

Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

10.6.2019

Viranomaisneuvottelu, asemakaava 8666, Hämeenkatu 24

Aika ja paikka: 10.6.2019 klo 9.30 - 10.15, Frenckell, neuvotteluhuone Strömmer

Osallistajat:

Asemakaavoitus

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen
Projektiarkkitehti Anna Hyyppä
Ympäristöasiantuntija Antonia Sucksdorff

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä

Tonttipäällikkö Heli Toukonieniemi

Rakennusvalvonta

Lupa-arkkitehti Titta Tamminen

Liikennesuunnittelu

Liikenneinsinööri Timo Seimelä

Viheralueet ja hulevedet

Suunnittelupäällikkö Timo Koski
Vesihuoltoinsinööri Maria Åkerman

Ympäristönsuojelu

Ympäristönsuojelupäällikkö Harri Willberg
Ympäristösuunnittelija Marjatta Salovaara
Ympäristösuunnittelija Anni Nousiainen

Terveydensuojelu

Terveysinsinööri Tuula Sillanpää

Pirkanmaan maakuntamuseo

Yksikön päällikkö Tuija Liisa Soininen
Rakennustutkija Miinu Mäkelä

Pirkanmaan liitto

Ma. maakuntakaavoitusjohtaja Hanna Djupsjöbacka
Ma. kaavoitusasiantuntija Ilari Rasimus

Pirkanmaan ELY-keskus

Johtava asiantuntija Samuli Alppi
Ylitarkastaja Pekka Kinanen

Pirkanmaan pelastuslaitos

Johtava palotarkastaja Pekka Mutikainen

Kirjaamo/ryhmäjakelu:

kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi; pirkanmaan.maakuntamuseo@tamperere.fi; pirkanmaan.liitto@pirkanmaa.fi

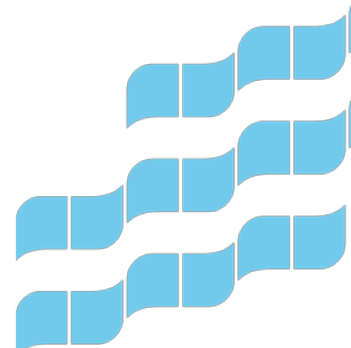
Muistio

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Elina Karppinen avasi kokouksen ja toimi puheenjohtajana. Antonia Sucksdorff toimi kokouksen sihteerinä.

2. Neuvottelun tarkoitus

Kyseessä oli MRL 66 §:n mukainen asemakaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.



	Muistio	2 (4)
Kaupunkiympäristön suunnittelu Asemakaavoitus	10.6.2019	

3. Asemakaavaprosessin kulku

Asemakaava laaditaan tontin omistajan aloitteesta. Hakijan tavoitteena on korottaa Hämeenkadun puoleista rakennusta kahdella asuinkerroksella sekä muuttaa 3.–6. kerrosten toimistotilat asuinkäyttöön.

OAS oli nähtävillä 29.6.–10.8.2017 välisen ajan ja aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.12.2017. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 31.5.–21.6.2018 välisen ajan. Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli hanketta 5.6.2018. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 7.3.–21.3.2019 välisen ajan.

4. Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme viranomaislausuntoa eikä yhtään muistutusta.

Pirkanmaan ELY-keskus:

Korottaminen kahdella asuinkerroksella on ristiriidassa RKY-alueen arvojen kanssa. Täydennysrakentaminen tulee toteuttaa nykyisen rakennusmassan puitteissa ja ullakkokerros voitaisiin ottaa asuinkäyttöön. Korotus haittaisi merkittävästi Kauppakadun puoleisten rakennusten luonnonvalon saantia.

Havainnekuvien jyrkkä harjakatto on tyyllisesti sopimaton funkkisrakennukseen. Oikea tapa olisi käyttää yhtä sisäänvedettyä ullakkokerrosta.

Lasketatapa, jossa lisärakentamisen tarvitsemia autopaikkoja ei tarvitse osoittaa, on ongelmallinen. Keskustassa tulee noudattaa yhtenäistä mitoitusta ja vapautusten kokonaisvaikutus tulee arvioida. Kaavaselostuksesta ei siten käy ilmi liikenteelliset vaikutukset. Ongelma koskee laajemmin koko keskustaa, jossa eri hankkeiden yhteisvaikutuksia ei ole selvitetty.

Kaavasta on syytä pitää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Korotusosa on saatu sovitettua 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 kuitenkin vähentää rakennuksen alkuperäisyyttä, säilyneisyyttä ja arkkitehtonista arvoa.

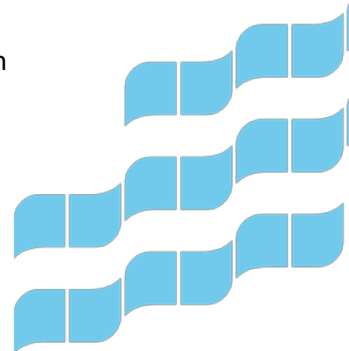
Kaupunkikuvatoimikunta on arvioinut hanketta ja kaavaselostuksen mukaan toimikunta tulisi ohjaamaan hanketta rakennuslupavaiheessa.

Hanke heikentää valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä sijaitsevan Yhdyspankintalon kulttuurihistoriallisia arvoja. Hankkeen vaikutukset koko arvoalueeseen eivät kuitenkaan ole niin merkittäviä, että maakuntamuseo vastustaisi asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Pirkanmaan liitto:

Asemakaavaehdotus ei oleellisesti poikkea valmisteluvaiheesta eikä liiton näkemyksiä ole riittävästi otettu huomioon.

Asemakaavan tavoitteet ja kaavaratkaisu eivät kaikilta osin ole maakuntakaavan mukaisia. Asuntorakentamisen lisääminen keskustatoimintojen alueella edistää



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

10.6.2019

maakuntakaavan toteutumista, mutta kulttuuriympäristöarvojen säilymisen kannalta kaavaehdotus on ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Kaavaratkaisu on edennyt parempaan suuntaan, mutta olennaiset kysymykset eivät ole muuttuneet. Rakennuksen korottaminen kahdella kerroksella vähentää oleellisesti sen arkkitehtonisia arvoja. Vaihtoehtojen vertailu on tehty lähinnä katutason näkymien perusteella, mitä on pidettävä puutteellisena.

Kaavan suojelumääräyksestä poiketaan heti, mikäli rakennusta korotetaan esitetysti.

Nykyisen ullakkokerroksen muuttaminen asuinkerrokseksi on paras vaihtoehto ja liitto esittää, että kaavaehdotusta muutetaan tämän suuntaiseksi.

5. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Hankkeella on negatiivisia vaikutuksia kulttuuriympäristöön, mutta vaikutukset koko arvoalueeseen eivät kuitenkaan ole niin merkittäviä, että maakuntamuseo vastustaisi asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Ympäristönsuojelu:

Asukkaille tulee järjestää laadukas ja viihtyisä oleskelupiha ja melun ohjearvot ulko-oleskelualueella on huomioitu, joten ympäristönsuojelulla ei ole kommentoitavaa asemakaavaehdotukseen.

Pirkanmaan liitto:

Nykyisen ullakkokerroksen muuttaminen asuinkerrokseksi on paras vaihtoehto ja Pirkanmaan liitto esittää, että kaavaehdotusta muutetaan tämän suuntaiseksi. Toiseksi paras vaihtoehto on vaihtoehto 3, jossa pohjoisseinän sisäänveto on porrastettu. Rakennuksen korottaminen kahdella kerroksella vähentää kuitenkin oleellisesti sen arkkitehtonisia arvoja.

Vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida myös muita kuin kaupunkikuvallisia asioita, esimerkiksi rakennustaidetta ja rakennushistoriaa.

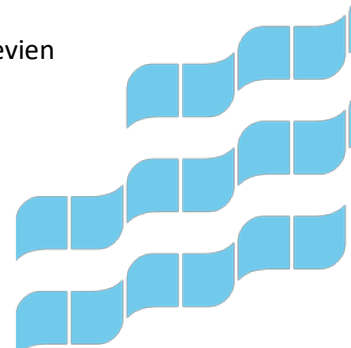
Pirkanmaan ELY -keskus:

Nykyasussaan talo edustaa Hämeenkadun funkista, joka tulee ottaa lähtökohdaksi asemakaavassa. Porrastettu ullakkokerros on tyypillinen funkkisrakennukselle. Kauppakadun puoleisen rakennuksen valaistusolosuhteet heikentyvät esitetystä ratkaisusta.

RKY -alueella ELY -keskuksen tehtävä on valvoa tavoitteiden toteutumista yksittäisiä muutoksia ja suunnittelualueetta laajemmin. Jos kahden kerroksen korottaminen mahdollistetaan tässä asemakaavassa, tulee korotus hyväksyä myös muissa vastaavanlaisissa tilanteissa Hämeenkadun varrella. Hämeenkadun eteläpuolen korottaminen kahdella kerroksella vaikuttaisi Hämeenkadun varjostukseen ja siten RKY -alueeseen.

ELY -keskuksen näkemyksen mukaan oikea ratkaisu tässä asemakaavassa on yhden kerroksen korotus, eli ylimmän kerroksen käyttötarkoituksen muuttaminen. Kahden kerroksen korottaminen ei ole tämän hetkisen tiedon mukaan hyväksyttävissä.

Asemakaavan tulee olla maanomistajan kannalta kohtuullinen. Kun sallitaan olevien tilojen muuttaminen asuinkäyttöön ja ullakon muuttaminen asunnoiksi, se voidaan katsoa kohtuulliseksi.



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

10.6.2019

Vaikutusten arvioinnin täydentäminen Pirkanmaan liiton esittämällä tavalla on kannatettavaa. Asemakaavassa tulee myös arvioida miten korotuksen salliminen muihin Hämeenkadun varren vastaaviin kiinteistöihin vaikuttaisi kokonaisuuteen.

6. Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Vaikutusten arviota täydennetään rakennustaiteellisella ja rakennushistoriallisella arvioinnilla. Arvioidaan myös, miten korotuksen salliminen muihin Hämeenkadun varren vastaaviin kiinteistöihin vaikuttaisi kokonaisuuteen.

