

Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

12.6.2019

Viranomaisneuvottelu, Frenckellin asemakaavamuutos nro 8776

Aika ja paikka: 12.6.2019 klo 14 - 14.55, Frenckell, neuvotteluhuone Birger

Osallistujat:

Tampereen kaupunki

Asemakaavoitus

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen
Aluevastaava Iina Laakkonen
Suunnittelija Altti Moisala
Ympäristöasiantuntija Antonia Sucksdorff

Yleiskaavoitus

Yleiskaavapäällikkö Pia Hastio
Kaavoitusarkkitehti Dani Kulonpää

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm
Tonttipäällikkö Heli Toukonieniemi
Asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä
Maanhankintapäällikkö Ari Kilpi
Hankearkkitehti Kirsti Hankela

Kiinteistönmuodostus

Maanmittausinsinööri Antti Alarotu
Kiinteistönmuodostusinsinööri Eino Jaskari

Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja Eija Muttonen-Mattila
Lupa-arkkitehti Annika Alppi

Liikennesuunnittelu

Suunnittelupäällikkö Ari Vandell
Liikenneinsinööri Timo Seimelä

Viheralueet ja hulevedet

Suunnittelupäällikkö Timo Koski
Vesihuoltoinsinööri Maria Åkerman

Ympäristönsuojelu

Ympäristönsuojelupäällikkö Harri Willberg
Ympäristösuunnittelija Marjatta Salovaara

Terveydensuojelu

Terveysinsinööri Tuula Sillanpää

Keskustahanke

Hankekehityspäällikkö Minna Seppänen

Pirkanmaan maakuntamuseo

Yksikön-päällikkö Tuija Liisa Soinen
Rakennustutkija Miinu Mäkelä

Pirkanmaan liitto

Kaavoitusasiantuntija Ilari Rasimus

Pirkanmaan ELY-keskus

Ylitarkastaja Samuli Alppi

Tampereen Vesi liikelaitos

Toimistoinsinööri Sanna Siukola
Rakennuttamispäällikkö Petri Pulli
Verkostopäällikkö Pekka Laakkonen

Pirkanmaan pelastuslaitos

Johtava palotarkastaja Pekka Mutikainen

Tampereen Sähkölaitos Oy

Myyntipäällikkö Hanni Hirvonen

Tampereen Sähköverkko Oy

Suunnittelupäällikkö Kari Tappura

Kirjaamojaku: kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi; pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi;
pirkanmaan.liitto@pirkanmaa.fi, vesi.kirjaamo@tampere.fi

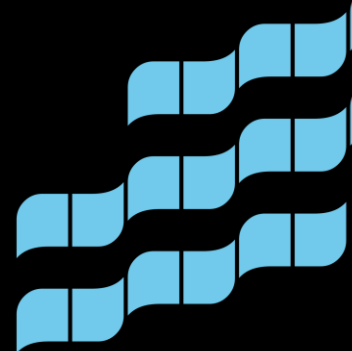
Muistio

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Osallistujat esittäytyivät. Kokouksen puheenjohtajana toimi Elina Karppinen ja sihteerinä Antonia Sucksdorff.

2. Neuvottelun tarkoitus

Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu, eli viranomaisneuvottelu valmisteltaessa kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on yhdyskuntarakenteellisten va
luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä.



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

12.6.2019

3. Asemakaavaprosessin kulku

lina Laakkonen esitteli asemakaavaprosessin kulkua. Frenckellin asemakaavamuutos nro 8776 on käynnistetty ja OAS liitteinen oli nähtävillä 2.5.2019 - 23.5.2019 välisen ajan. Aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 16.5.2019.

4. Aloitusvaiheesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

OAS:n nähtävillä ollessa saapui kommentit Pelastuslaitokselta ja Pirkanmaan liitolta. Pirkanmaan maakuntamuseon kommentti saapui 3.6.2019.

Pirkanmaan Pelastuslaitos kommentoi, että kaavan lähivaikutusalueella sijaitsee Tammerkosken Yläkosken voimalaitosten patorakenteita, jotka on pelastuslaitoksella olevan tiedon mukaan luokiteltu patoturvallisuuslain (494/2009) 11 §:n mukaiseen luokkaan 1. (Mahdollinen pato-onnettomuus aiheuttaa vaaran ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavan vaaran ympäristölle tai omaisuudelle). Patorakenteiden aiheuttama riski ja mahdolliset rajoitteet maankäytölle tulee huomioida kaavoituksessa.

Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa aineistosta, mutta pyysi päivittämään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 osalta siten, että kaavaa koskeva korkeimman hallinto-oikeuden antama päätös tulee huomioiduksi.

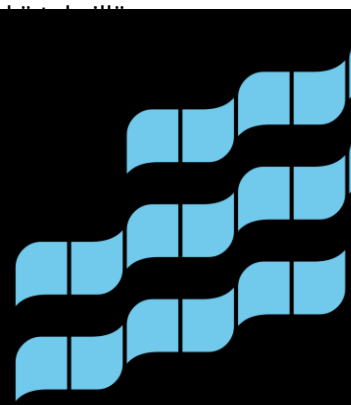
Pirkanmaan maakuntamuseo viittasi maaliskuussa 2019 annettuun ennakkolausuntoon (DIAR: 114/2019), jossa se otti kantaa Frenckellin asemakaavan uudistamiseen. Lausunnossa maakuntamuseo toi esiin alueen kulttuurihistoriallisia arvot ja niiden huomioimisen alueen tulevaisuuden suunnittelussa. Maakuntamuseo totesi Frenckellin alueeseen liittyvän kulttuuriympäristön arvoja koskevia lisäselvitystarpeita. Maakuntamuseo ei lähtökohtaisesti sulje pois mitään uudiskäytön muotoja, mutta korostaa että suunnittelun on perustuttava ensisijassa rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseen ja että rakennusten julkisivuihin mahdollisesti suunniteltavien muutosten tulee olla maltillisia ja rakennusten ominaispiirteitä tukevia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on asianmukaisesti huomioitu kaava-alueen asema osana Tammerkosken kansallismaisemaa ja Tammerkosken teollisuusmaiseman valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavan tavoitteiden osalta maakuntamuseo toteaa alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen turvaamisen olevan oikea lähtökohta alueen asemakaavan uudistamiselle. Alueen kulkuyhteyksien parantamisen tavoitteet saattavat aiheuttaa ristiriitaa arvojen säilyttämisen kanssa. Kaavaratkaisua valmisteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota näiden tavoitteiden yhteensovittamiseen.

Maakuntamuseo toteaa, että rakennushistoriaselvitys Frenckellin konttorist...
olevat selvitykset tehdaskokonaisuuden päivittämisestä sekä pannuhuonee...
kulttuurihistoriallisista arvoista ovat rakennetun ympäristön osalta riittäviä.

Arkeologista kulttuuriperintöä koskeva tutkimustarve on kirjattu osallistumi...
arviointisuunnitelmaan asianmukaisesti. Lisätietoja ja -ohjeita tutkimuksista



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

12.6.2019

saa maakuntamuseolta. Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 16.5.2019 ja paikalla oli kourallinen osallisia, joilta saatiin joitakin karttakommentteja. Osallisten mielipiteissä toivottiin mm. kioskia tai kahvilaa, maantasoon monikäyttöistä harrastustilaa ja torin tapahtumakäytön huomioimista, liikennettä maan alle sekä Satakunnankadulle ja Patosillalle leveämpiä pyöräkaistoja. Esitettiin myös julkista tilaa Frenckelliin, tapaamispistettä, veistoksia, penkkejä, leveitä portaita istuskeluun ja kahluuallasta, joka voisi olla talvella luistelukenttä.

Minna Seppänen esitteli tätä kaavaa koskevia tavoitteita Keskustorin visiotyössä. Frenckellin aukion painopiste pitäisi olla tapahtumissa. Sisäpiha tulisi jättää julkiseen käyttöön ja läpikuljettavaksi, pääsyä kosken rantaan pitää parantaa. Rakennuksen maantasokerros tulee olla aktiivisessa julkisessa käytössä. Tammerkosken ylitysten kapasiteetissa on puutteita sekä kävelijöiden että pyöräilijöiden osalta. Frenckellin konttorirakennukselle esitetään laajennusta Laikun lavan puolelle.

5. Frenckellin myyntikilpailu

Frenckellin virastotalo kuuluu Tampereen kaupungin realisoitaviin kiinteistöihin. Kaupunki on myymässä tontin vuokraoikeutta ja Frenckellin kiinteistöä. Ari Kilpi esitteli myyntikilpailua. Kohde myydään tarjousten perusteella kaksivaiheisella prosessilla.

Myyntiprosessin ensimmäinen vaihe, ilmoittautumisvaihe, päättyi 5.6.2019. Kilpailuun saatiin kolme ilmoittautumista. Tarjoajia pyydettiin toimittamaan alustava idea kohteen uudesta käyttötarkoituksesta, alustava kuvaus rahoituksen järjestämisestä sekä mahdollisia referenssejä vastaavista kohteista.

Ilmoittautumisvaiheessa esitettyjä ideoita uudesta käyttötarkoituksesta olivat hotelli- ja matkailutoimintaa, ravintola- ja kahvilatoimintaa, toimistotilaa, kulttuuri/teatteritoimintaa ja korkeatasoista asumista jossain määrin. Vanhan kulttuuriympäristön, historian ja suojelunäkökulmien kunnioittaminen nousi myös esille vastauksissa. Kohdetta pidettiin kiinnostavana matkailijoille ja kaupunkilaisille.

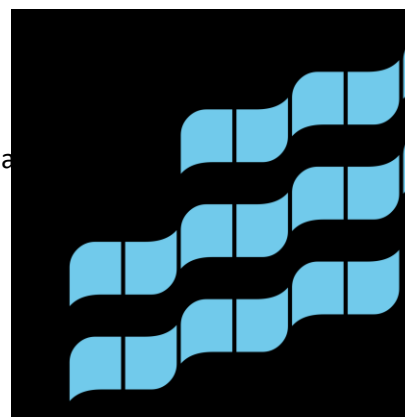
Kaupunki kutsuu kilpailijat syksyllä myyntiprosessin toiseen vaiheeseen, tarjousvaiheeseen. Valitun kilpailijan tavoitteet huomioidaan asemakaavaluonnosta valmisteltaessa. Tavoitteena on, että vuoden loppuun mennessä on valikoitunut yksi taho, jonka kanssa tehdään aiesopimus. Asemakaavan valmistumistavoite on vahvistuminen vuoden 2021 loppuun mennessä.

Kirsti Hankela kertoi, että Frenckellin myynti liittyy kiinteästi virastojen kehittämishankkeeseen. Frenckellin työntekijät siirtyvät virastotalolle, jota laajennetaan samalla kuin toimintoja tiivistetään ja tarkistetaan. Kaupunki voi olla vuokralaisena Frenckellissä vuoteen 2023 saakka. Teatteritoiminta säilyy Frenckellissä vähintään vuoteen 2025 saakka.

6. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja ydinkeskustan



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

12.6.2019

kehittämisyöhykkeeksi sekä kuuluu keskustana kehitettävän hitaan liikkumisen alueeseen. Kohde kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, jolla kehittäminen on sovitettava sen vaatimuksiin. Alueen halki kulkee seudullinen pyöräilyn pääreitti ja Tammerkosken rannassa tärkeä jalankulun reitti. Yleiskaavan tavoitteiden mukaista on pitää katuihin ja yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäytössä, kehittää Frencellin sisäpihaa julkiseen käyttöön ja avata yleisiä kulkuyhteyksiä korttelin läpi kosken rantaan.

Terveydensuojelu

Tapahtumista aiheutuva melu on otettava huomioon jatkosuunnittelussa. Asuminen ja majoitustilat eivät sovi Frencellinaukion laidalle, mikäli se on tapahtumapaikka jatkossakin. Myös ravintolat ja teatteritoiminta aiheuttavat melua, joka kulkeutuu ylempiin kerroksiin. Tämän estäminen vaatii tarkkaa jatkosuunnittelua.

Pirkanmaan maakuntamuseo

Alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen turvaaminen on oikea lähtökohta asemakaavan uudistamiselle. Alueella on moninaisia kulttuuriarvoja; merkittäviä muinaisjäännöksiä ja valtakunnallisesti arvokas kansallismaisema. Frencell on erityyppinen tehdasalue kuin muut saman aikakauden tehdasalueet, koska teollisuus on loppunut tässä kiinteistössä aikaisemmin. Kulkuyhteyksiin liittyvät haasteet on tuotu esille. Selvitykset ovat hyvällä mallilla menossa eteenpäin. Mitään käyttötarkoitusta ei tarvitse sulkea pois, jos suunnittelu tehdään rakennuksen arvojen ehdoilla. Esimerkiksi sisäänkäyntien lisääminen muuttaa rakennuksen ominaispiirteitä. Jatkosuunnittelun asioita ovat myös mm. parvekkeet ja kattoikkunat, joita on harkittava tarkkaan.

Liikennesuunnittelu

Tavoitteena on kävelyn ja pyöräilyn nykyisten järjestelmien kehittäminen. Uusia kulkuyhteyksiä tarvitaan rakennuksen itäpuolelle. Pelastus- ja huoltoliikenteen sovittaminen tulevaan toimintaan on haastavaa. Pitäisi harkita Patosillan mukaanottoa kaava-alueeseen. Pyöräilyn pääreitit oikaisua on myös syytä tutkia asemakaavan yhteydessä.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä

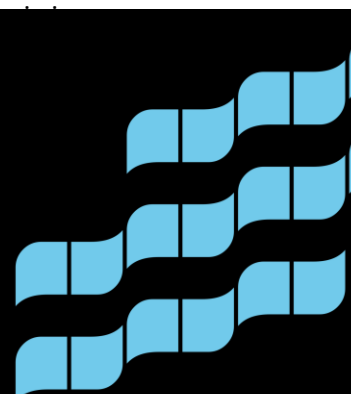
Kiinteistönomistajan tahtotila on muuttaa asemakaavan pääkäyttötarkoitus Y -merkinnästä C -merkintään.

Tampereen Vesi liikelaitos

Kirjastonpuiston läpi kulkee 600 mm päävesijohto. Mitään kiinteää rakennusta tai vastaavaa ei tule osoittaa sen päälle.

Pirkanmaan ELY -keskus

ELY -keskuksen intressi kohdistuu valtakunnalliseen RKY -alueeseen. Rakennuksen ulkojulkisivu on merkittävä ja myös kattojulkisivu on tärkeä. Siihen ei voida osoittaa kattoikkunoita. Julkisivun muutokset, esimerkiksi parvekkeet, eivät myöskään ole mahdollisia. Asuminen vaikeuttaa muun toiminnan kehittämistä alueella. Sisäpihalle voidaan kehittää uudenlaisia ratkaisuja. Kulkuaukko sisäpihalta kosken rantaan on hyvä idea. Valssipadon raitin leventäminen vaatii aukon suurentamista rakennusmassaan voidaan tutkia. Satakunnan leventäminen ei ole ensisijainen vaihtoehto. Puisto on oma suunnittelutehtävä osana RKY -aluetta.



7. Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja totesi, että viranomaisneuvottelussa esille tuodut asiat ovat tärkeitä lähtökohtia asemakaavan laadintaan ja myyntikilpailuun. Asemakaavan laadinnan yhteydessä tutkitaan mm. pääpyöräreitin sijaintia ja harkitaan kaava-alueen laajennusta patosillalle.

