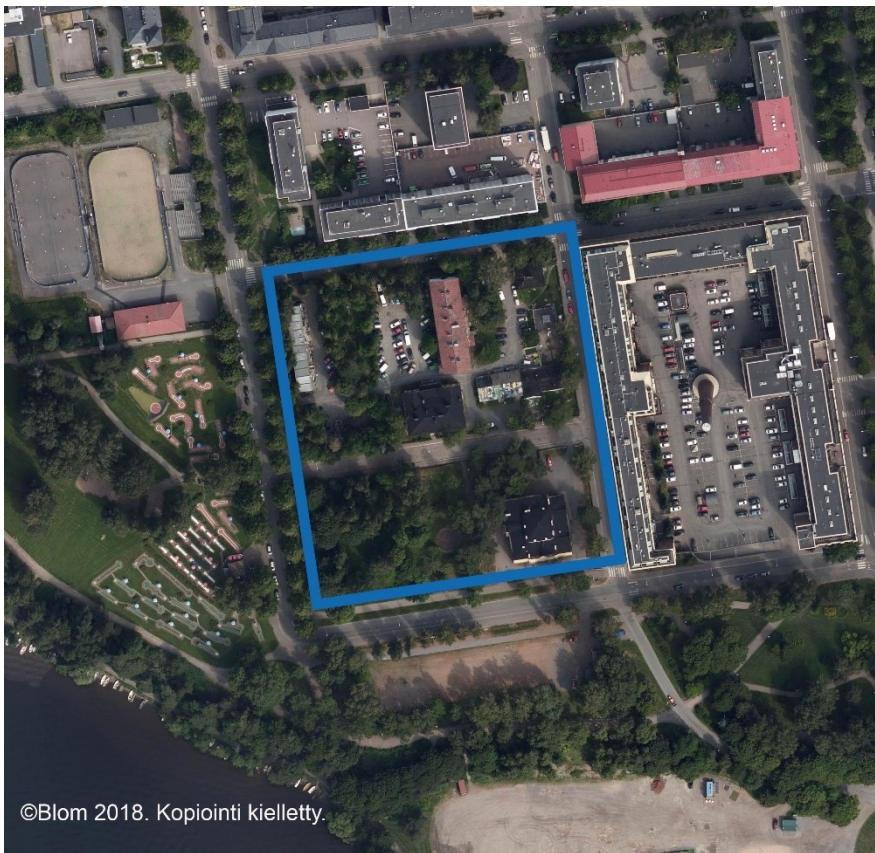
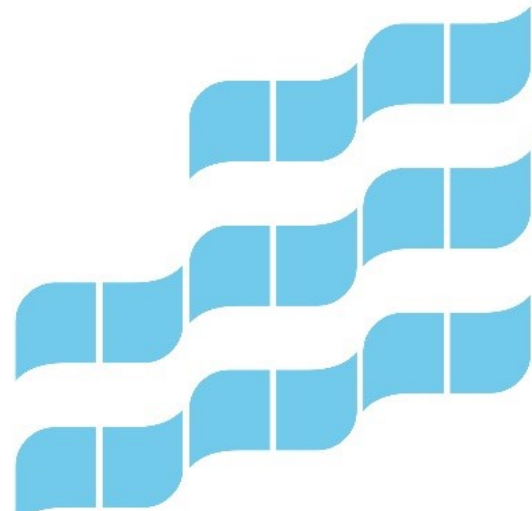


Kaakinmaa (VI), Koulukatu 19 ja 23, täydennysrakentaminen ja suojelu

Asemakaavan selostus



Asemakaava nro **8883 TRE:5967/10.02.01/2021**



Kaakinmaa (VI), Koulukatu 19 ja 23, täydennysrakentaminen ja suojelu ASEMAKAAVA NRO 8883

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.12.2021 päivättyä ja 8.4.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8883. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin VI (Kaakinmaa) kaupunginosan kortteleita nro 95 ja 96 sekä katu-
aluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin VI (Kaakinmaa) kaupunginosan korttelit nro 95 ja 96 sekä katualu-
etta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkki-
tehti Iina Laakkonen, kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola

Diaarinumero:

TRE:5967/10.02.01/2021, 27.8.2021

Vireille tulo:

23.4.2015

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaakinmaa (VI), Koulukatu 19 ja 23, täydennysrakentaminen ja suojelu, asemakaavamu-
utos. Asemakaava numero 8883.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla suojellaan vanhat rakennukset sekä mahdollistetaan täydennysrakentaminen

Asemakaavaehdotus on laadittu De Gamlas Hemin ja Kulkutautisairaalan korttelien vanhojen rakennusten suojelemiseksi sekä kulttuuriympäristöarvoihin sopeutuvan täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi. Asemakaavalla osoitetaan suojeltavaksi korttelin nro 95 kulkutautisairaalan, Kärysauunan ja Kurilan rakennukset sekä mahdollistetaan kortteliin uusia asuinkerrostaloja. Korttelissa 96 suojellun De Gamlas Hem -rakennuksen sekä korttelin länsipäähän rakentuvan Eteläpuiston päiväkodin ja koulun asemakaavamääräyksiä päivitetään. Asemakaavassa on turvattu alueen ja rakennusten kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot, joihin on sovitettu täydennysrakentaminen.

De Gamlas Hemin ja Kulkutautisairaalan Kaakinmaan korttelit 95 ja 96 irrotettiin Eteläpuiston asemakaavasta nro 8581 omaksi asemakaavakseen nro 8883, jotta asemakaava voidaan saattaa ajan tasalle suojeltavien rakennusten ja rakenteilla olevan Eteläpuiston päiväkodin ja koulun osalta. Eteläpuiston asemakaava 8581 jatkuu omana kaavatyönään.

Asemakaavaehdotus

Kulkutautisairaalan kortteli 95 on osoitettu asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

Käyttötarkoitus mahdollistaa kulkutautisairaalan korttelin rakennusten monipuolisen käytön tulevaisuudessa. Suojelluille rakennuksille on osoitettu rakennusala, rakennusoikeus ja kerrosluku rakennuksen nykyisen hahmon mukaisesti. Kaavaehdotus mahdollistaa suojeltujen rakennusten kehittämisen asumiseen ja kulttuuritoimintaan. Kortteliin on osoitettu myös täydennysrakentamista.

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 21 870 kem². Uutta rakennusoikeutta kaavassa muodostuu 1 394 kem². Kulkutautisairaalan kortteliin rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 16 670 kem², josta vähintään 400 kem² on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Kulkutautisairaalan korttelissa 95 osa rakennusoikeudesta ohjataan toteutettavaksi asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina sekä asuintiloista erillisinä varastotiloina. Gamlas Hemin ja koulun korttelialueelle rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 5 200 kem², koulun tontille 3300 kem². De Gamlas Hemin tontille

on osoitettu 1900 kem² rakennusoikeutta kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa varten. Kaavan liitteenä on viitesuunnitelma, joka havainnollistaa yhtä kaavan mahdollistavan toteuttamisratkaisua.

Kaava-alue Kaakinmaan kaupunginosassa

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustan länsiosassa Kaakinmaan kaupunginosassa, käsittäen kaksi korttelia Koulukadun ja Eteläpuisto -kadun varrella sekä niihin liittyviä katualueita. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2 ha ja se on kokonaisuudessaan Tampereen kaupungin omistuksessa.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavaehdotus pohjautuu suunnitteluprosessiin, jonka taustalla on mm. Eteläpuiston kansainvälinen suunnittelukilpailu, alueen yleissuunnitelma ja Eteläpuiston kaavan nro 8581 asemakaavaprosessi sekä siihen liittyvä selvitysaineisto. Kaavan nro 8883 osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt perustuvat aiempien vaiheiden (OAS, valmisteluvaihe, ehdotusvaihe) osalta Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 asemakaavaprosessiin. De Gamlas Hemin ja Kulkutautisairaalan korttelit irrotettiin Eteläpuiston asemakaavamuutoksesta ja näitä kortteleita koskeva asemakaavaehdotus oli nähtävillä 16.12.2021 – 28.1.2022.

Aloitusvaihe 8581

Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen kuulutettiin nähtäville 23.4.-21.5.2015 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui nähtävillä olon aikana palautetta: 5 kommenttia ja 18 mielipidettä sekä nähtävillä olon jälkeen yksi kommentti. Kommentin jättivät Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaukolämpö Oy, Ympäristönsuojeluyksikkö, Yleisten alueiden suunnittelu, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan liitto.

Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapuneissa osallisten mielipiteissä kiinnitettiin huomiota mm. rakentamisen laatuun, volyymiin sekä sijoittumiseen, liikkumiseen jalan sekä pyörällä ja virkistyspalveluihin.

Valmisteluvaihe 8581

Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 24.3.–21.4.2016 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineisto sisälsi kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta (A ja B).

Valmisteluaineistosta saatiin 9 viranomaiskommenttia ja 470 asukasmielipidettä. Kommentin jättivät Yleisten alueiden suunnittelu, Ympäristönsuojeluyksikkö, Kaupunkimittaus, Pirkanmaan liitto, Gasum, Museovirasto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Maakuntamuseo ja Kaupunkikuvatoimikunta.

Kaavan 8581 valmisteluaineistossa oli vastustavaa palautetta n. 310 kpl ja puoltavaa palautetta oli n. 120 kpl. Kehitysajatuksia ja neutraaleja palautteita n. 40 kpl.

Mielipiteitä saatiin lähistön taloyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä. Monet mielipiteen jättäjät joko suoraan vastustivat tai kannattivat hanketta, mutta monet myös esittävät rakentavia parannusehdotuksia tai kysymyksiä, esimerkiksi alueen asukkailta ja taloyhtiöiltä saapuneessa palautteessa kysymyksiä herättivät mm. liikennejärjestelyt, pysäköinnin määrä ja kerrosalan määrä ja sen sijoittuminen.

Valmisteluvaiheen viranomaislausunnot ja kooste mielipiteistä ovat koottuna vastineluetteloon, joka on kaavan nro 8581 liiteaineistossa kaupungin verkkosivuilta: www.tampere.fi/kaavat/8581.

Ehdotusvaihe 8581

Eteläpuiston asemakaavaa nro 8581 tarkistettiin mm. kaavaluonnoksista tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi nähtävillä olleen vaihtoehto B:n pohjalta huomioiden molempien vaihtoehtojen parhaita puolia. Yhdyskuntalautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nro 8581 asettamisesta nähtäville 20.12.2016 (§ 134). Samalla lautakunta edellytti (ponsi), että jatkosuunnittelussa arvioidaan uudelleen kulkutautisairaalan suojelutarvetta sekä tarkennetaan liikennesuunnittelua.

Asemakaavaehdotus nro 8581 siihen liittyvine aineistoinen oli julkisesti nähtävillä 22.12.2016–31.1.2017 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 3 viranomaislausuntoa ja 210 muistutusta, joissa kahdeksassatoista (18) käsiteltiin kaavan nro 8883 aluetta. Kaavaehdotuksesta saatu palaute on käsitelty ja huomioitu siltä osin, kuin se koskee kaavan nro 8883 aluetta; kulkutautisairaalan korttelia, De Gamlas Hemin korttelia ja kaavaan liittyviä katualueita. Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot ja kooste kaavan 8883 aluetta koskevista muistutuksista ovat koottuna vastineluetteloon, joka on kaavan liiteaineistossa.

Muistutukset ja lausunnot 8581

Muistutusten sisällöt jakoutuivat melko tasaisesti kulkutautisairaalan säilyttämisestä tai purkamista kannattaviin näkemyksiin. Osassa muistutuksista

kulkutautisairaalan korttelin täydennysrakentamista haluttiin lisätä, kun taas osassa muistutuksista esitettyä täydennysrakentamisen ratkaisua pidettiin liian massiivisena. Mainintoja muista aiheista saatiin mm. yhteisöasumiseen, liikennesuunnitteluun (kaavan 8581 kokonaisuuteen liittyen) sekä päiväkodin sijoittamiseen liittyen.

Viranomaisten lausuntojen mukaan kaavaratkaisu vaarantaa valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön kuuluvan Eteläpuiston alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja puistoa tulee kehittää niin, että alueen merkitys valtakunnallisesti merkittävänä historiallisena ympäristönä vahvistuu. Maisemalliset arvot, puusto ja merkittävät puustokokonaisuudet tulee turvata ja täydentää. Rakentamiseen käytettävä aluetta tulee rajata ja rakentamisen korkeutta madaltaa. Kaavaratkaisulla on merkittävä heikentävä vaikutus Eteläpuiston alueen nykyiseen puustoon ja muuhun kasvillisuuteen sekä sitä myötä kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen ja alueen luontoarvot menetetään pääosin. Täydennysrakentamisen ratkaisu tällä paikalla on ristiriitainen kulttuuriympäristön arvojen kannalta Asuinkorttelien levittäminen tälle alueelle ei täytä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edellytyksiä alueen kehittämisestä. Asemakaavamuutoksella tulee myös varmistaa kansallisen kaupunkipuiston kriteerien täyttyminen Eteläpuistossa. Kulkutautisairaalan alue kuuluu kaava-alueen merkittäviin rakennetun ympäristön kohteisiin, joiden osalta kaavaehdotus on asianmukainen osoittaessaan alueen keskeisen rakennuskannan suojelluksi.

Asemakaavan 8581 valmistelu keskeytettiin hankkeen laajan vastustuksen vuoksi. Kaupunginhallituksen päätöksen (25.11.2019) mukaisesti Eteläpuiston ranta-alueen asemakaavoitusta ei tehdä asemakaavoitusohjelman vuosina 2020–2024, mutta De Gamlas Hemin ja kulkutautisairaalan kortteleita voidaan kehittää. Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 laatiminen uusin puistokaavan tavoittein on käynnistynyt uudelleen keväällä 2024.

Ponsi 8581

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen § 134 mukaisesti on arvioitu uudelleen kulkutautisairaalan suojelutarvetta. Kulkutautisairaalan alue kuuluu Koulu- kadun maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kulkutautisairaalan alueella on erityistä sosiaali- ja yhteiskuntahistoriallista arvoa. Kulkutautisairaalan arvoa korostaa sen luonne alueen rakennuskantaa yhdistävänä ja ainoana säilyneenä potilaiden hoitoon käytettynä rakennuksena. Kulkutautisairaalan rakennus tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n nojalla suojella asemakaavassa.

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen § 134 mukainen liikennesuunnittelun tarkentaminen tapahtuu Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 jatkosuunnittelussa.

Asemakaavaehdotus nro 8883

Kulkutautisairaala- ja Gamlas Hem- korttelien asemakaavasta nro 8883 laadittiin uusi asemakaavaehdotus, jossa on huomioitu Eteläpuiston kaavan nro 8581 palaute näiden korttelien osalta. Vastineluettelo kaavan 8581 kortteleiden 95 ja 96 osalta on tämän kaavan liitteenä.

Kulkutautisairaala- ja Gamlas Hem- korttelien asemakaavaehdotus nro 8883 siihen liittyvine aineistoineen oli nähtävillä 16.12.2021-28.1.2022 välisen ajan ja nähtävilläoloaikana saapui 54 muistutusta ja 4 lausuntoa.

Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot ja kooste kaavan 8883 muistutuksista ovat koottuna vastineluetteloon, joka on kaavan liiteaineistossa.

Lausunnot

Viranomaiset näkivät kaavaratkaisun kehittyneen oikeaan suuntaan, kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen liittyvät reunaehdot on pääsääntöisesti huomioitu ja Kulkutautisairaalan korttelin täydennysrakentamisen nähtiin positiivisena; uudisrakentaminen tuo oman ajallisen kerroksensa. Suunnitteluratkaisu on perusteltu, ja se riittävällä ja harkitulla tavalla edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota uudisrakentamisen massoiteluun, mittakaavaan ja materiaalivalintoihin siten, että vanhojen rakennusten hierarkia ja kaupunkikuvalliset seikat tulevat huomioiduksi. Kaavaratkaisun tueksi toivottiin vaikutusten arvioinnin täydentämistä ja edellytettiin Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 § mukaista viranomaisneuvottelua. Kulkutautisairaalan alue kuuluu kaava-alueen merkittäviin rakennetun ympäristön kohteisiin. Sen osalta kaavaehdotus on kehittynyt asianmukaisesti osoittaessaan alueen keskeisen rakennuskannan suojelluksi. Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta edellytti kaavaehdotuksen 8581 nähtävillä panon yhteydessä, että jatkosuunnittelussa arvioidaan uudelleen kulkutautisairaalan suojelutarvetta. Viranomaiset totesivat esiin tuomansa kulkutautisairaalaan liittyvät arvot ja totesivat, että rakennukset tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n nojalla suojella asemakaavassa. Viranomaispalautteessa kommentoitiin myös rakentamisen reunaehtoja kaasuputken suhteen. Rantavyöhykkeellä olevan kaasuputken suojaetäisyydet suunniteltujen rakennusten ja kaasuputken välillä täyttyy, mutta mahdolliset vaikutukset kaasuputken tulee tarkastella ja hyväksyttää Gasgridillä 50 m lähempänä toimittaessa.

Muistutukset 55 kpl:

- 28 muistutuksessa: Kulkutautisairaalan monipuolisen kulttuuritoiminnan ja julkisen kohtaamispaikan jatkamista eri muodoissa pidettiin tärkeänä.

- 26 muistutuksessa: Rakentamisen määrä on liian suurta ja/tai korkea.
- 11 muistutuksessa: kritisoitiin kaavoituksen prosessia ja osallistumiseen liittyviä ongelmia.
- 11 muistutuksessa: Toivottiin talonmiehen roolin ja sen toimintaedellytysten säilyttämistä.
- muita kommentteja: Tuotiin esiin alueen historiallisten arvojen ja luontoarvojen säilyttämistä, liiallista liikennettä ja rakennusten purkamisen vaatimista.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 6.6.2023

Kaavaratkaisu nähtiin myönteisenä, uudisrakentaminen luo ajallista kerrostumaa, tunnistettiin täydennystarpeita selvityksiin, havainne aineistoon ja kaavamerkintöihin.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen;

Kaava on muutettu vähäisesti palautteen takia. Kaavaratkaisu tukee alueen kulttuurikäyttöä ja asemakaavaan lisättiin myös pihan kulttuuritoimintaan velvoittava yleismääräys ja osa Kulkutautisairaalan pääkäyttötarkoituksesta osoitettiin kulttuuritoiminnalle. Talonmiehen rooli korttelissa ei ole kaava-asia (se on toistaiseksi sovittu kaupungin ja talonmiehen kesken). Kaava edellyttää suojeltujen rakennusten korjaamista ennen uudisrakentamista. Uudisrakennusten rakennusaloja madallettiin ja selkeytettiin, rakennusoikeutta pienennettiin palautteen vuoksi.

Kaavan selvityksiä (lepakko- liito-orava ja meluselvitys) ja kaavaselistusta on täydennetty ja kaavaan on tarkennettu selvitysten pohjalta mm. melumääräyksiä. Vastineisiin ja vaikutustenarviointiin kirjattiin lisäperusteluja. Eteläpuiston asemakaava 8581 on käynnistetty uudelleen puistokaavan tavoittein maaliskuussa 2024.

Tarkistettu Asemakaavaehdotus nro 8883

Kaavaehdotus esitetään Yhdyskuntalautakunnan 16.4.2024 kokoukseen hyväksyttäväksi. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Tiivistelmä	3
Asemakaavalla suojellaan vanhat rakennukset sekä mahdollistetaan täydennysrakentaminen	3
Asemakaavaehdotus	3
Kaava-alue Kaakinmaan kaupunginosassa	4
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Sisällys	9
1 LÄHTÖKOHDAT	11
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	11
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	11
1.1.2 Luonnonympäristö	11
1.1.3 Rakennettu ympäristö	12
1.1.4 Väestö ja palvelut	13
1.1.5 Maanomistus	14
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	14
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
2.1 Kaavan rakenne	14
2.1.1 Mitoitus	14
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	15
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	15
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	15
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	16
2.3.1 Korttelialueet	16
2.3.2 Muut alueet	18
2.4 Nimistö	19
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	19
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	19
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	19
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	19
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	19
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	19

3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	20
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	21
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	21
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	21
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	24
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	26
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	27
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	27
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	28
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	28
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	34
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	35
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.....	35
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen ja virkistyksen sekoittunutta aluetta	35
6.3	Asemakaava.....	36
6.4	Tonttijako	36
6.5	Koulun ja päiväkodin rakentaminen.....	36
6.6	Pohjakartta	36
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	37
7.3	Toteutuksen seuranta	37
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	37
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	37

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan lounaisosassa, noin 750 metrin päässä Keskustorilta ja se on laajuudeltaan noin 2 ha. Kaava-alueeseen kuuluvat korttelit nro 95 ja 96 sekä Pyhäjärvenkatua, Papinkatua sekä Kurilankatu.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee puiston laidalla

Suunnittelualue rajautuu etelästä ja lännestä Eteläpuistoon ja Pyynikin ulkoilumaastoihin. Pyynikin luonnonsuojelualue alkaa Koulukadun kentän takaa. Pyhäjärven ranta on kivenheiton päässä kortteleista. Suurmaisemassa Pyynikinharju laskee kohti itää ja katkeaa Ratinan suvannon kohdalla. Suunnittelualueella korkeusasema vaihtelee välillä 95,6–88,1 mmpy.



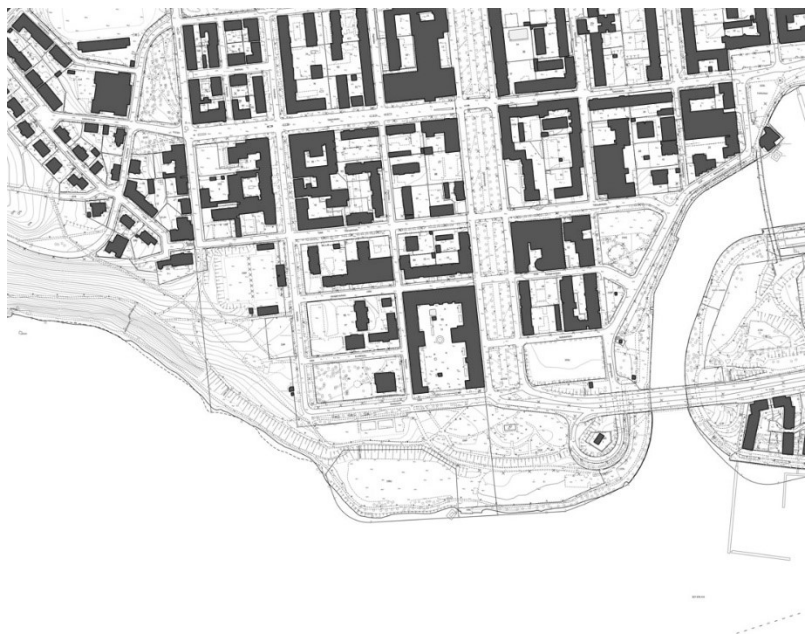
Kuva 1: Viistoilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä.

Tutkimusalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Epilänharju-Villilä (0483702A), sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä kohteesta luoteeseen. Pohjaveden pinnan taso kortteleissa on asiantuntija-arvion mukaan lähellä Pyhäjärven pinnan tasoa, joka on n. +77 mmpy.

Eteläpuiston asemakaava-alueelta nro 8581 laadittiin lepakkoselvitys (2015). Selvityksen yhteenvedon mukaan alueen lepakkolajisto oli ennakko-odotuksen mukainen ja elinympäristölleen tyypillinen. Pikkulepakko oli mielenkiintoinen yksittäinen havainto, jolla ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta alueen maankäyttöön. Siippoja esiintyy rannoilla sekä Pyynikin metsäisellä alueella.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 2: Suunnittelualue sijaitsee läntisen keskustan ruutukaava-alueen eteläosassa.

Kaava-alueen liittyy pohjoisessa ja idässä keskustan ruutukaavakorttelialueeseen, joka sisältää monipuoliset keskustan toiminnot ja palvelut. Kaava-alueella on viisi rakennusta, joihin sijoittuu lähinnä toimisto- ja opetustiloja. Osa tiloista ovat olleet pitkään vailla käyttöä ja tyhjillään.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella on monipuolisia historiallisia kerrostumia, jotka nivoutuvat Tampereen kaupungin kehitykseen ja teollisuushistoriaan. Koulukatu ympäristöineen on osoitettu Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetaksi kulttuuriympäristöiksi.

Kaava-alueella korttelissa 95 sijaitsevat vuosina 1893–1952 rakennetun entisen kulkutautisairaalan rakennukset. Kortteli muodostaa mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti monimuotoisen kokonaisuuden, jossa näkyy eri aikakausien kerrostumia. Kulkutautisairaalan rakennusten kokonaisuuteen

kuluvat mm. sairaalarakennus, hallintorakennus Kurila, Käräsaunana tunnettu saunarakennus sekä desinfiointilaitos-piharakennus. Kulkutautisairaalan rakennus on rakennettu alun perin vuonna 1909, mutta se koki mittavan muutoksen 1950-luvun saneerauksessa. Sairaalarakennus ja piharakennukset ovat olleet vuosia tyhjillään ja päässeet huonoon kuntoon. Rakennusinventoinnin mukaan sairaalarakennuksen alkuperäisyysaste on vähentynyt tai ympäristökokonaisuus kärsinyt.

Korttelissa 96 sijaitsee vuonna 1904 valmistunut entinen vanhainkotirakennus ”De Gamlas Hem i Tammerfors”, joka on tällä hetkellä Pirkanmaan musiikkiopiston käytössä. Rakennus on valtakunnallisestikin merkittävien kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja maisemallisten arvojensa vuoksi asemakaavalla suojeltu. Rakennuksen pihalla on arvokasta vanhaa puustoa.

Liikenne

Keskustan kehä, eli keskustan ajoneuvoliikenteen pääreitti, kulkee Hämeenpuistossa, mihin on hyvät yhteydet kaava-alueelta.

Lähimmät joukkoliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Hämeenpuistossa. Raitiotien pysäkillä on matkaa n. 700 m ja rautatieasemalle 1,5 km.

Polkupyöräilyn yhteydet ovat hyvät. Koulukatua ja Eteläpuisto -katua pitkin kulkee pyöräilyn seudullinen pääreitti.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitetty kunnallistekniikkaan.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelta laaditun meluselvityksen mukaan (WSP 2016) Koulukadulla ja Eteläpuistossa liikennemelun keskiäänitaso on päivällä 55–60 dB ja yöllä 45–50 dB. Tampereen v. 2013 ilmanlaatuselvityksen mukaan typpioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausipitoisuudet ovat Tampereen valtatie ympärillä ja Hämeenpuistossa enimmillään yli 70 µg/m³.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Tarkastelualue on Kaakinmaan (VI) kaupunginosaa. Tämä kaupunginosa ovat urbaanin keskustan tyyppinen tiivis asuin- ja työpaikka-alue. Asukkaita Kaakinmaan kaupunginosa alueella on nykyisin noin 3000 henkeä ja työpaikkoja vajaa 2000, eli kaupunginosa rakenne on lähtökohdiltaan sekoittunutta keskustamaista kaupunkirakennetta. Kaikki keskustan kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Lähimmät päiväkodit ja koulut löytyvät muutamien satojen metrien päästä. Kortteliin 96 on päätetty rakentaa uusi Eteläpuiston päiväkotiki ja koulu. Päiväkotiki mitoitetaan 120 lapselle sekä esi- ja alkuopetuksen tilat 150 koululaiselle. Kolmikerroksinen rakennus suunnitellaan mahdollisimman muuntojoustavaksi ja iltakäytön mahdollistavaksi siten, että muun muassa Pirkanmaan musiikkiopiston iltapäivä- ja iltakäyttö olisi tiloissa joustavaa. Alustavan aikataulun mukaan rakennuksen toteutus suunnitelmat valmistuvat syyskuussa 2022. Rakennustyöt valmistuvat joulukuussa 2023 ja rakennuksen käyttöönotto on helmikuussa 2024.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on keskustan strategisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavaehdotus pohjautuu suunnitteluprosessiin, jonka taustalla on mm. Eteläpuiston kansainvälinen suunnittelukilpailu, alueen yleissuunnitelma ja Eteläpuiston kaavan nro 8581 asemakaavaprosessi sekä siihen liittyvä selvitysaineisto.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Kulkutautisairaalan kortteli 95 on osoitettu asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Käyttötarkoitus mahdollistaa kulkutautisairaalan korttelin rakennusten monipuolisen käytön tulevaisuudessa. Suojelluille rakennuksille on osoitettu rakennusala, rakennusoikeus ja kerrosluku rakennuksen nykyisen hahmon mukaisesti. Kaavaehdotus mahdollistaa suojeltujen rakennusten kehittämisen asumiseen ja kulttuuritoimintaan. Kortteliin on osoitettu myös täydennysrakentamista. Kaavan liitteenä on viitesuunnitelma, joka havainnollistaa yhtä kaavan mahdollistamaa toteuttamisratkaisua.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 21 870 kem². Uutta rakennusoikeutta kaavassa muodostuu 1 394 kem².

Kulkutautisairaalan kortteliin 95 osoitetaan rakennusoikeutta asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialueelle yhteensä 16 670 kem², josta vähintään 400 kem² on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Kulkutautisairaalan korttelissa 95 osa rakennusoikeudesta ohjataan toteutettavaksi asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina sekä asuintiloista erillisinä varastotiloina.

De Gamlas Hemin ja koulun korttelin 96 alueelle rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 5 200 kem², koulun tontille 3300 kem². De Gamlas Hemin tontille on osoitettu 1900 kem² rakennusoikeutta kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa varten. **Palvelut**

Kortteli 95 osoitetaan asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen alueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa (ALY). Korttelin luoteisnurkkaan on osoitettu liike-, toimisto- ja palvelutilaa rakennuksen kaduntasokerrokseen.

Korttelin 96 länsiosa osoitetaan yleisten rakennusten alueeksi (Y), jonne rakentuu Eteläpuiston koulu ja päiväkotit. Suojellun De Gamlas Hemin tontti on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-7), jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Asemakaavan tavoitteena oli alueen arvokkaan kulttuuriperinnön säilyttäminen sekä alueen täydennysrakentaminen asumisella ja julkisella palvelulla (päiväkotit). Tavoitteena oli myös uudisrakentamisen ja kulttuuriympäristöarvojen yhteen sovittaminen.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Merkittävät rakennukset sekä pihaympäristöt ovat asemakaavassa osoitettu suojeltaviksi ja laadukas täydennysrakentaminen on sovitettu arvoympäristöön.

Kulttuuritoiminta

Asemakaavassa osoitetut kortteleiden käyttötarkoitukset tukevat kulttuuri-toiminnan jatkumista alueella. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä edellytetään, että Kulkutautisairaalan piha-aluetta varataan kulttuuri- ja taidetoimintaan.

Kustannustehokkuus

Vanhojen rakennusten suojelu ja kunnostaminen edellyttävät täydennysrakentamiselta riittävää volyymia.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Kortteli 95

Kortteli 95 on osoitettu asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialueeksi (ALY), jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Käyttötarkoitus mahdollistaa kulkutautisairaalan korttelin rakennusten monipuolisen käytön tulevaisuudessa. Suojelluille rakennuksille on osoitettu rakennusala, rakennusoikeus ja kerrosluku rakennuksen nykyisen hahmon mukaisesti. Uudisrakentaminen sijoittuu kehystämään korttelia.

Kulkutautisairaala on osoitettu kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeänä rakennuksena (sr-12). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Kärysauna ja Kurila on osoitettu rakennustaiteellisesti arvokkaina ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeinä rakennuksina (sr-8). Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Tontilla nro 48 rakennusoikeus on 9950 kem², josta vähintään 400 kem² on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2 % toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina sekä 8 % asuintiloista erillisinä varastotiloina. Liiketilaa on osoitettu Koulukadun ja Pyhäjärvenkadun kulmaan kivijalkaan. Kerrosluvut vaihtelevat välillä V-VII. Tontilla

52 rakennusoikeus on 4300 kem² ja kerrosluku on V-VI, joka vastaa viereisen Klingendahlin korkeutta.

Koko korttelin pysäköinti sijoittuu tontilla nro 48 olevan pysäköintikannen alle. Tontin nro 52 pysäköintipaikat saadaan sijoittaa tontilla 48 olevaan pysäköintilaitokseen. Suojelluille rakennuksille ei osoiteta autopaikkoja kaupunkikuvallisista syistä.

Korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään 30 k-m² suuruiselle jakelumuuntamolle (et-19(30)). Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan.

Kortteli 96

Korttelin 96 tontti 4 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) päiväkotia varten. Päiväkodin rakennusoikeus on 3300 ja kerrosluku III.

De Gamlas Hemin tontti (korttelin 96 tontti 5) on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueena (C-7), jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. De Gamlas Hemin rakennukselle on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus rakennuksen nykyisen hahmon mukaisesti. Rakennus suojellaan ja se on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeänä rakennuksena (sr-40). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja.

De Gamlas Hemin tontille osoitetaan vain muutama autopaikka kaupunkikuvallisista syistä. Päiväkodin autopaikat sijoittuvat De Gamlas Hemin tontille, nykyiselle pysäköintialueelle. Autopaikkojen enimmäismäärä on 6 ap.

Piha-alueen suunnittelua ohjataan merkinnällä: Säilytettävä pihaympäristö (s-piha3). Pihan kunnostaminen tulee suorittaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana. Kortteliin on myös rajattu alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä (s-23).

Molemmat korttelit

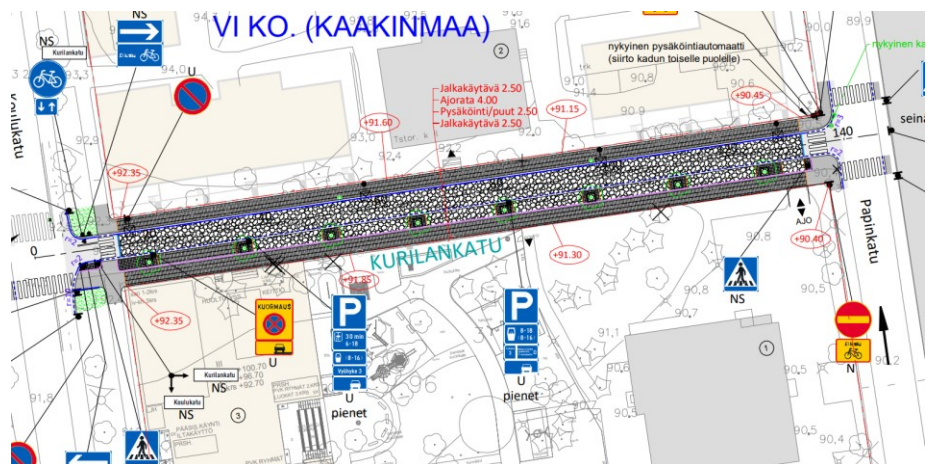
Kortteleissa edellytetään kaupunkikuvan ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointia seuraavin merkinnöin: Kortteli on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue (sj-14). Uudisrakennusta suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.

Molemmissa kortteleissa vettä läpäisemättömiltä pinoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden (hule-43(1)). Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Lisäksi molemmilla korttelialueilla alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet tulee poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti (pima-6).

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katuja varten on kaavaan osoitettu katualueet nykyisen katuverkon mukaisesti, mutta korttelin 95 pohjoisreunasta otettiin osa katualueeksi, jotta Pyhäjärvenkadulle voitiin osoittaa istutettava puurivi. Kaavan valmistelun aikana laadittiin myös Kurilankadun katusuunnittelua ja kadun pysäköintipaikkojen säilyttämisen vuoksi Kurilankadulle aiotuista katupuista luovuttiin. Kurilankadun mukulakivi-päällyste tulee säilyttää. Jalkakäytävien kiveys tulee suunnitella esteettömyys huomioiden.



Kuva 3: Ote Kurilankadun katujärjestelypiirustuksesta, 26.9.2023. Kaupunginhallitus linjasi jatkosuunnittelussa puut pois, jotta kadulle saatiin pysäköintipaikkoja enemmän.

2.4 Nimistö

Asemakaavan myötä alueen nimistöön ei tule muutoksia.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaava-alueen turvallisuus paranee, kun asemakaavalla mahdollistetaan huonoon kuntoon päässeen rakennuskannan korjaaminen ja Kurilankadun saavutettavuus paranee uusien esteettömien jalkakäytävien myötä. Kulttuuritoiminnan jatkuminen alueella, liike- ja toimitilat sekä julkiset palvelut elävöittävät kaupunkitilaa, joka voi edistää alueen koettua turvallisuutta.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaehdotus esittää kortteleiden täydennysrakentamista ja tuo alueelle uusia asukkaita. Vanhojen rakennusten suojelu vahvistaa alueen identiteettiä sekä luo kerroksellisuutta ja jatkuvuutta. Asemakaava mahdollistaa alueelle kulttuuritoimintoja sekä yleisiä toimintoja, uuden koulurakennuksen. De Gamlas Hemissä ja Kurila-rakennuksessa toimii nykyisellään Pirkanmaan musiikkiopisto. Kaava mahdollistaa toiminnan jatkumisen.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Uusien rakennusten ja muun infrastruktuurin rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä erityisesti korttelin 95 alueella. Alueen hulevesien hallinta parantuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytysrakenteita kaavan mukaisesti. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa puustoa ja istuttamalla uutta puustoa.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä, eikä kaavalla ole suoria vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin. Alueen täydennysrakentaminen ja yleisten alueiden muutosten toteuttaminen edellyttää

luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja.

Molemmissa kortteleissa on vanhoja isoja puita, mm. mäntyjä, koivuja sekä kuusia, joista osa tullaan kaatamaan rakentamisen tieltä. Asemakaavalla osoitetaan molempiin kortteleihin säilytettävää vanhaa puustoa sekä osoitetaan istutettavia uusia katupuita Pyhäjärvenkadulle. Kortteleiden toteutuksella voi olla vaikutuksia oleviin katupuihin, mutta rakennusaikaiseen suojaukseen tulee kiinnittää huomioita. Puut vaikuttavat ympäristön laatuun monin tavoin. Puut parantavat ilmanlaatua sitomalla pienhiukkasia ja kaasumaisia ilmansaasteita. Puut myös sitovat ja varastoivat hiilidioksidia. Lisäksi puut ja laajat maanvaraiset pihat auttavat hulevesien luonnonmukaisessa käsittelyssä. Ilmastonmuutoksen aiheuttamia ääri-ilmiöitä lievennetään hyödyntämällä kaupunkipuustoa muun muassa varjostuksen, tuulensuojan ja suotuisan pienilmaston säätämisessä kaupunkiympäristössä.

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

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta. Kortteliin 95 osoitetaan kaksi uudisrakennusta pääosin asumista varten, mutta kortteliin sijoittuu myös liike- ja kulttuuritoimintaa. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen on sovitettu arvokkaaseen korttelirakenteeseen huomioiden rakennusten sijoittelu, ja rakennuskorkeudet sovitettavat lähiympäristön korttelirakenteeseen jääden aliteiseksi mm. Klingendahlin kiinteistölle. Korttelissa 96 mahdollistetaan uuden alakoulun ja päiväkodin rakentaminen.

Kaava-alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa ja tukeutuu olevaan katuverkkoon. Suunniteltu täydennysrakentaminen kahden korttelin alueella ei lisää alueen asukasliikennettä tai kuormita katuverkkoa merkittävästi ja kadunvarsilla olevat pysäköintipaikat pysyvät pääosin ennallaan. Asemakaava-alueen asuinrakennusten piha-alueille kohdistuvat tieliikenteen aiheuttamat melutasot ovat suhteellisen pieniä. Asuinkortteleiden sisäpihoilla tieliikenteen päivä- ja yöaikaiset melutasot alittavat ohjearvojen mukaiset melutasot. Päiväkodin piha-alueen eteläreunalla päiväajan ohjearvotaso ylittyy lievästi, mutta kyseisessä kohdassa ei ole päiväkodin oleskelu- tai leikkialueita. Uuden rakentamisen aiheuttama pysäköintipaikkatarve täytetään rakenteellisella pysäköinnillä korttelissa 95 ja sinne on osoitettu ajoyhteys Pyhäjärvenkadun suunnasta. De Gamlas Hemin tontilla on muutama autopaikka. Pysäköintilaitos vuorottaiskäytössä voi tuoda osaltaan helpotusta alueen pysäköintiin. Rakentamisen aikainen haitta on ilmeinen alueen asukkaille, mutta vain kohtuullisen ajan. Jalankulun ja pyöräilyn reitit säilyvät ja mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävelen ja

pyöräillen. Kortteliin 96 osoitettuun kouluun ja leikkipaikalle on esitetty esteetön pääsy.



Kuva 3: Ote kaavan nro 8883 havainnekuvasta suunnittelualueen lähiympäristöstä. (Korttelin 95 viitesuunnitelma LSV-arkkitehdit, Jolma-architects 2022)

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava-alue hyödyntää nykyisiä teknisiä järjestelmiä. Kaava-alueella varaudutaan uuteen muuntamoon, jolle on varattu tilat asemakaavassa.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

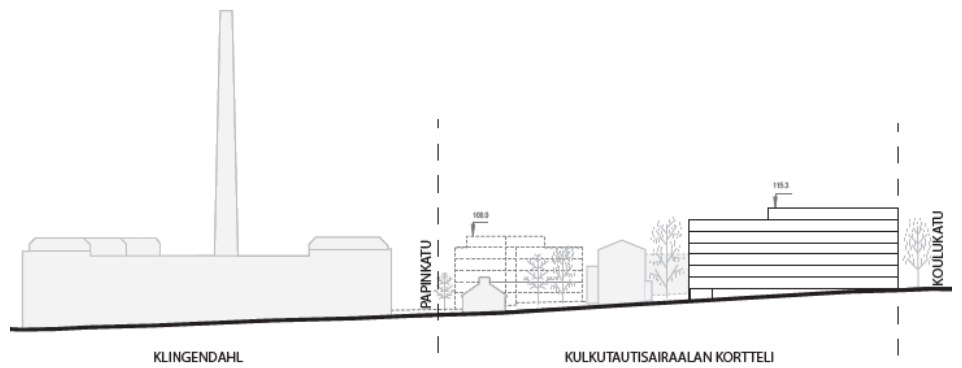
Uusi päiväkotirakennus ja uudet asuinrakennukset tuovat alueen kaupunkikuvaan uuden kerrostuman. Kulkutautisairaalan kortteli tulee siistiymään, kun vanhat rakennukset korjataan ja tyhjilleen jäänyt pihapiiri tulee käyttöön. Kaupunkikuvalliset muutokset ovat suuria rakentamattomien tonttien rakentuessa. Alueen arvokkaat vanhat rakennukset säilyvät ja ne säilyttävät myös kaupunkikuvallisen roolinsa kauko- ja lähinäkymissä.



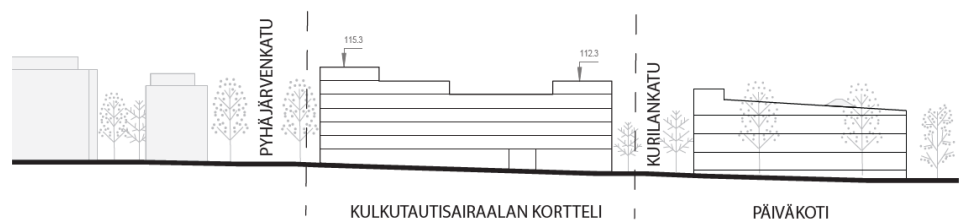
Kuva 4: Kaava-alueen tarkistettu havainnekuva 2024.

Korttelista 95 puretaan nk. desinfiomislaitos-piharakennus sekä lämpövoimalan rakennus. 1800-luvun lopulla rakennettu desinfiomislaitos-piharakennus on matala yksikerroksinen osittain kivirakenteinen ja osittain puurakenteinen huoltoon ja varastointiin alun perinkin tarkoitettu rakennus. Lämpövoimala rakennettiin 1950-luvun alussa ja se kytkeytyy desinfiomislaitos-piharakennukseen. Lämpövoimalalla on Papinkadun varressa punatiihinen piippu, joka myös puretaan. Piippu on vain aavistuksen verran vie-
reistä Klingendahlin rakennusta korkeampi, eikä näy kaukomaisemassa nykyisellään pitkälle.

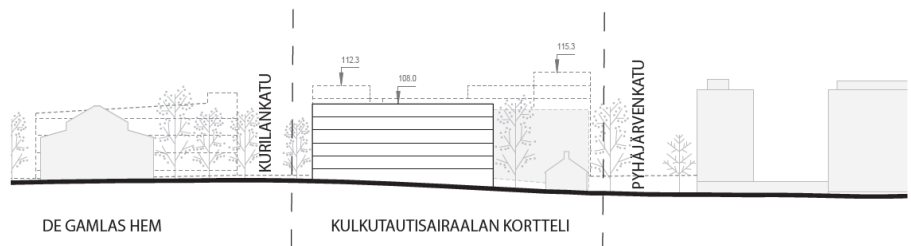
Entisen kulkutautisairaalan ympäristöä on osoitettu täydennettäväksi muodostaen korttelin reunoille ympäröivien katujen suuntaiset melko yhtenäiset rakennusmassat. Korttelin länsipäädyn rakennusmassa muodostaa itään päin auki olevan umpikorttelimaisen rakenteen, joka vastaa muodoltaan ja mittakaavaltaan kaava-alueen pohjoispuolista keskustamaista korttelirakennetta. Pyhäjärvenkadun etelälaidalle on osoitettu puurivi. Korttelin länsiosassa on ennenkin ollut rakennuksia, jotka on jo vuosia sitten purettu pois. Suojellut vanhat rakennukset liittyvät osaksi katumiljöötä ja muodostavat oman kokonaisuutensa keskelle korttelia. Kaava mahdollistaa purettavien rakennusten paikalle korttelin itäreunaan uuden asuinrakennuksen, joka mukailee nykyisten piharakennusten sijaintia. Rakennuksen korkeus on sovitettu Klingendahlin korkeuteen.



Kuva 5: Itä-länsi suuntainen leikkaus kulkutautisairaalan korttelista Pyhäjärvenkadun suuntaisesti. (Kulkutautisairaalan korttelin 95 viitesuunnitelma, LSV/Jolma, 2022)



Kuva 6: Pohjois-eteläsuuntainen periaateleikkaus Kulkutautisairaalan korttelista. (Kulkutautisairaalan korttelin 95 viitesuunnitelma, LSV/Jolma, 2022)



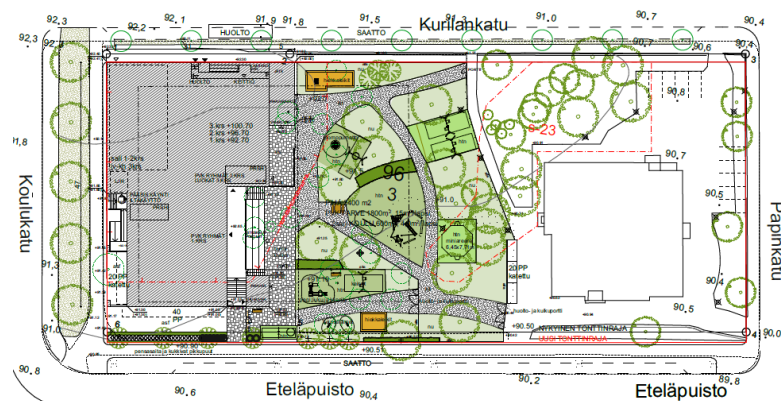
Kuva 7: Länsi-itä suuntainen leikkaus kulkutautisairaalan korttelista. (Kulkutautisairaalan korttelin 95 viitesuunnitelma, LSV/Jolma, 2022)

Kulkutautisairaalan korttelin länsipäädyn uudisrakennus muuttaa nykyisen puustoisesta rakentamattoman alueen osaksi keskustan kaupunkimaista ruutukaavarakennetta. Kulkutautisairaalan korttelin itäpuolen yksikerroksisen entisen desinfiomislaitos-piharakennuksen sekä lämpövoimalan kohdalle on esitetty rakennus muuttaa korttelin mittakaavaa, mutta täydentävä rakentaminen ottaa kuitenkin hyvin huomioon korttelin historiallisen tilarakenteen. Korttelin itäosan mittakaavaltaan miellyttävä pihatilojen sarja säilyy, mikä tukee alueen kulttuuriympäristön tärkeiden ominaispiirteiden säilymistä.

Uusi kolmikerroksinen päiväkoti- ja koulurakennus tulee rajaamaan Koulu-
katua. Puistomainen alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. De Gamlas
Hemin ja päiväkotirakennuksen väliin suunnitelmassa on osoitettu säilytet-
tävän arvokasta puustoista pihaa, mikä perustellusti antaa visuaalisesti ti-
laa suojellulle rakennukselle, eikä osoita uudisrakentamista aivan raken-
nuksen viereen. Päiväkodin piha-alue ja tontin aitaaminen kuitenkin muut-
tavat De Gamlas Hemin ympäristöä siten, että rakennukseen liittyvä nykyi-
nen puutarha osittain katoaa ja muuttuu päiväkodin pihaksi, joskin vanhaa
puustoa säilyy myös päiväkodin pihalla.



Kuva 8: Eteläpuiston uuden koulun ja päiväkodin havainnekuva lounaan suunnasta.



Kuva 9: Eteläpuiston uuden koulun ja päiväkodin asemapiirros ja pihasuunnitelma.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaavaratkaisu edellyttää rakennetun kulttuuriympäristön huomioimista sekä yksittäisten rakennusten että laajempiin, alueeseen liittyvien arvojen osalta. Kaava-alueen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt huomioidaan asemakaavassa merkinnöillä sj-14 ja s-piha3. Alueen rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset suojellaan asemakaavalla merkinnöillä sr-8, sr-12 ja sr-40. Kulttuuriperinnön turvaamiseksi kaava edellyttää suojeltavien rakennusten korjaamisen tehtävän ennen uudisrakentamista.

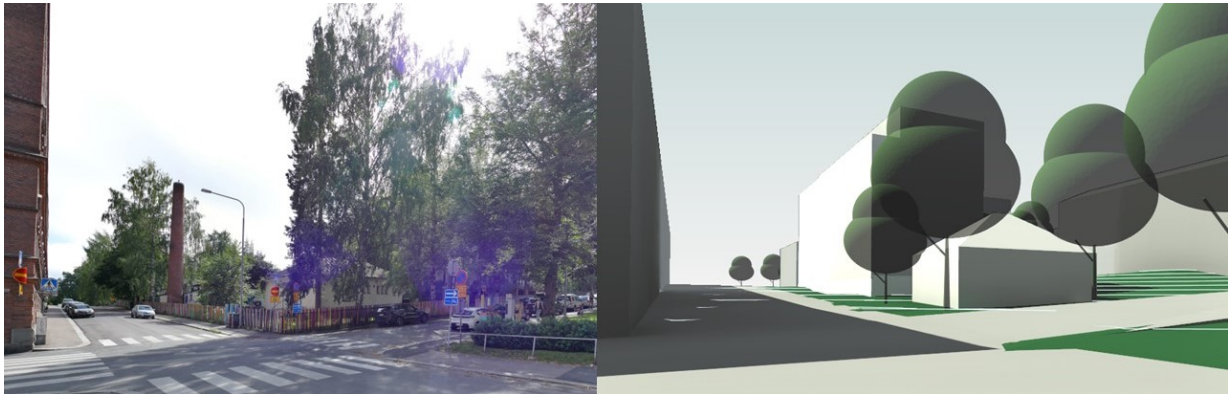
Kulttuuriperinnön osalta merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kulkutautisairaalan kortteliin, jota täydennetään asumisella ja mistä puretaan rakennuksia. De Gamlas Hemin puutarhapiha muuttuu osittain päiväkodin pihaksi, joskin arvokas puusto tulee säilyttää sielläkin. De Gamlas Hemin ja entisen kulkutautisairaalan korttelien kehittäminen osin julkisen palveluiden alueena tukee alueen käyttöhistoriaa. Ratkaisu tukee kokonaisuudessaan melko hyvin alueen kulttuuriympäristön arvoja säilyttäen pääosan rakennuskannasta ja huomioiden korttelien historiallista tilarakennetta. Vanhat rakennukset säilyttävät roolinsa osana korttelirakennetta. Arvokkaimmiksi todetuille rakennuksille on osoitettu suojelumerkinnot (De Gamlas Hemille ja sen piha-alueille sekä entisen kulkutautisairaalan talousrakennukselle (ns. Kurila-rakennus), tulirokko-osastolle ja kärysaunalle). De Gamlas Hemin osalta kaava turvaa myös arvokkaan kiinteän jugend-sisustuksen. Vanhojen rakennusten korjaaminen tulee tehdä alkuperäisiä rakennusosia korjaten ja alkuperäisiä materiaaleja sekä detalleja käyttäen. Samoin uudisrakentaminen tulee sovittaa arvorakennusten materiaaleihin ja detalleihin. Lisäksi kaava edellyttää Kurilankadun mukulakivipäällysteen säilyttämistä.



Kuva 10: Kuvapari Eteläpuistosta pohjoiseen päin kuvattuna: vasemmalla valokuvassa Eteläpuiston rakenteilla oleva koulu korttelissa 96 ja oikealla mallikuvassa koulu sekä taustalla uudet asuinrakennukset Kulkutautisairaalan korttelissa 95.



Kuva 11: Kuvapari Eteläpuistosta nykyisen minigolfradan kohdalta Koulukadun puolelta kuvattuna: vasemmalla valokuvassa nykytila ja oikealla mallikuvassa viitesuunnitelman mukaiset asuinrakennukset Kulkutautisairaalan korttelissa 95.



Kuva 12: Kuvapari Papinkadun ja Pyhäjärvenkadun risteyskohdasta: vasemmalla valokuvassa nykytila ja oikealla mallikuvassa viitesuunnitelman mukaiset asuinrakennukset Kulkutautisairaalan korttelissa 95.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yrittäjävaikutukset)

Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa positiivisesti alueen imagoon, mikä lisää alueen houkuttelevuutta asuin- ja vierailupaikkana. Suunnitelma vahvistaa erityisesti läntisen keskustan elinkeinotoiminnan kehitysmahdollisuuksia ja palvelujen kysyntää tuomalla alueelle lisää asukkaita, työntekijöitä ja vierailijoita. Asemakaava mahdollistaa liike- ja kulttuuritoimintaa alueella.

Asemakaavan toteuttaminen työllistää suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa voimakkaasti.

Vanhojen rakennusten korjaaminen vaatii investointeja. Täydennysrakentamisen volyyymi sekä helpotus pysäköintinormista luovat taloudellisia edellytyksiä vanhojen rakennusten korjaamiselle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 23.4.2015. Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 prosessin yhteydessä. Asemakaavan nro 8581 valmisteluaineisto oli nähtävillä 24.3.-21.4.2016. Asemakaavaehdotus nro 8581 aineistoinen oli nähtävillä 22.12.2016–31.1.2017. Kaavamuutosta vastustettiin voimakkaasti, joten kaavatyö keskeytettiin. Kaupunginhallituksen päätöksen (25.11.2019) mukaisesti Eteläpuiston asemakaavoitusta (kaava nro 8581) ei

tehdä asemakaavoitusohjelman vuosina 2020–2024, mutta De Gamlas Hemin ja kulkutautisairaalan kortteleita voidaan kehittää. Näin ollen De Gamlas Hemin ja kulkutautisairaalan korttelit irrotettiin Eteläpuiston asemakaavasta nro 8581 omaksi asemakaavakseen nro 8883, jotta vanhentunut asemakaava voidaan saattaa ajan tasalle suojeltavien rakennusten osalta ja huomioida suunnitteilla olevan Eteläpuiston päiväkodin ja koulun tarpeet asemakaavoituksessa.

Vuosien 2022–2026 asemakaavoitusohjelmassa Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 laatiminen on ajoitettu vuodelle 2024. Asemakaavaehdotus nro 8883 aineistoinen oli nähtävillä 16.12.2021-28.1.2022.

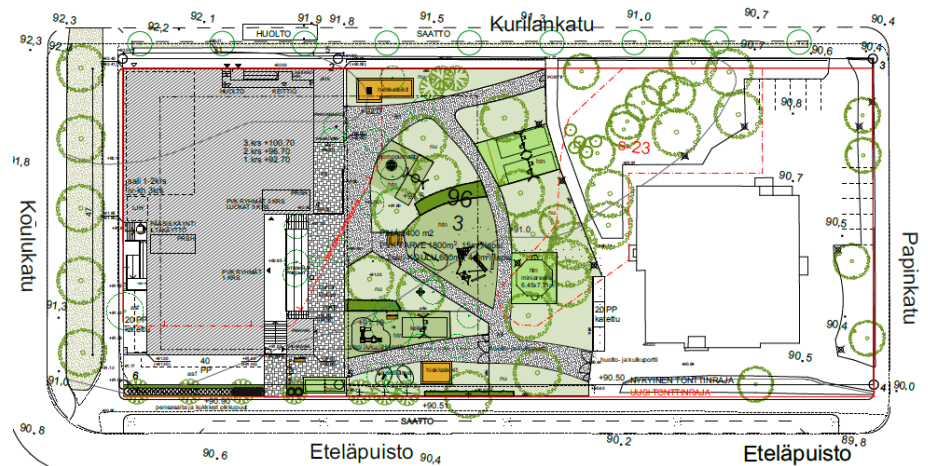
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kaava-alueen arvokkaan kulttuuriperinnön säilyttäminen sekä alueen täydennysrakentaminen asumisella ja julkisella palvelulla (koulu ja päiväkot). Tavoitteena on täydennysrakentamisen ja kulttuuriympäristöarvojen yhteen sovittaminen.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavan tavoitteet ovat tarkentuneet vähäisesti. Kaavaratkaisu tukee alueen kulttuurikäyttöä ja turvaa rakennetun kulttuuriympäristön arvoja edellyttäen suojeltujen rakennusten korjaamista ennen uudisrakentamista.

Eteläpuiston päiväkot ja koulu hankkeen hankesuunnitelma on hyväksytty sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 26.8.2021 sekä asunto- ja kiinteistölautakunnassa 1.9.2021. Toteutussuunnittelu on tehty hankesuunnitelman pohjalta. Rakennushanke käsittää Eteläpuiston päiväkodin ja koulun rakentamisen piha-alueineen. Rakennuslupa myönnettiin 18.10.2022. Koulua ja päiväkotia toteutetaan kortteliin nro 96 voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavaehdotusta täsmennettiin päiväkodin määräysten osalta mahdollistamaan hankesuunnitelman mukainen ratkaisu alueen kulttuuriarvot ja muut reunaehdot huomioiden.



Kuva 13: Eteläpuiston uuden päiväkodin ja koulun asemapiirros.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Alueen suunnittelun edetessä kulkutautisairaalan rakennusten osalta on tutkittu sekä purkavaa että suojelevaa vaihtoehtoa. Kulttuurihistoriallisten arvojen sekä alueen kerroksellisuuden takia on asemakaavassa päädytty säilyttämään kulkutautisairaalan rakennus. Kaavaehdotukseen rakennusaloja on madallettu.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavaehdotuksen nro 8883 osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt perustuvat aiempien vaiheiden (OAS, valmisteluvaihe, ehdotusvaihe) osalta Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 asemakaavaprosessiin. Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 aineistot löytyvät kaupungin verkkosivuilta: www.tampere.fi/kaavat/8581.

Aloituskvaihe 8581

Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen kuulutettiin nähtäville 23.4.-21.5.2015 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui nähtävillä olon aikana palautetta: 5 kommenttia ja 18 mielipidettä sekä nähtävillä olon jälkeen yksi kommentti. Kommentin jättivät Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaukolämpö Oy, Ympäristönsuojeluyksikkö, Yleisten alueiden suunnittelu, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan liitto.

Valmisteluvaihe 8581

Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapuneissa osallisten mielipiteissä kiinnitettiin huomiota mm. rakentamisen laatuun, volyyymiin sekä sijoittumiseen, liikkumiseen jalan sekä pyörällä ja virkistyspalveluihin.

Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 24.3.–21.4.2016 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineisto sisälsi kaksi vaihtoehtoa kaavaluonnosta (A ja B).

Valmisteluaineistosta saatiin 9 viranomaiskommenttia ja 470 asukasmielipidettä. Kommentin jättivät Yleisten alueiden suunnittelu, Ympäristönsuojeluyksikkö, Kaupunkimittaus, Pirkanmaan liitto, Gasum, Museovirasto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Maakuntamuseo ja Kaupunkikuvatoimikunta.

Kaavan 8581 valmisteluaineistossa oli vastustavaa palautetta n. 310 kpl ja puoltavaa palautetta oli n. 120 kpl. Kehitysajatuksia ja neutraaleja palautteita n. 40 kpl.

Mielipiteitä saatiin lähistön taloyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä. Monet mielipiteen jättäjät joko suoraan vastustivat tai kannattivat hanketta, mutta monet myös esittävät rakentavia parannusehdotuksia tai kysymyksiä, esimerkiksi alueen asukkailta ja taloyhtiöiltä saapuneessa palautteessa kysymyksiä herättivät mm. liikennejärjestelyt, pysäköinnin määrä ja kerrosalan määrä ja sen sijoittuminen.

Valmisteluvaiheen viranomaislausunnot ja kooste mielipiteistä ovat kootuna vastineluetteloon, joka on kaavan nro 8581 liiteaineistossa kaupungin verkkosivuilta: www.tampere.fi/kaavat/8581.

Ehdotusvaihe 8581

Eteläpuiston asemakaavaa nro 8581 tarkistettiin mm. kaavaluonnoksista tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi nähtävillä olleen vaihtoehto B:n pohjalta huomioiden molempien vaihtoehtojen parhaita puolia.

Yhdyskuntalautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nro 8581 asettamisesta nähtäville 20.12.2016 (§ 134). Samalla lautakunta edellytti (ponsi), että jatkosuunnittelussa arvioidaan uudelleen kulkutautisairaalan suojelutarvetta sekä tarkennetaan liikennesuunnittelua.

Asemakaavaehdotus nro 8581 siihen liittyvine aineistoineen oli julkisesti nähtävillä 22.12.2016–31.1.2017 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 3

viranomaislausuntoa ja 210 muistutusta, joissa kahdeksassatoista (18) käsiteltiin kaavan nro 8883 aluetta. Kaavaehdotuksesta saatu palaute on käsitelty ja huomioitu siltä osin, kuin se koskee kaavan nro 8883 aluetta; kulkutautisairaalan korttelia, De Gamlas Hemin korttelia ja kaavaan liittyviä katualueita. Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot ja kooste kaavan 8883 aluetta koskevista muistutuksista ovat koottuna vastineluetteloon, joka on kaavan liiteaineistossa.

Lausunnot:

Pirkanmaan maakuntamuseo

Kaavaluonnoksista 8581 antamassaan lausunnossa Pirkanmaan maakuntamuseo toi esiin De Gamlas Hemin kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen liittyviä reunaehtoja. Ne on pääsääntöisesti huomioitu asemakaavaehdotusta laadittaessa. Merkittävä osa De Gamlas Hemin inventoinnissa esiin tuoduista merkittävistä Pyhäjärven suuntaan avautuvista näkymäyhteyksistä kuitenkin menetetään, mikäli rakennuksen eteläpuolinen alue rakennetaan asemakaavaehdotuksen 8581 mukaisesti. Tätä Pirkanmaan maakuntamuseo ei lähtökohtaisesti hyväksy. Kulkutautisairaalan alue kuuluu kaava-alueen merkittäviin rakennetun ympäristön kohteisiin. Sen osalta kaavaehdotus on kehittynyt asianmukaisesti osoittaessaan alueen keskeisen rakennuskannan suojelluksi. Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta edellytti kuitenkin kaavaehdotuksen nähtävällepanon yhteydessä, että jatkosuunnittelussa arvioidaan uudelleen kulkutautisairaalan suojelutarvetta. Pirkanmaan maakuntamuseo toistaa tältä osin aiemmissa lausunnoissaan esiin tuomansa kulkutautisairaalaan liittyvät arvot ja toteaa, että rakennukset tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n nojalla suojella asemakaavassa. Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan nähtäväksi Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Pirkanmaan ELY-keskus

Lausunnossa otetaan laajasti kantaa Eteläpuiston asemakaavaan nro 8581 mm että Eteläpuiston kaavaehdotus on ristiriidassa Pirkanmaan oikeusvaikutteisen maakuntakaavan kanssa ja on osittain valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Lausunnossa ei oteta suoraan kantaa kaavan nro 8883 alueeseen. ELY-keskus katsoo, että asemakaavasta tulee järjestään MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ennen sen viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Pirkanmaan liitto

De Gamlas Hemin kortteliin sijoittuu matala päiväkotirakennus, ja pihan puustoa säilytetään. De Gamlas Hem saa tarvitsemaansa tilaa ja näkyvyyttä ympärilleen. Kulkutautisairaalan korttelin arvokkaimmat rakennukset säilyvät. Ne jäävät kuitenkin fragmenteiksi umpikorttelimaisen kerrostaloratkai-

sun sisälle ja laidalle. Kurilankadulle ja Pyhäjärvenkadulle on osoitettu uudet puurivit. Asemakaavan tavoitteenasettelu on pääosin Pirkanmaan voimassa olevien maakuntakaavojen mukainen. Kaavaehdotuksen ratkaisujen voidaan katsoa tyydyttävällä tavalla toteuttavan Pirkanmaan 1. maakuntakaavaa, sekä vastaavan maakuntakaavan 2040 tavoitteisiin alueen osalta. Pirkanmaan liitto puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä, sillä edellytyksellä, että lausunnolla olleessa ehdotuksessa esitetyistä kortteli-, puisto- ja lähivirkistysalueiden suunnitteluratkaisuista sekä kulttuuriympäristön arvoja tukevista määräyksistä pidetään kiinni.

De Gamlas Hemin näkymäyhteydet Pyhäjärven suuntaan ratkeavat Eteläpuiston asemakaavassa nro 8581. Kaupungin tavoitteena on säilyttää kulkutautisairaalan, Kurilan ja ns. Kärysaunan rakennukset sekä mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen. Täydennysrakentaminen samaan kortteliin luo taloudellisia edellytyksiä vanhojen rakennusten säilymiselle ja edellyttää riittävää volyymiä uudisrakentamiselle.

Muistutukset 8581

Muistutusten sisällöt jakautuivat melko tasaisesti kulkutautisairaalan säilyttämistä tai purkamista kannattaviin näkemyksiin. Osassa muistutuksista kulkutautisairaalan korttelin täydennysrakentamista haluttiin lisätä, kun taas osassa muistutuksista esitettyä täydennysrakentamisen ratkaisua pidettiin liian massiivisena. Muista aiheista saatiin mainintoja mm. yhteisöasumiseen, liikennesuunnitteluun (kaavan 8581 kokonaisuuteen liittyen) sekä päiväkodin sijoittamiseen liittyen.

Kaavan 8883 kaavaratkaisussa on huomioitu palaute korttelien 95 ja 96 osalta.

Ponsi 8581

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen § 134 mukaisesti on arvioitu uudelleen kulkutautisairaalan suojelutarvetta. Kulkutautisairaalan alue kuuluu Koulu- kadun maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kulkutautisairaalan alueella on erityistä sosiaali- ja yhteiskuntahistoriallista arvoa. Kulkutautisairaalan arvoa korostaa sen luonne alueen rakennuskantaa yhdistävänä ja ainoana säilyneenä potilaiden hoitoon käytettynä rakennuksena. Kulkutautisairaalan rakennus tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n nojalla suojella asemakaavassa.

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen § 134 mukainen liikennesuunnittelun tarkentaminen tapahtuu Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 jatkosuunnittelussa.

Asemakaavan 8581 valmistelu keskeytettiin hankkeen laajan vastustuksen vuoksi. Kaupunginhallituksen päätöksen (25.11.2019) mukaisesti Eteläpuiston ranta-alueen asemakaavoitusta ei tehdä asemakaavoitusohjelman vuosina 2020–2024, mutta De Gamlas Hemin ja kulkutautisairaalan kortteleita voidaan kehittää. Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 laatiminen uusin puistokaavan tavoittein on käynnistynyt uudelleen keväällä 2024.

Asemakaavaehdotus nro 8883

Kulkutautisairaala- ja Gamlas Hem- korttelien asemakaavasta nro 8883 laadittiin uusi asemakaavaehdotus, jossa on huomioitu Eteläpuiston kaavan nro 8581 palaute näiden korttelien osalta. Vastineluettelo kaavan 8581 kortteleiden 95 ja 96 osalta on tämän kaavan liitteenä.

Kulkutautisairaala- ja Gamlas Hem- korttelien asemakaavaehdotus nro 8883 siihen liittyvine aineistoineen oli nähtävillä 16.12.2021-28.1.2022 välisen ajan ja nähtävilläoloaikana saapui 54 muistutusta ja 4 lausuntoa.

Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot ja kooste kaavan 8883 muistutuksista ovat koottuna vastineluetteloon, joka on kaavan liiteaineistossa.

Lausunnot

Viranomaiset näkivät kaavaratkaisun kehittyneen oikeaan suuntaan, kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen liittyvät reunaehdot on pääsääntöisesti huomioitu ja Kulkutautisairaalan korttelin täydennysrakentamisen positiivisena; uudisrakentaminen tuo oman ajallisen kerroksensa. Suunnitteluratkaisu on perusteltu, ja se riittävällä ja harkitulla tavalla edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota uudisrakentamisen massoitteeluun, mittakaavaan ja materiaalivalintoihin siten, että vanhojen rakennusten hierarkia ja kaupunkikuvalliset seikat tulevat huomioiduksi.

Kaavaratkaisun tueksi toivottiin vaikutusten arvioinnin täydentämistä ja edellytettiin Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 § mukaista viranomaisneuvottelua. Kulkutautisairaalan alue kuuluu kaava-alueen merkittäviin rakennetun ympäristön kohteisiin. Sen osalta kaavaehdotus on kehittynyt asianmukaisesti osoittaessaan alueen keskeisen rakennuskannan suojeluksi. Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta edellytti kaavaehdotuksen 8581 nähtävillä panon yhteydessä, että jatkosuunnittelussa arvioidaan uudelleen kulkutautisairaalan suojelutarvetta. Viranomaiset totesivat esiin tuomansa kulkutautisairaalaan liittyvät arvot ja totesivat, että rakennukset tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n nojalla suojella asemakaavassa.

Viranomaispalautteessa kommentoitiin myös rakentamisen reunaehtoja kaasuputken suhteen. Rantavyöhykkeellä olevan kaasuputken suojaetäisyydet suunniteltujen rakennusten ja kaasuputken välillä täytyy, mutta mahdolliset vaikutukset kaasuputken tulee tarkastella ja hyväksyttää Gas-gridillä 50 m lähempänä toimittaessa.

Muistutukset 55 kpl:

- 28 muistutuksessa: Kulkutautisairaalan monipuolisen kulttuuritoiminnan ja julkisen kohtaamispaikan jatkamista eri muodoissa pidettiin tärkeänä.
- 26 muistutuksessa: Rakentamisen määrä on liian suurta ja/tai korkeaa.
- 11 muistutuksessa: kritisoiitiin kaavoituksen prosessia ja osallistumiseen liittyviä ongelmia.
- 11 muistutuksessa: Toivottiin talonmiehen roolin ja sen toimintaedellytysten säilyttämistä.
- muita kommentteja: Tuotiin esiin alueen historiallisten arvojen ja luontoarvojen säilyttämistä, liiallista liikennettä ja rakennusten purkamisen vaatimista.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 6.6.2023

Kaavaratkaisu nähtiin myönteisenä, uudisrakentaminen luo ajallista kerrostumaa, täydennystarpeita selvityksiin, havainne aineistoon ja kaavamerkin­ töihin.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen;

Kaava on muutettu vähäisesti palautteen takia. Kaavaratkaisu tukee alueen kulttuurikäyttöä ja asemakaavaan lisättiin myös pihan kulttuuritoimintaan velvoittava yleismääräys ja osa Kulkutautisairaalan pääkäyttötarkoituksesta osoitettiin kulttuuritoiminnalle. Talonmiehen rooli korttelissa ei ole kaava- asia (se on toistaiseksi sovittu kaupungin ja talonmiehen kesken). Kaava edellyttää suojeltujen rakennusten korjaamista ennen uudisrakentamista. Uudisrakennusten rakennusaloja madallettiin ja selkeytettiin ja rakennusoi- keutta pienennettiin palautteen vuoksi. Kaavan selvityksiä (lepakko- liito- orava ja meluselvitys) ja kaavaselostusta on täydennetty ja kaavaan on tar- kennettu selvitysten pohjalta mm. melumääräyksiä. Vastineisiin ja vaiku- tustenarviointiin lisättiin havainnekuvia ja kirjattiin lisäperusteluja. Etelä- puiston asemakaava 8581 on käynnistetty uudelleen puistokaavan tavoit- tein maaliskuussa 2024.



Kuva 14: Ote kaavan nro 8883 havainnekuvasta suunnittelualan lähiympäristöstä. (Korttelin 95 viitesuunnitelma LSV-arkkitehdit, Jolma-architects 2022)

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavan nro 8883 laadinta tukeutuu pääosin Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 yhteydessä on laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 aineistot löytyvät kaupungin verkkosivuilta: www.tampere.fi/kaavat/8581.

Kaavatyön nro 8883 yhteydessä laadittiin kulkutautisairaalan kortteliin viitesuunnitelma, jossa on tarkasteltu korttelin pihan toimintoja, kulkutautisairaalarakennuksen käyttömahdollisuuksia sekä pysäköintiratkaisuja.

Asemakaavaa nro 8883 koskevia selvityksiä ja suunnitelmia ovat:

- Tampereen kulkutautisairaalan rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen, 2009
- Rakennusinventointi, De Gamlas Hem, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2016
- Pynnikin entinen kulkutautisairaala, rakennus- ja LVI- tekniikan kuntoarvio, Huura, 2015
- Entisen kulkutautisairaalan kärysauna, lämpökeskus ja mehuasema, rakennus- ja LVI- tekniikan kuntoarvio, Huura, 2016
- Kulkutautisairaalan korttelin viitesuunnitelma, Arkkitehdit LSV/Jolma, 2022
- Koulukatu 19, 23 asemakaava 8883, Liito-orava- ja lepakkoselvitys, Sitowice 2023
- Kaakinmaa (VI), Koulukatu 19 ja 23 täydennysrakentaminen ja suojeleminen, asemakaavan nro 8883 meluselvitys, WSP 2023

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

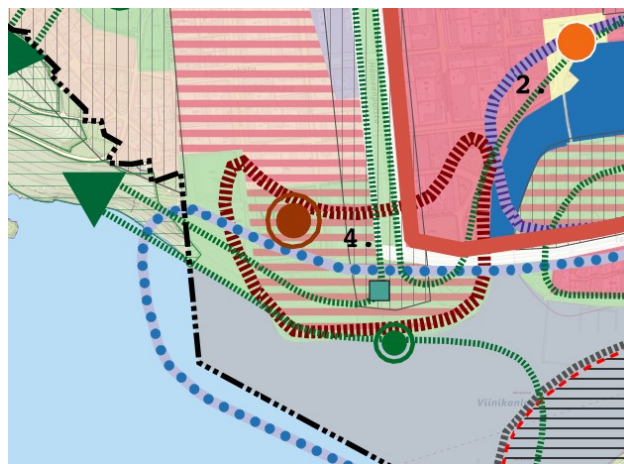
6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen ja Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualue on osa Koulukadun maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen ja virkistyksen sekoittunutta aluetta

Alueella on voimassa Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Strategisessa osayleiskaavassa suunnittelualaue on keskustatoimintojen ja virkistyksen sekoittunutta aluetta. Alue kuuluu myös asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle sekä Näsijärven ja Pyhäjärven rantojen kehittämisvyöhykkeelle. Yleiskaavassa on osoitettu myös kaupunkirakenteen täydentämisestä johtuva uuden tai merkittävästi kehitettävän julkisen palvelun tarve, jonka sijainti on ohjeellinen. Merkinnällä on osoitettu aluetta palvelevan päiväkodin, koulun tms. palvelun tarve.



Kuva 15: Ote Tampereen keskustan strategisesta osayleiskaavasta.

6.3 Asemakaava

Korttelissa nro 95 on voimassa asemakaava nro 1783 vuodelta 1962, jonka mukaan alue on sairaaloiden korttelialuetta. Kerrosluvaksi on merkitty IV. Alueen pinta-alasta saa käyttää 50 % rakentamiseen. Tontin pinta-ala on 9069 m².

Korttelissa nro 96 on voimassa asemakaava nro 6847 vuodelta 1991, jonka mukaan alue on yleisten rakennusten korttelialuetta. De Gamlas Hemin rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä. Korttelin länsipäähän on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 3100 kem² ja kerrosluku on III.

Pyhäjärvenkadulla on voimassa asemakaava nro 6301 vuodelta 1985. Kurilankadulla on voimassa asemakaava nro 801 vuodelta 1956. Papinkadulla on voimassa asemakaava nro 43 vuodelta 1947. Katualueet ovat voimassa olevissa kaavoissa osoitettu katualueiksi.

6.4 Tonttijako

Asemakaava-alueelle tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

6.5 Koulun ja päiväkodin rakentaminen

Eteläpuiston koulun ja päiväkodin rakentaminen on käynnistynyt ennen kaavatyön valmistumista. Koulun hankesuunnitelma hyväksyttiin Tampereen kaupungin sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 26.8.2021. Kouluja päiväkotitoteutetaan kortteliin nro 96 voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Suunnittelussa on huomioitu kaavan tavoitteet ja koulun asemakaavamerkinnot täsmennetään alueen kulttuuriarvot ja muut reunaehdot huomioiden.

6.6 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy alueen toteuttamista kuvaavat havainnekuva sekä Kulkutautisairaalan viitesuunnitelma, (LSV/Jolma 2022).

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.12.2021, tark. 8.4.2024
- Asemakaavakartta 7.12.2021, tark. 8.4.2024
- Asemakaavan seurantalomake 8.4.2024
- Palaute- ja vastineraportti 8.4.2024
- Kulkutautisairaalan korttelin viitesuunnitelma, LSV/Jolma, 27.9.2022
- Havainnekuva 7.12.2021, tark. 8.4.2024

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tampereen kulkutautisairaalan rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen, 2009
- Rakennusinventointi, De Gamlas Hem, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2016
- Pyynikin entinen kulkutautisairaala, rakennus- ja LVI- tekniikan kuntoarvio, Huura, 2015
- Entisen kulkutautisairaalan kärysauna, lämpökeskus ja mehuasema, rakennus- ja LVI- tekniikan kuntoarvio, Huura, 2016
- Koulukatu 19, 23 asemakaava 8883, Liito-orava- ja lepakkoselvitys, Sitowice 2023
- Kaakinmaa (VI), Koulukatu 19 ja 23 täydennysrakentaminen ja suojele, asemakaavan nro 8883 meluselvitys, WSP 2023

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	03.04.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8883, VI-95 ja 96		
Hyväksymispvm	20.5.2024	Ehdotuspvm	14.12.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	23.04.2015
Hyväksymispykälä	80	Kunnan kaavatunnus	837-8883
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0208	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,3554	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0208

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0208	100,0	21870	1,08	0,0000	1394
A yhteensä	0,8763	43,4	16670	1,90	0,8763	16670
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3898	19,3	3300	0,85	-1,1631	-17176
C yhteensä	0,2562	12,7	1900	0,74	0,2562	1900
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4985	24,7			0,0306	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3554	17,6		0,3554	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4		3	2257

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0208	100,0	21870	1,08	0,0000	1394
A yhteensä	0,8763	43,4	16670	1,90	0,8763	16670
ALY	0,8763	100,0	16670	1,90	0,8763	16670
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3898	19,3	3300	0,85	-1,1631	-17176
Y-13					-0,6460	-5000
Y	0,3898	100,0	3300	0,85	0,3898	3300
YS					-0,9069	-15476
C yhteensä	0,2562	12,7	1900	0,74	0,2562	1900
C-7	0,2562	100,0	1900	0,74	0,2562	1900
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4985	24,7			0,0306	
Kadut	0,4985	100,0			0,0306	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3554	17,6		0,3554	
ma-36/	0,3554	100,0		0,3554	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4		3	2257
Asemakaava	4		3	2257
Ei-asekaava				