

Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

17.3.2020

Viranomaisneuvottelu, asemakaava nro 8750, Pyynikin Triko

Aika	2.3.2020 klo 9.30	
Paikka	Frenckell, neuvotteluhuone Birger	
Osallistujat	Elina Karppinen	Asemakaavoitus
	Iina Laakkonen	Asemakaavoitus
	Marjut Lund-Rahkola	Asemakaavoitus
	Antonia Sucksdorff	Asemakaavoitus
	Virpi Ekholm	Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
	Juha-Matti Ala-Laurila	Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
	Pekka Stenman	Liikennesuunnittelu
	Marjaana Tuoriniemi	Viheralueet ja hulevedet
	Anni Nousiainen	Ympäristönsuojelu
	Mia Inkerö	Rakennusvalvonta
	Hannele Kuitunen	Pirkanmaan maakuntamuseo
	Miinu Mäkelä	Pirkanmaan maakuntamuseo
	Hanna Djupsjöbacka	Pirkanmaan liitto
	Samuli Alppi	Pirkanmaan ELY-keskus
	Pauliina Pelkonen	Pirkanmaan ELY-keskus
	Pekka Kinanen	Pirkanmaan ELY-keskus
	Hannu Niukkanen	Ympäristönsuojelu

1 Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Kokouksen puheenjohtajana toimi Elina Karppinen, muistion laati Marjut Lund-Rahkola. Osallistujat esittäytyivät.

Ilmoitus kokouksen ajankohdasta on jaeltu 24.1.2020 ja aineisto toimitettu kokonaisuudessaan viikkoa ennen kokousajankohtaa.

2 Neuvottelun tarkoitus

Kyseessä on MRL 66 §:n mukainen asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

3 Asemakaavaprosessin kulku ja viitesuunnitelmat

Marjut Lund-Rahkola ja Iina Laakkonen kertoivat lyhyesti asemakaavaprosessin kulusta ja viitesuunnittelusta. Hankkeen aloituskokous järjestettiin 12.12.2019. Asemakaavamuutos tuli vireille 9.1.2020, kun hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 9.1.-30.1.2020 väliseksi ajaksi. Yleisötilaisuus järjestettiin 20.1.2020 ja siihen osallistui noin 150 henkilöä.





Arkkitehdit Soini & Horton laatimia viitesuunnitelmia oli nähtävillä kaksi vaihtoehtoa: vaihtoehdossa 1 on Pyynikintien suuntaisen siiven päällä 2+2 lisäkerrosta ja vaihtoehdossa 2 lisäkerroksia on kolme sekä täydennysrakennus myös Trikookujan eteläpäässä. Sitowise on lisäksi tutkinut vaihtoehtoja tontille ajon järjestämiseksi: vaihtoehdossa 1 uusi ajoluiska on esitetty lähemmäs rannansuuntaista kevyenliikenteenväylää, jolla huoltoajo säilyy, vaihtoehdossa 2 sekä tontille ajo että huoltoajo on shared space-periaattella kevyenliikenteenväylän yhteydessä ja tontille on järjestetty esteetön kulkureitti kansirakenteella. Vaihtoehdossa 3 ajot säilyvät nykyisellään, jonka vuoksi ajolinjoissa parkkihalliin tulisi olemaan haasteita ja kiinteistön huolto jäisi nykyiselle paikalleen pihakannen ulkopuolelle.

OAS:ia on palautteen perusteella täydennetty:

- **Tavoitteet:** Kaavahankkeen tavoitteena on kehittää vanhaa tehdaskiinteistöä asumiseen sekä mahdollistaa uusia palveluita huomioiden ja turvaten rakennetun kulttuuriympäristön arvot: valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen erityispiirteet ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Lisäksi tavoitteena on huomioida viereisen luonnonsuojelun alueen arvot. Kaavamutoksen hakijan tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos, lisärakentaminen korottamalla sekä eteläisen toimitilarakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella.
- **Maakuntakaava:** Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa kyseinen alue on osa laajaa, seudullisesti merkittävää Pyynikin virkistysaluekokonaisuutta (V). Pääkäyttötarkoitusta osoittavan aluevarausmerkinnän määräyksessä todetaan, että alueella voi sijaita olemassa olevia rakennuspaikkoja. Lisäksi Pyynikin Trikoo kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyyn ja maakunnallisesti arvokkaaseen Pispalanharju-Pyynikki-maisema-alueeseen (Ma). Kaavamutosalue on osa valtakunnallisesti arvokasta Pyynikin maisema-alueita (Mav). Kohde kuuluu myös maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Pyynikin kohteet ja Viikinsaari). Maakuntakaavan taustaselvityksessä ”Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt 2016” on mm. Pyynikin Trikoon tuotantorakennukset (1898-1971) tunnistettu rakennuskulttuurin ydinalueeksi. Kohdetta koskee myös kehittämisperiaatemerkintä Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke.
- **Osalliset:** Pirkanmaan maakuntamuseo on kirjattu omana rivinä.

4 Aloitusvaiheesta saatu palaute

Marjut Lund-Rahkola esitteli asemakaavahankkeen aloitusvaiheesta saatua palautetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä lausuntoa ja 21 mielipidettä.

ELY:

- Vuoden 2006 asemakaavan suojelumerkinnät ovat perusteltuja.
- Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen tulee kirjata OAS:n tavoitteisiin.
- Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin (MRL 54§).
- Esitetyt suunnitelmat eivät sopeudu arvokkaaseen ympäristöön tai maisemaan, eivätkä voi toimia kaavamutoksen pohjana.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

- Alustavien viitesuunnitelmien vaikutukset näyttävät erityisen haitallisilta, mikäli Pyynikintien varren rakennuksen korotus ylittää kaksi kerrosta. Arkkitehtonisesti mahdollisessa korotuksessa tulee



huomioida teollisuusrakennuksiin liittyvä yhdenmukaisuus, jota erityisesti aikanaan, tehtaan laajentuessa voimakkaasti, pidettiin erityisen tärkeänä.

- 2000-luvun alussa laaditut rakennetun ympäristön selvitykset pitää tarkistaa vastaamaan nykytilaa. Kaupunkikuvan ja maiseman tarkastelu on niin ikään tarpeen vaikutusten arvioimiseksi luotettavalla tavalla.

Pirkanmaan liitto:

- OAS:ia tulee täydentää maakuntakaavaa koskevien tietojen osalta. Kaavamuutoksen kehittämistyössä tulee huomioida, että kohde ei sijaitse kaupunkirakenteen kannalta keskeisellä yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävällä alueella. Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaisesti tulee kiinnittää huomiota mm. ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta. Mahdollisen lisärakentamisen tulee olla volyymiltaan maltillista.
- Kaupunkikuvan, rakennusperinnön ja maiseman arvojen säilyminen tulee turvata. Uusi rakentaminen tulee sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.
- Maisematilojen säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hankkeen vaikutukset maisemaan tulee arvioida ja tätä selventää havainnekuvin.

Ympäristönsuojelu:

- Tulee laatia melu- ja hulevesiselvitys.

Taloyhtiöt:

- Ihmetellään, ettei liikenteen merkittävää lisääntymistä, liikenneturvallisuutta eikä jalkakäytävien ja ajoväylien laajentamistarvetta ole otettu lainkaan huomioon. Vastustetaan rakennuskokonaisuuden eteläosan kahden kerroksen lisärakentamista ja Pyynikintien varteen tulevaa merkittävää lisärakentamista. Perusteena liikenteeseen ja luontoarvoihin liittyvät ongelmat.
- Pyynikintien varrella sijaitsevan osan lisärakentamista korottamalla vastustetaan.
- Maisematilojen säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hankkeen vaikutukset maisemaan tulee arvioida ja tätä selventää havainnekuvin.

Mielipiteet:

- Vastustetaan lisärakentamista, myös kattoterasseja ja ilmastointilaitteita sekä arkkitehtuuriksi valittua tyyliisuuntaa. Pelätään näkymien peittymistä.
- Ollaan huolissaan lisääntyvästä liikenteestä ja turvallisuudesta, melusta ja mahdollisesta hotellitoiminnasta.
- Ollaan huolissaan korotuksen varjostuksen ja lisääntyvän asukasmäärän vaikutuksista luonnonsuojelualueeseen. Halutaan luonnonsuojelualueelle hoitotoimenpiteitä.
- Trikookujan suuntaisen siiven alla maanalainen joki?

5 Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu**ELY**

- Pekka Kinanen totesi, että suojelunäkökulma on hyvin huomioitu voimassa olevassa kaavassa ja näin ollen kaavan suojelumääräykset ovat edelleen relevantteja. Viitesuunnitelmissa lisärakentamisen





volyyymi on ongelmallinen ja on riski, että korostusosa muokkaa myös alemmat kerrokset uusiksi. Koska kyseessä on suojeltu rakennus, ei ole hyväksyttävää, että vain julkisivut säilyvät. Kiinteistön kehittäminen on mahdollista, mutta sen suunnittelun pitää lähteä säilyvän rakennuskannan määrittelyllä ja sen pohjalta tehdyillä lisärakentamisen suunnitelmalla. Korkeintaan kahden kerroksen korotus on hyväksyttävää. Myös Viimeistämön purkaminen tulee arvioida kriittisesti. Näkymiin tulee kiinnittää huomiota. Viitesuunnitelmissa esitetty kasvillisuus osana rakennuksia ei tule vastaamaan todellisuutta eikä näin ollen voida laskea ympäristöön sopeuttavaksi asiaksi. Hulevesien käsittely tontilla tässä mittakaavassa tulee olemaan haastavaa.

Neuvottelussa nousi esiin hakijan esittämä tarve bussipysäkistä Pyynikintiellä, jonka vuoksi esitettiin kysymys Pyynikin luonnonsuojelualueen rajauksesta ELY-keskuksen ylitarkastajalle Marita Saks-Lapikistolle. Saks-Lapikisto vastaa, että Pyynikin luonnonsuojelualue rajautuu ajorataan, ja rauhoitusmääräysten perusteella bussipysäkin tekeminen luonnonsuojelualueen puolelle ei ole suoraan mahdollista. ELY-keskus kuitenkin katsoo, että luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelmassa alueelle mahdolliseksi katsotut (ko. tapauksessa jo ennestään ihmistoiminnan muokkaama alue) toiminnot ja toimenpiteet ovat mahdollisia määräysten estämättä kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvomana. Pyynikin luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelmaa ollaan päivittämässä, ja bussipysäkin sisällyttäminen siihen voisi tulla kyseeseen, mikäli päivityksen ja kaavan aikataulut sopisivat yksiin. Joissakin tapauksissa on kaupunki laatinut myös suppeampia alueen käyttöä koskevia suunnitelmia tiettyjen toimien mahdollistamiseksi. Tällaisia ELY-keskuksen vahvistamia suunnitelmia on laadittu mm. puuportaiden sekä ulkoilureitin kaiteen uusimisesta. Vastaava menettely voisi tulla kyseeseen bussipysäkinkin osalta, etenkin kun kyseessä on hyvin pieni ja selkeästi luontoarvoiltaan vähämerkityksellinen ja jo ennestään ihmisen muokkaama osa aluetta.

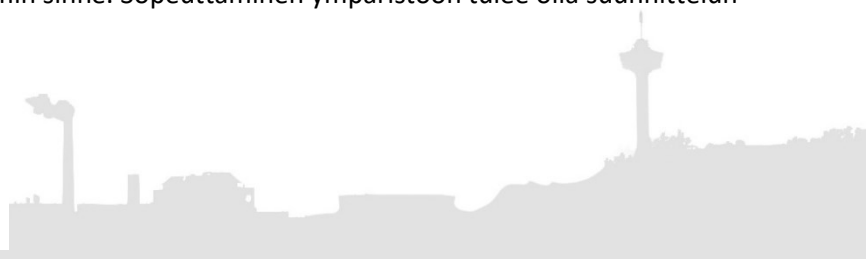
Pirkanmaan Liitto:

- Hanna Djupsjöbacka totesi, että maakuntakaavan merkintä V koskee myös Pyynikin Trikoota, joka näin ollen on osa Pyynikin laajaa kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee huomata, että alue ei ole kaupungin strategisen suunnittelun kannalta tiivistettävää aluetta ja volyymin lisärakennuksessa tulisi olla maltillista. Esitettyssä viitesuunnitelmissa lisärakentaminen ei sopeudu alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Pyynikin Trikoo sijaitsee maisemallisessa solmukohdassa, joka tekee kokonaisuudesta merkittävän. On tärkeää arvioida mitä rakennus kestää ja toisaalta mitä maisema kestää. Ehdotetaan purettavan rakennuksen paikalle enemmän volyymiä Pyynikintien varren korottamisen sijaan. (Lund-Rahkola: hakija on luvannut länsiosan siipeen rakennettavien asuntojen ostajille näkymien säilymisen, joten mahdollisuudet ovat rajoitetut.)

Suunnittelussa tulee huomioida ge-1- ja -3 merkinnät (harjualue, moreenimuodostuma), mikäli kaava-alueita joudutaan laajentamaan ajoradan pohjoispuolelle.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

- Miinu Mäkelä toteaa, että Pyynikintien suuntaisen siipiosan korotus ei voi olla niin massiivinen, että vanha suojeltu rakennus jäisi alisteiseksi. Korkeintaan kaksi kerrosta sisäänvedettynä on mahdollinen lisärakentamisen määrä suojellun rakennuksen päälle. Alueella voisi olla useita pienempiä täydennysrakentamisen paikkoja, mutta yhteen paikkaan sijoitettuna täydennysrakentaminen ei toimi. Esimerkiksi Trikookujan eteläosa on alun perin suunniteltu korotettavaksi, joten lisärakentaminen sopeutuisi paremmin sinne. Sopeuttaminen ympäristöön tulee olla suunnittelun lähtökohta.





Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

17.3.2020

Esitetty rakennuksen purku maakuntamuseon näkökulmasta mahdollinen. Vauriot ovat niin laajoja, että kunnostamisessa menetettäisiin kulttuurihistorialliset arvot.

Ympäristönsuojelu:

- Hannu Niukkanen toteaa, että asukkaiden lisääntyminen lisää paineita luonnonsuojelualueen käyttöön ja kulumiseen. Neljän kerroksen korotus sulkee näkymiä näköalapaikoilta.

Hulevesien luonnonmukainen ratkaiseminen tulee olemaan erittäin haastavaa tai jopa mahdotonta. Lepakkoselvitys ei asettanut esteitä hankkeelle.

Kaupungin yksiköiden kommentit:

Kitia:

- Juha-Matti Ala-Laurila toteaa, että mikäli asumisen paikka on yleiskaavassa esitetty, on myös yksityisellä maalla kaupungin strategian toteuttaminen hyväksyttävää. Pyynikin Trikoolla ei täydennysrakennuksen kannustimia voida käyttää, koska se ei ole pääkäyttötarkoituksensa vuoksi muutostavoite. Tämä vaikuttaa toteutuksen volyyymiin, jonka tulisi hakijan kannalta olla toteutuskelpoinen.

Hakija on tarkastellut mahdollisuutta sijoittaa päiväkotia kiinteistölle ja esiin on noussut pihatilojen riittämättömyys ja kysymys viereisen leikkipuiston hyödyntämisestä. Tasapuolista kohtelua on noudatettava, kun kysymys on mm. puistojen vuokrauksesta.

ViHu:

- Marjaana Tuoriniemi toteaa, että yhtyy edellisiin mielipiteisiin. Volyymin kasvaminen tuo haasteita sekä maisemallisesti että liikkumisen kannalta. Vaikutuksia syntyy myös kaava-alueen ulkopuolelle. Trikoonkujan liikenne ja vaikutukset viheralueisiin voivat olla merkittäviä. Toivottavaa on, että alueelle tuleva toiminta ei houkuttele muualta käyttäjiä, vaan palvelee alueen asukkaita ja toimijoita.

Puistoalueiden käyttö mahdollisesti päiväkodin pihoina (aitaukset) vaikuttavat maisemaan ja viheralueiden käytettävyyteen. Puistoalueen käyttöä ei voi rajoittaa esim. ajallisesti.

Trikoonkujan eteläpää on visuaalinen liukuma puistoon, joten painoisteen ei tule olla liikenteellinen.

LiSu:

- Pekka Stenman toteaa, että kaikki pysäköinti tulee saada järjestettyä Pyynikin Trikoon omalla kiinteistöllä. Asukkaiden huoli liikenteen sujuvuudesta ja -turvallisuudesta on aito. Ajoyhteys Pyynikintien puolelta rakennuksen läpi liikenteellisesti olisi erittäin hankala järjestää.
- Trikoonkujan puolen liikennejärjestelyt edellyttävät vielä suunnittelua ja todennäköisesti jonkinlaista kompromissia. Liikenneselvityksestä lisätään maininta OAS:iin.

6 Jatkoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Todetaan, että maltillinen korottaminen Pyynikintien suuntaisella siipiosalla mahdollista: korkeintaan kaksi kerrosta sisäänvedettynä ja alisteisena vanhoille suojelurakennuksille. Muut täydennysrakentamisen paikat tulee tutkia huolella esimerkiksi Trikoonkujan päässä. Tulee myös tutkia piipun merkitys maisemallisena kiintopisteinä ja suunnitellun täydennyksen tulee huomioida piipun arvot ja näkymät. Uuden bussipysäkin vaikutus luonnonsuojelualueeseen tutkitaan.





Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

17.3.2020

Täydennettäviä selvityksiä:

- Suomen Triko, Pynnin tehdasalue, kulttuurihistorialliset arvot, 2002 (Arkkitehtitoimisto Hanna Lyttinen Ky)
- Meluselvitys
- Hulevesiselvitys
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinselvitys
- Liikenteellinen selvitys

Asian käsittelyä jatketaan työpalaverissa. Muistion luonnos lähetetään osallistujille tarkistettavaksi. Kokous päätettiin klo 11.00.

Tiedoksi

Elina Karppinen
Iina Laakkonen
Marjut Lund-Rahkola
Antonia Sucksdorff
Virpi Ekholm
Juha-Matti Ala-Laurila
Pekka Stenman
Marjaana Tuoriniemi
Anni Nousiainen
Mia Inkerö
Hannele Kuitunen
Miinu Mäkelä
Hanna Djupsjöbacka
Samuli Alppi
Pauliina Pelkonen
Pekka Kinanen
Hannu Niukkanen
Johanna Saarivuo

Asemakaavoitus
Asemakaavoitus
Asemakaavoitus
Asemakaavoitus
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Liikennesuunnittelu
Viheralueet ja hulevedet
Ympäristönsuojelu
Rakennusvalvonta
Pirkanmaan maakuntamuseo
Pirkanmaan maakuntamuseo
Pirkanmaan liitto
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan ELY-keskus
Ympäristönsuojelu
Aberdeen

