

# 8750 Pyynikki, Pyynikintie 25, Kiint. Oy Pyynikin Trikoo. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden täsmentyminen.

Asemakaavan selostus

5.10.2020, tark.14.12.2020



Asemakaava nro 8750

TRE:2495/10.02.01/2018

**Pyynikki, Pyynikintie 25, Kiint. Oy Pyynikin Trikoo. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden täsmentyminen.**

**ASEMAKAAVA NRO 8750**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.10.2020 päivättyä ja 14.12.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8750. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Pyynikin kaupunginosan (134) korttelin nro 492 tontteja 5, 9 ja 10.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Pyynikin kaupunginosan korttelin 492 tontit 10, 11 ja 12.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, ja kaavoitusarkkitehti Marjut Lund-Rahkola.

Diaarinumero:

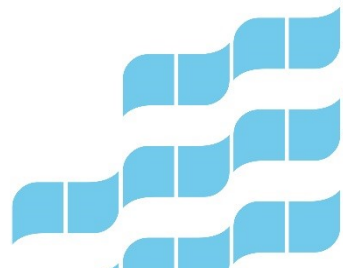
TRE:2495/10.02.01/2018, pvm 13.3.2018

Vireille tulo:

9.1.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Pyynikki, Pyynikintie 25, Kiint.Oy Pyynikin Trikoo. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden täsmentyminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8750.



## TIIVISTELMÄ

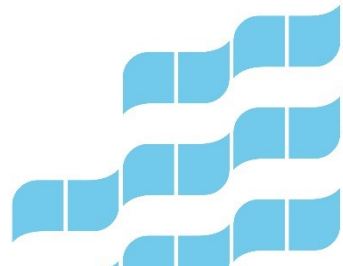
### Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta kehitetään

Kaavahankkeen tavoitteena on kehittää vanhaa tehdaskiinteistöä asuntopainotteiseksi 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 luonnonsuojelualueen arvot. Tavoitteena on myös päivittää asemakaavaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen kaava-alueeseen lisätyillä tonteilla 5 ja 10 tonttien käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta tilannetta, sekä tarkistaa, että yhteiskäyttösopimukset toteutuvat kaavan estämättä.

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos sekä eteläisen toimitilarakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella. Tavoitteena on kaavalla mahdollistaa kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus, jolloin maanpäälliset ja maanalaiset tilat voivat olla eri kiinteistöjä.

### Pyynikin Triכון kehittämisen

Kaavamuutos mahdollistaa korttelin käyttötarkoituksen painottumisen asumiseen ja tontin käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL) rakennusten ja asuntopihojen osalta. Yhteispihat muutetaan asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-7). Maanalaisia tiloja ohjaa pääkäyttötarkoitusmerkintä ma-LPA-1, joka sallii pysäköintilaitoksen rakentamisen kulkuyhteyksineen. Pyynikin Triכון Voimalaitoksen tontilla käyttötarkoitus KYP-1 (liike- ja toimistorakennusten korttelialue) muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AK). Kiinteistö Oy Pyynikin Parkin tontti (tontti 5) muutetaan myös asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-7). Pyynikin Triכון kortteliin suunnitellaan ja toteutetaan vihreä oleskelupiha. Nykyiset sisäpihan autopaikat sijoitetaan rakennuksien kellareihin ja pysäköintikannen alle. Kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseksi pysäköintiratkaisulla on pyritty vapauttamaan piha istutuksille ja oleskeluun. Korttelia on kehitetty kaavaprosessin kanssa samanaikaisesti voimassaolevan kaavan mukaisilla rakennusluvilla sekä kaavaprosessin tavoitteita tukevilla ratkaisuilla. Tavoitteena on arvokkaan kulttuuriympäristön säilyminen ja olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen sellaiseksi, että



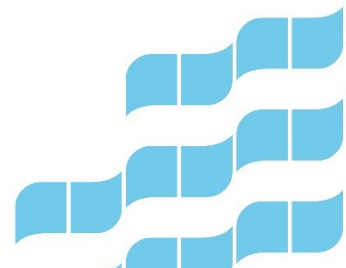
kaikille tiloille löytyy vielä tulevaisuudessakin käyttäjiä sekä uudisrakentamisen ja -käytön sovittaminen arvokkaaseen kokonaisuuteen.

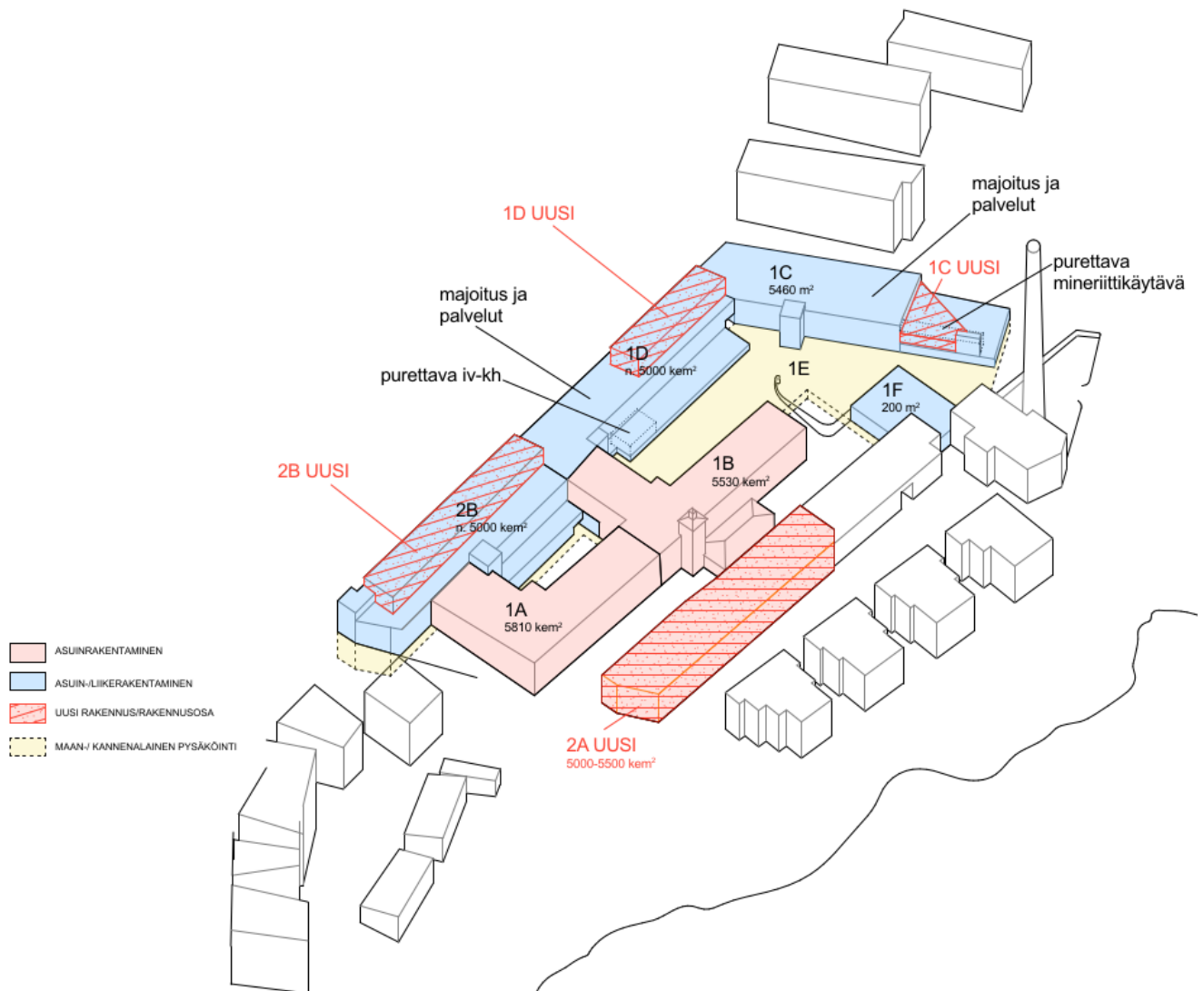
## Rakennusoikeuden täsmentäminen

Asemakaava-alueelle mahdollistetaan kaksi pienehköä lisärakennusosaa: Trikookujan suuntaiseen siipeen (1C) kolmiomainen noin 300 k-m<sup>2</sup> osainen täydennys hotellitoimintaa varten (tähän on suunniteltu huoneita ja saunaosasto, korvaa osittain nykyistä mineriitillä vuorattua, muusta rakennuksesta erottuvaa uudempaa käytäväosaa) ja Pyynikintien suuntaisen siipisosan (1D) päälle noin 310 k-m<sup>2</sup> loungetila ja 240 k-m<sup>2</sup> laajuinen terassi. Korttelin keskiosassa ja Pyynikintien varrella sijaisevien rakennusten 2B, 1A ja 1B katoille on mahdollista sijoittaa asuntojen terassit ja huonetilaa sisäänvedettynä julkisivulinjasta. Maanalaiset pysäköintitilat otetaan käyttöön tehokkaammin kuin aikaisemmin, lisäksi maanalaisille olemassa oleville tiloille osoitetaan rakennusoikeutta. Uudisrakennuksen kellaritilaan on suunniteltu ko. rakennuksen pysäköintitilat. Tontin 9 olemassa olevien tilojen kerrosalaa on kaikkien kiinteistöjen osalta laskettu tarkemmin ja pääpiirteissään rakennusoikeuden kokonaismäärä tulee pysymään samana. Tontin lounaisnurkassa olevan huonokuntoisen Viimeistämön (2A) rakennuksen tilalle on kaavassa osoitettu pienempi asuinrakennus. Tontilla 10 sijaitsee asuinnoiksi muutettu vanha voimalaitosrakennus, jonka kaavassa esitetty rakennusoikeus on ylitetty poikkeusluvalla 1178,5 k-m<sup>2</sup>. Tontin kaavamerkinät päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja sille osoitetaan asuinkerrosalaa 2810 k-m<sup>2</sup> rakennusluvalla mukaisesti.

Ohjeelliselle tontille nro 16 on osoitettu kaavassa yhteensä 36460 k-m<sup>2</sup> (tästä 33160 k-m<sup>2</sup> Pyynikin Trikoon kehityshankkeelle), josta vähintään 3710 k-m<sup>2</sup> on käytettävä liiketilaksi. Kaavamerkintä AL sallii myös suuremman liiketilan osuuden.

Maanalaista kerrosalaa on osoitettu kaava-alueelle yhteensä 12036 k-m<sup>2</sup>. Piha-alueet on pääosin osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi alueeksi.

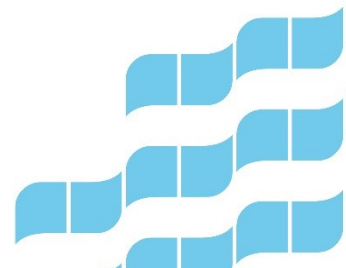




*Kuvassa on Pyynikin Triכון alueen kehittämistavoitteet. Uudisrakennuksen 2A kellaritiloihin on myös suunnitteilla pysäköintiä.*

## Kulttuuriympäristö luonnonsuojelualueen vierellä

Pyynikin Triכון kaava-alue sijaitsee noin 2 km päässä kaupungin keskustasta länteen Pyynikintien, Triכוןkujan ja Nahkakujan välisessä korttelissa. Tontti sijaitsee Pyynikin luonnonsuojelualueen vieressä, Pyynikintien eteläpuolella. Kaavoitettavan alueen koko on noin 2,5 ha. Pyynikin Triכון kiinteistö lähiympäristöineen on Pyhäjärven ranta-alueetta, jolle 1800-luvun lopulla ja 1900-luvulla syntyi teollisuustoimintaa, erityisesti tekstiiliteollisuuden yrityksiä. Kiinteistöt ovat olleet viime vuosina yritys- ja harrastustiloina. Osa kiinteistöä on jo muutettu asunnoiksi voimassa olevan kaavan sallimissa rajoissa.



## Selvitykset

Kaavaan valmisteluun liittyen on tehty osasuunnitelmia sekä useita selvityksiä liittyen mm. lepakoihin, liikennemeluun, hulevesiin, rakennushistoriaan sekä kaupunkikuvaan. Rakennussuunnittelun lisäksi on tutkittu pihojen järjestelyjä, hulevesien johtamista sekä pysäköinti- ja liikenneratkaisuja.

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 9.-30.1.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Yleisötilaisuus järjestettiin Pyynikin Trikoolla 20.1.2020.

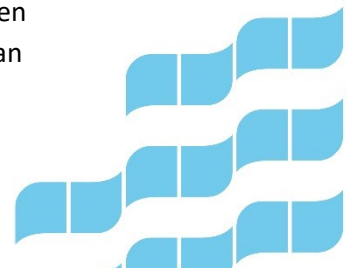
Yleisötilaisuuteen osallistui lähiympäristön asukkaita ja muita osallisia yhteensä noin 150 henkilöä. Tilaisuudessa esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat viitesuunnitelmavaihtoehdot, jotka sisälsivät 2-4 kerroksen korotuksen Pyynikintielle ja täydennyksen Trikookujalle. Keskustelua ja kysymyksiä esitettiin mm. alueen kestävydestä luonnonsuojelunäkökulmasta katsottuna, lisärakentamisen määrästä sekä korkeudesta, ja esitettyjen uusien palveluiden vaikutuksista. Esiin tuotiin näkökulmia myös mm. liikenteestä, pysäköinnin riittävydestä, venesatamasta ja uimapaikasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 viranomaiskommenttia sekä 21 mielipidettä, joista 3 jätettiin myöhässä. Viranomaispalaute koski maisema- ja rakennussuojeluarvoja: yli kahden kerroksen korotusosaa pidettiin haitallisena maiseman ja kulttuuriympäristön arvoille ja vuonna 2006 vahvistetun asemakaavan suojelumerkintöjä edelleen perusteltuina. Lisäselvitystarpeina todettiin mm. melu- ja hulevesiselvitys sekä rakennetun ympäristön selvityksen täydennys.

Muu palaute koski erityisesti viitesuunnitelmassa esitetyn lisärakentamisen suhdetta sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin että olemassa olevaan rakennuskantaan suunnittelualueella ja naapurustossa:

Asukkailta ja taloyhtiöiltä tullessa palautteessa pääosin vastustettiin lisärakentamista näkymien peittymisen ja muuttuvan kaupunkikuvan vuoksi ja toivottiin kiinnitettävän huomiota liikenteen turvallisuuteen ja sujuvuuteen. Huolta kannettiin myös mm. melun lisääntymisestä ja suuremman asukasmäärän vaikutuksista Pyynikin luonnonsuojelualueelle. Saatua palautetta on käsitelty tarkemmin palautekoostelitteessä.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 2.3.2020. Neuvottelun loppuyhteenvedossa todettiin, että maltillinen korottaminen Pyynikintien suuntaisella siipiosalla mahdollista: korkeintaan



kaksi kerrosta sisäänvedettynä ja alisteisena vanhoille suojelurakennuksille. Muut täydennysrakentamisen paikat tulee tutkia huolella esimerkiksi Trikonkujan päässä. Tulee myös tutkia piipun merkitys maisemallisena kiintopisteenä ja suunnitellun täydennyksen tulee huomioida piipun arvot ja näkymät. Mahdollisen uuden bussipysäkin vaikutus luonnonsuojelualueeseen tulee tutkia.

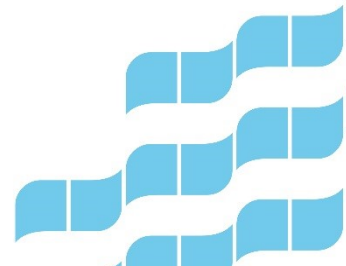
#### Valmisteluvaihe

Kaavahankkeen tavoitteita päivitettiin saadun palautteen myötä: Pyynikintien korottamisesta 2-4 kerroksella luovuttiin ja viitesuunnittelua kehitettiin pääosin olemassa olevan rakennuskannan puitteissa. Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, selostus ja selvitysaineistoa olivat nähtävillä 8.-29.10.2020. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle esittelyvideolla, jonka yhteydessä oli mahdollista esittää kysymyksiä ja jättää palautetta. Videoesittelystä ei jätetty palautetta.

Viranomaislausuntoja jätettiin 9 ja muuta palautetta 3 kpl. Nähtävilläoloaikana saadussa viranomaispalautteessa kiinnitettiin huomiota mm. hulevesien käsittelyyn ja siitä tehdyn selvityksen riittävyyteen, meluntorjuntaan sekä Pyynikintien puoleisissa asunnoissa, että korttelin sisäisissä toiminnoissa. Viherkattoa pidettiin perusteltuna uudisrakentamisessa. Pyynikintien suuntaiselle siipiosalle ehdotettiin koko korttelin leveydelle sisäänvedettyä, yhden kerroksen korotusta ja samaan siipiosaan katosta bussipysäkkiä varten. Muussa palautteessa oltiin huolissaan pysäköintipaikkojen riittävyydestä, ajoyhteyksistä ja majoituspalvelujen mahdollisesti tuottamista häiriöistä. Nahkakujaa toivottiin tarkasteltavan tarkemmin liikennesuunnitelmassa. Palaute, siihen vastaaminen ja toimenpiteet on kerrottu erillisessä palauteraportissa.

#### Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnokseen tehtiin seuraavia muutoksia: kerrosaloja ja rakentamista koskevia määräyksiä on tarkennettu ja liikerakentamisen sekä asumisen määriä ja sijaintia korttelissa on merkitty yksityiskohtaisemmin. Pyynikin tien suuntaista siipeä saa korottaa yhdellä sisäänvedetyllä kerroksella koko korttelin pituudella. Pysäköintimääräystä on tarkennettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivaksi. Kiinteistölle on lisätty merkintä sähkömuuntamosta ja uudisrakennuksen katolle saa rakentaa aurinkopaneelit. Ehdotusvaiheessa on myös varauduttu kaavan hyväksymisen jälkeen tulevaan 3D-kiinteistönmuodostukseen tarkentamalla maanalaisia tiloja koskevia määräyksiä ja lisäämällä ajoyhteyden korttelin keskiosaan.



Kaavakartan yleismääräysosuuteen on tehty täsmennyksiä, mm. hulevesimääräystä on päivitetty.

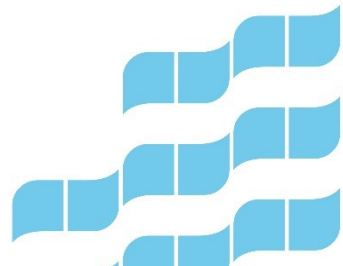
Pyynikin Trikoon kaavaehdotuksen luonnos esiteltiin Ely-yhteistyöpalaverissa 4.12.2020.

Palautteen myötä lisäksi rakentamistapaohjeen ja hulevesi- ja rakennuslupaselvitysten sisältöä on tarkennettu. Aineistoon on lisätty yritysvaikutusten arviointi ja ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista on käyty läpi.

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää yhdyskuntalautakunta. Ehdotuksen nähtäville asettamisen tavoiteaikataulu on tammikuu 2020. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakartalle tehdään tarvittaessa tarkistuksia ja kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

## **Asemakaavan toteuttaminen**

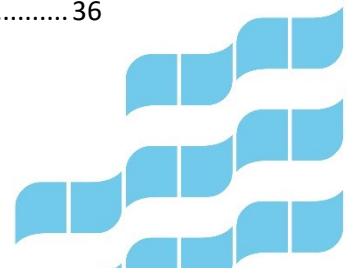
Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.



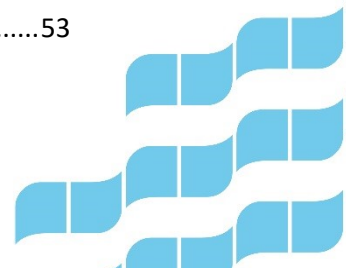


## Sisällys

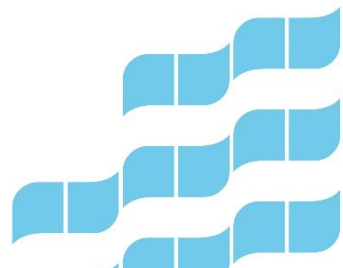
Tiivistelmä .....	3
Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta kehitetään .....	3
Pyynikin Trikoon kehittäminen.....	3
Rakennusoikeuden täsmentäminen.....	4
Kulttuuriympäristö luonnonsuojelualueen vierellä.....	5
Selvitykset.....	6
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	6
Asemakaavan toteuttaminen .....	8
1 LÄHTÖKOHDAT .....	12
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	12
1.1.1 Asemakaava-alue on kulttuuriympäristöä .....	12
1.1.2 Luonnonympäristö .....	12
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	14
Pyynikin Trikoon rakennukset .....	16
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	22
1.1.5 Maanomistus.....	22
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	22
Poikkeus- ja rakennusluvut kaavaprosessin aikana.....	23
1.3 Kaavan rakenne .....	27
1.3.1 Mitoitus .....	28
1.3.2 Palvelut.....	29
1.4 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	29
1.4.1 Korttelialueet.....	30
1.5 Nimistö .....	34
2 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	34
2.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	34
2.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	34
2.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	35
2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	35
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	36



2.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	36
2.3.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	37
2.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	37
2.4.1	Kulttuuriperintö.....	38
2.5	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	38
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	39
3.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	39
3.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....	39
3.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	39
3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	39
3.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	41
3.4.1	Aloituskäynnin palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen .....	41
3.4.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	42
4	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....	44
4.1	Lepakkoselvitys.....	45
	Maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu .....	45
	Meluseelvitys.....	46
	Hulevesiselvitys .....	46
	Viimeistämön kuntotutkimusraportti .....	47
	Pyynikin Triכון teollisuusrakennusten rakennusluvat 2000-2020 .....	47
	Pyynikin Suomen Triכון tehdasalueen ympäristön rakentuminen 1988-2018.....	47
	Asbesti- ja haitta-ainekartoitus .....	47
	Triכוןkujan yleissuunnitelma .....	47
	Yritysvaikutusten arviointi.....	48
	Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista.....	48
4.2	Kaavataloustarkastelu .....	49
5	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	49
5.1	Maakuntakaavassa alue on osa Pyynikin virkistysaluekokonaisuutta .....	49
5.2	Yleiskaavassa Pyynikin Triכון on asumisen aluetta .....	50
5.3	Asemakaava vuodelta 2006 .....	51
5.4	Kaupungin strategiat .....	53
5.5	Tonttijako .....	53



5.6	Pohjakartta .....	54
6	Pohjakartta ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	54
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	54
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	54
6.3	Toteutuksen seuranta .....	54
7	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	54
7.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	54



# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

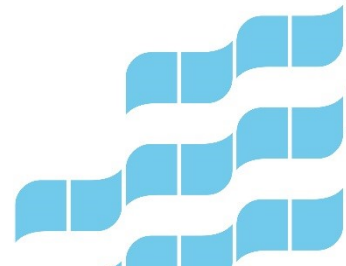
### 1.1.1 Asemakaava-alue on kulttuuriympäristöä

Pyynikin Trikoon tontti sijaitsee harjun etelärinteessä Pyynikintien eteläpuolella. Kaava-alue lähiympäristöineen on osa Pyhäjärven ranta-alueita, jolle 1800-luvun lopulla ja 1900-luvulla syntyi teollisuustoimintaa, erityisesti tekstiiliteollisuuden yrityksiä. Ajan myötä tehdastoiminta lisäsi jossakin määrin myös asutuksen määrää alueella. Pyynikin Trikoon tehdasrakennuksia lukuun ottamatta 1800-luvun rakennuskantaa alueella ei enää ole. Kaava-alue liittyy Pyynikin harjun etelärinteen rantapuistoon, joka Ratinasta ja Eteläpuistosta alkaen liittää alueen maisemallisesti osaksi Tammerkosken kansallismaisemaa. Pyynikin ranta ja harjualueet ovat perinteisesti olleet kaupunkilaisten ulkoilu- ja virkistysaluetta. Itse Pyynikinharju jatkuu länteen, lähinnä Pyynikkiä osaksi pientalovaltaisia Tahmelan ja Pispalan kaupunginosia, jotka ovat harjualueen perinteisiä, 1800-luvulla kasvaneita asuntoalueita. Harjun pohjoisrinteellä vastaavaa asutusta on Pispalan valtatie tuntumassa sekä harjun koillisrinteellä kaupungin keskustan reuna-alueita olevalla Pyynikinrinteen alueella. Pyynikintie on alueen pääkatu, joka välittää liikenteen niin keskustaan kuin läntisiin kaupunginosiin.

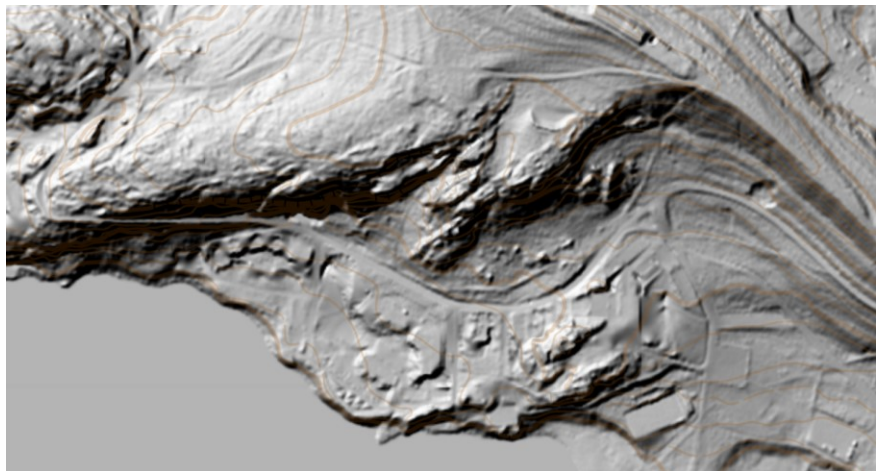
### 1.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä ja piha-alue pääosin asfaltoitua kansipihaa, eikä siellä näin ollen ole esimerkiksi luonnollisia maastonmuotoja tai kasvillisuutta. Maasto Pyynikintien ja Nahkakujan välillä laskee rantaa kohden noin 7-9 metriä. Pyhäjärven rannassa Pyynikin Trikoon etelä- ja länsipuolella oleva Atlaspuisto on ollut tehtaan toiminnan aikaan kaatopaikka- ja täyttöaluetta, mutta myöhemmin kunnostettu Gretel Hemgårdin maisemasuunnitelman mukaisesti.

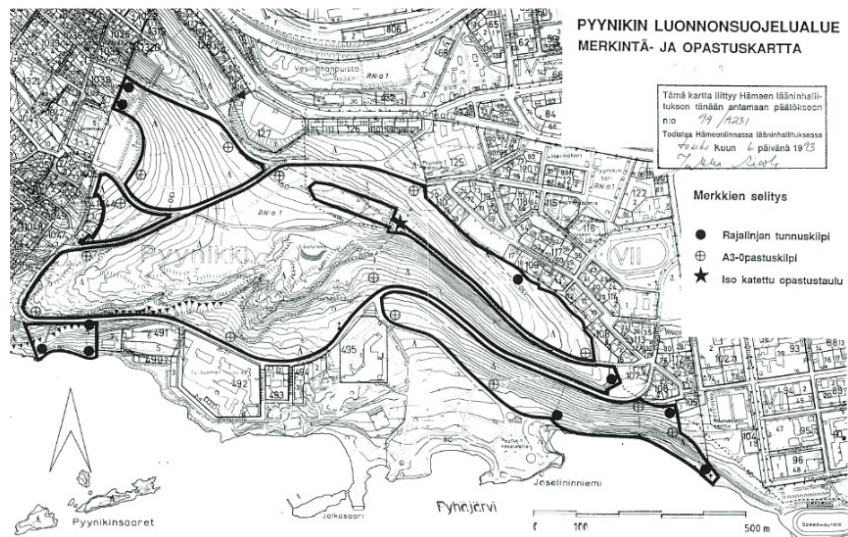
Pyynikin Trikoon alue sijoittuu Pyhäjärven rajoittuvalle Pyynikinharjun etelärinteelle. Harjualue on merkittävä paitsi harjun geologian ja alueella tavattavien luonnonesiintymien kannalta, mutta myös maisemakuvan kannalta. Pyynikki on yksi Valtioneuvoston vuonna 1995 vahvistamista valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Kaikki alueet on lisäksi tarkistettu vuosina 2010–2015 ympäristöhallinnon toteuttaman inventoinnin yhteydessä. Kaupunginvaltuuston 11.12.1991 hyväksymän Pyynikin osayleiskaavan pohjalta laadittu asemakaava on vahvistettu 3.2.1993.



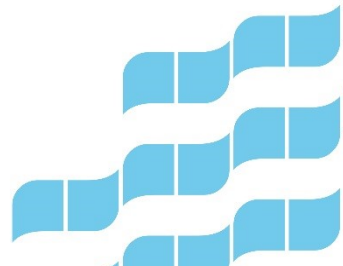
Asemakaavassa noin 50 hehtaarin suuruinen alue Pyynikin harjualueesta on osoitettu luonnonsuojelualueeksi, jolla sallitaan virkistyskäyttö. Asemakaavan mukaan luonnonsuojelualueella sallittavat toimenpiteet määritellään luonnonsuojelulain nojalla. Suojelualue rajautuu lännessä ja etelässä Pyynikintiehen, kesäteatterille johtavaan tiehen ja Pyhäjärven rantaan, idässä Eteläpuistoon. Hämeen lääninhallitus on päättänyt Pyynikin harjun luonnonsuojelualueen perustamisesta 6.5.1993. Luonnonsuojelualueen rajausta noudattaa Pyynikin suojelualueen asemakaavan mukaista rajausta. Päätös sisältää aluetta koskevat rauhoitusmääräykset.



*Suunnittelualueen topografia. Maasto laskee rantaa kohden ja nousee jyrkästi Pyynikintien pohjoispuolelta. Kaavamuutosalue on rakennettua ympäristöä, jossa korkeusasemat eivät ole kokonaan luonnontilaisia.*



*Pyynikin luonnonsuojelualueen rajausta (lähde: Hämeen lääninhallituksen päätös nro 94/A231)*



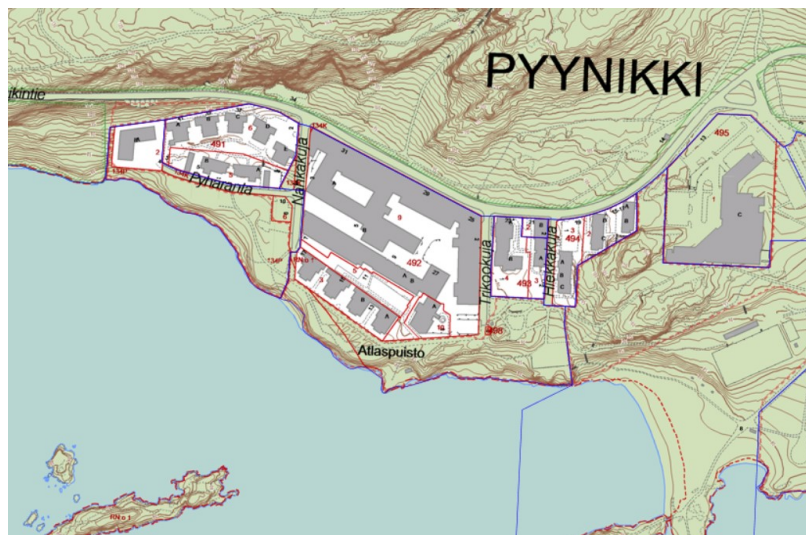


*Maisema Pyynikin näkötorjasta kohti Pyynikin Trikoota. Kuva Tampereen kaupunki.*

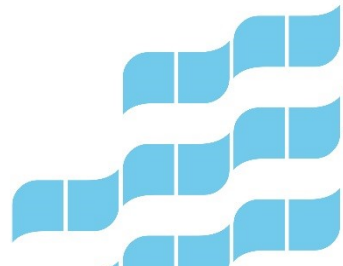
### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Pyynikin Trikoon sijoittuu ydinkeskustan ruutukaava-alueen sekä tiiviisti rakennettujen Tahmelan ja Pispalan kaupunginosien väliselle viher- ja virkistysvyöhykkeelle Pyynikintien yhdistämänä. Jyrkän harjunrinteen ja rannan väliin jää kapeahko tasaisempi alue, jonka keskelle sijoittuu vanhat tehdasrakennukset ja niiden molemmin puolin asuinkerrostalokorttelit. Tehdaskortteli on ympäristön yhdyskuntarakennetta suljetumpi. Alueen saavutettavuus vaihtelee riippuen liikkumismuodosta. Varalan urheiluopisto ja Rosendahlin hotelli sekä Pyynikin uimaranta sijaitsevat alle puolen kilometrin säteellä Pyynikin Trikoon korttelista. Lähipalveluita alueella ei tällä hetkellä ole.



*Jyrkän harjunrinteen ja rannan väliin jää kapeahko tasaisempi alue, jonka keskelle sijoittuu vanhat tehdasrakennukset ja niiden molemmin puolin asuinkerrostalokorttelit.*



## Rakennettu kulttuuriympäristö

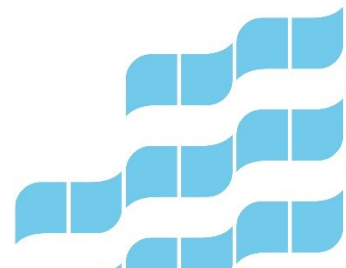
Tampere kasvoi ja teollistui 1800-luvulla, mikä synnytti myös Pyynikin ranta-alueille teollisuutta sekä varakkaamman väestön huvila-asutusta. 1900-luvun alkupuolella Pyynikintien eteläpuolella ranta-alueella oli useita teollisuusyhtiöitä. Alueella pisimpään menestyneen Suomen Trikoon Pyynikin tehtaan teollinen kultakausi ajoittui 1900-luvun keskivaiheille. Teollinen toiminta Pyynikillä loppui vuonna 1996, minkä jälkeen tehdaskiinteistön tiloja on vuokrattu yksittäisille yrittäjille ja yrityksille. Pyynikin Trikoolle laadittiin vuonna 2006 asemakaava, jonka myötä vanha värjäämö korvattiin uudella asuinrakennuksella ja tehdaskiinteistöjen eteläpuolelle rakennettiin asuinkerrostaloja.

Pyynikin Trikoon tehdaskokonaisuutta lukuun ottamatta ympäristön vanhat tehtaot ovat hävinneet. Naapurustossa on useita aikansa nimekkäiden arkkitehtien suunnittelema asuinrakennuksia: kaava-alueen itäpuolella sijaitsevat Pyynikin Trikoon virkailijoiden asunnoiksi rakennetut asuinrakennukset, joista vanhimmat ovat Veikko Kallion vuonna 1937 suunnittelema insinööritalo sekä kahdessa vaiheessa rakennettu asuinkerrostalo Hiekkakujan varrella korttelissa 493. Rakennuksen suunnittelijat olivat Veikko Kallio vuonna 1939 ja Harry W. Schreck vuonna 1950. Hiekkakujan itäpuolelle Pyynikintien tuntumaan rakennettiin lisäksi 1950-luvulla Harry W. Schreckin suunnittelemat kerrostalot tontille 494-2. Pekka Ilveskosken vuonna 1984 suunnittelema asuinkerrostalo on rakennettu Hiekkakujan itäpuolelle tontille 494-3.

Trikookujan itäpuolella olevalla tontilla 493-4 sijaitsee vuonna 1999 rakennettu asuinkerrostalo. Pyynikin Trikoon länsipuolelle entisen nahkatehtaan tontille rakennettiin vuosina 1987 - 1995 Pyynikin Terrassien viisi kerrostaloa ja kaksi rivitaloa käsittävä asuinkortteli. Lisäksi Pyynikin Terrassien länsipuolelle on rakentumassa uusi asuinkerrostalo.



*Kuvassa 1. Trikootehdas (vas.) ja nahkatehdas (oik.). (Tuntematon kuvaaja. Raevuori, Y. (1954). Suomen Triko. Suomen Triko OY-AB, 98.). Kuvassa 2. Trikootehdas, 1936. (E.M. Staf. Tampereen museot, Museosiiri)*





3. Trikootehdas, 1938. (Tuntematon kuvaaja. Raevuori, Y. (1954). Suomen Trikoo. Suomen

Trikoo OY-AB, 182.) Kuvassa 4. Trikootehdas, 1945-9. (Mauno Mannelin. Tampereen museot Museosiiri)



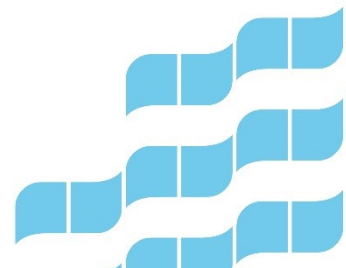
5. Trikootehdas, 1956. (Tuntematon kuvaaja. Tampereen museot, Museosiiri). Kuvassa 6. Trikootehdas, 2010-luku. (Tuntematon kuvaaja)

## Pyynikin Trikoon rakennukset

Pyynikin Trikoo on osa Pyynikin kohteiden ja Viikinsaaren maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, ja se sijoittuu Pyynikin valtakunnallisesti arvokkaan maisemanähtävyyden välittömään läheisyyteen.

Suurin osa nykyisestä tehdasalueesta on rakennettu vuosien 1934 ja 1956 välisenä aikana. Tehdasfunktionalismin ja 20-luvun klassismin tyyliä edustavalla alueella on keskeinen asema niin lähinäkymissä kuin kaukomaisemassakin. Kortteli on rakentunut spiraalimaisesti järveltä katsoen myötäpäivään sekä porrastuen rinteeseen. Julkisivujen yhtenäisyyttä tuo punatiili sekä 1919 tehdasrakennuksen laajentuessa vakiintunut periaate ylimmän kerroksen vaaleasta rappauksesta. Suuren osan tehdasalueen rakennuskannasta on suunnitellut Veikko Kallio. Myös Birger Federley on toiminut Trikoon tehtaan arkkitehtina.

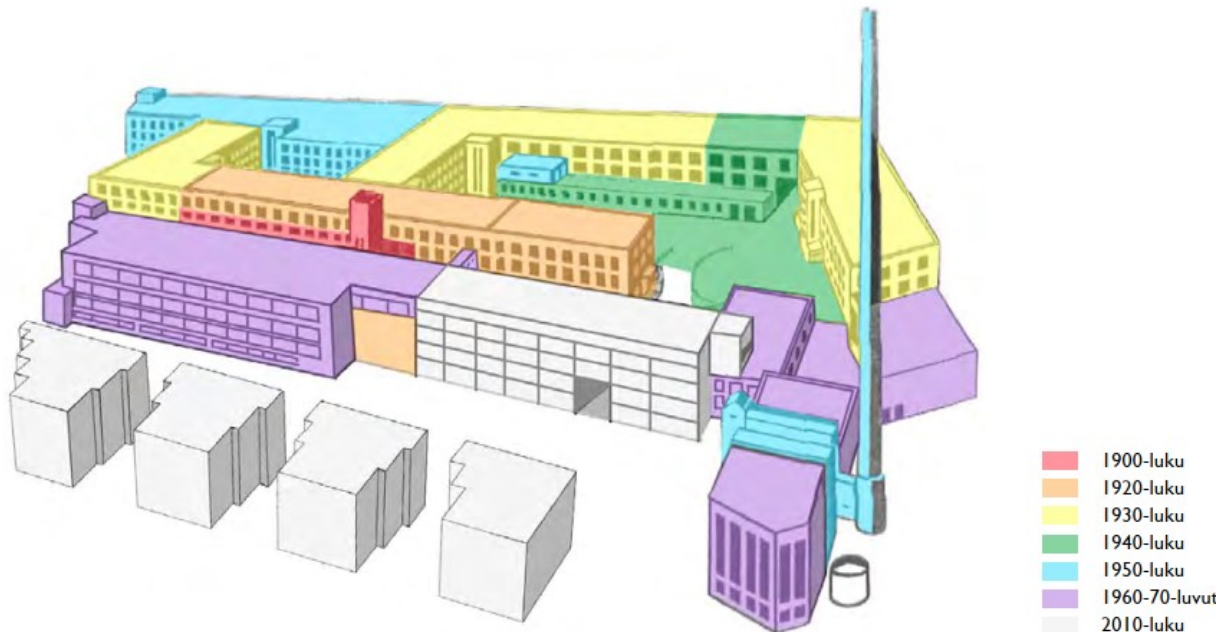
Hanna Lyytisen vuonna 2002 laatimassa selvityksessä on listattu alueen tärkeimpiä arvoja. Näitä on mm. kokonaisuuden yhtenäisyys, historiallisuus, rakennusten käyttöarvo, Rakennushistoriallisesti merkittäviksi rakenteiksi on mainittu mm. vanhan trikootehtaan neljännen kerroksen valurautapilaristo ja puupalkisto sekä vesitornin





porrashuoneen kappaholvirakenne vuodelta 1903. Tärkeät maamerkit, porrashuonetorni ja piippu sijaitsevat korttelissa.

Selvityksessä on myös listattu suosituksia rakennusten uudiskäyttöä suunniteltaessa. Näistä mainittakoon mm. terassoitumisen periaatteen säilyttäminen harjulta kohti rantaa, teollisen maiseman ja yhtenäisen tyylin sekä materiaalin suojelu, mittakaava, sisäpihojen muoto ja perinteiset kulkuyhteydet. On myös todettu, että mikäli rakennus joudutaan purkamaan, tulee uudisrakennuksen tukea historiallisen tilan säilymistä.

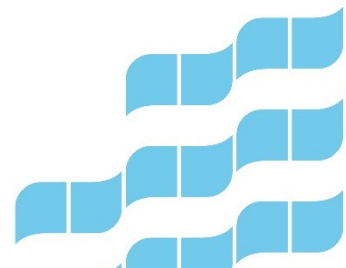


*Nykyisen rakennuskannan valmistuminen vuosikymmenittäin. (Muokattu lähteestä Suomen Triko, Raevuori Y.)*

## Viimeistämö

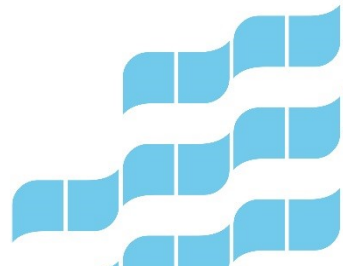
Viimeistämö eli uusi konttorirakennus nro 219 on Jaakko Tähtisen vuonna 1964 suunnittelema punatiilinen rakennus korttelin eteläosassa. Rakennuksessa on myös osia vuosien 1920, 1937 ja 1945 rakennuksista, joskin pääosa rakenteista on vuodelta 1965. Rakennus poikkeaa terassoitumisen periaatteesta, mutta on osa tehtaan rakennettua historiaa. Rakennuksen julkisivu edustaa aikansa ihannetta nauhaikkunoineen.

Viimeistämön suojelun purkua esitetään kaavassa rakennuksen heikon kunnon vuoksi. Rakennuksesta on tehty rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus (Sitowise 2019). Tutkimuksessa havaittiin merkittäviä mikrobi-, öljy- ja kosteus vaurioita.





*Viimeistämön julkisivun ikkuna-aukotus on rakennuksen pilari-palkkirakenteen ansiosta ollut mahdollista toteuttaa ns. nauhaikkunajulkisivuna, joka edustaa rakennusaikansa arkkitehtuurihannetta toimistorakennuksen julkisivusta. Ylempi kuva Sitowise, alempi Arkkitehtitoimisto B&M).*

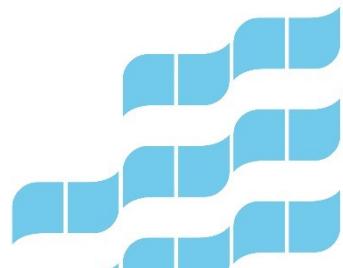




*Rakennus 212 on rakentunut vuosina 1937-47. Kuva Tampereen kaupunki.*



*Konttori 215 rakennusvuosi on 1927. Sisustus ja sisäänkäynti ovat vuodelta 1937. Päädyn sisäänkäynti pyöristyvine tukimuureineen on tärkeä ulkotilan elementti. Kuva Arkkitehtitoimisto B&M.*





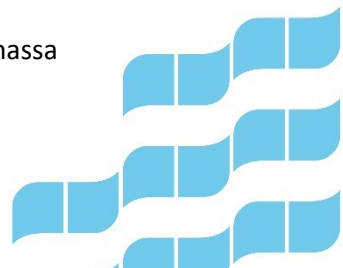
*Uuden asuinrakennuksen tieltä purettiin vuoden 1936 värjäämörakennus. Nahkakuja 9:n asuinrakennus on pitkä punatiilinen rakennus, jonka läpi on avattu kulkuyhteys tehdasalueen ja rannan välille. Rakennus on valmistunut vuonna 2010 ja se liittyy kiinteästi vanhaan tehdasrakennukseen. Eteläpuoleiset pitkät nauhaparvekkeet poikkeavat selkeästi vanhan teollisuuskiinteistön tunnelmasta. Pohjoispuolen yksittäisparvekkeet keventävät pitkää rakennusmassaa. Kuva Soini & Horto.*



*Asunto Oy Tampereen Nahkakuja 9 syntyi vuoden 1954 rakennetun voimalaitoksen muutoksessa asuinkäyttöön vuonna 2015. Alkuperäisen voimalaitoksen suunnittelija oli arkkitehti Veikko Kallio. Kuva Soini & Horto.*

## Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Pyynikintien varrelle, jonne liikennettä välittävät myös Trikookuja ja Nahkakuja. Pyynikintiellä illan huipputunnin liikennemäärät olivat lokakuun 2015 laskentojen mukaan 201 ajoneuvoa. Trikookujalla laskenta havaitsi 41 ajoneuvoa iltahuipputunnin aikana. Liikennelaskentaa on tehty myös Nahkakujan jatkeella rannassa



ja huomioitu tavanomaista suuremmat ajoneuvomäärät kevyen liikenteen reitillä (2019).

Julkisen liikenteen palvelutaso tulee olemaan Linjasto 2021 suunnitelman mukaan luokassa 5 (asteikolla 1-6, jossa 6 on paras), jolloin vuoroväli ruuhka-aikaan on 10-15 minuuttia.

Kaava-alueen eteläreunalla kulkee pyöräreitti. Lisäksi Pyynikintietä kulkee sekä valtakunnallinen pyöräilymatkailureitti että seudullinen pyöräilyn pääreitti.

#### Tekninen huolto

Kaava-alueella on sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät. Korttelin huolto- ja pelastustie on kulkenut Nahkakujan jatkeena olevan kevyenliikenteenväylän kautta. Pysäköintihallin yhteydessä sijaitsee sähkömuuntamo.

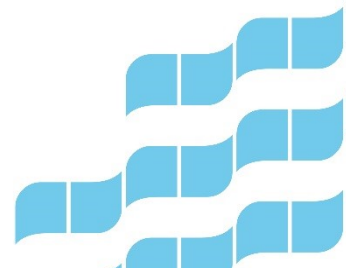
Vanhalla tehdasalueella hulevesien käsittely on uudiskohteita hankalampaa rakennusten kaikilta sivuilta rajaamien pihatilojen ja niiden välisten suurten korkeuserojen sekä olemassa olevien lattiakorkojen vuoksi.

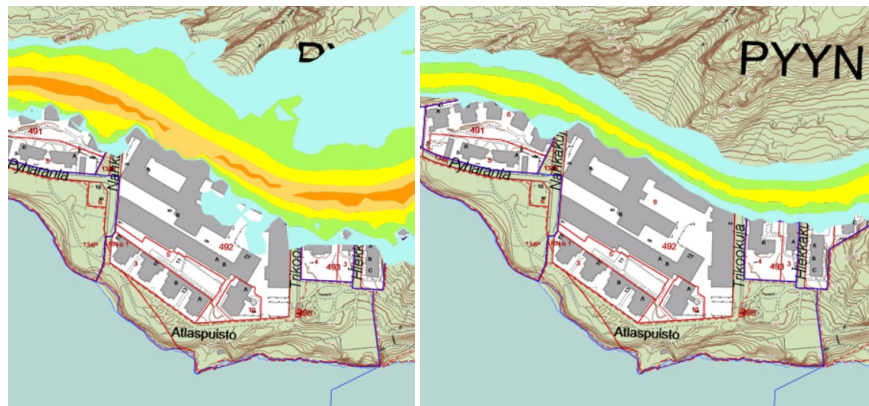
Koska sisäänkäyntejä on runsaasti, maaston pinnantasauksen täytyy noudattaa pitkälti nykyisiä korkoja. Nykytilassaan kaikki piha-alueet ovat kokonaan asfaltoituja. Korttelissa on sekä maanvaraisia ja pihakannella olevia ulkotiloja. Kallio on lähellä maanpintaa, minkä vuoksi hulevesien imeytys ei onnistu maanvaraisilla alueilla muualla kuin Alapihalla.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Meluselvityksen (Sitowise 2020) mukaan suunnitellulla maankäytöllä kaava-alueelle osoitettujen leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden, terassien ja mahdollisten kattopihojen alueilla päivä- ja yöajan keskiäänitasot alittavat VNp 993/93 mukaiset meluntorjunnan ohjeavot 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä. Laskentojen mukaan vuoden 2040 ennustetilanteessa lähinnä Pyynikintietä olevien rakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 62 dB päiväaikainen keskiäänitaso.

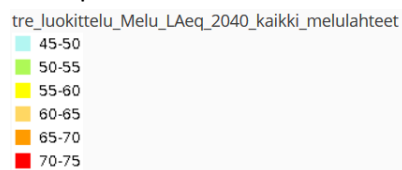
Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) ei alueella ole myöskään ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta. Maaperän pilaantuneisuutta on tämän hankkeen yhteydessä tutkittu Sitowisen toimesta (Kuntotutkimusraportti 2018). Maaperästä on tutkittaessa löytynyt tiiliä (roskaantunut). Maaperän pilaantuneisuuteen liittyvää kunnostustarvetta ei kuitenkaan selvityksen mukaan todettu. Lisäksi Pyynikin Triכון rakennuksissa on käytetty asbestia rakennusmateriaalina (Asbesti- ja haitta-aineraportti 2020).





Melu päivällä. Ennuste 2040.

Melu yöllä. Ennuste 2040.



#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Pyynikin Trikoon lähikorttelit kattavalla alueella asuu noin 760 henkilöä. Väestöruutuaineistossa on esitetty Pyynikin lisäksi osa Tahmelaa ja tällä neliökilometrin suuruisella alueella alle 14-vuotiaita lapsia väestöstä on 13 % ja yli 65-vuotiaita 17 %.

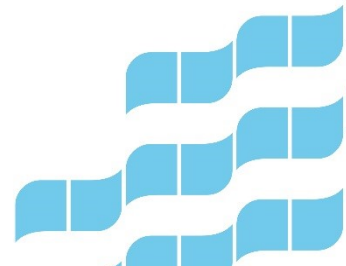
Lähimmät päiväkodit sijaitsevat Tahmelassa, Hämeenpuistossa ja Pyynikitorilla. Kouluun Pyynikin Trikoon lähikortteleista on menty sekä Pispalan että Aleksanterin kouluun Hämeenpuistoon, joihin molempiin on noin 1,7 km. Varalan urheiluopisto ja Rosendahlin hotelli sijaitsevat alle puolen kilometrin säteellä Pyynikin Trikoon korttelista ja Pyynikin uimaranta sekä hyvät ulkoilu- ja virkistysmaastot aivan korttelin tuntumassa, mutta lähipalveluita alueella ei tällä hetkellä ole.

#### 1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa tontin 9 osalta Kiinteistö Oy Pyynikin Trikoo, tontin 5 osalta Kiinteistö Oy Pyynikin Parkki ja tontin 10 osalta Asunto Oy Tampereen Pyynikin Trikoon Voimalaitos.

### 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaavamuutoksen hakijan tavoitteena oli käyttötarkoituksen muutos, lisärakentaminen korottamalla sekä eteläisen toimitilarakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella. Viitesuunnitelmia oli esillä kaksi, joista toisessa Pyynikintien suuntaiselle siivelle esitettiin 2-4 kerroksen korotusta. Toisessa viitesuunnitelmavaihtoehdossa Pyynikintien



suuntaiselle siivelle esitettiin 3 kerroksen korotusta ja Trikookujalle täydennysrakennusta. Näistä suunnitelmista on luovuttu.



*Alustava viitesuunnitelmaluonnos, ilmakehuasovitus, vaihtoehto 1 (Arkkitehdit Soini & Horto Oy).*

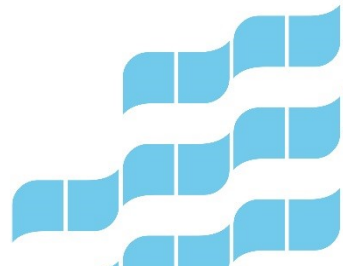


*Alustava viitesuunnitelmaluonnos, ilmakehuasovitus, vaihtoehto 2 (Arkkitehdit Soini & Horto Oy).*

## Poikkeus- ja rakennusluvut kaavaprosessin aikana

Pyynikin Trikoon rakennusten tekninen kunto on monin osin mm. putkirikkojen vuoksi siinä tilassa, että kunnostustöillä on kiire, jottei synny pahempia vaurioita. Koska kokonaisuus on poikkeuksellisen laaja, on katsottu, että prosessia voidaan kaavoituksen kanssa samanaikaisesti viedä eteenpäin myös rakennusluvilla, mikäli ne eivät ole tulevan kaavan tavoitteiden kanssa ristiriidassa.

Vanhan, vuosina 1938-1964 rakennetun teollisuusrakennuksen osa muutetaan majoitus- ja liiketiloiksi. Muutoksista on haettu rakennuslupaa voimassa olevan kaavan mukaisesti. Teollinen toiminta rakennuksessa on loppunut jo 1980-luvulla, minkä jälkeen

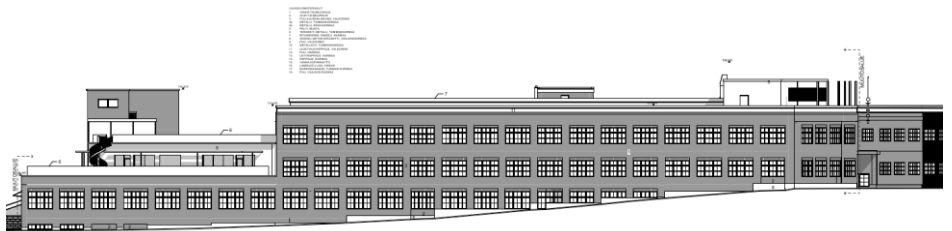


rakennus on ollut uusiokäytössä. Rakennuksen vanhimmassa osassa on kolme kerrosta ja uudemmassa laajennusosassa yksi. Näiden alla on autohalli, jonka muutoksille haetaan lupa erillisen pysäköintitilojen hakemuksen yhteydessä. Eteläpäädyssä autohallin alla on lisäksi kellari. Matalan osan päälle rakennetaan yksikerroksinen, kolmiomainen laajennus saunaosastoa varten.

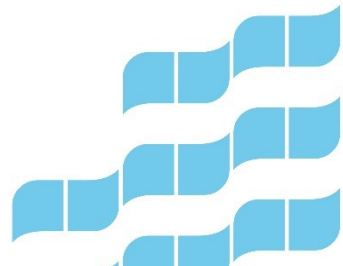
Hankkeeseen liittyvää pientä yksikerroksista lisärakennusosaa varten on haettu poikkeamislupaa, koska siitä muodostuu vanhan teollisuusrakennuksen vaipan ulkopuolista kerrosalan lisäystä. Lisärakennusosan paikalla on tällä hetkellä kaksikerroksinen 174 k-m<sup>2</sup> suuruinen mineriitti-julkisivuinen käytävärakennus, joka puretaan.



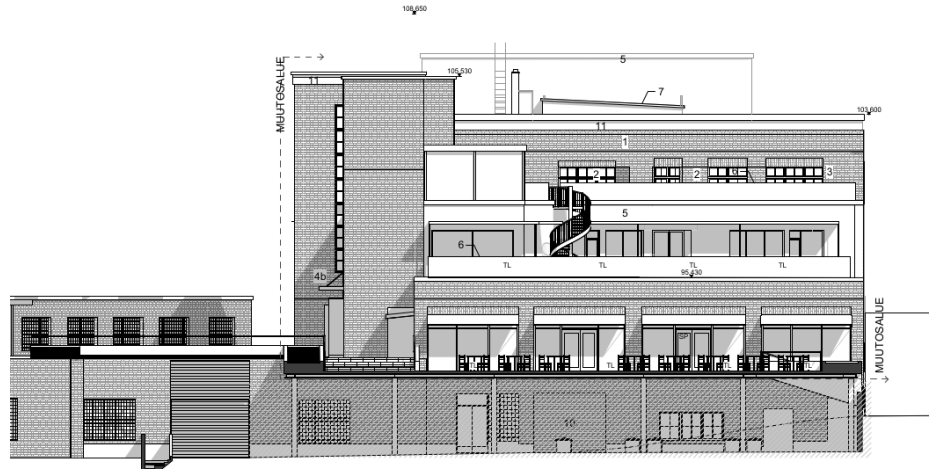
*Viitesuunnitelma mallinnettuna havainnekuvaksi.*



*Julkisivu Trikookujan suuntaan.*





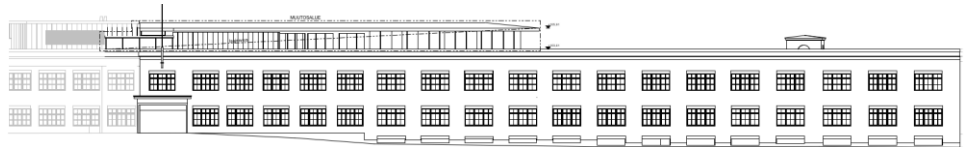


*Julkisivu Pyhäjärven suuntaan.*

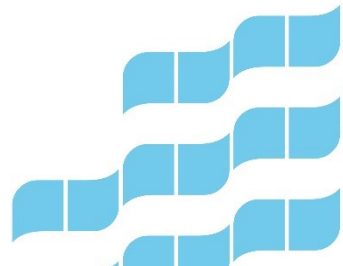
Poikkeuslupaa on haettu myös hankkeeseen liittyvää, Pynikintien varren rakennusrungon katolle rakennettavaa yksikerroksista ja kapearunkoista lisärakennusosaa varten, koska siitä muodostuu vanhan teollisuusrakennuksen vaipan ulkopuolista kerrosalan lisäystä. Lisäosan julkisivut ovat pääosin lasia.

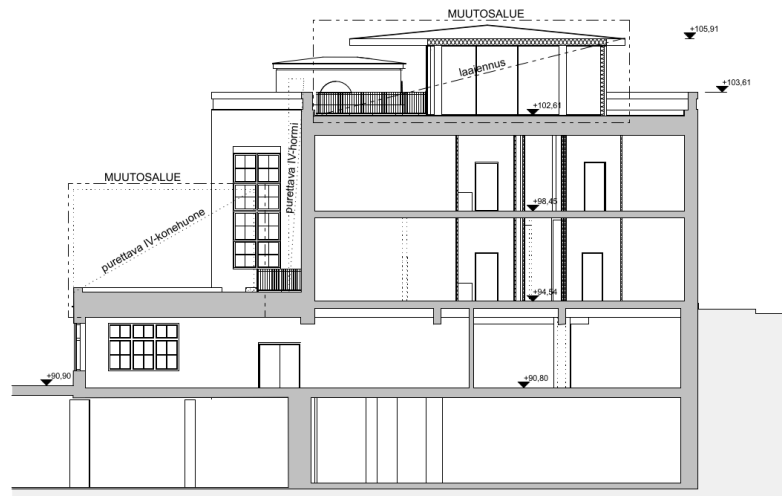


*Näkymäkuva Pynikintieltä*



*Julkisivukuva suunnitellusta lounge-tilasta.*





*Leikkauskuva suunnitellusta loungetilasta.*

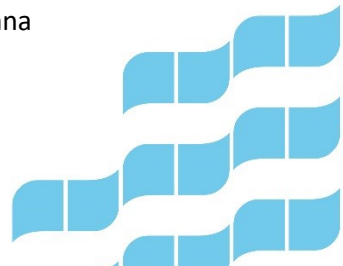
Yläpihan yksikerroksisen osan katolla olevan vanhan IV-konehuoneen purkamiselle on haettu poikkeamislupaa. Rakennusosa olisi rakenteensa vuoksi haastava muuttaa lämpimäksi tilaksi ja se sijoittuu rakennuksessa olevien ikkunoiden eteen.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa poikkeuslupa-asiassa liittyvässä lausunnossaan, että hanke on kulttuuriympäristöarvojen osalta lähtökohtaisesti mahdollinen. Entisen suodatinhuoneen rakennetun ympäristön arvot eivät ole niin merkittäviä, että sen purkaminen ei tässä tilanteessa olisi mahdollista. Korotusosa on maltillinen ja sopeutettavissa Pyykin trikootehtaan teollisuusrakennusten kokonaisuuteen. Selkeiden sisäänvetojen ansiosta korotusosan kaupunkikuvallinen vaikutus jää luonteeltaan alisteiseksi verrattuna voimakkaisiin punatiilisiin tehdasrakennusten massoihin.



*Kuvassa oikealla näkyvän kaksikerroksisen rakennusosan IV-konehuone on tarkoitus purkaa.*

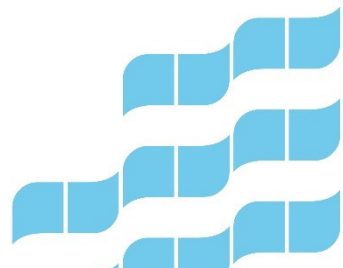
Poikkeuslupaa on haettu myös pysäköintijärjestelyille. Pihakannen remontin vuoksi tutkittiin pysäköinnin tarpeet. Vireillä olevassa asemakaavassa noudatetaan yhdyskuntalautakunnan vuonna



2019 hyväksymää pysäköintinormia, jonka mukaan toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia enintään 30 % alempi, mikäli hankkeessa pystytään osoittamaan pysäköintipaikan käytön tehostamiseen käytetyt keinot, kuten tässä tapauksessa autopaikkojen nimeämättömyys ja kaksi yhteiskäyttöautoa. Poikkeusluvalla haetaan vireillä olevan kaavan tavoitteen mukaista autopaikkamäärää. Alueelle on jo tullut teollisuustilojen sijaan asuntoja, kaavamuutoksen myötä kiinteistöön on suunniteltu lisää asuntoja sekä majoitustiloja. Tämä edellyttää piha-alueiden viihtyvyyden lisäämistä ja pihan ottamista asukkaiden käyttöön. Tällä hetkellä pihat ovat täynnä autopaikkoja. Kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseksi pysäköintiratkaisulla on pyritty vapauttamaan piha istutuksille ja oleskeluun. Kaavamuutoksessa kiinteistön pysäköinti ratkaistaan osittain pysäköintilaitoksessa ja osittain pihakannen alla. Pysäköintihalli saadaan aikaisempaa tehokkaampaan käyttöön pysäköinninohjausjärjestelmällä ja mahdollistamalla lyhytaikainen pysäköinti.

### 1.3 Kaavan rakenne

Kaavassa suurin osa entisestä KYP-1-korttelialueesta muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontti 10 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) toteutuneen tilanteen mukaisesti. Pyynikin parkin kiinteistö ja sen viereinen piha-alue, jolla on huolto- ja pelastustie, muutetaan käyttötarkoitukseltaan asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-7).

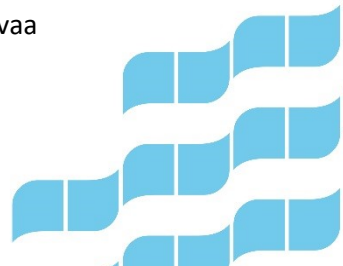




*Viitesuunnitelma*

### 1.3.1 Mitoitus

Korttelin kokonaisrakennusoikeuden määrää täsmennetään. Asemakaava-alueelle mahdollistetaan asemakaavan ja poikkeuslupakäsittelyn myötä kaksi pienehköä lisärakennusosaa: Trikokujan suuntaiseen siipeen (1C) on suunniteltu kolmiomainen noin 300 k-m<sup>2</sup> saunaosasto (korvaa



osittain nykyistä mineriitillä vuorattua, muusta rakennuksesta erottuvaa uudempaa käytäväosaa, joka puretaan) ja Pyynekintien suuntaisen siipisosan (1D) päälle noin 310 k-m<sup>2</sup> loungetila ja 240 k-m<sup>2</sup> laajuinen terassi. Korttelin keskiosassa ja Pyynekintien varrella sijaisevien rakennusten 2B, 1A ja 1B katoille on mahdollista sijoittaa asuntojen terassit ja vähäisesti asuinkerrosalaa sisäänvedettynä julkisivulinjasta, jolloin niiden maisemavaikutukset maantasosta tarkasteltuna jäävät vähäisiksi. Maanalaisia pysäköintitiloja on tarkoitus ottaa käyttöön suuremmissa laajuudessa kuin koskaan aikaisemmin, lisäksi maanalaisille olemassa oleville tiloille osoitetaan rakennusoikeutta toisin kuin edellisessä kaavassa on tehty. Tontin 9 olemassa olevien tilojen kerrosalaa on kaikkien kiinteistöjen osalta laskettu edellistä kaavaa tarkemmin ja pääpiirteissään sen kokonaismäärä tulee pysymään samana. Ns. Viimeistämön (2A) rakennuksen tilalle hakija tavoittelee nykyistä pienempää asuinrakennusta (vanha kaava sallii 6500 k-m<sup>2</sup>, uusi kaava 5600 k-m<sup>2</sup>). Tontilla 10 sijaitsee asuinnoiksi muutettu vanha voimalaitosrakennus, jonka kaavassa esitetty rakennusoikeus on rakennusluvan mukaan ylitetty 1178,5 k-m<sup>2</sup>. Tämä on tarkoitus päivittää toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Tontin kaavamerkinnot päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Rakennusten vaipan yhteenlaskettu kokonaisala ei juurikaan kasva.

Ohjeelliselle tontille nro 16 on osoitettu kaavassa yhteensä 36460 k-m<sup>2</sup> (tästä 33160 k-m<sup>2</sup> Pyynekin Triכון kehityshankkeelle), josta vähintään 3710 k-m<sup>2</sup> on käytettävä liiketilaksi.

Maanalaista kerrosalaa on osoitettu kaava-alueelle yhteensä 12036 k-m<sup>2</sup>.

Tontille 10 on osoitettu 2810 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa.

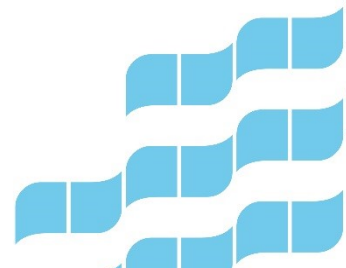
### 1.3.2 Palvelut

Viitesuunnittelun yhteydessä on tutkittu mahdollisuutta järjestää tilat pienehkölle yksityiselle päiväkodille, mutta ainakaan tällä hetkellä siihen liittyviä haasteita ei pystytä ratkaisemaan. Kaava mahdollistaa monipuolisesti majoitus-, liike-, toimisto-, opetus- ja harrastustilat.

## 1.4 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet, kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

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 luonnonsuojelualueen arvot.

#### Tavoitteiden toteutuminen

Kaavaa tukee viitesuunnitelma, jossa on esitetty pihatilojen uudistaminen viihtyisiksi ja historiaa kunnioittaviksi asukaspikoiksi. Pinnoitteet ja kasvillisuus on suunniteltu sopimaan tehdas- ja harjuympäristöön. Jatkosuunnittelussa varmistetaan, että alueen turvallisuus ja terveellisyys toteutuvat. Valitettavasti tämä tarkoittaa yhden tehdashistoriallisen kerrostuman, Viimeistämön korvaamista uudisrakennuksella. Uudisrakennus tulee olemaan hieman kapeampi rungoltaan, mutta arvokkaana pidetyt pihatilojen rajaukset tulevat säilymään pääpiirteissään. Lisärakentaminen tulee olemaan uusien suunnitelmien mukaisesti pienimuotoista ja olemassaolevien tehdasrakennusten korjaukset siirtävät arvokkaan kokonaisuuden myös tuleville sukupolville.

#### Luonnonarvojen turvaaminen

Merkittäviä luontoarvoja suunnittelualueen sisällä ei ole ja korttelialueen rakennusten sisällä tapahtuvien muutosten vaikutukset suunnittelualueen pohjoispuolella olevaan Pyyntikin luonnonsuojelualueeseen ovat vähäiset. Hulevesien käsittelytilanne tulee paranemaan.

#### Kustannustehokkuus

Kaavaluonnoksen ratkaisu verrattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen täydentävästä vaihtoehdosta ovat vaikuttaneet hankkeen kustannustehokkuuden heikentymiseen hakijan näkökulmasta. Nyt esitetyssä ratkaisussa on kuitenkin pyritty mahdollistamaan mm. Viimeistämön korvaaminen uudisrakennuksella mittavan ja lopputulokseltaan epävarman korjaamisen sijaan.

#### Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

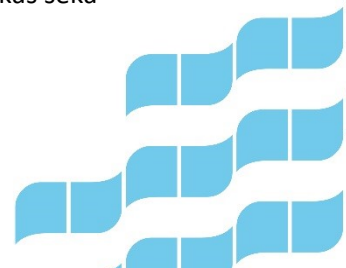
### 1.4.1 Korttelialueet

#### AL-korttelialue

AL-käyttötarkoitusalueella sijaitsevat Pyyntikin Triכון tehdaskokonaisuuteen kuuluneet rakennukset lukuun ottamatta entistä voimalaitosrakennusta. Pyyntikintien varrelle on kaavakartalla osoitettu rakennusalan osat, joille tulee sijoittaa (korttelialueen) pihalle avautuvia liike-, toimisto- tai palvelutiloja.

#### Suojelumääräykset

Suojelumääräyksiä ei merkittävästi muuteta, ainoastaan Viimeistämön rakennusosalta se on poistettu. Suojelumääräyksenä on käytetty merkintää sr-33: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.



Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

sj-24: Olemassa olevan rakennuksen alkuperäisen tyylin mukaista julkisivu- ja katemateriaalia, pintakäsittelytapaa, aukotusta ja ikkunoiden puitejakoa ei saa muuttaa kuin erityisistä syistä ja tyyliin sopivalla tavalla. Mikäli rakennuksessa on suoritettu kokonaisuutta häiritseviä muutoksia, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Jos kerrosalaan kuulumattomia tiloja otetaan kerrosalaan laskettavaan käyttöön, on vaaditut muutokset suoritettava rakennuksen tyyliä noudattaen. Tämä merkinnän sisältöä on muutettu siten, että ”pakottavista syistä” on korvattu ”erityisistä syistä”.

Sj-14: Kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Uudisrakennusta suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.

sj-15: Alueelle ominaiset rakennelmat kuten sisäänkäyntikatokset ja teollisuuslaitokselle tyypilliset yksityiskohdat tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Torniosalle on osoitettu määräys sr-44, rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan vaalimiselle tärkeä torni. Tornia ei saa purkaa. Tornin korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon ulkoasun ominaispiirteet ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. Tornissa olevan portaikon ominaispiirteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

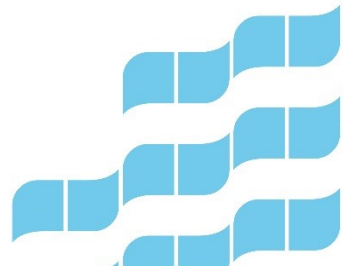
Rakenteet vanhan konttorin vieressä on osoitettu suojeltaviksi: Entisen pääkonttorin sisäänkäynti ja muuri ovat historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakenne on pyrittävä korjaamaan entistään.

#### AK -korttelialue

Voimalaitos on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Sille osoitettuja suojelumääräyksiä ei ole muutettu. Myös piippu on edelleen suojeltu. Rakennusoikeuden määrä on merkitty toteutuneen mukaisesti.

#### AH-7

Piha-alueet on pääosin osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi. Pyynikin Trikoon piha-alueille on osoitettu määräykset:



Piha tulee rakentaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonnekulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana.

ma-LPA-1

Pysäköintiin ja huoltoon on varattu maanalaisen rakentamisen alue. Alueelle saa rakentaa maanalaisia pysäköintilaitoksia ja kulkuyhteyksiä sekä muita yläpuolisen alueen käyttöön liittyviä maanalaisia tiloja.

Yleismääräykset

#### Yhteistilat:

Asukkaiden yhteistilat, varastot, autosuojat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

#### Melun hallinta:

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.

#### Hulevesien hallinta:

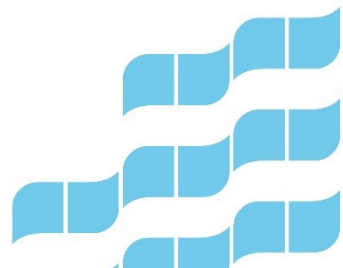
- Hulevesirakentamisen yhteydessä on varmistettava maaperän puhtaus. Liikennöityjen alueiden hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti ennen niiden johtamista vesistöön niiden alueiden osalta, joiden johtaminen käsittelyyn maanpintaa pitkin on mahdollista.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

#### Yhteispihat

- Pihat on jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Piha-alueiden tulee olla yhteiskäyttöisiä pihoja eikä niitä saa aidata osiin lukuun ottamatta asuntopihoja.

#### Kaupunkikuvaa:

- Korttelialueella julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä tai rappausta. Kaikki rakentaminen on sovitettava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.





- Sr-merkinnällä osoitettua rakennusta koskevissa merkittävistä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.
- Pyyntikintien varrella on parveke katujulkisivulla kielletty.
- Uudisrakennuksissa tulee hulevesien hallinnan kannalta käyttää viherkattoja osana hulevesijärjestelmää. Muita ratkaisuita, joilla

#### Pysäköinti ja maanalaiset tilat

AH-7- ja AL-korttelialueelle saa sijoittaa enintään 20 maanpäällistä autopaikkaa. Korttelin 492 maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin 492 kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Korttelin autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen. Korttelialueella ei tonttien välisille rajoille tarvitse maanalaisiin tiloihin rakentaa rajaseinää. Maan tai pihan alla oleviin pysäköintitiloihin liittyvien maanpäällisten rakennelmien kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, ympäristöön sopivuuteen ja liittymiseen ympäristön toimintoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

#### Korttelia koskevat autopaikkavaatimukset

Kerrostalo 1/90 k-m<sup>2</sup>

Opiskelija-asuminen 1/230 k-m<sup>2</sup>

Palveluasuminen 1/450 k-m<sup>2</sup>

Kaupungin oma vuokratuotanto

ja ARA-vuokratuotanto sekä

senioriasuminen 1/120 k-m<sup>2</sup>

Toimistot 1/60 k-m<sup>2</sup>

Liiketilat 1/60 k-m<sup>2</sup>

Majoitusrakennukset 1/90 k-m<sup>2</sup>

Koulutus- ja opetustilat 1/90 k-m<sup>2</sup>

Päiväkodit ja esiopetus väh. 2 ap/ryhmä, väh. 2 ap henkilökunnalle

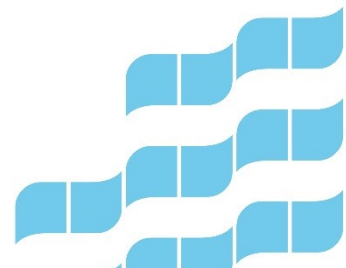
Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla korttelialueella sallitaan 30 % vähemmän autopaikkoja.

#### Kortteleita koskevat polkupyöräpaikkavaatimukset:

Kerrostalo 1/40 k-m<sup>2</sup>

Rivitalo tai kytketty pientalo 1/40 k-m<sup>2</sup>

Erillispientalo 1/40 k-m<sup>2</sup>



Opiskelija-asuminen 1/30 k-m<sup>2</sup>  
Palveluasuminen 0,25\*työntekijä  
Kaupungin oma vuokratuotanto  
ja ARA-vuokratuotanto sekä  
senioriasuminen 1/35 k-m<sup>2</sup>  
Toimistot 1/100 k-m<sup>2</sup>  
Liiketilat 1/100 k-m<sup>2</sup>  
Päiväkodit ja esiopetus 1/100 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpysäköintipaikoille tulee olla esteetön kulku. Asumisen polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

#### Tekninen huolto

Kartalle on merkitty olemassa olevia viemäri- ja hulevesiviemäreitä ohjeellisilla rakennusaloilla. Pelastustiet ja muut välttämättömät yhteydet on merkitty ajoyhteytenä.

### 1.5 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

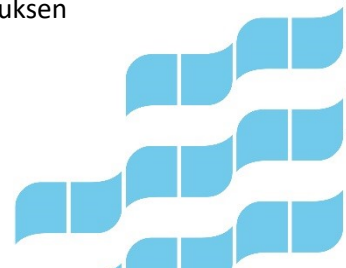
## 2 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 2.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Entiset tehdasrakennukset tulevat kohteen saneerauksen myötä tehokkaampaan käyttöön, jolloin rakennuksiltaan kaunis ja historialtaan mielenkiintoinen kortteli voi olla entistä useammalle mahdollinen asumisen ympäristö. Lisääntyvä asukasmäärä ja liikenne sekä majoitustoiminnan salliva pääkäyttötarkoitus koetaan alueella todennäköisesti osin myös negatiivisena asukaspalautteiden perusteella. Verrattuna rapistuvaan tehdasympäristöön alueen korjaustöiden voidaan kuitenkin katsoa parantavan alueen laatua ja viihtyisyyttä pitkällä aikajänteellä. Kaavaratkaisu tuo myös palveluja alueen asukkaille. Pihatilojen muutostyöt parantavat erityisesti kaavamuutuskorttelin asukkaiden viihtyvyyttä.

#### 2.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaava-alueelle ei sijoitu ympäristönsuojelun tarvetta synnyttävää tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) mukaiset melun ohje- ja raja-arvot tai terveysperusteiset ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot eivät ylitä kaava-alueella vuoden 2030 liikenteen perusteella arvioituina. Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen ionisoivasta säteilystä mukaan asunnon sisäilman



radonpitoisuuden viitearvo on 300 becquereliä kuutiometrissä (Bq/m<sup>3</sup>) ilmaa. Alueella vv. 1986-2010 tehtyjen mittausten perusteella Sosiaali- ja terveysministeriön päätöksen 944/92 mukainen huoneilman radonpitoisuuden enimmäisarvo ei ylity.

Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuutta ja puhdistustarvetta koskevat määräykset. Selvityksissä ei ole havaittu maaperän haitta-ainepitoisuuksia. Asiaan liittyvän epävarmuuden vuoksi alueen maarakennustöissä ja purkutöissä tulee käyttää ympäristöteknistä valvojaa rakennuslupavaiheessa.

Rakennuksista poistetaan mm. asbestit korjaustöiden myötä ja selvitetään mahdolliset teollisuuden aikaiset haitta-aineet ja likaantuneisuudet. Asemakaavamuutos mahdollistaa Viimeistelmön purkamisen. Selvityksissä on todettu, että rakennuksen korjaaminen turvallisesti ja terveelliseksi olisi erittäin haastavaa. Viimeistämön rakennuksen purku tulee tehdä lajittelevana purkuna, jossa erityyppiset jätejakeet eivät sekoitu. Purettavista materiaaleista tehdään tarvittaessa haitta-ainekartoituksia ennen purkutöiden aloittamista.

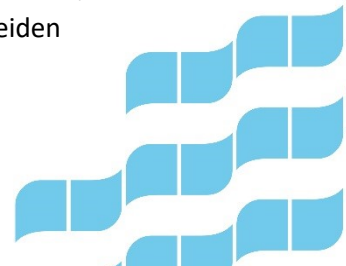
### 2.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Pyynikin Trikoolla tulee myös jatkossa olemaan vuokrattavissa harrastus- ja työtiloja, jotka mahdollistavat kulttuurin tuottamista alueella.

## 2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Pyynikin Triכון piha-alueen rajoitteiden takia hulevesien viivyttäminen ja puhdistaminen alueella on haastavaa. Olemassa olevien rakenteiden, kuten säilyvien pihakannen, ajoluiskien sekä huoto- ja pelastusteiden vuoksi läpäisevien pintamateriaalien käyttö laajoilla alueilla ei ole mahdollista. Viherkattojen käyttämistä laajasti ei ole tavoiteltu, sillä olemassa olevia kattorakenteita halutaan säilyttää. Myös pihojen väliset suuret korkeuserot rajoittavat vaihtoehtoja.

Haasteista huolimatta alueen hulevesitilanne tulee parantumaan nykytilanteesta. Kasvillisuutta ja vettä viivyttäviä pintoja lisätään. Ulkotilojen nykyinen asfalttipinta muutetaan erilaisiin toimintoihin soveltuviksi kiveyksiksi, kasvillisuusalueiksi sekä puoliläpäiseviksi pinnoiksi. Uudisrakennuksen katolle tuleva viherkatto toimii hulevesiä vähentävänä elementtinä ja maanvaraiselle alueelle on sijoitettu muutamia hulevesipainanteita, joihin pintavesiä on mahdollista ohjata viipymään. Toimenpiteet vähentävät muodostuvien hulevesien määrää sekä hidastavat virtauksia ja alueen kokonaisvalumakerroin vähenee 1,0:sta 0,9:n. Lisäksi hulevesien laatu tulee parantumaan piha-alueiden



autoliikenteen vähenemisen myötä. Laadullista puhdistamista voidaan tehdä varsin vähän, koska piha-alueiden olemassa olevat korkotasot ja säilyvät rakenteet rajoittavat kasvillisuuden käyttöä sekä hulevesien kulkua. Hulevedet johdetaan viereiseen Pyhäjärveen, joten ne eivät rasita sadevesiviemäriverkostoa eikä suurta tulvariskiä ole.

Pyynikintien suuntaiseen siipiosaan kaavalla mahdollistettu, muusta rakennusmassasta sisäänvedetty korotusosa ei tule olemaan yhtenäinen, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta ympäröivän rinteen pienilmastoon. Vaikka rakennuksen korkeus kasvaa, ei siitä aiheutuvan varjon pituus juurikaan muutu ylimmän kerroksen sisäänvedon ansiosta.

Uudisrakennuksen katolle on kaavamääräyksen sallittu aurinkokeräimet uusiutuvan energian tuottamiseksi.

## Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, jolla ei ole luonnollista kasvillisuutta eikä näin ollen ole erityisiä luontoarvoja.

Pihasuunnitelmassa alueen pintamateriaalit ovat tehdasalueen hengen mukaisesti suunniteltu pääosin koviksi kulku- ja käyttöpinnoiksi. Vettäläpäisemättömiä pintoja (valettua betonia ja kiveyksiä) on 80 % ulkotilojen kokonaispinta-alasta. Korjaamon pihalla sekä Alapihalla osa kiveyksistä on puoliläpäisevää nurmisaumattua kiveystä, 2 % ulkotilojen kokonaispinta-alasta.

Rakennusten muuttaminen asunto- ja liikekäyttöön edellyttää kasvillisuuden tuomista pihaympäristöön näkö- ja tuulensuojaksi. Kasvillisuuden peittämää pintaa on pihasuunnitelmassa noin 18 % ulkotilojen kokonaispinta-alasta. 75 % kasvillisuudesta on maanvaraisella alueella ja loput kansirakenteiden päällä korotetuissa istutusaltaissa, joissa on hulevesien keräyskennostot.

Asukasmäärän lisääntyessä myös Pyynikin virkistyskäyttö lisääntyy.

## 2.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yhdyskuntarakenteeseen ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia, sillä alueen rakennuskantaa ei olla lisäämässä.

Pysäköintijärjestelyille on haettu poikkeuslupaa kaavaprosessin aikana. Pihakannen remontin vuoksi tutkittiin pysäköinnin tarpeet. Vireillä olevassa asemakaavassa noudatetaan yhdyskuntalautakunnan



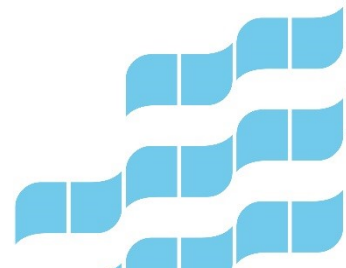
vuonna 2019 hyväksymää pysäköintinormia, jonka mukaan toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia enintään 30 % alempi. Hankkeessa pystytään osoittamaan pysäköintipaikan käytön tehostamiseen käytetyt keinot, kuten tässä tapauksessa autopaikkojen nimeämättömyys ja kaksi yhteiskäyttöautoa. Alueelle on tullut teollisuustilojen sijaan asuntoja, myöhemmin kiinteistöön tulee myös hotelli. Tämä edellyttää piha-alueiden viihtyvyyden lisäämistä ja niiden ottamista asukkaiden käyttöön. Tällä hetkellä pihat ovat täynnä autopaikkoja. Kaavamuutoksella kiinteistön pysäköinti ratkaistaan osittain pysäköintilaitoksessa, osittain pihakannen alla sekä osittain uudisrakennuksen kellarissa. Pysäköintiratkaisussa huomioidaan pysäköintiratkaisun monikäyttöisyys, mutta myös sijainti historiallisessa miljöössä.

### 2.3.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kiinteistöllä on olemassa olevat kunnallistekniikan liittymät. Pyynikin Trikoon vesi- ja viemärijohdot ja sähköt uusitaan korjaustöiden myötä.

## 2.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakennusten julkisivujen korjausta, säilymistä ja mahdollista uudisrakentamista ohjataan kaavamääräyksin. Olemassa olevan rakennuksen alkuperäisen tyylin mukaista julkisivu- ja katemateriaalia, pintakäsittelytapaa, aukotusta ja ikkunoiden puitejakoa ei saa muuttaa kuin erityisistä syistä ja tyyliin sopivalla tavalla. Viimeistämön korvaavan uuden asuinrakennuksen julkisivu tulee olla paikalla muurattua tiiltä ja/tai rappaista ja sopeutua kulttuuriympäristöön. Kiinteistölle tehtävät korjaustyöt, parkkihallin ottaminen täysimääräisenä pysäköinnin käyttöön sekä pihan maisemointi ja muuttamien pääosin oleskeluun parantavat korttelin viihtyisyyttä. Kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseksi pysäköintiratkaisu vapauttaa pihan istutuksille ja oleskeluun. Kaupunkikuvaan muutoksia tuovat Pyynikintien suuntaisen siipiosan päälle rakennettava noin 350 k-m<sup>2</sup> suuruinen lounge-tila terasseineen, Trikookujan suuntaiselle siipiösalle rakennettava saunaosasto ja Viimeistämön korvaava uudisrakennus, jonka vaikutukset kohdistuvat Nahkakujan näkyymiin. Korttelin keskiosassa ja Pyynikintien varrella sijaisevien rakennusten 2B, 1A ja 1B katoille on mahdollista sijoittaa asuntojen terassit sisäänvedettyinä julkisivulinjasta.





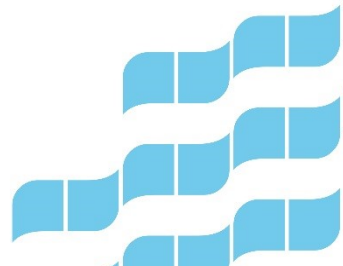
*Ilmakuvaan sovitettu 3D-mallinnetut muutokset.*

#### 2.4.1 Kulttuuriperintö

Pyynikin Triכון vanhojen tehdaskiinteistöjen korjaus ja mahdollistaa rakennusten ja korttelikokonaisuuden säilymisen. Viimeistämön rakennus joudutaan kuitenkin korvaamaan uudella asuinkerrostalolla johtuen kuntoselvityksessä havaituista ongelmista. Mittavien purkavien korjausten jälkeenkin rakenteisiin jäisi edelleen potentiaalisia epäpuhtauksia, joista voisi myöhemmin aiheutua sisäilmaongelmia. Historianäkökulmasta katsottuna kunnostaminen edellyttää niin mittavia toimenpiteitä, että rakennuksen arvokkaat ominaispiirteet osittain tuhoutuisivat ja alkuperäisaste jäisi matalaksi Tehdashistorian uudempi kerrostuma poistuu tämän myötä alueelta lopullisesti. Uusi rakennus on suunniteltu olevan hieman kapeampi rungoltaan kuin vanha, mutta pääpiirteissään arvokkaina pidetyt ulkotilojen rajaukset säilyvät.

#### 2.5 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Jo valmiiksi rakennettujen tilojen käyttö on paitsi kestävä kehityksen kannalta perusteltua, myös taloudellisesti järkevää. Asemakaavalla mahdollistetaan Pyynikin Triכון kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen taloudellisesti kannattavammaksi, mikä mahdollistaa myös rakennusten korjaustyöt. Poikkeamisluvalla haetuilla, kaavaratkaisun mukaisilla laajennusosilla on positiivisia vaikutuksia yritystalouteen, kun yritykset saavat toimintaansa monipuolistavia tiloja. Kiinteistöille tulee laadukkaita työ- ja liiketiloja. Toisaalta laadun parantaminen nostanee tilojen vuokria, jolloin monelle



pienyrittäjälle ja taiteilijalle kiinteistön vetovoima heikentyy.  
Asukasmäärän kasvu korttelissa parantaa yritysten toimintaedellytyksiä.

## 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 9.1.2020.

### 3.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavahankkeen tavoitteena on kehittää vanhaa tehdaskiinteistöä asuntopainotteiseksi 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 luonnonsuojelualueen arvot. Tavoitteena on myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen kaava-alueeseen lisätyillä tonteilla 5 ja 10 päivittää asemakaavaan tonttien numerointi ja käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta, sekä tarkistaa, että yhteiskäyttösopimukset toteutuvat kaavan estämättä.

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos sekä eteläisen toimitilarakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella. Tavoitteena on lisäksi laatia samanaikaisesti kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus, jolloin maanpäälliset ja maanalaiset tilat voivat olla eri kiinteistöjä.

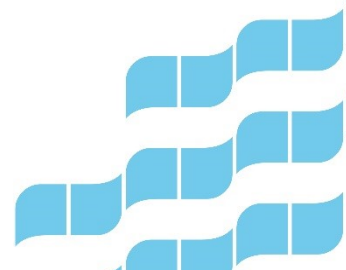
#### 3.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavan tavoitteet ovat muuttuneet osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen. Viranomaisneuvottelussa vahvistui näkökulma, että Pyyrikintien varsi kestää korkeintaan kahden kerroksen korottamisen, mikä puolestaan ei ole taloudellisesti kannattava vaihtoehto muutoksen hakijalle johtuen rakennuksen perustusten kestävydestä. Näin ollen suunnitelma perustuu nykyisen rakennuskannan hyödyntämiseen.

### 3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus, johon osallistui 150 henkilöä. Vireilletulovaiheessa saatiin 23 asukaspalautetta ja neljä viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

**ELY:**



- Vuoden 2006 asemakaavan suojelumerkinnot 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:**

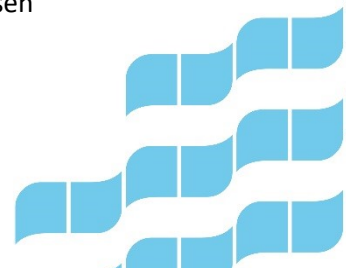
- OAS:ia tulee täydentää maakuntakaavaa koskevien tietojen osalta. Kaavamutoksen kehittämistyössä tulee huomioida, että kohde ei sijaitse kaupunkirakenteen kannalta keskeisellä yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävällä alueella. Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaisesti tulee kiinnittää huomiota 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 havainnekuvien.

**Mielipiteet:**

- Vastustetaan lisärakentamista, myös kattoterasseja ja ilmastointilaitteita sekä arkkitehtuuriksi valittua tyyliisuutta. 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.

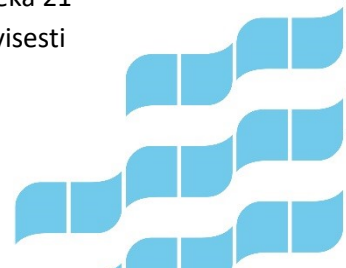
### 3.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Kaavan tavoitteet ovat muuttuneet osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen. Viranomaisneuvottelussa vahvistui näkökulma, että Pyynikintien varsi kestää korkeintaan kahden kerroksen korottamisen, mikä puolestaan ei ole taloudellisesti kannattava vaihtoehto muutoksen hakijalle johtuen rakennuksen perustusten kestävydestä. Näin ollen kaavaluonnos perustuu nykyisen rakennuskannan hyödyntämiseen.

Kiinteistöjen 837-134-492-5 sekä 837-134-492-10 ollessa osa suurta kaavakokonaisuutta on tarkoituksenmukaista päivittää myös kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta ja näin ollen nämä kiinteistöt otetaan mukaan tekeillä olevan asemakaavan nro 8750 kaava-alueeseen. Tämä on MRL pykälien 51 ja 54 mukaisten asemakaavan sisältövaatimusten ja maankäytön ohjaustarpeen mukaista sekä yhdenvertaista alueen muiden kiinteistöjen kannalta. Tonteilla 5 ja 10 on tavoitteena päivittää asemakaavaan käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta, sekä tarkistaa, että yhteiskäyttösopimukset toteutuvat kaavan estämättä.

#### 3.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 9.-30.1.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa Pyynikin Trikoolla 20.1.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 viranomaiskommenttia sekä 21 mielipidettä, joista 3 jätettiin myöhässä. Palaute koski erityisesti



viitesuunnittelun suhdetta sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin että olemassa olevaan rakennuskantaan suunnittelualueella ja naapurustossa. Kaavan valmisteluaineistoa on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Saadun palautteen myötä viitesuunnitelma päivitettiin: 2-4 kerroksen korotusosat poistettiin suunnitelmasta.

### 3.4.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, selostus ja selvitysaineistoa olivat nähtävillä 8.-29.10.2020. Valmisteluaineistosta laadittiin esittelyvideo, josta ei jätetty palautetta tai kysymyksiä. Valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaiskommentit ja mielipiteitä oli mahdollista jättää.

#### **ELY:**

- Suojeltavien rakennusten osalta perustelua olla maininta lausuntopyyntötarpeesta museoviranomaiselta koskien niihin kohdistuvia muutostöitä.
- Pyynikintiehen rajautuvien asuntojen osalta tuuletettavuus myös melulta suojatusti tulee varmistaa Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvojen mukaisesti.
- Selostuksessa esitetyt keinot, kuten viherkatot uudisrakentamisen osalta, ovat perusteltuja. Kaava-alueen lisäksi olisikin tarpeen laajaisempi hulevesisuunnitelma.

#### **Pirkanmaan maakuntamuseo:**

- Korotuksen sisäänveto osoitettaisiin koskemaan koko Pyynikintien varren osuutta. Vanhojen tehdasrakennusten osittainen korottaminen mahdollistetaan. kaksi kerrosta. Arkkitehtonisesti mahdollisessa korotuksessa tulee huomioida teollisuusrakennuksiin liittyvä yhdenmukaisuus, jota erityisesti aikanaan, tehtaan laajentuessa voimakkaasti, pidettiin erityisen tärkeänä
- Uuden kulkuyhteyden avaaminen Pyynikintielle on mahdollista.

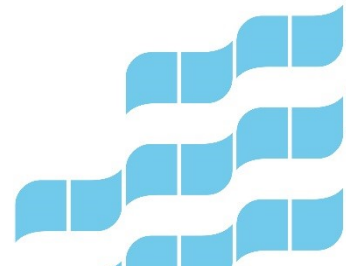
#### **Pirkanmaan liitto:**

- Pirkanmaan liitto katsoo, että liiton esittämät kommentit asemakaavatyön aloitusvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on otettu kaavavalmistelussa hyvin huomioon.

#### **Ympäristönsuojelu:**

- Yleismääräyksiin tulee lisätä hulevesiä koskeva määräys. Viherkatoista tulee antaa määräys uudisrakennuksien osalta. Myös uusiutuvien energioiden tuotantoa ja erityisesti aurinkoenergia tulee mahdollistaa kaavamääräyksiin. Purettavien rakennusten materiaali kierrätystä suunnittelualueella tulee suosia esim. pohjarakenteissa.

#### **Pirkanmaan pelastuslaitos:**



- Ei huomautettavaa.

**Tampereen Sähköverkko Oy:**

- Kuluvana vuonna kohteeseen valmistui 36m<sup>2</sup> kokoinen kiinteistömuuntamo. Jatkon kannalta olisi tärkeää merkitä muuntamo myös kaavaan ET-merkinnällä.

**Terveydensuojelu:**

- Olemassa olevien rakennusten ja tarvittaessa maaperän haitta-ainekartoituksissa on huomioitava riittävässä määrin myös rakennuksissa olleiden tehdastoimintojen mahdollisesti aiheuttamat haitta-aineet.
- Tulee huolehtia, että rakennukset tutkitaan ja korjataan riittävän kattavasti ja korjataan mm. kosteus- ja lämpöteknisesti siten, että vanhoista rakenteista ei aiheudu epäpuhtauksia sisäilmaan. Tutkimuksissa ja korjauksissa suositellaan käytettävän päteviä sertifioituja asiantuntijoita.
- Rakennuksiin suunnitellut palvelutilat tulee toteuttaa siten, että niistä ei aiheudu melu- tai hajuhaittaa asuntoihin eikä muihin oleskelutiloihin.

**Joukkoliikenne:**

- Bussipysäkin kohdalle olisi hyvä saada katos lippana tai syvennyksenä. Toivotaan, että kaavassa otettaisiin huomioon yleiskaavassasuunnitelmassa merkitty joukkoliikenneväylä Pyynikintiellä välillä Nahkakuja - Varalankatu.

**Viheralueet ja hulevedet-yksikkö:**

- Tarkistetaan ehdotusvaiheeseen hulevesiselvitys.

**Tampereen pyöräilijät ry.:**

- Liikennesuunnitelman esitystapa, Pyhäjärvireitin opastus.

**Taloyhtiöt:**

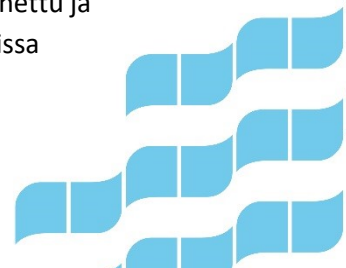
- Riittävätkö autopaikat? Millaiset ovat ajoyhteydet? Alue on suunniteltu pääsääntöisesti asumiskäyttöön. On tarkkaan harkittava miten laajaa majoitusliiketoimintaa ja millä ehdoilla alueelle voidaan
- Liikennesuunnitelma koko Nahkakujalle.

**Mielipiteet:**

- Kuinka uusien sauna- ja ravintolaosien mahdollinen meluhaitta nykyisille asukkaille on huomioitu kaavoituksessa?

Pyynikin Triכון kaavaehdotuksen luonnos esiteltiin Ely-yhteistyöpalaverissa 4.12.2020.

Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnokseen tehtiin seuraavia muutoksia: kerrosaloja ja rakentamista koskevia määräyksiä on tarkennettu ja liikerakentamisen sekä asumisen määriä ja sijaintia korttelissa



on merkitty yksityiskohtaisemmin. Pynnikin tien suuntaista siipeä saa korottaa yhdellä sisäänvedetyllä kerroksella koko korttelin pituudella. Pysäköintimääräystä on tarkennettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivaksi. Kiinteistölle on lisätty merkintö sähkömuuntamosta ja uudisrakennuksen katolle saa rakentaa aurinkopaneelit. Ehdotusvaiheessa on myös varauduttu kaavan hyväksymisen jälkeen tulevaan 3D-kiinteistönmuodostukseen tarkentamalla maanalaisia tiloja koskevia määräyksiä ja lisäämällä ajoyhteyden korttelin keskiosaan. Kaavakartan yleismääräysosuuteen on tehty täsmennyksiä, mm. hulevesimääräystä on päivitetty.

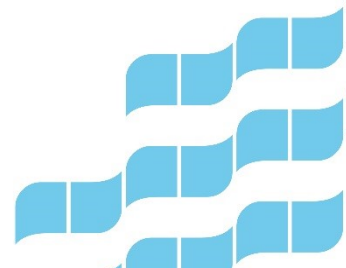
Palautteen myötä lisäksi rakentamistapaohjeen ja hulevesi- ja rakennuslupaselvitysten sisältöä on tarkennettu. Aineistoon on lisätty yritysvaikutusten arviointi ja ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista on käyty läpi.

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää yhdyskuntalautakunta. Ehdotuksen nähtäville asettamisen tavoiteaikataulu on tammikuu 2020. Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavakartalle tehdään tarvittaessa tarkistuksia ja kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

## 4 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Pynnikin Trikootehtaan alueen lepakkoselvitys, (Ramboll, 30.9.2019)
- Meluselvitysraportti, Sitowise 24.8.2020
- Hulevesiselvitys (ja suunnitelma), Maanlumo Oy tark. 14.12.2020
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Pynnikin Triko, Rakennus 219, Sitowise 30.5.2019
- Pynnikin Suomen Trikoon tehdasalueen ympäristön rakentuminen 1988-2018, Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2.1.2019
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Sitowise 18.11.2018
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Sitowise 7.4.2020
- Pynnikin Trikoon teollisuusrakennusten rakennusluvut 2000-2020, Arkkitehdit Soini & Horto Oy tark. 14.12.2019
- Viitesuunnitelma tark. 14.12.2020
- Trikokujan yleissuunnitelma 6.10.2020
- Yritysvaikutusten arviointi 14.12.2020



Muita kaavoituksessa hyödynnettyjä aineistoja:

- Pyynikin Trikoo, kiinteistötiedot, yhteisjärjestely- ja hallinnanjakosopimukset sekä kaavoitus
- Suomen Trikoo, Pyynikin tehdasalue, kulttuurihistorialliset arvot, 2002 (Arkkitehtitoimisto Hanna Lytinen Ky)
- Suomen Trikoo, Pyynikin ja Olkiniemen tehdasalueiden rakennushistoria, 1999 (Susanna Rantanen)
- 21.6.2006 vahvistetun asemakaavan nro 7748 aineistot

#### 4.1 Lepakkoselvitys

Rambollin vuonna 2019 laatimassa selvityksessä kartoitettiin Pyynikin Trikoon tehtaan alueella mahdollisesti esiintyvät lepakkolajit, niiden ruokailualueet, siirtymäreitit, lisääntymis- ja levähdyspaikat.

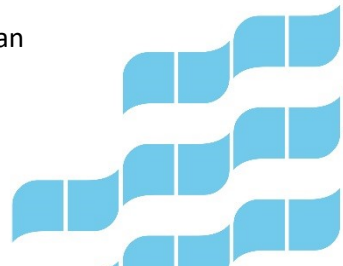
Selvitystä laatiessa tehtiin havaintoja pohjanlepakoista Pyynikintien pohjoispuolella, tutkimusalueen länsiosassa ja ranta-alueella. Nyt kaavoitettavalta alueelta ei kuitenkaan selvityksen yhteydessä havaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä tehdasaluetta katsottu olevan lepakoiden kannalta olennaista aluetta.



*Selvitysalueelta rajatut lepakkoalueet*

#### Maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu

Kaava-alueen maaperän mahdollista teollisuuskäytön aikaista pilaantuneisuutta on tutkittu vuonna 2018 laaditussa Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportissa (Sitowise). Maaperästä on tutkittaessa löytynyt tiiliä (roskaantunut). Maaperän pilaantuneisuuteen liittyvää kunnostustarvetta ei kuitenkaan



selvityksen mukaan todettu. Tarkentavia selvityksiä tullaan vielä tekemään rakennuslupien yhteydessä.

Pilaantuneita maita on alueella tutkittu myös edellisen kaavaprosessin aikana ja tällöin on tehty puhdistuksia mm. Atlaspuistossa. Järveen teollisuuden aikana kerääntyneet sedimentit rajoittavat laiturirakenteiden rakentamista.

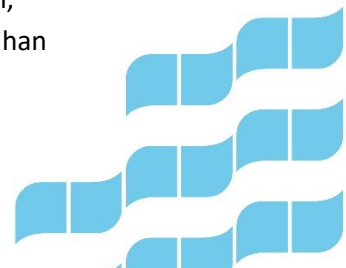
## Meluselvitys

Meluselvityksen (Sitowise 2020) mukaan suunnitellulla maankäytöllä kaava-alueelle osoitettujen leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden, terassien ja mahdollisten kattopihojen alueilla päivä- ja yöajan keskiäänitasot ylittävät VNp 993/93 mukaiset meluntorjunnan ohjeavot 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä. Laskentojen mukaan vuoden 2040 ennustetilanteessa lähinnä Pyynikintietä olevien rakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 62 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Koska keskiäänitaso ei ylitä 65 dB, Ääniympäristöasetuksen mukainen uudisrakennuksille melualueilla sovellettava 30 dB minimieristysvaatimus on riittävä sisämelun ohjeavotason 35 dB saavuttamiseksi, eikä julkisivuille ole tarpeen asettaa erillistä vaatimusta ulkovaipan ääneneristävydestä. Keskiäänitaso ei myöskään aseta estettä pelkästään Pyynikintien suuntaan avautuvien asuinhuoneistojen toteuttamiselle. Mikäli julkisivulle, jolla päiväajan keskiäänitaso ylittää 53 dB, suunnitellaan huoneistokohtaisia parvekkeita, on tarpeellista antaa kaavamääräys parvekkeiden lasittamisesta ohjeavotasoon pääsemiseksi. Käytännössä määräys koskisi Pyynikintien suuntaan avautuvia parvekkeita. Tiettävästi yli 55 dB keskiäänitasoalueelle ei olla osoittamassa parvekkeita. Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan kaava-alueella ei liikennemelun keskiäänitaso nouse yli 45 dB korttelin sisäosissa. Ennusteessa 2040 sisäosissa melun määrä myös sisäpihalla ylittää 45 dB.

## Hulevesiselvitys

Pyynikin Trikoolle on laadittu hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Maanlumo 2020). Selvityksen tavoitteena on ollut arvioida alueen hulevesivirtaamien määrää ja muutosta nykyisellä ja tulevilla maankäytöllä. Selvityksessä todetaan, että hulevesien luonnonmukainen viivyttäminen ja imeyttäminen on kiinteistöllä haastavaa pihakansien, tasoerojen ja lähellä maanpintaa olevan kallion vuoksi. Hulevesien kuljettaminen suojeltavien rakennusten lävitse on mahdotonta ja on myös huomioitava olemassa olevat lattiakorot ja sisäänkäynnit.

Hulevesiä viivytetään lisäämällä kasvillisuutta niin paljon kuin reunaehdot huomioiden on mahdollista. Pieni osa hulevesistä voidaan viivyttää/imeyttää hulevesipainanteissa tontilla. Länsipihan, Sisäpihan, Korjaamon pihan, Värjäämön pihan sekä 2A:n pihan



hulevedet ohjautuvat Nahkakujan kiinteistöjä palvelemaan hulevesiviemäriin. Kyseinen hulevesiviemäri johtaa rannan imeytyskaivoille, joista on järjestetty ylivuotoputki Pyhäjärveen. Samaan liittymään johdetaan myös Alapihan hulevedet rantaraitin hulevesiliittymää pitkin. Yläpihan hulevedet johdetaan suoraan Pyhäjärveen. Yläpihan, Länsipihan, Sisäpihan, Korjaamon pihan, Värjäämön pihan sekä 2A:n pihan maanpintaa seuraavat tulvatilanteiden pintavedet ohjautuvat Nahkakujalle. Trikookujan puoleisessa päässä pieni osa Yläpihan kannen tulvareitin vesistä ohjautuu tulvatilanteessa päätymuurin lävistävän vedenheittäjän/ränniputken kautta ensin Alapihan hulevesipainanteisiin ja sadevesikaivoihin, poikkeuksellisissa oloissa edelleen rantaraitin hulevesijärjestelmään.

### Viimeistämön kuntotutkimusraportti

Sitowise Oy on laatinut rakenne- ja kosteusteknisen kuntotutkimuksen 1920-1965 rakennetusta tekstiilitehdasrakennuksesta, ns. Viimeistämöstä. Rakennuksessa on havaittu merkittäviä vaurioita (mikrobit, öljy, kosteus), joiden vuoksi kaikkia epäpuhtauslähteitä ei voida poistaa raskaista korjauksista huolimatta. Tällöin riski etenkin herkkien käyttäjien oireiluun olisi mahdollista kattavista korjauksista huolimatta. Raportin johtopäätöksenä suositellaan rakennuksen purkamista korjaamisen sijasta.

### Pyynikin Triכון teollisuusrakennusten rakennusluvut 2000-2020

Arkkitehdit Soini & Horto Oy on raportissaan käynyt läpi Pyynikin Triכוןlla viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana tehtyjä, rakennuslupia vaatineita kunnostus- ja muutostöitä.

### Pyynikin Suomen Triכון tehdasalueen ympäristön rakentuminen 1988-2018

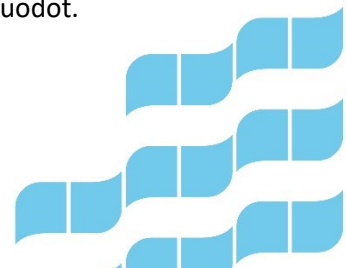
Pyyniki Triכון tehdasalueen ympäristön maisemaa, rakennettua ympäristöä ja kaupunkikuvaa on käsitelty Arkkitehdit Soini & Horton laatimassa selvityksessä.

### Asbesti- ja haitta-ainekartoitus

Sitowise on laatinut Pyynikin Triכון rakennuksista asbesti- ja haitta-ainekartoitusraportin. Rakennuksien haitta-aineita sisältäviä rakenteita ovat kokonaan tai osittain muun muassa vanhat putkieristeet, lattioiden vinyylilaatat ja magnesiainmassat, bitumihuovat (kermit), bitumi- tai kivihii- litervapohjaiset sivelyt, tervapahvit, maalit ja palo-ovet. Rakenteiden sisältämät haitta-aineet tulee huomioida haitta-aineita sisältävien materiaalien purkamisessa ja jätteenkäsittelyssä. Osasta rakennuksista on tutkimita rakenteiden sisällä olevia haitta-aineita.

### Triכוןkujan yleissuunnitelma

Tavoitteena oli suunnitella Triכוןkujasta liikenteellisesti toimiva ja turvallinen liikennenympäristö huomioiden kaikki liikennemuodot. Voimassaolevan asemakaavan mukaan Triכוןkuja jatkuu



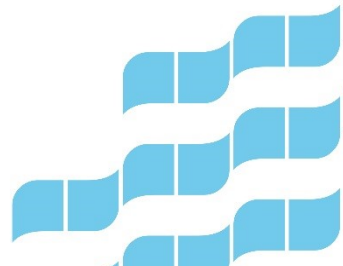
kääntöpaikan jälkeen kevyenliikenteen väylänä, jolla on huoltoajo sallittu. Nykytilanteessa Trikookujalla on pysäköintiä kadun länsireunalla ja itäreunalla jalkakäytävä. Asemakaavan mukaista kääntöpaikkaa ei ole toteutettu. Jalankululle on suunnitelmassa esitetty oma tila erilaisella pintamateriaalilla ja upotetulla reunakivellä tai kiviraidalla erotettuna. Kääntöpaikan jälkeen esitetään kivettyä (korotettua) aluetta korostamaan liikenneympäristön muuttumista jalankulku ja pyöräily painotteiseksi. Huoltoliittymän jälkeen katutila liittyy olemassa olevaan yhtenäisellä pinnalla.

### Yritysvaikutusten arviointi

Tilat ovat kaavaprosessin alussa olleet erittäin huonossa kunnossa ja turvallisuus- ja terveellisyysyistä pakko korjata. Kaavoituksen käynnistyessä pääosa Pyynikin Trikoolle sijoittuneista toimijoista oli jo muuttanut pois peruskorjauksen takia. Yritykset ja asukkaat tulevat saamaan käyttöönsä sisäilmaltaan ja muulta kunnoltaan paremmat tilat. Korjaus- ja rakennustöillä on työllistävä vaikutus. Alueella lisääntyvä asukasmäärä toisaalta myös tukee sitä yritysten joukkoa, joka jää/tulee kortteliin korjausten jälkeen

### Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista

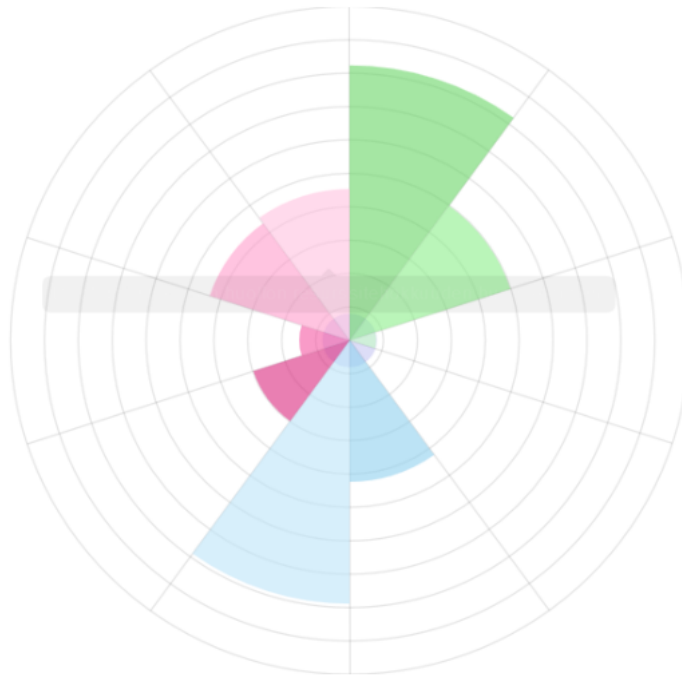
Kaava-aluetta on tarkisteltu Ely-keskuksen ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan avulla. Vahvuuksiksi nousi olemassa olevien rakennusten ja pihakannen hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti. Heikkouksiksi nousi hiilen säilyminen uudessa rakennuksessa (rakennus ei tule olemaan puurunkoinen) ja vaikka olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen on vahvuus, nousi paikkaan liittyen myös muita seikkoja, kuten mahdollisuudet vaikuttaa liikkumisen tarpeen vähentämiseen tai äärevöityviin ilmasto-olosuhteisiin (piha-alueella on kallion ja maanalaisen pysäköinnin vuoksi haastava imeyttää hulevesiä, toisaalta purkuputki





järveen on lyhyt, mikä vähentää tulvien riskiä).

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



## 4.2 Kaavataloustarkastelu

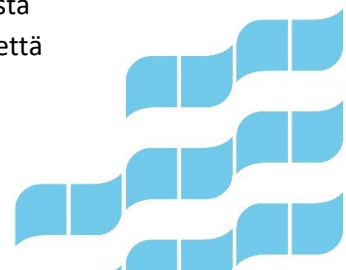
Kaavataloustarkastelua tehdään tarvittaessa hyväksymisvaiheessa riippuen liikennesuunnittelun ratkaisuista.

# 5 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

## 5.1 Maakuntakaavassa alue on osa Pyynekin virkistysaluekokonaisuutta

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 Pyynekin virkistysaluekokonaisuutta (V). Pääkäyttötarkoitusta osoittavan aluevarausmerkinnän määräyksessä todetaan, että

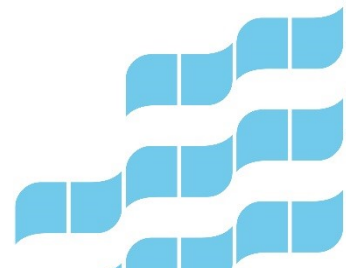


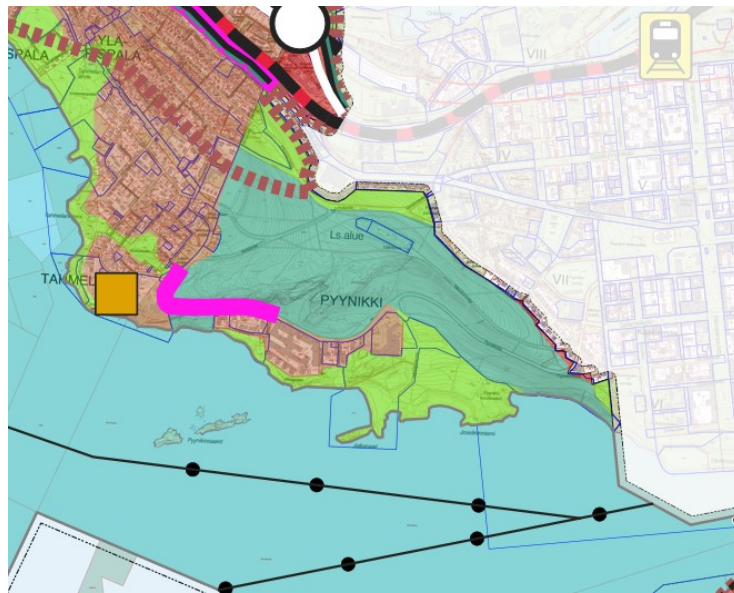
alueella voi sijaita olemassa olevia rakennuspaikkoja. Lisäksi Pyynikin Trikoo kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyyn ja maakunnallisesti arvokkaaseen Pispalanharju-Pyynikki-maisema-alueeseen (Ma). Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti arvokasta Pyynikin maisema-alueetta (Mav). Kohde kuuluu 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 kehittämisperiaatemerkinä Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke.

## 5.2 Yleiskaavassa Pyynikin Trikoo on asumisen aluetta

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi A. Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta, jonka suunnittelussa on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät maisema-arvot, jotka liittyvät harjuluontoon ja kulttuurihistoriaan, säilyvät. Alue on myös maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristö. Aluetta ja kohdetta koskevissa toimenpiteissä, tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.

Vireillä olevassa Kantakaupungin yleiskaavassa 2017 - 2021:ssä Pyynikin Trikoon alue on mainittu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Kulttuuriperintöä koskee yleismääräys, jonka mukaan muuttuvan maankäytön alueilla on arvioitava kulttuuriympäristöjä koskeva selvitystarve yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä Tampereen maisemallisten erityispiirteiden säilymiseen. Kansallisen kaupunkipuiston hakuvaiheen rajausehdotus ja hulevesien käsittely tulee huomioida.





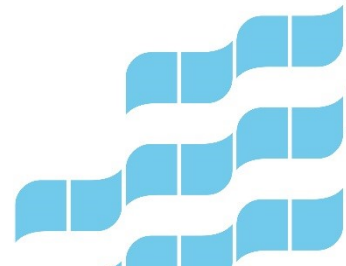
Ote Kantakaupungin yleiskaavan kartasta 1

### 5.3 Asemakaava vuodelta 2006

Asemakaavassa numero 7748 alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KYP-1), jolle saadaan rakentaa myös julkisten palvelujen tiloja, asuntoja sekä pysäköintilaitos. Korttelialue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi alueeksi (sj-14). Uudisrakennusta suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä. Vanhoilla tehdasrakennuksilla on suojelumääräys sr-33, jonka mukaan rakennukset ovat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kerrosalaa säilyvissä vanhoissa tehtaissa on yhteensä noin 34000 m<sup>2</sup>.

Yhteisesti vanhaa rakennuskantaa koskee määräys (sj-8), jonka mukaan olemassa olevan rakennuksen alkuperäisen tyylin mukaista julkisivu- ja kattomateriaalia, pintakäsittelytapaa, aukotusta ja ikkunoiden puitejakoa ei saa muuttaa kuin pakottavista syistä ja tyyliin sopivalla tavalla. Jos kerrosalaan kuulumattomia tiloja otetaan kerrosalaan luettavaan käyttöön, on vaadittu muutokset tehtävä rakennuksen tyyliä noudattaen.

Tehtaan voimalaitos, rakennus 281, kuuluu myös sr-33-merkinnällä suojeltuihin rakennuksiin. Voimalaitoksen savupiippu on



merkitty kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi tehtaanpiipuksi, jota ei saa purkaa.

Korttelialueella annetaan asemakaavamääräykset vanhojen tehdasrakennusten lisäksi myös eräille rakenteille, rakennusten osille sekä vanhalle pihalle, Yläpihalle ja Värjäämön pihalle.

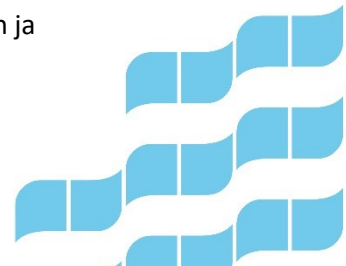
Tehtaan vanhinta osaa olevaan rakennukseen 213 kuuluva porrashuone torneineen on merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakenteeksi, jota ei saa purkaa (sr-44). Tornin korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon ulkoasun ominaispiirteet ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. Tornissa olevan portaikon ominaispiirteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Yläpihalle ja Värjäämön pihalle on annettu määräys s-piha3, joka kuuluu seuraavasti: "Säilytettävä pihaympäristö. Pihan kunnostaminen tulee suorittaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana." Pihaja yhdistävän luiskan länsireunassa olevan konttorirakennuksen itäpäädyn keskelle rakennettu 30-luvun klassismin mukainen sisäänkäynti ulkoportaineen on merkitty historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakenteeksi (sr/r-1). Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakenne on pyrittävä korjaamaan entistään. Sitä vastapäätä luiskan itäreunassa olevan varaston maanpäällinen seinämä muodostaa pihaan muurin. Se merkitään historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeäksi muuriksi, joka korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on pyrittävä korjaamaan entistään (sra-3). Määräys sj-15 edellyttää alueelle ominaisten rakennelmien kuten sisäänkäyntikatosten ja teollisuuslaitokselle tyypillisten yksityiskohtien säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan.

Asemakaavassa on osoitettu mahdollisuus kattaa Pihatila tehdasrakennusten 211 ja 213 välissä piha läpinäkyvällä valokatolla. Uudisrakennukseen Voimalaitoksen luoteispuolella on määrätty kulku rakennuksen läpi Värjäämönpihan ja korttelialueen eteläosaan rakentuvan pihan välille.

Maan tai pihan alla oleviin pysäköintitiloihin liittyvien maanpäällisten rakennelmien kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, ympäristöön sopivuuteen ja liittymiseen ympäristön toimintoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tontin rakennusalueelle saadaan sijoittaa myös kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja, mikäli kyseiset tilat liittyvät ensimmäisen kerroksen liiketilaan tai niihin on välitön yhteys kadulta tai korttelin sisäiseltä jalankulkualueelta.

Autopaikkoja korttelialueella tulee kaavan mukaan osoittaa 1 ap/100 m<sup>2</sup> ja asuntoja varten 1 ap/85 m<sup>2</sup>.

Korttelialueen eteläosan pihakansi on osoitettu korttelin sisäistä kevyttä liikennettä palvelevaksi alueeksi (jk-6). Osa pihakannesta tulee varata tonttien 492-3 ja 4 yhteiseen käyttöön tarkoitetuksi leikkiin ja



oleskeluun osoitetuksi alueeksi. Leikkipaikan pinta-alan tulee olla vähintään 200 m<sup>2</sup>. Pihalle annetaan asemakaavan määräys s-piha 1. Sen mukaan piha tulee rakentaa ottaen huomioon alueen käyttö ja asema kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana. Pihakannelle on osoitettu Nahkakujalta porrasyhteys.

Korttelialueella maaperä tulee puhdistaa ennen alueella tapahtuvaa rakentamista. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys siitä, että rakennus soveltuu haitta-aineiden osalta suunniteltuun tarkoitukseen

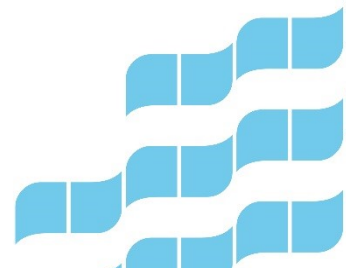
## 5.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian vuonna 2017. Strategiassa on mainittu mm. yhdyskuntarakenteen tiivistäminen sekä asuin- ja elinympäristöjen suunnittelussa alueiden viihtyisyyden, omaleimaisuuden ja turvallisuuden huomioiminen. Urbaani ja kestävästi kasvava Tampere panostaa kaupungin kasvuun, elävyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkimaiseen ympäristöön sekä älykkyyteen (digitalisaatio) ja kestävyteen. Joustavat mahdollisuudet oppia ja työllistyä sekä kiinnostava toimintaympäristö yrityksille on myös mainittu.

Pyynikin Trikoon hanke vastaa hyvin tavoitteeseen täydentää kaupunkirakennetta olemassaolevan korttelirakenteen sisällä. Rakennusten restaurointi on kestävä kehityksen periaatteiden mukaista. Trikoon rakennuksilla ja koko Pyynikin alueella on vahva omaleimainen identiteetti ja maine viihtyisänä ja laadukkaana asuinalueena. Pyynikin Trikoon rakennukset tarjoavat kiinnostavan toimintaympäristön paitsi uusille asukkaille, myös yrityksille ja harrastustiloille. Suurimpia haasteita Pyynikin Trikoon alueella on liikkumisen joustavuus, johon liittyy ainoan pääväylän sijoittuminen luonnonsuojelualueen viereen. Toisaalta alue tarjoaa erinomaiset puitteet liikkumiseen virkistysalueella ja vaihtoehtoihin polkureitteihin viihtyisässä ympäristössä kohti keskustaa ja Pispalaa.

## 5.5 Tonttijako

Tontilla 492-5 on voimassa tonttijako nro 8409, joka on hyväksytty 14.10.2010 ja tonteilla 492-9 ja 10 on voimassa tonttijako nro 8688, joka on hyväksytty 20.01.2015. Tavoitteena on laatia kaavan vahvistumisen jälkeen kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus, joka mahdollistaa maanalaisten ja maanpäällisten tilojen sijoittumisen eri kiinteistöille.



## 5.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2020.

# 6 Pohjakartta ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista rakentamistapaohje. Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat piha- ja hulevesisuunnitelma sekä viitesuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 7 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 28.9.2020
- Asemakaavakartta 28.9.2020 tark 14.12.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Palauteraportti 28.9.2020, tark.14.12.2020
- Rakentamistapaohje 28.9.2020, tark.14.12.2020
- Viranomaisneuvottelumuistio 17.3.2020

## 7.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Pyynikin Trikootehtaan alueen lepakkoselvitys, (Ramboll, 30.9.2019)
- Meluselvitysraportti, Sitowise 24.8.2020
- Hulevesiselvitys ja suunnitelma, Maanlumo Oy tark.14.12.2020
- Pihasuunnitelma, Maanlumo Oy tark. 14.12.2020
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Pyynikin Trikoo, Rakennus 219, Sitowise 30.5.2019
- Pyynikin Suomen Trikoon tehdasalueen ympäristön rakentuminen 1988-2018, Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2.1.2019
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Sitowise 18.11.2018
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Sitowise 7.4.2020
- Pyynikin Trikoon teollisuusrakennusten rakennusluvat 2000-2020, Arkkitehdit Soini & Horto Oy 14.12.2020
- Viitesuunnitelma 14.12.2020
- Trikookujan yleissuunnitelma 6.10.2020
- Yritysvaikutusten arviointi 14.12.2020

