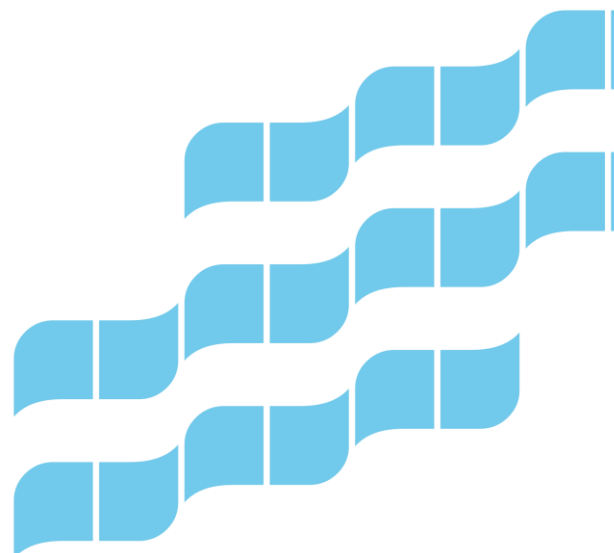
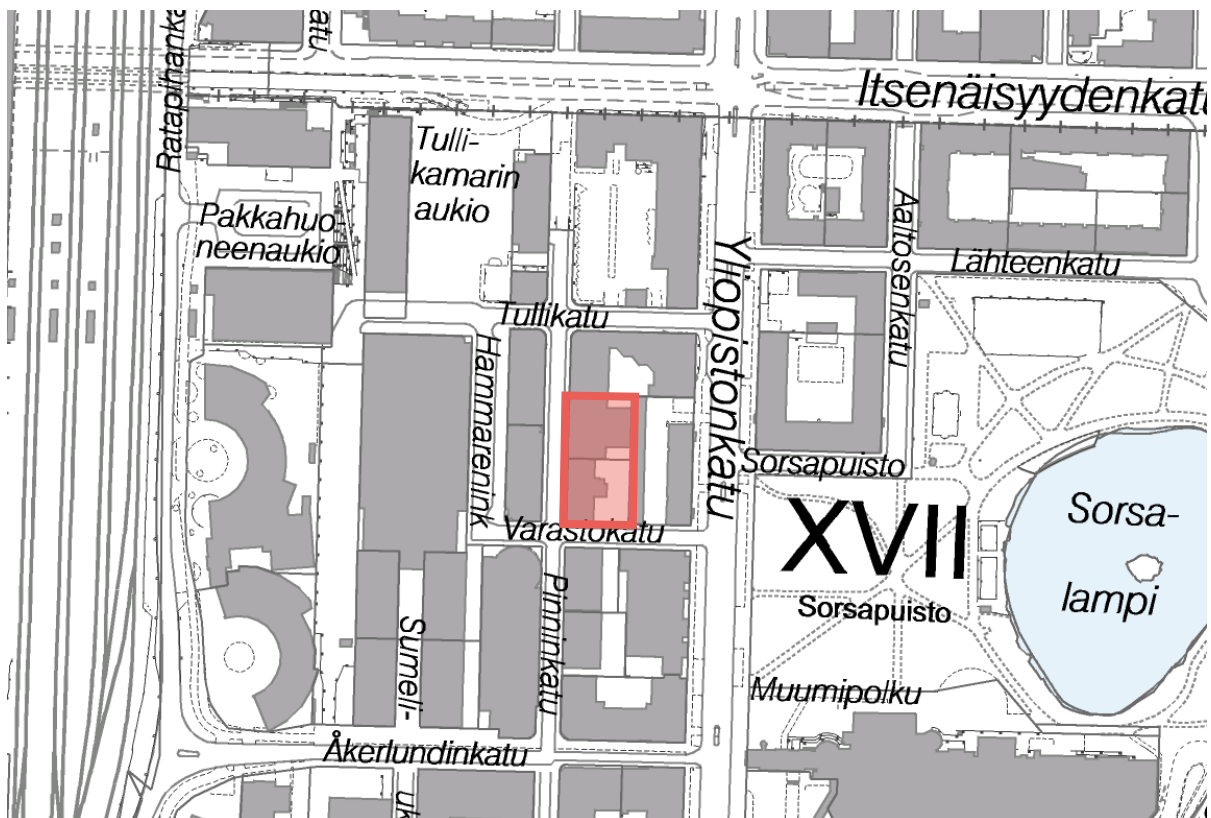


XVII (Tulli), Pinninkatu 45 ja 47

Asemakaavan selostus

3.6.2019, tarkistettu 25.11.2019, täydennetty 27.4.2020



XVII (TULLI), PINNINKATU 45 JA 47, KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN. ASEMAKAAVA NRO 8462

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.6.2019 päivättyä ja 25.11.2019 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8462. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan (Tulli) korttelin nro 311
tontteja nro 3 ja 60

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
projektiarkkitehti Anna Hyyppä

Diaarinumero:

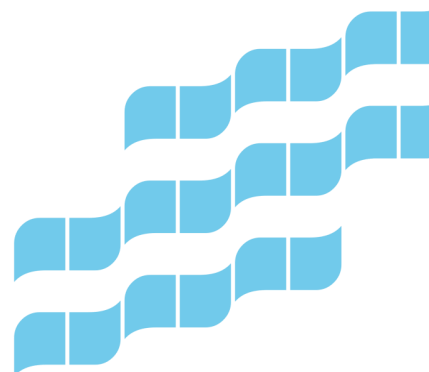
TRE:3414/10.02.01/2018, pvm 4.5.2018

Vireille tulo:

20.12.2012 (tontti nro 3), 14.6.2018 (tontti nro 60)

Kaavan nimi ja tarkoitus:

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



TIIVISTELMÄ

Asumista Tullin kaupunginosaan

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.

Uutta rakennusoikeutta noin 3850 k-m²

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 10 220 k-m² ja tehokkuus e=5,55. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 3856 k-m².

Entinen teollisuusrakennusten kortteli

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa Tampereen keskustassa. Tulli on vanhaa varasto- ja teollisuusaluetta, joka on muuttunut monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Tulli on arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sekä maakunnallisesti että kaupungin keskustan alueella.

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

Tavoitteena monipuolinen kaupunginosa

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena 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

Aloitusvaihe

Asemakaava laaditaan tonttien omistajien aloitteesta. Tonttia nro 3 koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 20.12.2012–24.1.2013. Siitä saatiin kolme viranomaiskommenttia ja yksi mielipide. 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. Asemakaavan pohjaksi laadittiin rakennetun ympäristön selvitykset.

Tontteja nro 3 ja 60 koskeva tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.6.–9.8.2018. Siitä saatiin kolme viranomaiskommenttia ja neljä mielipidettä. Asemakaavan meluselvitys päivitettiin ja rakennuksista laadittiin rakenneselvitykset.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 6.–27.6.2019. Siitä saatiin 7 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.

Saadun palautteen perusteella 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 12:sta kymmeneen. Asemakaavan vaikutusten arviointia täydennettiin. Melusuojausta koskevia kaavamääräyksiä tarkistettiin yhdyskuntalautakunnan 27.8.2019 hyväksymien melulinjausten perusteella. Suunnittelun tarkennettua tontin nro 60 liiketilan määrä täsmentyi.

Ehdotusvaihe

Asiakirjat täydennettiin asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta päätti 10.12.2019 asettaa ehdotuksen nähtäville 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 mahdottomaksi. 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 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 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 melusuojausten 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.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Sisälllys

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
1.1.2 Luonnonympäristö	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö	9
1.1.4 Väestö ja palvelut	12
1.1.5 Maanomistus.....	12
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	12
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
2.1 Kaavan rakenne	12
2.1.1 Mitoitus	13
2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	13
2.2.1 Korttelialueet.....	13
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	15
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	15
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	15
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	16
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	16
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	16
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	19
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	19
4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	19
4.3 Asemakaavarakennuksen vaihtoehdot.....	19
4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus	19
4.5 Asemakaavarakennuksen kehittyminen suunnittelun aikana	22
4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	22
4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	22
5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	29
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	29
6.1 Maakuntakaava	29
6.2 Yleiskaava	29
6.3 Asemakaava.....	30
6.4 Kaupungin strategia.....	30

6.5	Tullin alueen yleissuunnitelma.....	30
6.6	Tonttijako	31
6.7	Pohjakartta	31
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
7.3	Toteutuksen seuranta	31
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	31

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa Tampereen keskustassa rautatien itäpuolella. Tulli on vanhaa varasto- ja teollisuusaluetta, joka on muuttunut monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Korttelissa nro 311 on asuin-, liike-, toimisto- ja majoitustilaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin nro 311 tontteja nro 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. Rakennukset ovat olleet 1970-luvulta alkaen toimistokäytössä.

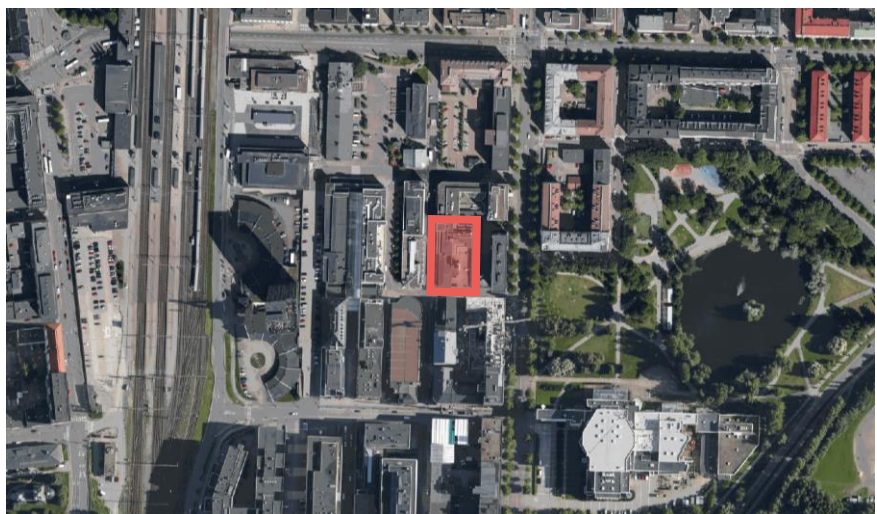
1.1.2 Luonnonympäristö

Kortteli on rakennettua aluetta, jossa ei ole luonnonmukaista ympäristöä. Tonttien pihat on asfaltoitu eikä alueella ole lainkaan kasvillisuutta. Alue on maastoltaan tasaista. Yliopistonkadun itäpuolella sijaitsee Sorsapuisto.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Tullin alue sijaitsee radan varressa kaupungin ydinkeskustan itäisenä jatkeena. Kaupunginosan länsipuolella sijaitsevat ydinkeskustan korttelit palveluineen, pohjois- ja itäpuolella Tammelan ja Kalevan asuinalueet. Tulli sijoittuu kaupunkirakenteessa kohtaan, jossa kantakaupunkimaiset ruutukaavakorttelit vaihtuvat puistomaiseen ja avoimeen korttelirakenteeseen. Alue on rautatieaseman ja paikallisten joukkoliikennekäytävien risteyskohdassa erinomaisesti saavutettavissa. Kaavamuutosalue sijaitsee Tullin tiiviin korttelirakenteen keskellä Pinninkadun ja Varastokadun kulmassa.



Ilmakuva Tullin alueesta. Suunnittelualue merkitty kuvaan punaisella.

Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Tullin alue alkoi muodostua 1800-luvun lopulla, kun ratapihan itäpuolelle rakennettiin varasto-, konttori- ja tuotantotiloja liike-elämän tarpeisiin. Alueen sisäinen katuverkko ja korttelirakenne ovat pääpiirteissään pysyneet lähes muuttumattomana, vuoden 1900 asemakaavan mukaisena nykypäivään asti. Tullin kaupunkikuva koostuu monesta, eri aikoina rakennetusta ja erityyillisestä rakennuksesta. Ruutukaava-alueen julkisivu etelään ja itään on melko yhtenäinen, ratapihan suuntaan monimuotoisempi ja rikkonaisempi. Tehdas- ja varastoalueeksi rakennetun Tullin korttelit ovat kapeita ja katujen reunustamia.

Tontilla nro 3 (Pinninkatu 47) sijaitsee Väinö Kinnusen ja Olavi Murtomäen suunnittelema, 1951 valmistunut entinen Hämeen kenkätehtaan rakennus. Rakennus oli alkuperäisessä käytössään 1950–60-luvuilla. 1970-luvulla jalkineteollisuus siirtyi pois ja rakennus muutettiin toimistokäyttöön. Myöhemmin siinä on ollut mm. opetustiloja. Rakennuksessa on neljä kerrosta ja ullakko. Punatiilipintainen rakennus edustaa rationalistista teollista arkkitehtuuria 1950-luvulta, mutta siinä on myös funktionalistisia piirteitä. Rakennuksen kerrosala on n. 2100 k-m² ja tontin pinta-ala on 920 m².

Tontilla nro 60 (Pinninkatu 45) sijaitsee Veikko Kallion suunnittelema, 1948 teollisuuskäyttöön valmistunut tiilirakennus. 1970-luvulla rakennus muutettiin vaihteittain liike- ja toimistokäyttöön. Osa tiloista on ollut myös majoituskäytössä. Syvärunkoisessa, T-muotoisessa rakennuksessa on neljä täyttä kerrosta ja kaksi sisäänvedettyä kerrosta. Pinninkadun puolella on julkisivusta erottuva, rakennuksen muita osia korkeampi porrashuone. Vaaleaksi rapattu tiilirakennus edustaa funktionalistista teollista arkkitehtuuria 1940-luvulta. Rakennuksen kerrosala on n. 4100 k-m² ja tontin pinta-ala on 920 m².



Vasemmalla Pinninkatu 45 ja oikealla Pinninkatu 47. Kuvat: Tullin yleissuunnitelma

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tullin alue ja Sorsapuisto muodostavat maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, jonka ydinalueeseen molemmat kaava-alueen rakennukset kuuluvat. Keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä Tullin alue kuuluu arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998 -julkaisussa Tulli on luokiteltu rakennustaiteellisilla,

kulttuurihistoriallisilla ja kaupunkikuvallisilla perusteilla merkittäväksi alueeksi, jonka alkuperäisyysaste on suuri ja jossa on suojeltuja kohteita.

Tullin yleissuunnitelmassa molemmat kaava-alueen rakennukset on arvotettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, jotka liittyvät alueen teollisuushistoriaan ja identiteettiin. Pinninkatu 45:n rakennuksella on sekä kaupunkikuvallisia että kulttuurihistoriallisia arvoja osana Tullin alueen entisten teollisuusrakennusten kokonaisuutta. Pinninkatu 47:n rakennus on muutoksista huolimatta säilyttänyt eleettömän ulkoasunsa ja on osa Tullin alueen punatiilisten tehdasrakennusten kokonaisuutta. Vierekkäiset rakennukset ovat vivahteikas lisä sekä katutilan että korttelin sisäpihan luonteeseen.

Asemakaavaa varten laadituissa rakennushistoriallisissa selvityksissä (Arkkitehtitoimisto Neva 2016) rakennuksia on arvioitu tarkemmin:

Rakennukset kertovat tamperelaisen kenkä- ja vaatetusteollisuuden historiasta. Ne ovat olleet sekä rakennusteknisesti että arkkitehtonisesti kestäviä, kun avoin pohjakaava on mahdollistanut tilalliset muutokset eri toiminnoille.

Pinninkatu 47:n rakennuksen punatiilijulkisivut sopivat hyvin Tullin kaupunkikuvaan, jonka kehitystä on leimannut rautatien läheisyys ja sen mukanaan tuoma kehitys varasto- ja teollisuusrakennusten alueena. Rakennus on ulkopuolisilta osiltaan säilynyt melko alkuperäisenä. Sisätiloissa on tehty useita muutoksia eikä yksikään kerros ole enää alkuperäisen tehdaskäytön mukaista avointa tilaa. Pinninkatu 47 toimii muistona Tullin teollisesta historiasta ja sopii arkkitehtonisesti hyvin yhteen naapurirakennuksen kanssa.

Pinninkatu 45:n rakennus sitoutuu selväksi jatkoksi alueelle 1900-luvun alusta lähtien rakennetuille tulli-, varasto- ja tehdasrakennuksille sekä edustaa ajallista kerrostumaa 1930–40-lukujen funkisrakennusten jälkeen. Rakennuksessa on sekä funktionalistisia piirteitä että teollisen arkkitehtuurin rationaalisuutta. Rakennus on ulkopuolisilta osilta säilynyt melko alkuperäisenä, mutta esimerkiksi sisäänkäyntiin liittyvät muutokset eivät tue enää alkuperäistä arkkitehtonista ideaa. Rakennuksen sisäpuolella on tehty useita muutoksia eikä yksikään kerros ole enää alkuperäisen käytön mukaista avointa tilaa. Pinninkatu 45 toimii muistona Tullin teollisesta historiasta sekä on rakennustaiteellisesti onnistunut ja kiinnostava rakennus.

Virkistys

Suunnittelualueella tai Tullin ruutukaava-alueella ei ole viher- ja virkistysalueita juuri lainkaan. Yliopistonkadun itäpuolella sijaitsee Sorsapuiston monipuolinen kaupunginosapuisto.

Liikenne

Tullin alue on rautatieaseman ja paikallisten joukkoliikennekäytävien risteyskohdassa erinomaisesti saavutettavissa. Tullin ruutukaava-aluetta rajaavat Itsenäisyydenkatu ja Kalevantie ovat alueellisia pääväyliä. Itsenäisyydenkatu, Yliopistonkatu ja Kalevantie kuuluvat pyöräilyn pääverkkoon. Tulli on pääasiassa työpaikkojen ja kaupan aluetta, jossa pysäköinti keskittyy tonttien kellareihin sekä suuriin yleisiin pysäköintilaitoksiin. Kaavamuutosalue sijaitsee n. 300 m etäisyydellä rautatieasemalta.

Tontin nro 3 tonttiliittymä on Varastokadulta ja autopaikat pihassa. Tontin nro 60 liittymä on Pinninkadulta ja pysäköinti sijoittuu kellariin.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavaa varten laaditun meluselvityksen (Ramboll 2018) mukaan Varastokadulla on katutasossa enimmillään yli 65 dB melutaso nykytilanteessa. Melun kannalta meluntorjuntaa ja rakenteita mitoittava tilanne on nykyliikenteen v. 2018 mukainen. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan typpidioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausipitoisuudet ovat kaava-alueella yli 60 µg/m³ vuoden 2011 tilanteessa.

Kiinteistöistä laadittujen rakenne- ja haitta-aineselvitysten (A-Insinöörit 2012, 2017, 2019) mukaan rakennuksissa esiintyy asbestia sekä mahdollisesti myös muita haitta-aineita.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Tullin kaupunginosassa on 1271 asukasta. Väestö on kasvanut 10 vuodessa n. 90 asukkaalla. Väestön keski-ikä on 37,3 vuotta, mikä on Tampereen keskiarvoa alempi. Alle kouluikäisiä lapsia väestöstä on 3,4 % ja yli 75-vuotiaita 4,6 %.

Tullin ruutukaava-alue on leimallisesti työpaikka-alueita ja asuminen painottuu Yliopistonkadun itäpuolelle. Kaupunginosan rakennuksista 26,4 % on asuinrakennuksia. Asunnot ovat pieniä: yksioita ja kaksioita on noin 82 % asuntokannasta. Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita.

Alun perin varasto- ja teollisuusalueena toiminut Tulli on muuttunut vähitellen keskustan yhdeksi monipuolisimmista työpaikka-alueista, jossa sijaitsee mm. teknologiayritysten toimistoja, palveluyrityksiä, päivittäistavarakauppoja, pienteollisuutta ja kulttuurituotantoa. Kaupunginosassa on 5565 työpaikkaa. Kaavamuutosalueella on pääosin toimistotiloja. (Tampere alueittain 2018).

1.1.5 Maanomistus

Tontin nro 3 omistaa Kiinteistö Oy Pinninkatu 47 ja tontin nro 60 omistaa Kiinteistö Oy Pinninkatu 45.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaavatyötä edelsi Tullin alueen yleissuunnitelma (2016).

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan tonttien täydennysrakentaminen sekä muutetaan käyttötarkoitus asumisen sallivaksi. Tontit osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontilla nro 3 entinen Hämeen Kenkätehtaan rakennus korvataan uudella 10-kerroksisella opiskelija-

asuinrakennuksella. Tontilla nro 60 entisen teollisuusrakennuksen päälle rakennetaan lisäkerroksia.

Tonttien kellariin osoitetaan pysäköintiä. Ulko-oleskelualueet sijoittuvat tontin nro 3 pihakannelle ja tontin nro 60 kattopihalle. Katutasoon sijoittuu mm. liiketilaa ja pyöräpysäköintiä.

2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 10 220 k-m² ja tehokkuus e=5,55. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 3856 k-m².

2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

2.2.1 Korttelialueet

Tontti nro 3

Rakennuksen kerrosluvuksi merkitään Pinninkadun puolella X sekä pihan puolella I. Rakennusoikeutta osoitetaan 5200 k-m², josta vähintään 4 % tulee käyttää liike- ja palvelutiloiksi. Tilat on sijoitettava katutasoon ja niiden ikkunat on suunnattava katualueelle (Ipa).

Tontti nro 60

Rakennuksen kerrosluvuksi merkitään Pinninkadun puolella IV, VII ja VIII sekä pihan puolella IV ja VI. Rakennusoikeutta osoitetaan 5000 k-m², josta vähintään 3 % tulee käyttää liike- ja palvelutiloiksi. Tilat on sijoitettava katutasoon ja niiden ikkunat on suunnattava katualueelle (Ipa). Tontille merkitään rakennukseen jätettävä kulkuaukko ja luiska nykytilanteen mukaisesti.

Rakennus merkitään kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi ja sen kerrosalaa on säilytettävä vähintään 2650 k-m², mikä vastaa rakennuksen neljää ensimmäistä kerrosta. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy (sr-14).

Molemmat tontit

Pinninkadun varteen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen. Kulku näihin tiloihin tulee järjestää suoraan kadulta (er-1). Sisäpihan puolella on rakennusten katoille sijoitettavat leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueet (le-17). Tonteilla on koko tontin laajuinen maanalainen tila, jolle saa sijoittaa varastotiloja, auton säilytyspaikkoja sekä teknisiä tiloja (ma/av).

Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä (ju-51). Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12). Korkeusaseman +112,5 yläpuolella julkisivun tulee olla sisäänvedetty tai käsitelty muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla (ju-1).

Korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään 20 k-m² suuruiselle jakelumuuntamolle, jonka saa rakentaa

varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan (et-16).

Piha

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vehreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita 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. Rakennuslupavaiheessa piha-alueista on esitettävä pihasuunnitelma.

Ulko-oleskelualueiden viherrakenteiden tulee viivyttää hulevesiä sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä.

Rakennus

Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asumista. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Ympäristöhäiriöt

Kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja lasitettuja. Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväjän keskiäänitaso on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB).

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Ennen alueelle tulevaa asuinkäyttöä on huolehdittava siitä, että maaperän ja rakenteiden pilaantuneisuus on tutkittu ja pilaantuneet maat ja rakenteet puhdistettu ympäristön- ja terveydensuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla. Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Pysäköinti

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen 1 ap/170 k-m²
- Opiskelija-asuminen 1 ap/350 k-m²
- Palveluasuminen 1 ap/600 k-m²
- Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen 1 ap/220 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 ap/120 k-m²

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy

yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Opiskelija-asumisessa voidaan korvata normin edellyttämät autopaikat laadukkailla pyöräpysäköintipaikoilla siten, että 1 autopaikka korvataan 10 pyöräpysäköintipaikalla.

Tonteille nro 311-3 ja 60 saa sijoittaa asemakaavan vaatimia molempien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen 1 pp/40 k-m²
- Opiskelija-asuminen 1 pp/30 k-m²
- Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen 1 pp/35 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 pp/100 k-m²
- Palveluasuminen 0,25 pp x työntekijä

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa asumisen lisäämisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien tuntumaan. Kaavan toteutumisen myötä alue kehittyy osana jo olemassa olevaa kaupunkiympäristöä. Asumisen lisääntyminen mahdollistaa palveluiden lisäämisen ja Tullin alueen aktiivisemmän toiminnan myös toimistoajan jälkeen. Alueelle syntyy monipuolisempaa asuntotarjontaa ja katutason avaaminen liikekäyttöön aktivoi Pinninkadun vartta.

Naapurit voivat toisaalta kokea alueen tiivistymisen ja asukasmäärän kasvun myös ei-toivottuna kehityksenä. Nykyistä korkeampi rakentaminen muuttaa lähirakennuksista avautuvia näkymiä suljetummiksi.

Asemakaavalla tontin sisäpihalle ja kattotasaille muodostuu melulta suojatut oleskelupihat. Asemakaava edellyttää liikennemelun, ilman epäpuhtauksien sekä pilaantuneiden maiden ja rakenteiden huomioimista suunnittelussa.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta yleisten virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon. Tonteille on mahdollista rakentaa nykyistä laajempi kellarikerros, jonka toteuttamiseksi maaperää joudutaan kaivamaan.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä eikä siellä ole erityisiä luontoarvoja.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Uusi rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen 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. Keskustan asunto- ja toimitilarajontaa lisäättyä.

Vanhaa kaupunkirakennetta tiivistävä täydennysrakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueelle.

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla tukee kestävästä liikkumisesta. Asemakaavamuutos tukee osaltaan Pinninkadun kehittämistä urbaanina jalankulkuakselinä sekä keskustan pyöräilyn pääreitteinä.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa Pinninkadun varren varastomaista ilmettä urbaaniksi asuinympäristöksi. Pinninkadun varteen syntyy uutta elävää kaupunkitilaa, kun katutasoon sijoitetaan liike- ja palvelutiloja. Kadunvarsi on jatkossakin tiiviisti rakennuksiin rajautuvaa kaupunkitilaa.

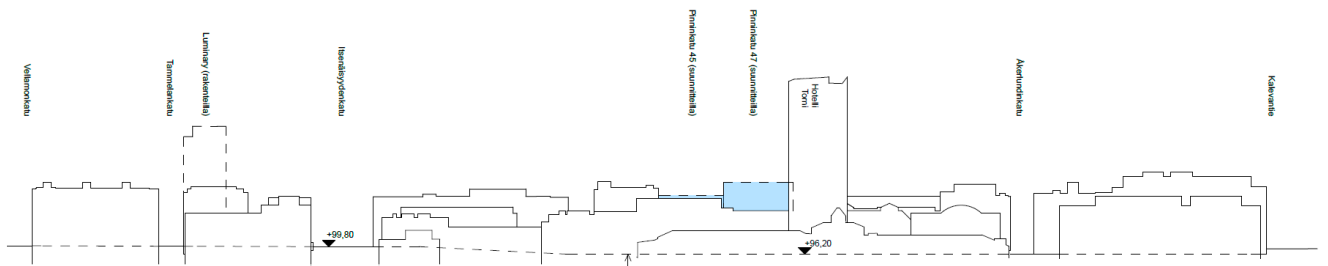
Asemakaava mahdollistaa tonteille nykyistä korkeampaa rakentamista, mikä muuttaa alueen kaupunkikuvaa kaupunkimaisemmaksi strategisen osayleiskaavan mukaisesti. Rakentamisen sijoittelu toteuttaa Tullin yleissuunnitelman periaatetta, jonka mukaan Tullin ruutukaava-alueen kaupunkikuvallinen reuna säilyy yhtenäisenä ja alueen sisäosiin voidaan rakentaa yksittäisiä korkeampia rakennuksia, joiden korkeudet madaltuvat ratapihalta kohti itää. Asemakaavan mahdollistama uusi rakentaminen ei kuitenkaan nouse Tullin alueen kokonaisuudessa ympäristöään merkittävästi korkeammaksi. Tontit sijoittuvat korkean rakentamisen painopistealueelle, mutta rakennuksia ei lueta korkeiksi rakennuksiksi (yli 12 kerrosta).

Tontin nro 3 rakennuksen purkaminen vähentää Tullin alueen alkuperäistä, teollisuuskäyttöön rakennettua rakennuskantaa ja heikentää siten Tullin teollisuushistoriaan liittyviä kulttuuriympäristöarvoja. Museoviranomainen on kuitenkin todennut purkamisen olevan tässä tapauksessa mahdollista. Tontin nro 60 rakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävin osa säilyy ja korotusosa sovitetaan ympäristöön. Muutokset heikentävät Tullin ja Sorsapuiston maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja kahden

tontin vanhan teollisuusrakennuksen osalta, mutta eivät korttelirakenteen, Sorsapuiston eikä Tammelan ja rautatieaseman arvoalueisiin liittymisen osalta. Voidaan katsoa, että Tullin alueen kokonaisuuden arvot säilyvät.

Asemakaava edellyttää uudisrakentamisen sovittamista historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöön. Uudisrakentaminen tuo uuden ajallisen kerrostuman Tullin monimuotoiseen kaupunkikuvaan.

Oheiset viitesuunnitelman kuvat havainnollistavat muutoksen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.



Ratapihankadun suuntainen aluejulkisivu, johon uudisrakentaminen on merkitty sinisellä. Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva.



Viistokuva Tullin alueesta radan suunnasta. Vasemmalla nykytilanne, oikealla suunnitelma. Kuvat: Tampereen kaupunki / Lentokuva Vallas Oy ja Arkkitehtitoimisto Neva.



Viistokuva Tullin alueesta idän suunnasta. Vasemmalla nykytilanne, oikealla suunnitelma. Kuvat: Lentokuva Vallas Oy ja Arkkitehtitoimisto Neva.



*Havainnekuvat Pinninkadun ja Varastokadun kaupunkikuvan muutoksesta. Ylärivissä nykytilanne, alarivissä suunnitelma.
Kuvat: Arkkitehtitoimisto Neva.*

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta elinkeinoelämään. Kaava mahdollistaa tontille asuin-, liike- ja toimistotilaa. Katutasoon sijoittuu liiketilaa nykytilanteen mukaisesti. Asuntojen lisääminen tuo alueelle lisää asiakkaita, mutta vähentää toimistotiloja molemmilla tonteilla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaava laaditaan tonttien nro 311-3 ja 60 omistajien aloitteesta.

Kiinteistö Oy Pinninkatu 47 jätti tonttia nro 311-3 koskevan asemakaavan muutoshakemuksen 14.5.2012 ja kaavamuutos kuulutettiin vireille 20.12.2012. Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö TOAS osti kiinteistön 6.5.2013 ja jätti asemakaavan muutoshakemuksen 14.5.2013 tavoitteenaan jatkaa aiemman omistajan aloittamaa kaavamuutosprosessia.

Kiinteistö Oy Pinninkatu 45 jätti tonttia nro 311-60 koskevan asemakaavan muutoshakemuksen 4.12.2013.

Molempia tontteja koskeva asemakaavamuutos tuli vireille 14.6.2018.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena muuttaa tonttien käyttötarkoitus asumisen mahdollistavaksi. Tontilla nro 3 tavoitteena on nykyisen rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudella opiskelija-asuntalolla. 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.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavatyön alussa tontin nro 3 omistajan tavoitteena oli rakennuksen peruskorjaaminen asuinkäyttöön. Asemakaavan vireilletulon jälkeen omistajan tavoitteet tarkentuivat laadittujen selvitysten myötä ja tavoitteena on nyt uuden opiskelija-asuinrakennuksen rakentaminen Tullin yleissuunnitelman pohjalta.

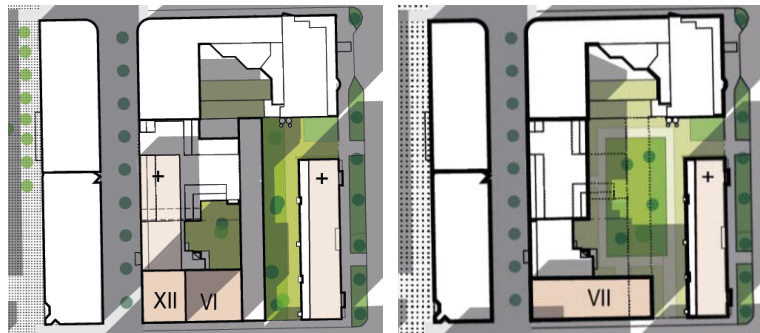
Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojausten toteuttamista. Melusuojausta koskevia kaavamääräyksiä tarkistettiin melulinjausten perusteella.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Tullin alueen yleissuunnitelmasta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa. Ruutukaava-alueella täydennysmahdollisuuksien taustaksi selvitettiin rakennuskannan nykytila. Rakennusten joukosta valittiin todennäköisesti korvautuvia kohteita ja esitettiin täydennysrakentamista näille tonteille. Rakentamattomille tonteille osoitettiin lisärakentamista ja tietyille rakennuksille esitettiin korottamista. Vaihtoehto 1:ssä täydennysrakentaminen on osoitettu nykyisille tonteille ja vaihtoehto 2:ssa on muodostettu uusia laajempia

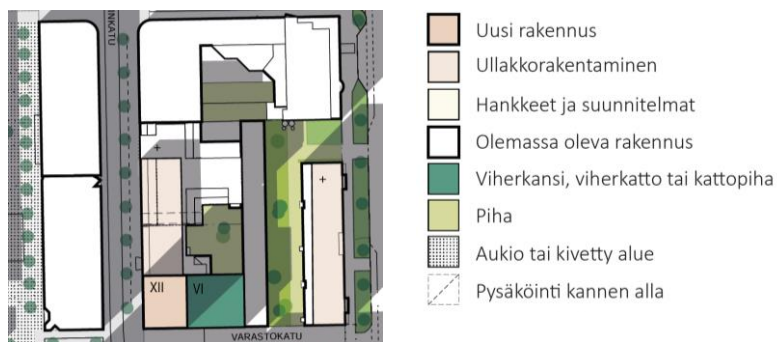
kortteleita. Valmis yleissuunnitelma on näiden vaihtoehtojen yhdistelmä, johon on valittu eri osa-alueilta parhaat ominaisuudet. Vaihtoehdot valittiin arvioimalla vaikutuksia mm. rakennetun ympäristön, asuinympäristön, liikenteen, luonnonympäristön, eko- ja energiatehokkuuden sekä toteutettavuuden osalta.

Vaihtoehtojen suurimmat erot liittyvät korttelirakenteen muutoksiin. VE 1 on toteuttamiskelpoisempi säilyttäen alueen tiheän korttelijaon ja perustuen yksittäisten tonttien ja rakennusten uudistamiseen, jolloin uudistuminen voidaan toteuttaa vaiheittain. VE 2 mahdollistaisi laajemmat asuinkorttelit ja pihat, mutta edellyttäisi kiinteistöjen yhdistämisä sekä yleisten alueiden muuttamista korttelialueeksi. VE 1:ssä tontille nro 3 on esitetty vanhan rakennuksen jatkeeksi 12- ja 6-kerroksiset rakennukset ja tontille nro 60 on esitetty nykyisen rakennuksen korottamista. VE 2:ssa tontilla nro 3 on 7-kerroksinen rakennus sekä korttelin yhteinen sisäpiha, joka edellyttäisi sisäpihan rakennusosien purkamista.



Vasemmalla Tullin yleissuunnitelman VE 1 ja oikealla VE 2.

Valmiissa yleissuunnitelmassa tontille nro 3 on esitetty 12-kerroksinen rakennus Pinninkadun ja Varastokadun kulmaan sekä 6-kerroksinen viherkattainen rakennus Varastokadun varteen. Tontille nro 60 on esitetty nykyisen rakennuksen korottamista.



Ote valmiista Tullin yleissuunnitelmasta.

Suunnittelun aikana on selvitetty tarkemmin tontin nro 3 nykyisen rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön ja korottamista mm. rakenneselvitysten ja rakennushistoriallisen selvityksen perusteella.

Toimistotiloiksi muutettu entinen teollisuusrakennus ei nykyisellään sovellu asumiseen matalan kerroskorkeuden vuoksi. Ensimmäinen kerros on puoli kerrosta maantasoa ylempänä, mikä vaikeuttaa Pinninkadun varren tilojen esteetöntä suunnittelua. Rakenteet eivät vastaa nykyaikaisen liike- ja

asuinrakennuksen lämmön-, kosteuden-, palo- ja ääneneristyksille asetettavia vaatimuksia. Pääosa rakennuksen haitta-aineista pystytään poistamaan, mutta niitä saattaa jäädä rakenteisiin aiheuttaen asumisterveyshaittaa.

Toisaalta kohde on rakennushistoriallisen selvityksen mukaan rakennusteknisesti ja arkkitehtonisesti kestävä. Runkosyvyys, avoin pohjakaava ja säännöllinen ikkuna-aukotus mahdollistaisivat rakennuksen muokkaamisen eri käyttötarkoituksiin ja 13 m runkosyvyys soveltuisi asuinrakennukselle.

Rakennuksen korottaminen useilla kerroksilla ei ole mahdollista ilman olemassa olevien rakenteiden merkittävää purkamista ja uusimista.

Rakennuksen säilyttäminen tukisi kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden sekä Tullin alueen omaleimaisen ja vahvan identiteetin säilymistä. Rakennuksen säilyttäminen ja korottaminen eivät kuitenkaan mahdollistaisi teknisesti käyttötarkoituksen muutosta asumiseen. Rakennuksen säilyminen nykyisellään ei vastaisi Tullin yleissuunnitelman tavoitteeseen alueen monipuolistumisesta eikä asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteisiin rakennuksen muuttamisesta opiskelija-asumiseen.



Havainnekuva Pinninkatu 47:n korottamisesta. Kuva: Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tonttia nro 3 koskeva asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 20.12.2012–24.1.2013. Siitä saatiin kolme viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

Molempia tontteja nro 3 ja 60 koskeva tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa kuulutettiin nähtäville 14.6.–9.8.2018. Niistä saatiin kolme viranomaisten kommenttia ja neljä mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 6.–27.6.2019 palautteen saamista varten. Aineistosta saatiin seitsemän viranomaisten kommenttia ja kolme mielipidettä.

Asiakirjat täydennettiin asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta päätti 10.12.2019 asettaa ehdotuksen nähtäville 12.12.2019–20.1.2020 ja viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Ehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja kolme muistutusta.

Tiivistelmät saadusta palautteesta on koottu selostuksen kappaleeseen 4.5. Alkuperäiset palautteet menevät tiedoksi päätöksentekijöille.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Tonttia nro 3 koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.12.2012–24.1.2013. Siitä saatiin kolme viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

Viranomaisten kommentit:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo: Kaavahanke on lähtökohtaisesti mahdollinen. Alueesta tulee laatia rakennetun ympäristön selvitys, jossa huomioidaan kaava-alueen rakennuskanta osana Tullin kokonaisuutta. Selvityksen perusteella arvioidaan rakennuksen suojelutarve. Hankkeeseen ei liity arkeologista selvitystarvetta.
2. Ympäristönsuojelu: Suunnittelussa on huomioitava melu. Rakennuksen käyttöhistoria ja rakenteiden puhtaus on syytä selvittää.
3. Tampereen Vesi: Ei huomautettavaa.

Mielipiteet:

1. Mielipide: Aluetta ei saa jättää tornirakentamisen varjoon. Rakentamisen tulee olla korkealaatuista.

Asemakaavan pohjaksi laadittiin rakennetun ympäristön selvitykset sekä meluselvitys.

Tontteja nro 3 ja 60 koskeva tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä 14.6.–9.8.2018. Niistä saatiin kolme viranomaiskommenttia ja neljä mielipidettä.

Viranomaisten kommentit:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo: Rakennusten kulttuurihistorialliset arvot liittyvät kenkäteollisuuteen. Kumpikin rakennus on tärkeä osana korttelikokonaisuutta ja maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Lähtökohtana tulee olla kaupunkikuvallisten ja historiallisten arvojen vaaliminen. OAS:sta puuttuu kuvaus kohteiden kulttuurihistoriallisista arvoista sekä maininta kuulumisesta maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Pinninkatu 45:n korottaminen on mahdollista arvojen merkittävästi kärsimättä. Lisäksi tulee selvittää, voiko myös Pinninkatu 47:n säilyttää. Mikäli säilyttäminen ei ole mahdollista, tulee uudisrakentamista sovittaa ympäristöön tarkemmin.
2. Pirkanmaan ELY-keskus: OAS:aa tulee tarkistaa yritysvaikutusten ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arvojen säilyttämisen tulisi olla yhtenä lähtökohtana. Kaavassa tulee varmistaa riittävät ulko-oleskelualueet ja mikäli niitä ei voida toteuttaa, rakennusoikeutta tulisi vähentää. Asuinhuoneiden tulee saada suoraa auringonvaloa. Naapureiden valaistusolosuhteita ei saa merkittävästi

muuttaa. Kaavassa tulee antaa tarpeelliset melu-, ilmanlaatu- ja hulevesimääräykset. Viranomaisneuvottelun tarve arvioidaan museoviranomaisen kannan perusteella.

3. Viheralueet ja hulevedet: Hulevesien hallinnan nykytilaa pitää parantaa. Tontilta tulee esittää nykytila ja tuleva tilanne sekä se, miten vihreää/läpäisevää pintaa saadaan lisää.

Mielipiteet:

1. Asunto-Oy Tammelanpuisto: Rakennusten purkaminen/korottaminen ei ole kulttuuriympäristöön sopivaa, mutta käyttötarkoitusta voidaan muuttaa. Uudisrakennus ei saa olla nykyistä korkeampi, sillä se varjostaisi asuntoja ja peittäisi näkymiä. Pinninkatu 47:n pihakansi olisi autotallimme katon tasalla. Tämä aiheuttaisi kohtuutonta häiriötä, samoin Pinninkatu 45:n kattopiha. Autotallin ja kellarin tukemiseen tulee varautua, mikäli viereen rakennetaan maanalaista pysäköintiä.
2. Tampereen yliopiston ylioppilaskunta: Koska Pinninkatu 47 sijaitsee kampusten näkökulmasta poikkeuksellisen hyvien kulkuyhteyksien päässä, opiskelijoiden tarve parkkipaikoille on erittäin pieni. TOAS:n parkkipaikkavaatimuksista tulee luopua kokonaan. Autopaikat nostavat turhaan asumisen hintaa alueella, jossa tarvetta yksityisautoille ei käytännössä ole. Sen sijaan on tärkeää panostaa pyöräpysäköintiin.
3. Mielipide: Käyttötarkoitus on linjassa keskustan kehittämisen ja Tullin yleissuunnitelman kanssa. Asumisen mahdollistaminen on myönteistä ja sijainti ihanteellinen. Muutos tarjoaa mahdollisuuden parantaa ympäristöä laadullisesti. Uudisrakentaminen Pinninkadun varressa on hyvä ratkaisu, mutta 12-kerroksinen massa olisi epäjatkuvuuskohta, varjostaisi ja peittäisi näkymiä. Alueen keskellä tulisi noudattaa keskustarakenteen mittakaavaa, 7–8 kerrosta. Pihakansi on luonteva ratkaisu, mutta suunnittelussa tulee varmistaa, ettei naapureille aiheudu häiriötä. Naapurirakennusten perustuksia tulee jatkaa, jos viereen rakennetaan maanalaista pysäköintiä. Kaavamääräyksillä tulee varmistaa, että lopputulos on korkeatasoinen.
4. Mielipide: Miksi luodaan näin monotonista ja mielenkiinnottomaa ympäristöä. Yhdellä tonteista voisi vetää taloa sisäänpäin, että saadaan tauko yksitoikkoiseen pitkään katuun. Tilalle viheralue tai jotain muuta.

Pinninkatu 47:n säilyttämisen mahdollisuuksia on tutkittu mm. rakenneselvityksissä ja niitä on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin lausuntojen pohjalta. Pirkanmaan maakuntamuseolta tiedusteltiin viranomaisneuvottelusta eikä museo pitänyt sen järjestämistä tarpeellisena.

Rakentaminen sijoittelu noudattaa Tullin yleissuunnitelman periaatteita: ruutukaava-alueen kaupunkikuvallinen reuna säilyy yhtenäisenä ja alueen sisäosissa on yksittäisiä korkeita rakennuksia, joiden korkeudet madaltuvat ratapihalta itään. Asemakaava edellyttää mm. uudisrakentamisen sovittamista arvoympäristöön, laadukkaita pihoja sekä aktiivisen maantasokerroksen muodostumista. Viitesuunnitelmassa tutkittiin tarkemmin kansipihan korkeusasemia suhteessa naapuriin sekä rakentamisen varjostusvaikutuksia.

Asemakaavaa varten laadittiin meluselvitys ja viitesuunnitelmassa esitettiin tontin läpäisevän pinnan määrä. Asemakaavan pysäköintinormit ovat kaupungin pysäköintipolitiikan (2019) mukaiset ja niissä on huomioitu opiskelija-asuminen.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 6.–27.6.2019. Niistä saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja kolme mielipidettä.

Viranomaisten kommentit:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo: Pinninkatu 45:n korottaminen on mahdollista. Rakennuksen säilyvä osan tulee säilyttää kaupunkikuvallinen asemansa ja ominaispiirteensä, joten korotusosan muotoa ja sijaintia suhteessa katujulkisivuun tulee tarkastella vielä. Suojelumerkintä tulee tarkistaa koskemaan koko rakennusta. Pinninkatu 47:n rakennuksen säilyttäminen on katsottu teknisesti ja käytön kannalta mahdottomaksi. Selostuksessa todetaan purkamisella heikennettävän Tullin alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Purkaminen on valitettavaa, mutta tässä tapauksessa mahdollista. Uudisrakennuksen sopivuutta ympäristöön tulee vielä tarkastella uudelleen.
2. Pirkanmaan ELY-keskus: Tullin täydennysrakentaminen on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta hyvin perusteltua ja opiskelija-asuminen on luontevaa. Asumisen laadullisiin edellytyksiin tulee kiinnittää huomiota. Yleissuunnitelma ei ole MRL:n mukainen eikä sillä ole asemakaavoitusta ohjaavia oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelman perusteella ei voi määrittää rakennusoikeutta eikä rakennustapaa niin, että asemakaavassa ei arvioida enää muita vaihtoehtoja. Se, että maltillisempi korottaminen ei ole hakijalle toteuttamiskelpoista, ei ole MRL:n mukainen peruste. Valaistusolojen muutos tulisi tutkia todellisten valokulmien mukaan. Kaavassa tulee antaa tarpeelliset melua, ilman epäpuhtauksia ja hulevesiä koskevat määräykset.
3. Pirkanmaan liitto: Käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen edistävät maakuntakaavan toteutumista. Asemakaavassa ei ole riittävästi tutkittu vaikutuksia maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön eikä ratkaisu siten ole maakuntakaavan mukainen. Vaikutusten arviointia ja vaihtoehtojen vertailua tulee täydentää. Hämeen Kenkätehtaan rakennuksen purkamiseen voidaan päätyä vain, mikäli se todetaan arvoalueen kokonaisuuden säilymisen kannalta mahdolliseksi ja muut vaihtoehdot heikommiksi. Kaavaratkaisua ei voida valita yksinomaan toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Rakennusoikeuden maltillinenkin lisäys on kiinteistön omistajalle useimmiten kohtuullinen ratkaisu.
4. Ympäristönsuojelu: Hulevesien hallinta, meluntorjunta, rakenteiden ja maaperän tutkimus-/puhdistustarve sekä ilmanlaatu on riittävästi huomioitu kaavassa. Ei huomautettavaa.
5. Ympäristöterveys: Alueelle on tulossa asuinrakennuksia, joissa melun ohjearvot ovat vaarassa ylittyä. Melu on yksi merkittävimmistä ympäristöterveyshaitoista. Jälkivalvonnassa on lähes mahdoton puuttua meluun, jolle ei voida osoittaa yksiselitteistä aiheuttajaa. Suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa tulisi tavoitella ohjearvot alittavia ratkaisuja.

6. Viheralueet ja hulevedet: Asemakaavan yleismääräys huleveden osalta ok.
7. Pirkanmaan pelastuslaitos: Ei kommentoitavaa.

Mielipiteet:

1. Asunto-Oy Tammelanpuisto: Käyttötarkoitus on linjassa keskustan kehittämisstrategian ja Tullin yleissuunnitelman kanssa ja muutos tarjoaa mahdollisuuden parantaa ympäristöä. Suunnitelma heijastelee hetkellistä innostusta tornien rakentamiseen. Korkeaan rakentamiseen on oltava muita perusteita kuin rakennusoikeuden maksimointi. Suunniteltu torni ei täytä lain vaatimuksia mm. ympäristöön soveltumisesta. Paheksomme nykyisen rakennuksen purkamista. Korkeaa rakentamista tulisi sijoittaa alueille, joissa se ei aiheuta varjostusta ja visuaalista haittaa. Emme hyväksy 12-kerroksista massaa, joka varjostaisi ja peittäisi näkymiä. Kaavamääräyksillä tulee varmistaa laadukas lopputulos. Varjoanalyysit tulisi tehdä 3D-muodossa.
2. As Oy Tampereen Sorsapuiston Tähti: Käyttötarkoitus on linjassa keskustan kehittämisen ja Tullin yleissuunnitelman kanssa ja muutos tarjoaa mahdollisuuden parantaa ympäristöä. Suunnitelma heijastelee tämänhetkistä trendiä korkeaan rakentamiseen. Korkeaan rakentamiseen on oltava muitakin perusteita kuin rakennusoikeuden maksimointi. Torni ei täytä lain vaatimuksia ympäristöön soveltumisesta. Se varjostaisi, rajaisi näkymiä ja laskisi asuntojen arvoa. Myös Sorsapuiston Tähden korkeus on rajattu matalammaksi kaupunkikuvallisista syistä. Suunnitelma tuhoaa arvokasta kulttuuriperintöä. Korkea rakentaminen pitäisi sijoittaa Tullin työpaikkavaltaisille reunavyöhykkeille. 12-kerroksisen tornin sijaan rakennukset tulisi säilyttää ja korottaa enintään 7–8-kerroksiseksi.
3. Mielipide: Miksi opiskelijatalon pitäisi olla maamerkki? Korkea rakennus saattaa heikentää viihtyvyyttä ja edistää sosiaalisten ongelmien syntyä. Kun luonnonympäristöä ei ole, pitää rakennetusta ympäristöstä luoda laadukas. Asukasmäärä kasvaa korttelissa merkittävästi. Tuleeko opiskelijoille elämisen laatua tukevia ratkaisuja kuten perheasuntoja tai yhteisötiloja? Lähiasukkaat ovat alttiina meluisalle elämälle liian tiiviissä erityisryhmän asumisratkaisussa. Rakennus varjostaa naapureita, joten maksimikorkeuden tulee olla 7–8 kerrosta.

Asemakaavan viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 6.8.2019. Toimikunnan mukaan 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. Mikäli tontin nro 3 rakennusta ei ole mahdollista säilyttää, vanhan räystäslinjan alapuolisen osan tulee olla paikalla muurattua punatiiltä ja luoda muistumia teolliseen historiaan. Muuttaminen asuinkäyttöön ja liiketilojen lisääminen maantasokerrokseen on hyvä lähtökohta tonttien kehittämiseksi.

Palautteen huomioiminen:

Palautteen perusteella asemakaavaan merkittiin Pinninkadun puoleista nykyistä räystäslinjaa vastaava korkeusasema, jonka yläpuolella julkisivun tulee olla sisäänvedetty tai käsitelty muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla. Näin

Pinninkatu 45:n kaupunkikuvallisesti merkittävä osa säilyy ja Pinninkatu 47:n uudisrakennuksen alaosa asettuu samaan linjaan muistumana vanhasta rakennuksesta. Pinninkatu 45:n rakennuksen suojelumerkintä vastaa sen kaupunkikuvallisesti merkittävää säilyvää osaa eli neljää ensimmäistä kerrosta. Kaavaratkaisu säilyttää myös kaupunkikuvassa näkyvän porrastornin. Tontin nro 3 suurinta kerroslukua madallettiin 12:sta kymmeneen, jolloin vaikutukset kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön ovat vähäisemmät.

Tullin alueen yleissuunnitelma toteuttaa Keskustan strategisen osayleiskaavan ja kaupungin strategiaan perustuvan Keskustan kehittämissuunnitelman tavoitteita. Se on yleispiirteinen suunnitelma, joka toimii asemakaavan tausta-aineistona. Rakentamisen määrää ei määritellä yleissuunnitelmassa vaan vasta asemakaavassa. Yleissuunnitelmassa on kuitenkin etsitty mm. mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja koko aluetta koskevan laajemman tarkastelun pohjalta. Asemakaavaa laadittaessa on arvioitu muitakin vaihtoehtoja kuin esitetty ratkaisu. Yleissuunnitelman kuvausta täsmennettiin kaavaselostukseen.

Asemakaavan valmisteluvaiheen havainneaineistossa oli jo mukana todellisten valokulmien mukainen varjoanalyysi eri vuorokauden- ja vuodenajoilta.

Vaikutusten arviointia täydennettiin mm. kuvapareilla, jotka havainnollistavat muutoksen vaikutusta maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Havainnekuvat ovat osa viitesuunnitelma-aineistoa, joka on asemakaavan liitteenä. Selostuksen kappaleessa 4.3 on kuvattu mm. Pinninkatu 47:n nykyisen rakennuksen soveltumattomuutta asuinkäyttöön asemakaavaratkaisun perusteluna.

Asemakaava edellyttää liikennemelun huomioimista suunnittelussa ja meluntorjuntaa.

Tullin yleissuunnitelmassa on tutkittu täydennysrakentamisen kaupunkikuvallisia periaatteita, joiden pohjalta korkeampi rakennus on katsottu mahdolliseksi tälle alueelle. Asemakaava edellyttää mm. uudisrakentamisen sovittamista arvoympäristöön ja laadukkaita pihoja asukkailla. Asemakaava ei ota kantaa asuntojakaumaan. Havainnekuvia täsmennettiin nykyisten rakennusten osalta.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

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

Lausunnot:

1. Pirkanmaan ELY-keskus: Asemakaavaehdotus ei kaikilta osin täytä asemakaavalle asetettuja sisältö- ja laadullisia vaatimuksia. Asemakaava ei perustu riittäviin selvityksiin vaihtoehtojen tarkastelun osalta. Kaavaa valmisteltaessa on jätetty tutkimatta kohtuullisia vaihtoehtoja. Ratkaisu ei vaali riittävästi rakennettua ympäristöä eikä kauttaaltaan mahdollista terveellisen ja viihtyisän elinympäristön edellytyksiä melun ja valoisuuden osalta. Ilmalaadun osalta tietoa tarvitaan enemmän. 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.

2. Pirkanmaan maakuntamuseo: Esitetty Pinninkatu 45:n korotusosa on arkkitehtuuriltaan hillitty ja 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. Kaupunkivallista vaikutusta arvioitaessa korotusta ja uudisrakennusta tulee tarkastella kokonaisuutena. Pinninkatu 47:n uudisrakennus katkeaa visuaalisesti kahtia alkuperäisen räystäslinjan kohdalla. Uudisrakennus ei siten tue korttelin ehjää kokonaisuutta ja heikentää Pinninkatu 45:n säilyvän osan historiallista kertovuutta ja erottuvuutta. Julkisivuissa tulisi pitäytyä pääosin yhtenäisessä värityksessä. Julkisivujen sisäänveto istuu luontevasti kokonaisuuteen. Katutason liiketilojen sisäänkäyntien ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
3. Pirkanmaan liitto: Asemakaavaehdotuksen selostusta on riittävällä tavalla täydennetty vaikutusten arvioinnin ja vaihtoehtojen vertailun osalta. Suunnittelun aikana on selvitetty tarkemmin tontin nro 3 rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön ja korottamista. Rakennuksen purkaminen ja arvokkaan yhteisen kulttuuriympäristöperinnön häviäminen on erittäin valitettavaa, mutta perustelluista syistä ymmärrettävä ratkaisu.

Muistutukset:

1. As Oy Tammelanpuisto: Käyttötarkoitus on linjassa keskustan kehittämisen ja Tullin yleissuunnitelman kanssa. Pinninkatu 47:n säilyttämistä ei ole selvitetty riittävästi. Tullin yleissuunnitelma ja korkean rakentamisen selvitys eivät ole oikeusvaikutteisia. Korkeaan rakentamiseen on oltava muita lähtökohtia kuin rakennusoikeuden maksimointi. Liian korkea uudisrakennus ei sovellu ympäristöön ja aiheuttaa haittaa läheisille asunnoille. Rakennusten korkeus ei saa olla yli 7 kerrosta. Opiskelija-asuntojen autopaikoista luopumista kannattaa harkita. Kaavakartasta puuttuu määräys ju-51.
2. Muistutus: Suunnitelma on ympäristöönsä nähden liian korkea. Täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon ympäristön erityispiirteet, arvot ja asukkaille aiheutuvat haitat. Opiskelija-asuntojen asuinviihtyvyys on tärkeää. Tällä sijainnilla eivät pysäköintipaikat ole tarpeen. Korkeita rakennuksia voi sijoittaa sinne, missä ympäristön edellytykset sen sallivat. 7 kerrosta riittää korkeudeksi.
3. Muistutus: Korkea rakentaminen aiheuttaa varjostuksellaan haittaa naapurille, vie naapurin aurinkovoimalahankkeelta kannattavuuden ja vaikuttaa asumisviihtyvyyteen. Pinninkatu 47:n purku on outoa, kun kortteli on viimeisiä säilyneitä alueen teollisesta historiasta. Autohalli olisi kallis ja riskialtis olevalle rakenteelle. Oleskelupihoista aiheutuisi häiriötä. Rakennusta ei ole syytä purkaa ja jos purkuun päädytään, ei räystäskorkeus saa muuttua nykyisestä. Korkea rakentaminen ei sovellu tähän paikkaan.

Palautteen huomioiminen:

Suunnittelun aikana on selvitetty tontin nro 3 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 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 tehdsrakennuksesta, 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. Merkintä ju-51 on kaavakartalla ja koskee molempia tontteja.

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

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva 22.4.2020)
- Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 45 (Arkkitehtitoimisto Neva 2016)
- Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 47 (Arkkitehtitoimisto Neva 2016)
- Meluselvitys (Ramboll 28.9.2018)
- Asbesti- ja haitta-ainelausunto, Pinninkatu 45 (A-Insinöörit 25.2.2019)
- Korotuksen rakenneselvitys, Pinninkatu 45 (A-Insinöörit 23.11.2018)
- Rakenneselvitys, Pinninkatu 47 (A-Insinöörit 20.9.2017)
- Rakenne-, haitta-aine- ja kosteus selvitys, Pinninkatu 47 (A-Insinöörit 28.9.2012)

Aluetta koskevia muita erillisselvityksiä ja -suunnitelmia ovat mm.

- Tullin alueen yleissuunnitelma (Arkkitehdit MY, Sito 2016)
- Asemakeskuksen, Tullin ja Tammelan pysäköinnin yleissuunnitelma (Sito 2016)
- Tullin alueen hulevesiselvitys (Sito Oy 2016)

Keskustan strategista osayleiskaavaa varten on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Ullakkorakentamisselvitys (Arkkitehtistudio M&Y 2013)
- Korkean rakentamisen selvitys (Arkkitehtistudio M&Y 2012)
- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö (A-Insinöörit 2012)

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Suunnittelualue kuuluu Tullin ja Sorsapuiston maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

6.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, joka sijoittuu ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeelle. Suunnittelualuetta sivuaa radan varren korkeaan rakentamiseen soveltuva vyöhyke. Liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen. Pinninkadulla kulkee urbaani jalankulkuakseli ja keskustan pyöräilyn pääreitti.

6.3 Asemakaava

Tontilla nro 3 on voimassa 15.3.1983 vahvistettu asemakaava nro 6044, jonka mukaan tontti on liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTT-6). Myymälätiloja varten saadaan käyttää 10 % ja teollisuus- ja varastotiloja varten 30 % kokonaiskerrosalasta. Tontille ei saa rakentaa elintarviketiloja myymälätilaa. Tontin rakennusoikeudeksi muodostuu tehokkuusluvun 2,7 mukaan 2484 k-m². Tonttia varten on varattava 1 autopaikka kerrosalan 100 m² kohti. Osa autopaikoista saadaan osoittaa enintään 300 m päässä olevasta pysäköintialasta. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on Pinninkadun varressa +115 ja Varastokadun varressa +104. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on Pinninkadun varressa +112. Varastokadun varressa on yksikerroksisen rakennuksen rakennusala.

Tontilla nro 60 on voimassa 15.9.1977 vahvistettu asemakaava nro 5118, jossa tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontille tai enintään 300 m etäisyydeltä sen pysäköintiä varten varatulle alueelle on varattava 1 autopaikka toimistojen, liikehuoneistojen ja varastojen 100 m² kerrosalaa kohti. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeusasema on +112. Asemakaavaselostuksen mukaan maksimikorkeudesta laskettu rakennusoikeus on 3880 k-m².

Alueella on vireillä Hämpin parkin maanalainen asemakaava nro 8670.

6.4 Kaupungin strategia

Valtuuston hyväksymän Tampereen strategian 2030 mukaisesti Tampere on vuoteen 2030 mennessä 300 000 asukkaan viihtyisä ja elävä kaupunki, Suomen toinen metropoli. Urbaani ja kestävästi kasvava Tampere on hiilineutraali sekä kestävä liikenteen ja kaupunkikehityksen edelläkävijä.

Kaupungin tavoitteena on kasvaa vuosittain keskimäärin 3 000 uudella asukkaalla. Yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja kasvua suunnataan ensisijaisesti joukkoliikennevyöhykkeelle ja aluekeskuksiin. Keskustaa ja aluekeskuksia kehitetään monipuolisina asumisen, vapaa-ajan, palvelujen ja yrittämisen paikkoina.

6.5 Tullin alueen yleissuunnitelma

Tullin alueelle on laadittu maankäytön ja liikenteen yleissuunnitelma, jonka kaupunginhallitus hyväksyi alueen kehittämisen ja jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2016. Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen suunnitelma.

Suunnittelualue kattaa Tullin kaupunginosan, Tampere-talon ja yliopiston alueet. Yleissuunnitelma on koko alueen kattava suunnitelma, jonka perusteella voidaan laatia yksityiskohtaisempia asemakaavoja ja katusuunnitelmia. Yleissuunnitelmassa on tutkittu kaupunkirakenteen kehityssuuntaa koskien mm. täydennysrakentamisen määrää ja sijoittamista sekä liikenneverkko- ja pysäköintiratkaisuja.

Yleissuunnitelman perustaksi laadittiin selvityksiä alueen kaupunkirakenteen ja liikenneympäristön ominaisuuksista. Kokonaisuuteen kuuluvat lisäksi valo-, taide- ja tapahtuma- sekä hulevesisuunnittelun erillisraportit.

Keskeisenä tavoitteena on ollut tutkia alueen täydennysrakentamispotentiaali ja uudistumismahdollisuudet lisäämällä erityisesti asuinrakentamista. Ruutukaava-alueella täydennysrakentamisen keinoina ovat tyhjien tonttien rakentaminen, vanhojen rakennusten korvaaminen uusilla tai niiden korottaminen.

Rakentamisen on ajateltu toteutuvan hybridirakennuksina, joissa alin kerros on liiketilaa, seuraavissa kerroksissa toimisto- ja työtiloja ja ylimpänä asuntoja. Viihtyisää piha-aluetta ei tiivistä kortteleista juuri löydy, joten ratkaisuna ovat kattopihat ja -puutarhat sekä taskupuistot. Ruutukaava-alueella läpiajoliikenteen poistuminen mahdollistaa katujen muutoksen takapihamaisista laadukkaiksi kaupunkitiloiksi. Pysäköinnissä ratkaisuna ovat yhteiset keskitetyt laitokset.

6.6 Tonttijako

Tontilla nro 311-3 tonttijako (tunnus 4191) on hyväksytty 18.4.1977 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 16.8.1977.

Tontilla nro 311-60 tonttijako (tunnus -172) on hyväksytty 27.6.1900 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 28.2.1942.

6.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2019.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.12.2012, tark. 14.6.2018 ja 3.6.2019
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 3.6.2019, tark. 25.11.2019
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva 22.4.2020)
- Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 45 (Arkkitehtitoimisto Neva 2016)
- Rakennushistoriallinen selvitys, Pinninkatu 47 (Arkkitehtitoimisto Neva 2016)
- Meluselvitys (Ramboll 28.9.2018)
- Asbesti- ja häirtä-ainelausunto, Pinninkatu 45 (A-Insinöörit 25.2.2019)
- Korotuksen rakenneselvitys, Pinninkatu 45 (A-Insinöörit 23.11.2018)
- Rakenneselvitys, Pinninkatu 47 (A-Insinöörit 20.9.2017)
- Rakenne-, häirtä-aine- ja kosteus selvitys, Pinninkatu 47 (A-Insinöörit 28.9.2012)