



TAMPERE

10.2.2025

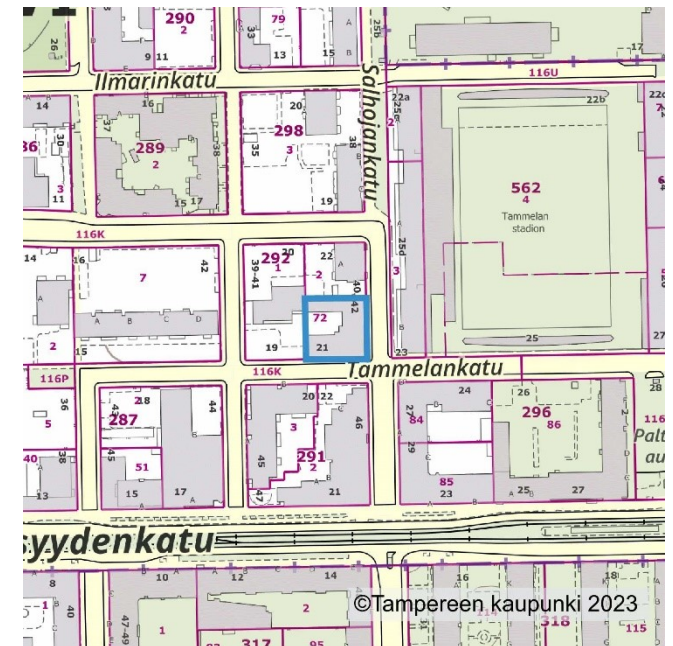
SALHOJANKATU 42 TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, Asemakaava nro 8828

Diaarinumero TRE:379/10.02.01/2023 (aiempi diaarinumero TRE:837/10.02.01/2020)

KAUPUNGIN VASTINE MUISTUTUKSIIN JA LAUSUNTOIHIN

Ehdotusaineiston nähtävilläoloaikana

26.10.-9.11.2023 saatu palaute (yhteensä 5 kpl)



Valmisteluaineiston palaute

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
L1 Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus: ELY-keskus ei näe tarvetta lausunnon antoon.	Merkitään tiedoksi.	
L2 Pirkanmaan maakuntamuseo Maakuntamuseo on antanut lausunnot kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (DIAR:669/2020) sekä kaavaluonnoksesta (DIAR:34/2023). Maakuntamuseolla ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Kaavaehdotuksessa Solenan entisen kenkätehtaan suojelumerkintä on muutettu sr-62:ksi: " <i>Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, mutta täydennysrakentamisen edellyttämä vähäinen rakennuksen osan purkaminen voidaan sallia. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävässä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.</i> " Uuden kaavamerkinnän tavoitteena on soveltua kaavaluonnoksen merkintää paremmin tilanteeseen, jossa kaavan tavoitteleva rakennuksen korottaminen edellyttää myös nykyisen katon ja ullakon välipohjan purkamista. Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut asemakaavaehdotukseen ja toteaa, ettei sillä on kaavaehdotuksesta huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.	

<p>L3 Kaupunkikuvatoimikunta</p> <p>Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että kaavamuutos on kehittynyt parempaan suuntaan luonnosvaiheesta. Ongelmana kuitenkin nähtiin edelleen lisärakentamisen massiivisuus. Kahden kerroksen korotus on olemassa olevaan rakennusmassaan nähden suhteeton. Rakennusoikeuden pienentäminen mahdollistaisi erilaisia suunnitteluratkaisuja, jotka tukisivat paremmin suojellun rakennuksen arvojen säilymistä.</p> <p>Merkittävä lisärakentaminen tuottaa haasteita myös viherrakentamisen osalta. Kun piha-aluetta tulee osoittaa myös katoille, rakennuksen yläpohjarakenteet kasvavat ja lisäävät rakennuksen massiivisuutta. Kattopinnan käyttöönotto ohjaa katolle myös yhteistilaa, jolloin kattomaisemasta tulee levoton. Katolle tulevien rakenteiden tuleekin paremmin sopia kokonaisuuteen.</p> <p>Rakennussuunnittelussa tulee huomioida, että uudisosan ratkaisujen tulee sopeutua suojeltuun rakennukseen ja olla detaljeiltaan korkealuokkaisia. Tavanomaiset asuntorakentamisen esivalmistetut rakennusosat ja detaljit eivät sovellu suojeltuun rakennukseen. Korotusosan aukotusta tulee jatkossa tutkia kattolyhtymäisiin rakentein ja parvekkeet on sovittava hienovaraisesti rakennukseen. Leveät lasitetut pariparvekkeet eivät ole suojellun rakennuksen laajennukseen sopivia. Uudisosassa tulee käyttää yksilöllisiä ratkaisuja, jotta kaavassa määritelty laatutaso täyttyy.</p> <p>Kaupunkikuvatoimikunta puoltaa hanketta edellä mainituin ehdoin. Hanke voi edetä asemakaavoituksen ohjauksessa. Rakennuslupavaiheessa hanke käsitellään kaupunkikuvatoimikunnassa.</p>	<p>Yleiskaavan ja keskustan kehittämissuunnitelmien mukaisesti Tammelassa tavoitellaan asuntovaltaista täydennysrakentamista ja rakennetun kulttuuriympäristön turvaamista. Tehdasrakennuksen korottamisella pyritään mahdollistamaan kiinteistön omistajalle toteuttamiskelpoinen ratkaisu tehdasrakennuksen korjaamiseen. Olevan rakennuksen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät osat säilyvät. Korotusosa tulee muodostamaan rakennukseen uuden ajallisen kerroksen, joka kertoo rakennuksen uudesta käyttötarkoituksesta, ja jonka edellytetään sovitettavan olevan rakennuksen arvoihin.</p> <p>Tunnistettujen rakennustaiteellisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen on toimivaltaisen viranomaisen mukaan turvattu asianmukaisilla rakennuksen suojelua ja korjaus- ja muutostöitä ohjaavilla kaavamääräyksillä. Lopulliset ratkaisut muun muassa pohjaratkaisuista, rakenteista, materiaaleista ja varusteista tarkentuvat vasta rakennuksen toteutussuunnittelussa. Kaavamääräyksillä (esim. sr-62, ka-1, ym-15 ja yleismääräykset) on asetettu täydennysrakentamiselle korkea laatutaso niin yleisvaikutelman, kaupunkikuvan kuin arvoraakennukseen sovitettumisen osalta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä pyydetään lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta ja kaupunkikuvatoimikunnalta.</p> <p>Ehdotusvaiheen palautteen perusteella tarkasteltiin em. määräysten vaatimusten täyttymistä viitesuunnitelmassa. Katolle johtavaa porrashuonetta pienentämällä saavutetaan hillitympi ja rauhallisempi kokonaisvaikutelma.</p>	<p>Katolle johtavan porrashuoneen rakennusalan rajausta pienennettiin.</p> <p>Käyttötarkoituksen muututtua asumisesta hotelliksi viherkertoimen tavoitetaso pieneni ja viitesuunnitelmasta poistettiin katon oleskelupiha.</p>
---	---	--

<p>L4 Yksityishenkilö</p> <p>Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt muutokset ovat vieneet ehdotusta huomattavasti parempaan suuntaan. Tästä iso kiitos! Edelleen korotusosan massa on kuitenkin epäsuhtaisen suuri suojeltuun osaan nähden. Tehdasrakennuksessa on neljä kerrosta, korotusosassa 2-3 kerrosta. Faktisesti kokonaiskorkeus on nyt vastaava kuin naapurin 8-kerroksessa talossa ja merkittävästi korkeampi kuin naapurin 6-kerroksinen talo.</p> <p>Asemakaavaehdotuksen kohdassa 2.2.2 (Rakennustaiteen, kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan turvaaminen) todetaan mm. näin: "Olemassa oleva rakennus on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Täydennys- ja uudisrakentamisen ja erityisesti rakennusten korottamisen yhteydessä tulee säilyttää hillitty yleisvaikutelma ja kytkeä muotokieli nykyiseen arkkitehtuuriin luontevasti ja kestävin ratkaisuin."</p> <p>Lisäksi ehdotuksen kohdassa 3.5.2 (Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö) todetaan mm. näin (<i>kursivoinnit lisätty</i>): "Asemakaava edellyttää täydennysrakentamiselle hillittyä yleisvaikutelmaa, joka kytkeytyy luontevasti ja sovitautuen nykyiseen arkkitehtuuriin. Tavoitteena on säilyttää alkuperäisten julkisivujen ja räystään hallitseva asema rakennustaiteellisena ja kaupunkikuvallisena elementtinä, joten lisäkerrosten kadunpuoleiset sivut tulee <i>rakentaa jyrkästi kaltevina pintoina ikään kuin ullakkorakentamista jäljitellen. Vesikattoa jäljittelevästä tyylistä huolimatta rakennuksen korottaminen muuttaa rakennuksen mittasuhteita merkittävästi</i></p>	<p>Yleiskaavan ja keskustan kehittämissuunnitelmien mukaisesti Tammelassa tavoitellaan asuntovaltaista täydennysrakentamista ja rakennetun kulttuuriympäristön turvaamista. Tehdasrakennuksen korottamisella pyritään mahdollistamaan kiinteistön omistajalle toteuttamiskelpoinen ratkaisu tehdasrakennuksen korjaamiseen. Olevan rakennuksen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät osat säilyvät. Korotusosa tulee muodostamaan rakennukseen uuden ajallisen kerroksen, joka kertoo rakennuksen uudesta käyttötarkoituksesta, ja jonka edellytetään sovitautuvan olevan rakennuksen arvoihin.</p> <p>Tunnistettujen rakennustaiteellisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen on toimivaltaisen viranomaisen mukaan turvattu asianmukaisilla rakennuksen suojelua ja korjaus- ja muutostöitä ohjaavilla kaavamääräyksillä. Lopulliset ratkaisut muun muassa pohjaratkaisuista, rakenteista, materiaaleista ja varusteista tarkentuvat vasta rakennuksen toteutussuunnittelussa. Kaavamääräyksillä (esim. sr-62, ka-1, ym-15 ja yleismääräykset) on asetettu täydennysrakentamiselle korkea laatutaso niin yleisvaikutelman, kaupunkikuvan kuin arvorakennukseen sovitautumisen osalta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä pyydetään lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta ja kaupunkikuvatoimikunnalta.</p> <p>Viitesuunnitelma on yksi esimerkki kaavamääräysten toteuttamistavasta.</p> <p>Tammelan täydennysrakentaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista, joten myös lähialueen kiinteistöillä on olemassa mahdollisuus tonttinsa kehittämiseen. Kaavaselostuksessa esitetty teoreettinen korttelitarkastelu kuvailee alueella mahdollisesti</p>	<p>Kaavaselostuksen kuvausta rakennuksen korkeudesta tarkennettiin.</p>
---	--	---

heikentäen rakennuksen alkuperäisyydestä juuri aiemmista muutoksista hyvin säilyneiden julkisivujen osalta."

Olen siis samaa mieltä kohdan 3.5.2 kanssa: viitesuunnitelma - uudistetusta tyylistä huolimatta - muuttaa rakennuksen mittasuhteita merkittävästi ja heikentää suojelullisia tavoitteita. Jos korotusosa olisi yksikerroksinen ja kattoterassi sen päällä, ullakkorakentamista jäljittelevä korotusosa sopeutuisi huomattavasti paremmin julkisivuun eikä heikentäisi kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta. Myös korotusosan julkisivujen toivottu jyrkkyys on jäänyt puolittiehen, vaikka asemakaavan ehdotuksessa näin edellytetään.

Korotusosan kerrosalan supistamista puoltaa kaupunkikuvallisten syiden lisäksi myös tonttitehokkuuden nostaminen merkittävästi naapurikortteleita suuremmaksi. Nyt tehokkuudet naapuritonteilla ovat 1,4 ja 1.7. Muutoksen kohteena olevan tontin tehokkuusluku on jo nyt korkeampi 2,9 ja sitä ehdotetaan korotettavaksi 4,1:een. Ehdotuksen perustelujen kohdassa 4.4.2 nostetaan esiin tämä yhdenvertaisuusnäkökulma. Tehdyssä korttelitarkastelussa todettiin, että *koko korttelin rakentaminen lähes vastaavalla tehokkuudella vaatisi merkittävää purkavaa täydennysrakentamista. Muutos olisi merkittävä sekä kaupunkikuvallisesti että pihojen ja asuntojen valoisuuden osalta.* Miksi siis tälle tontille tulisi sallia näin merkittävästi muita suurempi tehokkuus? Naapuritontille on niin ikään vireillä asemakaavamuuutos, joka sallii tehokkuuden nostamisen (kuinka paljon?), mutta toivottavasti näissä perusteluissa esiin nostetut näkökohdat tulevat huomoiduiksi myös siellä.

Kaupunkikuvallisesti rohkenen edelleen lähialueella asuvana todeta, että Salhojankatu 42:n profiili näkyy yhtä lailla niin idästä kuin lännestäkin katsottuna. Uudisrakennukset eivät peitä näkymää Tammelankadun eteläreunaa kuljettaessa yhtään sen enempää kuin

tapahtuvan muutoksen vaikutuksia. Vaikutukset ovat merkittäviä, mutta kaupunkikeskustoille tyyppiselle tiiviille kaupunkirakenteelle ominaisia. Täydennysrakentamisen määrä arvioidaan aina tapauskohtaisesti ja tonttitehokkuus voi perustellusti vaihdella myös yhden korttelialueen sisällä. Sopiva täydennysrakentaminen arvioidaan asemakaavaprosessissa vaikutuksia arvioiden. Täydennysrakentamisen vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan on arvioitu kaavaselostuksen luvussa 3.5.1.

kadun länsipäästä lähestyttäessä. Liitteenä kuva uuden Tammelan Stadionin eteläisen sisäänkäynnin luota Tammelankadulta kohti länttä. Salhojankatu 42 näkyy hyvin ja tuleva muutos nykymallisena näkyisi erittäin selkeästi. Kun huomioidaan Stadionin tuleva käyttö ja muutenkin kevyen liikenteen kasvava määrä alueella, Salhojankatu on enenevässä määrin monien nähtävillä monesta eri suunnasta.

Pieni lisähuomio vielä viitesuunnitelman kuvituksesta:

Julkisivukuivissa korotusosan kattopelti on väritetty mustaksi (kuten nykyinen katto), viistokuvissa korotusosan "kattopelti" on vaalea.

Kumpakohan väritystä voidaan tavoitella?



Kuvaliite:

Valokuva katunäkymästä stadionin edestä Tammelankatua länteen.

L5 Yksityishenkilö

Kenkätehdas Solena on arvokas osa Tammelan kaupunginosan kulttuurihistoriaa. Tammela on ollut Tampereen teollinen keskus, jonka tarinaa kenkätehdas Solena osaltaan kertoo. Aaltosen kenkätehtaan osuutta Tammelan historiassa ei voida ylikorostaa ja tässäkin tarinassa on kenkätehdas Solenalla osuutensa. Arkkitehtuuritoimisto AR-Vastamäen tekemän rakennushistoriaselvityksen mukaan vaikutukset ulkoarkkitehtuuriin tulee pitää kohtuullisina. Jyrkät kattolapteenat eivät ole ominaisia 1900-luvun alkuvaiheen teolliselle rakentamiselle Tampereella. Nykyisellään esitetty korotus kulttuurihistoriallisesti tärkeään kohteeseen, on kohtuuton ja vaikutukset ulkoarkkitehtuuriin ovat merkittäviä. Kattorakenne on ominainen ajan hengelle ja esitetyn kaavaehdotuksen toteutuessa rakennus ei ole enään tunnistettavissa Kenkätehdas Solenaksi.

Ehdotan rakennuksen korottamisen pois jättämistä ja keskittymistä kulttuurillisesti arvokkaan kohteen suojeluun. Nykykäyttötarkoituksen muutokseen pystytään varmastikin muuttamatta merkittävästi ulkoarkkitehtuuria, sillä esimerkiksi ikkuna-aukot ovat nykyiselläänkin tarpeeksi suuret. On hienoa että rakennus pidetään kunnossa ja ehostetaan kulttuurihistoriaamme arvostaen.

Yleiskaavan ja keskustan kehittämissuunnitelmien mukaisesti Tammelassa tavoitellaan asuntovaltaista täydennysrakentamista ja rakennetun kulttuuriympäristön turvaamista. Tehdasrakennuksen korottamisella pyritään mahdollistamaan kiinteistön omistajalle toteuttamiskelpoinen ratkaisu tehdasrakennuksen korjaamiseen. Olevan rakennuksen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät osat säilyvät. Korotusosa tulee muodostamaan rakennukseen uuden ajallisen kerroksen, joka kertoo rakennuksen uudesta käyttötarkoituksesta, ja jonka edellytetään sovittautuvan olevan rakennuksen arvoihin.

Tunnistettujen rakennustaiteellisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen on toimivaltaisen viranomaisen mukaan turvattu asianmukaisilla rakennuksen suojelua ja korjaus- ja muutostöitä ohjaavilla kaavamääräyksillä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä pyydetään lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta ja kaupunkikuvatoimikunnalta.