

## Kirjaamo

---

Lähettilä: Hanna Djupsjöbacka <hanna.djupsjöbacka@pirkanmaa.fi>  
Lähetetty: maanantai, 19. syyskuuta 2022 10:44  
Vastaanottaja: Kirjaamo; Lehtonen Sirpa Maarit; Moisala Altti  
Kopio: Scarpellini Elisabet; Rissanen Ruut-Maaria  
Aihe: Tampere / IV (Amuri), Kortelahdenkatu 14-16, asemakaava nro 8798  
(TRE:4319/10.02.01/2019)

Luokat: Oranssi luokka

Tampereen kaupunki  
Kirjaamo  
PL 487  
33101 Tampere

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu  
Asemakaavoitus

Viite: Lausuntopyyntö asemakaavaehdotuksesta (saapunut Pirkanmaan liittoon 6.9.2022)  
Asia: Tampere / IV (Amuri), Kortelahdenkatu 14-16, täydennysrakentaminen. Asemakaava nro 8798  
(TRE:4319/10.02.01/2019)

Pirkanmaan liitolle on lähetetty viranomaislausuntopyyntö em. asemakaavaehdotuksesta nro 8798.  
Lausunto on pyydetty toimittamaan 27.9.2022 mennessä.

Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei katso aiheelliseksi antaa virallista lausuntoa nyt nähtäville asetetusta kaavaehdotuksesta.

Kaavatyön aikana laaditussa selvityksessä on arvioitu, että Amurin korttelikonaisuuden arvot eivät ylitä maakunnallisen merkittävyyden kynnystä; sen sijaan kohteella on paikallista arvoa.

Ote taustaselvityksestä "IV (Amuri) kaupunginosan asemakaavan nro 8798 alueen kulttuurihistoriallisen arvon selvitys" (Tampereen kaupunki/ FCG Finnish Consulting Group Oy 2.2.2022), s.42:

*"3.4 Johtopäätökset Amurin maakunnallisesta merkittävyydestä*

*Tässä luvussa on kuvattu Amurin arvojen paikallista ja mahdollista maakunnallista merkitystä eri näkökulmista tarkastelun alueen maakunnallisen merkityksen hahmottamiseksi. Koska Amurin edustavuus, säilyneisyys, harvinaisuus, erityislaatu tai muut arvot eivät ole ilmiselviä tämän selvityksen perusteella, Amurilla ei katsottu olevan maakunnallista arvoa. Paikallista arvoa Amurilla joka tapauksessa on sekä asutushistorian, kaupunkisuunnittelun historian ja yhtenäisen kaupunkikuvansa takia."*

Pirkanmaan liiton puolesta  
Tampereella 19.9.2022

Hanna Djupsjöbacka  
Maakunta-arkkitehti  
+358 50 598 4134  
[hanna.djupsjobacka@pirkanmaa.fi](mailto:hanna.djupsjobacka@pirkanmaa.fi)

**PIRKANMAAN LIITTO**  
Maankäyttö ja liikenne  
Kelloportinkatu 1 B  
PL 1002  
33101 TAMPERE



Tampereen kaupunki  
PL 487  
33101 TAMPERE

Viite: lausuntopyyntö 6.9.2022  
TRE:4319/10.02.01/2019

### **Asemakaava nro 8798, Tampere, IV, Amuri, Kortelahdenkatu 14-16**

Pirkanmaan ELY-keskus on saanut Tampereen kaupungilta lausuntopyynnön otsikon mukaisesta asemakaavaehdotuksesta. ELY-keskus on perehtynyt aineistoon ja antaa seuraavan lausunnon:

#### Kaavoitusprosessi

Tampereen kaupunki käynnisti Satakunnankadun ja Kortelahdenkadun kulmassa sijaitsevan korttelin 39 asemakaavoituksen alkuvuodesta 2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja siihen liittyneestä viitesuunnitelmasta antamassaan palautteessa ELY-keskus korosti, että vuonna 2019 hyväksytty yleissuunnitelma ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen kaava, joten sen käyttäminen yksinomaan asemakaavan pohjana ei ole perusteltua eikä mahdollista. ELY-keskus totesi palautteessa myös, että Amurin mahdollinen uudelleensaneeraus tulisi tehdä hallitusti muuten kuin yksittäisten (pienialaisten) postimerkkikaavojen perusteella sekä huomioida aiemman yhtenäisen asemakaavan historiallinen arvo.

Valmisteluvaiheessa kesällä 2021 Tampereen kaupunki asetti nähtäville kaavan valmisteluaineiston, jossa vertailtiin kolmea vaihtoehtoista korttelimallia. ELY-keskus ei luonnosvaihtoehtoista antamassaan palautteessa asettanut vaihtoehtoja paremmuusjärjestykseen, vaan totesi mm. tarpeen laajentaa vaikutusten arviointia koskemaan laajempaa aluetta ja täydentää kulttuuriympäristön taustaselvityksiä.

Kulttuuriympäristöselvitys maakunnallisten arvojen tunnistamiseksi valmistui alkuvuodesta 2022. Selvitys toi tarvittua lisätietoa koskien Amurin rakentamisen ominaispiirteitä ja arvoja ja on antanut tukea kaavan jatkosuunnittelulle. Tampereen kaupunki on asettanut kaavaehdotuksen nähtäville syksyllä 2022. ELY-keskus näkee, että kaavaehdotus on kehittynyt ja vaikutusten arviointia on aiempiin kaavan vaiheisiin nähden laajennettu. ELY-keskus muistuttaa kuitenkin edelleen, että yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen kaava ja toteaa, että laajempialainen vaikutusten arviointi on usean teeman

osalta edelleen tarpeen; tarkoituksenmukaisin suunnitteluväline olisi laajempialainen kaavamuuos.

### Kaupunkikuva

Kaavan valmisteluvaiheen vaihtoehtoista on valittu jatkotyöstettäväksi vaihtoehto C, jossa Satakunnankadun varren ja sisäpihan uudisrakennusosa muistuttaa mittakaavaltaan alueen nykyistä rakennuskantaa ja Kortelahdentien varren uudisrakennusosa muistuttaa ympäröiviä, korkeampia rakennuksia. Kaavaratkaisu on kehittynyt valmisteluvaiheesta ehdotusvaiheeseen siirryttäessä siten, että sisäpiha on avartunut ja L-kirjaimen muotoinen päärakennusmassa hieman kasvanut.

ELY-keskus näkee hyvänä, että tontin sisäosien käyttö on väljentynt. Maantasoon sijoittuu leikki- ja oleskelualueita ja suurien puiden istuttaminen tukee Amurin vehreän identiteetin säilymistä. Kaava-aineistoon kuuluu laajempi viitesuunnitelma, jossa on visuaalisesti tutkittu kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen soveltamista ympäröiviin kortteleihin. Jotta voidaan varmistua, että periaate on sovellettavissa muihin kortteleihin, olisi kaavoituksen osana hyvä varmistaa, että muihinkin kortteleihin on järjestettävissä riittävät ja riittävän valoisat ulko-oleskelualueet sekä vehreyttä tuovaa puustoa. Koska korttelien olosuhteet ovat sijainnistaan riippuen vaihtelevia, ei yhden korttelin vaikutusten arviointia voi suoraan soveltaa kaikkiin kortteleihin.

Selostuksen mukaan osalla Amurin laajemman alueen rakennuksista on rakennustaiteellisia arvoja, mikä pitää huomioida niitä koskevissa suunnitelmissa. ELY-keskus näkee yksittäisen korttelin kaavamuuoksen tämänkin osalta haastavana. Kaavamuuos lähtee siitä oletuksesta, että koko korttelisarja uudistuu täydellisesti. Laajempi asemakaavamuuos voisi varmistaa myös mainittujen rakennustaiteellisten arvojen paremman huomioimisen.

Tampereen keskustan strateginen yleiskaava edellyttää Amurin suunnittelemista yleispiirteiseen kokonaistarkasteluun nojaten. Strateginen yleiskaava myös osoittaa Amurin korkean rakentamisen vyöhykkeeksi, jossa korkean rakentamisen edellytyksenä on lähiympäristön laadun parantaminen. Nyt vireillä olevan pienialaisen asemakaavamuuoksen selostuksessa arvioidaan radanvarren kortteleita korkealle rakentamiselle otollisiksi. ELY-keskus toteaa, että korkean rakentamisen mahdollisuudet varmistetaan oikeusvaikutteisesti vasta radan varren aluetta koskevalla asemakaavamuuoksella.

### Melu

Kaavaehdotukseen liittyy meluselvitys. Meluolosuhteiden osalta haasteellisin paikka on korttelin eteläjulkisivu Satakunnankadun varrella, jossa päiväajan keskimelutaso nousee välille 60-65 dB. Myös

itäjulkisivulla Kortelahdentien varrella päiväajan keskimelutaso nousee välille 55-60 dB.

Valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNP 1993/1192) melua koskevia suunnittelun ohjearvoja tulee soveltaa asemakaavasuunnittelun ja sen vaikutusten arvioinnin lähtökohtana. Asuinympäristön terveellisyyden ja yleisen asumisviihtyvyyden kannalta päivämelutason saavuttaessa 55-60 dB(A):n tason, tulisi huoneistojen avautua myös ns. hiljaisen julkisivun puolelle tuuletuksen järjestämiseksi. Hiljaisella julkisivulla tarkoitetaan julkisivua, jolla piha-alueen ohjearvot täyttyvät eli kaavamuutoskorttelissa sisäpihan puolta. Parvekkeita ei tulisi myöskään sijoittaa julkisivulle, jonka keskiäänitaso ylittää 60dB.

Viitesuunnitelmassa on osoitettu rakennuksen ulko-oleskelutiloja toteutettavaksi kattoterassina Satakunnankadun varren rakennusosan päällä. Meluselvityksellä on vielä tarpeen varmistaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti piha- ja oleskelualueiden meluntorjunnalle ja ääniolosuhteille asetettavat vaatimukset täyttyvät.

Viiteaineistossa on tutkittu visuaalisesti kuuden korttelin kokonaisuutta, ja kaavaselostuksessa on hahmoteltu sanallisesti koko alueen rakentamisen periaatteita. Meluselvitystä on tarpeen laajentaa koko korttelikokonaisuudelle, jotta voidaan arvioida laajemman muutoksen toteutettavuus ja tunnistaa mahdollisesti myöhemmin uudistuviin kortteleihin liittyvät reunaehdot. Kaavamuutoksen monistuessa kertautuvat myös alueen sisäiset liikennemäärät, millä saattaa olla melun kannalta vaikutusta. Kaavaselostuksen kuvauksessa tuodaan esiin ajatus korkean rakentamisen mahdollisuudesta radan varren pistetalokortteleissa. Korkean rakentamisen mahdollisuus ratkaistaan kaavoituksella, johon liittyy asianmukaiset vaikutusten arvioinnit. Rautatien läheisyydessä haasteita muodostuu erityisesti melusta. Meluolosuhteet voivat esimerkiksi muodostaa reunaehtoja rakennusten muotoilulle.

### Ilmastonmuutos

Kaupunkirakenteen tiivistäminen keskusta-alueella, joukkoliikenteen läheisyydessä on lähtökohtaisesti ilmastoystävällinen ratkaisu. Tiivis ja kytkeytyvä yhdyskuntarakenne tukee kulkumuotojakauman painottumista kestäväksi.

Kaavan toteuttamisen edellytyksenä on nykyisen rakennuksen purkaminen. Ilmastonäkökuilmasta olisi ollut toivottavaa tarkastella myös vaihtoehtoja, jossa rakennuksen tai sen osan säilyttäminen olisi ollut mahdollista. Tällaisia ratkaisuja on etsitty kunnianhimoisesti alueelle tehdyssä yleissuunnitelmatyössä sekä opiskelijoiden Amuriin tekemissä harjoitustöissä. Kaavoituksen yhteydessä säilyttävää ja/tai täydentävää vaihtoehtoa ei ole kuitenkaan tutkittu eikä myöskään tehty laskennallisia elinkaarivertailuja hiilijalanjäljen osalta.

Moneen kortteliin mahdollisesti kertautuva tiivistävä muutos vähentää rakentamattoman pinnan suhteellista määrää sekä kasvillisuutta ja altistaa tätä kautta lämpösaarekeilmiölle. Suunnittelussa on tarpeen etsiä pienilmaston kannalta suotuisia ratkaisuja, joilla hillitään piha-alueiden ja asuntojen kuumenemistä.

#### Hulevedet

Kaavan pihasuunnitelman yhteydessä laaditun hulevesisuunnitelman perusteella hulevesien hallintaan liittyy haasteita. Maanalainen pysäköinti ja suuret puut rajaavat lähtökohtaisesti maanalaisten hulevesijärjestelmän osien rakentamisen mahdollisuutta. Yhtenä ratkaisuna hulevesisuunnitelmassa on esitetty nurmikattoja. Kaavassa on kuitenkin pohdittu myös oleskelupihoja katoille. Hulevesiselvitystä on tarpeen työstää eteenpäin, jotta varmistutaan että hulevesien hallinta on järjestettävissä.

Koska kaavaratkaisu nojaa ajatukseen, että vastaavan laajuinen muutos tulee koskemaan kaikkia lamellitalokortteleita, olisi hulevesivaikutukset ja hulevesijärjestelmien toteutettavuus tarpeen tarkastella koko korttelisarjan alueelta. Tarkastelussa tulee huomioida ilmastonmuutoksen aiheuttavat muutokset sadannassa.

#### Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan vaikutusten arvioinnissa luvussa 3.1.2 on tunnistettu muutoksen vaikutuksia sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin. Selostuksessa todetaan, että maankäytösopimuksessa ohjattavalla asuntojakaumalla pyritään vaikuttamaan perheille sopivien asuntojen tarjontaan siten, ettei asuntojakauma tule yksipuolistumaan nykyisestä. Luvussa myös arvioidaan, että uudisrakentamisen vaikutusta tullaan huomioimaan myös tulevaisuudessa kaavamuutoksissa. ELY-keskus näkee, että kiinteistönomistajien yhdenvertaisuuden, palveluverkon kestävyiden ja sosiaalisten vaikutusten vuoksi asuntojakauman ohjaaminen on erittäin tarpeellista.

#### Liikkuminen

ELY-keskus näkee, että liikkumisen kestävyiden ja turvallisuuden vuoksi kortteliruudun liikenneverkon toiminnallisuutta ja liittymistä ympäröiviin kohteisiin (mm. joukkoliikenteen pysäkit, palvelut ja koulut) olisi tarpeen tutkia kaavoituksen yhteydessä kokonaisuutena. Kaavaehdotuksessa esitetyt liittymäkiellot kertovat, että liikkumisverkon periaatteita on pohdittu ennakkoiden. Periaatteet on tarpeen avata kaava-aineistossa, jotta ne välittyvät jatkosuunnitteluun.

#### Amurintunneli

Kaavamuutos rajautuu osittain maanalaiseen asemakaavaan 8676, jolla mahdollistetaan Amurintunnelin ajoyhteys. Amurintunnelin rakentaminen on kaava-aineiston 8676 mukaan tarkoitus toteuttaa

siten, että Kortelahdenkadun jakso kaivetaan auki, ja kaivettava ajoramppi ulottuu hyvin lähelle kiinteistön rajaa. Nyt asemakaavoitettavassa rakennuksessa tullaan niin ikään rakentamaan kiinteistön rajaan asti ja toteuttamaan maanalaisia tiloja ja rakenteita. Kaavoituksessa on tarpeen tunnistaa näihin rinnakkaisiin hankkeisiin liittyvät riskit ja osoittaa riittävällä tasolla keinot niiden hallintaan.

Asia on käsitelty Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat vastuualueella rakennetun ympäristön yksikössä. Lausunnon on esitellyt ylitarkastaja Mari Seppä ja ratkaissut ylitarkastaja Pauliina Pelkonen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti.

JAKELU

[kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

TIEDOKSI

Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto

Tämä asiakirja PIRELY/217/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/217/2020 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Pelkonen Pauliina 28.09.2022 08:55

Esittelijä Seppä Mari 27.09.2022 10:25



Asiakirjan diaarinumero: 654/2022

Päivämäärä: 27.09.2022

Otsikko: Tampere, IV (Amuri), Kortelahdenkatu 14-16, asemakaavaehdotus, asemakaava nro 8798 (TRE:4319/10.02.01/2019)

#### Allekirjoittajat:

<i>Nimi</i>	<i>Allekirjoitettu tunnisteella</i>	<i>Allekirjoituspäivä EE(S)T</i>
Hinnerichsen Miia Kariina	Vahva	2022-09-27 13:26
Lyyra-Seppänen Anna	Vahva	2022-09-27 14:00
Katariina		



#### Tämä dokumentti sisältää:

- Etusivun
- Alkuperäisen dokumentin (tai dokumentit)
- Sähköiset allekirjoitukset. Nämä eivät ole asiakirjan sivuilla nähtävillä, mutta ovat sähköisesti liitettynä.



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.

[Allekirjoitettu asiakirja alkaa seuraavalta sivulta >](#)



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

27.09.2022 DIAR: 654/2022

Tampereen kaupunki  
Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu  
Asemakaavoitus  
PL 487  
33101 Tampere

kirjaamo@tampere.fi

Lausuntopyyntö 6.9.2022

TAMPERE, IV (AMURI), KORTELAHDENKATU 14-16, ASEMAKAAVAEHDOTUS, ASEMAKAAVA NRO 8798 (TRE:4319/10.02.01/2019)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitun asemakaavahankkeen ehdotusvaiheen aineistoon. Maakuntamuseo on aiemmin antanut lausunnot hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (31.1.2020, diar. 16/2020) sekä valmisteluaineistosta (21.7.2021, diar. 447/2021). Lausunnoissa on tuotu mm. esiin alueen historiaa sekä Amurin nykyisen kaupunkikuvan keskeinen ominaispiirre, väljä ja vihreä yleisilme. Lisäksi on todettu, että esitelty uudisrakentaminen tulee olemaan nykyrakentamiseen nähden raskasta ja voimakkaan kontrastista sekä edellytetty kaupunkikuvallisen muutoksen selkeämpää esiintuomista kaavan vaikutustenarvioinnissa. Tutustuttuaan ehdotusvaiheen aineistoon maakuntamuseo toteaa seuraavaa.

Aineistossa mukana olevan Amurin kulttuurihistoriallisen arvon selvityksen (FCG, 2022) johtopäätös on, ettei Amurilla voida tunnistaa olevan maakunnallisia arvoja, mutta alueella on paikallisia arvoja asutushistorian, kaupunkisuunnittelun historian ja yhtenäisen kaupunkikuvansa takia.

Kaavaehdotus on yhdistelmä valmisteluvaiheen A ja C -vaihtoehdoista. Korttelin luoteiskulman rakennusosalasta on luovuttu, rakennusmassoja on yksinkertaistettu, joten Korttelahdenkadun ja Satakunnankadun varsien rakentaminen on tiiviimpää ja tasaisemman korkuista (5- ja 9-kerroksista). Puuistutuksilla ja viherkerroinmääräyksellä on pyritty säilyttämään erityisesti Amurinkadun varren vehreyttä. Rakentamisen pääsuunta pysyy pohjoiseteläsuuntaisena, korttelirakenteen sisään jää tilaa, ja vaikka Amurinkadun suuntainen näkymä kapenee, alueen 1800-luvulta peräisin oleva katuverkko säilyy. Vaikutustenarviointia on täydennetty pyydetysti.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että ratkaisulla saadaan säilymään joitain keskeisiä selvityksessä esiin nostettuja alueen ominaispiirteitä ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Esitetty kaavaratkaisu on siten hyväksyttävissä, eikä maakuntamuseolla ole aineistoon erityistä huomautettavaa.

Yksikön päällikkö

Anna Lyyra-Seppänen

Tutkija

Miia Hinnerichsen

Tiedoksi: Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut; Pirkanmaan liitto; Pirkanmaan ELY-keskus/Y-vastuualue/Yhdyskunnat ja luonto

MH/mh