

Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

24.5.2021

Viranomaisneuvottelu, Frenckellin asemakaavamuutos nro 8776 24.5.2019 Frenckell, etäkokous Teamsissa

Osallistujat:

Tampereen kaupunki

Asemakaavoitus

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen
Aluevastaava Iina Laakkonen
Suunnittelija Mira Syrjälä

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, Saapui kohdassa 5.
maanhankintapäällikkö Ari Kilpi

Rakennusvalvonta

Kaupunkikuva-arkkitehti Saana Karala

Ympäristönsuojelu

Ympäristöpäällikkö Kati Skippari

Pirkanmaan liitto

Maakunta-arkkitehti Hanna Djupsjöbacka

Pirkanmaan ELY-keskus

Yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen
Alueidenkäytön ylitarkastaja Mari Seppä
Ylitarkastaja Ilari Rasimus

Kainuun Ely-keskus/ Patoturvallisuus

Johtava vesitalousasiantuntija Mikko Sulkakoski

Pirkanmaan pelastuslaitos

Johtava palotarkastaja Pekka Mutikainen

Muistio toimitetaan myös muille kutsuille:

Yleiskaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Dani Kulonpää

Liikennejärjestelmän suunnittelu

Liikenneinsinööri Timo Seimelä

Viheralueet ja hulevedet

Suunnittelupäällikkö Timo Koski

Erikoissuunnittelija Mirjam Larinkari

Pirkanmaan maakuntamuseo

Kulttuuriympäristöyksikön päällikkö, Anna Lyyra-Sppänen

Rakennustutkija Hinnerichsen Miia

Pirkanmaan ELY-keskus

Ylitarkastaja Roosa Kellokoski

Tampereen Vesi liikelaitos

Toimistoinsinööri Sanna Siukola

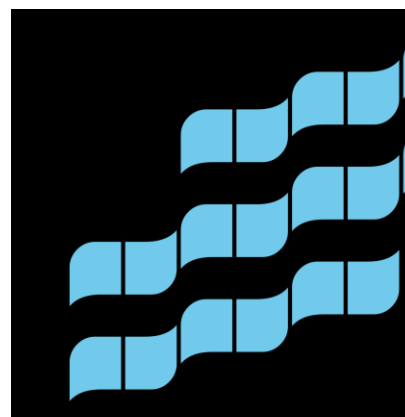
Tampereen Sähkölaitos Oy

Johtaja Paavo Knaapi

Myyntipäällikkö Hanni Hirvonen

Tampereen Sähköverkko Oy

Suunnittelupäällikkö Kari Tappura



Muistio**1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

Elina Karppinen avasi kokouksen ja todettiin, että hän toimii puheenjohtajana, Iina Laakkonen esittelee aineiston ja Mira Syrjälä kirjaa muistion. Karppinen totesi paikalla olijat ja että kokouskutsu ja asialista toimitettiin 10.5.2022. Valitettavasti osalle kutsu lähti myöhässä (Pelastuslaitos, Sähkölaitos, Tampereen Vesi ja Sähköverkko). Elina Karppinen varmisti, että kokoukseen osallistuvat tahot ovat ehtineet tutustua kaava-aineistoon, jotta kokous voidaan pitää, vaikka kutsu on saapunut myöhässä. Muistio toimitetaan kaikille kutsuilla kommentoitavaksi.

2. Neuvottelun tarkoitus

Neuvottelu on maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n tarkoittama ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

3. Asemakaavaprosessin kulku

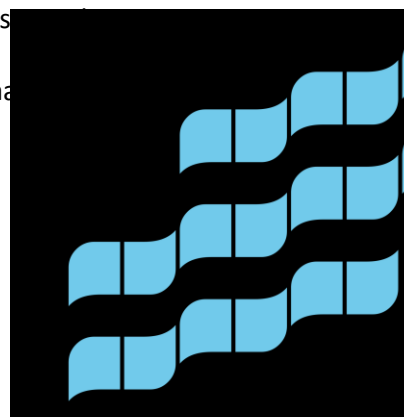
Iina Laakkonen esitteli asemakaavaprosessin kulkua:

- Frenckellin asemakaavamuutos nro 8776 on käynnistetty ja Oas liitteinen oli nähtävillä 2.5.2019-23.5.2019 välisen ajan. <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8776>
- Aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 16.5.2019 ja paikalla oli kourallinen osallisia.
- Aloitusvaiheen Viranomaisneuvottelu 12.6.2019 jo ennen kilpailua, jotta saatiin tavoitteet ja reunaehdot kilpailulle sekä kaavatyölle.
- 2-vaiheinen Frenckellin myyntikilpailu 2019-2021, Kilpailuvaiheessa tuotiin selkeästi esiin hankkeen reunaehdot
- Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 28.10.-18.11.
 - Yleisötilaisuus oli 4.11.2021 Frenckellin sisäpihalla
 - Viranomaisten työneuvottelu pidettiin ehdotuksen valmistelun aikana
- Kaavaehdotus Yla:ssa 5.4.2022, kaavan aineisto hyväksyttiin nähtäville 7.4-7.5. 2022 väliseksi ajaksi.

4. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen:

Iina Laakkonen kävi läpi kaavaehdotuksesta saapuneen palautteen, viisi lausuntoa, joista Maakuntamuseon lausunto saapui kokouspäivänä 24.5.2022, lausunto muistioon 25.5.2022.

- **ELY-keskus** näkee positiivisena tavoitteen tuoda monipuolista keskustaa elävöittävää toimintaa hyvin saavutettavalle sijainnille keskustorin pohjoisosalle. Huomio kiinnittyy kuitenkin edelleen kaavan toimintojen ja



24.5.2021

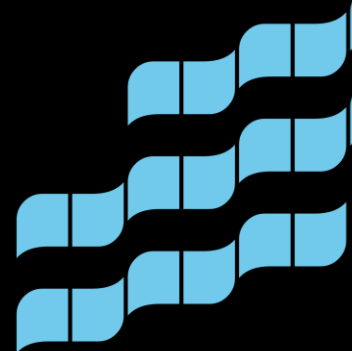
kulttuuriympäristön tavoitteiden yhteensovittamiseen. Keskeinen ristiriita kulttuuriympäristön arvojen vaalimisen ja kiinteistön kehittämisen välillä on kaavaprosessin aikana kohdistunut koskenvarren rakennusten ullakkokerrosten käyttöönottoon.

Ullakkoikkunoiden muotoilun vaihtoehtoja on tutkittu kaavan valmistelun aikana viranomaisten kanssa työpalaverissa, jossa käsiteltiin erilaisia ratkaisumalleja nauhaikkunoista lapeikkunoihin ja erilaisiin kaari-ikkunoihin. Todettiin, että muutos koskimaisemaan tulee olla mahdollisimman hillitty. ELY-keskus pitää esitettyä nauhaikkunan ja kaari-ikkunoiden yhdistelmää parannuksena aiempiin versioihin nähden, mutta edelleen liian massiivisina ja erityisesti havainnekuvassa koskipuistosta vastarannan suunnalta katsoen. Kaavaehdotukseen liittyvän havainnekuvaston perusteella ei vielä voida todeta, että katolle olisi tehtävissä sellaiset kiinteistöön ajateltua hotellitoimintaa palvelevat ikkunat, jotka eivät turmele rakennuksen arvoa. Ikkunoiden suunnittelua tulee jatkaa edelleen, ja mikäli ei ole löydettävissä korkealaatuista, kansallismaisemaan sopivaa ratkaisua, voivat ikkunat osoittautua mahdottomaksi toteuttaa. Rakennuksen suojelun osalta kaavaehdotuksessa on esitetty kaavamääräys sr-40, jolla kielletään rakennuksen turmeleminen. Suojelumääräyksen rinnalle on asetettu lik-1 määräys, jossa mahdollistetaan rakennuksen tyyliin sopivien kattoikkunoiden tekeminen tarpeen mukaan. ELY-keskus näkee ehdon ongelmalliseksi, se muodostaa rakennuksen suojelutavoitteiden toteutumisen riskin. Kattoikkunoita koskevia määräyksiä tulee kehittää. Kaavaehdotukseen liittyvässä havainnemateriaalissa esitetty lasitettu terassi ja piha-alueen muutokset on suunniteltu taiten ja elävöittävät yhdessä uusien alueelle tulevien toimintojen kanssa ympäristöä, mikäli ne toteutetaan havainnekuvien mukaisina.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § :n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset edellyttävät, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaava sisältyy ELY-keskuksen MRL 18.2 §:n mukaiseen valvontatehtävään. ELY-keskus edellyttää viranomaisneuvottelun järjestämistä ja on valmis jatkamaan myös työneuvotteluja asemakaavan osalta.

- **Kainuun ELY-keskus/Patoturvallisuus** totesi, että patoturvallisuusviranomaisen näkee puutteena, että kaavaselostuksen kohdassa "1.1.3 Rakennettu ympäristö" ei ole mainittu kaavamuutosalueella sijaitsevia patoturvallisuuslain (494/2009) tarkoittamia patorakenteita. Kaava-alueelle osittain sijoittuvat Keskiputouksen voimalaitoksen padot kaikkine rakennelmineen ja laitteineen on luokiteltu patoturvallisuuslain 11 §:n mukaiseen luokkaan 1. Maininta kaavaselostuksessa on perusteltua, koska kaavassa on esitetty toimenpiteitä, jotka liittyvät läheisesti em. patorakenteisiin. Keskiputouksen voimalaitoksen patoon liittyvän Läntisen reunapadon viereen on kaavaselostuksessa esitetty varaus yleiselle jalankululle tarkoitettua rampia varten. Lisäksi kaavaselostuksessa esitetään Keskiputouksen voimalaitoksen padon yhteydessä sijaitsevan Tammerkosken ylittävän jalankulku- ja pyöräilyreitit eli Valssipadonraitin leventämistä.

Patoturvallisuusviranomaisen täydentää aiempaa kaavamutoksesta antamaansa lausuntoaan (18.11.2021) muistuttamalla, että patoon ja patoturvallisuuteen mahdollisesti liittyvä rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa padon omistajan kanssa yhteistyössä patoturvallisuus huomioiden. Suunnitellut uudet rakenteet ja niiden rakentamistyöt eivät saa vaarantaa patoturvallisuutta. Patoturvallisuuden huomioimista voitaneen tarvittaessa ohjata myös kaavamääräyksin. Patoturvallisuusviranomaisen muistuttaa jo aiemmassa lausunnossaan



24.5.2021

18.11.2021 esittämänsä mukaisesti, että Keskiputouksen voimalaitoksen patoon kuuluvan Läntisen reunapadon yhteyteen rakennettavan rampin ja Tammerkosken ylittävän jalankulku- ja pyöräilyreitien levennyksen suunnitelmat on toimitettava patoturvallisuusviranomaiselle hyvissä ajoin ennen rakentamistöiden aloittamista. Vaatimus koskee myös muuta mahdollista rakentamista, mikäli sillä voi olla vaikutusta patoturvallisuuteen. Edellä mainitut toimenpiteet voivat olla patoturvallisuuslain 22 §:n tarkoittamia padon rakenteisiin merkittävästi vaikuttavia tai patoturvallisuuden kannalta merkittäviä muutos- ja korjaustöitä. Tällaisissa suunnitelmassa on esitettävä, miten lain mukaiset patoturvallisuusvaatimukset on otettu huomioon (patoturvallisuuslaki 8 §).

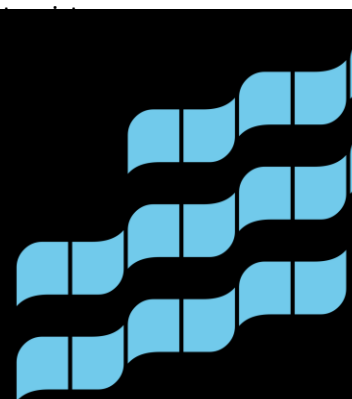
- **Pirkanmaan liitto** ei katsonut aiheelliseksi antaa virallista lausuntoa ja totesi, että kaavan valmistelussa on huomioitu liiton aikaisemmin kaavatyöstä antama palaute.
- **Sähkölaitos** totesi lausunnossaan, että padon läheisyydessä tapahtuva ja siten patoturvallisuuteen mahdollisesti vaikuttava rakentaminen on huomioitava ja neuvoteltava padon omistajan kanssa ja huolehdittava, että patoturvallisuus huomioidaan rakennustyön aikana. Rakentajan on omalla kustannuksellaan suunniteltava ja varmistettava, että työt voidaan tehdä turvallisesti mm. patorakenteiden kannalta (esim. värähtelymittausten järjestäminen).
- **Pirkanmaan maakuntamuseo** lähetti kokoukseen kommenttina lausuntonsa:

Frenckellin alueen asemakaavanmuutoksen suunnittelu on kiitettävästi perustunut rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vaalimiseen. Kaavan sallima täydennysrakentaminen ja suojeltujen tehdasrakennusten julkisivumuutokset ovat pääosin maltillisia ja rakennusten ominaispiirteitä tukevia, mikä on myös kaavan tavoitteiden mukaista. Valtakunnallisesti merkittävän Tammerkosken teollisuusmaiseman ja Frenckellin 1900-luvun alun eheänä säilyneiden jugendasuisten entisten teollisuusrakennusten keskeiset arvot vaikuttavat säilyvän ennallaan.

Valmisteluvaiheessa maakuntamuseo nosti esiin muutamia nykytilan, havainneaineiston ja kaavamerkintöjen välisiä ristiriitaisuuksia (mm. ullakkokorotukset ja Eteläosaan liittyvän kaupunkihotellin sisäänkäynti). Kaavan havainneaineistoa on päivitetty asianmukaisesti ja katon korotuksen salliva kaavamääräys on poistettu. Näin ollen Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa rakennetun ympäristön, maiseman tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

- **Kosken kohina**; kiinteistön tuleva omistaja huolestui ohjausryhmän kirjauksesta kosken kohinan osalta, missä Ympäristönsuojelu totesi hyväksi, että kaavoitusvaiheessa on laadittu meluselvitys. Alimpiin kerroksiin voi sijoittaa muita kuin asuintiloiksi luokiteltavia tiloja. Padosta aiheutuva melu rinnastetaan luonnonääneen, jota ei tarvitse melumallissa huomioida. Kosken melu voi kuitenkin olla 9 dB taustamelua korkeampi, joka on hyvä huomioida ikkunoiden eristävytydessä.

Meluselvityksessä todettiin, että melu koskesta on huomattava ja luonteeltaan taustamelua. Liikennemeluun verraten se ylittää ohjearvot. Se ei kuitenkaan ole ihmisen tunteita häiritsevää melua, ja 79 dB ei ole häiritsevää tasaisuutensa vuoksi. Valviran soveltumisalueeseen ei kuulu luonnon äänet. Asia ratkaistaan siten, ettei kosken kohinaa katsota meluksi, mutta se on huomioitu kaavassa.



- **Iina Laakkonen** esitteli kaavakartalle suunnitellut tarkennukset palautteen pohjalta; Kattoikkunoiden rakentamisen mahdollistava kaavamääräys on poistettu, pohditaan ohjaus ikkunoihin muutoin. Padon aiheuttama riski on huomioitu. Kaava ohjaa, että suunnitelmat on hyväksyttävä museoviranomaisella. Muut sisäpihan määräykset on säilytetty ennallaan. Osoitetaan yleismääräyksellä, että kosken puoleisilla huoneilla tulee ottaa kosken melu huomioon ja sitä on vaimennettava. Keskiputoukseen on lisätty merkintä, että rakennusvaiheessa on huomioitava padon turvallisuusasiat ja rakennus tai rakenteet eivät saa tukeutua padon rakenteisiin. Rakentaminen on tehtävä yhteistyössä padon omistajan kanssa.

5. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Pirkanmaan ELY -keskus

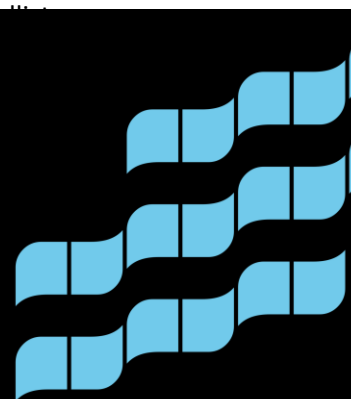
Koski miljö on merkittävää kulttuuriympäristöä, joka kuuluu ELY-keskuksen tärkeimpiin tehtäviin. Viheralueet muodostavat Tampereen tärkeimmän maiseman kosken ympärillä. Kaavaprosessissa on löytynyt hyviä ratkaisuja, mutta kattoikkunat ovat edelleen pohdittavien listalla. Havainnekuvat ovat tapa varmistaa, että kattoikkunat sopivat ympäristönsä. Miten varmistetaan, että kaavamääräyksillä kattoikkunoista tulee halutunlaisia? Tämänhetkisillä viitesuunnitelmilla kattoikkunat vaativat vielä pohtimista. Ovat melko massiivisia, ja ikkunat nousevat korkealle kattoon nähden. ELY-keskus ei ole vielä todennut, että ullakkorakentaminen olisi mahdollista kattoikkunoineen. Tätä voidaan vielä tutkia esimerkiksi ikkunoita pienentämällä tai vähentämällä. Ikkunamääräyksen poistaminen voi olla hyvä ratkaisu, mutta sen yhdistäminen yleismääräykseen on vielä kehitettävissä. Toivomme määräykseen hienovaraisuutta, esimerkiksi rakennuksen ominaispiirteet tulisi nostaa kaavamääräykseen. Rakennustapaohje voisi olla paikallaan. Yleismääräystä voisi täydentää: Vaalien rakennetun ympäristön, maisema- ja puistokokonaisuuden arvoja. Kattoikkunoiden määräystä voisi tarkentaa mitoin/luvuin. Kulttuuriympäristön arvo on niin iso, että kattoikkunoiden ilme tulisi määrittää jo kaavoitusvaiheessa. Vaikutusten arvioinnin tulee olla aukoton. Onko ikkunoiden pienentämistä tutkittu? Tammikuun lopun kokouksessa oli vielä joku välivaihe kattoikkunoiden suhteen. Nauhaikkunaratkaisu on oikeaan suuntaan, mutta kaarevat ikkunat ovat kosken suuntaan levottomia. ELY-keskus toivoo, että käytäisiin vielä työneuvottelu vaikutuksista.

Pirkanmaan liitto

Edellinen palaute on otettu kaavaprosessissa huomioon. Suunnitelma edistää urbaania ympäristöä. Kattoikkunoiden tutkiminen on paikallaan, mutta katsoo, että museoviranomaisen ollessa osana suunnittelu ja toteutusprosessia asia toimii. Suunnitelmaa kiitelty, ja ongelmakohtiin paneuduttu huolella, tutkitut ratkaisut edistävät Frenckellin muodostumista keskeiseksi, eläväksi alueeksi: RKY-kohde ja osa kansallismaisemaa sekä kansallisen kaupunkipuiston kokonaisuuteen.

Pirkanmaan maakuntamuseo

Ennakkokommentti: Frenckellin alueen asemakaavanmuutoksen suunnittelu on kiitettävästi perustunut rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkiympäristön arvojen vaalimiseen. Kaavan sallima täydennysrakentaminen ja suojeleminen tehdasrakennusten julkisivumuutokset ovat pääosin maltillisia ja rakennuksen ominaispiirteitä tukevia, mikä on myös kaavan tavoitteiden mukaista. Valtakunnallisesti merkittävän Tammerkosken teollisuusmaiseman ja



24.5.2021

Frenckellin 1900-luvun alun eheänä säilyneiden jugendasuisten entisten teollisuusrakennusten keskeiset arvot vaikuttavat säilyvän hyvin.

Valmisteluvaiheessa maakuntamuseo nosti esiin muutamia nykytilan, havainneaineiston ja kaavamerkintöjen välisiä ristiriitaisuuksia (mm. ullakkokorotukset ja E-osaan liittyvän kaupunkihotellin sisäänkäynti). Aineistoja on korjattu asianmukaisesti ja katon korotuksen salliva määräys on poistettu. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa rakennetun ympäristön, maiseman tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Pirkanmaan pelastuslaitos:

Pelastuslaitoksen huomiot on otettu kaavamääräyksissä huomioon. Ei muuta kommentoitavaa.

Tampereen Sähkölaitos Oy

Ennakkokommentti: Kaavakartalle yleismääräykseen lisätään; Tammerkosken Keskiputouksen voimalaitoksen patoon tai patoturvallisuuteen vaikuttava rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa padon omistajan kanssa yhteistyössä ja patoturvallisuus tulee huomioida suunnittelussa. Patoturvallisuuden varmistamisen aiheuttamat kustannukset kuuluvat rakennushankkeesta vastaavalle taholle.

Rakennusvalvonta

Asemakaavan tarkkuustaso tulee huomioida, jos aletaan ohjaamaan ikkunoiden määrää. Pitää ottaa huomioon rakennuksen sisältö. Rakennusvalvonta ja museoviranomainen ovat kuitenkin mukana suunnittelun myöhemmissä vaiheissa.

Kiinteistöt, tilat, asuntopolitiikka

Sisäpihan käyttöä pidetään haastavana, emme vastusta mutta kirjaus julkisesta kevyen liikenteen väylästä on haasteellinen.

Ympäristönsuojelu

Ei kommentoitavaa, valmisteluvaiheessa on huomioitu ympäristönsuojelun huolenaiheet

Terveydensuojelu, kosken melupalaverissa todettiin riittäväksi että YSU edustettuna

Kainuun Ely-keskus/ patoturvallisuus

Huolenaiheena on patoturvallisuus rakentamisen aikana ja sen jälkeen. Uudet rakenteet ei saa haitata padon turvallista käyttöä. Alue on vahingonvaara-alueella. Sille rakentaminen ei ole lailla kiellettyä, mutta suositamme, että suunnittelussa otetaan huomioon se. Muistutus siitä, että hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloitusta myös patoviranomaiselle suunnitelmat.

6. Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Kaavan vaikutusten arvioinnista työneuvottelu Elyn, Ravan ja Museon kanssa.

Sen jälkeen valmistellaan aineisto hyväksymiskäsittelyyn Ylaan, ja Kh ja KV:n kauteen eteenpäin ja kiinteistön kaavaehtoinen kauppa.

