

21.2.2024

Pirkanmaan ELY-keskus

Kiinteistönomistajan kuuleminen vaarantamiskiellon antamisesta

Liite kaupungin lausuntoon:

**Asemakaavatilanne rakennussuojeluesityksestä koskien kiinteistöä 837-601-1-283/
Selkeenuja 5**

Kiinteistön 837-601-1-283 omistaa Tampereen kaupunki.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.04.1983 vahvistettu asemakaava nro 5898. Siinä tila nro 1:283 on osin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-11) ja osin Pispalan valtatie katualuetta. Korttelialueella (AL-11) julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden tulee olla vähintään 3 m ja enintään 6 m. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivut tulee maalata ympäristöön sopivalla peittomaalilla. Kattamisaineena tulee käyttää kattohuopaa tai ympäristöön sopivaksi maalattua sileää peltiä. Kaavassa osoitetulle tontille nro 1102-23 on merkitty rakennusala kaksikerroksista rakennusta varten, jossa harjasuunta on katua vasten. Tonttitehokkuus on e=0,40.

Hyhkyn alueelta on laadittu vuonna 2004 rakennusinventointi, jossa Selkeenuja 5:n on todettu omaavan erityistä kulttuurihistoriallista merkitystä.

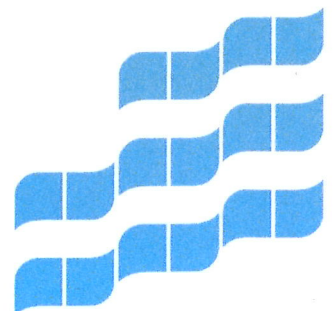
Rakennukselle myönnettiin purkulupa helmikuussa 2010, jonka Ympäristö- ja rakennusjaosto myöhemmin hylkäsi.

Vireillä oleva asemakaava

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 1.6.2010 Tampereen kaupungin kiinteistötoimen toimesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.3.-7.4.2011, vireilletulo

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 17.3.-7.4.2011 väliseksi ajaksi. Tavoitteena oli rakennuspaikan tarkistaminen olemassa olevan rakennuksen mukaiseksi ja tontin rajojen tarkistaminen siten, ettei rakennus sijaitse katualueella.



21.2.2024

Palaute OAS-vaihe 2011:

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto 8.4.2011

Pirkanmaan maakuntamuseo esittää rakennuksen suojelemista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Rakennus edustaa lähialueensa vanhinta rakennetun ympäristön kerrostumaa ja on rakennusperinteisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennus sijaitsee osin katualueella, mutta sen asema katuvarressa on vakiintunut. Rakennusalan ja tontin rajojen tarkistaminen on tarpeen rakennuksen säilymisen turvaamiseksi.

Ympäristönsuojelu 6.4.2011

Suunnittelussa on otettava huomioon sijainti melualueella sekä ilman laatu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi yksityistä mielipidettä, joista toisessa kiinteistö haluttiin ostaa ja kunnostaa.

Valmisteluvaihe

Vuosien varrella on pidetty ohjausryhmän kokouksia, joissa on haettu ratkaisuja asemakaavan toteuttamiseen. Rakennus on ollut vuosia kylmillään.

Valmisteluvaiheessa asemakaavaratkaisun tueksi laadittiin seuraavat selvitykset:

- Kuntotutkimusraportti 11/2015, täydennetty 5/2016 (korvaa v. 2015 selvityksen)
Rakennusinsinööri Jommi Suonketo
- Meluseelvitys, Sito, 4/2017
- Pispalan valtatie liikennejärjestelyt Selkeenkujan kohdalla, Sitowise, 5/2019
- Kuntotutkimusraportti, Rakennusinsinööri Jommi Suonketo, 10/2019
- Meluseelvitys, Sitowise, 12/2020

Kuntotutkimusraportti 11/2015, täydennetty 5/2016

Maankäytön suunnittelun vuonna 2015 tilaaman tutkimuksen perusteella rakennus oli runkorakenteiltaan ennako-odotuksia parempikuntoinen. Kuntotutkimuksessa havaittiin viitteitä hirsirungon lahovaurioista ainakin eteläsvuilla ja viitteitä tuholaishyönteisistä länsipäädyn tutkimusporauksissa.

Pintojen ja rakenteiden laaja-alaisen homehtumisen todettiin muodostavan selkeän sisäilmahaitan ja että rakennusta ei pystytä kunnostamaan turvallisesti ja terveelliseksi ilman erittäin laajoja purkutöitä ja käytännössä uudelleen rakentamista. Kuntotutkimuksen mukaan tämän laajuinen korjaus ei ole taloudellisesti perusteltavissa, vaan sen pohjana tulee olla ensisijaan rakennushistorialliset tai suojelulliset näkökohdat.

Vuonna 2016 kuntotutkimusraporttia täydennettiin yläpohjan tutkimuksella Maankäytön suunnittelun toimeksiannosta. Hirsikehikossa ei havaittu merkittäviä vaurioita. Havaintojen perusteella rakennuksen väli- ja yläpohja sekä kaikki sisäpuoliset pinnat tulisi purkaa kantavia rakenteita myöden.

Lokakuussa 2019 kuntotutkimusraporttia päivitettiin Tampereen kaupungin Kiinteistötoimen toimeksiannosta. Havaintojen perusteella rakennuksessa sisäpuolella ei oltu käyty vuoden 2016 jälkeen ja vain rakennuksen ulkoverhoukseen ja ikkunoihin oli tehty ilkkvaltaa. Rakennuksessa oli erittäin voimakas homeenhaju. Perustusten pettämiseen viittaavia vaurioita ei havaittu.



21.2.2024

Verrattuna vuoden 2015 havaintoihin perusmuurien vaurioituminen oli edennyt ja rapautuneet alueet laajentuneet.

Kuntotutkimuksen päivitysraportin johtopäätöksenä todetaan edelleen: pintojen ja rakenteiden laaja-alainen homehtuminen muodostavat selkeän sisäilmahaitan ja rakennusta ei pystytä kunnostamaan turvalliseksi ilman erittäin laajoja purkutöitä ja käytännössä uudelleen rakentamista. Tämän laajuinen korjaus ei kuitenkaan ole taloudellisesti perusteltavissa, vaan sen pohjana tulee olla ensisijaan rakennushistorialliset tai suojelulliset näkökohdat. Kuntotutkijan näkemyksen mukaan rakennuksen kunnostus on edelleen teknisesti mahdollista, mutta sitä ei pidetä taloudellisesti järkevänä vaihtoehtona.

Pispalan valtatie liikennejärjestelyt Selkeenkujan kohdalla, vaihtoehtotarkastelu asemakaavoituksen tueksi 5/2019

Selvityksessä tarkasteltiin luonnosvaihtoehtojen vaikutusta Pispalan valtatie liikenteen tavoitetilan liikennejärjestelyihin, jossa kadun etelälaidalle toteutettaisiin eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie.

Säilyttävässä vaihtoehdossa Pispalan valtatie pohjoisreunan jalkakäytävä jää kapeaksi rakennuksen kulman kohdalla, eikä Selkeenkujan liittymän näkyvyyttä saada parannettua. Liittymä suositellaan muutettavaksi suuntaisliittymäksi. Jos rakennus puretaan, Selkeenkujan liittymän näkyvyys paranee.

Tarkastelussa todetaan, että liikennejärjestelyjen kannalta parempi ratkaisu on purkaa vanha rakennus ja siirtää katualueen rajaa.

Rakennuksen säilyttäminen ei suoraan estä pyörätien toteuttamista mutta vaatii tinkimistä jalkakäytävien ja odotustilojen mitoituksesta. Rakennus jää myös hankalaksi näkemäesteeksi minkä vuoksi liittymä tulisi muuttaa suuntaisliittymäksi.

Meluselvitykset

Ensimmäinen meluselvitys laadittiin 2017. Selvityksessä tutkittiin kolmea eri vaihtoehtoa, yksi niistä oli nykyisen rakennuksen säilyttäminen. Säilyttävä vaihtoehto 1 oli piha-alueiden keskiäänitasotarkastelun perusteella toteutettavissa. Alueelle tulisi selvityksen mukaan maanpinnasta mitattuna +3,0 korkea meluaita. Meluselvitystä päivitettiin 2020 Tampereen kaupungin päivitettyjen melulinjausten pohjalta. Asemakaavaan on lisätty melua koskeva yleismääräys ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitason osalta. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että mm. asuintiloille asetetut melun ohjeavot alittuvat.

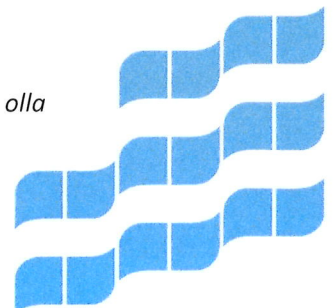
Asemakaavan valmisteluvaiheessa tutkittiin kahta vaihtoehtoa asemakaavaksi, nähtävillöolo 25.2.-18.3.2021:

1. rakennuksen säilyttäminen ja suojelu, tontin rajojen tarkistaminen
2. rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella

Palaute valmisteluvaihe 2021:

Pirkanmaan maakuntamuseo (ote):

Luonnosvaiheessa esitetään kahta vaihtoehtoa, joista VE1:ssä rakennus säilyisi ja se suojeltaisiin sr-12-merkinnällä (*Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla*



21.2.2024

sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy). Käyttötarkoituksmerkinnäksi on esitetty liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja (KYYTSA-1).

VE2 puolestaan mahdollistaisi vanhan rakennuksen purkamisen ja korvaamisen lähes samankokoisella, mutta hieman lyhempi- ja leveämpirunkoisella rakennuksella. Käyttötarkoituksmerkinnäksi on esitetty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Purkamista perustellaan rakennuksen huonolla kunnolla, paikan meluisuudella sekä liikennejärjestelyillä.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että rakennuksen asema katuvarressa on vakiintunut ja puoltaa esitetyistä vaihtoehdoista VE1:tä, joka tukee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ja alueen kaupunkikuvan säilymistä. Lokakuussa 2019 täydennetyt kuntoarvion (Rakennusinsinööri Jommi Suonketo) mukaan hirsirunkoisen rakennuksen kunnostus on edelleen teknisesti mahdollista, joskin se edellyttää kohtalaisen laajoja toimenpiteitä.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo myös tarpeelliseksi esittää huolensa rakennuksen kunnan heikkenemisestä pitkäksi venyneen kaavaprosessin aikana, mikä käy selkeästi ilmi myös tehdyistä kuntoselvityksistä. Tampereen kaupunki vaikuttaa kiinteistön omistajana laiminlyöneen rakennuksen kunnossapidon ja siten toimineen maankäyttö- ja rakennuslain 166 § vastaisesti, mitä maakuntamuseo pitää erittäin moitittavana. Rakennuksen kattovuodot tulisi estää ja ilkvallantekijöiden rikkomat ikkuna-aukot peittää viipymättä vähintäänkin tilapäisratkaisulla, jotta rakennuksen kunnan heikkeneminen pysähtyy.

Pirkanmaan ELY-keskus:

ELY-keskus katsoo, että vaihtoehto 1, jossa inventointiluokkaan 1 määritelty rakennus säilytetään ja suojellaan täyttää MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimukset ”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.”

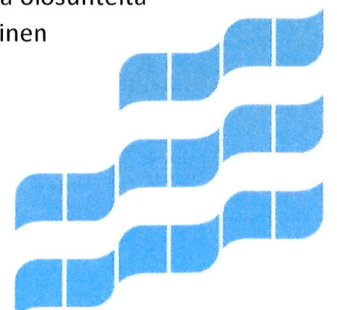
Ympäristönsuojelu (ote):

Luonnosvaihtoehtoja esitellään kaksi. Molemmissa vaihtoehdoissa tuloilmanottoon suositellaan tehokasta suodatusta ilmanlaadun turvaamiseksi. Uudisrakennus voidaan toteuttaa paremmin ja turvallisemmin asumisviihtyvyyden kannalta. VE2 mukaisesti voidaan myös paremmin järjestää liikenneturvallisuutta sekä alueen katuvarren puustoa ilmeisesti voitaisiin paremmin säästää.

Terveydensuojelu (ote):

Tutkimusraporttien perusteella kohde on ollut kauan asumaton ja kylmillään, eikä tavanomaisia rakennuksen huolto- ja kunnossapitotoimenpiteitä ole tehty. Raporttien valokuvien perusteella todettiin, että rakennusten sisätilojen pinnoilla on runsaasti silminnähtävää mikrobikasvustoa sekä viitteitä kosteusvaurioista.

Rakennusta ei ole vielä tutkittu kokonaisuudessaan rakenneavauksin ja kuntotutkimusmenetelmin. Tähän mennessä tehtyjen tutkimusten perusteella kohteessa voidaan todeta useita Sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysasetuksen mukaisia toimenpiderajan ylityksiä ja terveyshaittaa aiheuttavia olosuhteita (runsaasti myös silminnähtävää mikrobivaurioita, lahovauriot, kosteusvauriot, puutteellinen ilmanvaihto). Kohteen rakenteiden kunnan edelleen selvittämiseksi ja terveyshaitan arvioimiseksi kohteessa on syytä jatkaa kuntotutkimusta. Kohteen olosuhteista ei saa



21.2.2024

aiheutua terveyshaittaa eikä siellä saa olla esim. korjaamattomia kosteusvaurioita, lahovaurioita ja mikrobikasvustoa siten, että niille voi merkittävästi altistua. Ilmanvaihdon on oltava asianmukainen ja puhdasta korvausilmaa on tultava riittävästi ulkoa. Puhdas korvausilmanotto on toteutettava siten, että esim. katupöly ja pienhiukkaset eivät merkittävästi kulkeudu ilmanvaihdon mukana asuntoon. Myöskään meluolosuhteista ei saa aiheutua terveyshaittaa.

Lisäksi saatiin 4 mielipidettä, joissa kahdessa puolletaan uudisrakennusta. Hyhkyn kyläyhdistys ilmaisi kiinnostuksensa saada rakennus omaksi kylätalokseen. Tampereen Polkupyöräilijöiden mukaan jalkakäytävän leveys ei sinänsä ole merkityksellinen, mutta samalla rakennus luo kohdan, jossa katutila on kapeimmillaan. Tilarajoitteet tulevat haasteeksi tulevaisuuden pyöräilyinfran kehittämisessä.

Ympäristönsuojelun kommentin johdosta asemakaavamuutosta varten laadittiin ”Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus” ja Asbesti- ja haitta-ainekartoitus vuoden 2021 lopulla.

Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, A-insinöörit, 2021

Tampereen Tilapalvelut Oy:n tilaaman tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää rakennuksen rakenteiden kuntoa ja toteutustapaa sekä arvioida rakennuksen vaatimia korjaustoimenpiteitä, mikäli se peruskorjataan. Rakennukseen tuli laatia altistumisolosuhtearvio.

Kuntotutkimukset koostuivat pääasiassa rakenneavauksista ja rakennekosteusmittauksista. Rakenneavauspisteiden kautta otettiin materiaalinäytteitä mikrobianalyysiin.

Rakennuksessa on tehtyjen tutkimusten perusteella laaja-alaisia kosteus- ja mikrobivaurioita kaikissa rakenneosissa. Sisäpinnoilla on laajalti näkyvää mikrobikasvustoa. Kaikki rakenneosat ovat epätiiviitä ja epäpuhtauksien siirtyminen rakenteista sisäilmaan on todennäköistä.

Altistumisolosuhtearvion perusteella rakennuksen altistumisolosuhde on erittäin todennäköinen, eikä altistumisolosuhdetta voi alentaa ilman laajaa peruskorjausta.

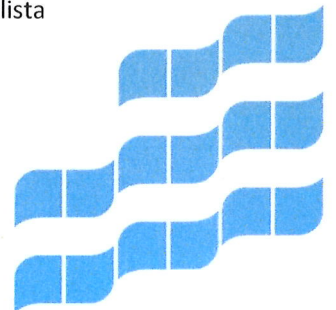
Mikäli rakennus päätetään peruskorjata, rakennukseen tulee kohdistaa merkittäviä korjauksia, jossa vain jäljelle jäävät rakenneosat, kuten hirsirunko ja sokkeli/perustukset korjataan ja muilta osin rakenteet puretaan ja tehdään uudestaan.

Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, A-insinöörit, 2021

Tampereen Tilapalvelut Oy:n tilaaman kuntotutkimuksen yhteydessä tehtiin asbesti- ja haitta-ainekartoitus. Tutkimuksessa selvitettiin rakennuksen asbestia ja haitta-aineita sisältävät materiaalit perusparannusta tai purkamista varten. Rakenteita tarkasteltiin kuntotutkimuksen yhteydessä tehtyjen ylä-, väli- ja alapohjien sekä ulkoseinien rakenneavausten kautta. Tutkimus ei aukottomasti poissulje sellaisten haitta-aineiden olemassaoloa, joita ei toteutetuin menetelmin ole havaittu.

Asbestia esiintyy talon eteistilojen sähkötaulujen yhteydessä olevissa eristepahveissa. PAH-yhdisteistä havaittiin asuinkerroksen julkisivulaudoituksen ja hirsirungon välissä olevassa tervapahvissa vaarallisen jätteen raja-arvon ylittäviä määriä. Peltikaton ja julkisivulaudoituksen maalit ovat vaarallista jätettä lyijy- ja sinkkipitoisuuksien osalta.

Ympräristöterveys kommentoi laadittua kuntotutkimusta mm.:



21.2.2024

Maanvastaisissa seinärakenteissa on merkittävää rakennekosteutta. Seinärakenteessa havaittiin oletettu lattiasieni. Alapohjarakenteeseen havaittiin siirtyvän sivuteitse kosteutta maanvastaisista seinistä sekä kantavista tiilimuuratuista väliseinistä ja rakenteessa todettiin poikkeavaa rakennekosteutta. Ulkoseinien hirsirakenteissa havaittiin paikallisia kosteus- ja lahovaurioita. Hirren sisäpuolisissa rakenteissa sekä hirsien tilkemateriaaleissa on laaja-alaisia mikrobivaurioita. Välipohjan eristeistä otetuissa materiaalinäytteissä todettiin mikrobivaurioita. Vesikatteen ja sen liittymien epätiiveyskohdista yläpohjatilaan pääsee sadevesiä. Yläpohjarakenteissa on näkyviä kosteusjälkiä ja paikoin myös näkyvää mikrobikasvustoa. Altistumisolosuhteiden arvioinnissa todetaan, että tutkimustulosten perusteella poikkeava altistumisolosuhde on erittäin todennäköinen. Kuntotutkimusraportin perusteella kohteessa on useita Sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysasetuksen mukaisia toimenpiderajan ylityksiä ja terveyshaittaa aiheuttavia olosuhteita. Kohteessa on runsaasti korjaamattomia kosteus- ja lahovaurioita. Monissa rakenteissa on joko silminnähtävää tai mikrobianalyseillä todettuja mikrobivaurioita, joille altistuminen on mahdollista. Kohteen ilmanvaihto on puutteellinen. Terveyshaittaa aiheuttavien olosuhteiden ja tekijöiden poistaminen vaatii runsaasti toimenpiteitä kohteessa.

Mielipiteissä puolletaan uudisrakennusta. Vuosia tyhjiällä ollut rakennus ja sen raja-aita rumentavat ympäristöä, ja ne ovat vuosien mittaan kärsineet ilkeillä. Nykyistä Selkeenkujan liittymän näkyvyyttä pidetään erittäin huonona, koska rakennus sijaitsee katualueella. Uudisrakennus sijoittuu kauemmaksi Selkeenkujan ja Pispalan valtatie liittymästä, jolloin laajempi näkyvyys parantaa liittymän turvallisuutta ja antaa lisää tilaa kevyen liikenteen väylälle.

Huolenaiheena oli, että suojelumerkinnän osoittaminen nykyiselle rakennukselle merkitsisi käytännössä sitä, että 10 vuoden kuluttua rakennus olisi edelleen entisöimättä ja entistä huonommassa kunnossa. Pidetään tärkeänä, että tontilla sijaitsee melulta suojaava rakennus.

Ehdotusvaihe

Asemakaavatyön edetessä asemakaavoitus päättyi jatkamaan kaavoittamista uudisrakennuksen pohjalta, perusteena rakennuksen huono kunto. Suojeltu rakennus ei myöskään johtaisi hyvään kaupunkikuvalliseen ratkaisuun meluaitojen kera.

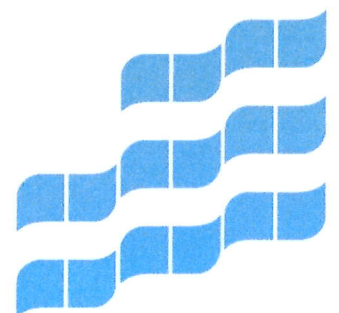
Hankkeeseen laadittiin vuonna **2023 runkomeluselivitys**, jonka pohjana oli uudisrakennus. Uudisrakennuksille sovellettavat ohjeavot täyttyvät kohteessa, eikä runkomelua tarvitse erityisesti huomioida jatkosuunnittelussa.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen kokouksessaan 21.11.2024 yleisesti nähtäville asetettavaksi 23.11.-7.12.2023 väliseksi ajaksi.

[Yhdyskuntalautakunta, kokous 21.11.2023 | Tampere esityslistat ja pöytäkirjat \(cloudnc.fi\)](#)

Asemakaavaehdotus:

[8401 ehdotus kaava tark 20240130.pdf \(tampere.fi\)](#)



21.2.2024

Palaute ehdotusvaihe:**Pirkanmaan maakuntamuseo (ote):**

Maakuntamuseo on antanut viimeksi samaan hankkeeseen liittyen lausunnon sen valmisteluvaiheessa (15.4.2021, diar. 168/2021). Lausunnossa on tuotu esiin mm. suunnittelualueella sijaitsevan 1900-luvun alkupuolen asuinrakennuksen inventoinnissa tunnistetut rakennusperinteiset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä puollettu vaihtoehtoa 1, jossa rakennus säilyisi ja suojeltaisiin. Tutustuttuaan ehdotusvaiheen aineistoon alueellinen vastuumuseo toteaa seuraavaa.

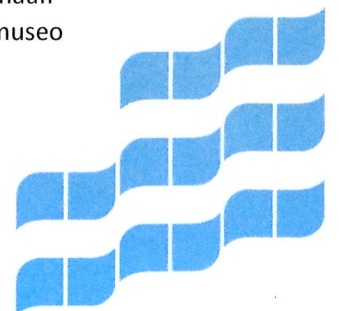
Kaavaehdotus perustuu luonnosvaiheen vaihtoehtoon 2, joka mahdollistaa nykyisen rakennuksen purkamisen ja korvaamisen samankokoisella uudisrakennuksella. Lisäksi tontille voisi rakentaa talousrakennuksen. Uudisrakentaminen sijoittuisi sisemmäs tontille, pois katualueelta, tontti pienensisi hieman ja katualue levenisi vastaavaksi kuin naapuritonttien kohdalla. Tontille saisi rakentaa julkisivuiltaan puuverhoillun, enintään yhden asuinhuoneiston sisältävän puolitoistakerroksisen rakennuksen, jossa voisi myös olla liike- ja toimistotiloja. Lisäksi kaavaehdotuksessa ohjataan huolehtimaan melusuojauksesta ja sovittamaan rakentaminen alueen kaupunkikuvaan.

Kaavoituksen laatimassa vastineessa ratkaisua perustellaan nykyisen hirsirakennuksen laajoilla vaurioilla, joiden korjaaminen edellyttäisi uudisrakentamisen tasoista rakentamista. Korjattu rakennus olisi laajoilta osin uusi. Lisäksi vaadittujen meluaitojen rakentamisen rakennuksen sijaitessa nykyisellä paikallaan, osin katualueella, todetaan johtavan kaupunkikuvan kannalta huonoon ratkaisuun. Vaikutustenarvioinnissa tuodaan esiin, että nykyisen asemansa vakiinnuttaneen ja maamerkinäkin toimivan rakennuksen purkamisen myötä osa Hyhkyn rakennusperinnettä häviää, lähimaisema ja katunäkymät muuttuvat, katutila väljenee ja uudisrakentaminen myötä alue saa uuden kerrostuman.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää ratkaisua erittäin valitettavana, mutta tässä tapauksessa hyväksyttävänä. Laajojen vaurioiden korjaaminen ja melusuojausten rakentaminen johtaisivat tilanteeseen, jossa alkuperäisiin rakennustapoihin ja rakennusmateriaaleihin sitoutuneet rakennusperinteiset arvot pääosin menetettäisiin. Esitetyn kaavaratkaisun avulla kaupunkikuvalliset arvot voidaan osin säilyttää korvaamalla nykyinen rakennus massoittelultaan vastaavalla, pienimittakaavaisella, ympäristönsä sopivalla uudisrakennuksella.

Maakuntamuseo suosittelee uudisrakentamisen ohjaamisessa käytettävän Pispalan rakennustapaohjetta (mm. julkisivuväriyty ja kattomuoto), sillä Hyhkyn alue ja etenkin Pispalan valtatie varsi ovat rakennushistorialtaan ja rakennustavaltaan pitkälti yhtenäiset.

Lopuksi Pirkanmaan maakuntamuseo haluaa nostaa esiin Selkeenkuja 5 asemakaavanmuutosprosessin epäkohtia. Asemakaava on ollut vireillä poikkeuksellisen pitkään, vuodesta 2011 lähtien. Kaavamuutosta on laadittu kiinteistön omistajan, Tampereen kaupungin aloitteesta. Tontin asuinrakennuksen kunnossapidosta ja ilkvallan torjumisesta ei ole pitkittyneen kaavaprosessin aikana huolehdittu asianmukaisesti, mikä on johtanut nyt esitettyyn kaavaratkaisuun, joka ei täytä MRL 54 pykälässä asetettua asemakaavan sisältövaatimusta, jonka mukaan *”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää”*, vaan tulee johtamaan selvityksessä (Hyhkyn rakennusinventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2004) arvokkaaksi tunnistetun rakennuksen purkamiseen. Maakuntamuseo pitää Tampereen kaupungin menettelyä asiassa moitittavana ja toivoo prosesseja kehitettävän toimivammiksi, jotta tulevaisuudessa vastaavalta tilanteelta vältytään.



21.2.2024

Pirkanmaan ELY-keskus:

ELY-keskus ei näe tarpeen antaa lausuntoa Tampereen Selkeenkadun 8401 asemakaavasta. Pirkanmaan ELY-keskus antaa kuitenkin seuraavan kommentin:

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamansa palautteen. ELY-keskus katsoo, että (luonnosvaiheen) vaihtoehto 1, jossa inventointiluokkaan 1 määritelty rakennus säilytetään ja suojellaan täyttää MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimukset ”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Pispalan Moreeni ry:

Selkeenkujja 5 rakennus on kunnostettava

Vaadimme, että Tampereen kaupunki kunnostaa omistamansa kiinteistön osoitteessa Selkeenkujja 5. Tampereen kaupunki on omalla toiminnallaan edesauttanut rakennushistoriallisen rakennuksen kunnan huonontumisen ja on näin ollen velvollinen tekemään tarvittavat toimenpiteet rakennuksen säilymiseksi. Yhdymme Pirkanmaan maakuntamuseon ja ELY-keskuksen mielipiteeseen puoltaa rakennuksen säilyttämistä sen rakennushistoriallisen arvon takia. Tampereella ei ole varaa menettää enää yhtään yli 100-vuotiasta rakennusta

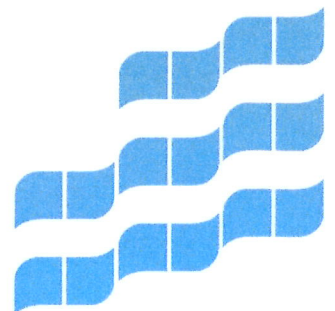
Tampereen kaupungin toiminta ja uhkasakko

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto on kokouksessaan 21.12.2021 asettanut määräyksen ja uhkasakon Tampereen kaupungille koskien julkisivujen kunnostamista osoitteessa Selkeenkujja 5.

Tämä määräys on perusteltu seuraavasti: Ympäristö- ja rakennusjaoston kevätkatselmuksessa 6.5.2019 on havaittu, että kiinteistöllä 837-601-1-283 sijaitsevan rakennuksen julkisivut ovat huonokuntoiset ja kiinteistö rumentaa ympäristöä. Kiinteistön haltijaa on kehoitettu 3.6.2019 kunnostamaan rakennuksen julkisivut. Toimenpide tuli tehdä 31.10.2020 mennessä. Tarkastuksessa 3.11.2020 todettiin, että kehotusta ei ole noudatettu. Kiinteistön haltijalta pyydettiin selvitystä 25.11.2020 kehotuksen noudattamattomuudesta. Kiinteistön haltijan toimittaman vastineen perusteella rakennusvalvonta myönsi lisäaikaa kehotuksen noudattamiselle 30.6.2021 saakka. Tarkastuksessa 18.11.2021 todettiin, että julkisivut on kunnostettu osittain.

Tampereen kaupunki on siis tietoisesti laiminlyönyt Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4§:n mukaisen perustehtävänsä: ”Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä **sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa** siten kuin siitä säädetään.”

Tämä välinpitämättömyys on saanut jatkoa jo vuodesta 2009 (ja jo aiemminkin), kun rakennukselle annettu purkulupa oli peruttu.



21.2.2024

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 30.1.2024.

[Asemakaava nro 8401, Hyhky, Selkeenuja 5 | Tampere esityslistat ja pöytäkirjat \(cloudnc.fi\)](#)

Asemakaavan aineisto, selvitykset ja oheismateriaalit:

[HYHKY, Selkeenuja 5, asemakaava nro 8401 \[Tampereen kaupunki - Kaupunkisuunnittelu - Kaupunkiympäristö uudistuu\]](#)

Asemakaava: [8401 kaava 20240130.pdf \(tampere.fi\)](#)

Tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Uudisrakennus siirtyy pois katualueelta. Tontille on merkitty rakennuksen ja autokatoksen rakennusala. Kerroslukuna on 1 u2/3, kattomuotona on käytettävä satulakattoa. Rakennusoikeus on 140 km².

Merkintä mevs-21 osoittaa alueen osaa, jolle tulee sijoittaa ympäristöön sopivat melueste meluntorjuntasuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavassa on osoitettu määräys sj-21 (kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Korttelialueelle suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset huomioon ottavalla tavalla.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla lautaverhoiltuja ja peittomaalattuja.

Yleismääräyksissä tarkennetaan mm. melua koskevia määräyksiä.

Vesikaton kateaineena on käytettävä sileätä peltiä tai bitumihuopaa. Mahdolliset kattoikkunat tulee sijoittaa vesikatolle harkiten ja rakennuksen ilmeeseen sopivalla tavalla.

Rakenteellisena aitana sallitaan kapeasäleinen peittomaalattu pystysäleita.



Elina Karppinen

Asemakaavapäällikkö

