



TAMPERE

22.4.2025

ITSENÄISYYDENKATU 7-9, Asemakaava nro 8565

Diaarinumero: TRE: 786/10.02.01/2018

Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin

Ehdotusaineistosta nähtävilläoloaikana 23.11.2023-5.1.2024 saadut lausunnot ja mielipiteet (8 kpl) sekä myöhemmin selvitysaineiston täydennyksistä saadut täydentävät lausunnot (2 kpl).



PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus <u>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</u> ELY-keskus on antanut lausunnon nähtävillä olleesta asemakaavaluonnoksesta alkuvuodesta 2020. Lausunnossa tuotiin esille suuren ja korkean torniosan aiheuttamat negatiiviset vaikutukset ympäröiviin arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Kaavaa on sittemmin työstetty, ja nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa korkea rakennusosa on korvattu kahdella matalammalla tornilla. Aineistossa olevista havainnekuvista ilmenee, että uudisrakennuksen mittakaava ottaisi nyt paremmin ympäröivät arvoalueet huomioon. Keskustan korkean rakentamisen vyöhykkeet on määritelty keskustan strategisessa yleiskaavassa. Keskustan yleiskaavaa päivitetään parhaillaan, ja vaiheyleiskaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2023. Yleiskaavaluonnokseen liittyi päivitetty korkean rakentamisen selvitys, jossa tarkastellaan korkeiden rakennusten vyöhykkeiden muodostamia klustereita. STS:n talo sijaitsee korkean rakentamisen vyöhykkeen reunalla, jossa suositusten mukaan on hyvä madaltaa rakennusten korkeuksia ja sovittaa mittakaava viereisiin kortteleihin. ELY-keskus näkee, että korkean rakentamisen osalta STS:n talon kiinteistön kaavoitus on edennyt hyvään suuntaan. Kohteesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Selvityksen mukaan rakennus on arkkitehtuuriltaan erikoinen, omalaatuinen rakennus. Vaikka rakennus on toteutettu rakennusajalleen tyypillisesti elementtirakenteisena, arkkitehtuuri on varsin monimuotoinen ja poikkeuksellinen. Selvityksessä kuitenkin arvioitiin, ettei kohteella olisi erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. ELY-keskus toi luonnosvaiheen lausunnossaan esille, että vertailussa olisi ollut hyvä olla ns. 0-	Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on laadittu kaksi rakennushistoriaselvitystä, joissa vuoden 2013 selvityksessä rakennusta tarkasteltiin suhteessa muihin Itsenäisyydenkadun rakennuksiin ja vuoden 2024 selvityksessä osana Tammelan saneerausajakautta ja keskustan liikerakentamista. Vuoden 2024 selvitys laadittiin ehdotusvaiheen jälkeen säilyttävän vaihtoehdon tutkimiseksi. Lisäksi laadittiin kattava kuntotutkimuspaketti rakennuksen saneerauksesta. Maakuntamuseolta pyydettiin täydentävä lausunto, jossa suositeltiin asemakaavamuutosta jatkettavan suojelun näkökulmasta. Kuntotutkimusten perusteella laadittiin kustannusarvio sekä teoreettinen laskelma suojelun kustannusten kohtuullisesta kompensoinnista lisärakentamisoikeuden avulla. Selvitysten perusteella lisärakentaminen ei riitä kompensoimaan rakennuksen säilyttämistä kohtuuhintaisen asumisen veloitteiden alaisessa kohteessa. Lain mukaan suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Kohtuuhintaista rakentamista ja asuntojen määrän lisäämistä voidaan pitää painavana perusteena purkamiselle. Koska purettavalla rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa, hankkeeseen liittyy niiltä osin kulttuuriympäristöarvojen menetyksiä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa enemmän opiskelija-asuntoja lähellä keskustakampusta, hyviä joukkoliikenneyhteyksiä ja	Kaavaselistukseen täydennettiin vaikutusten arviointia hankkeen hiilijalanjäljestä sekä alueen lämpösaarekeilmiöstä ja hulevesien hallinnasta. Lausuntopyyntö lähetettiin Väylävirastolle, joka ei jättänyt lausuntoa. Hanke ei sijaitse rautatien kannalta riskivyöhykkeellä. Hankkeen meluselvitys päivitettiin huomioimaan raitiotien maksimiäänitasot ja ominaispiirteet. Selvitys toimitettiin uudelleen lausuttavaksi; kts. täydentävä lausunto. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.2.2024. Kaava-aineistoon lisättiin kuvaus säilyttävän vaihtoehdon tutkimisesta ja siihen liittyvät selvitykset. Kaavakartalla tarkennettiin rakennusaloja.

PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
vaihtoehto eli tutkia purkavan uudisrakentamisen rinnalla myös nykyisen rakennuksen säilyttäminen. Nykyinen rakennus on yksityiskohtineen erittäin tunnistettava ja osa alueen identiteettiä. <u>Ilmastovaikutukset</u> Kaavan vaikutusten arviointia on tarpeen täydentää ilmastovaikutusten osalta. Purkavan rakentamisen aiheuttamien ilmastovaikutusten tueksi on tarpeen laatia hiilijalanjälkilaskelma. Ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökulmasta aineiston täydentäminen hulevesiselvityksellä on tarpeen. Tiivistyvässä korttelirakenteessa on hyvä huomioida myös rakennusten kuumeneminen ja sen myötä tuleva lämpösaarekeilmiö. Asumisterveyden ja -viihtyisyyden kannalta tulee tarkastella yhteisvaikutuksena pienten asuntojen suuntautumista melun ja lämpimän ilmansuunnan suhteen. <u>Melu</u> Kaavaehdotukseen liittyy meluselvitys, jossa on tarkasteltu melun keskiäänitasot päivällä ja yöllä nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa. Selvitystä on tarpeen täydentää huomioimaan raitiotien ominaispiirteet ja radalla liikkuminen kyseisellä kohdalla (pysäkki, mäki, vaihteet, risteykset, kaarre) sekä tarkastella rautatie- ja raitiotieliikenteen maksimiäänitasot (Laf max). Lähtötietoihin olisi hyvä täydentää myös Itsenäisyydenkadun toisella puolen vireillä olevien asemakaavojen 8460 ja 8662 kaavaehdotusten osoittama rakentaminen, jolla voi olla heijastusvaikutus meluun. ELY-keskus suosittelee kiinnittämään huomiota asuntojen avautumiseen meluun nähden. Korkeiden melutasojen vuoksi ELY-keskus ei pidä sijaintia otollisena keskittää pieniä asuntoja, jotka	monipuolisia palveluja. Nykyisen rakennuksen säilyttäminen ei mahdollistaisi merkittävää lisäystä asuntojen määrään. Kiinteistön omistajan toimesta on laadittu hiilijalanjälkilaskelma, jossa vertaillaan kaavaratkaisua tarvittavien uusien opiskelija-asuntojen rakentamiseen vaihtoehtoiseen saman omistajan hallinnassa olevaan sijaintiin keskustan ulkopuolella. Selvityksen yhteenvedossa todetaan, että rakennusten koko elinkaaren ja liikenteen päästöt huomioiden voi olla perusteltua purkaa vanhoja rakennuksia, jos niiden tilalle sijoitetaan huomattavasti suurempi määrä asukkaita ja palveluja. Kaavatyö käynnistyi vuonna 2018, jolloin hulevesien hallinnan tavoitteeksi määriteltiin nykytilanteen parantaminen. Asemakaavamuutos parantaa hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen. Asemakaava edellyttää, että rakennuslupa-asiakirjoihin liitetään rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Lisäksi edellytetään, että ulko-oleskelualueiden viherrakenteiden tulee viivyttää hulevesiä sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja. Tammelan hulevesiselvitys on laadittu vuonna 2017 ja siinä on huomioitu Pinnin pihat -korttelisuunnitelman mukainen täydennysrakentaminen. Kantakaupungin vaiheyleiskaavan valtuustokausi 2021-2025 yhteydessä on laadittu selvitys lämpösaarekeilmiöstä kattaa suunnittelualueen. Asumisturvallisuus ja -mukavuus huomioidaan	

PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
avautuvat ainoastaan melun suuntaan. Asemakaavasuunnittelun ja sen vaikutusten arvioinnin lähtökohtana tulee soveltaa melua koskevia suunnittelun ohjearvoja. Tässä sijainnissa korostuvat raideliikenteen ja katujen risteyksen vuoksi liikkumisen erityispiirteet. Meluntorjuntaratkaisujen riittävyttä voidaan arvioida uudestaan, kun meluselvitys on päivitetty. ELY-keskus korostaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelutilojen että rakennusten sisätilojen osalta. Melun ohella tulee huomioida tärinä ja runkomelu. Rautatien vaikutusalueella ollessa tulee kaavaehdotuksesta pyytää lausunto Väylävirastolta. Kaavasta on hyvä järjestää kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen viranomaisneuvottelu.	jatkosuunnittelussa asumisterveyslain mukaisesti. Tarvittaessa voidaan liittyä tontin lähellä olevaan kaukokylmäverkostoon. Asemakaavassa on annettu kaupungin melulinjausten mukaiset määräykset meluntorjunnasta. Rakennusluvan yhteydessä meluntorjuntasuunnitelmasta pyydetään lausunto ympäristö- ja terveydensuojeluviranomaisilta. Suunnittelualue ei sisälly Tampereen kaupungin vuonna 2022 määrittelemään raitiotien tai rautatien tärinä- ja runkomelun riskitarkasteluiden riskivyyöhykkeeseen.	
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen täydentävä lausunto (12.4.2024) ELY-keskuksen kaavaehdotuksesta 1.5.2024 antamassa lausunnossa on todettu koskien 27.9.2023 päivättyä meluselvitystä seuraavasti: ”Selvitystä on tarpeen täydentää huomioimaan raitiotien ominaispiirteet ja radalla liikkuminen kyseisellä kohdalla (pysäkki, mäki, vaihteet, risteykset, kaarre) sekä tarkastella rautatie- ja raitiotieliikenteen maksimiäänitasot (Laf max). Lähtötietoihin olisi hyvä täydentää myös Itsenäisyydenkadun toisella puolen vireillä		Hankkeen meluselvitykseen päivitettiin 8662 rakennusmassa ja käytettyjä laskentaperiaatteita täsmennettiin. Väyläviraston kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta todettiin, että rautatien maksimiäänitasoja ei tarvitse huomioida riittävän kaukaisen sijainnin vuoksi.

PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
olevien asemakaavojen 8460 ja 8662 kaavaehdotusten osoittama rakentaminen, jolla voi olla heijastusvaikutus meluun.” Ehdotuksen nähtävillä olon ja viranomaisneuvottelun jälkeen on laadittu 7.3.2024 päivätty meluselvityksen päivitys, josta on pyydetty ELY-keskuksen lausuntoa. Päivitetyssä meluselvityksessä on laskettu maksimiäänitasot raitiotien osalta. Selvityksestä olisi selkeyden vuoksi hyvä käydä ilmi, mitä radan ja radalla liikkumisen yllä mainittuja ominaispiirteitä laskennassa on huomioitu ja millä periaatteilla maksimitasot on laskettu. Rautatiemelun maksimiäänitasojen mallintamisen tarpeesta tulisi vielä kuulla Väylävirastoa. Päivitettyyn selvitykseen on ELY-keskuksen tulkinnan mukaan täydennetty vireillä olevan asemakaavan 8460 mukainen rakentaminen, mutta ei kaavan 8662 mukaista rakentamista. ELY-keskus suosittelee tarkastelemaan meluselvityksessä kaavamuutosten mahdollistaman uudisrakentamisen muodostamaa kokonaisuutta.		
Pirkanmaan maakuntamuseo Maakuntamuseo on antanut lausunnot asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (DIAR: 109/2018) sekä luonnoksesta (DIAR: 482/2018). Lausunnoissaan maakuntamuseo on tuonut esiin STS:n pankkirakennuksen erityiset kulttuurihistorialliset arvot. Rakennus on aikansa omaleimaisen elementtiarkkitehtuurin edustaja ja maakuntamuseo katsoi, että paras lähtökohta asemakaavalle olisi ratkaisu, jossa nykyinen rakennus säilytettäisiin. Maakuntamuseo on pitänyt erittäin valitettavana, että alueelle on suunniteltu nykyisen rakennuksen purkamiseen johtavaa kaavaratkaisua. Maakuntamuseo kuitenkin totesi aiemmissa lausunnoissaan, että laaditun rakennetun ympäristön selvityksen (Itsenäisyydenkatu 7-9, Suomen Työväen		

PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
Säästöpankin toimitalo, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2013) mukaan STS:n rakennuksen arvot eivät ole niin merkittäviä, että kaavahanke olisi kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdollon. Lisäksi maakuntamuseo on lausunnoissaan korostanut kaava-alueen kaupunkikuvallisesti keskeistä asemaa. Kaavaehdotus on ollut aiemmin nähtävillä vuodenvaihteessa 2020, mutta silloin maakuntamuseo ei antanut luonnosvaiheen jälkeen kulttuuriympäristön arvojen osalta samankaltaisena pysyneestä hankkeesta lausuntoa. Asemakaavaprosessi on ollut pitkä, ja esimerkiksi sitä varten laaditun rakennetun ympäristön selvityksen valmistumisesta on kulunut jo 10 vuotta. Tänä aikana yleinen tietoisuus niin rakennusten kunnostamiseen ja purkamiseen liittyvästä hiilijalanjäljestä kuin myös modernin rakennusperinnön arvoista ovat lisääntyneet. Esimerkiksi modernien liikerakennusten ensimmäinen suomalainen teemainventointi <i>Kun Helsinkiin rakennettiin city - Keskustan vuosina 1945-1990 valmistuneet liikerakennukset</i> (Helsingin kaupungin museo, 2014) valmistui vasta STS:n rakennetun ympäristön selvityksen jälkeen. Kaavaprosessin aikana syntyneet tiedot ja muuttuneet asenteet ovat näkyneet hankkeesta viime aikoina käydyssä julkisessa keskustelussa. Pirkanmaan maakuntamuseo toistaa aiemmissa lausunnoissaan esiin tuomansa kannan ja toteaa, että STS:n pankkirakennuksen purkamiseen johtava hanke on kulttuuriympäristön arvojen osalta erittäin valitettava. STS:n rakennus edustaa rakentamisajalleen poikkeuksellisen monimuotoista suunnittelua, ja se on säilyttänyt alkuperäiset ominaispiirteensä hyvin. Maakuntamuseo toteaa, että erityisesti kulttuurisen ja ekologisen kestävyys tavoitteiden mukaisesti ensisijainen kaavaratkaisu olisi vielä tutkia STS:n pankkirakennuksen säilyttämismahdollisuuksia.		

PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
Toissijaisena vaihtoehtona voidaan pitää hyväksyttävänä nyt esitettyä kaavaratkaisua, sillä rakennuksella ei kaavaprosessissa ole todettu niin merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, että sen suojele olisi niiden perusteella ehdottoman välttämätöntä.		
Pirkanmaan maakuntamuseon täydentävä lausunto (28.11.2024) Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta asiasta [asemakaavamuutos 8565, selvitysaineiston täydennys]. Itsenäisyydenkadun varrella sijaitsevan, vuonna 1976 arkkitehti Kosti Kurosen suunnitelmien mukaan Suomen Työväen Säästöpankin konttoriksi rakennetun ja nykyään opiskelija-asuntolina toimivan rakennuksen tulevaisuutta on selvitetty pitkään, jo yli 10 vuoden ajan. Maakuntamuseo on antanut lausunnot asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (DIAR: 109/2018), luonnoksesta (DIAR: 482/2018) sekä ehdotuksesta (DIAR: 852/2023). Maakuntamuseo on tuonut lausunnoissaan esiin STS:n pankkirakennuksen erityiset kulttuurihistorialliset arvot ja pitänyt erittäin valitettavana, että alueelle on suunniteltu nykyisen rakennuksen purkamiseen johtavaa kaavaratkaisua. Maakuntamuseo on kuitenkin todennut lausunnoissaan, että laaditun rakennetun ympäristön selvityksen (<i>Itsenäisyydenkatu 7-9, Suomen Työväen Säästöpankin toimitalo, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2013</i>) mukaan STS:n rakennuksen arvot eivät ole niin merkittäviä, että kaavahanke olisi kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdoton. Kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa maakuntamuseo totesi lisäksi, että pitkän kaavaprosessin aikana yleinen tietoisuus niin rakennusten kunnostamiseen ja purkamiseen liittyvästä hiilijalanjäljestä kuin myös modernin rakennusperinnön arvoista ovat lisääntyneet, mikä on näkynyt myös hankkeesta viime aikoina käydyssä julkisessa keskustelussa. Näin ollen maakuntamuseo	Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on laadittu kaksi rakennushistoriaselvitystä, joissa vuoden 2013 selvityksessä rakennusta tarkasteltiin suhteessa muihin Itsenäisyydenkadun rakennuksiin ja vuoden 2024 selvityksessä osana Tammelan saneerausaikakautta ja keskustan liikerakentamista. Vuoden 2024 selvitys laadittiin ehdotusvaiheen jälkeen säilyttävän vaihtoehdon tutkimiseksi. Lisäksi laadittiin kattava kuntotutkimuspaketti rakennuksen saneerauksesta. Maakuntamuseolta pyydettiin täydentävä lausunto, jossa suositeltiin asemakaavamuutosta jatkettavan suojelun näkökulmasta. Kuntotutkimusten perusteella laadittiin kustannusarvio sekä teoreettinen laskelma suojelun kustannusten kohtuullisesta kompensoinnista lisärakentamisoikeuden avulla. Selvitysten perusteella lisärakentaminen ei riitä kompensoimaan rakennuksen säilyttämistä kohtuuhintaisen asumisen velvoitteiden alaisessa kohteessa. Lain mukaan suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Kohtuuhintaista rakentamista ja asuntojen määrän lisäämistä voidaan pitää painavana perusteena purkamiselle. Koska purettavalla rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa, hankkeeseen liittyy niiltä osin kulttuuriympäristöarvojen menetyksiä.	Kaava-aineistoon lisättiin kuvaus säilyttävän vaihtoehdon tutkimisesta ja siihen liittyvät selvitykset. Kaavakartalla tarkennettiin rakennusaloja.

PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
totesi, että erityisesti kulttuurisen ja ekologisen kestävyys- tavoitteiden mukaisesti ensisijaisena kaavaratkaisuna olisi vielä syytä tutkia STS:n pankkirakennuksen säilyttämismahdollisuuksia. Tampereen kaupunki on nyt ohjannut hanketta Pirkanmaan maakuntamuseonkin esittämään suuntaan ja STS:n konttorista on laadittu uusia selvitysaineistoja. <i>Itsenäisyydenkatu 7-9 - Rakennushistoriallisen selvitystyön täydentäminen (Arkkitehdit MY, 2024)</i> on modernin rakennusperinnön arvottamisessa tapahtuneen kehitystyön pohjalta laadittu syventävä selvitys rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista. Maakuntamuseo toteaa, että selvitystyö on laadultaan kiitettävä. Uusi selvitys tuo lisätietoa erityisesti STS:n konttorin arkkitehtonisista arvoista. Selvityksen mukaan rakennus on arkkitehtuuriltaan poikkeuksellinen liikerakennus, joka sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla. Rakennuksen suunnittelu ja rakentaminen sijoittuvat kiinnostavaan arkkitehtuurin ja rakentamisen murroskohtaan 1970-luvun puolivälissä, jolloin vallitseva, pelkistetty ja anonyymi konstruktivistinen tyyli suuntaus kohtasi kritiikkiä. Selvityksessä todetaan, että "STS:n rakennuksessa on osittain hyvinkin vahvasti nähtävissä nämä ajassa vaikuttaneet konstruktivistiset ajatukset, muun muassa elementtirakenteissa ja niiden korostamisessa sekä pelkistetyssä materiaalisuudessa. Mutta rakennuksessa on samanaikaisesti myös vahvoja pyrkimyksiä tuoda konstruktivistisesta tyylistä poikkeavia ja sitä rikastavia elementtejä. - - - Vallitsevasta tyylistä poikkeavat ja rikastavat arkkitehtuurin keinot ammentavat kansainvälisten arkkitehtuurityyli-keinoista, jotka toisaalta sijoittuvat modernistisen arkkitehtuurin jatkumolle, että uudistavat sitä kritiikin kautta." Suunnittelun leikillisyydessä ja elementtitekniikan Ilmaisukielien kehittämisessä on tunnistettu piirteitä esimerkiksi		

PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
kansainvälisestä brutalismista. Lisäksi tuodaan esiin suunnittelun ja rakentamisen yleinen laadukkuus, joka perustuu pankkirakennusten suunnittelun vahvaan, kunnianhimoiseen perinteeseen. Selvityksessä todetaan, että "rakennus on tyylilajissaan varsin poikkeuksellinen ja harvinainen aikakautensa tuotos. Rakennus on poikkeuksellinen myös siinä mielessä, että 1970-luvun puolivälissä Tampereen keskusta-alueella rakennettiin liike- ja toimistorakennuksia melko vähän. Ja erityisesti pankki- ja toimistorakennuksia keskusta-alueella ei 1970-luvulla ole toteutunut muita kuin STS:n pankkirakennus. Merkittävää on myös, että --- rakennuksen konstruktivistinen kehikkomainen ydin, pilari-palkkirakenne, on mahdollistanut toimistokerrosten joustavan uudelleenkäytön." Rakennuksen todetaan sijoittuvan kaupunkikuvallisesti merkittävään Tammelan ja Tullin alueiden pääkatujen risteykseen ja liittyvän luontevasti pääkatujen rakennusten mittakaavaan samalla kun se toimii myös alueen tunnistettavana maamerkkinä. Rakennushistoriallisen selvityksen täydennyksen lisäksi rakennuksesta on laadittu uusia kuntotutkimuksia. Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut kohteesta teetettyihin <i>Rakennetekniseen selvitykseen (AFRY Finland Oy, 29.10.2024)</i> ja <i>Julkisivujen kuntotutkimukseen (AFRY Finland Oy, 18.10.2024)</i>, jotka sisältävät aistinvaraisten havaintojen lisäksi muun muassa rakenneavauksia, kosteusmittauksia, mikrobianalyyseja materiaalista sekä betonin laatututkimuksia. Maakuntamuseon näkemyksen mukaan selvitykset antavat riittävän yleiskuvan rakennuksen kunnosta. Selvitysten mukaan rakennuksen kaikissa päärakenteissa on vaihtelevan laajuisia vaurioita tai puutteita, joiden aiheuttajia ovat ikääntymisen lisäksi muun muassa ulkovaipan epätiiveys ja aikakaudelle tyypillisesti maanvastaisten rakenteiden kosteusongelmat. Teräsbetoninen pilari-palkkirunko on pääosin		

PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
kunnossa ja sen sekä julkisivuelementtien betoni täyttää korjauslueksi soveltuvan betonin laatuvaatimukset, joten rakennuksen korjaaminen olisi teknisesti mahdollista. Kokonaisuutena arvioiden rakennuksen korjaustarpeet ovat kuitenkin laajat. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että STS:n konttorin arkkitehtonisista arvoista on saatu merkittävää lisätietoa, jonka perusteella rakennuksen arkkitehtonisten arvojen on todettava olevan merkittäviä. Tuoreessa selvityksessä rakennuksella on todettu olevan myös kaupunkikuvallista arvoa Tammelan alueen maamerkinä. Lisäksi rakennuksella on luonnollisesti myös historiallista arvoa monipuolisen, osin julkisen käyttönsä ansiosta. Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat niin merkittäviä, että rakennuksen suojeleminen asemakaavalla olisi perusteltua. Rakennuksessa on merkittäviä vaurioita, joiden kunnostaminen vaatii laajoja kunnostustoimia. Laajasti uusivatkin kunnostustoimet ovat tyypillisiä modernin elementtirakennuskannan elinkaarelle. STS:n konttorin arvot ovat poikkeuksellisen merkittäviä, ja ne on mahdollista säilyttää laajojenkin, rakennuksen arvot tunnistavien kunnostustoimien jälkeen. Näin ollen Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että asemakaavan valmistelua tulisi jatkaa siten, että lähtökohdaksi otettaisiin STS:n konttorin säilyttäminen		

Kaupunkikuvatoimikunta Asemakaavamuutos kohdistuu tonttiin Tammelan puistokadun ja Itsenäisyydenkadun kulmassa, jossa kaupunkikuva on muuttumassa rakennusten muuttuessa mittakaavaltaan suuremmaksi. Kaupunkikuvatoimikunnassa heräsi keskustelua purettavasta täydennysrakentamisesta keskustan kehittyvillä alueilla. Toimikunta totesi, että kaupungissa on käytävä laajasti keskustelua suojelukysymyksistä ja siitä, miten kaupunkia kehitetään säilyttäen kuitenkin kunkin aikakauden arkkitehtuurin ominaispiirteet sekä kaupunkikuvan monimuotoisuus ja kerroksellisuus. Lausunnossaan kaupunkikuvatoimikunta ottaa kantaa uuden asemakaavan mahdollistamaan uudisrakentamiseen. Toimikunta toteaa, että kaavassa osoitettu huomattava määrä rakennusoikeutta ei jätä juurikaan varaa rakennuksen muotoilulle, mutta toteaa samalla, että sijainti sallii tehokkaan rakentamisen. Kaupunkikuvatoimikunta edellyttää tutkimaan kaavavaiheessa vaihtoehtoon, jossa rakentaminen ratkotaan umpikorttelimaisesti yhtenäisellä 6-7 -kerroksisella rakennusmassalla. Asemakaavaratkaisussa on huomioitava koko korttelin kehittyminen ja kokonaisuuden on oltava hallittu. Kaavan kaupunkikuvalliset laatumääräykset ovat asialliset ja jättävät rakennussuunnitteluun vaihtoehtoja.	Asemakaavamuutosta on edeltänyt korttelisuunnitelma. Korttelissa on eri vaiheessa olevia asemakaavamuutoksia. Asemakaavoitus ohjaa hankkeita huomioimaan koko korttelin asumisen edellytykset ja eheän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.	Kaavaselostukseen täydennettiin korttelitutkielma umpikortteliratkaisusta ja sen vaikutukset verrattuna esitettyyn kaavaratkaisuun. Viitesuunnitelma päivitettiin. Kaavakartalle lisättiin määräykset suurimmasta sallitusta korkeusasemasta kattopihan perustasolle ja räystäslinjoille sekä rakennusaloja tarkennettiin. Julkisivumääräyksistä poistettiin päällekkäisiä määräyksiä luettavuuden parantamiseksi.
Yksityishenkilö 1 Alkuperäinen suunnitelma, jossa on 13- ja 8-kerroksiset torniosat, on parempi kuin tämä nyt tullut 9- ja 9-kerroksiset torniosat sisältävä ehdotus. Uusi suunnitelma on möhkälemäinen ja mielikuvituksettomampi kuin alkuperäinen. Näkymistä Hämeenkadulla: on naurettava tekosyy, että Hämeenkadulta menee näkymät pilalle, jos alkuperäinen toteutetaan. Siellähän on jo	Suunnitteluratkaisulla on vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin Hämeenkadun ja rautatieaseman kulttuuriympäristöalueisiin. Matalampi suunnitteluratkaisu vähentää kulttuuriympäristöihin kohdistuvia kielteisiä maisemavaikutuksia. Toimivaltainen viranomainen on lausunnossaan	

Luminary ja siihen Rautatieaseman ja Tullikamarin väliin on suunnitteilla 24-kerroksinen tornitalo.	edellyttänyt valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sovittautumista, joten korkeat rakennusmassat eivät ole tontilla mahdollisia.	
Yksityishenkilö 2 Vastustan käyttökelpoisen rakennuksen purkamista - sitä voidaan korjata ja mahdollisesti laajentaa tai hieman korottaa - olemassa olevien rakennusten hävittäminen aiheuttaa hiilipiikin ja on kestävä kehityksen vastaista. Asemakaava on palautettava uudelleen valmisteltavaksi siten, että olemassa oleva rakennus säilyy.	Ehdotusvaiheen jälkeen laadittiin kattava kuntotutkimuspaketti säilyttävän vaihtoehdon tutkimiseksi. Sen perusteella rakennuksen korjaaminen, korottaminen tai osittain säilyttäminen vaatisi poikkeuksellisen merkittäviä toimenpiteitä. Selvitysten perusteella edes merkittävä lisärakentaminen ei riitä kompensoimaan rakennuksen säilyttämistä kohtuuhintaisen asumisen velvoitteiden alaisessa kohteessa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa enemmän opiskelija-asuntoja lähellä keskustakampusta, hyviä joukkoliikenneyhteyksiä ja monipuolisia palveluja. Nykyisen rakennuksen säilyttäminen ei mahdollista merkittävää lisäystä asuntojen määrään. Kiinteistön omistajan toimesta on laadittu hiilijalanjälkilaskelma, jossa vertaillaan kaavaratkaisua tarvittavien uusien opiskelija-asuntojen rakentamiseen vaihtoehtoiseen saman omistajan hallinnassa olevaan sijaintiin keskustan ulkopuolella. Selvityksen yhteenvedossa todetaan, että rakennusten koko elinkaaren ja liikenteen päästöt huomioiden voi olla perusteltua purkaa vanhoja rakennuksia, jos niiden tilalle sijoitetaan huomattavasti suurempi määrä asukkaita ja palveluja.	

Yksityishenkilö 3 Itsenäisyydenkatu 7-9:ssä sijaitseva omaleimainen rakennus on vuosikymmenten aikana muodostunut tärkeäksi osaksi alueen ulkoista identiteettiä. Sen vaalea väritys tasapainottaa onnistuneesti vastapäätä sijaitsevien Attilan ja Rautatieläisten talon tummatiilistä värimaailmaa. Rakennuksen purkaminen ja korvaaminen viitesuunnitelman kaltaisella jalustaosaltaan tummalla ja hieman pysäköintitalomaisen yksitotisella rakennuksella merkitsisi alueen kaupunkikuvan köyhtymistä ja valo-olosuhteiden heikentymistä katualueella. Lisärakentaminen tulee toteuttaa nykyistä rakennusta korottaen ja laajentaen, minimissäänkin nykyiset julkisivut säilyttäen.	Viitesuunnitelma esittelee yhden esimerkin asemakaavan mukaisesta ratkaisusta. Uudisrakennuksen arkkitehtuuria tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä kaupunkikuvatoimikunnassa. Kaavamääräykset mahdollistavat monenlaisia julkisivuratkaisuja ja -väriytyksiä samalla vaatien rakennukselta korkeaa arkkitehtonista ja rakennusteknistä laatutasoa sekä kaupunkikuvallisesti merkittävän sijainnin huomioimista. Ehdotusvaiheen jälkeen laadittiin kattava kuntotutkimuspaketti säilyttävän vaihtoehdon tutkimiseksi. Sen perusteella rakennuksen korjaaminen, korottaminen tai osittain säilyttäminen vaatisi poikkeuksellisen merkittäviä toimenpiteitä. Selvitysten perusteella edes merkittävä lisärakentaminen ei riitä kompensoimaan rakennuksen säilyttämistä kohtuuhintaisen asumisen velvoitteiden alaisessa kohteessa.	Viitesuunnitelma päivitettiin.
Yksityishenkilöt (useita) 4 XVI (TAMMELA), ITSENÄISYYDENKATU 7–9 uusi kaavaluonnos nykyisen TOAS Ilmarin purkamisesta ja sen korvaamisesta uudisrakennuksella on vastoin Tampereen kaupungin ympäristötavoitteita, jossa Tampereen kaupunki yrittää olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Nykyinen rakennus on todettu olevan hyvässä kunnossa, joten syytä purkamiselle ei ole ainakaan rakennuksen käyttökunnon perusteella. Vuonna 2013 tehdyn rakennushistoriallisen selvityksen mukaan rakennus on täysin toimintakuntoinen. Betoni on rakennusmateriaalina toimiva ja pitkäikäinen, mutta sen valmistamiseen kuluu poikkeuksellisen paljon	Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on laadittu kaksi rakennushistoriaselvitystä, joissa vuoden 2013 selvityksessä rakennusta tarkasteltiin suhteessa muihin Itsenäisyydenkadun rakennuksiin ja vuoden 2024 selvityksessä osana Tammelan saneerausajakautta ja keskustan liikerakentamista. Vuoden 2024 selvitys laadittiin ehdotusvaiheen jälkeen säilyttävän vaihtoehdon tutkimiseksi. Lisäksi laadittiin kattava kuntotutkimuspaketti rakennuksen saneerauksesta. Maakuntamuseolta pyydettiin	Kaava-aineistoon lisättiin kuvaus säilyttävän vaihtoehdon tutkimisesta ja siihen liittyvät selvitykset. Kaavakartalla tarkennettiin rakennusaloja. Kaavaselostukseen täydennettiin vaikutusten arviointia hankkeen hiilijalanjäljestä ja nykyisen rakennuksen purkamisesta.

luonnonvaroja. Tampereen kaupungin hiilineutraaliustavoitteisiin pääsemistä edistää, ettei hyväkuntoisia, betonirakenteisia rakennuksia pureta ilman merkittäviä syitä. Mikäli rakennus puretaan, menetetään olemassa oleviin rakenteisiin sitoutuneet luonnonvarat. Uuden rakentamiseen käytettäisiin tämän jälkeen taas suuri määrä luonnonvaroja. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. (MRL 132/1999 pykälä 54§ asemakaavan sisältövaatimukset) Uusi kaavaluonnos on tämän pykälän vastainen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetaan alueiden käytön suunnittelulle yleiset tavoitteet (MRL 5 §). Tavoitteissa on momentti 3) rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen, sekä momentti 6) luonnonvarojen säästeliäs käyttö, joita nykyinen kaavaluonnos ei täysin noudata, koska TOAS Ilmarin suunnittelun rakennushistoriallinen selvitys on tehty purkamisen näkökulmasta ja purkamisen tavoitteesta, eikä näin ollen ole tarpeeksi kattava. Pirkanmaan ELY-keskus pitää valitettavana lausunnossaan (28.1.2020) että olemassa olevan rakennuksen säilyttämistä ei ole pidetty yhtenä tavoiteltavista vaihtoehtoista kaavaluonnoksessa. <u>Kulttuurihistorialliset arvot</u> Itsenäisyydenkatu 7-9 rakennuksella on monia merkittäviä kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, joita nykyinen suunnitelma ja kaavaluonnos eivät ota riittävässä määrin huomioon. Pirkanmaan maakuntamuseon yksikön päällikkö Anna Lyyra-Seppänen kertoi Helsingin Sanomien artikkelissa (22.8.2023), että Itsenäisyydenkatu 7-9 rakennuksessa on nähtävillä postmodernia arkkitehtuuria, mikä on Tampereen arkkitehtuurissa harvinaista. Rakennus toimii myös historiallisten tapahtumien kertojana. Lyyra-Seppänen mainitsee artikkelissa, kuinka isot pankkiryhmät hakivat	täydentävä lausunto, jossa suositeltiin asemakaavamuutosta jatkettavan suojelun näkökulmasta. Kuntotutkimusten perusteella laadittiin kustannusarvio sekä teoreettinen laskelma suojelun kustannusten kohtuullisesta kompensoinnista lisärakentamisoikeuden avulla. Selvitysten perusteella lisärakentaminen ei riitä kompensoimaan rakennuksen säilyttämistä kohtuuhintaisen asumisen velvoitteiden alaisessa kohteessa. Lain mukaan suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Kohtuuhintaista rakentamista ja asuntojen määrän lisäämistä voidaan pitää painavana perusteena purkamiselle. Koska purettavalla rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa, hankkeeseen liittyy niiltä osin kulttuuriympäristöarvojen menetyksiä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa enemmän opiskelija-asuntoja lähellä keskustakampusta, hyviä joukkoliikenneyhteyksiä ja monipuolisia palveluja. Nykyisen rakennuksen säilyttäminen ei mahdollista merkittävää lisäystä asuntojen määrään. Kiinteistön omistajan toimesta on laadittu hiilijalanjälkilaskelma, jossa vertaillaan kaavaratkaisua tarvittavien uusien opiskelija-asuntojen rakentamiseen vaihtoehtoiseen saman omistajan hallinnassa olevaan sijaintiin keskustan ulkopuolella. Selvityksen yhteenvedossa todetaan, että rakennusten koko elinkaaren ja liikenteen päästöt huomioiden on perusteltua purkaa vanhoja rakennuksia, jos niiden tilalle sijoitetaan huomattavasti suurempi määrä asukkaita ja palveluja. Kaavamuutos perustuu laadittuihin selvityksiin ja sen vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja rakennettuun	
---	---	--

1960- ja 70-luvuilla paikkaansa kaupunkikuvasta uusilla uljailla rakennuksilla. Näin pankit halusivat juurtua kaupunkikuvaan ja jäädä sitä kautta ihmisten mieliin. Mikäli nykyinen rakennus puretaan, tämä ainutlaatuinen osa Tampereen rakennushistoriasta katoaa. Nykyinen rakennus on osa Suomen elementtirakentamisen historiaa. Pirkanmaan maakuntamuseo on todennut Itsenäisyydenkatu 7–9 koskevaa asemakaavamuutosta varten antamassaan lausunnossa pankkirakennuksella olevan ”erityistä kulttuurihistoriallista arvoa aikansa omaleimaisen elementtiarkkitehtuurin edustajana”. Itsenäisyydenkadun 7–9 rakennuksella on siis rakennusperintölain 8 §:n tarkoittamaa merkitystä sen harvinaisuuden takia (harvinaisuus tai ainutlaatuisuus momentti 1) ja edustavuuden kannalta (aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet, momentti 3) sekä merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus, momentti 5). Nämä momentit löytyvät pykälästä 8 (suojeleminen edellytykset). Itsenäisyydenkatu 7–9 kulttuurihistoriallinen tärkeys ja mainitut lakimomentit tulisi ottaa huomioon vaatimassamme kaavan uudessa valmistelujaksossa. <u>Kaupungin tavoitteet</u> Tampereen kaupunginhallituksen 12.6.2023 hyväksymän arkkitehtuuriohjelman mukaan kaupungin pääteemoina kaikelle rakennus- ja kaupunkisuunnittelulle ovat Tampereen identiteetti ja kestävä arkkitehtuuri. Itsenäisyydenkatu 7-9 tontille esitetyt asemakaavamuutosehdotukset eivät kuitenkaan noudata kyseisen arkkitehtuuriohjelman, eli kaupungin itse laatimia tavoitteita. Kaupungin identiteetin vahvistamisen tavoitteissa todetaan <i>”Tampereella uusi ja vanha kohtaavat mielenkiintoisella, historiallisesti kerroksellisella tavalla”</i>. Arkkitehtuuriohjelmassa selostetaan, kuinka tärkeä osa Tampereen identiteettiä kaupungin kerroksellisuus ja eri aikakausia tai niiden ominaispiirteistä	ympäristöön on arvioitu kaavaselostuksessa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisesti. Asemakaavamuutoksen tavoitteet on asetettu vireille tulon yhteydessä vuonna 2018. Tampereen arkkitehtuuriohjelma on hyväksytty vuonna 2023. Viherkerroinmenetelmä on otettu käyttöön vuonna 2019 ja sen jälkeen aloitetuissa kaavatöissä. Pitkissä suunnitteluprosesseissa pyritään johdonmukaiseen suunnittelunohjaukseen, jonka vuoksi kaavaprosessin aikaan tulleet uudet ohjelmat ei välttämättä voida enää huomioida optimaalisesti.	
---	--	--

rakentamista ilmentävä rakennuskanta on. Täten tontilla olemassa olevan rakennuksen purkusuunnitelmat ilman asianmukaisia ja ajankohtaisia selvityksiä rakennuksen kaupunkikuvallisesta ja kaupunkihistoriallisesta merkityksestä ovat kyseenalaistettavissa. Itsenäisyydenkatu 7-9 rakennuksen purkamisella menetetään kaupunkikuvaa rikastava paikan historiallinen identiteetti, jossa Tammelan vanhat teollisuusrakennukset kohtaavat 70 -luvun kaupungin kasvupaineiden alla rakennetut betoniset asuin- ja liikerakennukset. Täysimittaiset purkusuunnitelmat eivät ole linjassa kaupungin strategian kanssa jossa <i>“Uudis- ja täydennysrakentaminen toteutetaan ympäristön ominaispiirteiden ehdoilla, alueet selkeästi erilaisiksi tunnistuen tai määrittäen ja erilaisuutta vaalien.”</i> Itsenäisyydenkatu 7-9 rakennus edustaa olennaisesti Tammelan betonirakennusten paikan henkeä omalaatuisuudellaan ja toimii jo tällä hetkellä alueen ja sen asukkaiden todistamana maamerkinä. Itsenäisyydenkatu 7-9 asemakaavamuutosehdotuksessa ei ole tarkasteltu rakennuksen purkuperusteita ja uudisrakennuksen osalta kaupunkirakenteen kestävyyttä arkkitehtuuriohjelman esittämällä keinoilla, kuten panos-tuotos-arvioilla ja viherkerroinlaskennalla. Toimenpiteenä arkkitehtuuriohjelmassa esitetään kaikkien hankkeiden kestävä rakentamisen periaatteiden systemaattista arviointia, joten kaavaluonnos ei siis täten täytä kaupungin asettamia kestävyys kriteereitä. Arkkitehtuuriohjelmassa mainitaan mm. <i>“Kestävyystavoitteiden tulee olla kiinteä osa kaikkea nykyistä ja tulevaa rakentamista, kaupunkisuunnittelua ja -elämää. Niitä ei voi tarkastella irrallisina, jälkikäteen hankkeelle lisättävinä ominaisuuksina. Tampereella on näin toimien edellytykset toimia kestävä rakentamisen edelläkävijänä niin kansallisella kuin kansainväliselläkin tasolla.”</i> Tätä tavoitetta vastoin kaupunki synnyttää itselleen mainehaittaa sallimalla kohteen purkamisen ilman asianmukaisia kestävyys selvityksiä. Asemakaavaehdotuksessa ei ole riittävästi tutkittu vaihtoehtoisia kestävyyttä tukevia ratkaisuja esimerkiksi kasvattamalla tontin rakennusoikeutta täydentävällä		
--	--	--

lisärakentamisella, säilyttäen nykyisen rakennuksen arvot. Kaupungin tavoite tiivistää Tampereen keskustaa täydennysrakentamisella ei voi olla syy poiketa kestävästä rakentamisesta strategialla, varsinkaan, kun muita toimenpiteitä kuin purkamista ja uudisrakentamista ei ole riittävästi tutkittu.

Pankkipalatsin historiallinen jatkumo

Kaavoittamisella on suuri vaikuttavuus kaupunkikuvan historiallisen jatkumon turvaamiseen. Kaavoituksen suunnitteluratkaisujen pohjana tutkitun tiedon käyttö on tärkeää, samoin hallinnon ja päätösten takana oleva asenneilmasto ja yhteinen tahtotila kulttuuriperinnön arvostamiseen.

Tampereen Arkkitehtuuriohjelma (laadittu 12.6.2023, Tampereen Kaupunki) sisältää tavoitteita tulevien aikakausien rakentamiselle ja kaupungin kehitykselle. Suunnitelma sisältää seuraavat tavoitteet: “1. *Tampereella rakennetun kulttuuriympäristön arvo hyvän ympäristön tekijänä tunnustetaan ja omaksutaan päätöksenteon lähtökohdaksi*”, “3. *Tampereen kaupunkikuvan ja -rakenteen historiallinen, arvokkaaksi koettu hierarkia sekä mittakaavat näkyvät ja säilyvät muutoksessa*” ja “5. *Tampereella kaupungin rakentumisen vaiheet näkyvät rakennusmateriaaleissa ja -tavoissa. Kestävää rakentamista ja kiertotaloutta edistetään hyvällä kunnossapidolla ja korjaamisella*”. Kaavaluonnos ei ole Arkkitehtuuriohjelman tavoitteiden mukainen, sillä suunnitelman lähtökohtana ei ole ollut Itsenäisyydenkatu 7-9 kulttuuriarvojen selvittäminen ja rakennuksen säilyttäminen aikakautensa edustajana, rakennushistoriallinen selvitys on tehty purkamisen lähtökohdasta sekä itse päätös purkaa rakennus, mikä ei edusta korjaamisen ja kestävästä rakentamisesta odotuksia.

Rakennushistoriallisen selvityksen puutteellisuus

TOAS Ilmarin rakennukselle on tehty rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2013 arkkitehtitoimisto Nevan toimesta, selvityksen tilaajana toimi TOAS. Selvitys on lähtökohdiltaan esteellinen, ja tiedoilta ja kattavuudelta riittämätön. Suora lainaus Nevan laatimasta rakennushistoriallisesta selvityksestä: ”Tämä selvitys on laadittu mahdollisen kaavamuutoksen ja siihen liittyvän rakennuksen purkamisen pohjaksi, ja sen on tilannut ja rahoittanut nykyinen omistaja TOAS. Selvityksen tavoitteena on kartoittaa nykyisen rakennuksen rakennushistorialliset arvot, jotta päätös purkamisesta voidaan tehdä. Selvityksessä on paneuduttu myös rakennuspaikan historiaan pääpiirteittäin.” Rakennushistoriallisen selvityksen tavoitteena ei siis ollut selvittää objektiivisesti vaihtoehtoja rakennuksen tulevaisuudelle, vaan intressinä oli löytää perustelut rakennuksen purkamiselle, joka puolestaan mahdollistaa TOAS:in uudisrakennuksen suunnitelmien toteutumisen. Vuonna 2013 tehty rakennushistoriallinen selvitys on monilta osin puutteellinen ja sitä kautta epärelevantti. Rakennuksen arvottaminen on jäänyt erittäin vajaaksi, alle sivun pituiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) edellyttää, että kaavoitus perustuu riittäviin selvityksiin (9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa). Ilman selvityksiä laadittava kaava ei siis täytä kaavalle laissa määritettyjä sisältövaatimuksia. Arkkitehtitoimisto Nevan laatimassa rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan, ettei rakennuksella ole merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa, ilman mitään perusteluita. Kuitenkin Pirkanmaan maakuntamuseo on todennut Itsenäisyydenkadun 7-9 rakennuksen olevan merkittävä ja arvokas osa Hämeenkadun, Kauppakadun ja Itsenäisyydenkadun kokonaisuutta. Rakennus kuuluu myös Itsenäisyydenkadun arvokkaaseen rakennettuun kaupunkiympäristöön. Tällöin tiedot rakennushistoriallisesta selvityksestä ovat puutteelliset, itsessään ristiriitaisia ja paikkaansa pitämättömiä.		
--	--	--

Tampereen arkkitehtuuriohjelmassa (laadittu 12.6.2023, Tampereen Kaupunki) tavoitteena on huolehtia selvitystiedon kattavuudesta myös modernin ja postmodernin rakennusperinnön osalta.

Itsenäisyydenkadun 7-9 kaavaluonnoksen selvitykset tulisi päivittää kaupungin arkkitehtuuriohjelman mukaisiksi.

Rakennushistoriallisen selvityksen riittävyyttä arvioivat kunnan lisäksi kaavoitukseen osallistuvat viranomaiset, kuten Museovirasto, alueellinen vastuumuseo, ELY-keskus, joskus myös maakunnan liitto. Näiden toimijoiden tulisi arvioida Itsenäisyydenkadun 7–9 rakennuksen rakennushistoriallisen selvityksen pätevyys uudestaan. Arviointi ei sinällään ole kaavoitusta sitova, mutta antaa perustellun viitteen siitä, täyttyvätkö maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL:ssa) annetut kaavan sisältö- ja selvitysvaatimukset.

Vaatimukset

Vaadimme tässä muistutuksessa asemakaavan palauttamista valmisteluun seuraavien, edellä mainittujen perustelujen vuoksi: TOAS Ilmarin rakennushistoriallinen selvitys on kattavuudeltaan puutteellinen ja vanhentunut, ehdotettu kaavaluonnos ei noudata Tampereen kaupungin kestävyystavoitteita, kaavaluonnosta ei ole tehty tutkimatta sitoutumattomasti muita vaihtoehtoja kuin purkaminen, ja kaavaluonnos sivuuttaa Itsenäisyydenkatu 7-9 rakennuksen kulttuuriperinnölliset ja kaupunkikuvallisesti erityiset piirteet.

Vaadimme nykyisen rakennuksen arvojen tunnustamista ja Itsenäisyydenkatu 7-9 suunnitelmien tarkastelua ja uudelleentyöstämistä Tampereen kaupungin tavoitteiden ja arvojen mukaan. Purkamisen ei pitäisi olla ainoa vaihtoehto suunnitelmassa, vaan muitakin kestävyyttä tukevia ratkaisuja esimerkiksi täydentävää

lisärakentamista kasvattamalla tontin rakennusoikeutta, säilyttäen nykyisen rakennuksen arvot, pitäisi tutkia lisää. Rakennushistoriallinen selvitys on 10 vuotta vanha ja moni asia on 10 vuodessa muuttunut, jonka takia uuden valmistelujakson aikana tulisi laatia myös nykyisestä rakennuksesta uusi ajanmukainen rakennushistoriallinen selvitys. Rakennushistoriallisen selvityksen tulisi laatia muutosprosessista riippumaton toimitsija. Näin toimittaessa oleelliset tiedot Itsenäisyydenkatu 7-9 kulttuurihistoriallisesti tärkeistä ja erityisistä piirteistä saadaan riittävässä määrin ja puolueettomasti selvitettyä, ja niiden vaikutus kaavamuutoksen ja suunnittelun lähtökohtatietona on pätevä.		
Yksityishenkilöt (useita) 5 Asemakaava nro 8565 koskee Tampereen Tammelassa, osoitteessa Itsenäisyydenkatu 7–9 sijaitsevan entisen Suomen Työväen Säästöpankin toimitalon purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella. Rakennuksessa on toiminut myös muun muassa Tampereen työvoimatoimisto, ja nykyisellään se toimii opiskelija-asuntolina. Tässä mielipiteessä rakennukseen viitataan nimellä ”Pankkipalatsi”. Pankkipalatsin purkamista ja korvaamista uudella opiskelija-asumiseen tarkoitettulla rakennuksella oikeutetaan pääasiassa tulevan uudisrakennuksen arkkitehtonisella laadulla, sekä tehokkaammalla maankäytöllä, jonka myötä tontille sijoitettava kerrosala yli tuplaantuu. Kapea-alainen keskittyminen oletettuun laatuun ja kasvavaan tehokkuuteen on kuitenkin ristiriidassa Tampereen kaupungin kestävyystavoitteiden kanssa. Arkkitehtitoimisto Nevan esittämät suunnitelmat rakennuksen kerrospohjista edustavat tavanomaista opiskelija-asuntosuunnittelua. Pohjapiirrostaolla uudesta suunnitelmasta on löydettävissä vahvoja samankaltaisuuksia nykyisen rakennuksen tilajärjestelyihin. Yhtenä	Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on laadittu kaksi rakennushistoriaselvitystä, joissa vuoden 2013 selvityksessä rakennusta tarkasteltiin suhteessa muihin Itsenäisyydenkadun rakennuksiin ja vuoden 2024 selvityksessä osana Tammelan saneerausajakautta ja keskustan liikerakentamista. Vuoden 2024 selvitys laadittiin ehdotusvaiheen jälkeen säilyttävän vaihtoehdon tutkimiseksi. Lisäksi laadittiin kattava kuntotutkimuspaketti rakennuksen saneerauksesta. Maakuntamuseolta pyydettiin täydentävä lausunto, jossa suositeltiin asemakaavamuutosta jatkettavan suojelun näkökulmasta. Kuntotutkimusten perusteella laadittiin kustannusarvio sekä teoreettinen laskelma suojelun kustannusten kohtuullisesta kompensoinnista lisärakentamisoikeuden avulla. Selvitysten perusteella lisärakentaminen ei riitä kompensoimaan rakennuksen säilyttämistä kohtuuhintaisen asumisen velvoitteiden alaisessa kohteessa. Lain mukaan suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.	Kaavaselostukseen täydennettiin vaikutusten arviointia hankkeen hiilijalanjäljestä ja nykyisen rakennuksen purkamisesta. Kaavakartalle lisättiin määräys muuntojoustavuuden huomioimisesta rakennussuunnittelussa. Kaava-aineistoon lisättiin kuvaus säilyttävän vaihtoehdon tutkimisesta ja siihen liittyvät selvitykset. Kaavakartalla tarkennettiin rakennusaloja.

syynä Pankkipalatsin purkamiselle on esitetty sen jäykkä pohjasuunnittelu, joka ei väitetysti mahdollista rakennuksen muuntamista vastaamaan korkeampia asumisen standardeja. Nykypäivän suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ennakoida tulevaisuuden mahdollisia yhteiskunnallisia muutoksia, ja näihin muutostarpeisiin tulee varautua myös rakennusten tilajärjestelyissä ja rakenneratkaisuissa. Muuntojoustavuus tulee huomioida osana suunnittelua hankkeen ensiaskelista lähtien, tarkastellen kriittisesti mahdollisia tulevaisuuden skenaarioita ja niiden vaikutusta nykyiseen sekä kehitteillä olevaan rakennuskantaan. Jos Pankkipalatsin purkamisen oikeutuksena on rakenteiden ja tilajärjestelyiden joustamattomuus, on varautumisen tulevaisuuden muutoksiin oltava tämän periaatteen mukaisesti selkeästi nähtävillä korvaavan uudisrakennuksen tila- ja rakennesuunnittelussa. Pankkipalatsin korvaavan uudisrakennuksen suunnitelmista ei myöskään käy ilmi, olisiko tavoitellut, arkkitehtonista laatua kasvattavat ominaisuudet, mukaan lukien vihreän infrastruktuurin lisääminen, voitu saavuttaa myös nykyistä rakennusta korjaamalla ja muokkaamalla. Pankkipalatsista laadittu rakennushistoriaselvitys väittää, että rakennuksen merkitys paikassaan on ”varsin pieni”. Selvityksen mukaan rakennuksen ympäristö on nykyisellään ”hajanainen kokonaisuus”, jossa 70–80-luvun elementtirakennukset ovat ristiriidassa kadun toisella puolella sijaitsevien vanhempien, tiilimuurattujen arvorakennusten kanssa. Rakennushistoriaselvitys ehdottaa, että paikassa voisi ennemminkin nähdä Attilan rakennuksen kanssa keskusteleavan, paikan rohkeammin haltuun ottavan uudisrakennuksen. (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2013) Yhtenä kaupungin pääväylistä Itsenäisyydenkatu on kuitenkin merkittävä vedenjakaja. Tullin alueen vanhat tiilirakennukset kadun toisella puolella muodostavat oman kokonaisuutensa, kun taas Itsenäisyydenkadun toisella puolella sijaitseva Pankkipalatsi hahmottuu osaksi Tammelan kaupunginosan kokonaisuutta ja toimii pääkatujen kulmauksessa alueen maamerkinä. Sekä	Kohtuuhintaista rakentamista ja asuntojen määrän lisäämistä voidaan pitää painavana perusteena purkamiselle. Koska purettavalla rakennuksella on kulttuurihistorialista arvoa, hankkeeseen liittyy niiltä osin kulttuuriympäristöarvojen menetyksiä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa enemmän opiskelija-asuntoja lähellä keskustakampusta, hyviä joukkoliikenneyhteyksiä ja monipuolisia palveluja. Nykyisen rakennuksen säilyttäminen ei mahdollista merkittävää lisäystä asuntojen määrään. Kiinteistön omistajan toimesta on laadittu hiilijalanjälkilaskelma, jossa vertaillaan kaavaratkaisua tarvittavien uusien opiskelija-asuntojen rakentamiseen vaihtoehtoiseen saman omistajan hallinnassa olevaan sijaintiin keskustan ulkopuolella. Selvityksen yhteenvedossa todetaan, että rakennusten koko elinkaaren ja liikenteen päästöt huomioiden voi olla perusteltua purkaa vanhoja rakennuksia, jos niiden tilalle sijoitetaan huomattavasti suurempi määrä asukkaita ja palveluja. Kaavamuutos perustuu laadittuihin selvityksiin ja sen vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön on arvioitu kaavaselostuksessa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisesti.	
---	--	--

rakennushistoriaselvitys, että purkamisen mahdollistava kaavaehdotus ohittavat Pankkipalatsin merkityksen ainutlaatuisena kohteena, joka on merkittävä osa Tammelan kaupunginosan kiiteltyä, monikerroksista luonnetta. Pankkipalatsin arvoista ja merkityksestä on esitetty monia valistuneita mielipiteitä, kuten Anselmi Moisanderin ansiokkaassa kandidaatintyössä ”Niin helvetin ruma rakennus on kyseessä”. Hänen työnsä osoittaa, että Pankkipalatsilla on merkittävää arkkitehtonista ja kulttuurihistoriallista arvoa, ja sen merkitys Tammelan kaupunginosan kaupunkikuvalle on suuri. ”Rakennuksen arkkitehtuuri on aikalaisistaan ja ympäristöstään erottuvaa ja se edustaa jo hiipunutta pankkirakennusten typologista perinnettä. Tutkimuksessa esitelyjen tulosten perusteella rakennuksen purku ei ole perusteltu tai kestävä ratkaisu kaupunkikuvallisten, arkkitehtonisten tai kulttuurihistoriallisten arvojen puolesta”, Moisander toteaa. (Moisander, 2020) Myös Pirkanmaan Maakuntamuseo on lausunnossaan nostanut esille rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja merkityksen aikansa elementtitekniikan ainutlaatuisena edustajana, ja suosittaa rakennuksen säästämistä (Maakuntamuseon lausunto 109/2018). Pankkipalatsin rakennushistoriaselvityksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Neva, joka on sittemmin saanut toimeksiannon uudisrakennuksen suunnittelusta. Koska useat esille tuodut näkemykset rakennuksen arvosta ovat ristiriidassa rakennushistoriaselvityksen kanssa, herää kysymys, vaatiiko rakennuksen arvon objektiivinen tarkastelu vielä lisäselvityksiä. Purkava täydennysrakentaminen on havaittu yhdeksi keskeisistä toimintatavoista Tampereen kaupungin rakennuskannan tiivistämiseksi (Huuhka & Kolkwitz, 2021 & Kolkwitz, 2020). Kuten myös Asemakaava nro 8565 osoittaa, suurempien kerrosalaneliömäärien tavoittelu ohjaa purkamaan liian pieniksi koettuja rakennuksia, jotta kaupunki voisi vastata kasvavien asukas- ja opiskelijamäärien tarpeisiin. Viimeaikaiset kansainväliset ja		
---	--	--

suomalaiset tutkimukset osoittavat, että rakennusten purkaminen ja purkamista seuraava uudisrakentaminen aiheuttavat merkittäviä hiilipiikkejä. Huolimatta siitä, että rakentamisessa suositaan vähähiilisiä materiaaleja ja käytön aikaista energiatehokkuutta, hiilipiikin takaisinmaksu vie purkavassa täydennysrakentamisessa vuosikymmeniä kauemmin verrattuna olemassa olevan rakennuksen korjaamiseen (Huuhka ym. 2023). Tätä taustaa vasten näyttää selvältä, ettei käsillä olevassa asemakaavamuutoksessa ole huomioitu riittävästi purkavan täydennysrakentamisen negatiivisia ympäristövaikutuksia, ja toisaalta selvitetty mahdollisuuksia lisätä nykyisen Pankkipalatsin rakennuksen tilakapasiteettia korottamalla tai muokkaamalla tilajärjestelyjä. Lisäksi odotettavissa on, että nykyinen hallitus on muuttamassa opiskelija-asumisen rahoitusta, mikä voi tarkoittaa siirtymistä kohti yhteisasumisen muotoja. Myös tämä mahdollisuus tulisi selvittää huolellisesti Pankkipalatsin käyttöiän jatkamiseksi, ja ettei puretun tilalle rakenneta jo valmiiksi vanhentunutta uudisrakennusta. 1970-luvun suomalaisten, elementtivalmisteisten betonirakennusten kantava rakenne mahdollistaa yleensä vähintään kahden kevytrakenteisen lisäkerroksen rakentamisen. Esimerkiksi Kuninkaankatu 22:ssa, Hallituskatu 22:ssa ja Hämeenkatu 3:ssa sijaitsevat kohteet todistavat, että tamperelaiset rakennukset sopivat usein hyvin korottamiseen (ks. esim. Hilli-Lukkarinen, 2019). Vaikka Pankkipalatsin korottaminen kahdella kerroksella vastaisi vain osin tavoitteeseen tonttitehokkuuden nostamisesta, on mahdollinen hiilisäätö otettava huomioon aina, kun harkitaan kaupungin tiivistämistä olemassa olevien rakennusten kustannuksella. Ainutlaatuisen rakennuskantansa ja eri aikakausien kerrostumien ohella Tammelan alueelle ovat leimallisia laajat parkkialueet, joita viheralueet halkovat vain paikoin. Pysäköintijärjestelyt ovat perua ajalta ennen tehokkaasti liikennöityä raitiotielinjaa. Koska kaupunkimme haasteena on vähentää erityisesti liikennöinnistä		
--	--	--

aiheutuvia, negatiivisia ympäristövaikutuksia, täydennysrakentaminen nykyisille pysäköintialueille tarjoaisi vastauksen kahteen kestävyyshaasteeseen. Ensinnäkin pysäköintialueiden supistaminen kannustaisi käyttämään yksityisautoilulle vaihtoehtoisia liikkumisen tapoja, kuten pyöräilyä ja julkista liikennettä. Toiseksi pysäköintialueiden hyödyntäminen täydennysrakentamisessa vähentäisi rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla, mikä tällä hetkellä leimaa Tampereen keskustan tiivistymistavoitteita. Jos olemassa olevien rakennusten muokkaaminen ja täydennysrakentaminen esimerkiksi korottamalla eivät sellaisinaan riitä vastaamaan kasvaneeseen (opiskelijoiden) asuntokysyntään, hienovarainen täydennysrakentaminen niillä alueilla, jotka on tähän saakka omistettu yksityisille ajoneuvoille, olisi järkevä vaihtoehto purkamiselle ja korvaavalle uudisrakentamiselle. Sekä asemakaava 8565, että tamperelainen kaupunkisuunnittelu yleisesti vaativat uudenlaista lähestymistapaa. Asemakaavamuutoksia ei tule enää toteuttaa markkinaehtoisesti ylhäältä määritellen, sivuuttaen ympäristövaikutukset ja olemassa olevan rakennuskannan potentiaalin toimia tilojen, hiilen, rakennusmateriaalien ja kulttuurihistoriallisten arvojen varantona. Sen sijaan kaupunkisuunnittelussa tulee tehdä valistuneita päätöksiä, jotka huomioivat rakennusten potentiaalin muuntua tai laajentua vastaamaan muuttuvia tarpeita. Lisäksi suunnittelussa tulee ennakoivasti huomioida asukkaiden, tässä tapauksessa opiskelijoiden muuttuvat tarpeet niin, että rakennettu ympäristö tarjoaa parhaat mahdollisuudet opiskeluun, sosiaaliseen kanssakäymiseen ja elämiseen nyt ja tulevaisuudessa. Lopullisen päätöksen Itsenäisyydenkatu 7–9:n pankkipalatsin purkamisesta tai säästämisestä tulee olla ympäristön kannalta paras ratkaisu. Tämä tarkoittaa vähähiilisten tai hiilivapaiden rakentamiskäytäntöjen suosimista hiili-intensiivisten rakennushankkeiden sijaan. Ennen kaikkea käyttökelpoisia		
---	--	--

rakennuksia ei tule purkaa niiden hankalaan muokkaamiseen vedoten, jos puretun rakennuksen korvaava uudisrakennus on aivan yhtä joustamaton ja jo valmiiksi vaarassa vanhentua. Lähteet: Arkkitehtitoimisto Neva Oy (2013). Itsenäisyydenkatu 7–9, Suomen Työväen säästöpankin toimitalo. Rakennushistoriaselvitys. https://www.tampere.fi/sites/default/files/2022-11/8565_rakennushistoriaselvitys.pdf Saatavilla 2.1.2024 Hilli-Lukkarinen, M. (2019). Korotusrakentamisen suunnitteluun vaikuttavat tekijät: Tampereella toteutettujen kohteiden tarkastelu. Diplomityö. Tampereen yliopisto, rakennetun ympäristön tiedekunta. Huuhka, S., Moisio, M., Salmio, E., Köliö, A. & Lahdensivu, J. (2023). Renovate or replace? Consequential replacement LCA framework for buildings. <i>Buildings and Cities</i>, 4(1), p.212–228.DOI: https://doi.org/10.5334/bc.309 Huuhka, S. & Kolkwitz, M. (2021). Stocks and flows of buildings: Analysis of existing, demolished, and constructed buildings in Tampere, Finland, 2000–2018. <i>J Ind Ecol.</i> 25: 948–960. https://doi.org/10.1111/jiec.13107 Kolkwitz, M. (2020). Tampere Urban MIne: An Analysis of Building Stock, Construction and Demolition 2000 - 2018. Diplomityö. Tampereen yliopisto, rakennetun ympäristön tiedekunta. Moisander, A. (2020). “Niin helvetin ruma rakennus on kyseessä.” Itsenäisyydenkatu 7–9:n merkitys tiivistyvän Tampereen kaupunkikuvalle. Kandidaatintyö. Tampereen yliopisto, rakennetun ympäristön tiedekunta. Pirkanmaan maakuntamuseo (2018). Maakuntamuseon lausunto 109 / 2018 Tampere, Tammela, Itsenäisyydenkatu 7-9, täydennysrakentaminen, asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaava 8565. https://siiri.tampere.fi/displayObject.do?uri=http://www.profium.com/archiv e/ArchivedObject-BF5BB04F-688D-A7ED-5357-64D20C5D406B Saatavilla 2.1.2024		
---	--	--