

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA

Lausunto asiassa dnro 20169/03.04.04.16/2021, joka koskee valitusta Tampereen kaupunginvaltuuston päätöksestä 14.12.2020 § 195.

Kaupunginvaltuuston päätös on julkipantu kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla 22.12.2020. Päätös on toimitettu sähköpostitse 23.12.2020.

VALITTAJA

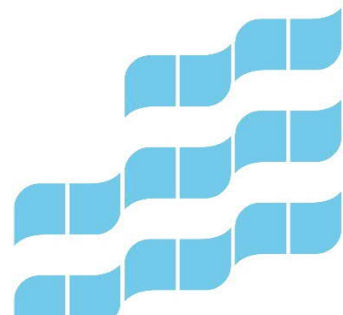
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

LAUSUNNON ANTAJA

Tampereen kaupunginhallitus
PL 487
33101 Tampere
puh. (03) 565 611

LAUSUNNON ANTAJAN ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Lakimies Heidi Ruonala
Tampereen kaupunki
PL 487
33101 Tampere
puh. 040 569 1218,
etunimi.sukunimi@tampere.fi



LAUSUNTO**Vaatimukset**

Kaupunginhallitus vaatii, että valitus hylätään.

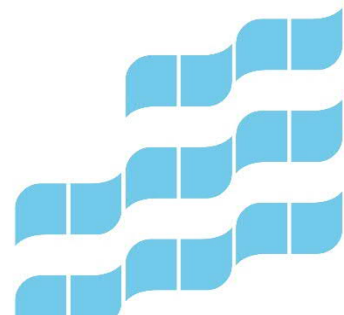
Perustelut

Suunnittelualueen kaavatilanne

Asemakaavan nro 8557 tavoitteena on ydinkeskustassa sijaitsevan korttelin kehittäminen keskustan strategisen osayleiskaavan mukaisesti. Keskustan strateginen osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja kuulutettiin voimaan 16.1.2019.

Keskustan strategisessa osayleiskaavassa asemakaavan suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle. Alueella tulee parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Alueella on tarjottava mahdollisuuksia ennakoimattomaan kohtaamiseen ja tapahtumien järjestämiseen. Tontteja kehitetään koko korttelia koskevien suunnitelmien avulla. Suunnitelmien tulee edistää monipuolisten liiketilojen tarjontaa lisärakentamisen ja sisäpihojen kehittämisen avulla. Toteutuksen tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia varaamalla katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön. Sisäpihojen liikekäytön lisääminen on sovitettava yhteen asumisen kanssa. Suunnitelmien yhteydessä on tutkittava asumisen lisäämistä ja toteutettava asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat. Täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä julkiseen oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä ja korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan. Suunnitelmissa tulee esittää korttelin kytkeytyminen ympäröivään jalankulkuverkkoon. Sisäpihat tulee osoittaa ensisijaisesti muuhun käyttöön kuin pysäköintiin ja alueen autopysäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti rakenteellisena tai keskitetyissä pysäköintilaitoksissa.

Tonteilla nro 4 ja 12 on voimassa 7.1.1993 vahvistunut asemakaava nro 7153. Tontilla nro 11 on voimassa 10.6.1936 vahvistunut asemakaava nro -182. Asemakaava nro 7153 ei ole toteutunut tonttien sisäosien uudisrakentamisen, tonttien läpi kulkevan jalankulkuyhteyden eikä maanalaisen pysäköinnin osalta. Asemakaavassa nro -182 tontille ei varhaisten asemakaavojen tapaan ole osoitettu



asemakaavamerkintöjä. Tontin 4 rakennuksen kadun- ja lännenpuoleiset osat sekä tontin 12 rakennuksen kadunpuoleinen osa on suojeltu asemakaavalla. Tontin 11 rakennuksia ei ole suojeltu. Korttelin kehittäminen edellytti tonttien asemakaavojen muuttamista.

Korttelisuunnitelma asemakaavan taustalla

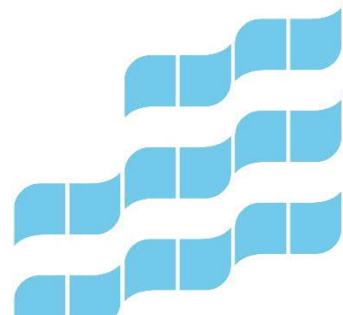
Kaupunki haluaa edistää keskustan vahvistamista ja teetti ennen asemakaavoituksen aloitusta korttelisuunnitelman (Eriksson Arkkitehdit Oy 2012) korttelin kehittämisestä. Korttelisuunnitelmassa tarkasteltiin korttelin täydennysrakentamispotentiaalia, keskitetyn pysäköinnin ja huollon edellytyksiä, sisäisten ja kortteleiden välisten yhteyksien parantamista sekä mahdollisuuksia muuttaa sisäpihoja liiketoimintaa ja asukkaita palveleviksi. Suunnittelualueena oli koko kortteli.

Korttelisuunnitelmassa esitettiin uutta asuin- ja liikerakentamista pääosin tonteille 3 ja 12 sekä korotusrakentamista tontille 4. Korttelin keskelle muodostuu aukio ja korttelin läpi uusia kulkuyhteyksiä. Tontille 11 esitettiin ainoastaan pihan ja kulkuyhteyksien kehittämistä. Tonteille 4 ja 12 esitettiin vähemmän rakennusoikeutta kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Asemakaavatyön aikana uudisrakentamisen ratkaisuja tutkittiin tarkemmin sekä sovitettiin yhteen ympäristön asettamia ja korttelin kehittämiseen liittyviä tavoitteita. Yleispiirteistä korttelisuunnitelmaa ei pidetty kaikilta osin toteuttamiskelpoisena eikä täydennysrakentamistavoitteiden mukaisena. Tonteilla 4 ja 12 voimassa oleva asemakaava ei ole rakennusten suojelumääräyksiä lukuun ottamatta toteutunut lähes 30 vuoden aikana. Tontin 11 vanha asemakaava uudistettiin kauttaaltaan, mutta lähimmäs Keskustoria sijoittuvan tontin tehokkuus ja kerrosluvut osoitettiin muita tontteja matalammiksi.

Rakennetun ympäristön arvot ja ulko-oleskelualueet asemakaavassa

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tonttien täydennysrakentaminen ja toimintojen monipuolistuminen sekä päivitetään arvorakennusten suojelumääräykset. Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin sisäosiin ja pysäköinti maan alle. Kortteliin mahdollistetaan uusien jalankulkuyhteyksien avaaminen sekä tonttien yhteisiä huolto- ja pysäköintijärjestelyjä.



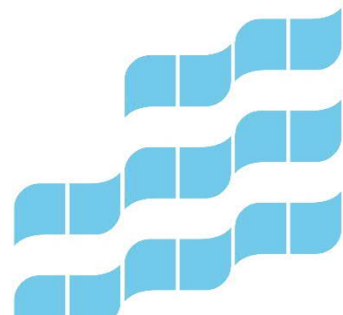
Asemakaava edellyttää, että kortteliin sijoitettavat liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilat soveltuvat kulttuuriympäristöön. Uudisrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.

Tontin 4 suojelumääräykset päivitettiin siten, että määräysten sisältö on muilta osin nykytilannetta vastaava, mutta ullakko- ja kellaritilojen muuttamista kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi ohjataan kaavan yleismääräyksellä. Tontin 11 rakennuksen kadunpuoleisille osille sekä pohjoiskulman porrashuoneelle osoitettiin suojelumääräykset. Tontin 12 suojelumääräys säilyi samana. Olemassa olevissa suojelluissa rakennuksissa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi, mutta lisärakentamisella ei saa muuttaa suojeltujen rakennusten räystäskorkeutta tai kadunpuoleista kattomuotoa. Suojeltuja rakennuksia koskevista merkittävistä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Asemakaava edellyttää, että asukkaille järjestetään laadukas, viihtyisä ja vihreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita maantasossa tai kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana. Kansi- ja kattopihan tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Kattopihaille tulee suunnitella ja toteuttaa sopivia istutusratkaisuja, kuten istutusaltaita, säleikköjä, ruukkuja tms., vihreän ilmeen varmistamiseksi. Ulko-oleskelualueiden viherrakenteiden tulee viivyttää hulevesiä sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja. Tonteille merkittiin alueen osat, jotka on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi korttelin yhteiseksi oleskelualueeksi.

Asemakaavan vaikutukset ja selvitykset

Asemakaavaa laadittaessa on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaiset vaikutukset ja selostuksessa on kuvattu esillä olleet vaihtoehdot asemakaavan laajuus huomioiden. Vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty asemakaavan liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa havainnekuvineen (BST-Arkkitehdit Oy). Suunnitelman kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu ja ohjattu myös kaupunkikuvatoimikunnassa. Viitesuunnitelmassa on esitetty myös uusien piha-alueiden mitoitus.



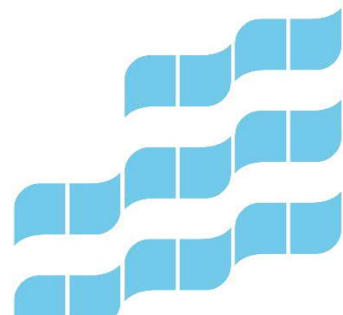
Asemakaavaa varten on laadittu seuraavat kattavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Korttelisuunnitelma (Eriksson Arkkitehdit Oy, 23.11.2012)
- Kymppikorttelin kulttuuriympäristöselvitys (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2014)
- Vanha Osuuspankin talo, rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2014)
- Pantin talo, rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2014)
- Sandbergin eli Kekäleen talo, rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy 30.8.2014)
- Sandbergin talo, A-rapun porrashuoneen dokumentointi (Pirkanmaan maakuntamuseo 2014)
- Viitesuunnitelma (BST-Arkkitehdit Oy 20.2.2019)

Lisäksi asemakaavatyössä on hyödynnetty keskustan strategista osayleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä sekä muita korttelia koskevia selvityksiä kuten Tirkkosen talon rakennushistoriallinen selvitys (Aihio Arkkitehdit Oy 5.10.2016) sekä Keskustorin rakennetun ympäristön historia ja nykytila (Arkkitehdit MY 2017). Kaavahankkeen laajuus ja vaikutukset eivät edellytä tätä laajempia selvityksiä.

Asemakaavan käyttötarkoitus on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva. Rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen, autopaikkojen poistuminen sisäpihalta ja ulko-oleskelualueen laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä. Asemakaavan käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaa kortteliin monenlaista toimintaa, mikä tukee keskustan monipuolistumista sekä keskustan länsiosan kehittymistä. Asemakaava lisää ja monipuolistaa keskustan asunto- ja palvelutarjontaa, mahdollistaa uusien palveluiden syntyminen sekä tukee nykyisten palveluiden säilymistä.

Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin sisäosiin. Korttelin katusivuilla sijaitsevat arvorakennukset säilyvät ja korttelin viereisten katujen katukuva pysyy pääosin ennallaan. Korttelin nykyistä rakennuskantaa korkeammat uudisrakennukset näkyvät Keskustorin laitaan sekä kaukomaisemaan muuttamista katselukulmista. Suojelumääräyksillä varmistetaan nykyisten kaavalla suojeltujen arvorakennusten säilyminen jatkossakin. Myös aiemmin ilman suojelumääräystä ollut tontin 11 rakennus saa asemakaavassa suojelustatuksen. Asemakaava mahdollistaa nykyisten rakennusten sisätilojen käyttötarkoituksen muuttamisen rakennusten



arvot huomioiden. Asemakaava mahdollistaa rakennusten osien purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksilla sisäpihan puolella, mikä vähentää korttelin sisäosien alkuperäisyyttä.

Asemakaavamuutos tuo kortteliin lisää asukkaita ja palveluiden käyttäjiä. Korttelin sisäosat avautuvat kaupunkilaisten käyttöön ja kaavalla mahdollistetaan uusien korttelin läpi kulkevien kävely-yhteyksien syntyminen. Pihojen kunnostaminen, uuden korttelipihan rakentaminen ja pysäköinnin sijoittaminen maan alle parantavat sisäpihojen viihtyisyyttä. Kaava edellyttää oleskelualueiden järjestämistä uudisrakennusten katoille sekä korttelin keskelle. Asumisen nostaminen ylempiin kerroksiin muodostaa rauhallista asuinympäristöä.

Museoviranomaisen lausunto

Asemakaavaa laadittaessa on järjestetty viranomaisneuvottelu sekä työpalavereita viranomaisten kanssa. Lisäksi viranomaiset ovat voineet jättää kommentteja ja lausuntoja asemakaavan eri vaiheissa.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa, että asemakaava muuttaa kaava-alueen ja Keskustorin rakennettua ympäristöä ja kaupunkikuvaa sekä heikentää jossain määrin kaava-alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tämä on huomioitu asemakaavan vaikutusten arvioinnissa. Samalla asemakaava suojelee alueen poikkeuksellisen merkittäviä rakennuskulttuurin arvoja, jotka ovat aiemmin olleet osittain vailla suojelua. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että kokonaisuutena asemakaava on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Lopuksi

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaiset sisältövaatimukset. Myös kaavan merkittävät vaikutukset on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti riittävällä tavalla arvioitu. Tampereen kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen. Valitus tulee hylätä perusteettomana.

TAMPEREEN KAUPUNGINHALLITUS

