

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yhdyskuntalautakunta, § 330, 16.11.2021

Yhdyskuntalautakunta, § 73, 05.03.2019

§ 330

Asemakaava nro 8666, II (Tammerkoski), Hämeenkatu 24, rakennuksen korottaminen

TRE:8162/10.02.01/2016

Yhdyskuntalautakunta, 16.11.2021, § 330

Valmistelija / lisätiedot:

Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Anna Hyyppä, puh. 040 800 7905, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8666 (päivätty 28.5.2018, tarkistettu 11.2.2019
ja 8.11.2021) hyväksytään.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 28.5.2018 päivätyn sekä
11.2.2019 ja 8.11.2021 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8666.
Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: [https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?
8666](https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8666)

Diaarinumero: TRE:8162/10.02.01/2016

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 7. - 21.3.2019. Siitä saatiin kolme
lausuntoa eikä yhtään muistutusta.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan korotusosa on sovitettu
paremmin viereisen Kansallispankin talon kattomaailmaan. Korotuksen
kaupunkikuvallinen rooli on maltillisempi eikä se heikennä niin
voimakkaasti rakennuksen ymmärrettävyyttä. Hanke heikentää
valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä
sijaitsevan Yhdyspankin talon kulttuurihistoriallisia arvoja. Vaikutukset
koko arvoalueeseen eivät kuitenkaan ole niin merkittäviä, että
maakuntamuseo vastustaisi kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Pirkanmaan liiton mukaan asemakaavaehdotus on
kulttuuriympäristöarvojen kannalta ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaava on edennyt parempaan suuntaan, mutta korottaminen vähentää rakennuksen arvoja. Vaihtoehtojen vertailu on tehty lähinnä katutason näkymien perusteella. Suojelumääräyksestä poiketaan heti, mikäli rakennusta korotetaan. Nykyisen ullakon muuttaminen asuinkerrokseksi on paras vaihtoehto ja liitto esittää, että kaavaehdotusta muutetaan tämän suuntaiseksi.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan rakennuksen korottaminen on ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Täydennysrakentaminen tulee toteuttaa nykyisen rakennusmassan puitteissa. Korotus haittaisi Kauppakadun puoleisten rakennusten luonnonvalon saantia. Esitetty jyrkkä harjakatto on tyyllisesti sopimaton funkkisrakennukseen. Laskentatapa, jossa lisärakentamisen tarvitsemia autopaikkoja ei tarvitse osoittaa, on ongelmallinen. Kaavasta on syytä pitää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Palautteen perusteella järjestettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 10.6.2019. Asemakaavaa varten laadittiin laajempi selvitys ullakko- ja korotusrakentamisesta Hämeenkadun länsipään ja Hämeenpuiston kaupunkikuvallisesti keskeisissä kortteleissa. Selvityksessä on tutkittu ullakko- ja korotusrakentamisen mahdollisuuksia pääkatujen varsilla sekä muodostettu hankkeita ohjaavia suosituksia ja periaatteita. Selvityksen perusteella asemakaavaehdotusta tarkistettiin siten, että korotusosa on viistokattoisen sijaan porrastettu ja tasakattoinen, jolloin korotus sopii paremmin rakennuksen arkkitehtuuriin. Ilmanlaatua koskevaa määräystä tarkennettiin.

Asemakaavamuutokseen nro 8666 liittyvä maankäyttösopimus on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 27.10.2021, § 193. Tontin 837-102-12-26 alkuperäinen pääkäyttötarkoitus ei ole ollut asumista, joten sitä koskevassa maankäyttösopimuksessa ei sovelleta täydennysrakentamisen kannustimia.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo,
Pirkanmaan liitto, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 16.11.2021 Asemakaava
- 2 Liite yla 16.11.2021 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine lausuntoihin
- 3 Liite yla 16.11.2021 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 16.11.2021 Viranomaisneuvottelun muistio 2017
- 5 Liite yla 16.11.2021 Viranomaisneuvottelun muistio 2019

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 16.11.2021 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 16.11.2021 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
- 3 Oheismateriaali yla 16.11.2021 Ullakkorakentamisselvityksen liitteet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

4 Oheismateriaali yla 16.11.2021 Aloitus- ja valmisteluvaiheen viranomaiskommentit

5 Oheismateriaali yla 16.11.2021 Rakennetun ympäristön selvitys

6 Oheismateriaali yla 16.11.2021 Meluselvitys

7 Oheismateriaali yla 16.11.2021 Ullakkorakentamisselvitys

Yhdyskuntalautakunta, 05.03.2019, § 73

Valmistelijat / lisätiedot:

Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8666 (28.5.2018 päivätty ja 11.2.2019 tarkistettu) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 28.5.2018 päivätyn ja 11.2.2019 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8666. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8666

Diaarinumero: TRE:8162/10.02.01/2016

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Hämeenkadun puoleisen rakennuksen korottaminen sekä 3.-6. kerrosten toimistotilojen muuttaminen takaisin asunnoiksi. Tontti muutetaan liikerakennusten korttelialueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kauppakadun puolen asemakaava päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Tontin 1939 valmistunut asuin- ja liikekerrostalojen kokonaisuus suojellaan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana. Asemakaavan rakennusoikeus on tonttitehokkuuden $e=4,0$ mukaan 7680 k-m². Tontin rakennusoikeus ei muutu.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee Tammerkosken kaupunginosassa (II) ydinkeskustassa osoitteessa Hämeenkatu 24 ja Kauppakatu 9. Asemakaavan muutos koskee korttelin 12 tonttia nro 26. Tontilla sijaitsee 1939 rakennettu asuin- ja liikekerrostalojen kokonaisuus, Yhdyspankintalo. Hämeenkadun puolella on kuusikerroksinen liike- ja toimistorakennus, Kauppakadun varressa kuusikerroksinen opiskelija-asuntola ja sisäpihalla yksikerroksinen entinen pankkisali.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korottaa Hämeenkadun puoleista rakennusta kahdella asuinkerroksella sekä muuttaa 3.–6. kerrosten 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.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan tontin omistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.6.–10.8.2017 ja siitä saatiin viisi viranomaiskommenttia.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan Yhdyspankin talolla on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa ja Hämeenkadun varrella ullakkorakentaminen vaatii huolellisuutta. Kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu ja hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen. Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että alue kuuluu Hämeenkadun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joten viranomaisneuvottelu tulee järjestää. Lähtökohtaisesti Hämeenkadun rakennuksia ei koroteta, mutta ullakko voidaan muuntaa asuin- tai toimistokäyttöön. Ympäristönsuojelu totesi, että liikennemelua tulee arvioida ja tarvittaessa antaa meluntorjuntamääräyksiä. Hulevesisuunnittelun mukaan asemakaavoissa, joissa on vain kansipihaa, nykytilaa pitää parantaa. Liikennejärjestelmän suunnittelu totesi, että täydennysrakentaminen jää alle 700 k-m², jolloin ei synny uutta autopaikkavelvoitetta.

Asemakaavaa varten laadittiin rakennetun ympäristön selvitys, meluseelvitys sekä tarkastelu pihan laadullisesta parantamista. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 15.12.2017.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 31.5.–21.6.2018. Siitä saatiin kuusi viranomaiskommenttia.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan rakennetun ympäristön selvitys on asianmukainen ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu suojelumerkinnöissä. Yhdyspankintalo ja Hämeenkatu ovat kulttuurihistoriallisten arvojensa osalta herkkiä eikä havainneaineisto vielä osoita, että korottaminen sopeutuisi paikan arvoihin. Jatkosuunnittelussa tulee harkita korotusosan maltillistamista. Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että alueen arvojen turvaamisen tulee olla asemakaavoituksen lähtökohta. Arvot turvaa ratkaisu, jossa ullakko otetaan asuinkäyttöön, mutta lisäkerrosta ei rakenneta. Kaava-aineistosta tulisi käydä ilmi, onko luonnonvaloa ja ulko-oleskelualueita riittävästi. Pirkanmaan liiton mukaan kaavaluonnoksen ratkaisu on pääpiirteissään

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

maakuntakaavan mukainen. Havainnekuvat antavat yksipuolisen kuvan vaikutuksista. Suojelun ja korottamisen kaavamerkinnoissa on päällekkäisyyttä. Korottaminen kaksikerroksisena vähentää kohteen arkkitehtonisia arvoja, mitä ei tulisi tapahtua valtakunnallisesti merkittävällä alueella. Hulevesisuunnittelu totesi, että velvoite parantaa hulevesihallinnan nykytilannetta täyttyy niukasti. Ympäristöterveys totesi, että meluselvityksen mukaan tarvittaviin lukemiin päästään. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon ilmanvaihtolaitteiden sijainti. Ympäristönsuojelulla ei ollut kommentoitavaa.

Suunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 5.6.2018. Toimikunta totesi, että korotus on mahdollinen mutta edellyttää huolellista suunnittelua. Kaavan etenemiselle ei ole kaupunkikuvallista estettä.

Palautteen perusteella Hämeenkadun puoleisen korotusosan massoittelua sovitettiin paremmin arvoympäristöön ja ylintä kerrosta koskevia asemakaavamääräyksiä täsmennettiin. Havainneaineistoa täydennettiin ja tontilta laadittiin varjotarkastelu. Asemakaavan pysäköintinormit päivitettiin 29.1.2019 hyväksytyyn pysäköintipolitiikan mukaisiksi.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan liitolta.

Tiedoksi

Hakija, Sirpa Lehtonen

Liitteet

- 1 Liite yla 5.3.2019 Asemakaava
- 2 Liite yla 5.3.2019 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 5.3.2019 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 5.3.2019 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 5.3.2019 Rakennetun ympäristön selvitys
- 3 Oheismateriaali yla 5.3.2019 Meluselvitys
- 4 Oheismateriaali yla 5.3.2019 Viranomaisneuvottelun muistio
- 5 Oheismateriaali yla 5.3.2019 Aloitus- ja valmisteluvaiheen palaute

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 19.11.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 19.11.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
19.11.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§330

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomaisena

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen ja kunnan jäsenen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on asetettu nähtäville, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.