

Kaupunkiympäristön suunnittelu  
Asemakaavoitus

3.1.2018

**Asemakaava nro 8666, Hämeenkatu 24**  
**Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu**

Aika	15.12.2017 klo 10.30 - 11.15	
Paikka	Frenckell, neuvotteluhuone Strömmer	
Osallistujat	Elina Karppinen <del>Elina Laakkonen</del> Antonia Sucksdorff Anna Hyyppä <del>Titta Tamminen</del> <del>Heli Toukonieniemi</del> <del>Timo Seimelä</del> Maria Åkerman Marjatta Salovaara Hanna Juhe Samuli Alppi Pekka Kinanen <del>Karoliina Laakkonen-Pöntys</del> Miinu Mäkelä <del>Pekka Mutikainen</del>	Asemakaavoitus Asemakaavoitus Asemakaavoitus Asemakaavoitus Rakennusvalvonta Kiinteistötoimi Liikennejärjestelmän suunnittelu Viheralueet ja hulevedet Ympäristönsuojelu Terveystoiminta Pirkanmaan ELY-keskus Pirkanmaan ELY-keskus Pirkanmaan liitto Pirkanmaan maakuntamuseo Pirkanmaan pelastuslaitos

**1 Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

Elina Karppinen avasi kokouksen. Sovittiin, että Antonia Sucksdorff toimii sihteerinä.

**2 Kokouksen tarkoitus**

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

**3 Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet**

Anna Hyyppä esitteli suunnittelualuetta, kaavatilannetta ja asemakaavamuutoksen tavoitteita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.6.–10.8.2017 välisen ajan. Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on rakennuksen korottaminen ja käyttötarkoituksen muutos. Tavoitteena on korottaa Hämeenkadun puoleista rakennusta kahdella asutokerroksella sekä muuttaa kerrosten 3 - 6 toimistotilat asuinkäyttöön.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan. Täydennysrakentamisen yhteydessä pyritään lisäämään ulko-oleskelutiloja ja niiden viihtyisyyttä. Pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Kadun varren rakennusten ensimmäiset kerrokset säilytetään liike- ja palvelukäytössä. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa.

Aloitusvaiheessa saatiin palautetta Pirkanmaan ELY -keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Liikennejärjestelmän suunnittelulta, Viheralueet ja hulevedet -yksiköltä ja Ympäristönsuojeluyksiköltä. Lisäksi Pirkanmaan liitto kommentoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sähköpostitse 15.12.2017.

Pirkanmaan ELY -keskus toteaa, että asemakaava-alue kuuluu Hämeenkadun RKY-alueeseen. Kaavasta tulee järjestää MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu. Lähtökohtaisesti



Hämeenkadun rakennuksia ei koroteta, mutta oleva ullakkokerros voidaan muuntaa asuin- tai toimistokäyttöön ellei rakennussuojelullisista syistä muuta johdu. Rakennusten käyttötarkoitus voidaan muuttaa ja täydennysrakentamista toteuttaa esimerkiksi korttelin sisäosaan, mikäli voidaan varmistaa riittävät ulko-oleskelu- ja leikkialueet sekä riittävä luonnonvalon saanti.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu kaavahankkeessa asianmukaisesti ja hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen. Maakuntamuseo ottaa hankkeeseen tarkemmin kantaa rakennetun ympäristön selvityksen valmistuttua ja pyytää toimittamaan kaavaluonnoksen lausunnolle.

Liikennejärjestelmän suunnittelu toteaa, että täydennysrakentaminen voidaan tulkita jäävän alle 700 k-m<sup>2</sup>, jolloin ei syntyisi uutta autopaikkaveloitetta. Käyttötarkoituksen muutoksen osalta tulee tarkastella vaikutukset normiin ja autopaikkamäärään. Pyöräpysäköintinormi on otettava mukaan kaavamääräyksiin.

Viheralueet ja hulevedet -yksikkö toteaa, että lähtökohta asemakaavoissa, joissa on lähes vain kansipihaa, on nykytilan parantaminen. Kaavamuutoksen hakijan pitää esittää nykytila ja tuleva tilanne sekä miten vihreää/läpäisevää pintaa lisätään uusista kattopinnoista ja piha-alueesta. Asemakaavat, joissa maanvaraista tilaa jää, on laadittava hulevesiselvitys ja annettava sen mukaiset määräykset. Piha-alueen suunnittelussa on huomioitava myös yllä olevan linjauksen täyttyminen. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö osallistuu kaavatyöhön ja antaa lausunnon huleveden hallintaa koskien. Lausunto vastaa tässä hankkeessa hulevesiselvitystä.

Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että kaavatyön yhteydessä on tarpeen arvioida liikenteen aiheuttamia meluvaikutuksia ja tarvittaessa annettava meluntorjuntaa koskevia kaavamääräyksiä.

#### 4 Suunnittelu- ja selvitystilanne

Anna Hyyppä kävi läpi suunnittelu- ja selvitystilannetta. Viitesuunnitelma oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä. Rakennetun ympäristön selvitys ja meluselvitys on laadittu tämän jälkeen ja ne olivat kutsun liitteenä.

#### 5 Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Etukäteen saatiin kommentit Kiinteistötoimelta sekä Viheralueet ja hulevedet -yksiköltä.

##### Kiinteistötoimi

Käyttötarkoituksen muutos asumiseen nostaa tontin arvoa. Asemakaavaluonnoksen pohjalta tarkastellaan, nouseeko arvo niin paljon, että tarvitaan maankäyttösopimus. OAS:ssa ei ollut mainintaa maankäyttösopimuksesta.

##### Viheralueet ja hulevedet -yksikkö

Hulevesiyksikkö antaa lausunnon hulevesien hallintaa koskien. Kohde on niin tiivisti rakennettu jo nykyisellään, että viherryttäminen ei ole kovin mittava operaatio, mutta viihtyisyydenkin kannalta piha-alueelle / oleskelukatolle tulisi saada enemmän vihreää verrattuna viitesuunnitelmassa esitettyyn.

Viranomaisten puheenvuorot kokouksessa:

##### Pirkanmaan maakuntamuseo

Miinu Mäkelä totesi, että rakennetun ympäristön selvityksessä on vielä puutteita arvojen esiintuomisen osalta. Mitkä ovat rakennusten varsinaiset arvot? Se ei käy ilmi selvityksestä, joten esitettyyn muutokseen ei voida vielä ottaa kantaa. Muutoksia pitäisi voida peilata rakennusten nykyisiin arvoihin rakennetun ympäristön selvityksen pohjalta. Lähtökohtana



selvitykselle on käytetty Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuriselvitystä vuodelta 1998, mutta nyt pitäisi arvioida asiaa laajemmin. Maakuntakaavan aineistoa voisi myös esitellä selvityksessä. Pirkanmaan maakuntamuseo ohjaa selvitystä eteenpäin. Mikäli hanke etenee, viitesuunnitelmia pitää täsmentää ja niitä pitää peilata ympäröivään kattomaailmaan. Myös mahdollista melukaidetta pitää arvioida kulttuuriympäristön näkökulmasta.

#### Ympäristönsuojeluyksikkö

Marjatta Salovaara totesi, että ympäristönsuojeluyksikön näkökulmasta melukysymys on tärkein tässä hankkeessa. Meluselvityksen mukaan terassin melun suojaus pystytään hoitamaan. Meluselvityksestä ei käy ilmi, mitkä melutasot ovat rakennuksen eri korkeuksissa, ainoastaan suurin melutaso. Vaikutusten arvioinnin kannalta on oleellista tietää melutasojen jakautuminen eri kerroskorkeuksilla. Selvitystä voisi täydentää tältä osin. Viheralueet ja hulevedet -yksikön kommentti pihojen viherryttämisestä on hyvä ja kannatettava. Keskusta-alueella pitää johdonmukaisesti ja tasapuolisesti vaatia laadukasta piha- ja oleskelualueiden suunnittelua ja toteutusta hulevesien hallinta mukaan lukien niin, että niiden laatutaso nousee.

#### Pirkanmaan ELY-keskus

Samuli Alppi totesi, että asemakaava-alue kuuluu Hämeenkadun RKY-alueeseen. Lähtökohtaisesti Hämeenkadun rakennuksia ei tule korottaa, mutta oleva ullakkokerros voidaan muuntaa asuin- tai toimistokäyttöön ellei rakennussuojelullisista syistä muuta johdu. Jos tähän hyväksytään kahden kerroksen lisärakentaminen, se toimisi ennakkotapauksena muille rakennusten korotuksille RKY-alueella. Rakennetun ympäristön selvitys ja viitesuunnitelma ovat vielä puutteellisia. Meluselvityksen täydentäminen esitetyllä tavalla on kannatettavaa. Lisäkerros vaatisi laadukkaat ulko-oleskelualueet sekä vaikutusten arviointia korotuksen vaikutuksista naapurikiinteistöihin.

Kokouksen jälkeen 15.12.2017 saatiin Lasse Majurilta Pirkanmaan liiton kommentti sähköpostitse:

#### Pirkanmaan liitto

”Kuten OAS:issa ilmastaan, Keskustan strateginen osayleiskaava (2015) liikennekarttoineen määrittää alueen kaupunkirakenteen ja liikkumisen kehittämistavoitteita. Yleiskaavaa (2015) on ohjannut Pirkanmaan 1. maakuntakaava. Tästä syystä on tarpeen huomioida Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tavoitteet asemakaavaa laadittaessa. Näkökulmamme on maakuntakaava sisällön kautta, eli C-alueen määräys ja RKY-määräys (keskustaa koskevat kehittämisvyöhykkeet eivät tässä ole oleellisia).

C:n suunnittelumääräys, otteita: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, ---. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

RKY:n suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Hämeenkadulla on valtakunnallista kiinnostavuutta. Kaupakkadun puolella rakennusta on maakunnallista kiinnostavuutta. Arvoalueiden arvot liittyvät rakennusten arkkitehtuuriin, niiden vuoropuheluun ja kerroksellisuuteen, katutilaan, kadun pinnoitteeseen ja puustoon jne. Rakennushistorian selvityksestä puuttuu rakennuksen arkkitehtonisten arvojen aukikirjoittaminen.





Korottaminen:

1. Vähentää arkkitehtonista arvoa. Sisäänvedetty ullakko on funktionalismin keskeinen piirre. Yksikerroksisena ullakkona, ei täysinä kerroksina. 30-luvulta on tosin Hämeenkadullakin itäpäässä alkuperäisiä ratkaisuja, joissa ylin kerros on sisäänvedetty ja terassilla varustettu asuinkerros. Siten voisi ajatella että ullakon korvaaminen asuinkerroksella olisi sopusuunnassa arkkitehtuurin arvojen kanssa.
2. Kaupunkikuva, katunäkymä: KOP:n talon suunnasta korotus tulee näkymään. Nyt ”hammas” on Tuotannon talon ja SYP:n talon välissä. Esiitetty korotus toisi hammastuksen KOP:n ja SYP:n (Hämeenkatu 24:n) väliin. Moderni arkkitehtuuri 30-luvun funkistalon päällä, ja jugend-talon hienostuneen kattomaiseman vieressä sitä korkeammalla, vaatii erityisen huolellista suunnittelua, vaihtoehtoja ja havainnekuvia suunnitelman konkretisoimiseksi.

Maakunnan C:merkinnän määräyksessä edellytetään myös asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus. Tämä osittain puoltaa sitä, että rakennus tulee taas asuinkäyttöön, ja että asuntoja lisätään.”

6 Jatkoimenpiteet

Elina Karppinen totesi, että selvityksiä täydennetään ja asemakaavaprosessi jatkuu viranomaisneuvottelussa esiin tuotuja asioita tarkastellen. Täydennetty rakennetun ympäristön selvitys ratkaisee mahdollisen korottamisen laajuuden. Viitesuunnitelma viedään Kaupunkikuvatoimikuntaan asemakaavan valmisteluvaiheessa, joka ajoittuu alkuvuoteen 2018. Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto lähetetään Pirkanmaan ELY -keskukseen, Pirkanmaan maakuntamuseoon ja Pirkanmaan liittoon lausunnolle.

7 Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 11.15.

