



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

9.4.2019

Aihe: Viranomaisneuvottelu, asemakaava nro 8636

Aika ja paikka: Tiistai 9.4. klo 11.00, Frenckell torisiipi A 3. krs NH Birger

Läsnä:

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen, asemakaavoitus
Aluevastaava Iina Laakkonen, asemakaavoitus
Suunnittelija Altti Moisala, asemakaavoitus
Dani Kulonpää, yleiskaavoitus
Miia Hinnerichsen, Pirkanmaan maakuntamuseo
Ilari Rasimus, Pirkanmaan liitto
Ylitarkastaja Samuli Alppi, Pirkanmaan ELY-keskus
Myyntipäällikkö Hanni Hirvonen, Tampereen sähkölaitos Oy
Samu Lepistö, Tampereen Sähkölaitos Oy

Tiedoksi

Yleiskaavapäällikkö Pia Hastio
Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm
Tonttipäällikkö Heli Toukoniemi
Asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä
Maanmittausinsinööri Antti Alarotu
Kiinteistönmuodostusinsinööri Eino Jaskari
Rakennustarkastaja Eija Muttonen-Mattila
Lupa-arkkitehti Annika Alppi
Suunnittelupäällikkö Ari Vandell
Liikenneinsinööri Timo Seimelä
Suunnittelupäällikkö Mirjam Larinkari
Suunnittelupäällikkö Kari Tappura

(Vesihuoltoinsinööri Maria Åkerman)
Ympäristönsuojelupäällikkö Harri Willberg
(Ympäristösuunnittelija Marjatta Salovaara)
Terveysinsinööri Tuula Sillanpää
(Terveystarkastaja Hanna Juhe)
Yksikön päällikkö Tuija-Liisa Soininen
ma. Maakuntakaavoitusjohtaja
Hanna Djupsjöbacka
Toimistoinsinööri Sanna Siukola
Rakennuttamispäällikkö Petri Pulli
Johtava palotarkastaja Pekka Mutikainen
Ympäristöasiantuntija Antonia Sucksdorff

Kirjaamo/ryhmäjakelu seuraaville tahoille:

kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi; pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi;
pirkanmaan.liitto@pirkanmaa.fi, vesi.kirjaamo@tampere.fi

Asialista

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen
Kokouksen puheenjohtajana toimi Elina Karppinen, muistion laati Altti Moisala.

2. Neuvottelun tarkoitus

Kyseessä on MRL 66§ mukainen viranomaisneuvottelu ELYn ja kaupungin kesken, kaavan keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

3. Asemakaavaprosessin kulku





lina Laakkonen esitteli Tuomiokirkonkatu 19:n kaavoitusprosessin kulkua alkaen vuodesta 2015, jolloin kohteesta on jätetty asemakaavan muutoshakemus.

ELY: ELY:n valvontatehtävä koskee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä rakennuksia. Tuomiokirkonkatu 19:n kohde ei ole mukana selvityksissä, mutta tontin rakennuksilla saattaa olla säilytettäviä arvoja niistä huolimatta. Tämän vuoksi neuvottelu on kutsuttu koolle ja edellytetty Maakuntamuseon läsnäoloa. Viranomaisneuvottelun perusteella ELY ratkaisee, kuuluuko kohde ELY:n valvontatehtävään ja onko sillä valitusoikeus.

4. Aloitusvaiheesta /Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

lina Laakkonen esitteli aloitusvaiheen OAS:sta saadut kommentit ja mielipiteet.

5. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Ennen kokousta saapuneet kommentit:

Tampereen sähköverkko: Tampereen Sähköverkko Oy:llä on osoitteessa Tuomiokirkonkatu 19 kiinteistömuuntamo, joka pitäisi saneerata asap, eikä riittäne täydennysrakentamisen tarpeisiin. Korttelissa/korttelin tarpeisiin tarvitaan jatkossakin muuntamo. Nykyinen tila ei mahdollista saneerausta nykystandardien vaatimuksiin. TSV:n toive olisi, että muuntamon tarve merkittäisiin kaavaan ja osoitettaisiin rakennukseen/autohalliin.

Kitia: Teemme aikanaan maankäytösopimuksen, kun kaavan sisältö selvillä. Täydennysrakentaminen on maapolitiikan tavoitteiden mukaista ja hyvä asia.

Tampereen Vesi: Vesihuollon liittymismaksun osalta on kommentoitu aloituskokouskutsun vastausviestissä. Huomioitavaksi, että Tuomiokirkonkadussa sujuttamalla saneerattu jätevesiviemäri 250M on jäämässä alle, mikäli rakennusala laajennetaan katualueelle. Mahdollisesta johtosirrosta tulee tällöin tehdä yleissuunnitelmallinen tarkastelu huomioiden nykyiset keräilyviemäriin liittyneet kiinteistöt sekä mahdollinen muu viemäriin ohjautuva jätevesi. Tampereen Veden osalta todetaan, että asemakaavan 8636 eteneminen tulee ottaa huomioon asemakeskuksen ja pohjois-kannen kaavojen edellyttämässä Kyttälän alueen vesivesihuoltosuunnitelmissa.

Liikenne: Kohteessa ei liene liikenteellistä haastetta. Asiakas on toivonut kohteessa toteutettavaksi "autotonta mallia". Yhden vaaditun autopaikan voi korvata 10 polkupyöräpaikalla. Yhdistettynä polkupyöräpaikkojen normivaatimukseen pp-paikkojen vaateesta tulee suurehko. Sitä pitää suhteuttaa siihen, paljonko asukkaita taloon on odotettavissa.

Kokouksessa esitetyt puheenvuorot:

Tampereen sähkölaitos Oy. Kohteeseen on saatavilla kaukolämpö ja jäähdytys.

Pirkanmaan liitto. Tavoitteet on todettu OAS:ssa asianmukaisesti. Maakuntakaavan osalta kohdetta ei ole todettu maakunnallisesti arvokkaaksi. Keskusta-alueen määräykseen sisältyy kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. OAS:ssa todetaan, että kohteen rakennuksissa on säilytettäviä arvoja. Purkavaan vaihtoehtoon ei näyttäisi olevan perusteita. Vaikutusten arvioinnissa selviää, miten eri vaikutuksia arvotetaan toisiinsa nähden.





Maakuntamuseo: Kohdetta ei ole listattu tehdyissä selvityksissä maakunnallisesti merkittäväksi. Rakennushistoriallisen selvityksen mukaan arvoja kuitenkin on. 1930-luvun laajennus on näkyvä ja sillä on selvät kaupunkikuvalliset arvot. Kohteella on myös teollisuushistoriallisia arvoja. Se on hyvä esimerkki tamperelaisesta teollisuusrakennuksesta, vaikka se ei näytäkään ulospäin tyyppilliseltä teollisuusrakennukselta kosken varrella punatiilisine seinineen.

Osittainen purkaminen ja täydennysrakentaminen voisi olla hyväksyttävissä. Kaavaprosessissa pitää selvittää, mikä osa on säilytettävissä siten, että edes osa arvoista säilyy. Esimerkiksi kadun varren rakennukset voisi säilyttää ja pihan rakennukset purkaa tai päinvastoin. Pelkän julkisivun säilyttäminen ei ole rakennussuojelua. Arvioinnin pohjaksi tarvitaan jokin vaihtoehto, jossa arvokkaaksi todetut osat on säilytetty. Tähän mennessä sellaista ei ole esitetty. Laadittu rakennushistoriaselvitys on laadukas, siinä ei ole täydennystarpeita.

Yleiskaavoitus: Keskustan strateginen yleiskaava ohjaa alueen asemakaavoitusta. Käyttötarkoituksen osalta muutokset ovat mahdollisia. Korkean rakentamisen vyöhyke sivuaa kohdetta, joka käytännössä ei kuitenkaan kuulu vyöhykkeelle. Kaavassa on kulttuuriympäristöä koskeva yleismääräys. Yleiskaavan maininta paikallisesti arvokkaista kohteet viittaa 2012 tehtyyn selvitykseen, joihin Tuomiokirkonkatu 19 ei kuulu. Yleismääräyksessä on kuitenkin maininta, että erityistä huomiota on kiinnitettävä teollisen Tampereen kohteiden säilymiseen. On myös huomioitava yhteispihujen mahdollisuudet.

ELY: Kohteen arvo määräytyy enemmän MRL:n yleisten pykälien kautta kuin laadituista selvityksistä. RHS osoittaa ilmeisiä arvoja. Modifiointi kohteessa voi olla vahvaa, osittainen purkaminenkin on realistinen vaihtoehto. Kaikkien rakennusten purkaminen ei ole MRL:n tavoitteiden mukaista. Kohde vertautuu Tammelan teollisuuskohteisiin, jotka yhdessä muodostavat maakunnallisesti arvokkaan kokonaisuuden. ELY katsoo Tuomiokirkonkatu 19:n olevan vastaavalla tavalla osa laajempaa kokonaisuutta.

Kaavoja pitää arvioida lopputuloksen mukaan, siten että kaikille korttelin kiinteistöille on mahdollista antaa sama lisärakentamisen mahdollisuus. Täyttyvätkö silloin tavoitteet huoneiden valoisuudelle ja ulko-oleskelutiloille. Tuomiokirkonkadun puoleisen massan korotus on ok, mutta koko L:n muotoinen massa korkeana on liikaa.

Riippumatta siitä, että kohde on aiemmassa Keskustan strategisen osayleiskaavan inventoinnissa jäänyt pois, tulee tehtyjen selvitysten pohjalta tavoitteena olla vähintäänkin osittainen suojelu MRL:n mukaisesti. Voimassa olevassa kaavassa ei ole arvoja selvitetty, rakennussuojelun näkökulmasta kaava on vanhentunut. Kaupungilla on velvoite uusaa kaava.

Pirkanmaan Liitto: Kohteen maakunnallinen arvo riippuu perusteista, joilla arvotus tehdään. Väärillä perusteilla ei voi arvottaa kohteita. Kaavan on lähdettävä todetuista arvoista. Lisärakentaminen ei ole perusoikeus sillä nykytilannettakin voi pitää omistajalle kohtuullisena. Lähtökohtaisesti omistamaansa rakennusta on pidettävä kunnossa.

Tarve tehdä selvitys keskusta-alueen modernista ja teollisesta rakennusperinnöstä on olemassa ja siitä on keskusteltu. Myös muiden teemojen mukaisia selvityksiä olisi aiheellista tehdä, esimerkiksi moderneista toimistorakennuksista.

Johtopäätökset:

1. Nykyinen asemakaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut





2. Vaikka kohde puuttuu selvityksistä, rakennuksessa on selviä arvoja. MRL:n tavoitteiden mukaista on vähintään osittainen suojelu.

6. Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Selvitysten täydentäminen:

- Käyttöhistoriaselvitys
- Rakennuksen tai sen osan säilyttävään korjaamiseen tähtäävä suunnitelma.
- Pihasuunnitelma, myöhemmin asemakaavaprosessin yhteydessä

Edetään kaavaprosessissa vaihtoehtoisilla suunnitelmillä: osittain purkava ja kokonaan suojeleva. Kokonaan purkava ei ole MRL:n tavoitteiden mukainen. Kokonaan purkava vaihtoehto otetaan kuitenkin mukaan vaikutusten arviointiin, vaikka luonnosta ei tehtäisikään.

