



TAMPERE

21.03.2024

ASEMAKAAVAN NIMI, Asemakaava nro 8958

Diaarinumero: TRE: 7659/10.02.01/2022

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI



Kuva: ©2015 BLOM. Kopiointi kielletty.

Vaiheesta Oas

nähtävillä oloaikana 15.6.-17.8.2023 saadut mielipiteet, kommentit ja lausunnot yhteensä 5 kpl

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Kommentti Pirkanmaan maakuntaliitto, 17.8.2023</p> <p>Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa nyt nähtävillä asetetusta asemakaavan valmisteluaineistosta. Kommenttina Pirkanmaan liitto kuitenkin esittää, että valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvässä asemakaavatyössä olisi tarpeen tarkastella erilaisia suunnitelmavaihtoehtoja, kestävän kaavaratkaisun löytämiseksi. Lisäksi RKY 2009-alueen asemakaavamääräyksillä tulisi edistää korkean laatutason toteutumista täydennysrakentamisessa.</p>	<p>Erilaisia laajennuksen massoitteluvaihtoehtoja on tarkasteltu ja tarkastellaan kaavaharkinnan yhteydessä ja asemakaavan luonnosvaiheessa. Lisäksi julkisivumateriaalien vaihtoehtoja tarkastellaan jo asemakaavan luonnosvaiheessa.</p>	<p>Lisätään selostukseen kuvaus laajennuksen arkkitehtuurin kehittymisestä. Asemakaavaluonnoksessa huomioidaan korkea laatutaso ja muutosten sovittaminen arvoympäristöön ja -rakennukseen.</p>
<p>Lausunto Pirkanmaan ELY-keskus, 16.6.2023</p> <p>Alue sijoittuu kahden valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön risteyskohtaan (RKY, Tampereen Hämeenkatu, Hämeensilta ja keskustori sekä Tammerkosken teollisuusmaisema). Asia sisältyy maankäyttö- ja rakennuslain 18 § mukaiseen ELY-keskuksen valvontatehtävään. ELY-keskus näkee, että alustavasti viiteaineiston perusteella rakennusta on mahdollisuus laajentaa, edellytyksenä rakennuksen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan huomioiminen. On positiivista, jos samalla voidaan kehittää alueen toiminnallisuutta. Alueella on maanpäällisen asemakaavan rinnalla voimassa maanalainen asemakaava, joka on tarpeen merkitä lähtötiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavan valmistelussa on huomioitava maanalaisen kaavan toteutettavuus sekä maanalaisen ja maan päällä valmisteltavan kaavan yhteisvaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.</p>	<p>Alueen toiminnallisuutta pyritään kehittämään ja kokonaisuutta tarkastellaan viitesuunnitelmassa ja pihasuunnitelmassa.</p> <p>Voimassa olevan maanalaisen kaavan nro 8437 mahdollistavan pysäköintilaitoksen toteuttaminen ei etene samassa aikataulussa teatterin kaavamuutoksen kanssa. Voimassa olevaan maanalaiseen kaavaan liittyviä tilavarauksia tarkastellaan kuitenkin kaavamuutoksen yhteydessä. Teatterin laajennuksen rakennusala sijoittuu osittain samaan paikkaa kuin maanalaisen kaavan havainnaineistossa esitetty mahdollinen maanalaisen pysäköintilaitoksen yhteystarve. Teatterin laajennuksen toteutuessa yhteys on ratkaistava eri tavoin kuin havainnemateriaalissa on esitetty.</p>	<p>Alueella voimassa oleva maanalainen asemakaava on merkitty lähtötiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Maanalaisen kaavan lähtökohdat huomioidaan kaavaratkaisussa sekä sisällytetään osaksi kaavan vaikutustenarviointia. Lisäksi tutkitaan alustavasti vaihtoehtoisia tilavarauksia maanalaisen kaavaan liittyville maanpäällisille rakenteille.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Lausunto Pirkanmaan maakuntamuseo 16.6.2023 Vuonna 1913 käyttöön otetun Tampereen teatterin ovat suunnitelleet arkkitehdit Kauno S. Kallio ja Oiva Kallio. Teatteri on lukuisista muutoksista huolimatta säilyttänyt erinomaisesti alkuperäisen, vahvasti symmetriaan perustuvan arkkitehtonisen ilmeensä ja sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin keskeisellä paikalla kansallismaisemassa ja osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Tampereen Hämeenkatu, Hämeensilta ja Keskustori (Museovirasto, RKY-inventointi 2009). Teatteritalo on erikseen mainittu RKY-alueen kuvauksessa yhtenä alueen arvokohteista. Aluetta koskevat Valtioneuvoston päätöksellä valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, joiden mukaan alueen arvojen säilyttäminen tulee olla muutosten lähtökohdana. Kyseessä on Tampereen kaupunkikuvan vaalituin ja arvokkain kohta.</p> <p>Teatterin tontilla on voimassa vuonna 1986 hyväksytty asemakaava, jossa teatteri on suojeltu sr-11 -merkinnällä, ja tuolloin suunnitteilla olleelle laajennukselle on varattu rakennuksen pohjoispuolelle kaksikerroksinen rakennusala sekä maanalaiset rakennusalat. Sittemmin toteutetun laajennuksen jälkeen tontilla on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta, mutta ei maanpäällistä rakennusala.</p> <p>Kaava ei huomioi RKY-aluetta, kansallismaisemaa eikä teatterin kulttuurihistoriallisesti arvokkaita sisätiloja. Lisäksi alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, jossa teatterin tontti sijoittuu ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle ja on osoitettu hallinnon ja palvelujen alueeksi, jolla tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimukseen.</p> <p>Maakuntamuseo katsoo, että osin vanhentuneen asemakaavan uudistaminen on myönteinen asia, että kulttuuriympäristön arvot on pääosin tunnistettu onnistuneesti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja, että kaavan tavoitteet vaikuttavat lähtökohtaisesti mahdollisilta,</p>	<p>Teatterin kehittäminen sovitetaan arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimukseen. Kaavaratkaisussa huomioidaan ja pyritään turvaamaan RKY-alueen, suunnittelualueen ja olemassa olevan teatterirakennuksen arvot. Alueen merkitys kaupunkikuvassa, pitkissä kaupunkinäkymissä sekä kansallismaisemassa esitellään vaikutustenselvityksessä.</p> <p>Kaavamuutoksen hakijan lähtökohdat määrittyvät teatterin toiminnallisista tarpeista. Teatterissa pyritään peruskorjauksen lisäksi parantamaan mm. työntekijöiden työturvallisuutta sekä esteettömyyttä, lisäksi lisätään erilaisia teatterin toimintaan liittyviä aputiloja. Toiminnallisten tarpeiden sovittaminen nykyisen suojellun teatterirakennuksen sisätiloihin aiheuttaisi liian suuria tilamuutoksia suojellussa rakennuksessa ja olisi vaaraksi teatterin sisätilojen arvojen säilymiselle. Tämän vuoksi on lähtökohtaisesti luontevaa sijoittaa mm. uudet hissit ja nostin laajennukseen nykyisen rakennusmassan ulkopuolelle. Hissiyhteydet kasvattavat laajennuksen korkeutta, ja lisäksi myös laajennuksen ylempiin kerroksiin tarvitaan erilaisia teatterin toimintaan liittyviä aputiloja, kuten toimistotilaa näyttämö- ja harjoittelutilojen läheisyyteen. Tämän</p>	<p>Teatterin ja kaupunkikuvan ja kansallismaiseman turvaavien kaavamerkintöjen ohella huomioidaan myös uudisrakentamiseen laatuun liittyvät määräykset. Nykyiselle teatterikokonaisuudelle pyritään osoittamaan kokonaisuuden arvot turvaava suojelumerkintä, jossa huomioidaan myös arvokkaat sisätilat. Lisäksi määräyksissä huomioidaan RKY-alue ja kansallismaisema. Viitesuunnitelman jatkokehittämisessä huomioidaan saatu palaute.</p> <p>Asemakaavan vaikutusten arvioinnin tueksi laaditaan kaupunkikuvallinen tarkastelu viitesuunnitelman pohjalta, jossa esitellään nykytila-viitesuunnitelmakuvaparien avulla kaupunkikuvallisten muutosten kokonaisuus. Lisäksi esitellään sekä nykytilan että viitesuunnitelman mukaiset julkisivupiirroukset.</p> <p>Valmisteluvaiheen aineistossa esitellään myös teatterin korjauksen ja laajennuksen toiminnalliset lähtökohdat.</p> <p>Arkeologinen kulttuuriperintökohde huomioidaan kaavamääräyksissä.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>mikäli teatterin laajennus voidaan toteuttaa rakennuksen ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan sovittaen. Kaavatyön aikana on tarkoitus laatia seuraavat kulttuuriympäristöön ja siihen kohdistuviin vaikutuksiin kohdistuvat selvitykset ja suunnitelmat: viitesuunnitelma, pihasuunnitelma ja teatterin rakennushistoriaselvitys (RHS). Lisäksi kaavatyössä hyödynnetään mm. Frenckellin puistohistoriallista selvitystä (FCG, 2021). RHS (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2022) on jo valmistunut. Se antaa erinomaisen pohjan teatterin kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen huomioimiselle hankkeessa. Maakuntamuseo katsoo edellä mainitut selvitykset riittäviksi hankkeen vaikutustendarvioinnille.</p> <p>Selvitysten perusteella kaupunkikuvallisesti keskeiset seikat, joiden säilyminen tulee kaavamuutoksessa turvata ovat mm. teatterin asema keskustorin laidalla ja koskimaisemassa, Vanha kirkon kellotapulin (suun. Bassi) asema Kauppakadun, Tampereen entisen pääkadun itsenäisenä pääteaiheena ja rooli tori- ja koskimaisemassa, näkymäkseli teatterin ja kellotornin välistä koskimaisemaan ja kosken itärannalta kellotornille. RHS:n perusteella teatteriin on tehty useita muutoksia ja laajennuksia, mutta ne on pääosin pyritty sovittamaan rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen. Teatterin keskeisiä säilytettäviä ominaispiirteitä ovat mm. rakennuksen vahvasti symmetriaan perustuva arkkitehtuuri, alkuperäisen tai sitä vastaavan ilmeensä ja rakennusmateriaalinsa säilyttäneet julkisivut sekä keskeisimmät, teatterin ytimen muodostavat sisätilat, kuten katsomo, näyttämö ja suuri lämpiö. Myös tuleva peruskorjaus tulisi toteuttaa säästävän korjauksen periaattein, jolloin voitaisiin säilyttää mahdollisimman laajasti alkuperäisiä ja autenttisia rakennusosia kuten väliovia, koristeellisia sisäkattoja, lattialaatoituksia, näyttävät kaiteet sekä muutamat alkuperäiset ikkunat. Rakennukselle tulisi asemakaavassa osoittaa suojelumerkintä, joka turvaa niin julkisivujen kuin sisätilojenkin arvojen säilymisen.</p>	<p>vuoksi laajennuksen massoittelu on varsin korkea. Jatkosuunnittelussa pyritään keventämään massoittelua ylöspäin.</p> <p>Viitesuunnittelussa tutkitaan, millä keinoilla voidaan varmistaa laajennuksen sovittautuminen ympäristöönsä ja olemassa olevaan teatterirakennukseen niin että teatterin ja ympäristön arvot säilyvät.</p> <p>Hakijan tavoitteena on peruskorjauksen toteuttaminen ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.</p> <p>Teatterin laajennuksen mahdollistava asemakaavamuutos edistää rakennuksen säilymistä teatterikäytössä. Liiketilojen määrä säilyy nykytilan mukaisena ollen 20%:a kokonaisuuden kerrosalasta. Terassimaista tilaa sijoittuu jo nykytilassa teatterin pohjoispuolelle, mutta se ei ole aktiivisessa käytössä. Toiminnan kehittämisen myötä terassi on tarkoitus liittää vahvemmin teatterin toimintaan ja voidaan hyödyntää kahvilan ulkotilana sekä erilaisissa tapahtumissa.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Viitesuunnitelman (8.6.2023) mukaan teatterin melko suurikokoinen laajennus sijoittuisi rakennuksen pohjoissivulle ja näkyisi siten sekä Keskustorille että koskimaisemaan. Laajennusosa ei ilmeeltään ole kovin alisteinen, vaan poikkeaa melko voimakkaasti vanhemmista osista. Erityisesti huomiota herättävät Keskustorin puoleiseen julkisivuun suunnitellut laajat kuparilla verhotut pinnat. Näiltä osin suunnitelmaa toivoisi hiottavan maltillisemmaksi. Lisäksi viitesuunnitelmasta tulisi selkeämmin hahmottua, mitkä ovat teatterin nykyiset, säilyvät osat, mihin julkisivuihin ja sisätiloihin kohdistuu muutoksia ja mitkä ovat uusia, rakennettavia teatterin laajennusosia. Näin muutokset ja niiden vaikutukset olisivat helpommin arvioitavissa. Näin arvokkaassa ympäristössä tehtävillä muutoksilla tulee olla vahvat perustelut, jotka tulisi jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tuoda esiin. Nyt esitetyssä aineistossa laajennuksen sijaintia ja muotoa ei ole perusteltu. Aineiston perusteella terassi- ja kahvilatoiminnot painottuvat teatterin tilatarpeita enemmän. Nykyisessä asemakaavassa teatteritoiminnan asema tontin pääkäyttötarkoituksena on haluttu turvata rajoittamalla liiketilojen määrä enintään 20 prosenttiin sallitusta kerrosalasta. Teatteriksi rakennetun rakennuksen säilyminen rakennustyypille tunnistettavana ja alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan myös tulevaisuudessa olisi eduksi rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiselle.</p> <p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta alueellinen vastuumuseo toteaa, että teatterirakennuksen pohjoispuoleinen kaava-alueen osa sijoittuu arkeologisen kulttuuriperintökohteen, Tammerkosen (Kosken) historiallisen kylän-, kartanon- ja markkinapaikan alueelle (mj-tunnus 1000047131). Vuonna 2009 viemäriinjan kaivutyön arkeologisen valvonnan yhteydessä teatterin tontin pohjoislaidalta on löytynyt pienialaisia jäännöksiä 1700- ja 1800-luvun kulttuurikerroksesta. Tammerkosen (Kosken) arkeologisen kohteen alue on rajattu alustavasti Tampereen</p>		

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>keskustan osayleiskaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2014). Inventoinnissa kohteelle on myös esitetty s-kaavamerkintää alueen arkeologisen potentiaalin perusteella. Lisäksi raportin mukaan kaava-alueen kautta on kulkenut historiallinen, viimeistään keskiajalla käytössä ollut Hämeenlinnan ja Satakunnan välinen maantie (ns. Laidetie), josta lännempänä haarautui myös Hämeen- tai Kyrönkankaantie. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on asianmukaisesti kirjattu, että hankkeen tavoitteena on mm. arkeologisen kulttuuriperinnön huomiointi ja turvaaminen. Tämä edellyttää suunnittelualueen pohjois- ja koillisosaan osoitettavaa asianmukaista kaavamääräystä. Aineistoa tulee vielä kehittää edellä kuvatusti. Valmisteluvaiheen aineisto pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.</p>		
<p>Kommentti Ympäristönsuojelu 15.8.2023 Suunnittelualueella oleva viherala ja puiden säilyminen tulee asettaa tavoitteiksi ja jopa lisätä kaupunkivihreän alaa mahdollisilla pienilläkin aloilla. Laadittavassa pihasuunnitelmassa tulee pyrkiä lisäämään ja suojaamaan puustoa.</p>	<p>Tontin olemassa oleva puusto pyritään säilyttämään. Kaupunkivihreää lisätään mahdollisuuksien mukaan.</p>	<p>Huomioidaan kaavaluonnoksessa olemassa olevan puuston säilymisen turvaavat merkinnät.</p>
<p>Kommentti Hulevesien hallinta 20.6.2023 Kuntatekninen selvitys sisältää tarvittavat huleveden hallinnan selvitykset. OAS OK.</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>