

ASEMAKAAVA NRO 8503, VASTINERAPORTTI

Valmisteluaineistosta saatu palaute (nähtävillä 2.–23.6.2016)

VIRANOMAISLAUSUNNOT JA -KOMMENTIT

L1 Pirkanmaan ELY-keskus

Lausunnossa todetaan, että asemakaavan laadinnassa on perusteellisesti selvitetty Rantaväylän tunnelin asettamat rajoitukset maanpäälliselle kaavalle ja tunnelin päälle rakentamiselle. Jatkosuunnittelua koskevin huomautuksina ja kommentteina esitetään seuraavaa:

- ”Poistettava asemakaava” kattaa virheellisesti sekä korttelin maanpäällisen että osan maanalaisen Rantaväylän tunnelin asemakaavaa. Poistettava asemakaava voi kuitenkin koskea pelkästään korttelin maanpäällistä asemakaavaa.
- Kaavakartalla on esitetty Rantaväylän tunnelin maanalaisen asemakaavan merkintöjä. Lisäksi on syytä esittää kaavakartalla myös voimaan jäävä Rantaväylän tunnelin maanalainen asemakaava.
- Korttelin toteuttamisessa (etenkin maanalaisten tilojen) on huomioitava Rantaväylän tunnelissa oleva Näsinkallion eritasoliittymävaraus. Eritasoliittymän toteuttaminen parantaa keskustan saavutettavuutta ja palvelee mahdollisesti mm. tulevaa Kunkun parkin pysäköintilaitoksen liikennettä.
- ELY-keskus pyytää, että sille varataan mahdollisuus antaa lausunto kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine:

Palautteen johdosta maanalaisen kaavan esitystapaa korjattiin ja kaavaselostukseen lisättiin maininta vireillä olevasta maanalaisesta kaavasta nro 8437 (Kunkun parkki). Näsinkallion eritasoliittymän varaus sisältyy voimassa olevaan maanalaiseen asemakaavaan nro 8156 (Rantaväylä), joka on huomioitu kaavamuutoksen suunnittelussa. Kaavaehdotuksessa alueelle on sallittu vain yhden maanalaisen tason rakentaminen, johon mahdollisista Näsinkallion liittymän ja Kunkun parkin välisistä ajotunneleista ei ole tällä hetkellä käytettävissä olevien tietojen perusteella muodostumassa jo esitetyistä rajoituksista poikkeavia uusia reunaehtoja. Kaavaehdotuksesta pyydetään ELY-keskuksen lausunto.

L2 Ympäristönsuojelu

Ei kommentoitavaa.

L3 Tampereen Vesi

Vesihuollon osalta tulee huomioitavaksi korttelin keskelle muodostuvan tontin 47 liitettävyyden vesihuoltoon. Maanalaiset tilat sijoittuvat mahdollisesti sen nykyisten tonttijohdosten kohdalle. Uudisrakennuksia koskee vesihuollon liittymismaksu.

Vastine:

Palautteen johdosta suunnitelmaa muutettiin siten, että kaavaehdotuksessa alueelle osoitetaan vain kaksi tonttia ohjeellisella merkinnällä. Lisäksi mm. sitova erillinen tonttijako voidaan laatia ja hulevesiselvityksessä esitettyjä laskelmia tarkentaa vasta sitten, kun hanke on edennyt toteutusvaiheeseen ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyt ja rakentamisen vaiheistus ovat tiedossa. Toteuttamisen vaiheistusta tutkitaan tarkemmin kaavaa seuraavan rakennussuunnittelun yhteydessä.

L4 Pirkanmaan maakuntamuseo

Lausunnossa todetaan, että uudisrakentamisen volyymiksi esitetään kutakuinkin samaa kuin mitä olemassa oleva rakennettu ympäristö tällä hetkellä on, ja että asemakaava antaa mahdollisuuden laadukkaalle ja ympäristöönsä sopeutettavissa olevalle uudisrakentamiselle. Jatkosuunnittelua koskevinä huomautuksina ja kommentteina esitetään seuraavaa:

- Suunnitelmaa tulisi tarkastaa siten, että sisäpihalle avautuva näkymä säilyisi mahdollisimman laajana ja korttelirakenne ilmavana.
- Rakennustapaohjeeseen on syytä vielä lisätä maininta, että mahdolliset kadun puolelle sijoitettavat parvekkeet tulee sijoittaa siten, että syntyy yhtenäinen seinäpinta.

Vastine:

Palautteen johdosta korttelin keskiosaan luonnoksessa sijoittunut rakennusala jaettiin kahteen osaan. Pitkää yhtenäistä rakennusmassaa ei sallita, jolloin korttelirakenne pysyy ilmavana. Rakennusten suurinta sallittua runkosyvyyttä lisättiin, mutta samalla rakennusaloja kavennettiin siten, että liikkumavara kaavaan merkityn rakennusalan ja todellisen rakennusmassan sijainnin/syvyyden välillä pieneni merkittävästi. Rakennusten ulkoasua koskevia kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjetta tarkennettiin mm. siten, että rakennusten kadunpuoleisilla sivuilla pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään rappausta ja pyritään mahdollisimman yhtenäiseen seinäpintaan. Uudisrakennusten parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä rakennusten katuihin rajautuvilla sekä tontin 6-45 (Pikkupalatsi) vastaisilla sivuilla.

L5 Kiinteistötoimi

Ei kommentteja kaavalliseen puoleen. Maankäyttösojimus tulee tehtäväksi ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

L6 Yleisten alueiden suunnittelu / hulevedet

Hulevesiselvitys on laadittu.

MIELIPITEET

M1 As Oy Puistositka

Mielipiteessä esitetään mm. seuraavia suunnitelmaa koskevia huomautuksia ja kommentteja:

- Alueelle esitetään ylisuurta rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden lisäys ja uusien rakennusten määrä ei ole enää aluetta täydentävää rakentamista vaan selkeästi uudisrakentamista, joka ei ole Pirkanmaan maakuntakaavan tavoitteiden mukaista täydennysrakentamista.
- Kaupunginosan vanhan miljööön kulttuuriarvot tulisi säilyttää kirkon, Pikkupalatsin ja puurakennusten muodostamana kokonaisuutena.
- Suunnitelmat eivät huomioi muun rakennuskannan kehittämistä tulevaisuudessa yhdenvertaisesti. Rakennusten väliset etäisyydet tulee säilyttää voimassa olevan kaavan mukaisina (mielipiteen liite 1). Kaavoitettavien tonttien tehokkuusluvun mukaan laskien As Oy Puistositkan lisärakentaminen johtaisi kolmeen lisäkerrokseen.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteluissa käsitellään koko korttelin yleisilmettä Museoviraston kannanoton mukaan. Asemakaavan suunnittelualan selonteon mukaan se rajautuu Hämeenpuistoon sisältäen As Oy Puistositkan tontin 6-44.

- Korkeampia taloja ei saa rakentaa muuriksi keskelle korttelia. Erillään olevien rakennusten sijoittelua on käytetty naapurikorttelissa (ns. Charlottan). Vaaditaan pidättäytymistä kolmessa eri rakennuksessa (mielipiteen liite 2).
- Ehdotetaan rakentamisessa hyödynnettävän maanalaisia kellarikerroksia ja maanpinnantason muuttamista asumiskäyttöön soveltuvaksi kuten Charlotta ja Tampellan alue.
- Asemakaavassa ei ole ilmoitettu selvästi vahvistettavia autopaikka- eikä polkupyöräpaikkojen määriä ja niiden sijaintia.

Vastine:

Poistuvaan asemakaavaan verrattuna alueelle osoitetun rakennusoikeuden määrä kasvaa nykytilanteeseen verrattuna merkittävästi, mutta tehokkuusluku ($e=2,25$) jää alueen sijainti huomioiden melko alhaiseksi. Voimassa olevassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa ja valmisteilla olevan uuden kokonismaakuntakaavan 2040 ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä ja kehittämissuosituksia ovat mm. hyvin saavutettava ja monipuolinen yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alue. Tiiviin kaupunkirakenteen sisällä toteutettavan uudis-, täydennys- tai lisärakentamisen välisistä eroista ei liene olemassa virallista terminologista tai sisällöllistä määrittelyä, eikä mielipiteestä ilmene, mihin esitetty maakuntakaavan tavoitteiden vastaisuus voisi perustua.

Kulttuuriympäristön vaalimista sekä uudisrakentamisen ympäristöön sovittamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi kaavassa ja rakentamistapaohjeessa on annettu useita kaupunkikuvan ja korttelikonaisuuden huomioimista koskevia kaavamääräyksiä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kaavaselostuksessa ja selostuksen liitteenä olevassa rakennus- ja kulttuuriympäristöselvityksessä on kerrottu, että suunnittelualue sivuaa Hämeenpuiston ja Tammerkosken valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY-alueita). Näistä ensin mainitun rajaukseen sisältyvät kaikki Hämeenpuistoa reunustavat kiinteistöt, joihin myös mm. Puistositka ja Pikkupalatsi lukeutuvat.

Kaavan suunnittelualue jää em. RKY-alueiden ulkopuolelle, mutta ne sekä lähiympäristön muut rakennusperintökohteet on pyritty huomioimaan suunnittelussa huolellisesti. Esimerkiksi alueen eteläisimpien uudisrakennusten enimmäiskorkeudet perustuvat viereisellä tontilla sijaitsevan Pikkupalatsin korkeuteen, ja rakennukset on sijoitettu samaan linjaan Puuvillatehtaankadun pohjoisreunan puutalojen kanssa. Alueen keskiosaan esitettyjen uudisrakennusten mittakaavaero on lähiympäristön vanhimpaan rakennuskantaan nähden suuri, mutta muuhun olemassa olevaan rakentamiseen (asuinkerrostaloihin) verrattuna varsin maltillinen. Kaava-alueen sisällä Näsijärvenkatu 3 ja Puuvillatehtaankatua idän suunnalta avautuvassa näkymässä katukuvaa hallitseva Hämeenpuisto 8 säilyttävät nykyisen asemansa.

Palautteen johdosta korttelin keskiosaan sijoittunut rakennusala jaettiin kahteen osaan. Pitkää yhtenäistä rakennusmassaa ei sallita, jolloin korttelirakenne pysyy ilmavana. Uudisrakennusten suurinta sallittua runkosyvyyttä lisättiin, mutta samalla rakennusaloja kavennettiin siten, että liikkumavara kaavaan merkityn rakennusalan ja todellisen rakennusmassan sijainnin/syvyuden välillä pieneni merkittävästi. Muutosten jälkeen suunnitelmassa esitettyjen uudisrakennusten ja Puistositkan neljä maanpäällistä kerrosta käsittävän asuinrakennuksen väliseksi etäisyydeksi muodostuu vähimmilläänkin yli 21 metriä. Puistositkan rakennuksen mahdollinen

korottaminen tulevaisuudessa huomiointiin jo kaavaluonnoksen suunnittelussa, eikä kaavan toteutuminen tai nk. valokulmavaatimus muodostaisi estettä mielipiteessä mainitulle kolmen lisäkerroksen rakentamiselle.

Asemakaavan mahdollistama ja viitesuunnitelmassa esitetty rakentaminen hyödyntää maanalaisia tiloja (kellarit, pysäköintilaitos) varsin tehokkaasti. Maanlaisten tilojen rakentaminen on sallittu kaikilla rakennusaloilla ja niiden väliin jäävillä pihan osilla, mutta mm. voimassa olevan maanalaisen asemakaavan, pihaympäristön viihtyisyyden ja Puistositkan puoleiselle alueelle sijoitettavien istutusten vuoksi osa piha-alueista on tarkoituksenmukaista säilyttää maanvaraisina. Kaavaehdotusta varten havainnemateriaalissa esitettyä pihan käyttöä on suunniteltu ja visualisoitu tarkemmin. Myös maantasoaunnot ovat pihan puolella mahdollisia, ja rakennusten väliin jäävää tilaa voidaan hyödyntää joko huoneistokohtaisina tai asukkaiden yhteisinä ulko-oleskelualueina.

Kaavan edellyttämien auto- ja polkupyöräpaikkojen lukumäärä perustuu vuonna 2016 hyväksytyssä pysäköintipolitiikassa esitettyyn vyöhyketarkasteluun ja soveltamisohjeisiin. Pysäköintipaikkojen tarkka määrä ja sijainti (ml. mahdolliset kaava-alueen ulkopuolelta hankittavat autopaikat) määritellään vasta rakennuslupavaiheessa.

M2 Kiinteistöyhtymä Pikkupalatsi ja Pikkupalatsi Oy

Mielipiteenä uudistetaan se, mitä Pikkupalatsi- kiinteistön osalta kuolinpesän mielipiteessä maaliskuussa 2015 on esitetty. Korttelin 6 muu käyttö tulee asemakaavalla järjestää niin, ettei se uhkaa suojellun rakennuksen ja se pihan käyttöä ja sitä kautta rakennuksen kunnossapitoa. Mielipiteessä esitetään mm. seuraavia suunnitelmaa koskevia huomautuksia ja kommentteja:

- Monia ratkaisuja pidetään alueelle sopivina, kuten rakennusalojen vetäytyminen Puuvillatehtaankadun puolella kauemmas kadusta, sisäänvedetyt parvekkeet Pikkupalatsin puoleisessa julkisivussa ja rakennusalan rajan vetäminen pois Pikkupalatsin aidan välittömästä läheisyydestä.

- Suunnitelma on vieläkin liian massiivinen erityisesti Puuvillatehtaankadun puoleisissa rakennuksissa. Rakennusten korkeudet kasvavat minimissäänkin nykyisestä 3,5 metriä, joka on huomattava muutos. Asemakaavan muuttaminen samassa korttelissa rakennussuojelullisesti merkittävän rakennuksen kanssa edellyttää erityistä huolellisuutta. Uuden rakennuskannan tulisi olla suojeluarvo huomioon ottaen Pikkupalatsille alisteinen. Puuvillatehtaankadun puolella maksimikorkeus tulisi olla kolme kerrosta, joka tarkoittaa neljää asuntokerrosta ullakkokerros huomioon ottaen. Kerroksen vähentämiselle Puuvillatehtaankadun puolella on miljöösuojelulliset perusteet.

- Rakentamistapaohjeessa julkisivumateriaaleina sallitaan punatiili tai rapattu ulkopinta, mutta määräykset eivät ole sitovia. Ulkoseinän tai katon väristä ei ole mainittu mitään. Elementtirakentaminen myös sallitaan, eikä saumojen peittämisestä ole annettu määräyksiä. Punatiili ei kuulu Puuvillatehtaankadun tai Hämeenpuiston alkupään katukuvaan. Puuvillatehtaankadun katukuva muuttuu Finlaysonin kirkon jälkeen vaaleammaksi ja keltavoittoiseksi. Katukuvan yhtenäisyys ja Pikkupalatsin rakennussuojelullinen arvo kärsisi tummien korkeiden rakennusten vuoksi. Vaalea väri keventäisi ja vähentäisi eroa puutalojen ja korkeiden rakennusten välillä. Punatiilen käyttö pitää rajoittaa Näsilinnankadun Finlaysonin tehtaan puolelle. Tästä ja vaalean värin käytöstä pitäisi määrätä kaavassa tai ainakin rakennustapaohjeissa, mikä olisi selkeä ja hakijan havainnekuvien mukainen ratkaisu.

Vastine:

Kulttuuriympäristön vaalimista sekä uudisrakentamisen ympäristöön sovittamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi kaavassa ja rakentamistapaohjeessa on annettu useita kaupunkikuvan ja korttelikonaisuuden huomioimista koskevia kaavamääräyksiä. Esimerkiksi alueen eteläisimpien uudisrakennusten enimmäiskorkeudet perustuvat Pikkupalatsin korkeuteen, ja rakennukset on sijoitettu samaan linjaan Puuvillatehtaankadun pohjoisreunan puutalojen kanssa. Suunnitelmassa alueen keskiosaan esitettyjen uudisrakennusten mittakaavaero on Pikkupalatsiin ja lähiympäristön muuhun vanhimpaan rakennuskantaan nähden suuri. Vanha rakennuskanta on kuitenkin jo nykytilanteessa alisteinen muuhun lähiympäristön rakentamiseen (asuinkerrostaloihin) nähden, eikä kaavan toteuttamisella voida tältä osin katsoa olevan merkittäviä Pikkupalatsin tai lähialueen muiden rakennusperintökohteiden arvoja heikentäviä vaikutuksia. Kaava-alueen sisällä Näsijärvenkatu 3 ja Puuvillatehtaankatua idän suunnalta avautuvassa näkymässä katukuvaa hallitseva Hämeenpuisto 8 säilyttävät nykyisen asemansa.

Palautteen johdosta rakennusten ulkoasua koskevia kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjetta tarkennettiin mm. siten, että rakennusten kadunpuoleisilla sivuilla pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään rappausta ja pyritään mahdollisimman yhtenäiseen seinäpintaan. Sisäpihan puolella sekä pohjoisimpien rakennusten katujulkisivujen osissa voidaan rappauksen rinnalla käyttää myös muuta pintamateriaalia. Vesikaton pintamateriaalina käytetään tummasävyistä konesaumattua ohutlevyä. Muutosten jälkeen tiiliverhousta ei tuoda Puuvillatehtaankadun tai Hämeenpuiston suunnan katunäkymiin.

Katujulkisivujen värityksen osalta alueelle soveltuvia vaihtoehtoja on useita, eikä toteutuksen rajaamista vain viitesuunnitelmassa esitettyyn ratkaisuun katsottu tarpeelliseksi. Kaupunkikuvaan otetaan tarkemmin kantaa rakennuslupaharkinnassa, ja rakennusvalvonta voi sen yhteydessä pyytää kannanottoja mm. asemakaavoitukselta ja kaupunkikuvatoimikunnalta. Rakennusluvan käsittelyyn sisältyy normaaliin tapaan myös naapureiden kuuleminen, eikä asemakaavalla voida poissulkea osallisten oikeutta valittaa rakennuslupaa koskevasta päätöksestä.

M3 Tuula Lehtinen

Mielipiteessä toivotaan, että ympäristön asukkaiden näkemykset otetaan huomioon suunnitelmia eteenpäin vietäessä ja esitetään mm. seuraavia suunnitelmaa koskevia huomautuksia ja kommentteja:

- Suunnitelma vahvistaa joitain 70-luvun suunnitelmien suurimpia virheitä, kuten avoimet suuret piha-alueet ja suhteettoman suuret rakennusmassat verrattuna ympärillä olevaan historialliseen alueeseen ja sen korkeustasoihin. Suljetut piha-alueet voisivat olla viihtyisämpiä ja turvalisempia, ja toistaisivat omalla tavallaan puutaloalueille tyypillistä tapaa aidata alueet.
- Eteläisimmät rakennukset ovat lähes kerroksen verran korkeampia kuin Pikkupalatsi ja reilusti kerroksen verran korkeampia kuin Näsilinnankadun toisella puolella olevat puutalot. Arvattavaksi jää, miten rakennusten Pikkupalatsin korkeuteen perustuminen tapahtuu. Sinänsä rakennukset ovat tyylikkäitä ja alas vedetty räystäskorkeus sopii hienosti alueelle.

Vastine:

Osallisilta saatu palaute on ollut sisällöltään ristiriitaista erityisesti uudisrakennuksille esitettyjen kerroslukujen ja tavoiteltavan korttelirakenteen

suhteen. Rakennusten keskelle jäävään väljään piha-alueeseen päädyttiin mm. museoviranomaisen ohjauksessa tavoitellun modernistisemmän korttelirakenteen saavuttamiseksi. Uudisrakennusten sijoittelussa on kuitenkin pyritty tukeutumaan alueen aiempaa rakentumisvaihetta ja ruutukaavaa korostavaan ratkaisuun. Myös maantasoasunnot ovat pihan puolella mahdollisia, ja rakennusten väliin jäävää tilaa voidaan hyödyntää joko huoneistokohtaisina tai asukkaiden yhteisinä ulko-oleskelualueina.

Kulttuuriympäristön vaalimista sekä uudisrakentamisen ympäristöön sovittamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi kaavassa ja rakentamistapaohjeessa on annettu useita kaupunkikuvan ja korttelikokonaisuuden huomioimista koskevia kaavamääräyksiä. Esimerkiksi alueen eteläisimpien uudisrakennusten enimmäiskorkeudet perustuvat Pikkupalatsin korkeuteen, ja rakennukset on sijoitettu samaan linjaan Puuvillatehtaan kadun pohjoisreunan puutalojen kanssa. Suunnitelmassa alueen keskiosaan esitettyjen uudisrakennusten mittakaavaero on Pikkupalatsiin ja lähiympäristön muuhun vanhimpaan rakennuskantaan nähden suuri. Vanha rakennuskanta on kuitenkin jo nykytilanteessa alisteinen muuhun lähiympäristön rakentamiseen (asuin kerrostaloihin) nähden, eikä kaavan toteuttamisella voida tältä osin katsoa olevan merkittäviä Pikkupalatsin tai lähialueen muiden rakennusperintökohteiden arvoja heikentäviä vaikutuksia. Kaava-alueen sisällä Näsijärvenkatu 3 ja Puuvillatehtaan katua idän suunnalta avautuvassa näkymässä katukuvaa hallitseva Hämeenpuisto 8 säilyttävät nykyisen asemansa.

M4 Seppo Penttinen

Mielipiteessä suositellaan rakennusten purkamisen sijaan linja- ja julkisivusaneerausta, ja esitetään mm. seuraavia suunnitelmaa koskevia huomautuksia ja kommentteja:

- Nykyinen kaava kunnioittaa alueen historiaa ja huomioi olevat vanhat rakennukset, joille Puutarhakadun, Näsilinnankadun ja Hämeenpuiston muut rakennukset jättävät tilaa.
- Suunnitelmassa on kohtuuttoman suuria rakennusoikeuksia. Rakennusten väliä naapurikiinteistöön nähden halutaan kaventaa, jotta uudisrakennuksien välit omalla tontilla saataisiin suuremmiksi. Entä jos Hämeenpuisto 3-5 vaatii tasapuolisuuden nimissä kolme lisäkerrosta?
- Hanke tähtää uudisrakentamiseen eikä ole täydennysrakentamista. Nykyiset rakennukset ovat nekin Tampereen ja kaupunkirakentamisen historiaa.

Vastine:

Nykyisen rakennuskannan korjausvaihtoehdot on tutkittu tarveselvitysvaiheessa. Rakennukset ovat teknisen käyttöikänsä päässä, huonokuntoisten rakennusten vuokraaminen ei ole tuottavaa eikä 1970-luvun aravatalojen huoneistojakauma vastaa tyydyttävällä tavalla vuokra-asuntojen kysyntään. Rakennusten peruskorjauksen/perusparantamisen laajuus muodostuisi käytännössä niin mittavaksi, että alkuperäisistä rakennuksista jäisi jäljelle vain kantavat rakenteet, jotka taas rajoittavat merkittävästi mm. huoneistojaon muokkaamista ja puuttuvien hissien rakentamista.

Kulttuuriympäristön vaalimista sekä uudisrakentamisen ympäristöön sovittamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi kaavassa ja rakentamistapaohjeessa on annettu useita kaupunkikuvan ja korttelikokonaisuuden huomioimista koskevia kaavamääräyksiä. Suunnitelmassa alueen keskiosaan esitettyjen uudisrakennusten mittakaavaero on Pikkupalatsiin ja lähiympäristön muuhun

vanhimpaan rakennuskantaan nähden suuri. Vanha rakennuskanta on kuitenkin jo nykytilanteessa alisteinen muuhun lähiympäristön rakentamiseen (asuinkerrostaloihin) nähden, eikä kaavan toteuttamisella voida tältä osin katsoa olevan merkittäviä Pikkupalatsin tai lähialueen muiden rakennusperintökohteiden arvoja heikentäviä vaikutuksia.

Rakennusten keskelle jäävään väljään piha-alueeseen päädyttiin mm. museoviranomaisen ohjauksessa tavoitellun modernistisemmän korttelirakenteen saavuttamiseksi. Uudisrakennusten sijoittelussa on kuitenkin pyritty tukeutumaan alueen aiempaa rakentumisvaihetta ja ruutukaavaa korostavaan ratkaisuun. Tiiviin kaupunkirakenteen sisällä toteutettavan uudis-, täydennys- tai lisärakentamisen välisistä eroista ei liene olemassa virallista terminologista tai sisällöllistä määrittelyä.

Palautteen johdosta korttelin keskiosaan sijoittunut rakennusala jaettiin kahteen osaan. Pitkää yhtenäistä rakennusmassaa ei sallita, jolloin korttelirakenne pysyy ilmavana. Uudisrakennusten suurinta sallittua runkosyvyyttä lisättiin, mutta samalla rakennusaloja kavennettiin siten, että liikkumavara kaavaan merkityn rakennusalan ja todellisen rakennusmassan sijainnin/syvyyden välillä pieneni merkittävästi. Muutosten jälkeen suunnitelmassa esitettyjen uudisrakennusten ja Hämeenpuisto 3:n (Puistositka) neljä maanpäällistä kerrosta käsittävän asuinrakennuksen väliseksi etäisyydeksi muodostuu vähimmilläänkin yli 21 metriä. Puistositkan rakennuksen mahdollinen korottaminen tulevaisuudessa huomiottiin jo kaavaluonnoksen suunnittelussa, eikä kaavan toteutuminen tai nk. valokulmavaatimus muodostaisi estettä mielipiteessä mainitulle kolmen lisäkerroksen rakentamiselle.

M5 As Oy Tampereen Chalotta

Mielipiteessä pyydetään pitämään rakennuskorkeus ennallaan.

Vastine:

Uudisrakentamisen ympäristöön sovittamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi kaavassa ja rakentamistapaohjeessa on annettu useita kaupunkikuvan ja korttelikokonaisuuden huomioimista koskevia kaavamääräyksiä. Suunnitelmassa alueen keskiosaan esitettyjen uudisrakennusten mittakaavaero on lähiympäristön asuinkerrostaloihin verrattuna varsin maltillinen ja perusteltu. Näsilinnankadun puolella As Oy Charlotan eteläisimmän rakennuksen sekä suunnittelualueen nykyisten ja suunnitelmassa esitetyn uudisrakennuksen välinen etäisyys on noin 15 metriä. Rakennusten julkisivun ja vesikaton leikkauspintojen välinen korkeusero on noin 3,5 metriä. Katunäkymässä uudisrakennukset porrastuvat pohjoiseen päin mentäessä sekä fyysisesti (kerrosluku) että visuaalisesti (kattomuoto, räystäslinja). Katu- tai kaupunkikuvallisista perusteita alueen nykyisen rakennusten korkeudessa pidättäytymiseen ei ole, eikä nk. valokulmavaatimus muodosta Charlotan rakennusten suhteen estettä uudisrakennuksen toteuttamiselle suunnitelmassa esitetyn korkuisena.

MUU VALMISTELUAINEISTOSTA SAATU PALAUTE

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 14.6.2016

Lausunnossa todetaan, että kaavan jatkosuunnittelussa tulee huomioida seuraavat yksityiskohdat:

- 1) Kohde sijaitsee historiallisten ja arvorakennusten keskellä, joten julkisivuissa tulee käyttää vain korkealaatuisia materiaaleja. Mm. viistot katot ovat kaupunkikuvassa kauas näkyvä elementti joten kattomateriaalin tulee ilmentää alueen arvokkuutta.
- 2) Kaava-alueen sisällä olevat puurivit kertovat kortteleiden ja kulkuväylien historiasta, joten toimikunta pyytää miettimään vaihtoehtoja puuston säilyttämiselle.
- 3) Korttelin sisälle on mahdollista rakentaa miellyttävää, pienipiirteistä pihaympäristöä. Toimikunta kehottaakin tutkimaan voisiko pihaa ja autotalleja ottaa asumiskäyttöön ja mahdollistaa esimerkiksi asuntopihojen rakentaminen.

Toimikunta puoltaa asemakaavan valmistelua esitetyn mukaisesti sillä ehdolla, että edellä mainitut asiat huomioidaan hankkeen jatkosuunnittelussa. Mikäli kaavaluonnokseen ei tule merkittäviä muutoksia, sitä ei tarvitse tuoda uudelleen toimikunnan käsittelyyn kaavaehdotusvaiheessa.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Kulttuuriympäristön vaalimista sekä uudisrakentamisen ympäristöön sovittamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi kaavassa ja rakentamistapaohjeessa on annettu useita kaupunkikuvan ja korttelikokonaisuuden huomioimista koskevia kaavamääräyksiä. Jatkosuunnittelussa rakennusten ulkoasua koskevia kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjetta tarkennettiin mm. siten, että rakennusten kadunpuoleisilla sivuilla pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään rappausta ja pyritään mahdollisimman yhtenäiseen seinäpintaan. Vesikatton pintamateriaalina käytetään tummasävyistä konesaumattua ohutlevyä.

Rakennusten keskelle jäävään väljään piha-alueeseen päädyttiin mm. museoviranomaisen ohjauksessa tavoitellun modernistisemmän korttelirakenteen saavuttamiseksi. Uudisrakennusten sijoittelussa on kuitenkin pyritty tukeutumaan alueen aiempaa rakentumisvaihetta ja ruutukaavaa korostavaan ratkaisuun. Suunnittelualueen nykyinen puusto sijoittuu säilyvän rakennuksen eteläpuolelle tulevalle kansipihalle / maanalaisen pysäköintilaitoksen päälle, eikä sen säilyttäminen ole mahdollista. Pihaympäristön viihtyisyyden ja kaavan edellyttämien uusien istutusten (ml. puurivit) mahdollistamiseksi osa piha-alueista säilytetään maanvaraisena.

Valmisteluaineistosta saadun palautteen johdosta pihan käyttöä suunniteltiin tarkemmin. Lisäksi korttelin keskiosaan sijoittuva rakennusala jaettiin kahteen osaan ja sitä kavennettiin siten, että liikkumavara uudisrakennusten sijainnin/syvyyden välillä pieneni ja rakentamisen ulkopuolelle varmuudella jäävän piha-alueen määrä kasvoi. Myös maantasoasunnot ovat pihan puolella mahdollisia, ja rakennusten väliin jäävää tilaa voidaan hyödyntää joko huoneistokohtaisina tai asukkaiden yhteisinä ulko-oleskelualueina. Alueella säilyvän rakennuksen kerrosluku mahdollistaa nykyisen ullakon sekä rakennuksen alimman kerroksen (nk. maanpäällisen kellarikerroksen) muuttamisen asuin- tai liiketilaksi.