



Tampereen kaupunki
kirjaamo@tampere.fi

Viite: Lausuntopyyntö 8.3.2019, D-n:ro TRE:8162/10.02.01/2016

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto Hämeenkatu 24 asemakaavamuutos, asemakaavan 8666 ehdotuksesta, Tampere

Tampereen kaupunki on pyytänyt Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavaehdotuksesta. Lausuntonaan ELY-keskus toteaa seuraavan:

Hämeenkatu on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen yleiskaava ohjaa asemakaavasuunnittelua seuraavasti: Hämeenkadun RKY-alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin. Tämä on todettu myös kaavaselostuksessa. Kun kaavamuutoksen tarkoituksena on lisärakentaminen korottamalla Hämeenkadun puoleista rakennusta kahdella asuinkerroksella, syntyy ristiriita edellä mainittujen arvojen kanssa.

ELY-keskus on aiemmissa kommentteissaan tuonut ilmi kantansa, että täydennysrakentaminen tulee toteuttaa nykyisen rakennusmassan puitteissa. Sisäänvedetty ullakkokerros voitaisiin ottaa asuinkäyttöön. Rakennuksen korotus haittaisi myös merkittävästi Kauppakadun puoleisten rakennusten luonnonvalon saantia, koska se sijaitsee välittömästi näiden eteläpuolella.

Hämeenkadun RKY-alueen ilmeen eräs historiallisesti merkittävä ja näkyvä piirre on 1930- ja 1940 -lukujen funkkisrakennukset, joita Hämeenkatu 24 edustaa. Rakennuksille on tyypillistä mm. sisäänvedetty ullakkokerros ja tasakatot. Kaavaehdotuksen havainnekuviissa on kuitenkin jyrkkä harjakatto, joka on tyyllisesti sopimaton funkkisrakennukseen. Tyyllillisesti oikea tapa on käyttää yhtä sisäänvedettyä ullakkokerrosta.

Laskentatapa, jossa lisärakentamisen tarvitsemia autopaikkoja ei tarvitse osoittaa, on ongelmallinen, kun samanaikaisesti myös vanhan asemakaavasta puuttuva autopaikkanormi hyväksytään kaavamuutoksessa. Keskustan osalta tulee noudattaa yhtenäistä ja tasapuolista pysäköintimitoitusta ja mahdollisten vapautusten kokonaisvaikutus tulee arvioida. Kaavaselostuksesta ei siten täysin käy ilmi kaavan liikenteelliset vaikutukset. Ongelma koskee laajemmin koko keskustaa, jossa eri hankkeiden yhteisvaikutuksia jo nykyisin ruuhkaiseen katuverkkoon ei ole selvitetty.

28.3.2019

PIRELY/5400/2017

Kaavasta on syytä pitää MRL:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Lausunto on allekirjoitettu sähköisesti. Lausunnon esitteli ylitarkastaja Pekka Kinanen ja ratkaisi johtava asiantuntija Samuli Alppi.

LIITTEET

-

JAKELU

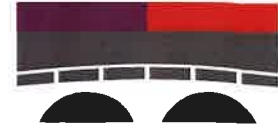
kirjaamo@tampere.fi

TIEDOKSI

Tämä asiakirja PIRELY/5400/2017 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/5400/2017 har godkänts elektroniskt

Alppi Samuli 01.04.2019 13:51

Kinanen Pekka 01.04.2019 13:51



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

26.03.2019

DIAR: 166/2019

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
PL 487

33101 Tampere

kirjaamo@tampere.fi

Lausuntopyyntö 8.3.2019

TAMPERE, TAMMERKOSKI, HÄMEENKATU 24, RAKENNUKSEN KOROTTAMINEN,
ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 8666 (TRE:8162/10.02.01/2016)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Hämeenkatu 24:ssä sijaitsee Yhdyspankintalona tunnettu, arkkitehti Jaakko Tähtisen suunnittelema ja 1939 valmistunut funktionalismia edustavien rakennusten kokonaisuus. Kiinteistön Hämeenkadun puoleinen rakennus on osa Tampereen Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, ja Kauppakadun puoleinen rakennus osa Kauppakadun maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Maakuntamuseo on antanut aiemmin lausunnot hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (DIAR: 339/2017) ja luonnoksesta (DIAR: 301/2018). Viimeksi antamassaan lausunnossa maakuntamuseo totesi, että Yhdyspankintalon arkkitehtonisia arvoja on mm. rakennuksen funktionalististen piirteiden hyvä säilyneisyys ja että rakennuksen ympäristöarvot kytkeytyvät arvokkaaseen sijaintiin ja Yhdyspankintalon rooliin sekä osana lähiympäristönsä kokonaisuutta että alisteisuutena läheisille jugendrakennuksille. Lisäksi maakuntamuseo totesi, että sekä Yhdyspankintalo että koko Hämeenkadun varren kokonaisuus ovat kulttuurihistoriallisten arvojensa osalta herkkiä eikä luonnosvaiheen havaintoaineisto vielä osoita, että Yhdyspankintalon korottaminen kahdeksankerroksiseksi sopeutuisi riittävästi mm. Yhdyspankintalon arkkitehtuurin ja KOP:n talon kattomaiseman arvoihin. Pirkanmaan maakuntamuseo kehoitti harkitsemaan jatkosuunnittelussa korotusosan maltillistamista.

Asemakaavaehdotuksessa korotusosan suunnittelua on jatkettu ja se on saatu sovitettua aiempaa paremmin viereisen Kansallispankin talon monimuotoiseen kattomaailmaan. Korotuksen kaupunkikuvallinen rooli on maltillisempi ja se erottuu selkeästi Yhdyspankintalon alkuperäisestä arkkitehtuurista eikä heikennä niin voimakkaasti rakennuksen ymmärrettävyyttä. Samalla uusi ajallinen kerrostuma luonnollisesti kuitenkin vähentää rakennuksen alkuperäisyyttä, säilyneisyyttä ja arkkitehtonista arvoa. Tampereen kaupungin kaupunkikuvatoimikunta on arvioinut hanketta alustavasti, ja kaavaselostuksen mukaan kaupunkikuvatoimikunta tulisi ohjaamaan hanketta rakennuslupavaiheessa.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa siis, että hanke heikentää Tampereen Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävässä rakennettussa kulttuuriympäristössä sijaitsevan Yhdyspankintalon kulttuurihistoriallisia

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO, PL 487, 33101 Tampere

Puh. 040 6730784 Fax: 03 5656 5141 www.vapriikki.fi

Sähköposti: pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi

arvoja. Hankkeen vaikutukset koko arvoalueeseen eivät kuitenkaan ole niin merkittäviä, että Pirkanmaan maakuntamuseo vastustaisi asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Yksikön päällikkö



Tuija-Liisa Soininen

Tutkija

Miinu Mäkelä

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

MM/mh/mm



110/2019

LAUSUNTO ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA: TAMPERE, HÄMEENKATU 24, KAAVA NRO 8666

Tampereen kaupunki pyytää 8.3.2019 lähetetyssä sähköpostiviestissä Pirkanmaan liitolta lausuntoa otsikon asemakaavaehdotuksesta. Lausunto pyydetään toimittamaan 21.3.2019 mennessä, mutta lausunnonle on saatu lisääiaka 29.3.2019 asti.

Kaavan kuvaus ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustassa, Tammerkosken länsipuolella tiiviissä umpikorttelirakenteessa. Asemakaavan muutos koskee II kaupunginosan korttelin nro 12 tonttia nro 26, joka rajautuu etelässä Hämeenkatuun, pohjoisessa Kauppakatuun sekä idässä ja lännessä korttelin muihin tontteihin. Tontin pinta-ala on 1920 m².

Tontilla sijaitsee vuonna 1939 rakennettu asuin- ja liikekerrostalojen kokonaisuus. Hämeenkadun puolella on kuusikerroksinen liike- ja toimistorakennus, Kauppakadun varressa kuusikerroksinen asuinrakennus ja sisäpihalla yksikerroksinen entinen pankkisali. Hämeenkadun siiven ullakolle rakennettiin terassillinen sauna-osasto vuonna 1968 ja sitä laajennettiin edelleen vuonna 1980.

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. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on korottaa Hämeenkadun puoleista rakennusta kahdella asuinkerroksella siten, että nykyinen ullakkokerros purettaisiin, sekä muuttaa 3.-6. kerrosten toimistotilat asuinkäyttöön.

Kaavahanketta varten on laadittu selvityksiä: meluselvitys, rakennetun ympäristön selvitys ja pihatarkastelu. Työssä käytetään myös yleiskaavallisia selvityksiä rakennetusta ympäristöstä ja ullakkorakentamisesta.

Kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Pirkanmaan maakuntahallitus on päättänyt MRL 201 §:n nojalla maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kumosi lainvoimaiset Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.

Maakuntakaavan hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on antanut 23.5.2018 päätöksensä Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 koskien. Päätöksessään Hämeenlinnan hallinto-

2 (5)

oikeus hyväksyy neljän valituksen jättäneen valitukset osittain ja kumoo Pirkanmaan maakuntavaltuuston päätöksen hyväksyä Pirkanmaan maakuntakaava 2040 eräiden kaavamerkintöjen osalta. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksen mukaiset kumottavat merkinnät eivät koske Hämeenkatu 24:n asemakaavan suunnittelualuetta.

Pirkanmaan maakuntahallitus on valittanut Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Maakuntahallitus vaatii, että hallinto-oikeuden päätös on kumottu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevilta osin kumottava lainvastaisena ja saatettava Pirkanmaan maakuntakaavaa koskeva hyväksymispäätös voimaan sellaisena kuin Pirkanmaan maakuntavaltuusto on sen hyväksynyt.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ja se sijoittuu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle. Suunnittelualueen Hämeenkadun puoleinen osa muodostaa osan valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä (Tampereen Hämeenkatu, Hämeensilta ja Keskustori). Ote maakuntakaavasta sekä maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset ovat tämän lausunnon liitteenä.

Suunnittelualueella on voimassa Tampereen Keskustan strateginen **osayleiskaava**, joka on tullut voimaan 16.1.2019. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykettä. Alueella tulee mm. parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä sekä edistää monipuolisten liiketilöiden tarjontaa lisärakentamisen ja sisäpihojen kehittämisen avulla. Katuihin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset on varattava 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 kaupunki-vihreää. Sisäpihat tulee osoittaa ensisijaisesti muuhun kuin pysäköintiin ja autopysäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti rakenteellisena tai keskitetyissä pysäköintilaitoksissa.

Hämeenkatu on kaupungin merkittävin katutila, jota on kehitettävä aktiivisena, monipuolisena, viihtyisenä ja laadukkaana ympäristönä turvaamalla kulttuurihistorialliset arvot ja liike-elämän toimintaedellytykset. Hämeenkadun RKY-alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin.

Keskustan kehittäminen tukeutuu olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja kulttuuriarvoja vahvistetaan. Valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen ja muinaisjäännösten lisäksi tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologiset kulttuuriperintökohteet. Erityistä huomiota on kiinnitettävä teollisen Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja Tampereen maisemallisiin erityispiirteisiin.

Osayleiskaavan liikennekartalla alue on kävelykeskustana kehitettävää hitaan liikkumisen aluetta, jonka liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Hämeenkadulla kulkee joukkoliikenteen laatu-käytävä. Hämeenkatu on jalankululle ja joukkoliikenteelle varattu katu, jolla pyöräily on mahdollista ja Kuninkaankatu on urbaani jalan-kulkuakseli. Hämeenkadun ja Kuninkaankadun alle on osoitettu maanalaisen pysäköintilaitoksen laajenemisalue.

Suunnittelualueella on voimassa 19.11.1976 vahvistettu asemakaava nro 5036, jossa tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontille on osoitettu viisikerroksinen rakennusala Kauppakadun varteen ja kuusikerroksinen rakennusala Hämeenkadun varteen. Sisäpihalla on yksikerroksinen rakennusala. Asuinhuoneistoja saa olla kaksi ja ullakolle saa rakentaa sauna- ja pesutiloja.



Yhdyskuntalautakunta myönsi 8.9.2009 Kiinteistö Oy Hämeenkatu 24:lle poikkeamisluvan Kauppakadun 2.-5. kerroksen ja ullakon toimistotilojen muuttamiseksi opiskelija-asuntolaksi sekä Hämeenkadun 7. kerroksen saunatilojen muuttamiseksi toimistoiksi. Hankkeessa poikettiin asemakaavan käyttötarkoituksesta, autopaikkavelvoitteesta sekä oleskelu- ja leikkialueista omassa pihassa. Kauppakadun puoleinen muutos on toteutettu, mutta Hämeenkadun saunatilojen muutosta ei.

Asemakaavan luonnos

Asemakaavan lähtökohdaksi on otettu Hämeenkadun puoleisen rakennuksen korottaminen kahdella kerroksella ja muuttaminen asuinkäyttöön kiinteistön omistajan toiveiden mukaisesti. Kaavaselostuksen mukaan: *"Vaihtoehto 0+ olisi nykyisen ullakon muuttaminen asuinkäyttöön. Se olisi kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta parempi vaihtoehto, mutta ei tontin omistajien kannalta toteuttamiskelpoinen."*

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Hämeenkadun puoleisen rakennuksen korottaminen sekä 3.-6. kerrosten toimistotilojen muuttaminen asunnoiksi. Tontti muutetaan liikerakennusten korttelialueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kauppakadun puolen asemakaava päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Tontin vuonna 1939 valmistunut asuin- ja liikekerrostalojen kokonaisuus suojellaan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana.

Asemakaavaehdotus

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavaratkaisua on muokattu lähinnä lisäkerrosten soveltamiseksi paremmin kaupunkikuvaan ja kattomaisemaan sopiviksi. Ylintä kerrosta koskevia asemakaavamääräyksiä on täsmennetty.

Ma. kaavoitusasiantuntija Rasimus:

Pirkanmaan liitto antoi kaavan valmisteluvaiheessa lausunnon, joka keskittyi hankkeen vaikutuksiin valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin sekä RKY-alueen ja keskustatoimintojen alueen suunnitelmääräyksiin maakuntakaavassa. Lausunnossa todettiin, että: *"Asemakaavan luonnoksen ratkaisu on pääpiirteissään Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukainen. Esitetyt havainnekuvat katutasolta antavat kuitenkin yksipuolisen kuvan toteutuneen kaavan vaikutuksista. Rakennus on havaittavissa muualtakin kuin kadulta. Kaavamerkinnoissä on päällekkäisyyttä, jota ei voitane rakennuslupavaiheessa ratkaista: Sr-17 -määräys (Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.) ei todennäköisesti voi toteutua, mikäli rakennusta korotetaan esitetyllä tavalla. Rakennuksen korottaminen kaksikerroksisena vähentää kohteen arkkitehtonisia arvoja, mitä ei tulisi tapahtua valtakunnallisesti merkittävällä alueella."*

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavaan tehdyt muutokset ovat edenneet parempaan suuntaan, mutta olennaiset kysymykset eivät ole muuttuneet. Rakennuksen korottaminen kahdella kerroksella vähentää sen arkkitehtonisia arvoja, vaikka lisäkerroksia on pyritty paremmin soveltamaan ympäristöönsä.

Kaavan vaihtoehtojen tarkastelussa on vaihtoehtoina esitetty ns. 0-vaihtoehto (nykytilanne), 0+ -vaihtoehto (nykyisen ullakkokerroksen muuttaminen asuinkerrokseksi) ja korottaminen kahdella asuinkerroksella. Näistä 0-ve:n osalta todetaan, että se ei vastaa kaupungin tai hakijan tavoitteita, 0+ -ve:n todetaan olevan hakijalle toteuttamiskelvoton, joten ainoaksi kehitettäväksi vaihtoehdoksi arvioidaan kahden asuinkerroksen korotus. Näistä 0+ -vaihtoehto on vaihtoehtojen vertailussa ja vaikutusten arvioinnissa jätetty liian vähälle huomiolle, kun se ainoastaan on todettu tontin omistajan kannalta, ilman lisäperusteluita, toteuttamiskelvot-

tomaksi. Jatkotarkastelussa korottamista on tutkittu ainoastaan kahden kerroksen korottamisen osalta.

Vaihtoehdot jatkotarkastelussa erosivat toisistaan ulkoseinälinjojen sisäänvedon ja ylimmän kerroksen ulkoseinän viistouden osalta. Vaihtoehto 1 vastaa luonnosvaiheen esitystä, jossa molemmat kaksi lisäkerrosta ovat ulkoseinän osalta samassa linjassa kuin nykyinen ullakkokerros. Vaihtoehdossa 2 on 7. kerroksen ulkoseinä samassa linjassa kuin nykyinen ullakon ulkoseinä ja ylimmän kerroksen ulkoseinä viisto viereisen Kansallispankintalon (Hämeenkatu 22) katon mukaisesti. Vaihtoehdossa 3 ovat molemmat lisäkerrokset sisäänvedettyjä alempaan kerrokseen nähden kerrosten näin porrastuessa. Vaihtoehto 3 noudattelee parhaiten rakennuksen arkkitehtonista tyyliä ollen myös muita vaihtoehtoja hillitympi, kun taas vaihtoehto 2 pyrkii noudattelemaan viereisen arvorakennuksen kattomaisemaa ja antaa enemmän vapautta uudelle arkkitehtoniselle ilmaisulle, mitä voi pitää myös riskinä. Kaavaprosessissa on päädytty pitämään vaihtoehtoa 2 parhaana, yllättävää kyllä myös kulttuuriympäristön kannalta, ja kaavaehdotuksen määräyksiä on täsmennetty juuri tämän pohjalta (rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +120,35; rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema +116,95; Hämeenkadun puoleisen rakennuksen ylimmän kerroksen katujulkisivu on toteutettava jyrkkänä kattolapteenä.). Kaavaselostuksen mukaan (Ve 2) ”*Korotus jää melko huomaamattomaksi ja sopeutuu kattomaisemaan myös Kansallispankintalon suunnasta. Vaihtoehto mahdollistaa korotusosan vapaamman suunnittelun mm. aukotuksen ja materiaalien osalta.*” Kulttuuriympäristön kannalta perustelut ovat ontuvia, koska havainnekuvien perusteella korotusosa on vähemmän huomaamaton kuin vaihtoehdossa 3. Lisäksi nimenomaan vapaampi suunnittelu aukotuksen ja materiaalien suhteen mahdollistaa rakennuksen tyylistä poikkeavia ja enemmän huomiota herättäviä ratkaisuja kuin vaihtoehdossa 3, jota onkin pidettävä kulttuuriympäristön kannalta vaihtoehtoa 2 parempana.

Kaavan vaihtoehtojen vertailu on tehty lähinnä katutason näkymien perusteella, mitä on pidettävä puutteellisena tarkasteluna. Rakennus on havaittavissa myös muualta kuin kadulta. Lisäksi on oleellista, että valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä on muitakin kuin kaupunkikuvallisia arvoja, esimerkiksi kulttuurihistoriallisia, rakennushistoriallisia, arkkitehtonisia, ym. arvoja, joita tulee arvioida muustakin kuin vain katutason kaupunkikuvallisesta näkökulmasta.

Kaavan vaihtoehtojen vertailun ja vaikutusten arvioinnin perusteella vaihtoehto 0+ on kaavan tavoitteiden kannalta selvästi paras vaihtoehto, ja laadukkaasti suunniteltuna ja toteutettuna myös RKY-alueella hyväksyttävissä. Kun tämä 0+ -vaihtoehto on kaava-asiakirjoissa todettu kulttuuriympäristön kannalta parhaaksi, eikä vaikutuksia muilta osin ole pidetty merkittävänä, perustuu kaavaehdotuksen ratkaisu osin kaavan vaikutusten arvioinnin ulkopuolisiin tekijöihin (hakijan näkemys toteuttamiskelpoisuudesta).

Kaavaehdotukseen sisältyvä suojelumääräys (sr-17) kieltää rakennuksen purkamisen sekä turmelemasta rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Tästä määräyksestä poiketaan heti, mikäli rakennusta korotetaan esitetyllä tavalla. Rakennuksen korottaminen kaksikerroksisena vähentää oleellisesti (turmelee) kohteen arkkitehtonisia arvoja. Kaavamerkinnoissä onkin päällekkäisyyttä, jota ei voitane rakennuslupavaiheessa ilman poikkeamista ratkaista.

Asemakaavaehdotus on asetettu nähtäville vain 16 päivän ajaksi. MRA 27 §:n mukaisesti asemakaavaehdotus tulisi pitää julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan, ellei kyseessä ole vaikutukseltaan vähäinen kaava, joka on pidettävä nähtävillä vähintään 14 päivän ajan. Vaikutukseltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena voidaan tuskin pitää kaavaa, jolla mahdollistetaan rakennustaiteellisten arvojen vaarantuminen valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuu-



rympäristön (RKY) alueella. Vaikutukseltaan vähäinen kaava onkin tulkittava varsin suppeasti, eikä sillä tarkoiteta kaikkia vaikutukseltaan merkittävää vähäisempiä kaavoja.

Liitteet:

- Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040
- Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset

Päätös:

Pirkanmaan liitto on tutustunut asemakaavaehdotukseen nro 8666 (Hämeenkatu 24), jonka valmisteluaineistosta liitto on aiemmin antanut lausuntonsa. Kaavaehdotus ei oleellisesti poikkea valmisteluvaiheen kaavaluonnoksesta, eikä Pirkanmaan liiton aikaisemmassa lausunnossa esitettyjä näkemyksiä ole riittävästi otettu huomioon.

Asemakaavan tavoitteet ja kaavaratkaisu eivät kaikilta osin ole Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisia. Asuntorakentamisen lisääminen keskustatoimintojen alueella edistää maakuntakaavan toteutumista, mutta kulttuuriympäristöarvojen säilymisen kannalta asemakaavaehdotus on ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavaan tehdyt muutokset ovat edenneet parempaan suuntaan, mutta olennaiset kysymykset eivät ole muuttuneet. Rakennuksen korottaminen kahdella kerroksella vähentää oleellisesti sen arkkitehtonisia arvoja, vaikka lisäkerroksia on pyritty paremmin sovittamaan ympäristöönsä. Kaavan vaihtoehtojen vertailu on tehty lähinnä katutason näkymien perusteella, mitä on pidettävä puutteellisena tarkasteluna. Rakennus on havaittavissa myös muualta kuin kadulta. Lisäksi on oleellista, että valtakunnallisesti merkittävässä rakennuksessa kulttuuriympäristössä on muitakin kuin kaupunkikuvallisia arvoja, esimerkiksi kulttuurihistoriallisia, rakennushistoriallisia, arkkitehtonisia, ym. arvoja, joita tulee arvioida muustakin kuin vain katutason kaupunkikuvallisesta näkökulmasta.

Kaavan vaihtoehtojen vertailun ja vaikutusten arvioinnin perusteella vaihtoehto 0+ (nykyisen ullakkokerroksen muuttaminen asuinkerrokseksi) on kaavan tavoitteiden kannalta selvästi paras vaihtoehto ja laadukkaasti suunniteltuna ja toteutettuna myös RKY-alueella hyväksyttävissä.

Kaavaehdotukseen sisältyvä suojelumääräys (sr-17) kieltää rakennuksen purkamisen sekä turmelemasta rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Tästä määräyksestä poiketaan heti, mikäli rakennusta korotetaan esitetyllä tavalla. Rakennuksen korottaminen kaksikerroksisena vähentää oleellisesti (turmelee) kohteen arkkitehtonisia arvoja. Kaavamerkinnoissa onkin päällekkäisyyttä, jota ei voitane rakennuslupavaiheessa ilman poikkeamista ratkaista.

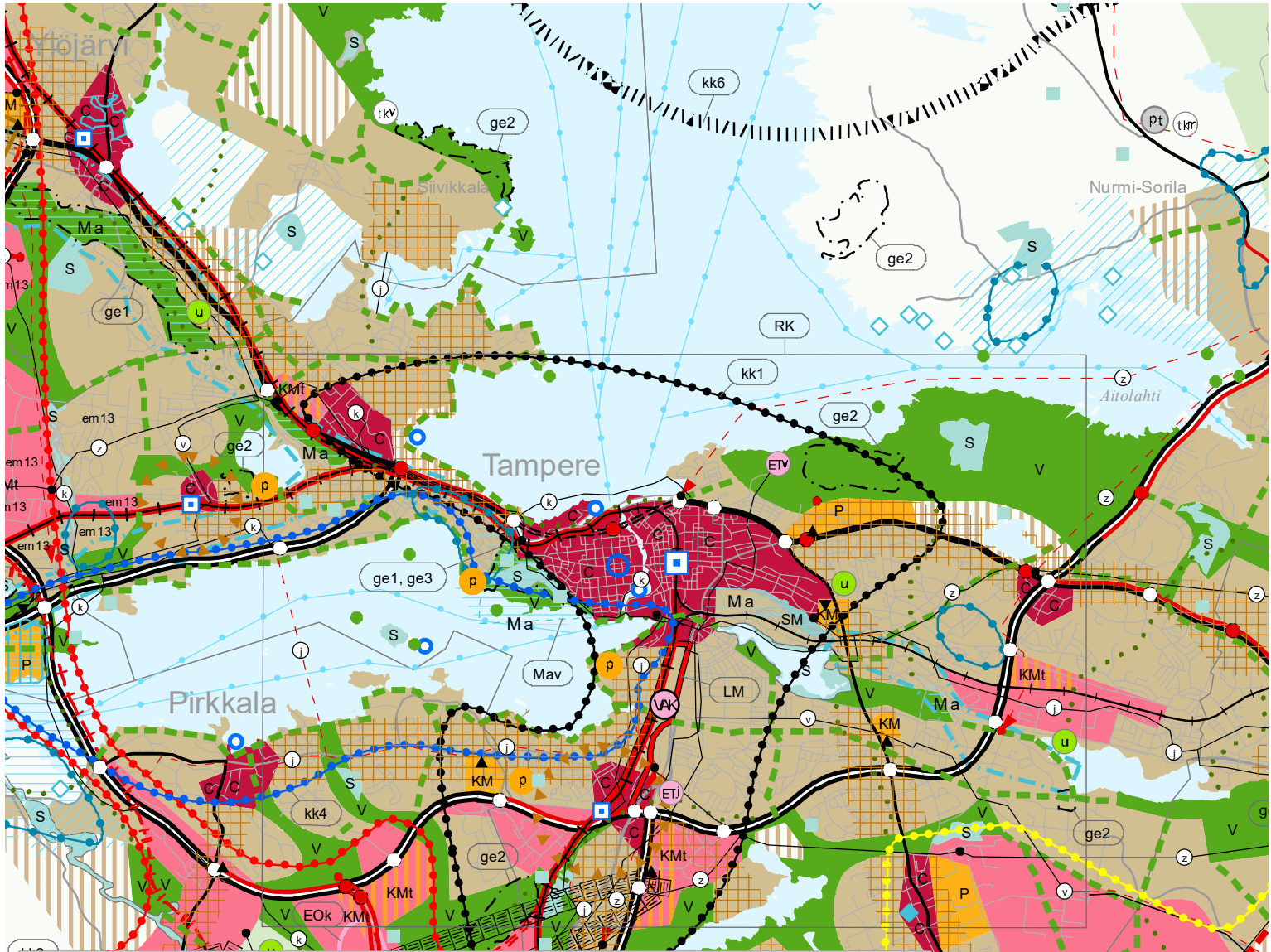
Edellä selostusosassa todettuun viitaten Pirkanmaan liitto esittää näkemyksensä, että asemakaavaehdotusta muutetaan ns. 0+ -vaihtoehdon suuntaiseksi.

Petri Pikkuaho
Maakuntajohtajan varahenkilö

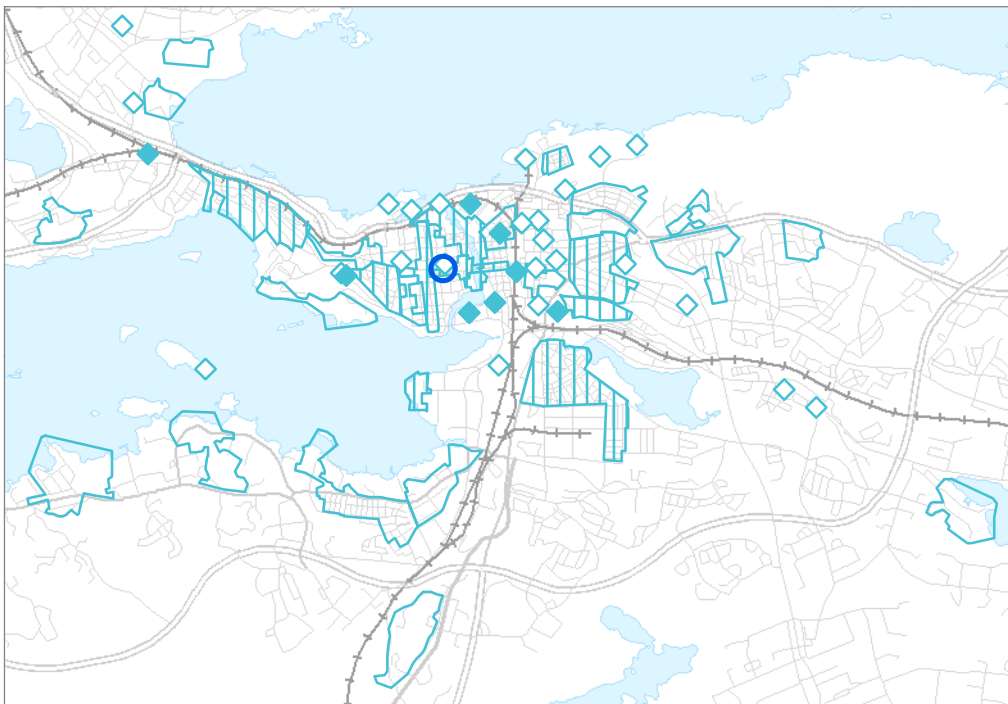
Hanna Djupsjöbacka
Ma. kaavoitusjohtaja

ASEMAKAAVAEHDOTUS, HÄMEENKATU 24, TAMPERE

Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (MKV 27.3.2017) 1:100 000



ARVOKKAAT RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT



C

Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys:

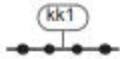
Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaihteistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin.

Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoiteta maakuntakaavalla. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on oheisen taulukon mukainen:

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKÖJEN ENIMMÄISMITOITUS
Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski	10 000
Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat	15 000
Orivesi, Toijala	20 000
Mänttä, Sääksjärvi	25 000
Tesoma	30 000
Vammala	35 000
Pirkkala	40 000
Rautaharkko-Lakalaiva	45 000
Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala	55 000
Ylöjärvi	60 000
Hervanta	70 000
Nokia	75 000
Lielähti	80 000



Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke.

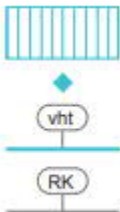
Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke, joka ulottuu Tampereen kaupunkikeskustan ja Lielahden alakeskuksen alueelta Rautaharkko-Lakalaivan alakeskuksen ja henkilöliikenteen aseman sekä Sääksjärven alakeskuksen kautta Lempäälän keskustaan. Etelä-Pirkanmaalla vyöhyke jatkuu Akaan taajamassa.

Suunnittelumääräys:

Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävänä liikenteellisinä solmukohtina.

Tampereen keskustan asemaa valtakunnallisesti merkittävänä kaupunkikeskuksena vahvistetaan. Tampereen eteläisen alakeskuksen, siihen liittyvän henkilöliikenteen aseman, Sarankulman, Härmälän ja Partolan ympäristöä kehitetään vetovoimaisena messukeskusalueena sekä monipuolisena kaupallisten ja muiden palveluiden, työpaikkojen ja asumisen kasvualueena. Alueen liikennejärjestelyjen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sääksjärven alakeskusta kehitetään tiiviinä alakeskuksena ja joukkoliikenteen terminaalina, joka kytkee vaiheittain toteutuvan 2-kehän välityksellä läntistä ja itäistä kaupunkiseutua keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Akaassa tiivistetään asemanseutuja sekä Viialan ja Toijalan keskusten välisen alueen yhdyskuntarakennetta sekä kehitetään Yritys-Konhon aluetta hyvin saavutettavana työpaikka-alueena.

Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoitettua yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009).

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakunta-kaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti merkittävät historialliset tienlinjaukset osoitetaan vht-viivamerkinnällä

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.