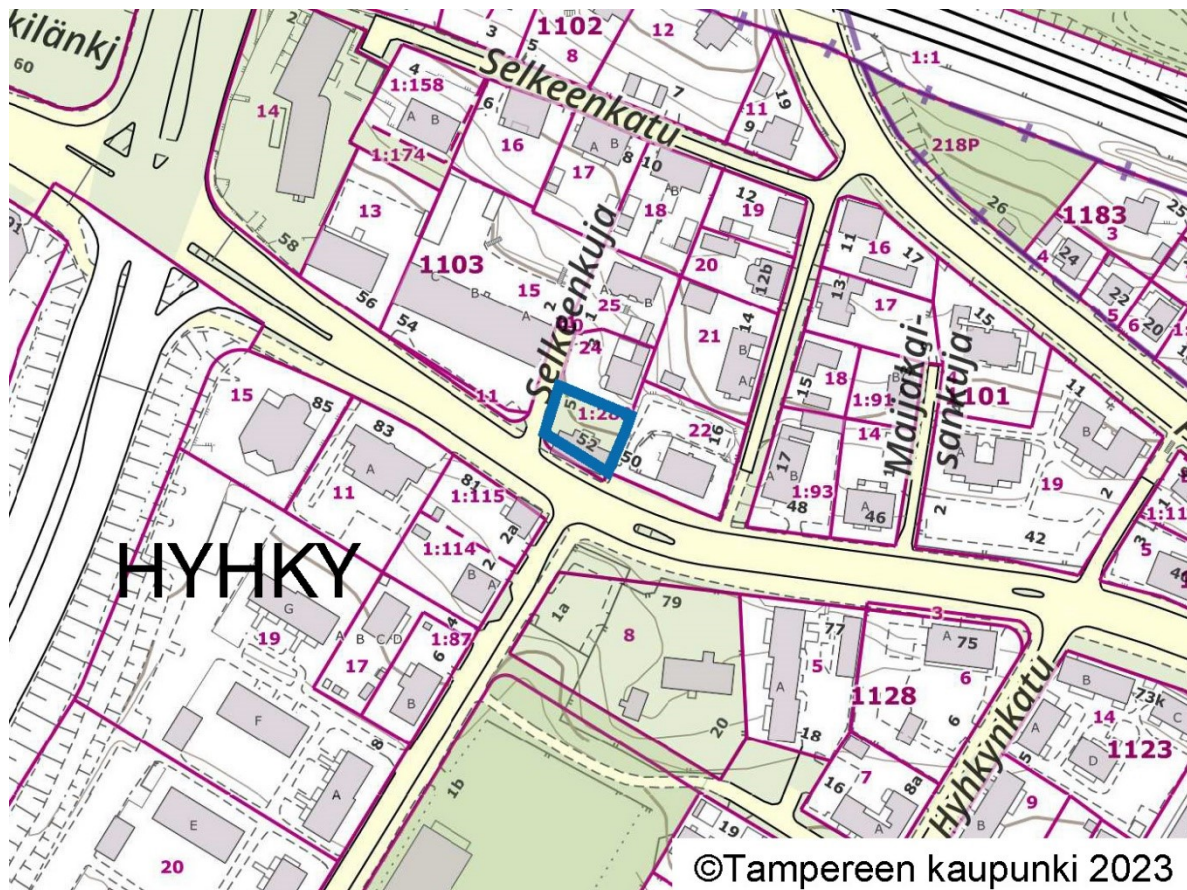


Hyhky, Selkeenuja 5, asemakaava nro 8401

Asemakaavan selostus

22.2.2021, tark. 6.11.2023 ja 22.1.2024



ASEMAKAAVA NRO 8401

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22.2.2021 päivättyä ja 6.11. 2023 ja 22.1.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8401.

Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Hyhkyn kaupunginosan korttelin 1103 tonttia nro 23.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

TRE: 6224/10.02.01/2020

Vireille tulo:

17.3.2011

Kaavan nimi ja tarkoitus

Hyhky, Selkeenuja 5, asemakaava numero 8401.

1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Nykytilanne

Asemakaavan muutos käsitti alun perin maarekisterikiinteistön 1:283 Hyhkyn kaupunginosassa osoitteessa Selkeenuja 5 ja Pispalan valtatie aluetta.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa laadittiin kaksi erilaista kaavaratkaisua mielipiteiden saamista varten.

Vaihtoehto 1 tutki tontilla sijaitsevan rakennuksen säilyttämistä ja suojelua. Vaihtoehto 2 esitti nykyisen rakennuksen purkamista ja sen korvaamista uudisrakennuksella.

Asemakaavaehdotus valmisteltiin vaihtoehto 2:n pohjalta, joka koskee kaavatonttia 1103–23.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
1:283	421	0,40 (=168)	0,40
1103–23 kaavatontti	363	0,40 (=152)	0,40
Katualuetta	58	-	-

1.2 Asemakaavan rakenne

Tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin rajat noudattavat nykyisen kaavatontin rajoja.

Rakennuksen kerrosluku on 1 ½. Tontin takaosaan muodostuu melulta suojattu piha- ja oleskelualue rajaamalla se meluseinällä ja autokatoksella tontin länsi- ja itälaidalta.

Asemakaavan muutoksessa tontin tehokkuusluku on e=0,39. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 140 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m²). Rakennusoikeus vähenee 5 k-m².

Tontti kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 1103–23	363	140	0,39

1.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

1.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maan käyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Asemakaavalla mahdollistetaan 1 ½ -kerroksinen uudisrakentaminen tontille. Uudisrakennus ei poikkea mittakaavaltaan alueen nykyisestä rakentamisesta, ja se sijoittuu kauemmas Pispalan valtatiestä mahdollistaen leveämpien jalkakäytävien toteutuksen.

Huonossa kunnossa oleva, vuosia tyhjiällä seissyt rakennus puretaan. Alueen luonne ja kaupunkikuva muuttuvat, kun keskeisellä paikalla ollut rakennus korvaantuu uudella rakentamisella. Alue saa huolitellumman ilmeen.

Asemakaava edellyttää, että ulko-oleskelualueet suojataan melulta ja rakennuksen ulkovaipalla on riittävä ääneneristävyys. Tontille rakennettavan melusuojauksen toteutuksessa on huolehdittava sen soveltuvuudesta alueen kaupunkikuvaan.

Rakentaminen ei vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

Kiinteistön raja siirtyy katualueelta, ja myös rakennusala sijoittuu taaemmaksi. Kun katualueella sijaitseva rakennus puretaan, Selkeenkujan liittymän näkyvyys paranee huomattavasti.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ei merkittäviä vaikutuksia. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa edistää kestävien liikkumismuotojen käyttöä.

Pohjaveden suojaamiseksi on lisäksi annettu määräys pv-1: ”Vedenhankinnalle

tärkeä pohjavesialue. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden suojelu.”

Ilmanlaatu on huomioitava ilmanvaihtoa suunniteltaessa siten, että puhtaan ilman otto sijoitetaan katolle ilmanlaadultaan parhaaseen mahdolliseen sijaintiin.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Tontilla ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskunta- tai energiatalouteen.

Kaavamuutos parantaa Pispalan valtatie kevyenliikenteen väylän liikenneturvallisuutta, kun olemassa oleva rakennus puretaan ja katualue laajenee. Selkeenkujan liittymän näkyvyys paranee huomattavasti.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä alueelle on mahdollista saada huolitellumpi ilme.

Pispalan valtatie varren kaupunkikuva muuttuu paikallisesti väljemmäksi, sillä rakennusmassa siirtyy taaemmaksi sen nyt ollessa Pispalan valtatie puolella enimmillään 4 metriä tontin rajasta.

Kaavassa pyritään nykyisen rakennuksen massoittelemisen säilymiseen. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Melusuojaus tulee toteuttaa ympäristöön sopivaksi.

Osa Hyhkyn rakennusperinnettä häviää muutoksen myötä. Tontilla oleva rakennus edustaa tällä hetkellä lähialueensa vanhinta rakennetun ympäristön kerrostumaa, ja sen asema katuvarressa on vakiintunut. Kaavamuutoksen myötä alue saa uuden kerrostuman.

Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat suurehkoja, kun vanha rakennus puretaan. Hyhkyn maamerkinä pidetty rakennus poistuu alueelta.

Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella. Asemakaavassa alue

osoitetaan merkinnällä sj-21: ”Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Korttelialueelle suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla.”

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 1.6.2010.

Rakennukselle myönnettiin vuonna 2010 purkulupa, jonka Ympäristö- ja rakennusjaosto myöhemmin hylkäsi. Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 17.3.2011.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Valmisteluvaiheessa asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena oli tutkia kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen säilyttämistä ja suojelua tai vaihtoehtoisesti rakennuksen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella. Samalla tontin rajoja oli tarkoitus tarkistaa niin, että rakennus ei sijaitse katualueella.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen on päädytty siihen, että asemakaava laaditaan rakennuksen purkavan vaihtoehdon pohjalta. Rakennus siirtyy katualueelta.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle rakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

2.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km länteen kaupungin keskustasta Hyhkyn kaupunginosassa Pispalan valtatie ja Selkeenkujan risteyksessä osoitteessa Selkeenkuj 5.

Kaavamuutoksen kohteena on kaavatontti 1103–23.

Alue rajautuu eteläpuoleltaan vilkkaasti liikennöityyn Pispalan valtatiehen, idässä Selkeenkujan ja muutoin eri-ikäisiin rakennuksiin. Lähiympäristössä on pientaloja, rivitaloja, kerrostaloja sekä liikerakennuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee 1900-luvun alun hirsirunkoinen puurakennus, jonka kerrosala on noin 120 k-m². Rakennuksessa on kellari- ja ullakkokerros, ja siinä on alun perin ollut ainakin kaksi asuntoa, jotka on myöhemmin yhdistetty.

Suorakaiteen muotoisessa rakennuksessa on pihan puolella kaksi umpikuistia, jotka on yhdistetty avoterassilla. Rakennus on yksikerroksinen, mutta vintillä on mahdollisesti ullakkohuone. Rakennuksessa on harjakatto, jossa on poikkipäädyt rakennuksen molemmille puolille. Rakennus on vuorattu vaakalaudalla, ullakon osuus on vuorattu kapealla pystylaudalla.

Rakennus on kaupunkikuvassa näkyvä, ja se edustaa Pispalan alueen perinteistä rakentamista ja sen vanhinta kerrostumaa 1910-luvulta.

Rakennus on osittain katualueella. Se on poistettu asuinkäytöstä ja ollut tyhjillään ja kylmillään useiden vuosien ajan. Sitä ei ole kytketty vesi-, viemäri- eikä sähköverkostoihin.

Alueelle on hyvät kulkuyhteydet. Useampi bussilinja kulkee sen ohi, ja bussipysäkki on välittömässä läheisyydessä.

Kaarilan kouluun ja Hyhkyn koulutaloon on matkaa sata metriä.



Kuva 1. Näkymä Pispalan valtatieltä. Kuvat: Tampereen kaupunki



Kuva 2. Vasemmalla kuva Selkeenkujalta, oikealla sisäänkäynti. Kuvat: Tampereen kaupunki



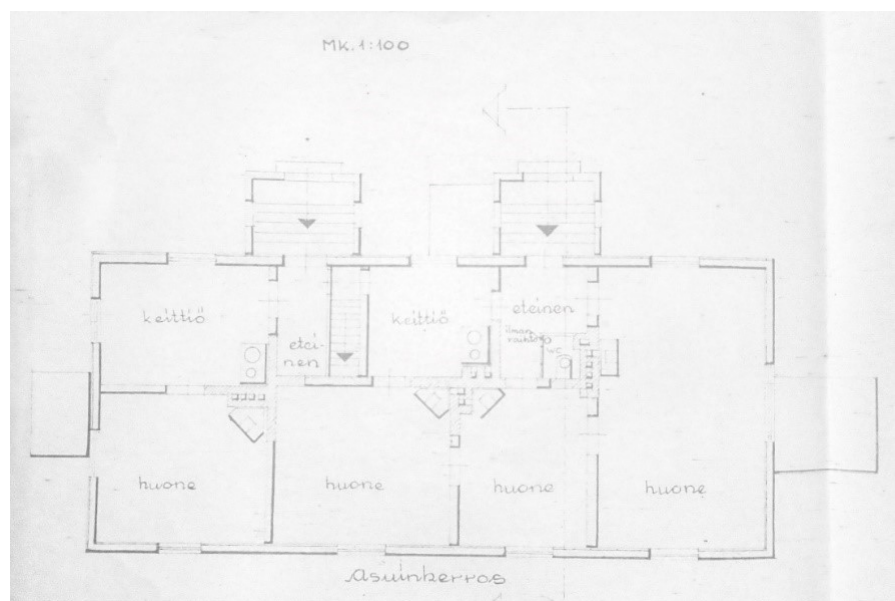
Kuva 3. Näkymä Pispalan valtatieltä.



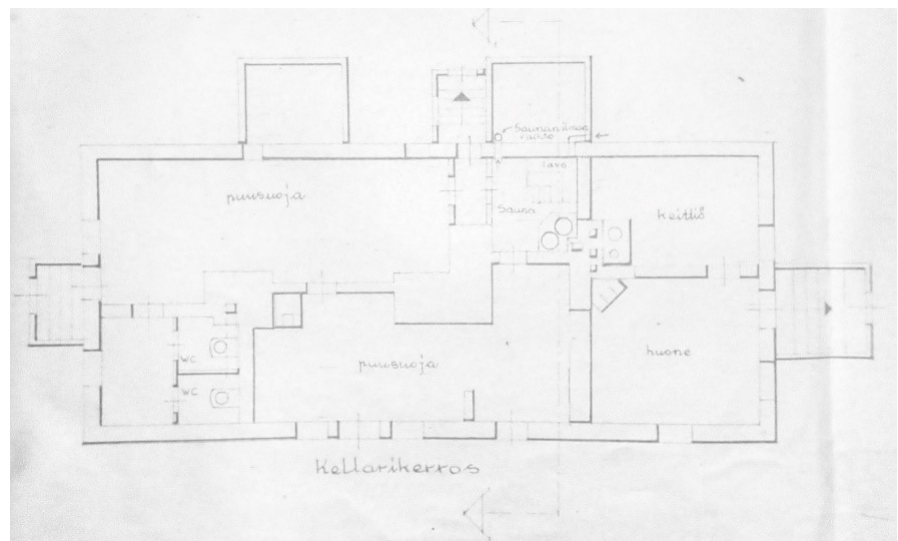
Kuva 4. Näkymä Pispalan valtatieltä.



Kuva 5. Ilmakuva, © 2021 Blom



Kuva 6. Rakennuksen pohjapiirustus vuodelta 1948. Tampereen kaupunginarkisto



Kuva 7. Kellarikerros vuodelta 1948. Tampereen kaupunginarkisto



Kuvat 8 ja 9. Rakennus keilattu ja mallit näissä kuvissa. Kuvat: Tampereen kaupunki

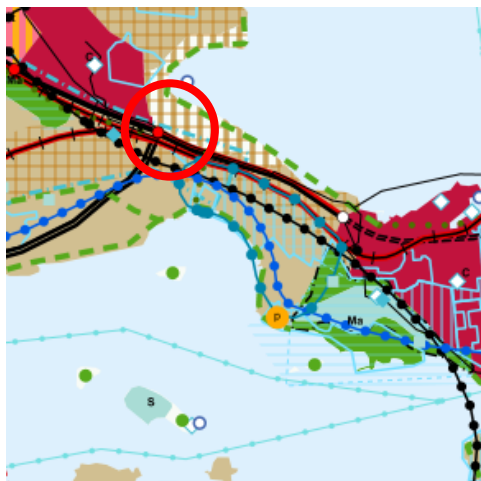
KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

2.3 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, ja se kuuluu tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen.

Alue on tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta ja kuuluu kasvutaajamien sekä kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle.

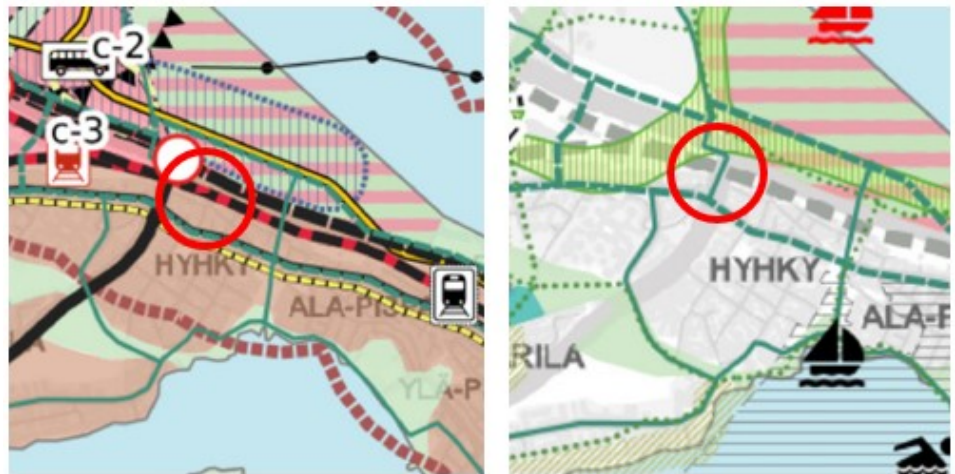


Kuva 10. Ote maakuntakaavasta 2040

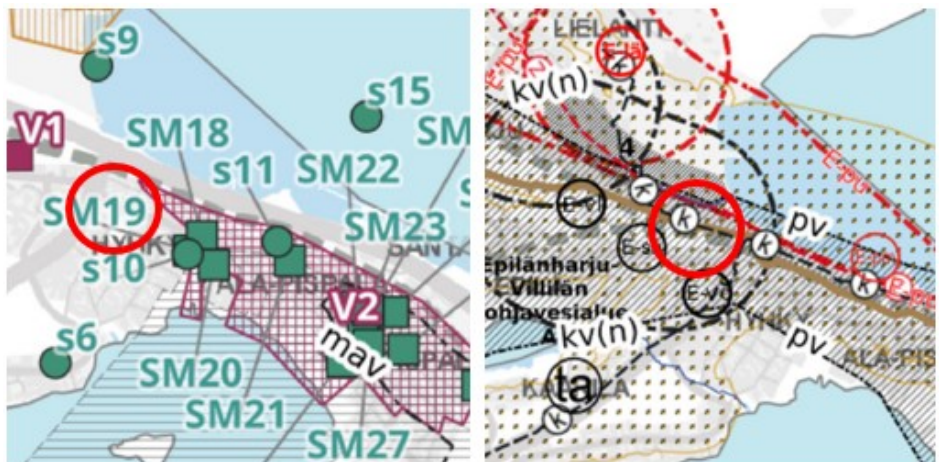
2.4 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021.

Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi, ja se on kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykettä.



Kuva 11. Ote Kantakaupungin yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017–2021, vasemmalla kartta 1, Yhdyskuntarakenne, oikealla kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kuva 12. Ote Kantakaupungin yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017–2021, vasemmalla kartta 3, Kulttuuriperintö, oikealla kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

Pispalan valtatiellä aluetta sivuaa pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö. Alue ei kuulu yleiskaavan kulttuuriperintökohteisiin.

Alue kuuluu Pyhäjärven valuma-alueeseen ja on Epilänharju-Villilän pohjavesialuetta.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarvetta. Alue on kemikaalilaitoksen konsultointivöhykkeellä.

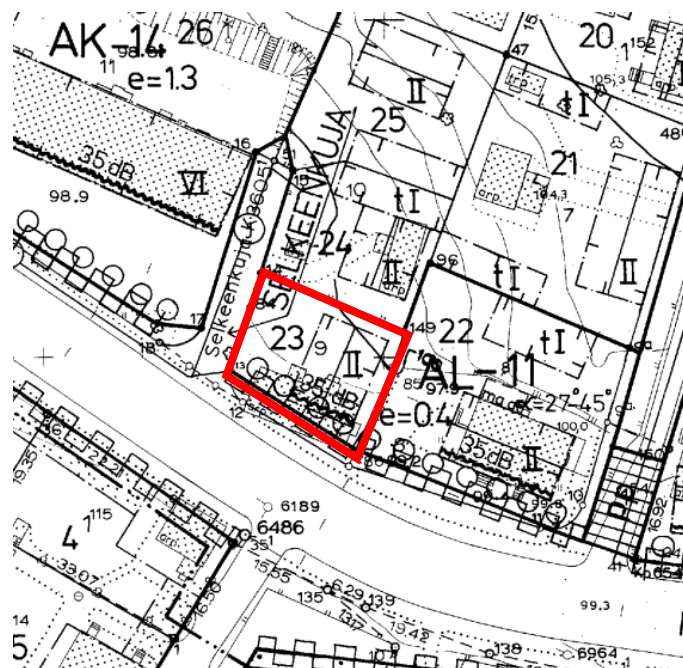
Asemakaavoituksen yhteydessä on pyydyttävä turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) ja pelastusviranomaisen lausunto.

2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.4.1983 vahvistettu asemakaava numero 5898. Sen mukaan tila 1:283 on asuin- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-11).

Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden tulee olla vähintään 3 metriä ja enintään 6 m. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivut tulee maalata ympäristöön sopivalla peittomaalilla. Kattamisaineena tulee käyttää kattohuopaa tai ympäristöön sopivaksi maalattua sileää peltiä. Kaavassa osoitetulle tontille on rakennusala kaksikerroksista rakennusta varten, jossa harjansuunta on katua vasten. Rakennuksen eteläjulkisivun äänieristävyyden tulee olla vähintään 35 dB. Tontille ei saa tehdä tonttiliittymää Pispalan valtatielle.

Tontilta on varattava yksi autopaikka kerrosalan 150 m² kohti. Tontin tehokkuusluku $e = 0,40$.



Kuva 13. Ajantasa-asemakaava nro 5895

2.6 Tonttijako ja pohjakartta

Kiinteistö on merkitty maarekisteriin 23.9. 1996. Tontilla on voimassa 4.3.1985 hyväksytty tonttijako nro 5692.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2023.

2.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

• Tampereen Hyhkyn rakennusinventointi 2004, Pirkanmaan maakuntamuseo

Pirkanmaan maakuntamuseo on laatinut Hyhkyn ympäristöstä rakennusinventoinnin vuonna 2004. Inventoinnissa todetaan kiinteistöllä olevan rakennusperinteistä arvoa, koska keskeisellä paikalla kaupunkikuvassa sijaitseva 1900-luvun alun asuinrakennus on säilyttänyt vanhat piirteensä kohtalaisen hyvin. Kiinteistö edustaa Pispalan valtatievarren tällä alueella harvinaiseksi käynnyttä vanhempaa rakennetun ympäristön kerrostumaa. Kiinteistö on arvoitettu arvoluokkaan 1.

• Kuntokartoitus 2015, 2016 ja 2019, Rakennusinsinööritoimisto Jommi Suonketo

Rakennuksesta tehtiin kuntotutkimus syksyllä 2015. Tutkimusta täydennettiin keväällä 2016, jolloin arvioitiin yläpohjan ja vesikaton kuntoa. Vuoden 2019 syksyllä kuntotutkimusraportti päivitettiin nykytilannetta vastaavaksi.

Tarkkaa vauriohistoriaa ei ole ollut käytettävissä. Rakennuksessa on vuosien varrella tehty korjauksia ja tilamuutoksia, jotka ovat osittain jääneet kesken. Kohde on ollut asumattamona ja kylmillään useita vuosia. Rakennusta ei ole kytketty vesi-, viemäri-, eikä sähköverkostoihin. Talon pintoja on purettu asiattomien kulkijoiden toimesta polttokelpoisten materiaalien irrottamiseksi. Havaintojen perusteella rakennuksen sisäpuolella ei ollut käyty vuoden 2016 jälkeen. Ulkoverhoukseen ja ikkunoihin on tehty ilkivaltaa.

2015 rakennuksessa todettiin voimakasta homeenhajua, ja lähes kaikkien huoneiden pinnoilla havaittiin silloin homekasvua. Hirsikehikossa ei silloin havaittu merkittäviä vaurioita.

Vuonna 2019 todettiin, että rakennuksessa oli edelleen erittäin voimakas homeenhaju. Lähes kaikkien huoneiden pinnoilla havaittiin silmin näkyvää homekasvua, joka on pääosin seurausta rakennuksen kylmillään olemisesta ja ilmanvaihdon puuttumisesta.

Aiemman tutkimuksen yhteydessä oli suoritettu riskirakenteiden arviointi.

Ulkoseinät ovat hirsirakenteisia ja niiden aiheuttama riski sisäilmaongelmille on vähäinen, mutta vaikutus korjattavuuteen on suuri. Yläpohja- ja yläpohjarakenteiden muodostama sisäilmariski katsottiin suureksi, koska niiden täytteenä on rakennusaikana käytetty biohajoavia materiaaleja.

Perusmuurien osalta todettiin, että niiden vaurioituminen oli edennyt ja rapautuneet alueet olivat laajentuneet.

Kellarissa olevat puurakenteet ja levyпинnat olivat pahoin homehtuneita korkean ilmankosteuden seurauksena. Asuinkerroksen kaikki ovet ja ikkunat oli levytetty umpeen asiattomien kävijöiden estämiseksi.

Asuinkerroksen pintoja oli rikottu ja sotkettu. Pinnoilla oli poikkeuksellisen runsaasti näkyvää homekasvua. Tämä viittaa tapahtuneisiin vuotoihin tai vesivahinkoihin ja kylmillään olevan rakennuksen huonoon kuivumiskykyyn.

Rakennuksen puujulkisivujen alaosassa sokkelin päällä oleva ulkoneva vaakalista oli huonossa kunnossa. Vuoden 2015 tutkimuksessa rakennuksen korjattavuuden kannalta keskeisen hirsirungon kuntoa oli tutkittu poraamalla lastuavalla puuporanterällä reikiä alimpaan hirteen. Tällöin 9 tutkimusporauksen kohdalla hirsikehikossa ei ollut havaittu merkittäviä vaurioita.

Nyt seinän kuntoa tutkittiin uudelleen vastaavalla porauksella yhteensä 11 kohdasta. Uutena vauriona havaittiin lahovaurioita kadun puoleisen seinän alimmissa hirsissä sekä puuta tuhoavien hyönteisten muodostamaa hienojakoista pölyä länsipäädyn porauksissa.

Julkisivussa ei havaittu selviä viitteitä ylempänä mahdollisesti olevista vauriokohdista, mutta tehtyjen korjausten takia ne eivät enää välttämättä ole näkyvissä. Siksi on mahdollista, että esim. ikkunoiden alapuolella on vaurioita, jotka ovat syntyneet jo alkuperäisten ikkunoiden aikana.

Kuistien runkorakenteet olivat havaintojen perusteella selkeästi vaurioituneita ja koska varsinaisia perustuksia ei ole käytetty, niin mahdollisessa korjauksessa tulisi varautua niiden kokonaan uudelleen rakentamiseen.

Välipohjan täytteiden mikrobivaurioituminen oli todettu jo aiemmassa tutkimuksessa ja rakenteen kunto ei voi itsestään korjaantua, joten lisätutkimuksiin ei ollut tarvetta.

Ylemmän välipohjan kunnon arvioiminen alakautta oli haastavaa, koska pääosassa huoneita katossa oli edelleen keskeneräinen lisälämmöneristys paikoillaan. Näin kaikki mahdolliset vanhat vuotokohdat eivät olleet havaittavissa.

Rakennuksen vesikatto oli ulkopäin tarkastellen vanha saumapeltikate. Näkyvien vaakasaumojen perusteella katto on mahdollisesti alkuperäinen ja korkeintaan 1960-luvun alusta. Katolle ei ollut käyntimahdollisuutta ja vuoden 2015 tutkimuksessa ullakkotilaan ei oltu päästy lainkaan. Ullakkotilaa oli tutkittu vasta vuoden 2016 täydentävässä tutkimuksessa.

Nyt kulku ullakolle onnistui aiemmin käytetyn reitin kautta. Ullakon olosuhteissa tai näkyvissä vaurioissa ei ollut tapahtunut havaittavaa muutosta. Katon aluslaudoituksessa vuonna havaitut kuusi vuotokohtaa olivat nyt selkeästi kuivempia, eli vuotoa ei tapahdu niinkään sateella vaan keväällä lumien sulamisen yhteydessä (aiempi yläpohjan tutkimus tapahtui huhtikuun alussa).

Tällöin rakenteeseen kohdistuu merkittävää kosteusrasitusta vain lyhyenä aikana vuodesta ja siksi havaitut vauriot eivät olleet merkittävästi laajentuneet neljän vuoden aikana.

Vesikaton kuntoa oli arvioitu jo vuoden 2016 tutkimuksessa. Tällöin sen katsottiin vaativan vähintään kunnostamista. Sisäjiirien ruostuminen oli katsottu suurimmaksi ongelmaksi. Vuodot sijoittuivat pääosin jalkarännien ja vesikaton sisäjiirien kohdalle sekä savupiippujen juuriin kuten oli oletettavissakin.

Nyt katosta ei havaittu merkittäviä uusia vuotokohtia tai vaurioita, mutta on oletettavaa, että peltikatteen kunto on jossain määrin heikentynyt kuluneen 4 vuoden aikana.

Rakennuksen kolme savuhormia olivat ullakkotilasta tarkasteltuna edelleen ehjiä, eikä sisätiloissakaan havaittu niiden liikkumiseen viittaavia vaurioita. Hormien yläosat olivat rapautuneita, mutta valokuvia vertaamalla niiden kunnossa ei ollut tapahtunut merkittävää muutosta vuosien 2015 ja 2019 välillä.

Hormien paloturvallisuuden arviointi edellyttää erillistä nuohojan tekemää tutkimusta.

Asuinhuoneiden ikkunat uusittiin aiemmassa peruskorjauksessa. Aiemmassa tutkimuksessa ikkunat on todettu vielä tyydyttävä kuntoisiksi ja lasit ehjiksi. Nyt ainakin neljän ikkunan laseja oli rikottu ilkeästi.

Vuoden 2015 tutkimuksen perusteella rakennus oli ollut runkorakenteiltaan ennako-odotuksia parempikuntoinen. Perustuksissa ei ole painumia tai halkeamia eikä rakennuksen hirsirungossa tai muissa kantavissa rakenteissa havaittu merkittäviä kantavuuteen vaikuttavia vaurioita. Nyt havaittiin jo viitteitä hirsirungon lahovaurioista ainakin eteläsivulla ja viitteitä tuohyönteisistä länsipäädyn tutkimusporauksissa.

=> Kylmillään olevan rakennuksen kunto huononee ja vauriot etenevät.

Pintojen ja rakenteiden laaja-alainen homehtuminen muodostavat selkeän sisäilmahaitan.

Havaintojen perusteella rakennuksen väli- ja yläpohja sekä kaikki sisäpuoliset pinnat tulisi purkaa kantavia rakenteita myöten, kuten myös julkisivujen alaosat. Tämän jälkeen hirsiseinissä ja kantavissa rakenteissa mahdollisesti olevat vauriot olisi mahdollista paikallistaa ja korjata. Korjauksessa tulee varautua ikkuna-

aukkojen ja yläpohjan tasalla ainakin paikalliseen uusimistarpeeseen sekä etelä- ja länsisivuilla laajempaan alahirsien vaihtamiseen.

Säilytettävien hirsirakenteiden puhdistamiseen sekä tulevien pintarakenteiden ilmatiiviyteen tulisi kiinnittää erityistä huomiota tulevien sisäilmahaittojen välttämiseksi. Korjausrakentamista koskevat energiatehokkuusmääräykset tulee ottaa huomioon korjaussuunnittelussa. Asuinkerroksien kohdalla aiemmin uusitut ikkunat ja mahdollisesti valtaosa julkisivusta olisi mahdollista säilyttää, mutta nekin edellyttävät perusteellista kunnostamista.

Kellarikerroksessa kaikki puu-levyrakenteet tulisi purkaa ja sen jälkeen varmistaa olemassa olevien betonilattioiden / tiiliseinien käyttökelpoisuus. Tähän vaikuttavat mahdollisen lämmöneristeen ja kapilaarikatkon olemassaolo sekä pohjaviemäröinnin uusimistarve. Mikäli kellarikerrosta halutaan hyödyntää asuinkäyttöä palvelevina tiloina, niin ulkopuolisen vedeneristyksen ja salaojituksen tekeminen on todennäköisesti pakollista.

Kartoituksen laatijan näkemyksen mukaan rakennuksen kunnostus on edelleen teknisesti mahdollista, mutta sitä ei pidetä sitä taloudellisesti järkevänä vaihtoehtona.

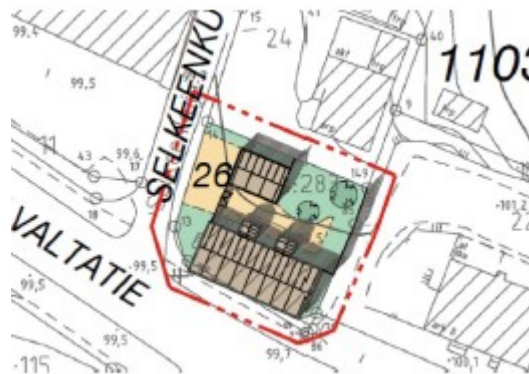
Raportissa todetaan, että rakennusta ei pystytä kunnostamaan turvallisesti ja terveelliseksi ilman erittäin laajoja purkutöitä ja käytännössä uudelleen rakentamista. Tämän laajuinen korjaus ei kuitenkaan ole taloudellisesti perusteltavissa, vaan sen pohjana tulee olla ensisijaan rakennushistorialliset tai suojelulliset lähtökohdat.

Kylmillään olevan rakennuksen kunto on vuoden 2019 jälkeen huonontunut ja vauriot päässeet etenemään.

• Meluselvitys 2017 ja 2020, Sito / Sitowise

Meluselvitys laadittiin keväällä 2017 (Sito) kolmen eri vaihtoehdon pohjalta. Selvitystä päivitettiin joulukuussa 2019 Tampereen kaupungin 27.8.2019 päivitettyjen melulinjausten pohjalta. Linjauksissa tavoitteena on mm., että melun ohjearvot alittuvat asuntojen koko piha-alueella. Mikäli tähän ei ole mahdollista päästä on varmistettava, että ohjearvot alittuvat ainakin pihojen oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla.

Työssä oli tutkittu myös kolmea eri vaihtoehtoa edellisen meluselvityksen pohjalta. Laskennoissa melulähteinä on huomioitu Valtatie 12, Pispalan valtatie ja Hyhkynkadun sekä Tampere-Seinäjoki-pääradan liikenne.



Kuva 14. Meluselvityksen vaihtoehto 1



Kuva 15. Meluselvityksen vaihtoehto 2



Kuva 16. Meluselvityksen vaihtoehto 3

Laskentojen mukaan vuoden 2040 ennustetilanteessa kaava-alueen asuinrakennuksen Pispalan valtatie puoleiseen julkisivuun kohdistuu maankäyttövaihtoehdossa 1 enimmillään 70 dB päiväajan keskiäänitaso, vaihtoehtoissa 2 ja 3 enintään 68 dB päiväajan keskiäänitaso. Niiltä osin, kuin

keskiäänitaso on 65 dB tai yli, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB), mikä määrätään asemakaavassa.

Niiltä osin kuin julkisivuille kohdistuva päivääjan keskiäänitaso ylittää 65 dB, Ääniympäristöasetuksen mukainen uudisrakennuksille melualueilla sovellettava 30 dB minimieristysvaatimus ei ole riittävä sisämelun ohjearvotason 35 dB varmistamiseksi. Kaava-alueen asuinrakennuksen Pispalan valtatie puoleiselle julkisivulle asetetaan maankäyttövaihtoehdossa 1 35 dB vaatimus ulkovaipan ääneneristävyydestä ΔL . Vaihtoehdoissa 2 ja 3 vaatimuksen tulee olla 33 dB ΔL .

Mikäli asuinrakennuksen itään, länteen tai etelään avautuvalla julkisivulle suunnitellaan huoneistokohtaisia, oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita, on tarpeellista antaa kaavamääräys parvekkeiden lasittamisesta ohjearvotasoon pääsemiseksi.

Koska suunnittelukohde sijaitsee erittäin lähellä Pispalan valtatieä ja koska kohteen piha-alueille leviävän keskiäänitason määrään vaikuttaa rakennusten ja meluseinien lisäksi mm. kohteen tuleva pihataso, tulee kohteen meluntorjuntaratkaisut piha-alueiden, mahdollisten parvekkeiden ja sisätilojen osalta (julkisivujen äänitasoero vaatimus) tarkastaa ja osoittaa toimiviksi viimeistään rakennuslupavaiheessa.

• Liikennejärjestelyjen vaihtoehtotarkastelu 2019, Sitowise

Selvityksessä tarkasteltiin luonnosvaihtoehtojen vaikutusta Pispalan valtatie liikenteen tavoitetilan liikennejärjestelyihin, jossa kadun etelä laidalle toteutettaisiin eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie.

Säilyttävässä vaihtoehdossa Pispalan valtatie pohjoisreunan jalkakäytävä jää kapeaksi rakennuksen kulman kohdalla, eikä Selkeen kujan liittymän näkyvyyttä saada parannettua. Liittymä suositellaan muutettavaksi suuntaisliittymäksi.

Jos rakennus puretaan, Selkeen kujan liittymän näkyvyys paranee.

Tarkastelussa todetaan, että liikennejärjestelyjen kannalta parempi ratkaisu on purkaa vanha rakennus ja siirtää katualueen rajaa.

Rakennuksen säilyttäminen ei suoraan estä pyörätien toteuttamista mutta vaatii tinkimistä jalkakäytävien ja odotustilojen mitoitukselta. Rakennus jää myös hankalaksi näkemäesteeksi minkä vuoksi liittymä tulisi muuttaa suuntaisliittymäksi.

- **Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 11/2021, A-Insinöörit**

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää rakennuksen rakenteiden kuntoa ja toteutustapaa sekä arvioida rakennuksen vaatimia korjaustoimenpiteitä, mikäli se peruskorjataan. Rakennukseen tuli laatia altistumisolosuhdearvio.

Kuntotutkimukset koostuivat pääasiassa rakenneavauksista ja rakennekosteusmittauksista. Rakenneavauspisteiden kautta otettiin materiaalinäytteitä mikrobianalyysiin.

Rakennuksessa on tehtyjen tutkimusten perusteella laaja-alaisia kosteus- ja mikrobivaurioita kaikissa rakenneosissa. Sisäpinnoilla on laajalti näkyvää mikrobikasvustoa. Kaikki rakenneosat ovat epätiivitä ja epäpuhtauksien siirtyminen rakenteista sisäilmaan on todennäköistä.

Altistumisolosuhdearvion perusteella rakennuksen altistumisolosuhde on erittäin todennäköinen, eikä altistumisolosuhdetta voi alentaa ilman laajaa peruskorjausta.

Mikäli rakennus päätetään peruskorjata, rakennukseen tulee kohdistaa merkittäviä korjauksia, jossa vain jäljelle jäävät rakenneosat, kuten hirsirunko ja sokkeli/perustukset korjataan ja muilta osin rakenteet puretaan ja tehdään uudestaan.

- **Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 10/2021, A-Insinöörit**

Kuntotutkimuksen yhteydessä tehtiin asbesti- ja haitta-ainekartoitus. Tutkimuksessa selvitettiin rakennuksen asbestia ja haitta-aineita sisältävät materiaalit perusparannusta tai purkamista varten. Rakenteita tarkasteltiin kuntotutkimuksen yhteydessä tehtyjen ylä-, väli- ja alapohjien sekä ulkoseinien rakenneavausten kautta. Tutkimus ei aukottomasti poissulje sellaisten haitta-aineiden olemassaoloa, joita ei toteutetuin menetelmin ole havaittu.

Asbestia esiintyy talon eteistilojen sähkötaulujen yhteydessä olevissa eristepahveissa. PAH-yhdisteitä havaittiin asuinkeuhkon julkisivulaudoituksen ja hirsirungon välissä olevassa tervapahvissa vaarallisen jätteen raja-arvon ylittäviä määriä. Peltikaton ja julkisivulaudoituksen maalit ovat vaarallista jätettä lyijy- ja sinkkipitoisuuksien osalta.

- **Runkomeluselvitys 2023, Sitowise Oy**

Sitowise Oy on laatinut alueesta selvityksen lokakuussa 2023.

Suunnittelualue sijaitsee rautatieverkon runkomelun riskivöhykkeellä. Riskivöhykkeet perustuvat Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomelutarkasteluun vuodelta 2022. Projektissa tarkasteltiin kaupungin sisällä olevien rautateiden linjausten tärinä- ja runkomeluriskit perustuen VTT:n ohjeissa esitettyihin laskennallisiin arvoihin. Laskennan perustella rautatien linjauksen ympärille muodostettiin riskivöhykkeet.

Riskivöhykkeet on jaettu riskialueisiin 1 ja 2, kohdetontti kuuluu riskialue 2:een. Runkomelua tarkasteltaessa suunnittelualueen olennaisin tieto on vallitseva maalaji alueella. Maaperäkarttojen mukaan alueen pohjamaalaji on hiekka.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Tampere-Lielähti välin rautatieväylä lähimmillään noin 140 metrin etäisyydellä. Raideliikenteen lisäksi tarkasteltiin Pispalan valtatie raskaan liikenteen aiheuttamia runkomelutasoja.

Laskennallisesti tarkasteltu runkomelun taso suunniteltavan rakennuksen etäisyydellä radasta on suurimmillaan 17–20 dB. Pispalan valtatie raskaan liikenteen vaikutus on tätä hieman pienempi. Arvot toteuttavat uudisrakennuksille suositeltavan runkomelun ohjearvon vaatimuksen, missä runkomelun taso saa rakennuksessa olla enintään 35 dB. Arvot alittavat myös tiukemman 30 dB vaatimuksen. Runkomelua ei tarvitse erityisesti huomioida jatkosuunnittelussa, kohteessa ei ole tarvetta erilliselle tärinään tai runkomeluun liittyville kaavamääräyksille. Uudisrakennuksille sovellettavat ohjearvot täyttyvät kohteessa.

Selvitykset ovat kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaava-alueelle sijaitsevalle rakennukselle myönnettiin purkulupa vuonna 2010, joka myöhemmin hylättiin (Ympäristö- ja rakennusjaoston päätös 27.4.2010 § 72).

Kaavahanke tuli vireille 17.3.2011, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 17.3.–7.4.2011 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä ja kaksi kommenttia.

30.03.2011 kirjatussa **mielipiteessä** kannatettiin asemakaavan tavoitteita ja kaupunkiraitiotie-hanketta. Huolenaiheena oli Pispalan valtatie liikenteen lisääntyminen ja liikennenopeuksien kasvu, sekä Pispalan valtatie mahdollinen leventäminen.

Merkittiin tiedoksi.

07.04.2011 kirjatussa **mielipiteessä** esitetään, että kaavoitettavalla kiinteistöllä voisi olla hyviä synergiaetuja naapurikiinteistön kanssa. Haluttiin remontoida ja restauroida suojeltavaksi ajateltu kiinteistö, ja ajateltiin kiinteistön taiteellistamista. Toivottiin, että pikaraitiotie-hankkeen vaikutukset kiinteistön olemassaololle tai mahdolliselle purulle selvitetään ja että kiinteistö myydään ennen kaavoittamista, koska omistussuhteet voivat vaikuttaa kaavasunnitteluun. Mielipiteessä toivotaan myös, että asiat käsitellään ripeasti, koska hoitamattomana kiinteistö rapistuu ja tuhoutuu.

Merkittiin tiedoksi.

Ympäristönsuojelun kommentissa todetaan, että suunnittelussa on otettava huomioon sijainti melualueella sekä ilmanlaatu.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa rakennuksen edustavan lähialueensa vanhinta rakennetun ympäristön kerrostumaa, ja että se on rakennusperinteisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokas.

Maakuntamuseo katsoo myös, että voimassa oleva asemakaava vuodelta 1982 on vanhentunut kulttuuriympäristön arvojen huomioimisen osalta ja osoittaa kaavoitettavan kiinteistön rakennuksen ja muut lähialueen vanhat rakennukset purettavaksi uudisrakentamisen tieltä. Kaava on toteutunut vain osin. Rakennus sijaitsee osin katualueella, mutta sen asema kadunvarressa on vakiintunut. Museo esittää edellä kuvatuin perustein rakennuksen suojelemista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tulevassa asemakaavassa. Rakennukselle tulee osoittaa sellainen käyttötarkoitus, etteivät sen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet vaarannu. Rakennusalan ja tontin rajojen tarkistaminen on tarpeen rakennuksen säilymistä turvaamiseksi. Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Kaavoituksen vastine:

On laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta, joissa toisessa tutkitaan rakennuksen suojelua ja toisessa sen purkamista. Rakennus on ollut tyhjillään ja kylmänä jo useita vuosia. Vuonna 2019 laaditussa kuntotutkimusraportissa selvityksen laatijan näkemyksen mukaan rakennuksen kunnostus on edelleen teknisesti mahdollista, mutta ei taloudellisesti järkevä vaihtoehto. Kunnostamisen pohjana tulee olla ensisijaan rakennushistorialliset tai suojellulliset lähtökohdat.

Kylmillään olevan rakennuksen kunto on sen jälkeen todennäköisesti huonontunut ja vauriot päässeet etenemään.

Toisessa vaihtoehdossa rakennus puretaan ja korvataan uudella. Asemakaavan valmisteluaineiston vaihtoehdot kuulutettiin nähtäville mielipiteiden saamista varten vuonna 2021.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tukes
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Hyhkyn kyläyhdistys ry
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 25.2.-18.3.2021 välisen ajan.

Aineistosta saatiin viisi kommenttia (Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Ympäristöterveys, Ympäristönsuojelu, Viheralueet ja hulevedet-yksikkö) sekä neljä mielipidettä.

Huleveden hallinnan näkökulmasta asemakaavamääräys on kunnossa.

Ympäristönsuojelu suosittelee molemmissa vaihtoehdoissa tuloilmanottoon tehokasta suodatusta ilmanlaadun turvaamiseksi. Uudisrakennusta pidetään asumisviihtyvyyden ja liikenneturvallisuuden kannalta parempana ja turvallisempaa vaihtoehtona.

Asemakaavassa tulee antaa määräys: ”Asuintalon ulkovaipan äänieristys on suunniteltava ja toteutettava molemmissa vaihtoehdoissa siten, että äänieristys on vähintään 30 dB ja impulssimaisen, kapeakaistaisen tai pienitaajuisen melun

keskiäänitaso ei ylitä nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa 25 dB. Lisäksi virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteuttava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä klo 7–22 55 dB”.

Vastine:

Asemakaavassa on yleismääräyksenä: ”Ilmanlaatu on huomioitava alueen rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tai korjattaessa siten, että puhtaan ilman otto sijoitetaan katoille ilmanlaadultaan parhaaseen mahdolliseen sijaintiin.”

Rakennuslupavaiheessa tulee tehdä erillinen suunnitelmiin perustuva melueste meluntorjuntasuunnitelman mukaisesti (mevs-21).

Pirkanmaan ELY-keskus katsoo että VE1, jossa inventointiluokkaan 1 määritelty rakennus säilytetään ja suojellaan täyttää MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimukset ”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää”.

Vastine:

Vuosia tyhjiällä ollut rakennus on mennyt niin huonoon kuntoon, että sen korjaaminen edellyttää rakennuksen purkamista hirsirungolle. Korjattuna rakennus olisi kaikilta ulospäin näkyviltä osiltaan uusi, eikä suojeltu rakennus johtaisi hyvään kaupunkikuvalliseen ratkaisuun vaadittujen meluaitojen kera.

Pirkanmaan maakuntamuseo on lausunut vuonna 2009 tontin asuinrakennuksen purkamislupahakemuksesta ja vuonna 2011 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Silloin on todettu rakennuksen edustavan lähialueensa vanhinta rakennetun ympäristön kerrostumaa ja olevan rakennusperinteisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokas. Museo vastusti purkuluvan myöntämistä rakennukselle ja esitti maankäyttö- ja rakennuslain nojalla rakennuksen suojelemista asemakaavassa.

Valmisteluvaiheen osalta maakuntamuseo katsoo, että rakennuksen asema katuvarressa on vakiintunut, ja puoltaa esitetyistä vaihtoehdoista VE1:tä, joka tukee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ja alueen kaupunkikuvan säilymistä. Lokakuussa 2019 täydennetyn kuntoarvion mukaan hirsirunkoisen rakennuksen kunnostus on edelleen teknisesti mahdollista, joskin se edellyttää kohtalaisen laajoja toimenpiteitä.

Maakuntamuseo esitti huolensa rakennuksen kunnan heikkenemisestä pitkäksi venyneen kaavaprosessin aikana, mikä käy selkeästi ilmi myös tehdyistä kuntoselvityksistä.

Tampereen kaupunki vaikuttaa kiinteistön omistajana laiminlyöneen rakennuksen kunnossapidon ja siten toimineen maankäyttö- ja rakennuslain 166 § vastaisesti, mitä maakuntamuseo pitää erittäin moitittavana. Rakennuksen kattovuodot tulisi estää ja ilkvallantekijöiden ikkuna-aukot peittää viipymättä vähintäänkin tilapäisratkaisulla, jotta rakennuksen kunnon heikkeneminen pysähtyy.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa. Kaavaehdotus tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Vastine:

Vuosia tyhjiään ollut rakennus on mennyt niin huonoon kuntoon, että sen korjaaminen edellyttää rakennuksen purkamista hirsirungolle. Korjattuna rakennus olisi kaikilta ulospäin näkyviltä osiltaan uusi. Suojeltu rakennus ei johtaisi hyvään kaupunkikuvalliseen ratkaisuun vaadittujen meluaitojen kera.

Rakennuksen korjaaminen edellyttää uudisrakentamisen tasoista rakentamista. Rakennuksessa on suuria vaurioita monissa osissa, hirsirunko on vaurioitunut ja mikrobivaurioita on laajasti, rakenteissa on lattia-sientä.

Kaavatyön edetessä asemakaavoitus on päätynyt jatkamaan kaavoittamista uudisrakennuksen pohjalta.

Ympäristöterveys:

Tutkimusraporttien perusteella kohde on ollut kauan asumaton ja kylmillään, eikä tavanomaisia rakennuksen huolto- ja kunnostustoimenpiteitä ole tehty. Raporttien valokuvien perusteella todettiin, että rakennuksen sisätilojen pinnoilla on runsaasti silminnähtävää mikrobikasvustoa sekä viitteitä kosteusvaurioista. Mikrobikasvuston tarvitsee mm. pitkäaikaisen ja korkean kosteuden. Ulkoseinärakenteen hirsien tutkimuksissa otetuissa valokuvissa on nähtävissä puurakenteiden lahovaurioita sekä tuhohyönteisten jälkiä.

Rakennusta ei ole vielä tutkittu kokonaisuudessaan rakenneavauksin ja kuntotutkimusmenetelmin.

Siihen mennessä tehtyjen tutkimusten perusteella kohteessa voitiin todeta useita Sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysasetuksen mukaisia toimenpiderajan ylityksiä ja terveyshaittaa aiheuttavia olosuhteita.

Kohteen rakenteiden kunnon edelleen selvittämiseksi ja terveyshaitan arvioimiseksi kohteessa on syytä jatkaa kuntotutkimusta.

Kohteen olosuhteista ei saa aiheutua terveyshaittaa eikä siellä saa olla esim. korjaamattomia kosteusvaurioita, lahovaurioita ja mikrobikasvustoa siten, että

esim. katupöly ja pienhiukkaset eivät merkittävästi kulkeudu ilmanvaihdon mukana asuntoon. Meluolosuhteista ei myöskään saa aiheutua terveyshaittaa.

Vastine:

Kohteesta on laadittu tarkempi ”Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus” marraskuussa 2021, sekä asbesti- ja haitta-ainekartoitus lokakuussa 2021.

Rakennuksen korjaaminen edellyttää uudisrakentamisen tasoista rakentamista. Rakennuksessa on suuria vaurioita monissa osissa, hirsirunko on vaurioitunut ja mikrobivaurioita on laajasti, rakenteissa on lattiasientä.

Kaavatyön edetessä asemakaavoitus on päätyntä jatkamaan kaavoittamista uudisrakennuksen pohjalta.

Ympäristöterveys kommentoi laadittua kuntotutkimusta mm.:

Maanvastaisissa seinärakenteissa on merkittävää rakennekosteutta.

Seinärakenteessa havaittiin oletettu lattiasieni. Alapohjarakenteeseen havaittiin siirtyvän sivuteitse kosteutta maanvastaisista seinistä sekä kantavista tiilimuuratuista väliseinistä ja rakenteessa todettiin poikkeavaa rakennekosteutta.

Ulkoseinien hirsirakenteissa havaittiin paikallisia kosteus- ja lahovaurioita. Hirren sisäpuolisissa rakenteissa sekä hirsien tilkermateriaaleissa on laaja-alaisia mikrobivaurioita. Välipohjan eristeistä otetuissa materiaalinäytteissä todettiin mikrobivaurioita.

Vesikatteen ja sen liittymien epätiiveyskohdista yläpohjatilaan pääsee sadevesiä. Yläpohjarakenteissa on näkyviä kosteusjälkiä ja paikoin myös näkyvää mikrobikasvustoa.

Altistumisolosuhteiden arvioinnissa todetaan, että tutkimustulosten perusteella poikkeava altistumisolosuhde on erittäin todennäköinen.

Kuntotutkimusraportin perusteella kohteessa on useita Sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysasetuksen mukaisia toimenpiderajan ylityksiä ja terveyshaittaa aiheuttavia olosuhteita. Kohteessa on runsaasti korjaamattomia kosteus- ja lahovaurioita. Monissa rakenteissa on joko silminnähtävää tai mikrobianalyysillä todettuja mikrobivaurioita, joille altistuminen on mahdollista. Kohteen ilmanvaihto on puutteellinen. Terveyshaittaa aiheuttavien olosuhteiden ja tekijöiden poistaminen vaatii runsaasti toimenpiteitä kohteessa.

Mielipiteissä puolletaan uudisrakennusta. Vuosia tyhjiällä ollut rakennus ja sen raja-aita rumentavat ympäristöä, ja ne ovat vuosien mittaan kärsineet ilkeimmasta. Nykyistä Selkeenkujan liittymän näkyvyyttä pidetään erittäin

huonona, koska rakennus sijaitsee katualueella. Uudisrakennus sijoittuu kauemmaksi Selkeenkujan ja Pispalan valtatie liittymästä, jolloin laajempi näkyvyys parantaa liittymän turvallisuutta ja antaa lisää tilaa kevyen liikenteen väylälle.

Huolenaiheena oli, että suojelumerkinnän osoittaminen nykyiselle rakennukselle merkitsisi käytännössä sitä, että 10 vuoden kuluttua rakennus olisi edelleen entisöimättä ja entistä huonommassa kunnossa.

Pidetään tärkeänä, että tontilla sijaitsee melulta suojaava rakennus.

Tampereen polkupyöräilijät ilmoittautui osalliseksi ja kommentoi, että nyt rakennuksen edessä oleva kapea jalkakäytävä ei täytä nykymitoituksia, ja on ongelmallinen talvikunnossapidon kannalta. Tässä kohdassa tilarajoitteet tulevat haasteeksi tulevaisuuden pyöräilyinfran kehittämisessä. Mikäli päädytään nykyisen rakennuksen purkamiseen, on uudisrakennuksen rakennusala osoitettava kauemmas Pispalan valtatiestä.

Asemakaavoitus: Kaavamuutoksen yhteydessä tontin rajoja tarkistetaan, ja rakennus siirtyy pois katualueelta. Katualue levenee.

Hyhkyn kyläyhdistys haluaisi saada juuri tähän tilaan oman kylätalon. Se olisi sopivassa paikassa. Heillä olisi mielessä monta toimintaa omassa kylätalossaan.

Asemakaavoitus: Kaavatyön edetessä asemakaavoitus on päätynyt jatkamaan kaavoittamista uudisrakennuksen pohjalta. Nyt tontilla oleva rakennus on käyttökiellossa.

3.1.3 Valmisteluaineistoon tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotus valmistellaan uudisrakennusvaihtoehdon mukaan.

Asemakaavakarttaan on tehty seuraavia tarkistuksia valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen:

- kerrosluku on I u 2/3
- kaavakarttaan on lisätty merkintä 1 h (Tontin suurin sallittu asuinhuoneistomäärä)
- ju-2 (Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.)
- sj-21 (Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Korttelialueelle suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla.)
- mevs-21 (Alueen osa, jolle tulee sijoittaa ympäristöön sopiva melueste meluntorjuntasuunnitelman mukaisesti.)
- yleismääräystä täydennetty melun ja julkisivujen osalta

3.2 Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi 23.11.-7.12.2023 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin yksi kommentti, yksi lausunto ja yksi muistutus.

Pirkanmaan ELY-keskus kommentoi toistavansa luonnosvaiheessa antamansa kommentin: ”ELY-keskus katsoo, että (luonnosvaiheen) vaihtoehto 1, jossa inventointiluokkaan 1 määritelty rakennus säilytetään ja suojellaan täyttää MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimukset ”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää”.

Vastine:

Vuosia tyhjillään ollut rakennus on mennyt niin huonoon kuntoon, että sen korjaaminen vaatisi rakennuksen purkamista hirsirungolle. Vuonna 2021 laaditussa rakennuksen kosteus- ja sisäilmateknisessä kuntotutkimuksessa havaittiin ulkoseinien hirsirakenteissa paikallisia kosteus- ja lahovaurioita. Myös hirren sisäpuolisissa rakenteissa sekä hirsien tilkermateriaaleissa oli laaja-alaisia mikrobivaurioita.

Korjattuna rakennus olisi kaikilta ulospäin näkyviltä osiltaan uusi. Alkuperäisiin rakennustapoihin ja rakennusmateriaaleihin sitoutuneet rakennusperinteiset arvot menetettäisiin. Suojeltu rakennus ei johtaisi hyvään kaupunkikuvalliseen ratkaisuun meluaitojen kera.

Kaavaratkaisun avulla kaupunkikuvalliset arvot voidaan osin säilyttää korvaamalla nykyinen rakennus massoittelultaan vastaavalla, pienimittakaavaisella uudisrakennuksella.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto:

”Kaavaehdotus perustuu luonnosvaiheen vaihtoehtoon 2, joka mahdollistaa nykyisen rakennuksen purkamisen ja korvaamisen samankokoisella uudisrakennuksella. Lisäksi tontille voisi rakentaa talousrakennuksen. Uudisrakentaminen sijoittuisi sisemmäs tontille, pois katualueelta, tontti pienenisi hieman ja katualue levenisi vastaavaksi kuin naapuritonttien kohdalla. Tontille saisi rakentaa julkisivuiltaan puuverhoillun, enintään yhden asuinhuoneiston sisältävän puolitoistakerroksisen rakennuksen, jossa voisi myös olla liike- ja toimistotiloja. Lisäksi kaavaehdotuksessa ohjataan huolehtimaan melusuojauksesta ja sovittamaan rakentaminen alueen kaupunkikuvaan. Kaavoituksen laatimassa vastineessa ratkaisua perustellaan nykyisen hirsirakennuksen laajoilla vaurioilla, joiden korjaaminen edellyttäisi uudisrakentamisen tasoista rakentamista. Korjattu rakennus olisi laajoilta osin uusi. Lisäksi vaadittujen meluaitojen rakentamisen rakennuksen sijaitessa

nykyisellä paikallaan, osin katualueella, todetaan johtavan kaupunkikuvan kannalta huonoon ratkaisuun. Vaikutustenarvioinnissa tuodaan esiin, että nykyisen asemansa vakiinnuttaneen ja maamerkkinäkin toimivan rakennuksen purkamisen myötä osa Hyhkyn rakennusperinnettä häviää, lähimaisema ja katunäkymät muuttuvat, katutila väljenee ja uudisrakentaminen myötä alue saa uuden kerrostuman.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää ratkaisua erittäin valitettavana, mutta tässä tapauksessa hyväksyttävänä. Laajojen vaurioiden korjaaminen ja melusuojauksen rakentaminen johtaisivat tilanteeseen, jossa alkuperäisiin rakennustapoihin ja rakennusmateriaaleihin sitoutuneet rakennusperinteiset arvot pääosin menetettäisiin. Esitetyn kaavaratkaisun avulla kaupunkikuvalliset arvot voidaan osin säilyttää korvaamalla nykyinen rakennus massoittelultaan vastaavalla, pienimittakaavaisella, ympäristönsä sopivalla uudisrakennuksella. Maakuntamuseo suosittelee uudisrakentamisen ohjaamisessa käytettävän Pispalan rakennustapaohjetta (mm. julkisivuväriyty ja kattomuoto), sillä Hyhkyn alue ja etenkin Pispalan valtatie varsi ovat rakennushistorialtaan ja rakennustavaltaan pitkälti yhtenäiset.

Lopuksi Pirkanmaan maakuntamuseo haluaa nostaa esiin Selkeenkuja 5 asemakaavamuutosprosessin epäkohtia. Asemakaava on ollut vireillä poikkeuksellisen pitkään, vuodesta 2011 lähtien. Kaavamuutosta on laadittu kiinteistön omistajan, Tampereen kaupungin aloitteesta. Tontin asuinrakennuksen kunnossapidosta ja ilkvallan torjumisesta ei ole pitkittyneen kaavaproessin aikana huolehdittu asianmukaisesti, mikä on johtanut nyt esitettyyn kaavaratkaisuun, joka ei täytä MRL 54 pykälässä asetettua asemakaavan sisältövaatimusta, jonka mukaan ”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää”, vaan tulee johtamaan selvityksessä (Hyhkyn rakennusinventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2004) arvokkaaksi tunnistetun rakennuksen purkamiseen. Maakuntamuseo pitää Tampereen kaupungin menettelyä asiassa moitittavana ja toivoo prosesseja kehitettävän toimivammiksi, jotta tulevaisuudessa vastaavalta tilanteelta vältytään.

Asemakaavan hyväksymispäätös pyydetään toimittamaan tiedoksi Pirkanmaan maakuntamuseolle”.

Vastine:

Asemakaavassa on annettu määräys sj-21 (Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Korttelialueelle suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla).

Tämä määräys kaupunkikuvallisesta merkittävydestä tuo hankkeen rakennusvalvonnassa kaupunkikuva-arkkitehdin ohjaukseen.

Kattomuotona on käytettävä satulakattoa, ja kattokaltevuus on 27–45°. Yleismääräys ohjaa vesikaton kateaineena käytettäväksi sileätä peltiä tai vaihtoehtoisesti bitumihuopaa, ja mahdolliset kattoikkunat tulee sijoittaa vesikatolle harkiten ja rakennuksen ilmeeseen sopivalla tavalla.

Yleismääräyksissä ohjataan myös melu- ja rakenteellisten aitojen toteuttamistapaa.

Luonnosvaiheen julkisivumääräystä ju-2 (Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta) tarkistettiin muotoon ju-27: Rakennuksen julkisivujen tulee olla lautaverhottuja ja peittomaalattuja.

Kaavan rakentamisen tapaa koskevia määräyksiä ja yleismääräyksiä on täsmennetty huomioiden Pispalan rakentamistapaohje. Tältä pohjalta ei ole katsottu tarpeelliseksi liittää laajaa Pispalan rakentamistapaohjetta liitteeksi.

Muistutus Pispalan Moreeni ry:

Vaaditaan kiinteistön kunnostamista. Tampereen kaupunki on toiminnallaan edesauttanut rakennushistoriallisen rakennuksen kunnan huonontumisen ja on näin ollen velvollinen tekemään tarvittavat toimenpiteet rakennuksen säilymiseksi. Yhdymme Pirkanmaan maakuntamuseon ja ELY-keskuksen mielipiteeseen puoltaa rakennuksen säilyttämistä sen rakennushistoriallisen arvon takia. Tampereella ei ole varaa menettää enää yhtään yli 100-vuotiasta rakennusta.

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto on kokouksessaan 21.12.2021 asettanut määräyksen ja uhkasakon Tampereen kaupungille koskien Selkeenkujan rakennuksen julkisivujen kunnostamista. Toimenpide tuli tehdä 31.10.2020 mennessä. Myöhemmin samana vuonna todettiin, että kehotusta ei ole noudatettu. Vuoden 2021 tarkastuksessa todettiin, että julkisivut oli kunnostettu osittain.

Tampereen kaupunki on tietoisesti laiminlyönyt Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4§:n mukaisen perustehtävänsä: ”Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään.” Tämä välinpitämättömyys on saanut jatkua jo

vuodesta 2009 (ja jo aiemminkin), kun rakennukselle annettu purkulupa oli peruttu.

Vastine:

Hankkeelle on vuosien varrella esitetty erilaisia ratkaisumalleja, jotka osaltaan ovat pitkittäneet asemakaavaprosessia. Rakennuksen heikkenevä kunto ja sijainti osittain katualueella melun ja näkemien kannalta hankalassa paikassa on johtanut aikataulun venyessä moninkertaiseen selvitystyöhön.

Vuosia tyhjillään ollut rakennus on mennyt niin huonoon kuntoon, että sen korjaaminen vaatisi rakennuksen purkamista hirsirungolle. Vuonna 2021 laaditussa rakennuksen kosteus- ja sisäilmateknisessä kuntotutkimuksessa havaittiin ulkoseinien hirsirakenteissa paikallisia kosteus- ja lahovaurioita. Myös hirren sisäpuolisissa rakenteissa sekä hirsien tilkermateriaaleissa oli laaja-alaisia mikrobivaurioita.

Korjattuna rakennus olisi kaikilta ulospäin näkyviltä osiltaan uusi. Alkuperäisiin rakennustapoihin ja rakennusmateriaaleihin sitoutuneet rakennusperinteiset arvot menetettäisiin. Suojeltu rakennus ei johtaisi hyvään kaupunkikuvalliseen ratkaisuun meluaitojen kera.

Kaavaratkaisun avulla kaupunkikuvalliset arvot voidaan osin säilyttää korvaamalla nykyinen rakennus massoitteeltaan vastaavalla, pienimittakaavaisella uudisrakennuksella.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillölon jälkeen asemakaavaa on tarkistettu seuraavasti:

- ju-2 poistettu, määräyksen tilalle ju-27 (Rakennuksen julkisivujen tulee olla lautaverhottuja ja peittomaalattuja)
- hule-42(1) -määräystä on tarkistettu muotoon hule-42(1,1)
- lisätty yleismääräyksiä koskien aitaamista ja purkumateriaalien hyödyntämistä

3.3 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi vaihtoehto kaavan toteuttamiseksi.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 22.2.2021, tark. 6.11.2023 ja 22.1.2024
- Havainnekuva 22.2.2021, tark. 6.11.2023 ja 22.1.2024
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tampereen Hyhkyn rakennusinventointi 2004, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kuntotutkimus 2016, täydennetty 2019, Rakennusinsinööritoimisto Jommi Suonketo
- Meluselvitys 4/2017, Sito
- Meluselvityksen päivitys 12/2020, Sitowise
- Liikennejärjestelyjen vaihtoehtotarkastelu 2019, Sitowise
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 2021, A-Insinöörit
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 2021, A-Insinöörit
- Runkomeluselvitys, Sitowise Oy 2023

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	01.02.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8401, Hyhky 1103-23		
Hyväksymispvm	30.01.2024	Ehdotuspvm	21.11.2023
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	17.03.2011
Hyväksymispykälä	17	Kunnan kaavatunnus	837-8401
Generoitu kaavatunnus	837L300124A17		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0363	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0363

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0363	100,0	140	0,39	0,0000	-5
A yhteensä	0,0363	100,0	140	0,39	0,0000	-5
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	0,0363	100,0	140	0,39	0,0000	-5
A yhteens	0,0363	100,0	140	0,39	0,0000	-5
AL-11					-0,0363	-145
AL	0,0363	100,0	140	0,39	0,0363	140
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens						
T yhteens						
V yhteens						
R yhteens						
L yhteens						
E yhteens						
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						