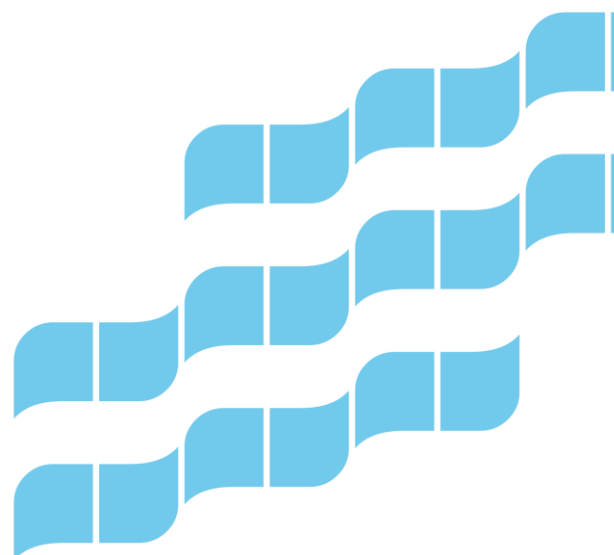


XVII (Tulli), Pinninkatu 45 ja 47

Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot



Kirjaamo

Lähettäjä: Rasimus Ilari (ELY) <ilari.rasimus@ely-keskus.fi>
Lähetetty: tiistai, 11. helmikuuta 2020 17:00
Vastaanottaja: Kirjaamo; Hyyppä Anna
Kopio: Alppi Samuli (ELY)
Aihe: Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto asemakaavaehdotuksesta, Tampere, Tulli Pinninkatu 45 ja 47, kaava 8462
Liitteet: Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto asemakaavaehdotuksesta, Tampere Pinninkatu 45-47-1.pdf
Luokat: Purppura luokka

Viite: Lausuntopyyntö 13.12.2019, diaarinumero TRE:3414/10.02.01/2018
Asia: Lausunto asemakaavaehdotuksesta, XVII (Tulli), Pinninkatu 45 ja 47, Tampere, asemakaava 8462, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen

Liitteenä Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto otsikon asemakaavasta.

Teknisluonteinen korjaus: lausunnon sivun 5 kolmannen kappaleen kolmas rivi: Rakennuksen säilyttämistä -> p.o. rakennuksen purkamista.

Ilari Rasimus
Ylitarkastaja
0295 036 353
Pirkanmaan ELY-keskus

kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi
vaihde 0295 036 000

Yhdyskunnat ja luonto –yksikkö
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
PL 297, 33101 Tampere
Yliopistonkatu 38 (Attila)

Tilaa uutiskirjeemme ja seuraa ajankohtaisia uutisia ja tapahtumia verkkosivuilla www.ely-keskus.fi/pirkanmaa ja Twitter-tilillä [@PirkanmaanELY](https://twitter.com/PirkanmaanELY)

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.



Tampereen kaupunki
kirjaamo@tampere.fi

Lausuntopyyntönnö 13.12.2019, Diaarinumero TRE:3414/10.02.01/2018

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto asemakaavaehdotuksesta XVII (Tulli), Pinninkatu 45 ja 47, Tampere, asemakaava 8462, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen

Tampereen kaupunki pyytää Pirkanmaan ELY-keskukselta lausuntoa otsikon asemakaavaehdotuksesta. ELY-keskus lausuu kaavaehdotuksesta seuraavaa.

Kaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteeksi on asetettu kaupungin osalta Tullin alueen yleissuunnitelman toteuttaminen. Lisäksi mainitaan mm. kulttuuriympäristön arvojen huomioiminen suunnittelussa. Kaavamuutoksen hakijoiden osalta tavoitteeksi kerrotaan tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen soveltuvaksi ja tontin nro 3 kohdalla olemassa olevan rakennuksen purkaminen ja korvaaminen opiskelija-asuintalolla, tontin nro 60 kohdalla olemassa olevan rakennuksen korottaminen.

Pirkanmaan ELY-keskus on kaavaprosessin eri vaiheissa katsonut, että käyttötarkoituksen muuttaminen asumisen mahdollistavaksi on tavoitteena kannatettava. Tavoitteen toteutuminen on kuitenkin riippuvainen muutoksen edellytysten olemassa olost. Kulttuuriympäristön huomioiminen suunnittelussa on tavoitteena olennainen, koska kyseessä on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, ja alueen molempien tonttien rakennukset lukeutuvat selvityksessä todettuun arvoalueen ydinalueeseen. Hakijoiden tavoitteista olemassa olevan rakennuksen korottaminen on mielenkiintoinen ja onnistuneesti suunniteltaessa puollettava. Sen sijaan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ydinkohteisiin lukeutuvan rakennuksen purkaminen on selkeässä ristiriidassa kulttuuriympäristön huomioimisen kanssa.

Asemakaavan tavoitteiden perustuessa paljolti Tullin alueen yleissuunnitelmaan tulee huomata, että yleissuunnitelma on oikeusvaikutukseton ja epävirallinen suunnitelma, jolla ei ole MRL:n mukaista ohjausvaikutusta yksityiskohtaisempaan suunnitteluun. Lisäksi yleissuunnitelma maakuntakaavaa vanhempana suunnitelmana ei huomioi rakennetun ympäristön maakunnallista arvoaluetta.

10.2.2020

Kaavan vaihtoehdot ja vaihtoehdon valinta

Kaavan tarkasteltuina vaihtoehtoina esitetään Tullin alueen yleissuunnitelman kaksi vaihtoehtoa. Näiden lisäksi on tontin nro 3 osalta tutkittu korottamista, mutta kaavaselostuksesta tai erillisselvityksistä ei ilmene, millaisia vaihtoehtoja korottamisen osalta on tarkasteltu. Selostuksessa on esitetty havainnekuva kaksi kerrosta käsittävästä korottamisesta. Rakenneselvitykseen perustuen selostuksessa todetaan, että rakennuksen korottaminen useilla kerroksilla ei ole mahdollista ilman olemassa olevien rakenteiden merkittävää purkamista ja uusimista. Selostuksesta ei kuitenkaan ilmene, mitä täsmällisemmin tarkoitetaan useilla kerroksilla. Rakenneselvitys on tehty ainoastaan kahdeksan kerroksen korkuista korottamista ajatellen, joten siitä ei ole pääteltävissä, kuinka suuren korotuksen rakenteet mahdollistaisivat. Nykyisen rakennuksen (tontti nro 3) osalta todetaan, että sen ominaisuudet, mm. kerroskorkeus eivät vastaa nykyaikaisen liike- ja asuinrakennuksen lämmön-, kosteuden-, palo- ja ääneneristävyyksivaatimuksia.

Vaikka yleissuunnitelman vaihtoehdoissa oli osa tontin nro 3 rakennuksesta säilytetty, ei sellaista vaihtoehtoa ole sittemmin vaihtoehtona tarkasteltu. Vaihtoehtojen kuvaksessa on lisäksi todettu, että rakennus (tontti nro 3) on rakenneteknisesti ja arkkitehtonisesti kestävä, ja että sen runkosyvyys, avoin pohjakaava ja säännöllinen ikkuna-aukotus mahdollistaisivat rakennuksen muokkaamisen eri käyttötarkoituksiin ja 13 metrin runkosyvyys soveltuisi asuinrakennukselle. Selostuksessa todetaan myös, että rakennuksen säilyttäminen tukisi kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden sekä Tullin alueen omaleimaisen ja vahvan identiteetin säilymistä.

Kaavan vaikutusten arviointiin liittyvät kiinteästi myös vaihtoehtoiset suunnitelmat (MRL 9 §). Esitetty kaavaehdotus ei perustu tältä osin riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin. Arvioinnissa olisi tullut tutkia sitä, ovatko kaavalle asetetut tavoitteet ylipäätään mahdollisia toteuttaa kaavalle asetetut sisältövaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla. Kaavaehdotukseen päätyneen vaihtoehdon valinnan perusteena näyttää kuitenkin olevan suurelta osin hakijan asettaman tavoitteen mahdollistaminen. Tällainen menettely ei toteuta vaikutusten arviointia, vaan lähinnä ohittaa arvioinnin tulokset.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Vaikka kaavaratkaisun valinta on suurelta osin tarkoituksenmukaisuusharkintaa, on sillä, jonka elinympäristöön kaavalla on vaikutuksia, oikeus odottaa vaikutuksiltaan vähiten haitallisen vaihtoehdon valitsemista. Vaikka elinympäristön heikentäminen onkin katsottu mahdolliseksi kaavan tarkoituksen toteuttamiseksi, ei kaavan tarkoituksena voida pitää minkä tahansa sille asetetun tavoitteen toteuttamista. Kyse on nimenomaan jostakin tärkeästä yhteiskunnallisesta edusta, jonka toteutumista kenenkään yksityinen etu ei näin voisi estää.

Rakennettu kulttuuriympäristö

10.2.2020

Kaavan suunnittelualueen molemmilla tonteilla on sotien jälkeisellä kaudella rakennettu nykyisin toimitilakäytössä oleva teollisuusrakennus. Molemmat rakennukset lukeutuvat maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ydinalueeseen. Lisäksi molemmilla rakennuksilla on kolmessa viime aikaisessa selvityksessä (Tullin yleissuunnitelman analyysiraportti, Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja asemakaavan rakennushistoriallinen selvitys) arvioitu olevan kaupunkikuvallista ja teollisuushistoriallista arvoa. On siis ilmeistä, että kyseessä olevien rakennusten säilyttämistä ja asemakaavallista suojelemista on huolellisesti tutkittava ja johtopäätökset perusteltava kaavaselostuksessa. Rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo on määriteltävä riippumatta niiden käyttö- tai välineellisestä arvosta.

Asemakaavan tavoitteiden perustuessa paljolti Tullin alueen yleissuunnitelmaan tulee huomata, että korkeamman rakentamisen sijoittamista alueelle ei ole yleissuunnitelmassa tutkittu suhteessa maakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön. Esimerkiksi asemakaavan liiteaineistoon sisältyvässä viitesuunnitelmaraportissa (26.11.2019) on korkean rakentamisen rajoitteita esittävä havainnollistava kartta (superpositio rajoittavista tekijöistä, lähde: korkean rakentamisen selvitys, loppuraportti 2012), joka kuitenkin on oleellisesti vanhentunut rakennetun kulttuuriympäristön arvojen osalta.

Asemakaavan vaikutuksia maakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön kokonaisuuteen ei myöskään ole tutkittu riittävässä laajuudessa. Kaava-aineistosta puuttuu selvitys siitä, miten oleellisesta menetyksestä on kokonaisuuden kannalta kyse, jos yksi arvoalueen ydinkohteista puretaan ja toista korotetaan. Pelkkä toteamus, että Tullin alueen kokonaisuuden arvot säilyvät (selostus: 3.5, s. 15), ei riitä selvitykseksi. Lisäksi on arvioitava vaikutuksia siinä tilanteessa, että vastaava kaavaratkaisu yhdenvertaisuuden vuoksi toteutettaisiin useammassakin Tullin alueen kohteessa.

Tontin nro 60 nykyinen rakennus on kaavaehdotuksessa osoitettu osittain suojeltavaksi (sr-14). Rakennuksen kaksi ylintä kerrosta on kaavaehdotuksen mukaan mahdollista purkaa ja siten jäljelle jäävää rakennusta korottaa neljällä kerroksella. Tontin nro 3 rakennukselle ei ole merkitty suojelumerkintää, ja kaavaehdotus perustuukin rakennuksen purkamiseen ja korvaamiseen kymmenkerroksisella asuin- ja liikekerrostalolla.

Asemakaavaehdotus kohtelee kahta vierekkäistä tonttia erilaisin perustein. Toiselle tontille on annettu suojelumääräys (MRL 57.2 §), mutta myös huomattavasti lisää rakennusoikeutta. Toiselle tontille ei ole annettu suojelumääräystä, ja rakennusoikeus on samankokoista naapuritonttia hieman suurempi. Rakennussuojelun toisistaan poikkeavalle ratkaisulle ei ole esitetty selkeitä perusteita. Rakennuksen suojelun hylkääminen on nähtävästi tapahtunut vain niillä perustein, ettei rakennus teknisesti ilman huomattavia toimenpiteitä kestä kahdeksalla (!) kerroksella korottamista, ja että rakennus on hankalasti asumiseen muokattavissa. Tältä osin

10.2.2020

kaavaehdotus ei perustu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin, eikä siinä riittävästi vaalita rakennettua ympäristöä. On jäänyt tutkimatta useita sellaisia vaihtoehtoja, jotka mahdollistaisivat rakennuksen säilyttämisen samalla turvaten kiinteistön omistajalle vähintään kohtuullisen hyödyn. Tällaisia vaihtoehtoja voisivat olla esimerkiksi rakennuksen maltillisempi korottaminen tai lisärakentamisen osoittaminen säilytettävän rakennuksen viereen. Myös tontin käyttötarkoitus voisi olla säilytettävän rakennuksen osalta jokin muu kuin asuminen.

Valaistusolosuhteet

Asemakaavaehdotuksen mukaisella rakentamisella erityisesti tontilla nro 3 on huomattavia vaikutuksia itäpuolisen tontin asukkaiden elinympäristön laatuun. Kyse voi olla jopa terveellisen ja viihtyisän elinympäristön edellytysten estymisestä. Kaavaprosessissa on jäänyt tutkimatta sellaisia vaihtoehtoja, jotka mahdollistaisivat kohtuullisen ratkaisun ilman, että naapurikiinteistön elinympäristön laatua merkityksellisesti heikennettäisiin. Tontin nro 3 kerrosluvun pudottaminen luonnosvaiheen 12:sta kymmeneen ei riitä ehkäisemään naapurikiinteistölle aiheutuvaa varjostusta. Näissä olosuhteissa naapurikiinteistön asukkailla on oikeus odottaa vaikutuksiltaan vähemmän haitallisen kaavavaihtoehdon valitsemista.

Melu ja ilmanlaatu

Meluselvityksen mukaan liikennemelu (päiväajan keskiäänitaso) Varastokadun puoleisella julkisivulla kohoaa katutasokerroksen korkeudella tasolle yli 65 dB, ylempien kerrosten korkeudella viidenteen kerrokseen asti tasolle 60-65 dB, ylempänä tasolle 55-60 dB. Pinninkadun puolella julkisivuun kohdistuva melu kohoaa lähempänä Varastokadun risteystä alemmissa kerroksissa tasolle 60-65 dB, etäämpänä Varastokadusta sekä ylempissä kerroksissa laajasti tasolle 55-60 dB. Asemakaavaehdotuksessa on annettu yleismääräys, jonka mukaan, jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB). Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että asetettu meluraja 65 dB on liian korkea, ja se tulee laskea tasolle 60 dB. Mikäli ulkoseinään kohdistuva melutaso ylittää 65 dB, ei rakennuksen kyseiselle sivulle tule sijoittaa lainkaan asuintiloja. Vaadittavaa hiljaista puolta (alle 55 dB) on kaava-alueella käytännössä vain korttelin pihan puolella ja Pinninkadun varressa alueen pohjoispään ylemmissä kerroksissa. Suunnittelualueen Varastokadun puoleiseen päähän ei edellä lausuttu huomioiden tule lainkaan sijoittaa asuintiloja alimpiin neljään kerrokseen. Kadunpuoleisten parvekkeiden lasittamisessa tulee huomioida myös se, että parvekettä ei voi korvata viherhuoneella sellaisissa olosuhteissa, joissa sen takana sijaitsevaa asuntoa ei voida tuulettaa muualta hiljaiselta puolelta.

Meluselvityksessä todetaan, että mitoittavaksi tekijäksi muodostuu nykytilanteen mukainen päiväajan keskiäänitaso. Liikennemäärien Pinninkadulla ja Varastokadulla ei pitäisi kasvaa, mikäli Tullin alueen maankäyttö kehittyy yleissuunnitelman mukaisesti. Nyt käsillä olevan asemakaavan osalta jää kuitenkin tiettyä epävarmuutta melua

10.2.2020

muodostavien liikennemäärien kehittymisestä. Epävarmuudesta johtuen edellä käsiteltyihin melutasoihin tulee suhtautua varovaisuusperiaatteen mukaisesti välttämällä tilannetta, jossa rakentamishetkellä vallitsevan melutilanteen muuttuessa huonompaan suuntaan melulle altistuu ajateltua suurempi määrä asukkaita.

Kaavaa varten ei ole tehty erillistä selvitystä ilman epäpuhtauksista. Kaavaselostuksen mukaan (Tampereen ilmanlaatumallinnus 2011) typpidioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausipitoisuudet ovat kaava-alueella yli 60 µg/m³. Vuorokausipitoisuudet vaikuttavat suurilta, kun typpidioksidin raja-arvo kuukauden toiseksi suurimman vuorokausiarvon ilmaisemana on 70 µg/m³. Hengitettäville hiukkasille asetettu raja-arvo on 50 µg/m³. ELY-keskus katsoo, että ilmanlaadun ja sen vaikutusten osalta ei vielä ole riittävästi tietoa asumisen edellytysten osoittamiseksi suunnittelualueella.

Melun ja ilmanlaadun osalta ELY-keskus muistuttaa vielä, että nämä joka tapauksessa rajoittavat tontin nro 3 käyttöä asumiseen, jolloin olemassa olevan rakennuksen säilyttämistä ei ole syytä perustella sen soveltumattomuudella nykyvaatimusten mukaiseen asumiseen.

Yhteenveto

Pirkanmaan ELY-keskus toteaa, että asemakaavaehdotus ei täytä asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia seuraavilta osin. Asemakaava ei perustu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin, kun otetaan huomioon vaatimus vaihtoehtojen tarkastelusta. Kaavaa valmisteltaessa on jätetty tutkimatta sellaisia kohtuullisia vaihtoehtoja, jotka eivät heikentäisi kenenkään elinympäristön laatua merkityksellisesti kaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaavan tarkoituksena ei voida pitää minkä tahansa kaavalle asetettavan tavoitteen toteuttamista. Kaavan tavoitteen toteuttamispyrkimys on tässä tapauksessa syrjäyttänyt kaavan vaikutusten arvioinnin ja vaihtoehtojen vertailun. Kaavaehdotus ei kaikilta osin täytä asemakaavalle asetettavia laadullisia vaatimuksia. Kaavaratkaisu ei vaali riittävästi rakennettua ympäristöä, eikä se kauttaaltaan mahdollista terveellisen ja viihtyisän elinympäristön edellytyksiä melun ja valoisuuden osalta. Ilmalaadun osalta tietoa edellytysten toteutumisesta tarvitaan enemmän. Kaavaratkaisu asettaa kiinteistöjen omistajat eriarvoiseen asemaan rakennetun ympäristön suojelun ja rakennusoikeuden määrän perusteella. On myös jätetty huomioimatta yhdenvertaisen kohtelun mahdollisesti synnyttämät seurannaisvaikutukset, joiden vaikutuksia ei ole lainkaan arvioitu. Jos rakennetun ympäristön arvoalueen ydinkohteisiin lukeutuvan rakennuksen purkaminen voidaan mahdollistaa, ei vastaavaa ratkaisua voida sulkea pois monella muullakaan Tullin alueen tontilla. Tällä perusteella kaavaratkaisu uhkaa rakennetun ympäristön arvoja, eikä riittävällä tavalla perustu yleispiirteisempien kaavojen ohjausvaikutukseen. Pirkanmaan ELY-keskus esittää, että asemakaava palautetaan valmisteluun riittävien vaihtoehtojen laatimiseksi ja tässä lausunnossa esitettyjen seikkojen huomioimiseksi.

10.2.2020

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Ilari Rasimus ja ratkaissut johtava asiantuntija Samuli Alppi.

Jakelu

Tampereen kaupunki, kirjaamo@tampere.fi

Tiedoksi

Projektiarkkitehti Anna Hyyppä, anna.hyyppa@tampere.fi

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan maakuntamuseo

Tämä asiakirja PIRELY/1/07.01/2013 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/1/07.01/2013 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Alppi Samuli 11.02.2020 16:39

Esittelijä Rasimus Ilari 11.02.2020 16:15

Asiakirjan diaarinumero: 80/2020

Päivämäärä: 18.03.2020

Otsikko: Tampere, Tulli, Pinninkatu 45 ja 47, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen, asemakaavaehdotus nro 8462 (TRE: 3414/10.02.01/2018)

Allekirjoittajat:

<i>Nimi</i>	<i>Allekirjoitettu tunnisteella</i>	<i>Allekirjoituspäivä EE(S)T</i>
Lyyra-Seppänen Anna	Vahva	2020-03-18 16:23
Katariina	Vahva	2020-03-19 13:19
Soininen Tuija-Liisa		



Tämä dokumentti sisältää:

- Etusivun
- Alkuperäisen dokumentin (tai dokumentit)
- Sähköiset allekirjoitukset. Nämä eivät ole asiakirjan sivuilla nähtävillä, mutta ovat sähköisesti liitettynä.



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.

Allekirjoitettu asiakirja alkaa seuraavalta sivulta >



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

18.03.2020 DIAR: 80/2020

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
PL 487

33101 Tampere

kirjaamo@tampere.fi

Lausuntopyyntö 12.2.2020

TAMPERE, TULLI, PINNINKATU 45 JA 47, KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS
JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 8462 (TRE:
3414/10.02.01/2018)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikon mukaisesta hankkeesta. Asemakaavan muutos koskettaa vanhojen teollisuuskiinteistöjen korttelia Tampereen Tullin alueella. Tontin arvot liittyvät kiinteästi Tampereen teollisuushistoriaan, erityisesti alueen kenkäteollisuuteen sekä Tullin alueen kehittymiseen teollisuusrakennusten, liiketoimintojen ja varastojen omaleimaisena kokonaisuutena. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on monipuolistaa tonttien käyttötarkoitusta, lisätä alueen asuinkerrosneliöitä ja kehittää korttelin kaupunkikuvaa. Suunnitelman mukaan Pinninkatu 45:n rakennusta korotettaisiin neljällä kerroksella, purkaen samalla nykyiset sisäänvedetyt 5. ja 6. kerros, kuitenkin vanha porrashuone säilyttäen. Pinninkatu 47:n rakennus purettaisiin ja paikalle rakennettaisiin 12-kerroksinen asuinkerrostalo.

Pirkanmaan maakuntamuseo on osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossaan (diar. 361/2019) todennut, että Pinninkatu 45:n korottamista voidaan pitää mahdollisena, edellyttäen kuitenkin että säilyvä osa rakennusta säilyttää kaupunkikuvallisen asemansa ja ominaispiirteensä. Kaavaehdotuksessa esitetty korotusosa on arkkitehtuuriltaan hillitty ja antaa siten tilaa alkuperäisen rakennuksen viimeistellyille funkismuodoille.

Pinninkatu 47:n rakennuksen säilyttäminen on selvitysten perusteella katsottu teknisesti ja käytön kannalta mahdottomaksi. Maakuntamuseo pitää edelleen purkamista valitettavana, mutta tässä tapauksessa mahdollisena. Kaavaselostuksessa todetaan asianmukaisesti purkamisen heikentävän Tullin alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Uudisrakentamisen kaupunkikuvallista vaikutusta arvioitaessa Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että Pinninkatu 45:n korotusta ja Pinninkatu 47:n uudisrakennusta tulee tarkastella kaupunkikuvallisena kokonaisuutena. Suunnitelmassa esitetty Pinninkatu 47:n uudisrakennus katkeaa visuaalisesti kahtia viereisen rakennuksen alkuperäisen räystäslinjan kohdalla ja syntyy voimakkaan blokkimainen rakenne, jota uudisrakennuksen kaksijakoinen väritys (punatiili-valkoinen) korostaa. Pinninkatu 47:n uudisrakennus ei siten parhaalla tavalla tue korttelin ehjää kokonaisilmettä ja heikentää naapurirakennuksen eli Pinninkatu 45:n säilyvän osan historiallista kertovuutta

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO Museokeskus Vapriikki,

Alaverstaanraitti 5, 33101 Tampere. Puh. 040 6730784. Fax: 03 5656 5141

Sähköposti: pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi www.vapriikki.fi

ja erottuvuutta kaupunkikuvassa. Yhdessä Pinninkatu 45:n korotusosan kanssa vaikutelma on levoton ja konttimainen. Pinninkatu 47:n osalta yhtenäisempi julkisivuväriyty näyttäisi selkeämmin, että kyseessä on kauttaaltaan uudisrakennus. Maakuntamuseo esittääkin, että Pinninkatu 47:n uudisrakennuksen julkisivuissa pitäydytään pääosiltaan yhtenäisessä väriytyksessä, mieluiten alaosassa käytetyn punatiilen sävyissä. Julkisivujen sisäänveto viidennen kerroksen kohdalla istuu kuitenkin luontevasti korttelin kerrokselliseen kokonaisuuteen. Lisäksi katutason liiketilojen sisäänkäyntien viimeistelyyn ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, mikä viestii rakennustyyppin muutoksesta teollisuudesta asumiseen ja luo elävyyttä kapeaan katu-tilaan.

Yksikön päällikkö

Tuija-Liisa Soininen

Tutkija

Anna Lyyra-Seppänen

Tiedoksi: Pirkanmaan ELY-keskus/Y-vastuualue/Yhdyskunnat ja luonto; Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut; Pirkanmaan liitto

AL-S/al-s

36/2020

LAUSUNTO TAMPEREEN XVII TULLIN (PINNINKATU 45 JA 47) ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUKSESTA (NRO 8462 / TRE: 3414/10.02.01/2018)

Tampereen kaupunki pyytää 12.2.2020 lähetetyssä sähköpostissa Pirkanmaan liitolta lausuntoa otsikon asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Lausunto on pyydetty toimittamaan 4.3.2020 mennessä kaupungin kirjaamoon.

Suunnittelualan kuvaus ja kaavan tavoitteet

Suunnitteluala sijaitsee Tullin kaupunginosassa Tampereen keskustassa. Asemakaavan muutos koskee korttelin nro 311 tontteja nro 3 ja nro 60 Pinninkadun varrella osoitteissa Pinninkatu 45 ja 47. Tontilla nro 3 on nelikerroksinen, vuonna 1951 valmistunut entinen Hämeen Kenkätehtaan tiilirakennus. Tontilla nro 60 on viisikerroksinen, vuonna 1948 teollisuuskäyttöön valmistunut tiilirakennus. Molemmat rakennukset ovat 1970-luvulta alkaen olleet toimistokäytössä.

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on muuttaa tonttien käyttötarkoitus asuun. Tontin nro 3 osalta tavoitteena on nykyisen rakennuksen purkaminen ja korvaaminen opiskelija-asuinalolla. Tontin nro 60 osalta tavoitteena on nykyisen rakennuksen korottaminen. Kaupungin tavoitteena on kehittää Tullin aluetta yleisuunnitelman pohjalta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunginosaksi, jossa on työpaikkojen lisäksi asumista ja palveluja. Tavoitteeksi on kirjattu myös kaupunkikuvallisten ja kulttuuriympäristön arvojen huomioiminen.

Kaavaprosessi

Asemakaava laaditaan tonttien omistajien aloitteesta. Tonttia nro 3 koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 20.12.2012-24.1.2013. Tuolloin tontin omistajan tavoitteena oli rakennuksen peruskorjaaminen asuinkäyttöön. Tontin nro 60 omistaja jätti asemakaavan muutoshakemuksen 4.12.2013 ja tontti liitettiin samaan kaava-alueeseen. Aloituvaiheen jälkeen asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteet ovat tarkentuneet. Tontteja nro 3 ja 60 koskeva tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.6.-9.8.2018. Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 6.-27.6.2019. Kaupunkikuvatoimikunta käsittelee suunnitelmia 6.8.2019. Yhdyskuntalautakunta päätti 10.12.2019 kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotus oli nähtävillä tammikuussa 2020.

Kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan **maakuntakaavan** 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä sekä sitä koskenutta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisua koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellä pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä maakuntavaltuustossa päätettiin.

Maakuntakaavassa suunnitteluala on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ja se sijoittuu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle. Alue on myös osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Tullin alue ja Sorsapuisto).

Suunnittelualueella on voimassa keskustan strateginen **osayleiskaava**, joka on tullut voimaan 16.1.2019. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, joka sijoittuu ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeelle. Suunnittelualuetta sivuaa radan varren korkeaan rakentamiseen soveltuva vyöhyke. Yleiskaavan liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikumisen alueeseen. Pinninkadulla kulkee urbaani jalankulkuakseli ja keskustan pyöräilyn pääreitti.

Tontilla nro 3 on voimassa v. 1983 vahvistettu **asemakaava**, jossa tontti on osoitettu liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontilla nro 60 voimassa olevassa v.1977 vahvistetussa asemakaavassa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavan valmisteluaineistosta annettu palaute

Pirkanmaan liitto antoi 7.8.2019 kaavaluonnoksesta lausunnon, jossa todettiin, että täydennysrakentaminen edistää maakuntakaavan toteutumista. Vaikutuksia maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ei kuitenkaan ole riittävästi tutkittu eikä ratkaisu siten ole maakuntakaavan mukainen. Vaikutusten arviointia ja vaihtoehtojen vertailua tulee täydentää.

Asemakaavaehdotus

Kaavaselostuksen mukaan (s.24) asemakaavaehdotuksessa on huomioitu valmisteluaineistosta saatu palaute mm. seuraavasti:

"Palautteen perusteella asemakaavaehdotukseen merkittiin Pinninkadun puoleista nykyistä räystäslinjaa vastaava korkeusasema, jonka yläpuolella julkisivun tulee olla sisäänvedetty tai käsitelty muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla. Näin Pinninkatu 45:n kaupunkikuvallisesti merkittävä osa säilyy ja Pinninkatu 47:n uudisrakennuksen alaosaa asetuu samaan linjaan muistumana vanhasta rakennuksesta. Pinninkatu 45:n rakennuksen suojelumerkintä vastaa sen kaupunkikuvallisesti merkittävää säilyvää osaa eli neljää ensimmäistä kerrosta. Kaavaratkaisu säilyttää myös kaupunkikuvassa näkyvän porrastornin. Tontin nro3 suurinta kerroslukua madallettiin 12:sta kymmeneen, jolloin vaikutukset kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön ovat vähäisemmät."

"Tullin alueen yleissuunnitelma toteuttaa Keskustan strategisen osayleiskaavan ja kaupungin strategiaan perustuvan Keskustan kehittämissuunnitelman tavoitteita. Se on yleispiirteinen suunnitelma, joka toimii asemakaavan tausta-aineistona. Rakentamisen määrää ei määritellä yleissuunnitelmassa vaan vasta asemakaavassa. Yleissuunnitelmassa on kuitenkin etsitty mm. mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja koko aluetta koskevan laajemman tarkastelun pohjalta. Asemakaavaa laadittaessa on arvioitu muitakin vaihtoehtoja kuin esitetty ratkaisu. Yleissuunnitelman kuvausta täsmennettiin kaavaselostukseen."

"Vaikutusten arviointia täydennettiin mm. kuvapareilla, jotka havainnollistavat muutoksen vaikutusta maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Havainnekuvat ovat osa viitesuunnitelma-aineistoa, joka on asemakaavan liitteenä. Selostuksen kappaleessa 4.3 on kuvattu mm. Pinninkatu 47:n nykyisen rakennuksen soveltumattomuutta asuinkäyttöön asemakaavaratkaisun perusteluna."

"Tullin yleissuunnitelmassa on tutkittu täydennysrakentamisen kaupunkikuvallisia periaatteita, joiden pohjalta korkeampi rakennus on katsottu mahdolliseksi tälle alueelle. Asemakaava edellyttää mm. uudisrakentamisen sovittamista arvoympäristöön ja laadukkaita pihvoja asukkaille. Asemakaava ei ota kantaa asuntojakaumaan. Havainnekuvia täsmennettiin nykyisten rakennusten osalta."

Päätös: Pirkanmaan liitto on tutustunut Tampereen Tullin alueen (Pinninkatu 45 ja 47) asemakaavamuutoksen ehdotukseen ja antaa seuraavan lausunnon:

Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavaehdotuksen selostustekstiä on riittäväällä tavalla täydennetty kaavasuunnitelman vaikutusten arviointiin ja vaihtoehtojen vertailuun liittyvien kuvausten osalta.

Suunnittelun aikana on selvitetty tarkemmin tontin nro 3 nykyisen rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön ja korottamista mm. rakenneselvitysten sekä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. Entisen teollisuusrakennuksen kerroskorkeudet, tasoerot, rakenteiden tekniset ominaisuudet sekä haitta-ainejäämät eivät mahdollista kohteen käyttötarkoituksen muutosta asumiseen ja laadukkaan asuin ympäristön toteuttamiseen. Kaavaselostuksessa kuitenkin todetaan, että entisen Hämeen Kenkätehtaan säilyttäminen tukisi kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden sekä Tullin alueen omaleimaisen ja vahvan identiteetin säilymistä. Näihin tietoihin pohjautuen Pirkanmaan liitto näkee ko. rakennuksen purkamisen ja arvokkaan yhteisen kulttuuriympäristöperinnön häviämisen erittäin valitettavana, mutta perustelluista syistä ymmärrettävänä ratkaisuna.



Esa Halme
Maakuntajohtaja



Hanna Djupsjöbacka
Maakunta-arkkitehti

