2019
Kaupunginhallitus, § 486, 23.11.2020

§ 195

Asemakaava nro 8557, II (Tammerkoski), Puutarhakatu 11 sekä Kauppakatu 2 ja 4

TRE:665/10.02.01/2014

Kaupunginvaltuusto, 14.12.2020, § 195

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.

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8557 (päiväty 9.1.2017, tarkistettu 15.10.2018 ja 18.3.2019) hyväksytään.

Perustelut

Kolmen tontin yhteisellä asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tonttien täydennysrakentaminen ja päivitetään arvorakennusten suojelumääräykset. Tonttien käyttötarkoitus muuttuu monipuolisemmaksi keskustatoimintojen korttelialueeksi. Uudet asuin- ja liikerakennukset sijoittuvat korttelin sisäosiin. Kokonaiskerrosala on 21 000 k-m², josta uutta kerrosalaa on 5 900 k-m².

Asemakaavamuutokseen nro 8557 liittyvät maankäyttösopimukset (2 kpl) on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 11.11.2020, § 150 ja § 151. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin 10-12 pääkäyttötarkoitus ei ole ollut asumista, joten sitä koskevassa maankäyttösopimuksessa ei sovelleta täydennysrakentamisen kannustimia. Tontin 10-11 kohdalla voimassa olevan asemakaavan pääkäyttötarkoitus sen sijaan on mahdollistanut asuinrakentamisen, joten sitä koskevassa maankäyttösopimuksessa huomioidaan täydennysrakentamisen kannustimet.

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Anna Hyyppä, Juha-Matti Ala-Laurila, kuulutus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Liitteet

- 1 Liite yla 2.4.2019 Asemakaava
- 2 Liite yla 2.4.2019 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine lausuntoihin
- 3 Liite yla 2.4.2019 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Viitesuunnitelma
 - 2 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Korttelisuunnitelma
 - 3 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Osuuspankki
 - 4 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Pantti
 - 5 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Sandberg
 - 6 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Porrashuoneen dokumentointi Sandberg
 - 7 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Viranomaisneuvottelun muistio
 - 8 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
 - 9 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
 - 10 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Kulttuuriympäristöselvitys
 - 11 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Aloitus- ja valmisteluvaiheen viranomaiskommentit
 - 12 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Aloitus- ja valmisteluvaiheen mielipide (Verkkojulkisuus rajoitettu)
 - 13 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus 1
 - 14 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus 2
-

Yhdyskuntalautakunta, 30.10.2018, § 236

Valmistelijat / lisätiedot:
Nurminen Mikko

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8557 (päiväty 9.1.2017, tarkistettu 15.10.2018) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että asunto- ja kiinteistölahtakunta on hyväksynyt maankäyttösopimukset.

Perustelut

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen ja päivitetään arvorakennusten suojelumääräykset. Korttelin käyttötarkoitus muuttuu monipuoliseksi keskustatoimintojen korttelialueeksi. Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin sisäosiin ja pysäköinti maan alle. Rakennusten alimpiin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kerroksiin sijoittuu pääsääntöisesti liike- ja palvelutiloja. Kortteliin mahdollistetaan uusien jalankulkuyhteyksien avaaminen ja tonttien yhteisiä huolto- ja pysäköintijärjestelyjä.

Tontilla nro 4 muutetaan nykyisiä liike- ja toimistotiloja asunnoiksi ja korvataan vanha pihasiipi 3–8-kerroksisella uudisrakennuksella. Tontilla nro 11 korvataan matala piharakennus 7-kerroksisella uudisrakennuksella. Tontilla nro 12 puretaan toinen pihasiipi ja rakennetaan tilalle 7–9-kerroksinen uudisrakennus. Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 21 280 k-m² ja tehokkuus e=3,0. Rakennusoikeus kasvaa n. 6180 k-m².

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee II kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa Keskustorin laidalla. Korttelin nro 10 tontit nro 4, 11 ja 12 käsittävä kaavamuutosalue rajautuu Puutarhakatuun, Aleksis Kiven katuun ja Kauppakatuun. Keskustori ympäristöineen on Tampereen hallinnollinen, kaupunkikuvallinen, toiminnallinen ja historiallinen ydin, jossa sijaitsevat kaupungin merkittävimmät julkiset rakennukset. Korttelin eteläpuolinen Kauppakatu on kaupungin alkuperäinen pääkatu ja länsipuolella korttelia rajaa Kuninkaankadun kävelykatuosuus. Pääosin liike- ja toimistokäytössä oleva kortteli 10 on kaupungin vanhimpia kortteleita. Suunnittelualueella sijaitsevat Pantin talo, Sandbergin eli Kekäleen talo sekä Osuuspankin talo.

Asemakaavan tavoitteet

Tonttien omistajien tavoitteena on kehittää korttelin elinvoimaisuutta, lisätä asumista ja katutason kaupallista houkuttelevuutta, monipuolistaa tonttien käyttötarkoitusta sekä selvittää mahdollisuudet maankäytön tehostamiseen. Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen korttelisuunnitelman periaatteiden mukaisesti alueen kulttuuriympäristöarvot huomioiden. Suunnittelutyön yhteydessä selvitetään hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan tonttien omistajien aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 26.6.–21.8.2014 ja siitä saatiin Tampereen Veden kommentti.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.1.–2.2.2017 ja suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.1.2017. Aineistosta saatiin kuusi viranomaisen lausuntoa ja yksi mielipide. Hulevesisuunnittelu otti kantaa korttelin hulevesien hallintaan, Tampereen Sähköverkko Oy kiinteistömuuntamoiden säilyttämiseen ja terveydensuojelu tulevien toimintojen terveysvaikutuksiin. Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja, hankkeen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kaupunkikuvallisia vaikutuksia, Pantin talon pihasiiven purkamista sekä mahdollisia kaupunkiarkeologisia jäännöksiä. Museovirasto otti kantaa Tirkkosen talon kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseen. Ympäristönsuojelulla ei ollut kommentoitavaa. Mielenpitoisesti toivottiin uusien, Keskustorille näkyvien rakennusten sovittamista vanhojen rakennusten kattomaailmaan.

Saadun palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella viitesuunnitelmassa tarkasteltiin piha-alueiden istutusmahdollisuuksia hulevesien hallintaa varten ja asemakaavassa annetaan määräyksiä pihojen laadusta. Tontilta nro 12 varattiin tila muuntamolle. Asemakaava edellyttää, että rakennusten 1. ja 2. kerrokseen sijoitetaan liike- ja palvelutiloja, jolloin asuminen sijoittuu pääosin rauhallisempiin yläkerroksiin. Sandbergin talon porrashuoneen suojelumääräystä tarkennettiin ja asemakaavaselostukseen lisättiin maininta mahdollisesti löytyvistä kaupunkiarkeologisista jäännöksistä. Uudisrakennusten ylimpiä kerroksia koskevia määräyksiä tarkennettiin.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 14.3.2017. Suunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 19.12.2017. Tirkkosen talon suojelukysymyksiä on käsitelty työpalavereissa Museoviraston ja Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa.

Asunto Oy Hämeenpohja (tontti nro 10-3) päätti irtautua asemakaavamuutoksesta 20.2.2017 ja Kiinteistö Oy Tirkkosentalo (tontti nro 10-13) 12.10.2018. Kaava-aineisto päivitettiin tältä osin.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Pysäköinnin ja huollon yhteisjärjestelyt sekä pihan ja jalankulkuyhteyksien kehittäminen edellyttävät koko korttelin kiinteistöjen yhteistyötä ja keskinäisiä sopimuksia. Mikäli pihojen maansiirtotöiden yhteydessä havaitaan vanhoja kivi- tai puurakenteita, tulee niistä ilmoittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Maankäyttösopimukset laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Tiedoksi

Hakijat

Kokouskäsittely

Projektiarkkitehti Anna Hyyppä esitteli asian kohdassa Ajankohtaiset asiat, asemakaavapäällikkö Elina Karppinen oli asiantuntijana läsnä esittelyssä.

Liitteet

1 Liite ylä 30.10.2018 Asemakaava

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 2 Liite yla 30.10.2018 Asemakaavan selostus
 - 3 Liite yla 30.10.2018 Asemakaavan seurantalomake
 - 4 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Viitesuunnitelma
 - 5 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_tark
 - 6 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Rakennushistoriaselvitys_Osuuspankki
 - 7 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Rakennushistoriaselvitys_Pantti
 - 8 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Rakennushistoriaselvitys_Sandberg
 - 9 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Porrashuoneen dokumentointi_Sandberg
 - 10 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Korttelisuunnitelma
 - 11 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Kulttuuriympäristöselvitys
 - 12 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Viranomaisneuvottelun muistio
 - 13 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
-

Yhdyskuntalautakunta, 02.04.2019, § 103

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8557 (päiväty 9.1.2017, tarkistettu 15.10.2018 ja 18.3.2019) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 1.11.–3.12.2018 ja siitä pyydettiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Muistutuksia ei saatu.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää Pantin talon eteläsiiven purkamista erittäin valitettavana. Asemakaavaehdotus muuttaa kaava-alueen ja Keskustorin kaupunkikuvaa sekä heikentää jossain määrin kaava-alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tämä on huomioitu asianmukaisesti vaikutusten arvioinnissa. Samalla kaava kuitenkin myös suojelee poikkeuksellisen merkittäviä rakennuskulttuurin arvoja, jotka ovat aiemmin olleet osittain vailla suojelua. Kokonaisuutena asemakaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että uudisrakennukset erottuvat selvästi arvotarkennuksista erityisesti Keskustorin suunnasta. Tontti- ja korttelikohtaiset kaavahankkeet, joilla pyritään ympäristöään korkeampaan rakentamiseen, ovat ongelmallisia varsinkin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kulttuurihistoriallisessa ympäristössä. Kaupunkikeskustan täydennysrakentaminen tulisi selvittää kokonaisuutena ja uudisrakentamisen tulee olla hierarkkisesti alisteista. Lisärakentaminen lisää liikennettä ja asumisen ulko-oleskelutilat tulee toteuttaa. Arvorakennusten osalta kaavassa on asianmukaiset suojelumerkinnot. Korttelin sisäosien korkea rakentaminen on heikennys kaupunkikuvan kannalta. Historiallisessa keskustassa täydennysrakentaminen tulee olla korkeatasoista ja se tulee sopeuttaa ympäröivään mittakaavaan ja kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin erityisesti valtakunnallisesti merkittävien RKY-alueiden yhteydessä.

Lausuntojen perusteella korttelin ylin kerrosluku madallettiin yhdeksästä kahdeksaan. Asemakaavan pysäköintinormit päivitettiin 29.1.2019 hyväksytyyn pysäköintipolitiikan mukaisiksi.

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Sirpa Lehtonen, Kirsi Grönberg, Terhi Peltoniemi, Mikko Nurminen

Liitteet

- 1 Liite yla 2.4.2019 Asemakaava
- 2 Liite yla 2.4.2019 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine lausuntoihin
- 3 Liite yla 2.4.2019 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Korttelisuunnitelma
- 3 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Viranomaisneuvottelun muistio
- 4 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
- 5 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Osuuspankki
- 6 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Pantti
- 7 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Sandberg
- 8 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Porrashuoneen dokumentointi Sandberg
- 9 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Kulttuuriympäristöselvitys
- 10 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
- 11 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Aloitus- ja valmisteluvaiheen viranomaiskommentit

Kaupunginhallitus, 23.11.2020, § 486

Valmistelijat / lisätiedot:
Mikko Nurminen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus oli

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8557 (päivätty 9.1.2017, tarkistettu 15.10.2018 ja 18.3.2019) hyväksytään.

Perustelut

Kolmen tontin yhteisellä asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tonttien täydennysrakentaminen ja päivitetään arvorakennusten suojelumääräykset. Tonttien käyttötarkoitus muuttuu monipuolisemmaksi keskustatoimintojen korttelialueeksi. Uudet asuin- ja liikerakennukset sijoittuvat korttelin sisäosiin. Kokonaiskerrosala on 21 000 k-m², josta uutta kerrosalaa on 5 900 k-m².

Asemakaavamuutokseen nro 8557 liittyvät maankäyttösopimukset (2 kpl) on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 11.11.2020, § 150 ja § 151. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin 10-12 pääkäyttötarkoitus ei ole ollut asumista, joten sitä koskevassa maankäyttösopimuksessa ei sovelleta täydennysrakentamisen kannustimia. Tontin 10-11 kohdalla voimassa olevan asemakaavan pääkäyttötarkoitus sen sijaan on mahdollistanut asuinrakentamisen, joten sitä koskevassa maankäyttösopimuksessa huomioidaan täydennysrakentamisen kannustimet.

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Anna Hyyppä, Juha-Matti Ala-Laurila, kuulutus

Kokouskäsitely

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

Liitteet

- 1 Liite yla 2.4.2019 Asemakaava
- 2 Liite yla 2.4.2019 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine lausuntoihin
- 3 Liite yla 2.4.2019 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Korttelisuunnitelma
- 3 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Osuuspankki
- 4 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Pantti
- 5 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Sandberg
- 6 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Porrashuoneen dokumentointi Sandberg
- 7 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Kulttuuriympäristöselvitys
- 8 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Viranomaisneuvottelun muistio
- 9 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
- 10 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
- 11 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Aloitus- ja valmisteluvaiheen viranomaiskommentit

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 12 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Aloitus- ja valmisteluvaiheen mielipide (Salassa pidettävä)
- 13 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus 1
- 14 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus 2

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtäville 22.12.2020:
www.tampere.fi

Päätös on annettu postin kuljetettavaksi 23.12.2020.

Päätös on lähetetty sähköpostilla 23.12.2020.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere

23.12.2020


Karoliina Vehmaanpera

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§195

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen ja kunnan jäsenen tietoon tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on asetettu nähtäville, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

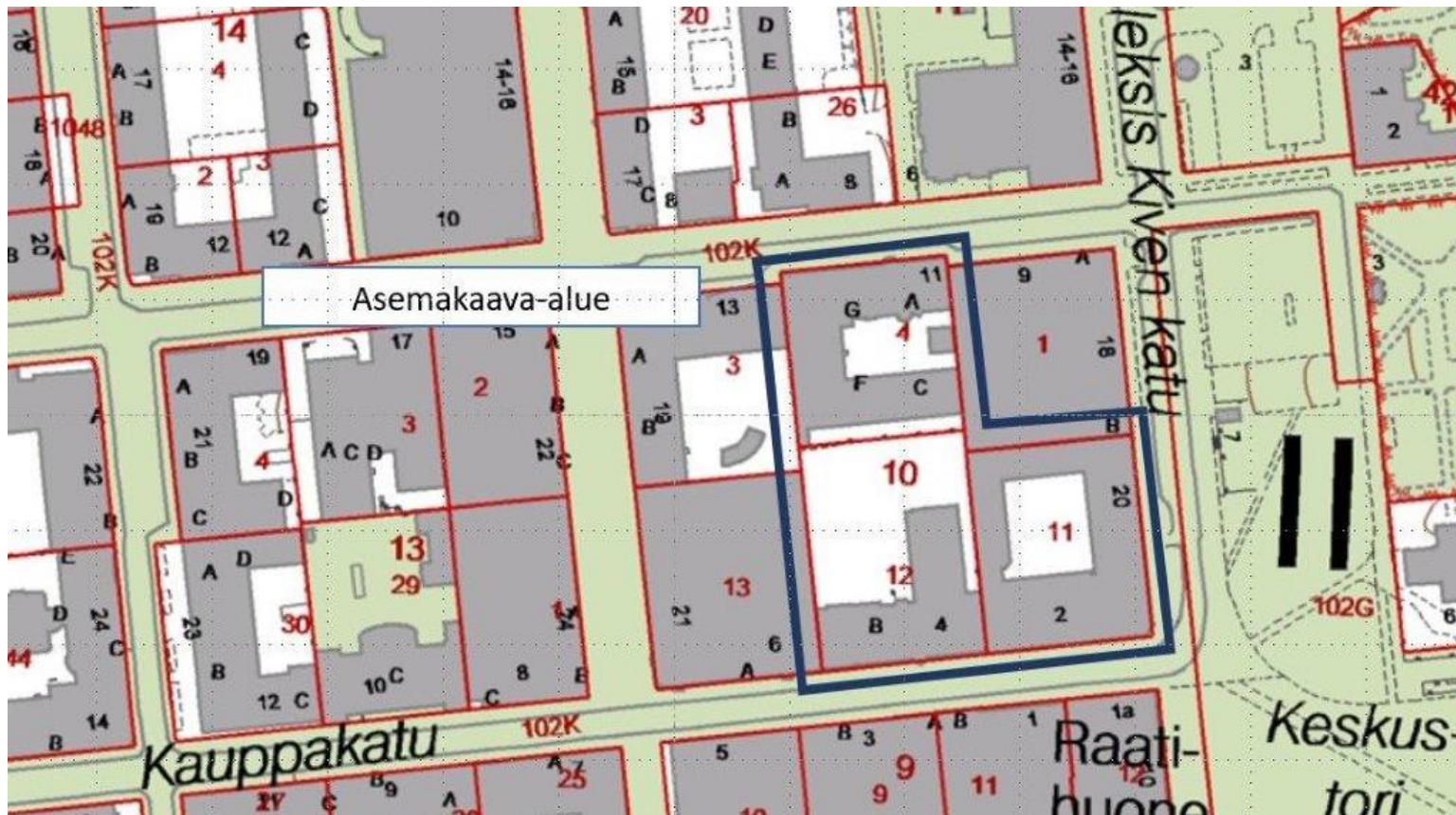
Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.



Lähde: kartat.tampere.fi/oskari/



Tampereen kaupunki
kirjaamo@tampere.fi

Kirjoita tähän

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto 10 -korttelin asemakaavaehdotuksesta, Asemakaava nro 8557, Tampere

Tampereen kaupunki on pyytänyt Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoa otsikossa mainitun asemakaavan ehdotuksesta. Lausuntoon ELY-keskus toteaa seuraavan:

Asemakaavan muutos koskee Tampereen keskustan vanhimpia kortteleita rajautuen Keskustoriin, Kauppakatuun ja Puutarhakatuun. Korttelissa sijaitsee rakennushistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ja se on merkittävä osa Tampereen keskustan arvokasta kaupunkikuvaa. Nyt laaditulla kaavamuutoksella halutaan tehostaa alueen maankäyttöä rakentamalla korttelien sisäosia. Korttelin katujulkisivut säilyvät. Uudisrakennukset ovat 7 - 9 -kerroksisia eli ne erottuvat selvästi katusivujen 3 -5 -kerroksisista arvorakennuksista tarkasteltaessa kaupunkikuvaa erityisesti Keskustorin suunnasta.

Tampereen keskustan tontti- ja korttelikohtaiset kaavahankkeet, jolla pyritään ympäristöään selvästi korkeampaan rakentamiseen, ovat ongelmallisia kaupunkikuvan kannalta, varsinkin kun ne sijoittuvat osaksi kulttuurihistoriallista ympäristöä tai sen välittömään läheisyyteen. Kaupunkikeskustan täydennysrakentaminen tulisi selvittää kokonaisuutena lähtien siitä, mitä arvokas ympäristö kestää. Tällaisessa ympäristössä uudisrakentaminen tulee olla hierarkkisesti alisteista, ei dominoivaa. Lisärakentaminen lisää myös liikennettä keskustan nykyisinkin ruuhkaisella katuverkolla. Yleiskaavan mukaan myös asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat tulee toteuttaa.

Aleksis Kiven kadun, Puutarhakadun ja Kauppakadun arvorakennusten osalta kaavassa on asianmukaiset suojelumerkinnot. Korttelien sisäosien korkea rakentaminen on kuitenkin heikennys kaupunkikuvan kannalta. ELY -keskuksen näkemyksen mukaan Tampereen kaupungin historiallisessa keskustassa täydennysrakentaminen tulee olla korkeatasoista ja se tulee sopeuttaa ympäröivään mittakaavaan ja alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin erityisesti valtakunnallisesti merkittävien RKY-alueiden, kuten Keskustorin yhteydessä. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) edellyttävät RKY -arvojen turvaamista.

11.12.2018

PIRELY/6555/2017

Lausunto on allekirjoitettu sähköisesti. Lausunnon esitteli ylitarkastaja Pekka Kinanen ja ratkaisi johtava asiantuntija Samuli Alppi.

JAKELU

kirjaamo@tampere.fi

Tämä asiakirja PIRELY/1381/2014 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/1381/2014 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Alppi Samuli 11.12.2018 16:08

Esittelijä Kinanen Pekka 11.12.2018 16:05