



TAMPERE

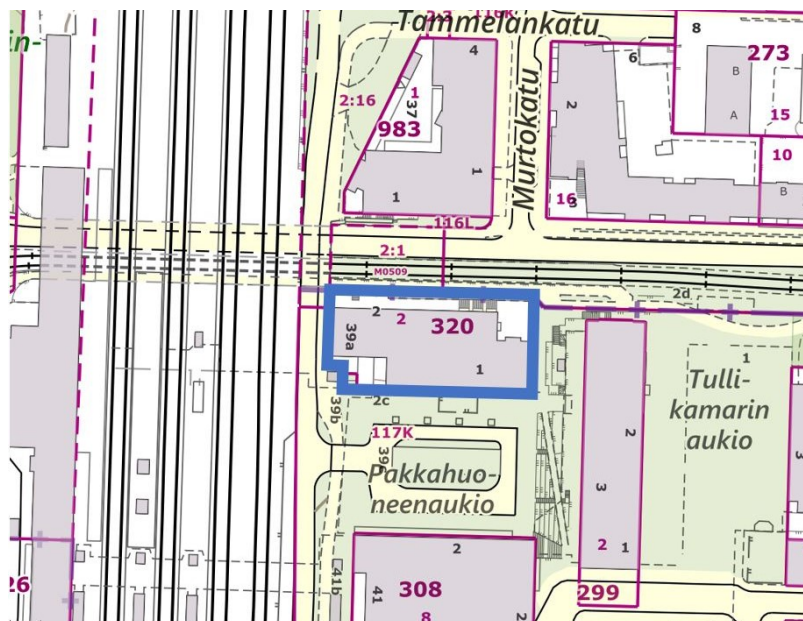
12.5.2025

XVII (Tulli), kortteli 320, Itsenäisyydenkatu 2, Ratapihankatu 39a. Asemakaava nro 8460.

Diaarinumero: TRE:5455/10.02.01/2019

Kaupungin vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin

Tarkistetun ehdotusaineiston nähtävilläoloaikana 20.3.2025 - 22.4.2025 saadut lausunnot ja muistutukset (yhteensä 7 kpl)



1. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY-keskus on perehtynyt aineistoihin ja ei näe tarpeen antaa asiasta enää tässä vaiheessa lausuntoa. Kaavaehdotusta ja sen liiteaineistoa on tarkistettu ja täydennetty ELY-keskuksen 1. ehdotuksesta antaman palautteen ja viranomaisneuvotteluissa keskustellun mukaisesti. ELY-keskus pyytää saada tutustua 2. kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen. ELY-keskus ei lähtökohtaisesti näe enää tarvetta 3. viranomaisneuvottelun järjestämiselle.	Merkitään tiedoksi. Saatu palaute lähetetään ELY-keskukselle tiedoksi.	
2. Pirkanmaan liitto Pirkanmaan liitto toteaa, että kaupunkikuvallisesti merkittävän kohteen asemakaavasuunnittelu on edennyt suotuisaan suuntaan. Uudisrakennuksen massoittelussa ja arkkitehtuurissa on korostettu kohteen veistoksellisuutta ja maamerkkimäisyyttä, ja kaavakartalle on tehty mm. rakennuksen muotoa, korkeutta, muuntojoustavuutta ja arkkitehtuurin laatua koskevia muutoksia. Liitto katsookin, että palaute laadukkaan lopputuloksen tavoittelemisesta on otettu asemakaavaa laadittaessa riittävällä tavalla huomioon. Pirkanmaan liitto ei anna nyt nähtävillä olevasta kaava-aineistosta erillistä viranhaltijapäätöstä.	Merkitään tiedoksi.	
3. Pirkanmaan maakuntamuseo Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaava-aineistosta, joka koskee 13.2.2023 päivättyä ja 30.10.2023 sekä 17.2.2025 tarkistettua asemakaavaehdotusta nro 8460 (Itsenäisyydenkatu 2 / Ratapihankatu 39a). Maakuntamuseo on antanut hankkeesta aikaisemmat lausunnot diar. 851/2023, diar. 99/2023 ja diar. 646/2022. Lisäksi maakuntamuseo on osallistunut 7.2.2024 ja 16.5.2024 järjestettyihin viranomaisneuvotteluihin. Tutustuttuaan sille toimitettuun aineistoon alueellinen vastuumuseo toteaa seuraavaa. Kaavaehdotuksen ensimmäisen nähtävillä olon yhteydessä saadun palautteen ja viranomaisneuvotteluissa käytyjen keskustelujen perusteella on laadittu tarkistettu ehdotusaineisto. Suunnitelmissa kehitettiin erityisesti rakennuksen massoittelua ja arkkitehtuurin laatutasoa. Tavoitteena oli veistoksellisuus ja maamerkkimäisyys, sillä	Merkitään tiedoksi.	

uudisrakennuksella tulee olemaan merkittävä rooli erityisesti Hämeenkadun päätenäkymässä. Samalla huomioitiin uudisrakentamisen sovittaminen Tullikamariin. Selvityksistä päivitettiin mm. viitesuunnitelma ja korkean rakentamisen hankearviointi. Kaavakartalle tehtiin muutoksia rakennusaloihin ja sallittuihin kerroslukuihin ja korkeusasemiin. Edellisessä lausunnossaan Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, ettei sillä ole huomautettavaa kaavan kulttuuriympäristöön liittyvistä kaavamerkinnöistä (C-9, ym-12 ja sj-12) tai niihin liittyvistä määräyksistä. Pääkäyttötarkoitusta osoittava merkintä C-9 on määräyksineen ennallaan tarkistetussa kaavaehdotuksessa: <i>Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, majoitus-, tuotanto- ja palvelutiloja sekä kulttuuri- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä ja julkista tilaa.</i> Kaupunkikuvaa ja kulttuuriympäristöä koskevia määräyksiä on tarkistetussa ehdotuksessa muokattu korvaamalla sj-25 ja ym-12 merkinnät sj-29-merkinnällä, johon liittyy määräys: <i>Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue. Uudisrakennusta tai olemassa olevaan rakennukseen tehtäviä muutoksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen vaalimiseen.</i> Maakuntamuseo katsoo, että määräyksen muotoilu on onnistunut, edellyttäessään kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen vaalimista, ei ainoastaan niiden huomioimista. Lisäksi siinä otetaan huomioon myös mahdolliset rakennukseen myöhemmin tehtävät muutokset. Rakennuksen arkkitehtuuria koskevia yleismääräyksiä on tarkennettu kokonaisuutena. Rakennuksia koskevassa yleismääräyksen osiossa oli aikaisemmin määräykset: <i>Julkisivut tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan ja rakennustavaltaan erityisen korkeatasoisesti ja kaupunkikuvaa rikastaen. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä.</i> Nämä on korvattu määräyksissä, joiden mukaan: <i>Rakennuksen tulee muodostaa veistoksellinen maamerkki. Kokonaisuuden tulee olla rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen laadukas ja viimeistely.</i> Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole muutoksesta huomautettavaa.		
--	--	--

Edellisessä lausunnossaan Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti kaavan kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnin ja korkean rakentamisen hankearvioinnin täydentämistä erityisesti sanallisen analyysin osalta. Näin onkin tehty tarkistetussa kaava-aineistossa. Pirkanmaan maakuntamuseo kiittää asemakaavoitusta kaavaratkaisun sinnikkäästä ja kunnianhimoisesta kehittämisestä		
4. Terveydensuojelu Kaavamerkintöihin on kirjattu seuraavasti <i>”Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että tilan käyttötarkoituksen mukaisesti sisätiloille, parvekkeille, terasseille, leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat.”</i> Lisäksi kaavamerkintöihin on kirjattu <i>”Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet”.</i> Terveydensuojelu pitää näitä kaavamerkintöjä hyvinä ja tarpeellisina. Lausuntonaan Terveydensuojelu toteaa, että rakennuslupavaiheessa meluntorjuntasuunnitelmasta tulee pyytää lausunto Terveydensuojelulta. Ympäristöhäiriöiden osalta (runkomelu) majoitushuoneet rinnastetaan asuintiloihin. Terveydensuojelun näkemyksen mukaan majoitushuoneita ei saa sijoittaa rakennuksessa 0.–2. kerrokseen, jollei mittauksin todisteta, että tilat soveltuvat majoituskäyttöön. Runkomeluselvityksessä on todettu, että Ympäristöministeriön ohjeessa rakennuksen ääniympäristöstä (2018) annettu ohjearvo 35 dB ylittyy radan lähimmillä osilla, jalustaosan ensimmäisessä tai toisessa kerroksessa sekä kellaritiloissa. Terveydensuojelu esittää, että Itsenäisyydenkatu 2 kiinteistön kohdalla tulisi suorittaa värähtelymittauksia rakennussuunnittelun edetessä. Maaperän kautta rakennukseen alapohjaan vaikuttuvan runkomelun oletetaan VTT:n ohjeen mukaan vaimenevan noin 2 dB per kerros ensimmäisen viiden kerroksen osalta. Vaimenemista voidaan pitää ohjeellisena ja täsmällisempää vaimenemisvaikutusta voidaan arvioida paremmin rakennesuunnittelun edetessä ainoastaan mittauksin.	Rakennusvalvontaviranomaisen harkintaan kuuluu, miten riittävä valvonta toteutetaan esimerkiksi tarvittavien lausuntojen tai vaadittavien erityismenettelyiden kautta. Kaavassa on osoitettu määräykset mainittujen ympäristöhäiriöiden huomioimisesta. Käyttötarkoitusten mukaiset riittävät melusuojaukset ja riittävä runkomelun torjunta osoitetaan kaavamääräysten mukaisesti rakennuslupan yhteydessä. Asemakaavan yhteydessä laadituissa selvityksissä on todettu, että teknisin ratkaisuin on mahdollista saavuttaa turvallista ja terveellistä ympäristöä. Lausunto välitetään tiedoksi jatkosuunnitteluun.	

Terveysuojelu pyytää huomioimaan erityisesti kattopihojen meluntorjunnan osalta Sitowisen meluselvityksen, jossa on esitetty seuraavasti ”Laskentojen mukaan ennustetilanteessa 2040 kaava-alueen korttelin kattopihalla alittuu päiväajan ohjearvo 55 dB, mikäli kattopihan laitojen putoamiskaiteet toteutetaan vähintään 2,5 m korkeina umpikaiteina.” Terveysuojelu pitää perusteltuna, että kattopihalle rakennetaan riittävän korkeat umpikaiteet melun torjumiseksi.		
5. Kaupunkikuvatoimikunta <u>Asemakaavaehdotus:</u> Hanke on kehittynyt hyvään suuntaan: tornin ja jalustan mittasuhteet ovat onnistuneet ja tornin veistoksellisuus on hyvin aistittavissa. Materiaalin jatkuminen jalustakerroksesta torniin luo rauhallisen yleisilmeen. Ylin kerros erottuu selkeästi ja tornin päätyminen kattomuotoineen on ratkaistu onnistuneesti. Rakennus tulee asettamaan alueen tavoitellun laatutason. Kaupunkikuvatoimikunta pitää tärkeänä, että jatkosuunnittelu rakennussuunnitteluvaiheessa jatkuu viitesuunnitelman mukaisena. Toimikunnan rakennussuunnitteluvaiheen ohjauksen roolin nostamista kaavatasolle tulee tutkia. Rakennussuunnitteluvaiheessa tehtävien tuulisuustarkastelujen vaikutukset julkisivuihin herättivät huolta. Onko kaavatasolla tuulisuus huomioitu riittävällä tasolla, jotta rakennussuunnitteluvaiheessa ei tarvitse turvautua kevyisiin tuulensuojarakenteisiin? Jalankulkijan ympäristöön sekä rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota kaavavaiheessa ja pyrkiä minimoimaan viitesuunnitelmassa esiintyviä haastekohtia. Rakennuksen alimpien kerrosten sekä toimintojen yhteensovittaminen julkiseen kaupunkitilaan tulee toteuttaa niin, ettei alueelle muodostu takapihamaisia alueita. Sosiaalinen turvallisuus tulee huomioida. Asemakaavan viherkertoimen vaatima tavoitetaso on alhaisempi kuin esitetyssä pihasuunnitelmassa. Toimikunta on huolissaan, ettei kattopiha toteudu rakennussuunnitteluvaiheessa näin vihreänä, jos kaava ei edellytä korkeampaa viherkertoimen vaatimustasoa. Jatkosuunnittelussa tulee pohtia, asetetaanko kaavaan viherkertoimen numeerinen tavoitetaso sekä erilliset laadulliset määräykset kattopihojen korkealaatuiseen toteutukseen. Lisäksi tulee tutkia, miten	Kaavassa on määräyksiä jalankulkuympäristön viihtyisyydestä ja turvallisuudesta sekä mahdollisen tuulensuojauksen toteuttamisesta kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla ja rakennuksen osien, laitteiden ja varustamisen sovittamisesta luontevasti arkkitehtuuriin. Viitesuunnitelmassa on suojausta on toteutettu arkkitehtuuriin kytketyllä ”porrastuksella”. Koko alueen viihtyisyyteen ja kaupunkikuvalliseen laatuun kiinnitetään huomiota alueelle tulevilla rakennus- ja alueidenkäyttölain mukaisissa prosesseissa. Viherkertoimen tavoitetaso on asetettu kaupungin linjausten mukaisesti. Lausunto välitetään tiedoksi jatkosuunnitteluun.	

kattopihoista saadaan ympärivuotisesti miellyttäviä ja käytettäviä, niiden ollessa osa ympäröivistä rakennuksista avautuvaa näkymää. <u>Yhteensovitus ympäröivään kaupunkitilaan:</u> Toimikunta on huolissaan merkittävän alueen kehittymisestä paloittain. Erityisesti kaavojen tuottaminen postimerkkeinä haastaa alueen kaupunkikuvallista eheyttä ja onnistunutta yhteensovittamista. Toimikunta keskusteli erilaisista maankäytöllisistä vaihtoehtoista, joilla rakennuksen lähiympäristön sekä aukion toiminnallisuutta parannettaisiin. Pakkahuoneen ja rakennuksen väliin jäävän kuilumaisen tilan suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Jalankulun ja huoltoliikenteen yhdistelmä tuottaa helposti turvattomuutta sekä toiminnallisia haasteita. Pakkahuoneenaukio näyttäytyy viitesuunnitelmissa tylynä läpikulku- ja odottelutilana. Alueen jatkosuunnittelun kannalta tulisi tutkia linja-autojen uudelleensijoittelua joko maan alle tai aukion molemmille puolille, jolloin jalankulkuympäristön kehittämiseen tarjoutuu uusia mahdollisuuksia.		
6. Yksityishenkilö Minusta talosta tulee suunnitelman mukaan aivan liian korkea. Tällä hetkellä on saatu tutkimustulosta ylikorkeiden rakennusten vaikutuksesta ihmisen psyykkiseen hyvinvointiin ja tätä tietoa ei näköjään ymmärretä ja osata soveltaa vielä uusien rakennusten suunnittelussa. Näin korkea rakennus on mielestäni hyvin suuri riski.	Lainvoimainen yleiskaava alueella on keskustan strateginen osayleiskaava, jossa on tunnistettu korkeaan rakentamiseen soveltuva vyöhyke. Korkean rakentamisen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa sekä erillisessä korkean rakentamisen hankearvioinnissa. Haitallisia vaikutuksia on vähennetty laadukkaalla suunnittelulla. Selvitysten mukaan rakentaminen on mahdollista toteuttaa terveellisellä ja turvallisella tavalla.	

7. Yksityishenkilö Itsenäisyydenkatu 2:een suunniteltua rakennusta voidaan perustellusti pitää liian kookkaana, vaikka se sijaitseekin korkean rakentamisen alueella. Tarkistetun ehdotuksen uusien havainnekuvien perusteella suunnitelma on kuitenkin kehittynyt myönteiseen suuntaan. Suunnitelmaan on pyritty ja onnistuttukin saamaan veistoksellisuutta ja keveyttä. Tärkeintä uusissa havainnekuviissa on kuitenkin pintamateriaalin väri. Aiemman ehdotusvaiheen havainnekuviissa pintamateriaali oli hyvin paljon vanhan rautatieasemarakennuksen pintamateriaalin sävyinen. Siksi se olisi rikkonut vanhan kaupunkikuvan ja pahasti uhannut vuonna 1936 valmistuneen asemarakennuksen roolia Hämeenkadun päätteenä. Aiemmat havainnekuvathan olivat suoranaيسessa ristriidassa suunnittelun kirjallisen osan tavoitteiden kanssa, niissähän nimenomaan on pyrkimyksenä löytää rautatieaseman suuntaan "kontrasteja, joilla uudisrakennus erottuisi jo olemassa olevista rakennuksista." Tämän ristiriidan uudet havainnekuvat näyttävät ratkaiseen. Samalla Attila ja Tullikamari vanhoina rakennuksina pääsevät hyvin erottuvaan asemaan. Olen pitkään seurannut Tampereen kaupunkikuvan muutosta. Uusien havainnekuvien mukainen rakennus kunnioittaa vanhaa rakennuskantaa selväsi aiempia paremmin jäädessään uutena elementtinä taka-alalle suhteessa vanhaan rakennuskantaan, erityisesti juuri Hämeenkadun/rautatieaseman suunnasta. Huomattavan massiivisen rakennuksen vaikutelmaa keventävät sekä uusi muotoilu että vaalea taivaan värejä mukaileva värisävy, joka ratkaisuna vaikuttaa parhaalta mahdolliselta tähän kohteeseen. Mikäli yhdelle Tampereen keskustan maisemallisen identiteetin kannalta keskeisimmistä rakennuspaikoista näin massiivisesti rakennetaan, se on välttämätöntä tehdä vanhaa rakennushistoriaa vähiten häiritsevällä tavalla. Koska nyt suunnitellaan poikkeuksellisen korkeaa rakennusta hyvin arvokkaalle paikalle, tulee niin uusien havainnekuvien mukainen muotoilu kuin julkisivuvärityskin kirjata velvoittavaan muotoon, jolloin suljetaan pois myöhemmän vaiheen yllättävien muutosten mahdollisuus.	Julkisivun vaalea väritys on perusteltua rakennusmassan keventämisen ja rautatieasemasta erottuvuuden näkökulmasta. Viranomaisten mukaan myös punatiilen sävyyn sovittautuvampi ratkaisu on myös mahdollinen alueen arvojen säilyttämiseksi. Julkisivuväritystä tarkastellaan kaupunkikuvatoimikunnassa toteutussuunnittelun yhteydessä, jolloin pystytään huomioimaan myös alueelle kaavan jälkeen toteutuneet kohteet hyvän aluekokonaisuuden muodostumiseksi. Kaavassa on annettu rakennusalojen rajat, sallitut korkeudet ja lisäksi yleismääräys veistoksellisuudesta ja erityisestä arkkitehtuurin laatutasosta. Palaute välitetään tiedoksi jatkosuunnitteluun.	
---	---	--