Viranomaisneuvottelu, Tullikamarin aukio, asemakaava 8662

Aika ja paikka: 18.2.2022 klo 12.30–14, Teams-etäkokous

Läsnä:

Asemakaavoitus
Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen
Projektiarkkitehti Iina Laakkonen

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen
Ylitarkastaja Mari Seppä

Pirkanmaan liitto
Maakunta-arkkitehti Hanna Djupsjöbacka

Yleiskaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Dani Kulonpää

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä
Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm
Kehityspäällikkö Juha-Matti Ala-Laurila

Viiden tähden keskusta
Hankekehityspäällikkö Henri Väänänen

Kiinteistönmuodostus -

Rakennusvalvonta
Kaupunkikuva-arkkitehti Saana Karala

Liikennejärjestelmän suunnittelu
Suunnittelupäällikkö Ari Vandell
Liikenneinsinööri Timo Seimelä

Viheralueet ja hulevedet
Erikoissuunnittelija Anna Levonmaa

Ympäristönsuojelu
Ympäristösuunnittelija Hannu Niukkanen

Terveydensuojelu -

Pirkanmaan maakuntamuseo
Rakennustutkija Anna-Leena Lehto

Pirkanmaan pelastuslaitos -

Tampereen Vesi liikelaitos
Verkostojohtaja Pekka Laakkonen
Toimistoinsinööri Sanna Siukola

Tampereen Sähkölaitos Oy -

Tampereen Sähköverkko Oy
Suunnittelupäällikkö Kari Tappura

Museovirasto-

Finnpark ja Tullinparkki Oy
Pasi Nevalainen

Yh-kodit Oy
Laura Ahola
Petro Saraste

Senaatti-kiinteistöt
Marko Lassila

Muistio toimitetaan myös kutsutuille:
Kulttuuriympäristöyksikön päällikkö Anna Lyyra-Seppänen
Intendentti Maija Matikka
Myyntipäällikkö Samu Lepistö
Maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemi
Asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä
Yleiskaavapäällikkö Pia Hastio
Terveysinsinööri Tarja Hartikainen
Myyntipäällikkö Hanni Hirvonen
Terveystarkastaja Hanna Juhe
Tekninen johtaja Jouni Hyypiä
Maanmittausinsinööri Antti Alarotu
Johtava palotarkastaja Pekka Mutikainen
Rakennustarkastaja Leena Jaskanen
Ympäristönsuojelupäällikkö Harri Willberg

Muistio

1. **Kokouksen avaus ja järjestäytyminen;**
   Elina Karppinen avasi kokouksen klo 12.30. ja toimii kokouksen puheenjohtajana ja Iina Laakkonen kirjaa muistion. Käytiin läpi kokouksen osallistujat. Todettiin, että kokoukseen alkuun osallistuu myös kaavahankkeessa mukana olevien kiinteistöjen edustajat, jotka poistuvat ennen viranomaisten puheenvuoroja.

2. **Neuvottelun tarkoitus**

   Neuvottelu on maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n tarkoittama asemakaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

3. **Asemakaavaprosessin kulku**

   Iina Laakkonen esitteli asemakaavaprosessin kulkua:

   Aloitusvaihe

   11–12/2017 OAS nähtävillä

   11/2017 Kilpailun asiakirjat julkaistiin

   1–4/2018 Kilpailuaika

   4/2018 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

   Valmisteluvaihe

   5/2018 Valmisteluaineisto nähtävillä (sis. kilpailuehdotukset)

   6/2018 Kilpailun tulos julkaistiin, asemakaavan valmistelua jatkettiin tuomariston suosituksen mukaan kilpailun voittajatyön pohjalta

   Ehdotusvaihe

   12/18–1/2019 Ehdotus nähtävillä

   4/2019 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

   Uusi valmisteluvaihe

   Kaava-alue laajeni, kaavaan liitettiin aukion, katujen ym. suunnittelu

   5/2021 Valmisteluaineisto ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä

   Uusi ehdotusvaihe

   12/21–1/22 Ehdotus nähtävillä 2.12.–14.1.2022

   2/2022 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

4. **Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen**

   Iina Laakkonen kävi läpi saadun palautteen ja esityksen Tullikamarin aukion täydennysrakentamisen muutoksiksi.

Pirkanmaan ELY-keskus:
Keskustan strategisen yleiskaavan korkeassa rakentamisessa ei ole huomioitu riittävästi lähiympäristön laatua ja kulttuuriympäristön arvoja. Täydennysrakentamisen osalta on tarpeen etsiä vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja. Myös sijoittuminen Hämeenkadun päätösnäkymään tulee huomioida.

Attilan kortteliin on tarpeen osoittaa rakentamisen laatua ohjaavia kaavamääräyksiä ja massoittelun vaihtoehtoja tulee tutkia.

Tullikamarin muutokset ovat maltillisia. Vanhan tammen säilyttäminen on suotavaa.

Meluntorjuntaratkaisuja on tarpeen kehittää. Lähes jokaisen asunnon tulisi olla tuuletettavissa aukion suuntaan. Parvekkeita ei tulisi sijoittaa julkisivulle, jonka keskiäänitaso ylittää 60 dB.

Ulko-oleskelualueiden tulee olla riittävät ja saavutettavissa. Kattopiha on varsin pieni.

Selostuksessa tulee osoittaa, että autopaikkojen sijoittaminen kaavan mukaisesti on mahdollista.

Maanalaisen asemakaavan 8670 vireillä olo on hyvä mainita selostuksessa ja varmistaa, nouseeko siitä huomioitavaa.

Kaava sisältyy ELY-keskuksen valvontatehtävään ja siitä tulee pitää viranomaisneuvottelu.

Pirkanmaan maakuntamuseo:
Täydennysrakentaminen on lähtökohtaisesti mahdollista ja alueella on muutoskestävyyttä, kunhan uudisrakentaminen sovitetaan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Erityisen ongelmallisia ovat vaikutukset Attilan rakennusten ja piipun kaupunkikuvalliseen asemaan. Attila menettää keskeisen kaupunkikuvallisen asemansa. Aukion torni katkaisee Tullikamarin ja Attilan visuaalisen yhteyden ja muodostaa dominoivan maamerkin. Rakentaminen peittäisi Attilan sisäpihan julkisivut ja piippu lähes katoaisi kaupunkikuvasta. Vaikutusten arviointia tulee täydentää piipun näkyvyyden osalta.

Koko Tullin alueen muutoskestävyyttä ei voi rinnastaa Attilan tai ympäröivän katutilan muutoskestävyyteen. Attilan uudisrakentamisessa tulee tutkia massoittelun vaihtoehtoja, jotka mahdollistaisivat näkymän pihajulkisivuihin ja piippuun. Ratkaisu vastaisi paremmin maakuntakaavan suunnittelumääräystä sekä asemakaavaehdotuksen suojelumerkintää.

Mahdollinen tarkistettu ehdotus tulee lähettää maakuntamuseoon nähtäväksi. Kaavan hyväksymispäätös valitusosoituksineen pyydetään lähettämään tiedoksi maakuntamuseoon.

Museovirasto:
Museovirasto on siirtänyt asian kertaalleen alueellisen vastuumuseon käsiteltäväksi. Pirkanmaan alueellinen vastuumuseo on antanut kaavan luonnoksesta lausunnon.

Museolain muutoksen 2020 jälkeen alueelliset vastuumuseot vastaavat maakuntiensa kulttuuriympäristöviranomaisen tehtävistä. Koska kaikesta tästä huolimatta Museoviraston lausuntoa on päädytty pyytämään, niin Museovirasto viittaa alueellisen vastuumuseon kaavan ehdotuksesta antamaan lausuntoon niin kaavan tehokkuuden, rakennusten korkeuksien kuin massoittelunkin osalta.

Pirkanmaan liitto:
Ei anna lausuntoa.

Senaatti-kiinteistöt:
Esitetty täydennysrakentaminen, suojelumerkinnät ja kaavamääräykset vastaavat Senaatti-kiinteistöjen tavoitteita.

Pinninkadun muutostavoitteiden takia on esitetty, että osa Attilan tonttia muutetaan katualueeksi. Ratkaisun takia Attilan tontilta poistuu 9 autopaikkaa sekä ajoramppi maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Myös korvaava maanalainen ajoyhteys saattaa vähentää pysäköintikapasiteettia. Pysäköintilaitokseen tulee toteuttaa korvaava ajoyhteys sekä osoittaa riittävä määrä pysäköintipaikkoja.

Näin ollen kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen välillä tulee neuvotella sopimus tontinosan luovutuksesta, pysäköintipaikoista ja p-laitoksen ajoyhteydestä toteutussuunnitelmineen ja kustannusjakoineen. Neuvottelut tulisi käynnistää mahdollisimman pian.

Palautteen perusteella asemakaavoitus esittää täsmennyksiä kaavaan:

Aukion uudisrakennuksen torniosaa esitetään kavennettavaksi samaan linjaan Tullikamarin rakennuksen kanssa.

Attilan laajennuksesta poistetaan Pinninkadun suuntainen matala osa.

Lähetetään maakuntamuseoon tarkistettu ehdotus nähtäväksi + kaavan hyväksymispäätös tiedoksi.

Käydään tarvittavat neuvottelut Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

Toimijoiden puheenvuorot:

Finnpark/Tullinparkki oy:
Neuvottelut kaavan vaikutuksista ja rajoituksista Tullinparkin toimintaan tulee käynnistää mahdollisimman pian. Yhtiön tiloista menetetään n 20 autopaikkaa ja tekemään rakenteellisia korjauksia. Vuokraoikeus on 2037 saakka, vuokra-alueen muutoksista täytyy päästä kokonaisymmärryksen että asia voi edetä.

YH-kodit Oy:
Hankkeesta on palautteen perusteella tehty nopea tutkielma rakennusmassan leikkaamisesta 4m Itsenäisyydenkadun puolelta.

Senaatti-kiinteistöt:
Tekniset asiat ovat toteutettavissa ja hoitunevat, kun kaavaan liittyvät neuvottelut käynnistyvät. Attilan kiinteistöön ja laajennukseen on tarkoitus keskittää Valtion toimintoja. Matalan osan poistaminen on mahdollista, jolloin jalankulkijan mittakaavasta Pinninkadulta aukeaa näkyvyys sisäpihalle, julkisivuihin ja piippuun.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä:
Kitia kommentoi, että alustavia neuvotteluja on jo käyty ja selkeästi ratkaisuhalukkuus on olemassa. Neuvotteluja jatketaan mahdollisimman pian, kun kaavaratkaisu ja pysäköintipaikkojen muutokset ovat tiedossa.

Kiinteistöjen edustajat poistuivat kokouksesta.

5. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:
Ely on lausunut hankkeesta eri vaiheissa. Erityisesti kulttuuriympäristöön sovittautumiseen on kiinnitetty huomiota. Keskustan strategisen yleiskaavan korkean rakentamisen alueen tavoitteiden mukaan hankkeiden tulisi parantaa ympäristöä, mikä ei tässä hankkeessa toteudu. Jalustaosan sijoittuminen on hyvä, mutta torniosan sijoittuminen esitettyyn paikaan ei hyväksyttävissä.

Asemakaavassa tavoitellaan monia hyviä asioita: aukion elävyyden lisääminen, asutuksen lisääminen Tullin alueelle ym. Haasteet liittyvät kulttuuriympäristöön. Selvityksiä tehty laajasti vuosien varrella. Valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen kuvausta ja muutoskestävyyttä (Tulli, rakennukset, katutaso)

Korkean rakentamisen ehtona on lähiympäristön viihtyvyydestä huolehtiminen. Itsenäisyydenkadun varteen esitetty korkea massa ei kunnioita tarpeeksi selvityksissä esiin tuotua paikan herkkyyttä ja ympärillä olevia historiallisia rakennuksia. Esitetty massan kavennus on aiempaa parempi ratkaisu ja avaa näkyviin Attilan päätyä, asuntosuunnittelukin helpottuu runkosyvyyden kaventuessa. Onko kavennus riittävä? Onko vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja? Kestääkö miljöö tornin tuollaisena tai toisenlaisena? Kestääkö tornia ollenkaan?

Jalustaosa soveltuu paikalleen eikä pelkästään toteutuessaan vie historiallisten rakennusten arvoa. Voisiko tutkia vielä Pinninkadun päähän aukiotilaa?

Rinnalle muitakin tutkielmia ja vaikutustenarviointia kulttuuriympäristön osalta. Kaavoituksen alkuvaiheessa olisi ollut hyvä tehdä laajempaa vaihtoehtotarkastelua ja arvioida vaikutuksia myös kulttuuriympäristön näkökulmasta, jolloin olisi saatu arkkitehtuurikilpailuun parhaat lähtökohdat.

ELY toivoo vaihtoehtovertailua (kaavaehdotus, muokattu versio, torniton versio, joku muu…-> työpalaverin jälkeen tutkittava ratkaisu)

Attilan kortteli: Rakentamisen laatua koskevien kaavamääräysten täydentäminen (räystäskorot, maaston huomioiminen, materiaalit ja niiden sovittaminen vanhaan). Massoittelun osalta korkeampi osa ei saa nousta vanhaa osaa korkeammaksi. Uuden osan tulee olla laadullisesti ja kaupunkikuvallisesti tasapainossa. Pinninkadun 2-krs rakennus voisi olla ok, koska Tullin ominaispiirre kortteleiden eheys. Sisäpihan ja piipun näkyvyys riittää jostain katselusuunnista.

Asukkaiden turvallisuuden kannalta keskeinen asia on melu, parvekkeita ei meluisaan suuntaan pitäisi sallia. Melumääräysten täydentäminen?

Mikäli asemakaavaan tulee isoja muutoksia, tulee harkittavaksi ehdotuksen uusi nähtävillä olo. Kaava kuuluu ELY:n valvontatehtävään ja toivotaan, että kaavassa etsitään mahdollisimman hyvät ratkaisut asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti.

Pirkanmaan Liitto:
Lausuntoa ei resurssisyistä annettu; ei nähty tarpeelliseksi toistaa aiemmin vuonna 2021 annettua lausuntoa. Esitetyt maakuntakaavan täydennykset on tehty. Yleiskaavan mukaan erityisesti teollisen kulttuuriperinnön säilymiseen on kiinnitettävä huomiota. Arvoympäristöön suoraan liittyvien uudisrakennusten materiaaleihin ym. on kiinnitettävä erityistä huomiota. Piippu; (*rakennusosien mittakaavaan ja materiaalivalintoihin. Attilan vanhan tehdasrakennuksen tontilla täydennysrakennusosan suhdetta korttelialueen monumentaaliseen ja tyyliltään klassiseen teollisuusrakennukseen sekä suojellun tehdaspiipun merkitykseen*

kaupunkikuvanäkymässä) Vastineessa todettiin, että suunnitelmia ei tarkisteta. Miten uusi rakennusosa niveltyy vanhaan rakennusosaan? Miten ohjataan uuden osan alisteisuus tai hienovarainen liittyminen tai niveltyminen, materiaalit? Räystäskorot kerrosluvun sijaan?

Torniosaan ei uutta näkökulmaa. Visualisointitarkasteluja tehty eri suunnista. Torni ei kuitenkaan sijoitu suoraan kellotornin taakse. Tornikokonaisuus asemoituu ja liittyy Asemakeskushankkeeseen tiiviisti, tarkasteltava kokonaisuutena.

Pirkanmaan maakuntamuseo:
Korkea rakennus on hankkeessa huolettanut, nyt esitetyt muutokset ovat myönteiseen suuntaan, ei kuitenkaan täysin poista tornin ongelmallista puolta.

Attilan osalta muutosesitys erittäin positiivinen, näköyhteys palautuu sisäpihalle ja piippuun. Laajennussiiven suhteen 7-krs ei saa merkitä sitä, että siitä tulee dominoiva vanhoihin rakennuksiin nähden.

Ympäristönsuojelu:
Torniosan kaventuminen parantaa jonkun verran myös asuntojen melutasoa ylemmissä kerroksissa.

Muut yksiköt:

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä:
Neuvottelut aloitellaan kun saadaan kaavaratkaisu lukittua. Alustavia keskusteluja on käyty ja ratkaisuhalukkuutta löytyy kaikilta tahoilta. Maanluovutukseen ym. liittyvät sopimukset tehdään ennen asemakaavan käsittelyä Kaupunginhallituksessa.

Tulikamarin hankesuunnitelma on hyväksytty ja peruskorjaus etenee mikäli kaava etenee. Maanomistajan näkemys on, mikäli torniosan volyymia merkittävästi karsitaan, katoaa suunnittelukilpailun lähtökohtana ollut pohja. Paikka on haastava, volyymin pienentäminen kyseenalaistaa koko hanketalouden (hankkeeseen sisältyy koko suunnittelualueen toiminnalliset muutokset, maanalainen maailma, aukio jne).

Viiden tähden keskusta:
Tullin alueen ympäristöä halutan kehittää entistä viihtyisämmäksi, ja toimivammaksi, huomioiden pyöräily, kävely jne. Tämä yksittäinen hanke tekee ison muutoksen mahdolliseksi, tavoitteiden muuttaminen suuresti tekee muun alueen kaupunkiympäristön kehittämisen ja parantamisen kyseenalaiseksi. Tornin vaikutus kokonaistalouteen suuri. Toiveena kompromissi, joka ei lakkauta hanketta vaan antaa mahdollisuudet edelleen alueen kehittämiselle.

Rakennusvalvonta:
Korkea rakentaminen on osoitettu Tampereella Tullin alueelle Keskustan strategisessa yleiskaavassa. Korkea rakentamien liittyy myös voimakkaasti Aseman ja Tullin alueiden kehittämiseen. Korkeita rakennuksia on vaikeaa sovittaa valmiiksi rakennettuun ympäristöön.

Rakennusvalvonta halua korostaa tässä järjestetyn kilpailun merkitystä; kilpailutyössä on oivallettu hienosti kaupungin eri mittakaavat, jotka ratkaisu sitoo hienosti toisiinsa; kerroksellisuus, jalustataso, torniosa on uutta arkkitehtuuria. Ratkaisu sitoo uudisrakennuksen ympäristöönsä. Ratkaisun muokkaaminen vaikuttaa myös kokonaisratkaisun arkkitehtuuriin, menetetäänkö kaventamisella myös jaottelu juurevaan jalustan kaupunkitaloon ja uuteen korkeaan osaan?

Attilan tontin uudisosan kaavallinen määräyksen suhteen tulee pohtia, että Attilan uudisosan toteuttamisen ajankohta pidemmällä -> tarpeen ohjata ajallisen kerroksellisuuden näkyminen eikä ehkä ole tarvetta määrätä yksityiskohtaisemmin.

Yleiskaavoitus:
Rakentamisen laadun varmistaminen toteutuksen loppuun asti. Teollisen kulttuuriympäristön huomioiminen, näkymäasioita pitää miettiä.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö:
VIHU ollut mukana suunnitteluprosessissa ja olemme tyytyväisiä aukion ja muiden yleisten alueiden ratkaisuihin ja merkittävän arvopuun Tammen säilymisen puolesta tehtyihin ponnisteluihin maanalaisissa ja maanpäällisissä ratkaisuissa.

6. Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Määräykset täydennetään Attilan täydennysrakentamisen merkintöjen ja rakennusalojen osalta.

Tullikamarin aukion täydennysrakentaminen: Vaikutustenarvioinnin täydentäminen ja mahdollisesti sen pohjalta tarkistetut ratkaisut.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 13.50.