

Vanha Domus, Väinämöisenkatu 11

Asemakaavan muutoksen selostus

3.3.2025



Asemakaava nro 8748

TRE:3518/10.02.01/2019
ja 5.3.2025 lähtien TRE:1479/10.02.01/2025

VANHAN DOMUKSEN ASEMAKAAVA NRO 8784

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.11.2023 päivättyä ja 3.3.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8784. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Kalevan kaupunginosan korttelin nro 820 tonttia nro 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Kalevan kaupunginosan korttelin nro 820 tontti
nro 15 ja katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä.

Diaarinumero:

TRE:3518/10.02.01/2019, 10.05.2019

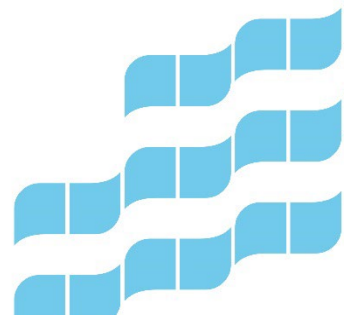
ja 5.3.2025 lähtien TRE:1479/10.02.01/2025

Vireille tulo:

15.8.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaleva, Vanha Domus, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8748.



TIIVISTELMÄ

Tavoitteena opiskelija-asumista hyvien yhteyksien varrella

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö (jatkossa TOAS) on aloittanut hankkeen, missä se haluaa kehittää Vanhan Domuksen tonttia opiskelija-asumisen tarpeisiin kulttuuriympäristöä kunnioittavaa tavalla. Tontilla sijaitsee A, B, C, D ja E-talot. Vanha Domuksen kokonaisuus on Tampereen ensimmäinen opiskelija-asunnoksi rakennettu kohde.

Asemakaavamuutoksen tarkentuneena tavoitteena on suojelukysymysten ja täydennysrakentamisen tutkiminen opiskelija-asumiseen suunnittelualueella, raitiotiereitin varrella. Alueen kaupunkikuvalliset, rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan suunnittelussa Kalevan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömässä läheisyydessä.

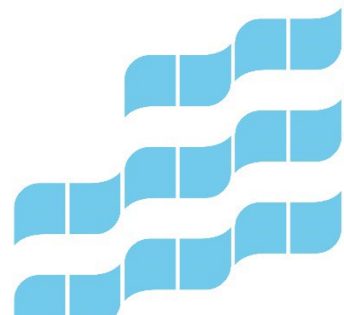
Vanha Domus uudistuu

Asemakaavan valmisteluaineistossa Joukahaisenkadun varrella sijaitseva A-talo suojellaan ja B–E-talot puretaan. TOASin mukaan Vanhan Domuksen rakennukset ovat teknisen käyttöikänsä päässä. Purettujen rakennusten tilalle rakennetaan uusi opiskelija-asuintalo.

Vanhan Domuksen arkkitehtuurikilpailu

TOAS järjesti yleisen arkkitehtuurikilpailun Vanhan Domuksen tontin suunnittelusta yhteistyössä Tampereen kaupungin ja Suomen Arkkitehtiliiton kanssa 18.12.2019–31.3.2020.

Kilpailun tavoitteena oli tontin kehittäminen siten, että asumisviihtyvyys paranee, kulttuuriympäristön arvot säilyvät ja asumisen täydennysrakentaminen raitiotien varrelle mahdollistuu. Kilpailun yhtenä tavoitteena oli myös tonttitehokkuuden kasvattaminen. Purkavat ja säilyttävät vaihtoehdot olivat mahdollisia ja kaikkia vaihtoehtoja tarkasteltiin kilpailussa yhdenvertaisina.



Kilpailun merkittävimpänä haasteena pidettiin kaupunkikuvaan sopivan ja sitä täydentävän ratkaisun löytämistä.

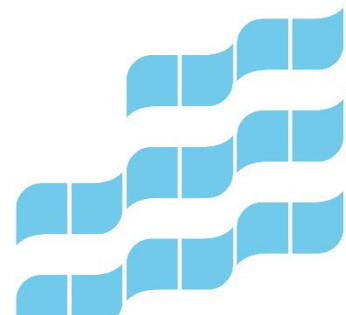
Kilpailuun saatiin 78 hyväksyttyä ehdotusta. Voittajaksi valittiin JADA Oy:n ja Lindroos Architects Oy:n ehdotus ”SIKSAK”. Kilpailuehdotus säilyttää olemassa olevista rakennuksista A-talon ja esittää suunnittelualueen itäosaan uuden rakennuksen. Kilpailuohjelmaan oli kirjattu, että kilpailun voittanutta ehdotusta tullaan käyttämään soveltuvilta osin asemakaavoituksen pohjana. Asemakaavaratkaisu pohjautuu arkkitehtuurikilpailun voittajatyöhön, ja jota on edelleen kehitetty selvitysten ja monialaisen suunnittelun pohjalta.



Arkkitehtuurikilpailun voittajatyötä on jatkokehitetty asemakaavan valmisteluvaiheeseen, havainnekuva Joukahaisenkadulta.

Rakennusoikeus kasvaa

Pääkäyttötarkoitus muuttuu opiskelija-asumiseen. Tontille muodostuu rakennusoikeutta 10 550 k-m². Nykyinen asemakaava mahdollistaa liike ja asuinrakentamista noin 7 325 k-m², joten uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 3 225 k-m².



Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 15.8. – 5.9.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

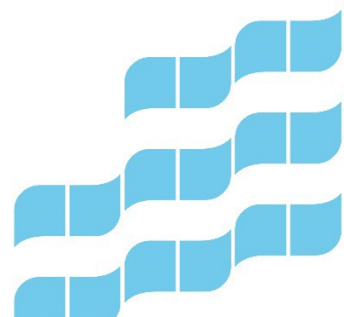
Viranomaispalautteessa nousi esiin Kalevan kirkko ja kaupunginosa - nimisen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajautuminen kulmittain kaava-alueeseen. Kaavalle asetettujen tavoitteiden todettiin olevan liian yleispiirteisiä ja epätarkkoja, ja todettiin, että rakennetun ympäristön selvitys tulee olla käytettävissä jo arkkitehtuurikilpailussa ja se tulee huomioida kaavan jatkosuunnittelussa. Arkkitehtuurikilpailun suhde asemakaavaprosessiin ja sen tavoitteisiin tulee kuvata selkeämmin. Kommenteissa nousi esille myös hulevesiselvityksen tarve.

Mielipiteessä korostettiin Vanhan Domuksen sosiaali- ja sivistyshistoriallista merkitystä Tampereen ensimmäisenä opiskelija-asuntolana sekä kurssikirjastona, ja osana tamperelaista opiskelija- ja korkeakoulukulttuuria sekä esitettiin niiden vuoksi Vanha Domuksen kokonaisuuden suojelua sekä mahdollisen täydennysrakentamisen tiukkaa sopeuttamista entiseen rakennuskantaan.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laadittiin selvityksiä, tarkennettiin kaavan tavoitteita, käytiin arkkitehtuurikilpailu ja ohjattiin kilpailun voittanutta työtä edelleen kaavan viitesuunnitelmaksi. Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvät rakentamistapaohje, havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - asetetaan nähtäville 16.11.–7.12.2023.

Valmisteluvaiheesta saatiin nähtävilläoloaikana seitsemän viranomaiskommenttia ja yksi mielipide. Tullut palaute ja asemakaavoituksen vastineet niihin on esitelty erillisessä palaute- ja vastineraportissa.



Viranomaispalautteessa toivottiin tehtäväksi laadukas pihasuunnitelma viitesuunnitelman oheen, kiitettiin uudisrakennuksen arkkitehtuuria, mutta kyseenalaistettiin ratkaisua suojella vain yksi rakennus.

Viranomaiskommenteissa nousivat esiin purkamisen myötä menetettävät rakennetun ympäristön arvot ja merkittävät kulttuurihistorialliset arvot sekä purkavan uudisrakentamisen negatiiviset kiertotalous- ja ilmastovaikutukset. Saaduista kommentteista ilmeni tarve selvitysten täydentämiseen.

Läheisen taloyhtiön jättämässä mielipiteessä oltiin huolissaan uusien asukkaiden mahdollisesta kulkureitistä naapuripihojen kautta.

Saadun palautteen myötä asemakaavan rakennusoikeutta laskettiin 650 k-m² ja kaava-aineistoa täydennettiin pihasuunnitelmalla ja hiilijalanjäljen laskennalla.

Ehdotusvaihe

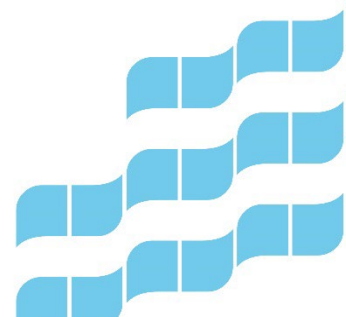
Asemakaavan valmisteluvaiheen aineistoa täydennettiin erillisellä pihasuunnitelmalla. Asemakaavan rakennusoikeutta laskettiin ehdotusvaiheessa 650 k-m². Asemakaavamerkintöjä tarkennettiin mm. suojelumerkintöjen ja piha-aluetta koskevien merkintöjen osalta.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Täydentyä.

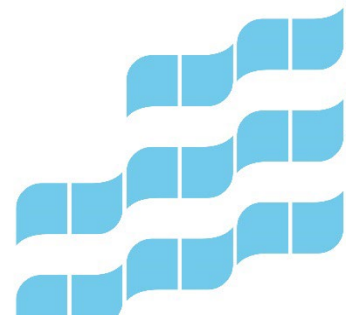
Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

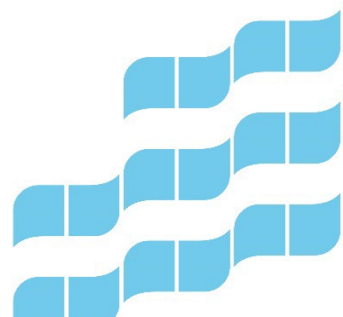


Sisällys

Asemakaavan muutoksen selostus	1
TIIVISTELMÄ.....	3
Tavoitteena opiskelija-asumista hyvien yhteyksien varrella.....	3
Vanha Domus uudistuu	3
Vanhan Domuksen arkkitehtuurikilpailu.....	3
Rakennusoikeus kasvaa	4
Asemakaavaprosessin vaiheet	5
Asemakaavan toteuttaminen	6
1. LÄHTÖKOHDAT	9
1.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	9
1.2. Aiemmin tehdyt suunnitelmat	19
1.3. A-talon peruskorjaus	20
2. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
2.1. Kaavan rakenne	22
2.2. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	24
2.3. Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	27
2.4. Nimistö	29
3. KAAVAN VAIKUTUKSET.....	29
3.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	29
3.2. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	31
3.3. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	33
3.4. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja	33
3.5. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	34
3.6. Muut kaavan merkittävät vaikutukset	41
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	41
4.1. Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	41



4.2.	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	41
4.3.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	41
4.4.	Osallistuminen ja vuorovaikutus	53
4.5.	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	54
5.	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	58
5.1.	Selvitykset ja niiden huomioiminen asemakaavaratkaisussa	60
6.	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	65
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	72
7.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	72
7.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	72
7.3.	Toteutuksen seuranta	73
8.	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	73
8.1.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	73



1. LÄHTÖKOHDAT

1.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1. Vanha Domus opiskelija-asuntola

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 km etäisyydellä Tampereen keskustasta itään, Kalevan kaupunginosassa, osoitteessa Väinämöisenkatu 11. Sammonkadulla, noin 100 m etäisyydellä, suunnittelualueesta etelään on lähin raitiotiepysäkki. Yliopiston pääkampus sijaitsee 1,5 km ja ammattikorkeakoulun kampus 700 metrin etäisyydellä.

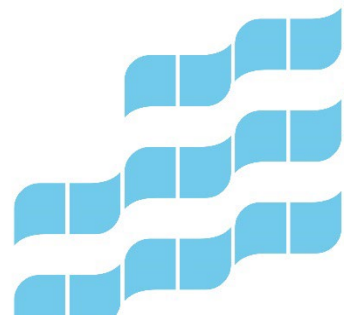
Tontilla sijaitseva Vanha Domus on Tampereen ensimmäinen opiskelija-asunnoksi rakennettu kohde, joka rakennettiin vuosina 1959–65 neljässä rakennusvaiheessa. Kaikkiaan siinä oli 322 opiskelija-asuntoa. Rakennuksessa on vuosien mittaan tehty muutoksia, jossa on muutettu esim. kerrosten lukuhuoneet sekä maantasokerroksen ravintola- ja keittiötilat asunnoiksi. Rapatussa julkisivussa muutokset ovat näkyneet muun muassa suurten ikkunoiden pienentämisenä julkisivulaudoituksella. Nykyisin asuntoja on 181 kpl. Historiallisen ja rakennushistoriallisen merkittävyytensä (moderni rakennusperintö) lisäksi rakennuskokonaisuus on hyvä esimerkki oman aikakautensa suunnittelusta, ja se sijoittuu näkyvästi osaksi Kalevan kerrostaloaluetta. TOASin mukaan Vanhan Domuksen rakennukset ovat teknisen käyttöikänsä päässä.

Suunnittelualueen ympäristö on 1950- ja 1960-luvuilla rakentunutta asuinkerrostaloaluetta. Kalevan kirkon ja kaupunginosan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) rajautuu kulmittain kaava-alueeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on 6691 m².

1.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Kalevan kaupunginosa on 1940–1960-luvuilla avoimelle viljelyalueelle rakentunutta kaupunkiympäristöä. Puistojen ja pihojen kasvillisuus



on istutettua. Tontin puiden ja nurmialueiden merkitys on viihtyvyyden kannalta suuri koska lähialueilla ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Väinämöisenkadun varressa on osittain tuhoutunut puurivi, jolla on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan. Samoin A-talon pohjois- ja etelä-päätyjen puusto, joka on kaadettu peruskorjauksen myötä, on ollut tärkeä osa kaupunkikuvaa. Suunnittelualan pinta-alasta noin kolmasosa on nurmi- tai istutusaluetta, loppu on kattopintaa tai vettä läpäisemätöntä asfalttia.

Maaperä

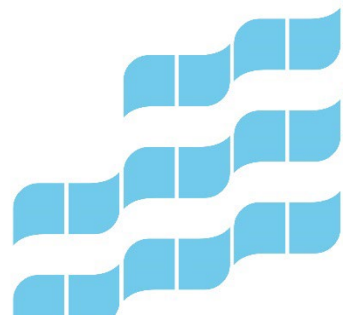
Painokairaustietojen perusteella suunnittelualan maaperä on silttiä.



Suunnittelualue rajattuna ilmakuvassa. Kuvan alalaidassa näkyy Sammonkatua ja ylälaidassa Kalevan uintikeskus. Copyright © 2021 Blom.

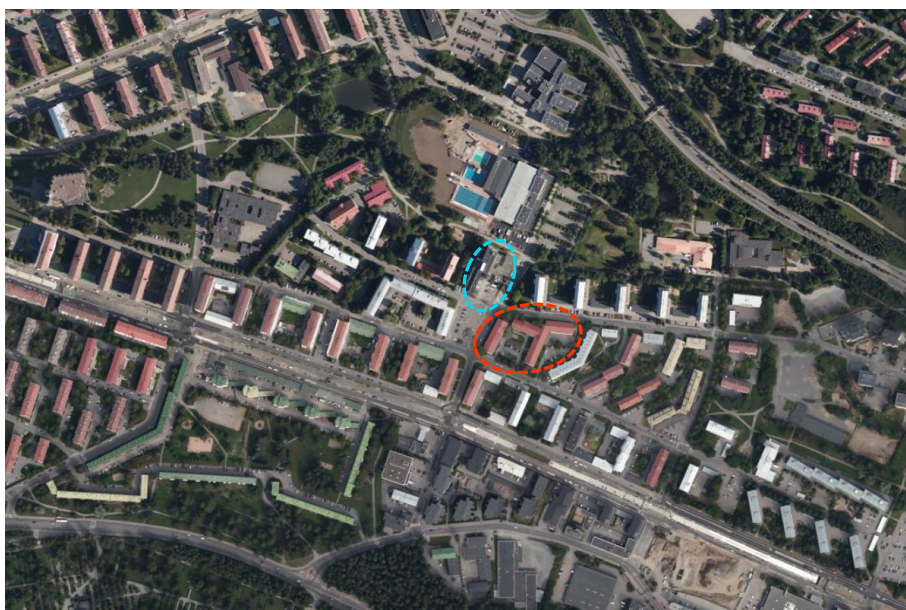
1.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaleva on ollut 1900-luvun alkupuolella vielä maaseutumaista ympäristöä, kun kaupunki päättyi Tammelaan. Sammonkadun ja Teiskontien pääväylien välistä aluetta hallitsivat pellot vielä 1940-

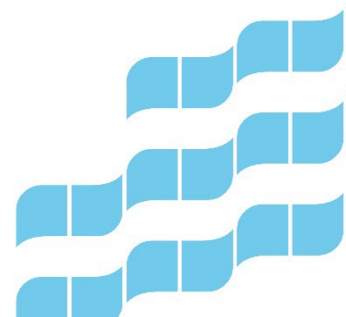


luvulla. 1960-luvun puolen välin jälkeen pääväyliä reunustavat rakennukset oli rakennettu jo pitkälti nykyiseen muotoonsa. Kalevan pienemmillä sivukaduilla on jokaisella oma persoonallinen luonteensa. Vaikka rakenne näyttää tasalaatuiselta lamellitalojen korttelistolta, katutilan tunnelma muuttuu eri tekijöiden yhteisvaikutuksesta: rakennukset sijaitsevat eri kaduilla eri tavoin suhteessa katulinjaan, kadut ovat eri levyisiä ja eri tavalla suorita tai kaarevia.

Vanhan Domuksen asuntolarakennuksessa on näkyvissä ja yhdistyvät Sammonkatuun kohtisuorasti sijoittuvien lamellitalojen suuntaukset Pellervonkadun varren kadunsuuntaisten rakennusten suuntiin. Länsipuolella sijaitsee yleisenä pysäköintialueena toimiva aukio, jolla sijaitsevat kioski- ja muuntamorakennus. Aukion pohjoispuolella sijaitsee vuonna 1968 valmistunut opiskelija-asuinrakennus Uusi Domus.



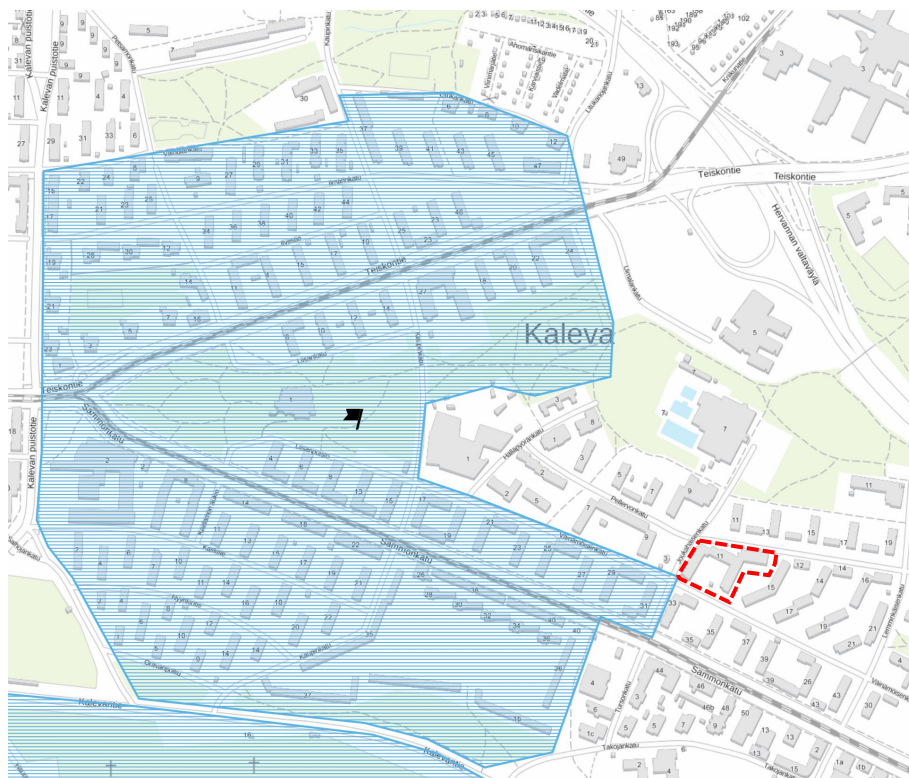
Kalevan asuinalueita ilmakuvassa, Copyright © 2021 Blom, suunnittelualue ympyröity punaisella ja Uusi Domus sinisellä katkoviivalla.



1.1.3.1. Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue ei sisälly Kalevan kirkko ja kaupunginosa -nimiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennetun ympäristön alueeseen (RKY), mutta sivuaa kulmittain sitä.

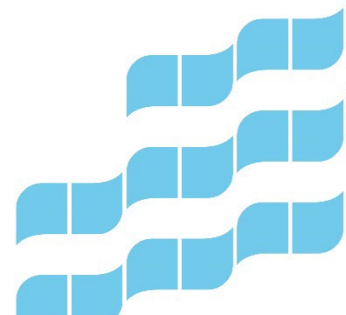
Kaleva on yksi yhtenäisimmistä ja laajimmista kaupunginosista, joka on toteutettu toisen maailmansodan jälkeen funktionalismin kaavoitusperiaatteiden mukaisesti.



Kalevan kirkko ja kaupunginosa -nimisen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) rajautuu kulmittain suunnittelualueeseen. RKY-alue on vaakaraidoitettu sinisellä rasterilla ja suunnittelualue osoitettu katkoviivalla.

Laaditun rakennushistoriaselvityksen (Sitowise, 2019) mukaan Vanhan Domuksen kokonaisuudella on seuraavia kulttuurihistoriallisia arvoja:

- historiallisesti: sosiaalihistoria/asuntolat
- sivistyshistoria: yhteiskunnallinen korkeakoulu
- rakennushistoria: moderni rakennusperintö ja
- ympäristöarvo: maisemallisesti (kaupunkikuvallisesti) keskeinen.



Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Kalevan laajan kerrostaloalueen keskivaiheille, Kalevan toisen alueellisen pää- ja kokoojakadun Sammonkadun pohjoispuolelle. Sitä ympäröivät pohjois – eteläsuuntaiset, massoitteuiltaan yhtenäiset, lamellitalojen korttelit.

Vanhan Domuksen kortteli on kolmikerroksisia, osin maanpäällisellä kellarilla olevia lamellitaloja, ja ympäröivät korttelit pääosin kuusikerroksia, Uuden Domuksen ollessa korkein seitsenkerroksisena rakennuksena. Lähiympäristössä katujen suuntaiset massat ovat yksi- tai kaksikerroksisia.

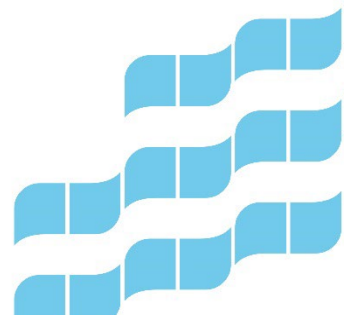


Rakeisuuskartta suunnittelualueen ympäristöstä, suunnittelualue rajattu katkoviivalla.

Virkistysmahdollisuudet

Kalevan alueen puistot ja kentät ovat helposti saavutettavissa. Kalevan uimakeskus ja maauimala sijaitsevat noin 150 metrin ja Kaupin ulkoilumaastot ovat noin 1,2 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Tekninen huolto



Suunnittelualue sijaitsee olevan kaupunkirakenteen keskellä, joten vesihuolto ja muut tekniset järjestelmät on jo rakennettu.

Liikenne

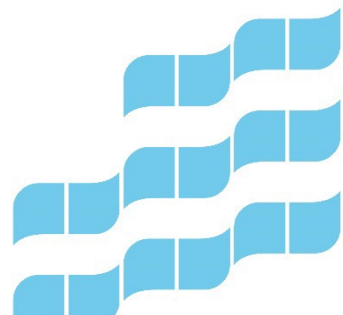
Suunnittelualue sijaitsee Kalevan toisen alueellisen pääkadun, Sammonkadun läheisyydessä, jolla kulkee nykyään myös Hervannan suuntaan kulkevan raitiotien reitti. Lähin pysäkki on noin 100 metrin etäisyydellä, raitiotien vuoroväli on arkipäivisin 7,5 minuuttia.

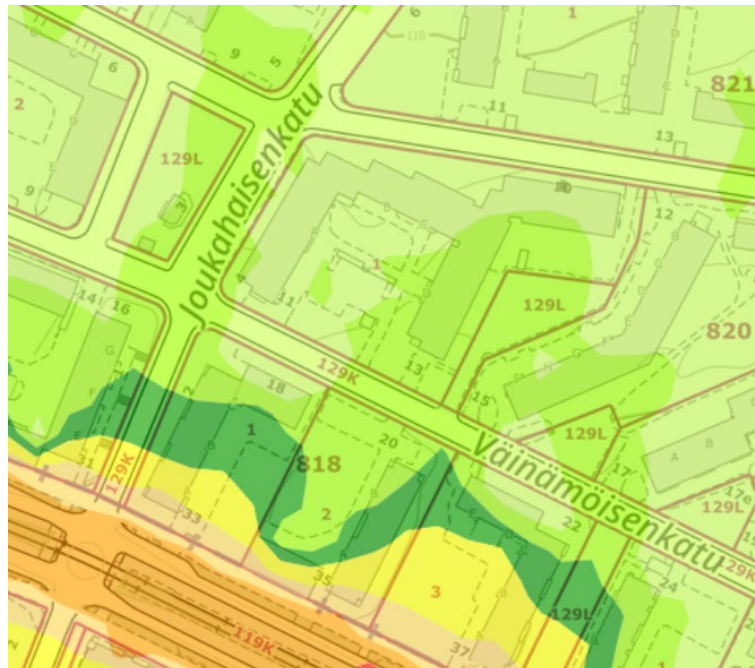
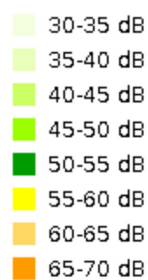
Sammonkadun pohjoisreunalla kulkee pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaan seudullinen pääreitti ja eteläpuolella alueellinen pääreitti. Joukahaisenkatu on esteettömyyden erikoistason jalankulun reittiä. Joukahaisenkatu on ajoneuvoliikenteen aluereitti, Pellervon- ja Väinämöisenkadut tonttikatuja, joilla pyöräily tapahtuu ajoradalla.

Kalevan alue kuuluu kaupungin asukas- ja yrityspysäköintialueeseen. Kun tontille toteutetaan asumisen uudistuotantoa, tontti suljetaan pois tästä järjestelmästä ja kyseisen tontin asukkaat eivät enää saa järjestelmän mukaista pysäköintioikeutta pysäköintiin katujen varsille ja yleisille pysäköintialueille. Uudistuotannon jälkeen pysäköinti on järjestettävä kokonaan omalla tontilla.

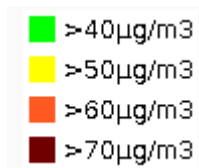
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan kaava-alueella liikennemelun päiväajan keskiäänitaso jää alle 50 dB ja yöajan keskiäänitaso jää alle 45 dB.



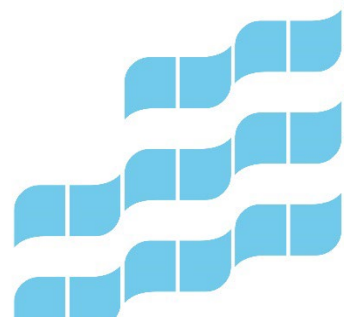


Tampereen kaupungin meluselvitys 2022 - vuoden 2040 ennuste, päiväajan keskiäänitaso.



Tampereen ilmanlaatumallinnus 2011, NO₂-pitoisuus, vrk. ohjearvo.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan alueella typpidioksidin (NO₂) pitoisuus on yli 50 mikrogrammaa kuutiota kohden.



Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

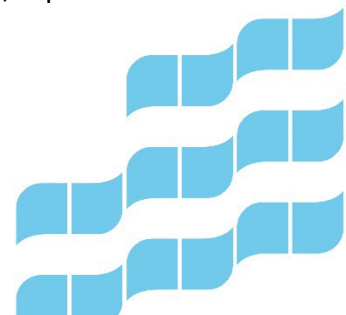
Kaavaa varten laaditun rakennushistoriaselvityksen mukaan Vanhan Domuksen lounais- ja luoteiskulmat ovat maiseman fokuksia, molempien itä-länsisuuntaisten, Pellervon- ja Väinämöisenkatujen taitekohdassa. Selvityksessä on ilmeisimmin kuitenkin tarkoitettu kaupunkikuvallista tai kaupunkitilan fokusta. Vanha Domus on aukio- ja risteysalueella maamerkkinä: A talon päädyn Domus-kyltti ja julkisivujen jäsenitys kertovat edelleen asuntola-asumisesta Kalevalle tyypillisine ilmiöineen. Nykyisin Vanhalle Domuksille tyypillistä on puistomainen, vihreä piha. Rakennuksen valmistuttua piha oli alkuun avoimempi ja käytännöllisemmin jäsennetty.



Vanhaa Domusta esittelevä postikortti 1960-luvulta. Alun perin piha-alueet olivat avoimia. Kuva YKK kuva-arkistosta.

Rakennushistoriaselvityksen mukaan Vanhan Domuksen kokonaisuus edustaa tyyliltään vaaleaa 1930–50-lukujen pohjoismaista funktionalismia.

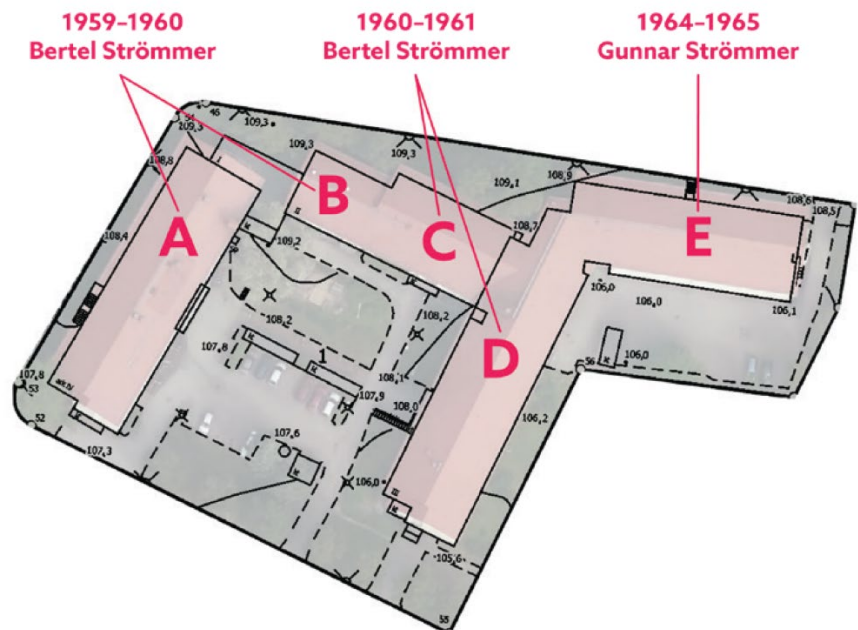
Vaikkakin Vanha Domus (talot A–E) on erityisesti opiskelija-asuntolaksi ja kesähotelliksi rakennettu, edustaa se hyvin alueelle tyypillistä asuinlamellien arkkitehtuuria. Sen ominaispiirteitä ovat tontin muotoja mukaileva taitettu rakennuskompleksi, rapatut



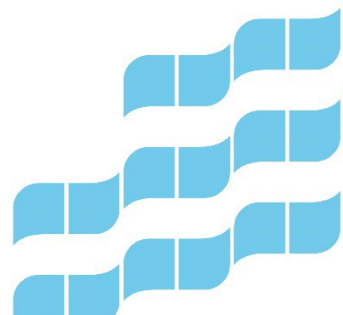
vaaleasävyiset julkisivut, kaksiosaiset ikkunat, harjakatot, tuuletusparvekkeet, lipoilla korostetut sisäänkäynnit. Erityinen ominaispiirre asuinkerrostaloihin nähden on pohjaratkaisussa: asuntolatyypinen keskikäytävä, jonka molemmin puolin on soluasuntoja. Vanha Domus rakennusosineen on Kalevan kaupunkikuvassa jatkumo lähikortteleiden matalampien 1950-luvun lamellitalojen rivistöön.

Opiskelija-asuntola Vanha Domus

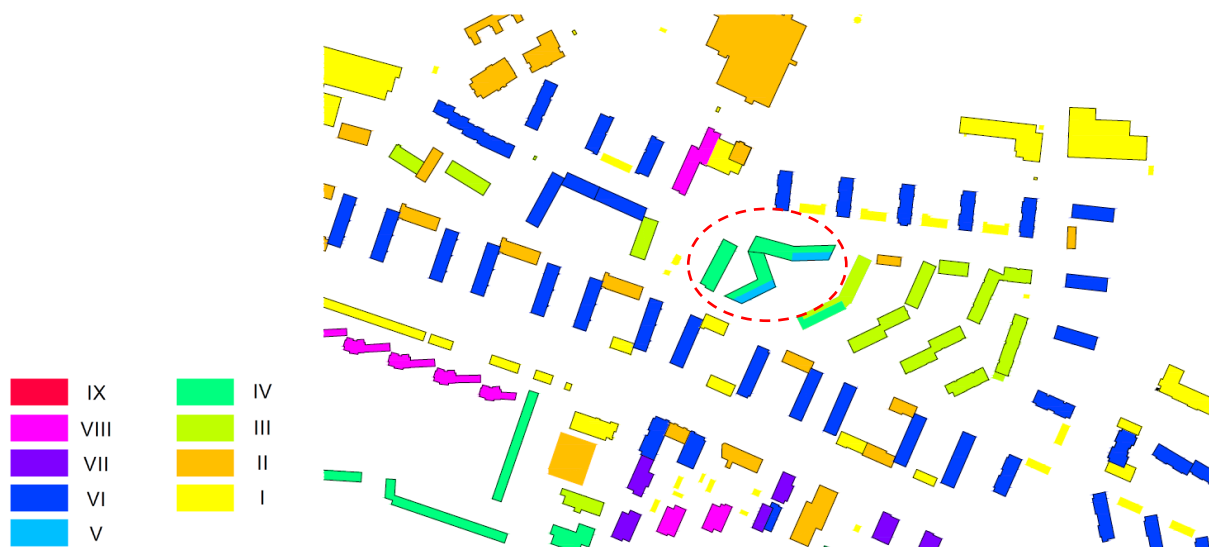
Tontilla sijaitseva Vanha Domus on Tampereen ensimmäinen opiskelija-asuntolaksi rakennettu kohde. Sen suunnittelu aloitettiin heti, kun päätös yhteiskunnallisen korkeakoulun siirrosta Tampereelle oli tehty. Domus rakennettiin vuosina 1959–1965. Vanhan Domuksen -talot ovat suunnitteet arkkitehdit Bertel (talot A–D) ja Gunnar (E-talo) Strömmer. Historiallisen merkittävyytensä lisäksi rakennuskokonaisuus on hyvä esimerkki oman aikakautensa suunnittelusta, ja se sijoittuu näkyvästi osaksi Kalevan kerrostaloaluetta.



Vanhan Domuksen osien kirjaintunnisteet, rakentamisaikajankohdat ja arkkitehdit.



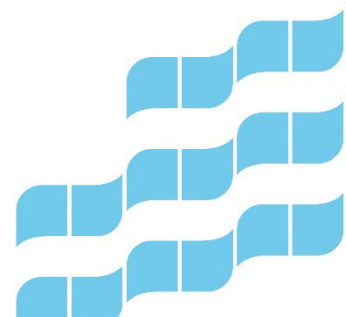
Vanhan Domuksen korttelissa nro 820 rakennukset ovat kahdesta neljään kerroksisia. Lähiympäristön kortteleissa pohjois-, etelä- ja länsipuolella asuinrakennukset ovat korkeampia, pääosin kuusikerroksisia, osassa on lisäksi maanpäällinen kellari, ja Väinölän- ja Pellervonkatujen varsilla on matalampia kadunsuuntaisia kaksikerroksia rakennusmassoja. Uusi Domus luoteispuolella on seitsemänkerroksisena alueen rakennuksista korkein.



Arkkitehtuurikilpailun voittaja "SIKSAK" ympäröitynä punaisella katkoviivalla sekä lähialueen rakennusten kerrosluvut. Työyhteisliittymä JADA Oy ja Lindroos Architects Oy, 2021.

1.1.4. Väestö ja palvelut

Kalevassa on 4608 asukasta (Tilastokeskus 31.12.2021). Asukkaista n. 40 % on 25–44-vuotiaita, mikä on hieman enemmän kuin koko Tampereella keskimäärin (n. 30 %). Eläkeiässä olevien asukkaiden (yli 65 v.) osuus on lähes vastaava kuin koko Tampereella (noin 17 %). Yli 75-vuotiaita on Kalevassa keskimäärin saman verran kuin muuallakin Tampereella. Yhden hengen asuntokuntia on noin 64 % kaikista asuntokunnista, kun niiden osuus koko Tampereen alueella on noin 53 %. Lapsiperheiden osuus perhekunnista on noin 38 %. Lapsiperheistä yksinhuoltajaperheiden osuus on noin 50 %, mikä on selvästi korkeampi kuin kaupungissa keskimäärin (noin 30 %). Kalevan asukkaista noin 15 % on opiskelijoita.



Lähin päiväkotiki on noin 300 metrin etäisyydellä ja peruskoulu ala- ja yläkouluineen noin 500 metrin päässä. Ammattikorkeakoulu on 800 metrin ja yliopisto 1,5 kilometrin etäisyydellä. Yliopistollinen keskussairaala sijaitsee noin 900 metrin ja kauppakeskus noin 1 km etäisyydellä.



Vanhan Domuksen A-talon länsijulkisivun julkisivun alimman kerroksen ikkunoiden alkuperäinen suurempi koko ilmaisee, että julkisivun takana on ollut julkista käyttötarkoitusta oleva tila, alun perin ravintola ja kerhotiloja. Nykyisin myös kivijalkakerros on pääosin opiskelija-asuntoja. Kuvassa näkyvä puusto on kaadettu kesällä 2023.

1.1.5. Maanomistus

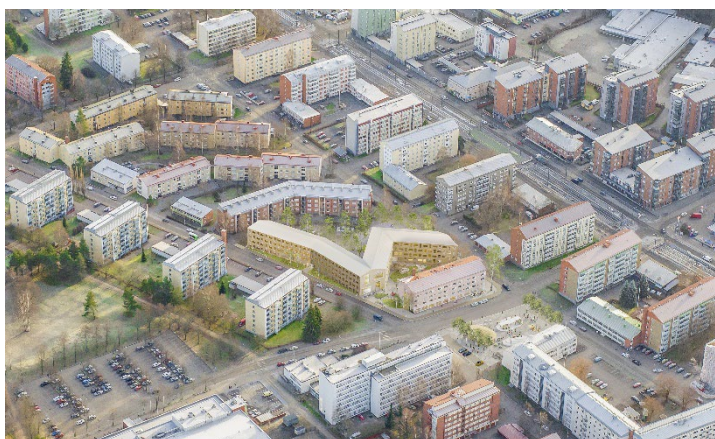
Suunnittelualueen tontti 820-1 on kaupungin omistuksessa. Tontin vuokraoikeuden haltija on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr (rekisteröity säätiö) TOAS.

1.2. Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

TOAS järjesti yleisen arkkitehtuurikilpailun Vanhan Domuksen tontin suunnittelusta yhteistyössä Tampereen kaupungin kanssa.

Kilpailuohjelmaan oli kirjattu, että voittanut ehdotus on tarkoitus käyttää soveltuvilta osin asemakaavoituksen pohjana. Voittajaehdotus on työstetty asemakaavan valmisteluvaiheessa eteenpäin asemakaavoituksen ohjauksessa. Arkkitehtuurikilpailusta kerrotaan tarkemmin kohdassa 4.3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.





TOAS VANHA DOMUS - ARKKITEHTUURIKILPAILU 31.3.2020

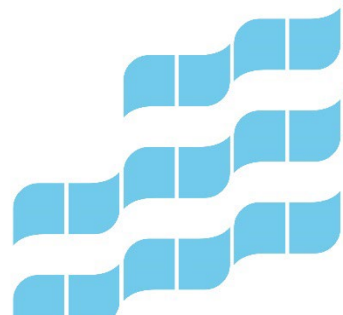
"SIKSAK"

Vanhan Domuksen arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen "SIKSAK" viistoilmakuva, perspektiivikuva sisäpihalta ja julkisivupiirros, JADA Oy ja Lindroos Architects Oy.

1.3. A-talon peruskorjaus

Voimassa olevan asemakaavan perusteella TOAS on hakenut A-talon peruskorjaukselle rakennusluvan vuonna 2022. Peruskorjaus on alkanut kesällä 2023 ja valmistunut 2024. Lupapiirustuksissa kivijalkakerroksen osin julkisivulaudoituksella pienennetyt näyteikkunat on palautettu alkuperäiseen kokoonsa, ja lounaiskulman ensimmäisen ikkunan osaksi lisätty uusi sisäänkäynti Joukahaisenkadun puolelle. Liiketilaa liittyy vain kolme ensimmäistä ikkunaa, muut liiketilamaiset ikkunat ovat opiskelija-asuntojen ikkunoita. Pääosa kivijalkakerroksesta jää opiskelija-asunnoiksi. Kilpailun arvostelupöytäkirjassa on kirjattu toisessa kilpailuehdotuksessa esitetystä vastaavasta ratkaisusta, että "pohjakerroksessa on katujen varsilla pääosin asuntoja, joiden liittymistä katuun ei ole mitenkään erityisesti ratkaistu, vaan ne jäävät kadun varteen jätetyn epämääräisen vihervyöhykkeen taakse."

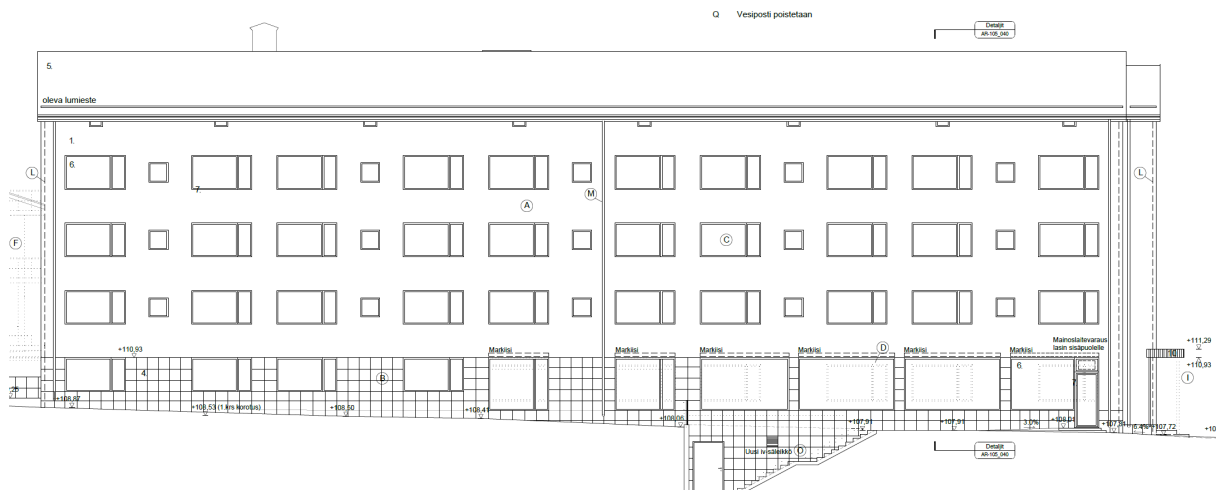
TOASin mukaan A-talon peruskorjaushankkeessa ei ollut taloudellisista syistä mahdollista toteuttaa kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaista koko kivijalkakerroksen kattavaa, laajempaa liike- tai julkista tilaa. Liiketilan laajuus täyttää tämän asemakaavan osoittaman vähimmäismäärän liike-, toimisto- ja työtiloista (70 k-m²). Länsijulkisivulla myös uusi porras kellarin pyörävarastoon. Peruskorjauksen rakennuslupakuissa itäjulkisivun puolelta on poistettu keskiosan parvekkeet ja pohjoispäädystä poistumistieportaat. Molempiin päätyihin on lisätty tuloilmasäleikkö.



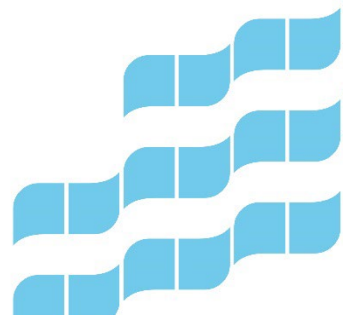
Yksikerroksinen yhdyskäytävä A-talon pohjoispuolelta poistetaan. Perusparannuksen lupakuvien ratkaisu Vanhan Domuksen kivijalkakerroksesta on vaatimaton verrattuna arkkitehtikilpailun voittaneen ”SIKSAK”-ehdotuksen yhteisöllisyyttä tukevaan kokonaiseen kerrokseen yhteis-, kerho- ja ravintolatiloja.



A-talon julkisivuja itään ja länteen vuonna 2021.



A-talon länsijulkisivu 7.6.2022 päivätysssä rakennuslupakuvassa.

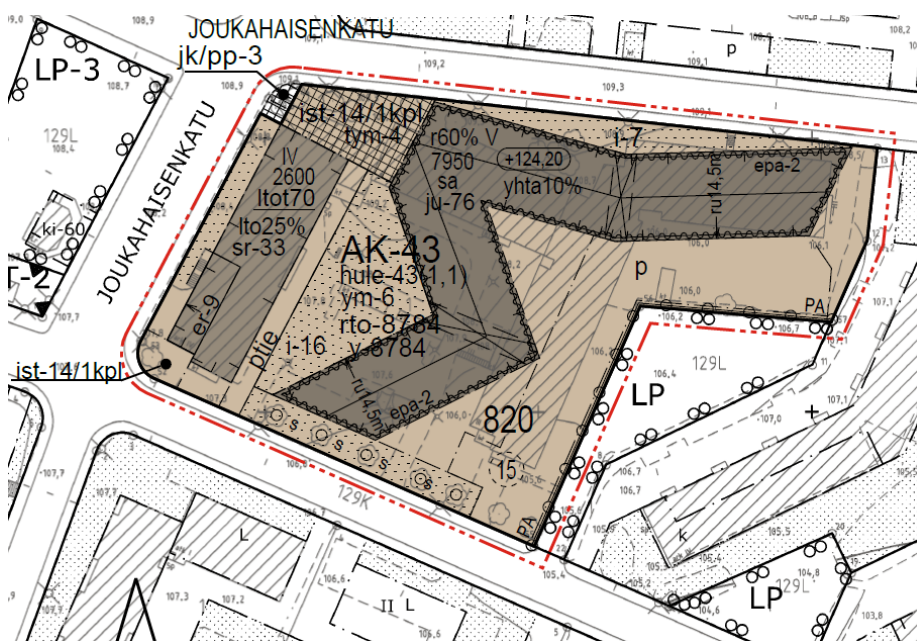


2. ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1. Kaavan rakenne

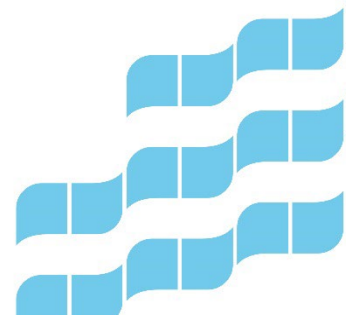
Muodostuva tontti numero 820-15 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi opiskelija-asumista varten (AK-43) ja suunnittelualueen lounaiskulma katualueeksi.

Kaavaratkaisu mahdollistaa käydyn arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti Vanhan Domuksen tontin kehittämisen sallimalla purkaa B, C, D ja E-talot, ja suojelemalla A-talon tontin länsireunalla. Uudisrakennukselle osoitetaan polveileva rakennusala. Rakennus on lännen ja pohjoisen suuntaan nelikerroksinen ja maaston laskiessa itään ja etelään viisikerroksinen.



Ote ehdotusvaiheen kaavakartasta.

Kaavaratkaisu osoittaa kaksi jalankulun kulkuaukkoa uudisrakennuksen alitse. Suunnittelualueen luoteiskulma on osoitettu katualueeksi ja varattu yleisen jalankulun esteettömyyden erikoistason levähdyspaikaksi (jk/pp-3). A-talon pohjoispäätyyn, purettavan yksikerroksisen yhdysosan tilalle osoitetaan pieni kaupunkiaukio merkinnällä tym-4: torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen



arkkitehtuurikilpailun voittaneen työn ratkaisun mukaisesti. Pysäköinti sijoittuu tontin itäreunalle, mitoitus pysäköintipolitiikan opiskelija-asumisen normin mukaisesti.

2.1.1. Mitoitus

Muodostuvan tontin numero 820-15 pinta-ala on 6600 m². Tontille osoitetaan rakennusoikeutta opiskelija-asumiseen 10 550 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²), josta suojeltua on 2600 k-m² ja täydennysrakentamista 7950 k-m². Esitetty rakentamisen määrä vastaa tonttitehokkuutta $e=1,58$. Rakennusoikeuden määrä nousee asemakaavamuutoksella noin 3225 k-m².

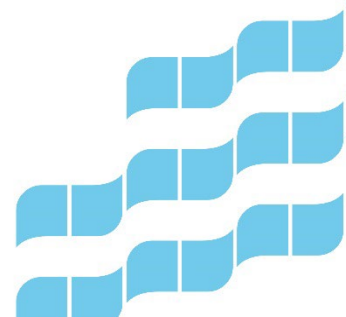
Kaavan toteutuminen edellyttää noin 4800 k-m² laajuista B-, C-, D- ja E-talojen purkamista.

Arkkitehtuurikilpailun voittaneen työn ja siitä eteenpäin jatkokehitetyn viitesuunnitelman mukaisesti, on kaavaan osoitettu määräys, jonka mukaan täydennysrakennusalan kerrosalasta tulee vähintään 7 % toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.

Katualuetta muodostuu 25 m².

2.1.2. Suojelu

Kaavaratkaisu suojelee Vanhan Domuksen A-talon suojelumerkinnällä sr-33, jonka mukaan kyseessä on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Sr -merkinnällä osoitettua rakennusta koskevissa



merkittävistä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kaavassa on myös huomioitu täydennysrakentamisen sopeuttaminen suhteessa ympäröiviin rakennuksiin, katukuvaan ja kaupunginosakokonaisuuteen alueelle (ym-6).

Väinämöisenkadun varressa puurivi, jolla on ollut merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan, osoitetaan säilytettävän puurivin kaavamääräyksellä.

2.1.3. Kunnallistekniikka

Kaavassa ei tule erikseen kaavamääräyksiä viemärien sijainneille. Kuitenkin lähtökohtaisesti oletuksena on, että istutettavien ja säilytettävien puiden alle ei tule jättää, asentaa tai korjata viemäreitä. Tampereen Vesi on esittänyt, että viemäri- ja hulevesiviemärien liittymät siirrettäisiin Väinämöisenkadulla itään jatkumaan samaa linjaa, jota ne A-talon itäpuolella

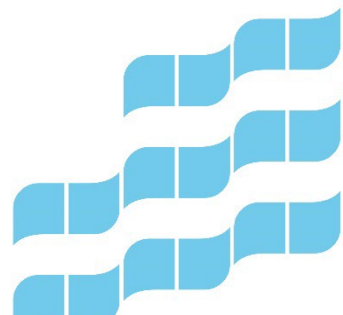
2.1.4. Palvelut

Suojeltavan A-talon rakennusosalalla liike-, toimisto tai työtiloina sallitusta kerrosalasta saa käyttää enintään 25 % (vastaa 637 k-m²) ja on vähintään käytettävä 70 k-m².

2.2. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1. Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattiin vuonna 2019, että kaupungin tavoitteena on tontin kehittäminen siten, että asumisviihtyvyys paranee, kulttuuriympäristön arvot säilyvät ja asumisen täydennysrakentaminen raitiotien varrelle mahdollistuu. TOAS:n tavoitteena on kehittää olevaa kiinteistöä vuonna 2019 järjestetyn yleisen arkkitehtuurikilpailun pohjalta. TOAS:n mukaan Vanha Domus on teknisen käyttöikänsä päässä.



Asemakaavaratkaisu pohjautuu arkkitehtuurikilpailun (2019–2020) voittajatyöhön, jota on edelleen kehitetty selvitysten ja monialaisen suunnittelun pohjalta.

Kaavakartalla on annettu rakentamisen ja asumisen laatua koskevia määräyksiä muun muassa yhteistilojen määrästä, julkisivuista, julkisivumateriaalista, detaljoinnista ja piha-alueista. Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohjeet, joilla rakentamisen laatua ohjeistetaan tarkemmin.

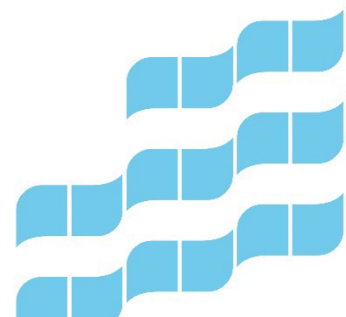
2.2.2. Kaavatyön aikana tarkentuneet laatutavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkentuneena tavoitteena on suojelukysymysten ja täydennysrakentamisen tutkiminen opiskelija-asumiseen suunnittelualueella, raitiotiereitin varrella. Alueen kaupunkikuvalliset, rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan suunnittelussa Kalevan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömässä läheisyydessä.

Vanhan Domuksen tontti sijaitsee näkyvällä ja merkittävällä paikalla Kalevassa. Uusi rakentaminen ei saa uhata vanhan Kalevan asuinalueen merkitystä kaupunkikuvassa, vaan sen tulee täydentää vanhan asuinalueen arvoja.

2.2.3. Asemakaavamuutoksen ja arkkitehtuurikilpailun suhde

TOAS:n tavoitteena on kehittää teknisen käyttöikänsä päässä olevaa kiinteistöä vuonna 2019 järjestetyn yleisen arkkitehtuurikilpailun pohjalta. Kilpailuohjelmaan oli kirjattu tavoitteiksi asumisviihtyvyyden paraneminen, kulttuuriympäristön arvojen säilyminen ja asumisen täydennysrakentamisen mahdollistaminen raitiotien varrelle. Vanhan Domuksen ratkaisun tuli myös tukea TOASin toiminnan päätavoitetta, kohtuuhintaista opiskelija-asumista. Kilpailuohjeistuksen mukaisesti suunnittelussa oli kiinnitettävä huomiota rakennusten maantasokerroksen kaupunkikuvalliseen elävyyteen. Kilpailussa tuli kiinnittää huomiota myös Väinämöisenkadun ja Pellervonkadun välisen alueen kaupunkikuvaan, Joukahaisenkadun länsipuolelle jäävän aukion kehittämispotentiaaliin tulevaisuudessa. Aukio ei kuulu kaavamuutosalueeseen.



Kilpailun tavoitteena oli myös tonttitehokkuuden kasvattaminen. Vaihtoehdot täysin purkavasta täysin säilyttävään olivat mahdollisia ja kaikkia vaihtoehtoja tarkasteltiin yhdenvertaisina kilpailussa. Kilpailun merkittävimpänä haasteena pidettiin kaupunkikuvaan sopivan ja sitä täydentävän ratkaisun löytämistä.

Kilpailuehdotuksen tuli olla toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, sekä kilpailuohjelmassa esitettyjen tavoitteiden ja kilpailun liitteenä annettujen suunnitteluohjeiden mukainen.

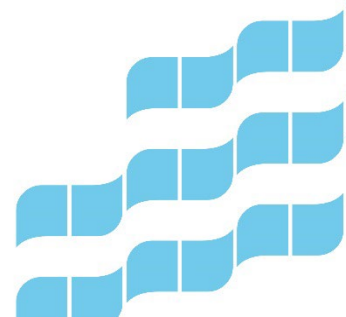
Kilpailuohjelmaan oli kirjattu myös, että kilpailun voittanutta ehdotusta tullaan käyttämään soveltuvilta osin asemakaavoituksen pohjana. Kilpailuun saatiin 78 ehdotusta. Palkintolautakunta painotti ehdotusten arvioinnissa sovittamista kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä rakennussuunnittelua ja toteuttamiskelpoisuutta.

Selvitysten ja suunnitelmien pohjalta tehdyn kokonaisharkinnan perusteella kaavamuutoksen lähtökohtana on kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti A-talon suojelu, B, C, D ja E-talojen purkaminen ja rakennusoikeuden lisääminen uudisrakentamiselle opiskelija-asumiseen. Kilpailun voittaneessa ehdotuksessa kaupunkikuvalliset tekijät on ratkaistu laadukkaasti ja uudisrakentaminen istuu ympäristöönsä, muodostaen samalla täysin uutta, mutta alueelle olemassa olevasta rakenteesta johdettua kaupunkitilaa.

2.2.4. Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen myötä voidaan kehittää opiskelija-asumista suunnittelualueella

Kaupunkikuvallisesti näkyvin A-talo suojellaan, mutta talojen B–E osalta menetetään kulttuurihistorialliset arvot. Täydennysrakentamisen tavoitteet saavutetaan. Uudisrakentamisen myötä muodostuu alueelle mittakaavaltaan Kalevan kaupunkikuvaan sovitettu, uusi omaleimainen kaupunkikerrostuma rakennuksineen ja aukioineen. Mittakaavaltaan ja rakentamisen tavaltaan ratkaisu



sopeutuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömään lähiympäristöön.

2.3. Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

Kaavakartalla on annettu yleismääräyksiä mm. kaupunkikuvasta, julkisivuista, pihojen alueista ja pysäköinnistä.

2.3.1. Korttelialueet

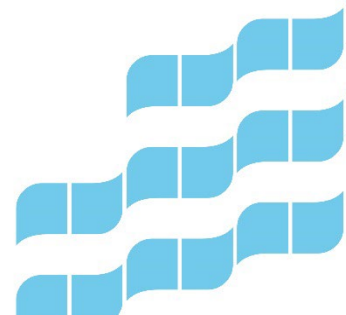
Muodostuva tontti on osoitettu opiskelija-asumista varten (AK-43).

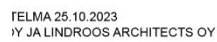
Uudisrakennuksen rakennusala on viitesuunnitelman mukainen. Kerrosluvut sekä rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä ovat osoitettu rakennusaloille. Suojeltavan rakennuksen kerrosluku esitetään olevan rakennuksen mukaisesti. Uudisrakennuksen kerrosluku on r60% V, jonka mukaan rakennus on länteen, ylärinteen suuntaan nelikerroksisen ja itään, alarinteen suuntaan viisikerroksinen.

Kaavassa annetaan määräyksiä mm. A-talon suojelusta, uudesta aukiosta Pellervonkadun ja Joukahaisenkadun kulmassa, esteettömyyden erikoistason reitin osasta, liiketilasta, julkisivuista, detaljoinnista, istutettavista pensasaidasta ja puuriveistä sekä hulevesien käsittelystä. Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä.

Uudisrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on osoitettu korkoon +124,20, mikä on noin 1,20 metriä korkeammalla kuin A-talossa, ja noin 4 metriä korkeammalla, kuin itäpuolen naapuritontin kolmikerroksinen lamellitalossa.

Oleskelupiha on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi (i-16). Tontin itäreuna yleisen pysäköintialueen vieressä on osoitettu pysäköintiin, ja tontin itärajalle tulee istuttaa pensasaita.



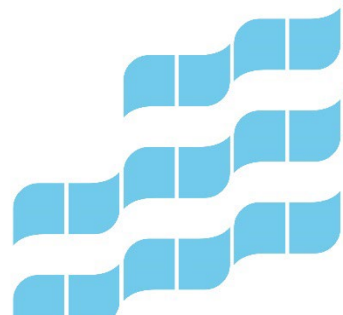


TOAS VANHA DOMUS



2.3.2. Katualueet

Suunnittelualan luoteiskulma muuttuu kaavassa katualueeksi, jolle mahdollistetaan esteettömyyden erikoistason tavoiteverkon mukainen levähdyspaikan toteuttaminen merkinnällä jk/pp-3.



Suunnittelualueen luoteiskulmaan osoitetaan kaavamerkinnällä esteettömyyden erikoistason tavoiteverkon mukaisen levähdyspaikka. Paikkaan tulee esimerkiksi penkki. Kuvassa näkyvä puusto on kaadettu kesällä 2023.

2.4. Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei muuteta alueen nimistöä.

3. KAAVAN VAIKUTUKSET

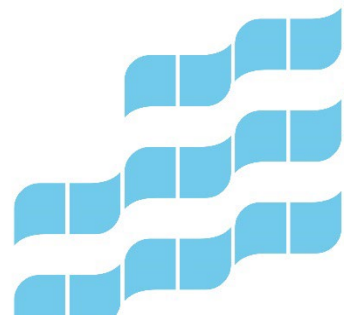
Jotta suojelu- ja täydennysrakentamisen tavoitteiden vaikutuksia voitiin arvioida, vaikutustenarvionti laadittiin vertaillen kaavaratkaisua vaihtoehtoon, jossa kaikki rakennukset suojeltaisiin ja peruskorjattaisiin.

Vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin perusteella kokonaistarkastelussa päädyttiin A-talon suojelemaan ja täydennysrakentamisen sallimaan ratkaisuun. Kaavan mukainen vaihtoehto tukee opiskelijoiden asumista hyvien liikenneyhteyksien äärellä, lähellä keskustaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävin Vanhan Domuksen rakennusryhmän viidestä rakennuksesta, A-talo, suojellaan ja säilyy, mutta samalla menetetään Vanhan Domuksen kokonaisuuden neljän rakennuksen myötä kulttuuriympäristöarvoja. Uudisrakentamista ohjataan kaavamääräyksiin sopeutumaan ympäristöönsä.

3.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan mukaisella ratkaisulla voidaan katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön mahdollistamalla lisää opiskelija-asuntoja hyvään sijaintiin. Pääkäyttötarkoitus tarkentuu kaavassa opiskelija-asumiseen. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan rakennusoikeuden määrän kasvaessa Vanhan Domuksen kehittyminen ja opiskelija-asuntojen määrän ja yksittäisten asuntojen väljyyden ja laatutason lisäys. Opiskelija-asumisen laadun voidaan katsoa paranevan ja monipuolistuvan myös suuren yhteistilojen määrän ansiosta.

Rakennuksen ulkoinen ilme säilyy vain A-talon osalta nykyisellään, kun muut osat rakennusryhmästä puretaan ja korvataan uudella rakennuksella. Uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöön kooltaan



ja materiaaleiltaan kaavamääräyksiin, piha-alueille osoitetaan kaavamääräyksiä istutuksiin ja ulko-oleskeluun liittyen ja näin ollen kaupunkikuvalliset vaikutukset ihmisten elinympäristöön eivät ole merkittäviä.

Asemakaavan lähialueen kadunkäyttäjien ja naapurien viihtyisyyden voi olettaa heikentyvän tontin nykyisen kasvillisuuden osin poistuessa purkavan täydennysrakentamisen myötä. Poistuva kasvillisuus korvataan kuitenkin uusilla istutuksilla, joten ajan myötä tilanne tulee tasoittumaan. Osa merkittävistä puista Väinämöisenkadun varressa osoitetaan säilytettäväksi.

Asemakaavamuutos parantaa jalankulkijoiden reitin laatutasoa esteettömyyden erikoistason levähdyspenkin myötä.

Jos suunnittelualueen kaikki rakennukset korjattaisiin, opiskelijoille olisi vähemmän asuntoja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tontin vehreyteen liittyviä vaikutuksia korjaamisessa syntyisi vähemmän, vaikka lähellä rakennuksia olevia puita todennäköisesti jouduttaisiin korjaavassakin vaihtoehdossa poistamaan rakennustöiden takia.

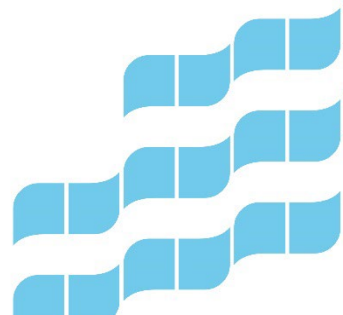
3.1.1. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä kielteisiä vaikutuksia terveyteen, koska suunnittelualueen kehittäminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia ympäristöön. Melun ja ilmanlaadun osalta ei ole tarvetta kaavamääräysten asettamiseen. Ratkaisu mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun opiskelijoille. Kaavan ratkaisulla ja kaikki rakennukset suojelevalla ratkaisulla ei ole eroja terveyden ja turvallisuuden näkökulmasta.

3.1.2. Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Kaavaratkaisun mukaisesti asuntojen määrän voidaan olettaa kasvavan merkittävästi. Asuntojen väljyys ja varustelutaso paranevat, ja taataan samalla riittävien yhteistilojen määrä, joilla voi katsoa olevan myönteisiä yhteisöllisyyttä tukevia vaikutuksia opiskelijoille.

Jos kaikki rakennukset suojeltaisiin ja korjattaisiin, olisi todennäköistä, että kerroskeittiöllisistä yksioista halutaan päästä



eroon asuntojen kokoa suurentamalla sisäseinämuutoksin, jolloin suunnittelualueen asukasmäärä laskisi.

3.1.3. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Pääkäyttötarkoituksen rajaamisen voimassa olevan asemakaavan yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueesta (ALK) asuinkerrostalojen korttelialueeksi vain opiskelija-asumista varten (AK-43), voi katsoa eriyttävän alueen asukkaita ryhmänä muusta väestöstä. Tämä on kuitenkin katsottu perustelluksi tavaksi turvata opiskelijoiden asuminen opintojen aikana, eikä tämän tyyppistä eriyttämistä ole tulkittu vaikutuksiltaan negatiiviseksi.

Kaavamerkinnällä yhtä on osoitettu, että uudisrakennukseen tulee toteuttaa yhteistiloja 7 % kerrosalalasta. Tällä katsotaan olevan positiivinen vaikutus kohteessa asuvien opiskelijoiden mahdollisuuksiin muodostaa ja ylläpitää sosiaalisia suhteita muihin saman asuinkohteen opiskelijoihin.

Jos rakennukset korjattaisiin, voitaisiin kaavaan asettaa myös pääkäyttötarkoitus opiskelija-asumiseen sekä vastaavat yhteistilavaatimukset, jolloin vaihtoehdot eivät eroaisi toisistaan vaikutusten sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin osalta.

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

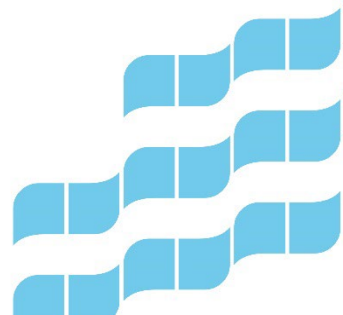
Maa- ja kallioperä

Suunnittelualue on jo aiemmin rakennettua aluetta. Ei merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Jos kaikki rakennukset korjattaisiin, vaihtoehtojen vaikutukset eivät eroaisi toisistaan.

Vesi

Kaavaratkaisun mukainen suunniteltu maankäyttö ei lisää alueella muodostuvaa hulevesivaluntaa merkittävästi. Tampereen hulevesiohjelman mukaan Vuohenojan valuma-alueilla hulevesien hallinnan toimenpidesuositus on, että hulevesivirtaamia ei lisätä, vaan uuden rakentamisen yhteydessä pienennetään hulevesivaluntaa. Viivyttämällä hulevesiä pienennetään Vuohenojaan laskevia huippuvirtaamia. Asemakaavassa on annettu määräys hulevesien



viivyttämisestä, jolloin rakentamisesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia Vuohenojan valuma-alueeseen. Asemakaavalla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveteen.

Ilma ja ilmasto

Rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen aiheuttavat merkittäviä laskennallisia hiilidioksidipäästöjä. Asemakaavan ilmastovaikutuksia tutkittiin Planect-työkalulla, joka mahdollistaa asemakaavan hiilijalanjäljen arvioinnin karttatarkastelun perusteella. Planect-arviointimenetelmä on kehitetty asemakaavojen ilmastovaikutusten, hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioimiseen kuudella eri sektorilla (esirakentaminen, infra ja yleiset alueet, maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot, rakennukset ja pihat, liikenne ja energia).

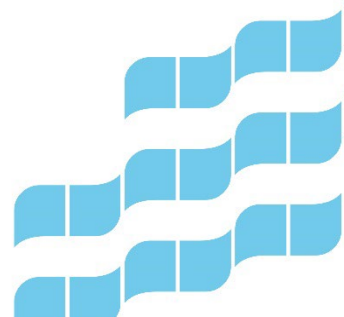
Laskennassa tehdään arviot koko elinkaaren päästöistä materiaalien tuotannosta aina kierrätykseen saakka. Planect arvioi muutoksen suhteessa nykytilaan, eli esimerkiksi mahdolliset rakennuspaikalla olevat purettavat rakennukset tai rakentamisen alta katoavan kasvillisuuden ilmastovaikutukset ovat myös mukana arviossa.

Asemakaavan vaikutuksia tarkasteltiin kahdella eri vaihtoehdolla: asemakaavaratkaisun pohjana olevalla purkavalla vaihtoehdolla sekä vaihtoehdolla, jossa kaikki olevat rakennukset peruskorjataan.

Purkavan vaihtoehdon kokonaishiilijalanjäljeksi muodostuu 15,8 kgCO₂e/k-m²/a ja peruskorjausvaihtoehdon kokonaishiilijalanjäljeksi muodostuisi -2,24 kgCO₂e/k-m²/a. Negatiivinen hiilijalanjälki johtuu peruskorjauksen myötä laskevasta energiankulutuksesta.

Rakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan kompensoida valitsemalla hiiltä sitovia rakennusmateriaaleja ja huolehtimalla rakennuksen energiatehokkuudesta. Katolle on kaavamääräyksen mukaisesti mahdollista sijoitettavaa aurinkopaneeleita tai -keräimiä.

Asemakaava mahdollistaa puun käytön rakentamisessa runkomateriaalina.



3.3. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Tontin nurmi- ja istutusalueen pinta-ala pienenee jonkin verran. Vanhojen rakennuksien purkaminen ja uusien rakentaminen kuluttavat aina luonnonvaroja. Tätä vaikutusta voidaan lieventää suunnittelemalla rakentaminen huolellisesti ja kierrättämällä olevan rakennukset materiaaleja.

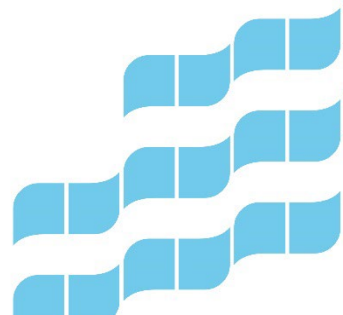
Jos kaikki rakennukset suojeltaisiin ja korjattaisiin, kuluisi myös luonnonvaroja, mutta merkittävästi vähemmän, kuin uudisrakentamisessa.

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

Asemakaavan ratkaisu ei muuta alue- ja yhdyskuntarakennetta; ei vaikutuksia.

Vanha Domus sijaitsee olevassa yhdyskuntarakenteessa, ja rakennetun kunnallistekniikan piirissä, jolloin täydennysrakentamisen vaatimat investoinnit jäävät melko vähäisiksi ja rakennuttajan maksettavaksi.

Domus sijaitsee raitiotiepysäkin läheisyydessä, joten rakentamisen myötä tulevat asukkaat tukevat joukkoliikenteen toimintaa. Asemakaavassa noudatetaan kaavamääräyksiin kaupungin pysäköintipolitiikkaa ja sen pysäköintinormeja, myös pyöräpysäköinnin osalta määrällisesti ja laadullisesti. Auto- ja polkupyöräpysäköintipaikkojen tarjonta ja määrä tontilla lisääntyy. Nykyisin tontilla on 24 autopaikkaa ja kaavan mahdollistaman täydennysrakentamisen määrän mukaan tontille tulee osoittaa 34 autopaikkaa. Yhteiskäyttöautojärjestelmän kautta voidaan autopaikkamäärää vähentää enintään 10 %. Nykytilanteessa Vanhan Domuksen asukkailla on mahdollisuus asukaspysäköintitunnuksella autojen pysäköintiin katujen varsilla ja yleisillä pysäköintialueilla. Uudisrakentamisen myötä tämä mahdollisuus poistuu, joten kadunvarsi- ja yleisen pysäköintialueen paikkoja vapautuu muille Kalevan alueella asuville. Tämä puolestaan voi lisätä ympäröivän alueen asukkaiden auton omistamista, jolloin tarkasteltaessa



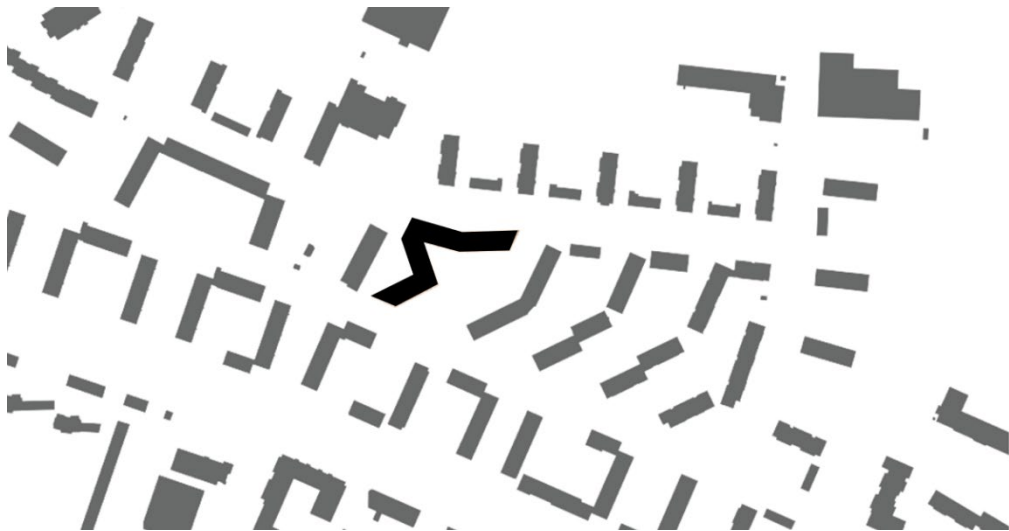
laajemmin Kalevan aluetta liikenteen osuus ilmastovaikutuksissa voi nousta.

Olemassa olevat rakennukset säilyttävällä vaihtoehdolla ei saavutettaisi liikenteen päästöjen pienenemistä, eikä katuvarsi- ja yleisten pysäköintialueiden asukaspysäköinnin paineen hellittämistä.

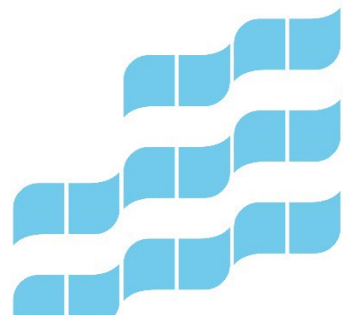
Uudisrakennusten energiatehokkuus tulee olemaan parempi, kuin olemassa olevien ja perusparannettavien rakennusten, mutta uudisrakentaminen sitoo puolestaan enemmän energiaa.

3.5. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan ratkaisussa korttelityyppi säilyy osittain avonaisena. Korttelin itäosassa on rakennusten asettelussa käytetty katuihin nähden viistoja suuntia, jotka ovat alueella aiemminkin käytettyjä teemoja. Kaavan ratkaisu tuo myös uusia välittäviä, viistoja linjoja kortteliin, sitoen A-talon koordinaatiston korttelin itäosan suuntiin uudella tavalla.



Rakeisuuskaaviossa suunnittelualueelta näkyy Kalevan alueelle tyypillinen väljiys. A-talon ja uudisrakennuksen välinen piha-alue on tiivistymä verrattuna ympäröivään lähialueeseen.



Suunnittelualueen lähikortteleissa rakennusten etäisyydet itä-länsi-suunnassa vaihtelevat 22 metristä aina 53 metriin. Kaavaratkaisussa uudisrakennuksen rakennusalan ja suojeltavan A-talon väliin jää Kalevan alueelle poikkeuksellisen pieni, kolmion mallinen piha-alue, kun taas uudisrakennuksen etäisyys itäpuoliseen asuinrakennukseen on alueelle tyypillinen.

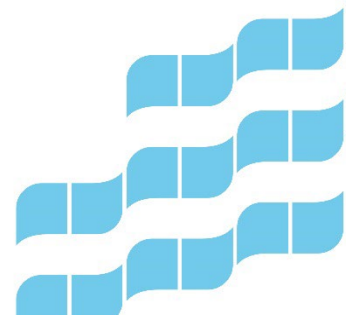
Rakennusala on Pellervonkadun varrella yhdeksän metrin ja Väinämöisenkadun varrella kahdeksan metrin etäisyydellä A-talosta, leveimmillään kolmiomainen piha on 27 metriä leveä.

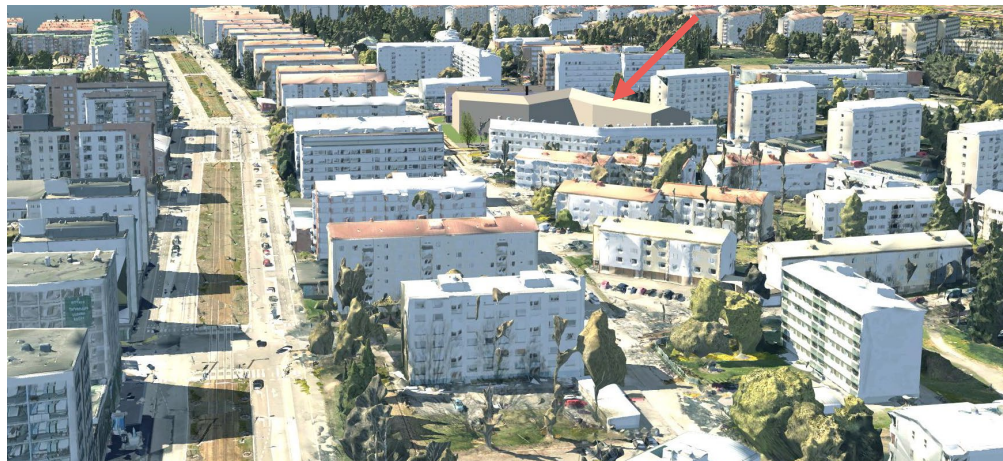
Pellervonkadun puolella korttelin itäpuolisten rakennusten rakennusalat ovat 5 metrin etäisyydellä tontin rajasta.

Uudisrakennuksen sijainti poikkeaa tästä korttelin pohjoisreunan linjasta, ollen taitteisena päistään kiinni tontin rajassa.

Väinämöisenkadulla uudisrakennuksen rakennusala pysyy olevan rakennuskannan rakennusalojen kanssa samassa linjassa.

Kaupunkimallikuvista voi nähdä, että uudisrakennuksen sijoittuminen poikkeaa alueelle tyypillisestä tavasta.

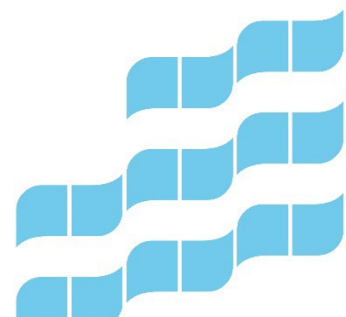




Uudisrakennus SIKSAkin massamalli sovitettuna kaupunkimalliin.

Kaavan mukainen rakentaminen toisaalta säilyttää kaupunkikuvaa Joukahaisenkadun suuntaan, mutta muuttaa Väinämöisen- ja Pellervonkadun kaupunkikuvaa yksikerroksisen yhdysosan, B-, C-, D- ja E-talojen purkamisen ja uudisrakennuksen myötä. Uusi rakentaminen kuitenkin sopeutetaan kaavamääräyksiin korkeudeltaan, massaltaan alueelle. Lisäksi uudisrakennuksen julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia, detaljoinnin viimeisteltyä ja julkisivut tulee rakentaa pääasiassa paikalla.

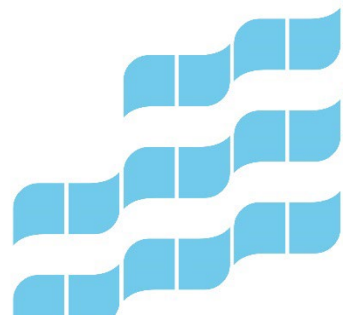
Uudisrakennuksen massoittelemuotokieli viistottuine, perinteisestä suorakulmaisesta järjestelmästä poikkeavine päätyineen (50°, 60°, 120° ja 130°) tuo uuden teeman ja samalla ajallisen kerroksen alueelle. Toisaalta voidaan myös ajatella, että viistous rakennusten päädyissä on vieras ja ehkä jopa aggressiivinen aihe suunnittelualueen kaupunkikuvassa, jossa korttelin muiden, aiemmin rakennettujen lamellitalojen viistosti sommitellut, mutta suorakulmaiset päädyt rytmittävät katunäkymää.





Uudisrakennuksen taitteisuus on korttelissaan tuttu muotokieli. Viistot päädyt sen sijaan ovat uusi aihe suunnittelualueella. Uudisrakennuksen itäpuolella on nähtävissä korttelille ominaisten viistosti sommiteltujen, mutta suorakulmaisten päätyjen rytmitys.

Viistetty pääty näyttäytyy pidempänä päätyjulkisivuna. Vaikka uudisrakennuksen runkosyvyys on rajattu 14,5 metriin, on päätyjulkisivu Väinämöisenkadulle 18,5 metriä leveä. Uudisrakennuksen koon hahmottaminen on viistojen päätyjen vuoksi katukuvassa haastavaa. Viistotut päädyt ovat kaupunkikuvallisesti uusi ja poikkeava aihe Kalevassa.



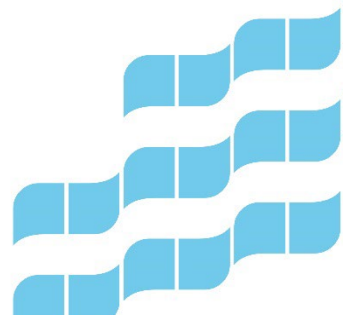
VÄINÄMÖISENKADULLE, 1:400



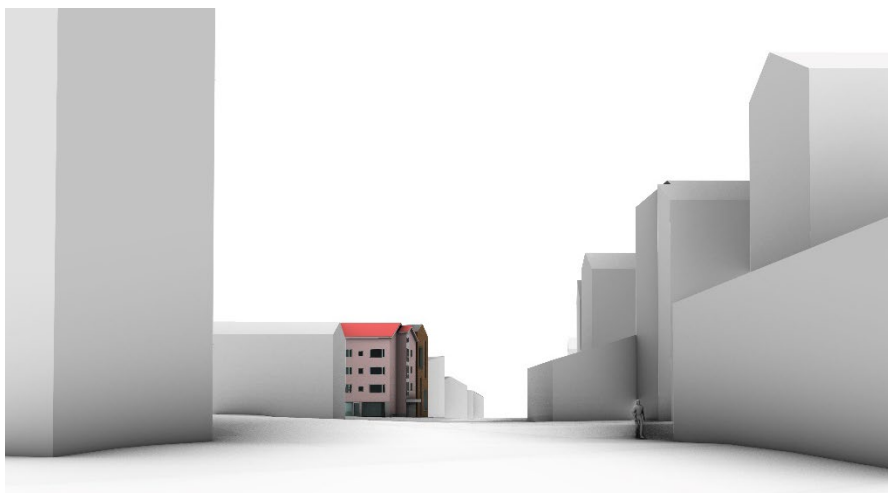
Viitesuunnitelman julkisivuote havainnollistaa olevan A-talon ja uudisrakennuksen katujulkisivun mittasuhteita. Korkeudeltaan uudisrakennus on vain hieman A-taloa korkeampi, mutta leveydeltään uudisrakennuksen päätyjulkisivu Väinämöisenkadulle on huomattavasti suurempi, vaikka runkosyvyys on molemmissa samaa mittaluokkaa.

Pellervonkadun varressa rakennuksen taitteisuus on puolestaan korttelissa ennestään tuttu teema, joskin korttelin sisäosissa. Jalankulkijat voivat kokea uudisrakennuksen terävät ulkokulmat joko mielenkiintoisena uutena aiheena tai jopa aggressiivisena. Julkisivujen detajiikka ranskalaisine parvekkeineen tuo myös uutta teemastoa.

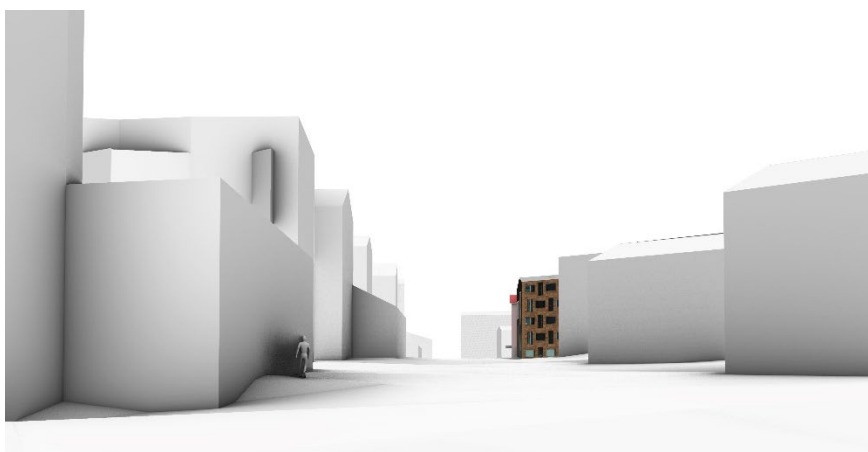
Rakennetun ympäristön arvoja ja autenttisuutta menetetään B-, C-, D- ja E-talojen purkamisen ja Vanhan Domuksen kokonaisuuden häviämisen myötä. Lähellä suunnittelualuetta, risteysalueilla täydennysrakentaminen on hyvin näkyvää ja vaikutukset kaupunkikuvaan ovat merkittäviä. Kauempaa havainnoitaessa Väinämöisenkadun katunäkymässä, RKY-alueelta, lännen suunnasta lähestyttäessä täydennysrakentamisen eteläpääty on havaittavissa, mutta ei nouse enää merkittävästi esille. Uudisrakennuksen katon ylin korkeusasemaa on rajattu kaavamääräyksellä, siten että se voi olla korkeintaan 1,2 metriä korkeammalla, kuin A-talon katon korkein asema. Korkeusero on niin pieni, että Väinämöisenkadulla



länneä lähestyttäessä uudisrakennuksen katto ei nouse kadulla kävelijän näkökulmasta A-talon ylle. Väinämöisenkadun katukuvassa idästä lähestyttäessä uudisrakennus on näkyvämpi.



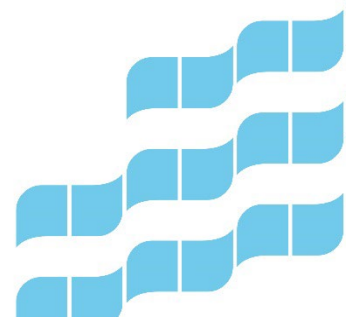
Katunäkymä Väinämöisenkadulta itään kohti Vanhaa Domusta.



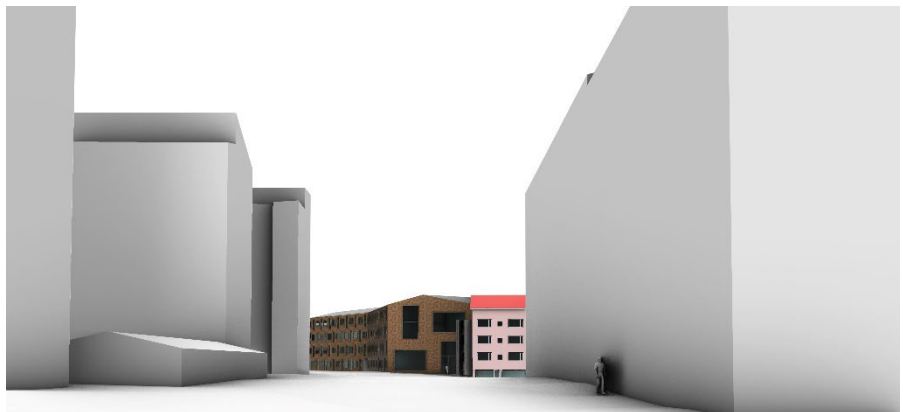
Katunäkymä Väinämöisenkadulta länteen kohti Vanhaa Domusta.

Pellervonkadun katunäkymässä uudisrakentamisen vaikutus on suurempi, osin sen vuoksi, että rakennus sijoittuu sen varteen pitkittäin sekä osin kadun taitteen vuoksi.

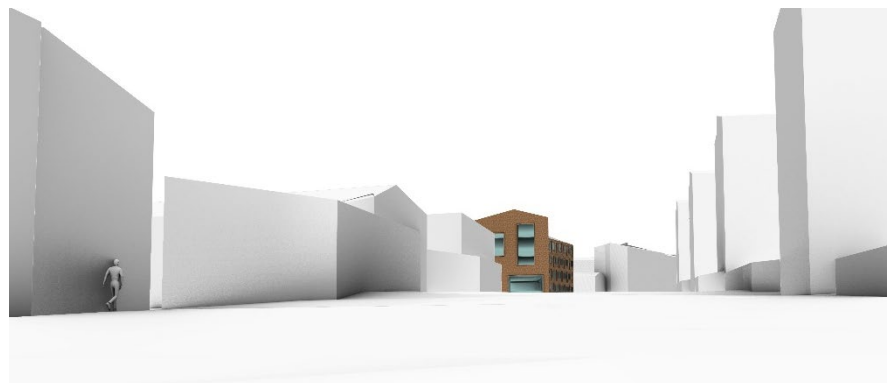
Kaavamääräys edellyttää, että julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Lisäksi vaatimus pääosin paikalla rakennettavasta julkisivusta rajaa esivalmistetut elementtiratkaisut pois, jolloin rakennuksen voi katsoa sopeutuvan



alueelle, jossa julkisivut ovat joko paikalla muurattuja tai rapattuja. Aurinkokeräimet ovat katolla kaavamääräyksen mukaisesti mahdollisia, rakentamistapaohje tarkentaa, etteivät ne Kalevan alueella ole kuitenkaan mahdollisia julkisivuissa.



Katunäkymä Pellervonkadulta kohti itää ja Vanhaa Domusta.

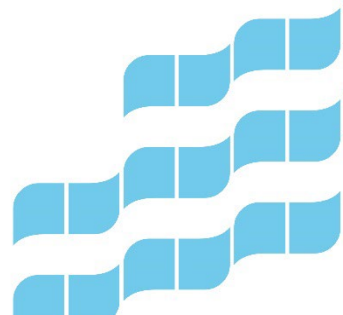


Katunäkymä Pellervonkadulta kohti länttä ja Vanhaa Domusta.

Olemassa olevat rakennukset säilyttävällä vaihtoehdolla rakennetun ympäristön arvot ja autenttisuus säilyisivät paremmin.

3.5.1. Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Rakennusten korjaaminen, purkaminen ja uusien rakennusten toteuttaminen työllistää ja vaatii investointeja rakennusvaiheessa. A-



talon kivijalkakerrokseen muodostuu pieni 70 k-m² liiketila. Muutoin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3.6. Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 15.8.2019.

4.2. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

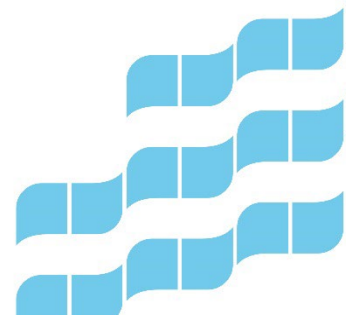
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suojelukysymysten ja täydennysrakentamisen tutkiminen suunnittelualueella opiskelija-asumiseen, raitiotiereitin varrella. Alueen kaupunkikuvalliset, rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan suunnittelussa.

Suunnittelussa huomioidaan sijainti kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ja Kalevan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömässä läheisyydessä. Suunnittelussa on huomioitava myös reunaehdot hulevesien käsittelyn suhteen.

4.3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

TOAS järjesti yleisen arkkitehtuurikilpailun Vanhan Domuksen tontin suunnittelusta yhteistyössä Tampereen kaupungin ja Suomen Arkkitehtiliiton kanssa 18.12.2019–31.3.2020. Kilpailuehdotukset toimivat asemakaavan vaihtoehtotarkasteluna. Kilpailuehdotuksissa saatiin tutkittuja esityksiä eri laajuisista suojelun, purkamisen ja täydennysrakentamisen ratkaisuista. Kilpailun kokonaisarviointi ja kaikkien töiden arviot on kirjattu arvostelupöytäkirjaan, joka on kaavan liiteasiakirjana. Kooste arkkitehtuurikilpailun kaikkien ehdotusten viistoilmakuvista on myös valmisteluaineiston liitteenä.

Kilpailun tavoitteina oli, että ehdotusten tuli olla toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Kilpailuohjelman mukaan purkavat ja säilyttävät vaihtoehdot olivat mahdollisia ja kaikkia vaihtoehtoja tarkasteltiin kilpailussa yhdenvertaisina. Lisäksi tavoitteina oli:



- Kiinnittää huomiota rakennusten maantasokerroksen kaupunkikuvalliseen elävyyteen
- Kiinnittää huomiota erityisesti kaupunkikuvallisesti Väinämöisenkadun, Joukahaisenkadun ja Pellervonkadun väliin jäävän aukion kehittämispotentiaaliin tulevaisuudessa.
- Tonttitehokkuuden kasvattaminen
- Kaupunkikuvaan sopivan ja sitä täydentävän ratkaisun löytäminen.

Kilpailun palkintolautakunta painotti ehdotusten arvioinnissa seuraavia seikkoja:

- Sovittaminen kaupunkirakenteeseen
- Sovittaminen kaupunkikuvaan
- Rakennussuunnittelu
- Toteuttamiskelpoisuus

Kilpailun arvostelupöytäkirjan mukaan säilyttämisen aste tyypitti ehdotuksia niin voimakkaasti, että ne olivat tarkoituksenmukaista jakaa arvostelussa kolmeen ryhmään:

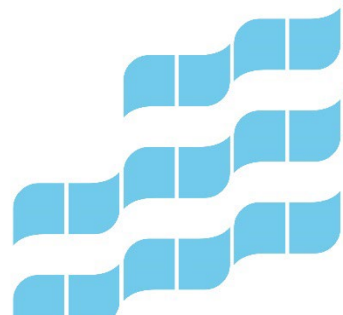
- lähes täysin säilyttäviin,
- osittain säilyttäviin sekä
- täysin purkaviin.

Kaikista ryhmistä löytyi ehdotuksia, jotka vastasivat tuomariston näkemyksen mukaan hyvin kilpailun tavoitteisiin.

Palkintolautakunnan mukaan parhaissa töissä oli onnistuttu tuomaan esiin Domuksen kulttuurihistoriallinen merkitys joko löytämällä tasapaino vanhojen osien säilyttämisen ja omaleimaisen uuden kaupunkikerrostuman välille tai tuomalla paikkaan kokonaan uutta ja omailmeistä, tämän päivän opiskelija-asumista kuvaavaa, rakentamista.

Sovittaminen kaupunkirakenteeseen

Kilpailun arvostelupöytäkirjan mukaan Kalevan kaupunginosan mittakaava oli ehdotuksissa yleensä ymmärretty hyvin. Uusi rakentaminen oli pyritty sopeuttamaan osaksi Kalevaa usein jopa



liiankin varovaisesti ja olevaa rakeisuutta myötäillen, joskin myös korkeita torneja esitettiin.

Joukahaisenkadun ja Pellervonkadun kulman merkitys ja yhteys Uuden Domuksen suuntaan oli yleensä tunnistettu. Korttelityyppeinä ehdotuksissa oli useimmiten osittain avonaiset korttelit, mutta myös umpikortteleita esitettiin.

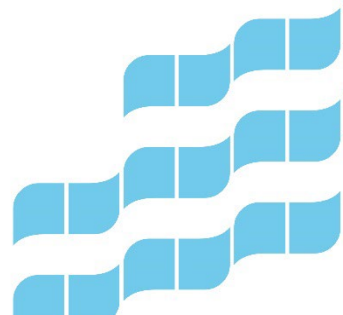
Joukahaisenkadun länsipuolinen aukio kuului kilpailun tarkastelualueeseen, mutta ei varsinaiseen kilpailualueeseen, eikä vireillä olevan asemakaavavan suunnittelualueeseen.

Sovittaminen kaupunkikuvaan

Yleisen arkkitehtuurikilpailun arvostelupöytäkirjan mukaan Vanhan Domuksen korttelin identiteetin vahvistaminen onnistui joko kaiken purkavissa, uutta kaupunkikuvaa ratkaisullaan luovissa ehdotuksissa tai ehdotuksissa, joissa on säilytetty A-talo itsenäisenä rakennuksena, kuten ehdotuksessa ”SIKSAK”. Toisaalta arvostelupöytäkirjan mukaan täysin purkavissa ehdotuksissa ei onnistuttu oikeuttamaan purkamista luomalla kokonaan uutta merkityksellistä kaupunkikuvaa.

Yleisen arkkitehtuurikilpailun voittaja

Voittaja valittiin 78 ehdotuksen joukosta syksyllä 2020. Voittajaksi valittiin JADA Oy:n ja Lindroos Architects Oy:n ehdotus ”SIKSAK”, jossa A-talo oli säilytetty ja suunnittelualueen muut rakennukset korvattu pitkällä, taitteisella ylärinteen suuntaan nelikerroksisella, alarinteen suuntaan viisikerroksisella, rakennusmassalla. Uudisrakennuksen vesikaton korkein kohta oli samassa korossa, kuin säilytettävän rakennuksen. A-talon kivijalkakerros oli osoitettu kokonaisuudessaan julkiseksi tai liiketilaksi. Rakennus on puurakenteinen. Arvostelulautakunnan mukaan voittajaehdotus on hyvin persoonallinen tulkinta Kalevan kaupunkirakenteesta ja siinä oli onnistuttu tuomaan esiin Domuksen kulttuurihistoriallinen merkitys löytämällä tasapaino vanhojen osien säilyttämisen ja omaleimaisen uuden kaupunkikerrostuman välille.





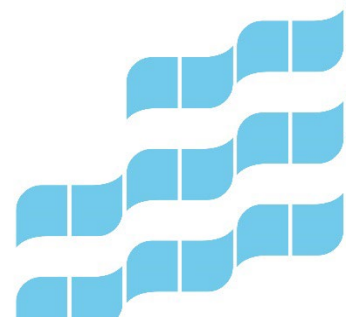
Vanhan Domuksen arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen "SIKSAK" perspektiivikuva, JADA Oy ja Lindroos Architects Oy.



Vanhan Domuksen arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen "SIKSAK" asemapiirros, JADA Oy ja Lindroos Architects Oy.

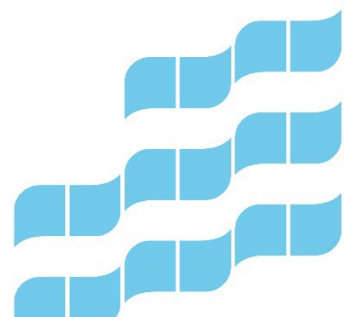
Mitoitus

Palkittujen ehdotusten ilmoitettu laajuus vaihteli noin 8 900 k-m² ja noin 11 500 k-m² välillä. Kahdesta ehdotuksesta ei laajuustiedot käy ilmi. Voittaneen ehdotuksen laajuus kilpailuvaiheessa oli noin 9 500 k-m², sisältäen säilytettävän A-talon.



4.3.1. Arkkitehtuurikilpailu: lähes täysin säilyttävät ehdotukset

Yleisessä arkkitehtuurikilpailussa esitettiin 25 ehdotusta, joissa olevat rakennukset säilytettiin pääosin ja joissa esitettiin täydennysrakentamista joko erillisellä täydennysrakennuksella tai korottamalla yhtä tai useampaa olevaa rakennusta. Onnistuneimmiksi nähtiin rakentamisen määrän suhteen maltilliset ehdotukset. Säilyttäminen nähtiin olevan perusteltavissa paitsi kulttuurihistoriallisilla syillä myös ilmastotavoitteilla. Säilyttävissä ja osin säilyttävissä ehdotuksissa täydennysrakentamista on esitetty piha-alueelle, purkamalla osia vanhoista rakennuksista ja korottamalla vanhoja rakennuksia lisäkerroksilla. Rakennuttavuuden suhteen uusien, hyvinkin korkeiden osien rakentamista vanhojen rakenteiden sisään ja päälle ei pidetty realistisena ja todettiin, että vaikka olevat rakenteet säilytetään, tällöin menetetään rakennusten alkuperäisyyttä sekä niiden muodostamaa kaupunkikuvaa.





Abby



Domppa



Domus 60



Domus forum



Domus plus



Domus_kotinos



F talo



Kaksi päätyä



Kehittyvä domus



Keko

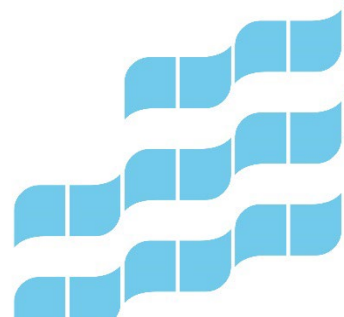


Liitos



Neljä kerrosta ja vintti

*Arkkitehtuurikilpailun lähes täysin säilyttävien ehdotuksien kategorian viistoilmakuvat (osa 1/(2))
nimimerkkeineen aakkosjärjestyksessä.*





Nyt ja aina



pajazzo



pesä



pihat



Pikkuvanha Domus



puukehä



Pystyyn



Sitsit



soihtu



toukka



Tribus

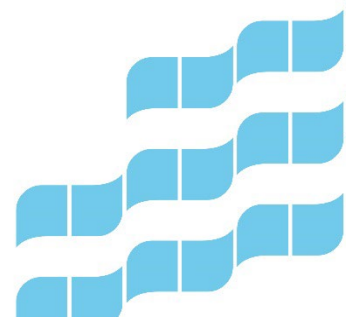


uusia aukioita



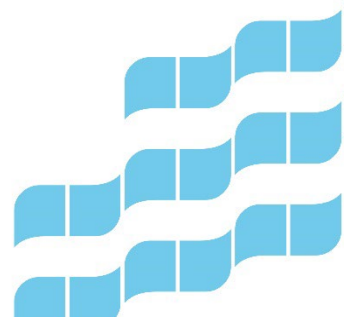
you can do it

Arkkitehtuurikilpailun lähes täysin säilyttävien ehdotuksien kategorian viistoilmakuvat (osa 2/(2))
nimimerkkeineen aakkosjärjestyksessä.



4.3.2. Arkkitehtuurikilpailu: osin säilyttävät ehdotukset

Yleisessä arkkitehtuurikilpailussa esitettiin 28 ehdotusta, joissa yksi tai useampi olevista rakennuksista säilytettiin ja joissa esitetty täydennysrakentaminen oli merkittävästi suurempaa ja kaupunkikuvaan voimakkaammin vaikuttavaa, kuin ensimmäisessä lähes täysin säilyttävässä kategoriassa.





Casa_urbana



Dialogi



Domus 3



Domus2020



Insula



Iso-D



Jiiri



kasvun paikka



Kerrostuma



Kuoma



Kvarteret



Modus



newbc

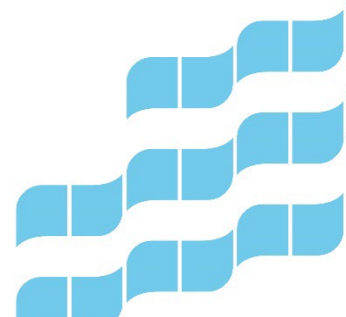


Nuorimmainen



nurkat

Arkkitehtuurikilpailun osin säilyttävien ehdotuksien kategorian viistoilmakuvat (osa 1/(2))
nimimerkkeineen aakkosjärjestyksessä.





porte aurea



portti



salmiakki



salvos



siksak



syntax



taikurin hattu



taite



t-hetki



Tuulenpesät



uutta ja vanhaa

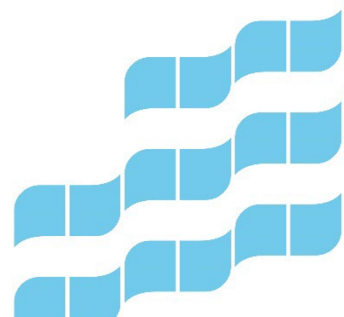


vanhan domuksen ikuinen vappu



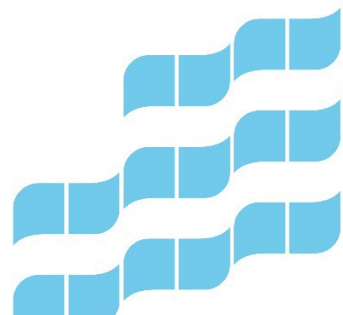
voluta

Arkkitehtuurikilpailun osin säilyttävien ehdotuksien kategorian viistoilmakuvat (osa 2/(2))
nimimerkkeineen aakkosjärjestyksessä.



4.3.3. Arkkitehtuurikilpailu: täysin purkavat ehdotukset

Yleisessä arkkitehtuurikilpailussa esitettiin 26 ehdotusta, joissa kaikki olevista rakennuksista purettiin. Palkintolautakunnan mukaan tämän kategorian uudisrakennukset jäivät kuitenkin kovin laimeiksi ja eikä niissä onnistuttu luomaan kokonaan uutta merkityksellistä kaupunkikuvaa, jonka voitaisiin katsoa oikeuttavan purkamisen.





Ainolive



Ainontalo



Avant



Communitas



Domus aukio



Domus aurea



Domus Novus



Domus X



Etiäinen



Exedra



IV campus



kalevanpoika



kalevatalo

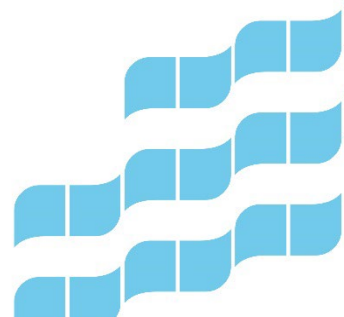


Kipinä



KiviPaperiSakset

Arkkitehtuurikilpailun osin säilyttävien ehdotuksien kategorian (osa 1/(2)) viistoilmakuvat
nimimerkkeineen aakkosjärjestyksessä.





Koppi



Mittarimato



Pellervo 25



puukylä



shceiss



studdis



sydänpuu



toasis



vire



Välkky



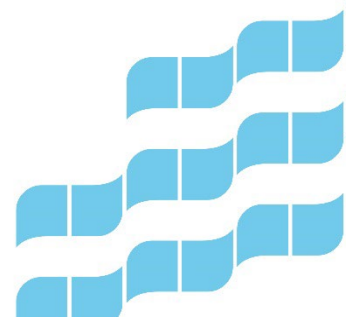
weikot

Arkkitehtuurikilpailun täysin purkavien ehdotuksien kategorian (osa 2/(2)) viistoilmakuvat nimimerkkeineen aakkosjärjestyksessä.

4.4. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut. Lisäksi asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin viranomaisneuvottelu ja erillisneuvotteluja kaupungin eri organisaatioiden välillä.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 16.11.–7.12.2023 palautteen saamista varten. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle esittelyvideon avulla. Videoon tutustui nähtävilläolon aikana noin 100 henkilöä.

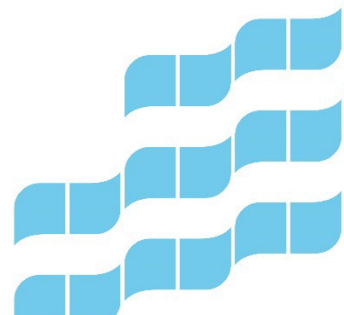


Nähtävillä oloaikana saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja yksi asukasmielipide. Saadut kommentit ja mielipiteet sekä kaupungin vastine niihin on koottu asemakaava-aineistossa mukana olevaan palaute- ja vastineraporttiin.

4.5. Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Valmistelutyön aikana on pidetty viranomaisneuvottelu, laadittu selvityksiä ja käyty neuvotteluja kaupungin eri yksiköiden kanssa. Kaavan tavoitteiden, sijainnin lähellä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja raitiotiereittiä, yleisen arkkitehtuurikilpailun, selvitysten sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta on kokonaisharkinnan perusteella päädytty esittämään kaavaratkaisuksi kilpailun voittanutta ja kilpailun jälkeen asemakaavavan valmisteluvaiheessa jatkokehitettyä ehdotusta "SIKSAK". Ratkaisu vastaa asemakaavamuutokselle asetettuihin tavoitteisiin.

Kilpailuvaiheen jälkeen jatkosuunnittelussa huomioitiin kaupungin pysäköintipolitiikan 29.1.2019 päivittynyt pysäköintinormi. Muutoksen myötä alue-/alakeskuksen kävelyvyöhykkeen ja tehokkaan joukkoliikenteen max. 3 km keskustasta normina aiemmin ollut mitoitus 1 autopaikka / 220 k-m² väljeni sellaisissa tapauksissa, joissa etäisyys tontin keskeltä linnuntietä raitiotiepysäkin keskelle on alle 400 m, mitoitusarvoon 1 ap / 320 k-m². Uusin, 17.1.2023, pysäköintipolitiikan päivitys ei tuonut lisää muutosta pysäköinnin mitoitukseen tällä sijainnilla. Autopaikkamäärä päädyttiin pitämään ennallaan, mutta kilpailuvaiheen rakennusoikeuden kokonaismäärä kerrosalaneliömetreinä noin 9500 (jatkossa k-m²), joka vastaa tonttitehokkuutta e=1,4, kasvoi valmisteluvaiheessa suurimpaan esitettyjen autopaikkojen sallimaan määrään, 11 200 k-m². Lisäys on noin 1700 k-m² (vastaa tonttitehokkuutta e=1,7). Lisäys muodostuu runkosyvyyden kasvusta 1,3 metrillä, 13 metristä 14,3 metriin. Uudisrakennuksen itäisin sakara on myös pidentynyt hieman verrattuna kilpailuvaiheeseen. Suojeltavan A-talon laajuus on rakennusluvassa todettu olevan noin 2600 k-m², joka on noin 175 k-m² suurempi, kuin kilpailuvaiheen arvio. Uudisrakennuksen kasvun osuus on noin 1500 k-m². Rakennuksen korkeus on viitesuunnittelun



jatkamisen myötä kasvanut siten, että kun kilpailuvaiheessa A-talo ja uudisrakennus olivat saman korkuisia, niin valmisteluvaiheen viitesuunnitelmassa uudisrakennus on noin 1,2 metriä A-taloa korkeampi puuelementtitekniikan mitoituksen vuoksi.

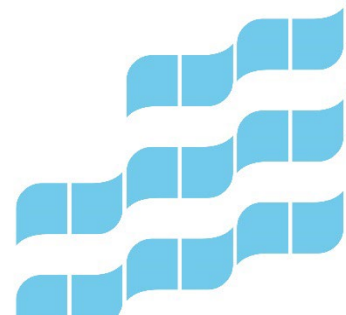
Kilpailuvaiheessa tuomaristo arvioi, että julkisivumateriaaliksi voittajatyö SIKSAK:ssa esitetty puupaanu on alueelle vieras elementti. Julkisivupaamalla haluttiin korostaa uudisrakennukseen puurakenteisuutta ja hakea samaa mittakaavaa, kuin alueen tiilijulkisivujen tiilissä. Julkisivumateriaaliksi viitesuunnittelun edetessä vaihtui keraaminen laatta, joka on julkisivussa paanumaisesti. Kaavamääräyksiin ei kuitenkaan päädytty määräämään julkisivumateriaalia. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Lisäksi julkisivut tulee rakentaa pääasiassa paikalla.

Valmisteluvaiheen jälkeen asemakaavan kerrosalan määrää laskettiin. Kaavaehdotuksessa asemakaavan kokonaiskerrosala on 10 550 k-m².

4.5.1. Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 15.8. – 5.9.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

Viranomaispalautteessa nousi esiin suunnittelualueen kulttuurihistorialliset arvot ja Kalevan kirkko ja kaupunginosa -nimisen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajautuminen osittain kaava-alueeseen. Mahdollinen täydennysrakentaminen ei saa heikentää viereisen RKY-alueen arvoja. Kaavalle asetettujen tavoitteiden todettiin olevan liian yleispiirteisiä ja epätarkkoja sekä mahdollisesti ristiriitaisia. Samalla todettiin, että rakennetun ympäristön selvitys tulee olla käytettävissä jo arkkitehtuurikilpailussa ja se tulee huomioida kaavan jatkosuunnittelussa. Arkkitehtuurikilpailun suhde asemakaavaprosessiin ja sen tavoitteisiin tulee kuvata selkeämmin. Kommenteissa nousi esille myös hulevesiselvityksen tarve.



Mielipiteessä korostettiin Vanhan Domuksen sosiaali- ja sivistyshistoriallista merkitystä Tampereen ensimmäisenä opiskelija-asuntolana sekä kurssikirjastona, ja osana tamperelaista opiskelija- ja korkeakoulukulttuuria sekä esitettiin niiden vuoksi Vanha Domuksen kokonaisuuden suojelua sekä mahdollisen täydennysrakentamisen tiukkaa sopeuttamista entiseen rakennuskantaan.

Aloitusvaiheessa saatu palaute on huomioitu asemakaavan valmisteluvaiheessa mahdollisuuksien mukaan, kaavan tavoitteet huomioiden. Selvityksiä täydennettiin ja kaavan tavoitteita sekä arkkitehtuurikilpailun ja asemakaavan suhdetta tarkennettiin. Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Täysin säilyttävä vaihtoehto arvioitiin vaikutustenarvioinnissa kaavaratkaisun lisäksi.

4.5.2. Valmisteluvaiheen palaute ja kaavaehdotuksen laatiminen

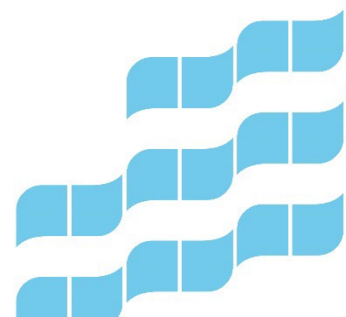
Valmisteluvaiheesta saatiin nähtävilläoloaikana seitsemän viranomaiskommenttia ja yksi mielipide. Tullut palaute ja asemakaavoituksen vastineet niihin on esitelty erillisessä palaute- ja vastineraportissa.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) kiinnittää huomiota purkavan uudisrakentamisen haasteisiin.

Kaavaluonnosaineistoon sisältyvän tarkastelun valossa ilmastonäkökulmasta ja kiertotalouden edistämisen näkökulmasta paras ratkaisu olisi rakennusten säilyttäminen ja laaja peruskorjaus. Purettaessa myös menetetään rakennuksiin liittyviä paikallisia kulttuuriympäristön arvoja, joita rakennuksissa rakennushistoriaselvitysten perusteella on.

ELY-keskus kuitenkin näkee, että kaavaluonnoksessa osoitettu uudisrakentaminen on suunniteltu hyvin. Korttelin ja rakennuksen arkkitehtoninen idea on kantava ja kaavamääräykset tukevat uudisrakentamisen sovittamista kaupunkikuvaan.

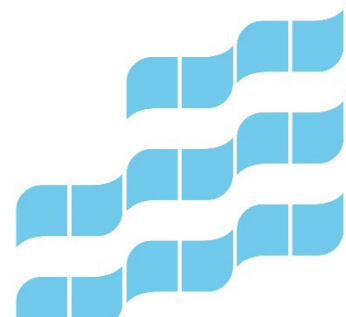
Pirkanmaan maakuntamuseon kommentissa todettiin, että kaavaan sisältyy sekä alueen kehittämiseen että sen kulttuurihistoriallisen arvojen säilyttämiseen kohdistuvia tavoitteita.



Kaavaratkaisussa menetetään purkamisen myötä C-E-rakennusten kulttuurihistorialliset arvot. Rakennusten omistaja perustelee ratkaisua sillä, että Vanhan Domuksen rakennukset ovat teknisen käyttöikänsä päässä. Maakuntamuseon mukaan Vanhasta Domuksesta on laadittu kuntoarvioraportti ei ole riittävä. Kattavan käsityksen saaminen kohteen rakenteiden kunnosta sekä mahdollisten vaurioiden laajuudesta ja korjattavuudesta edellyttäisi pintaa syvemmälle ulottuvaa, suunnitelmaan perustuvaa arvion sijaan kuntotutkimusta.

Kaavan vaikutustenarvioinnin mukaan kaikki rakennukset säilyttävä ja peruskorjaava ratkaisu on paras vaihtoehto hiilijalanjäljen, luonnonvarojen kulutuksen, rakennetun ympäristön arvojen ja autenttisuuden näkökulmasta, kun taas kaavaratkaisu tuottaa enemmän opiskelija-asuntoja kuin täysin säilyttävä ratkaisu. Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu ei uhkaa läheisen Kalevan kirkon ja kaupunginosan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) arvojen säilymistä, mutta se hävittäisi osan Vanhan Domuksen kokonaisuuden merkittävistä rakennetun ympäristön arvoista. Mikäli Vanhan Domuksen rakennusten kunnosta ei saada merkittävää uutta tutkimustietoa, Pirkanmaan maakuntamuseo esittää vielä harkittavaksi kaavaratkaisun muuttamista koko Vanhan Domuksen rakennuskannan säilyttäväksi.

Viheralueet ja hulevedet-yksikön maisematiimin mukaan asemakaava nro 8784 ei ole varsinainen viherkerroinkaava, mutta tarvitsisi laadukkaan pihasuunnitelman sekä kohteen ahtauden että ympäristön arvojen vuoksi. Pihasuunnitelmassa tuleekin tutkia myös tontin tasaus ja arvioida puiden, myös istutettavien realistiset mahdollisuudet paremmin. Myös kasvilajeissa ja pihasommitelmassa voisi miettiä paremmin aikakauden lajeja, muotoja ja materiaaleja sekä laittaa rakennustapaohjeeseen aiheesta suositukset. Pihassa tulee mitoittaa myös lumitilat näin ahtaalla tontilla. Varsinaisen oleskelupiha-alueen koko vaikuttaa pieneltä suhteessa ympäröivän rakennetun ympäristön oleskelupihoihin samoin kuin asemakaavan 10 prosentin ulko-oleskeluvaatimukseen



Pirkanmaan liitolla, **Tampereen Energia Sähköverkko Oy:llä ja DNA Tower Finland Oy:llä** ei ollut kommentoitavaa. **Pirkanmaan liitto** totesi kuitenkin, että aikaisemmin kaavatyöstä esitetty palaute (kaavan tavoitteisiin, arkkitehtikilpailun suhteesta kaavoitusprosessiin, rakennusinventointiin sekä lähtötietojen teknisiin tarkistuksiin liittyen) on otettu asemakaavaluonnosta laadittaessa riittävällä tavalla huomioon. Eri suunnitteluratkaisuvaihtoehtojen kuvaukset sekä kaavaluonnosvaiheen vaikutusten arviointi vaikuttavat huolellisesti laadituilta.

Saadussa **mielipiteessä** suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva asunto-osakeyhtiö esittää huolensa epävirallisten jalankulkureittien muodostumisesta ja siitä, että uudisrakennuksesta ei aiheutuisi läpikulkua Sammonkadun raitiotiepysäkillä eteläpuolisten taloyhtiöiden pihojen kautta. Joukahaisenkadun jalankulkuolosuhteita tulisi kehittää houkuttelevammaksi.

Rakentamisen seurauksena maisema tulee muuttumaan raskaaksi, joten toivotaan, että pihapuut ym. istutetaan mahdollisimman suurikokoisina.

4.5.3. Valmisteluvaiheen palautteen huomioiminen kaavaratkaisussa

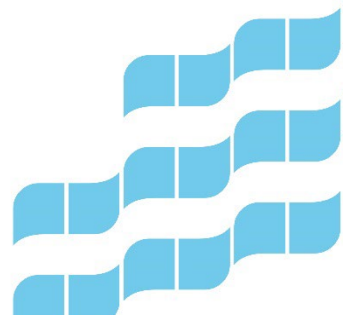
Ehdotusta valmisteltaessa on tontille laadittu pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma. Rakentamisen määrää on ehdotusvaiheessa vähennetty 650 k-m². Tämän ansiosta vaadittavien pysäköintipaikkojen määrä on aiempaa pienempi ja pihasta saadaan vehreämpi ja paremmin jäsennelty.

Asemakaavaa on tarkistettu seuraavilta osin:

- Rakennusoikeuden määrää on vähennetty 650 k-m².
- Asemakaavan ilmastovaikutuksia on tutkittu Planect-työkalun avulla.
- Rakentamistapaohjetta on täydennetty pihasuunnitelman perusteella

5. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

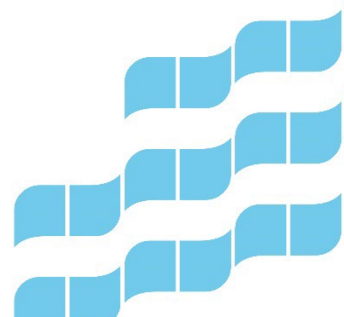
Kohdassa 8.1 on luettelo tätä kaavaa varten laadituista selvityksistä.



Aikaisemmin on laadittu julkaisu **Kalevan RKY-alue, Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja rakentamistapaohje**, Tampereen kaupunki 2015. Julkaisussa kuvataan Kalevan alueen suunnittelu- ja rakentumishistoriaa sekä rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Lisäksi siinä annetaan korjaustoimenpiteitä koskeva rakentamistapaohjeistus, jossa rakennusten ja niihin liittyvien ulkotilojen korjauksia ohjeistetaan teemoittain. Yhdyskuntalautakunta käsitteli 23.6.2015 ajankohtaisena asiana raportin ”Kalevan RKY -alue - Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja rakentamistapaohjeet”. Selvitys on toiminut rakentamistapaohjeen taustamateriaalina ja siihen viitataan monin osin rakentamistapaohjeessa.

Aiemmin on myös laadittu koko kaupunginosaa koskevat **Kalevan pysäköintiselvitys**, (Sito 2016) sekä **Kalevan pysäköintiselvityksen päivitys 2020** (Sitowise 2020). Selvityksen mukaan ”Vanhan Kalevan” alueella toteutunut ap määrä on teoreettista tarvetta merkittävästi pienempi. Kaleva on otettu mukaan asukas- ja yrityspysäköintialuejärjestelmään. Sen mukaisesti, kun tontille toteutetaan uudistuotantoa, tontti suljetaan pois järjestelmästä ja asukas ei voi enää saada järjestelmän pysäköintioikeutta. Uudistuotannon pysäköinti on järjestettävä tontilla. Liikennesuunnittelun kanssa on valmisteluvaiheessa todettu, ettei kaavassa ole tarvetta erillisille liikenne- ja pysäköintiselvityksille, kun kaavaan osoitetaan pysäköintipolitiikan mukaiset pysäköintinormit kaavamääräyksinä sekä huomioidaan esteettömyyden erikoistason reitti Joukahaisenkadulla.

Kaleva – Kalevanrinne - -Hakametsä – rajapinta Viherverkkoselvitys (Ramboll 2017), on laadittu asemakaavaa 8826 (Kaleva – Hakametsä paikalliskeskus) varten. Selvitys esittää Joukahaisenkadun Kalevassa viherverkon yhtenäisyyden ja kaupunkikuvan kannalta tärkeänä katuviherympäristön avulla kehitettävänä katutilana ja yhteytenä.



5.1. Selvitykset ja niiden huomioiminen asemakaavaratkaisussa

5.1.1. Rakennushistoriaselvitys

Rakennushistoriaselvitys tunnistaa Vanhan Domuksen kulttuurihistoriallisiksi arvoiksi historiallisen (sosiaalihistoria/asuntolat, sivistyshistoria/YKK), rakennushistoriallisen (moderni rakennusperintö) ja ympäristöarvon (maisemallisesti keskeinen, pienmaisema kokonaisuus).

Selvitys ei Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan tuo eroa Vanhan Domuksen osien välille, vaan osoittaa, että kaikki osat ovat kokonaisuuden kannalta yhtä arvokkaita ja merkittäviä.

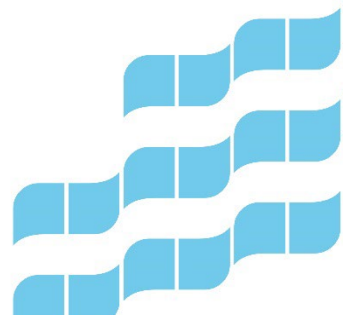
Vanhan Domuksen rakennushistoriaselvityksen suositusten mukaan muutosherkässä ympäristössä purkaminen, laajentaminen, korottaminen tai täydennysrakentaminen tulisi suunnitella erityisellä tarkkuudella kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi.

Rakennushistoriaselvityksen mukaan Vanhan Domuksen rakennuksia on vuosikymmenten kuluessa peruskorjattu välttämättömin osin, talotekniikan tarpeiden ja asumiskäytön aiheuttaman kulumisen myötä. Selvityksen mukaan rakennusten aikakautensa tyypilliset piirteet ovat edelleen mahdollista korjata ja kunnostaa perinteisin rakennustapaohjein ja periaattein.

5.1.2. Kuntoarvio

Kohteesta on vuonna 2014 valmistunut kuntoarvioraportti. Arvio on laadittu asuinkiinteistön kuntoarvion suoritusohjetta (KH 90–00490) noudattaen ja sisältää korjaus- ja kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelman. Raportissa käytetty luokitus on viisiportainen, kuntoluokasta 1 (heikko; uusitaan 1–5 vuoden kuluessa), kuntoluokkaan 5 (uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa). Arvion yhteenvedossa todetaan, että Vanhan Domuksen rakennukset ovat selvitysajankohtana olleet pääasiassa kunto- luokassa välttävä (kuntoluokka 2) ja tyydyttävä (kuntoluokka 3).

Rakennustekniikan osalta todettiin muun muassa, että rakennuksen runkorakenteissa ei havaittu merkittäviä rakenneaurioita. Lisäksi kosteuden aiheuttamia jälkiä ja pinnoitteiden irtoamista oli jonkin verran havaittavissa alapohjarakenteissa ja kellarikerrosten seinissä.



Vesikatteessa ei havaittu merkittäviä vaurioita ja sen kunto on tehtyjen havaintojen perusteella hyvä. Yhtiön yleisten tilojen kunto vaihtelee välillä välttävä/hyvä. Porrashuoneita ja -käytäviä lukuun ottamatta yleisten tilojen pintarakenteet ovat pääosin ylittäneet teknisen käyttöikänsä, ja ne tulisi uusia tarkastelujakson aikana. Kuntoarvion mukaan tilojen osittaisella uudelleen suunnittelulla ja muuttamisella voidaan tiloja ottaa uuteen käyttöön. Asuntojen märkätilojen kunto on tehtyjen havaintojen ja vikailmoitusten perusteella välttävä. Tilat ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä. Asuntojen märkätilojen uusimista suositellaan. Samoin pinta- ja kattovesien poisjohtamista tulisi tehostaa, laatia parvekkeiden kuntotutkimus ja rakentaa salaojajärjestelmä.

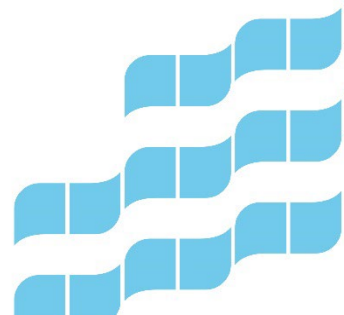
Kuntoarvio suosittelee harkitsemaan rakennusten peruskorjausta ja mahdollisesti perusparannusta esimerkiksi rakennuksittain.

5.1.3. Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus

TOAS teetti kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen syksyllä 2024. Tehdyssä tutkimuksessa selvitettiin Vanhan Domuksen rakennusten B-E rakenteiden toteutustapoja sekä näiden vaurioriskiä.

Tutkimuksessa havaittiin alimpien kerrosten rakenteisiin, etenkin maanpintojen alapuolisiin seinärakenteisiin sekä alapohjarakenteisiin, paikoin kohdistuvan kosteusrasitusta maaperästä. Maanvastaisissa rakenteissa on paikoin käytetty huonosti kosteutta kestäviä materiaaleja. Maaperästä rakenteisiin siirtyvä kosteus aiheuttaa mikrobivaurion riskiä ainakin lastuvilla- ja mineraalivillaeristeisiin sekä paikoin tiloissa lattiapinnoitteena käytettyihin muovimattopinnoitteisiin.

Ylempien kerrosten rakenteissa merkittävää rakenteisiin kohdistuvaa ylimääräistä kosteusrasitusta ei havaittu. Tyhjinä olevien asuntojen seinä- ja kattopinnoilla oli paikoin havaittavissa melko laajoja mikrobikasvustoja, jotka todennäköisesti ovat aiheutuneet rakenteiden kylmyyden sekä sisäilman kosteuden aiheuttamina, kun sisäilman kosteutta on päässyt tiivistymään rakenteiden pinnalle mahdollistaen mikrobikasvustojen syntymisen. Ylempien kerrosten rakenteista otetuissa mikrobinäytteissä havaittiin mikrobikasvusto



vain B-talon porrashuoneen ulkoseinän korkkilämmöneristeestä sekä C-talon välipohjan lastuvillalevystä.

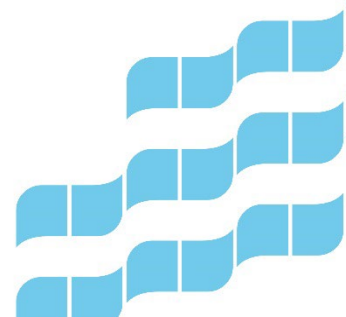
Rakennusten alapohjien, maanvastaisten ulkoseinien sekä yleisesti ulkoseinien lämmöneristävyys on melko huono.

Ulkoseinärakenteiden heikko lämmöneristävyys voi aiheuttaa riskiä sisäilman kosteuden tiivistymisestä esimerkiksi ulkoseinissä paikoin käytettyihin korkkieristeisiin sekä välipohjien lastuvillalevyeristeisiin ulkoseinien läheisyydessä, jolloin kyseisiin rakenteisiin voi aiheutua mikrobivaurioiden riskiä. Rakennusten ikkunoiden kunto on todettu heikoksi jo vuoden 2023 kuntoarvioraportissa ja myös ikkunarakenteiden vauriot voivat aiheuttaa riskiä sisäilman laatuun.

Suurin osa rakennusten pintarakenteista on todennäköisesti alkuperäisiä tai vähintään ajalta, jolloin asbestia on käytetty rakenteissa. Pintarakenteet ovat monin paikoin kuluneita ja rakenteista voi aiheutua riskiä asbestikuitujen pääsemisestä sisäilmaan.

Rakennuksiin kohdistuva laajojen korjausten ja uusimisten tarve on todettu jo vuoden 2023 kuntoarvioraportissa. Sisäilman riskien poistamiseksi suositellaan mahdollisessa peruskorjauksessa rakennusten rakenteisiin kohdistettavan vähintään seuraavia toimenpiteitä:

- Alapohjarakenteiden uusiminen kokonaisuudessaan nykyaikaisiksi maanvaraisiksi alapohjiksi.
- Maanvastaisten seinien sisätilojen puoleisten verhomuurausten ja lämmöneristekerrosten poistaminen kokonaisuudessaan. Rakenteiden toteuttaminen siten, että niihin kohdistuva vaurioriski poistetaan. Korjauksiin liittyen rakennusten ulkopuolella mm. salaojien, sokkelin vedeneristyksen ja mahdollisesti ulkopuolisen lämmöneristyksen asentaminen.
- Kaikkien sisätilojen pintarakenteiden uusiminen (myös märkätilat).
- Välipohjien osalla kantavan betonirakenteen yläpuolisten kerrosten uusiminen vaurioriskin poistamiseksi.



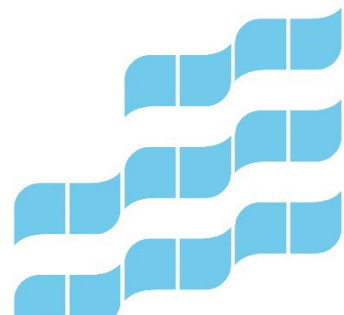
- Ulkoseinissä paikoin käytettyjen korkkieristeiden poistaminen.
- Ulkoseinien lämmöneristävyyden parantaminen erillisen suunnitelman mukaan.
- Ikkunoiden uusiminen.
- Yläpohjarakenteiden osalla ei havaittu merkittäviä vaurioita tai vaurioriskiä. Mahdollisen peruskorjauksen yhteydessä tulee arvioida tarve myös yläpohjarakenteen nykyaikaistamiselle.

5.1.4. Hulevesiselvitys

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sitowise, 2021 ja 2024). Selvityksen mukaan suunnittelualueelle suunnitellun maankäytön myötä tontilla muodostuvien hulevesien määrä pysyy lähes ennallaan. Suunnittelualue sijaitsee Vuohenojan valuma-alueella, joka on osa Viinikanojan valuma-alueetta. Tampereen hulevesiohjelman mukaan Vuohenojan ja Viinikanojan valuma-alueilla hulevesien hallinnan toimenpidesuositus on, että hulevesivirtaamia ei lisätä. Näillä valuma-alueilla nykyistä eroosio-ongelmaa vähennetään hulevesivaluntaa pienentämällä uuden rakentamisen yhteydessä.

Hulevesien hallinnaksi ehdotetaan viivyttämistä ja laadullista hallintaa. Viivyttämällä hulevesiä pienennetään Vuohenojaan laskevia huippuvirtaamia. Viivytysrakenteet voidaan toteuttaa maanpäällisinä viivytyspainanteina ja biosuodatusrakenteina ja maanalaisina viivytysrakenteina, kuten DN 1000 putkisäiliöillä. Biosuodatusrakenteet toimivat viivytyksen lisäksi hulevesien laadullisen hallinnan rakenteina.

Tontin viivytysrakenteiden mitoitus ja esitetty tilantarve kattavat mitoitus tilanteen on laskettu kerran 5 vuodessa toistuvan intensiteetiltään 180 l/s/ha olevan sadetapahtuman mukaan. Suunnitelmakartalla esitetyt hulevesijärjestelmien sijainnit ovat viitteellisiä. Käsittelyrakenteiden sijainnit tarkentuvat jatkosuunnittelussa.



Esitetty mitoitus vastaa kaavamääräystä, jossa on viivytettävä 1,1 m³ 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

Tontille osoitetaan kaavamääräys hule-43 (1,1), jonka mukaan ”Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

5.1.5. Viherkerroin

Kaava on tullut vireille ennen viherkertoimen käyttöönottoa, joten sen laskemista ei ole edellytetty.

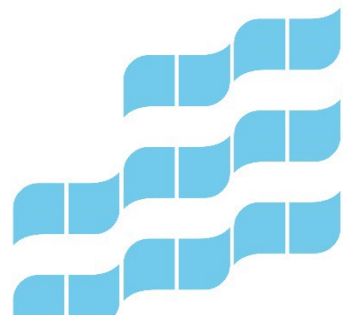
5.1.6. Hiilidioksidipäästöjen arviointi Planect -työkalulla

Hiilidioksidipäästöjen määrää on arvioitu uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Työkalu on otettu käyttöön vuonna 2024 ja kokemusta sen käytöstä Tampereella on vielä suhteellisen vähän. Työkaluun syötetään asemakaavan aluevaraukset paikkatietoaineistona ja niille tunnetut lähtötiedot.

Planect-arviointimenetelmä on kehitetty asemakaavojen ilmastovaikutusten, hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioimiseen kuudella eri sektorilla (esirakentaminen, infra ja yleiset alueet, maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot, rakennukset ja pihat, liikenne ja energia).

Laskennassa tehdään arviot koko elinkaaren päästöistä materiaalien tuotannosta aina kierrätykseen saakka. Planect arvioi muutoksen suhteessa nykytilaan, eli esimerkiksi mahdolliset rakennuspaikalla olevat purettavat rakennukset tai rakentamisen alta katoavan kasvillisuuden ilmastovaikutukset ovat myös mukana arviossa.

Asemakaavan vaikutuksia tarkasteltiin kahdella eri vaihtoehdolla: asemakaavaratkaisun pohjana olevalla purkavalla vaihtoehdolla sekä vaihtoehdolla, jossa kaikki olevat rakennukset peruskorjataan.



Purkavan vaihtoehdon kokonaishiilijalanjäljeksi muodostuu 15,8 kgCO₂e/k-m²/a ja peruskorjausvaihtoehdon kokonaishiilijalanjäljeksi muodostuisi -2,24 kgCO₂e/k-m²/a. Negatiivinen hiilijalanjälki johtuu peruskorjauksen myötä laskevasta energiankulutuksesta.

6. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

6.1.1. Maakuntakaava

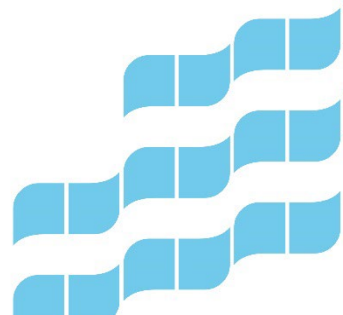
Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ja se sijoittuu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle. Välittömästi alueen lounaispuolella sijaitsee Kalevan kirkko ja kaupunginosa -niminen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaoranssilla merkinnällä.

Pirkamaan liitto valmistelee vaihemaakuntakaavaa, jonka ehdotus on valmistunut. Maakuntahallitus päätti 23.9.2024 hyväksyä Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan ehdotuksen aineiston asetettavaksi julkisesti nähtäville. Vaihemaakuntakaavan yhteydessä on tarkistettu keskustatoimintojen alueen kaavamääräystä maisema- ja



luontoarvojen huomioimisen sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta.

6.1.2. Yleiskaava

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

<https://kartat.tampere.fi/yleiskaavayhdistelmäpdfkartat>

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022 ja valmistuu hyväksyttäväksi keväällä 2025 vaihemaakuntakaavan edettyä hyväksymisvaiheeseen.

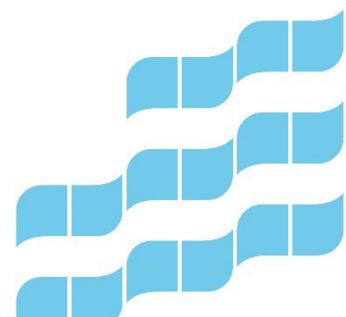
<https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025>

Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (Kaleva-Hakametsä C) sekä kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle.

Keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksen mukaan tulee mm.

- Alueen täydennysrakentamisen edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja omaleimaisen kaupunkiympäristön muodostumista.
- Rakennusten julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- ja toimitiloiksi. Lisäksi tonteilla maantasoa ei pääsääntöisesti voida osoittaa pysäköintiin ja liikennealueiksi.
- Keskusta-alueiden liikenneympäristöjä tulee kehittää kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten ehdoilla.
- Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.

Merkinnän kuvauksen mukaan Kalevassa nykyisen ydinkeskustan itäpuolella keskustan tiiveys ja monipuolisuus ulottuu Teiskontien ja Sammonkadun ympäristöihin. Kalevan aluetta tulisi täydentää raitiotien rakentamisen myötä. Suuri osa alueesta on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja täydentämisen suhde kulttuuriarvoihin on huomioitava suunnittelussa.

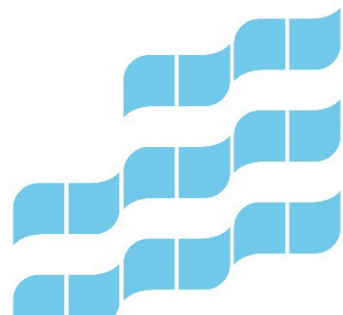


Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman kaavamääräyksen mukaan tulee mm. rakentaminen sovittaa ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

Suunnittelualueen eteläpuolella, Sammonkadulla, on kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakuja ja joukkoliikenteen laatukäytävä, raitiotie sekä pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee ohjeellinen virkistysyhteys.

Alue sivuaa Kalevan kirkko ja kaupunginosa -nimistä valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimukseen. Merkinnän kuvaukseen on kirjattu, että myös ympäröivien alueiden maankäyttö saattaa vaikuttaa kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Vaikutuksia arvojen säilymiseen tuleekin arvioida myös muutettaessa maankäyttöä arvoalueiden välittömässä läheisyydessä.

Alue on Viinikanojan valuma-aluetta, jolla hulevesivirtaamia on rajoitettava.



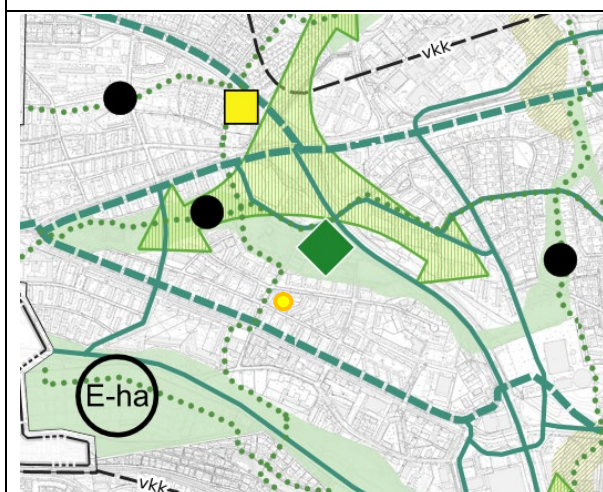
*Yleiskaavatilanne:
Kartta 1 -
Yhdyskuntarakenne -
Kantakaupungin
yleiskaavat 2040 ja
valtuustokausi 2017-
2021*



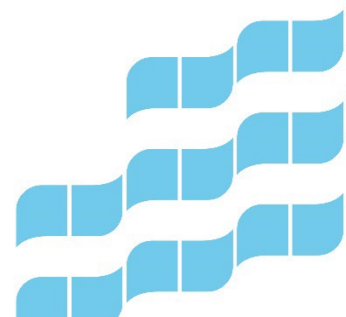
Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (Kaleva-Hakametsä C) sekä kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle.

Suunnittelualueen eteläpuolella, Sammonkadulla, on kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakatu ja joukkoliikenteen laatukäytävä, raitiotie sekä pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella pisteellä.

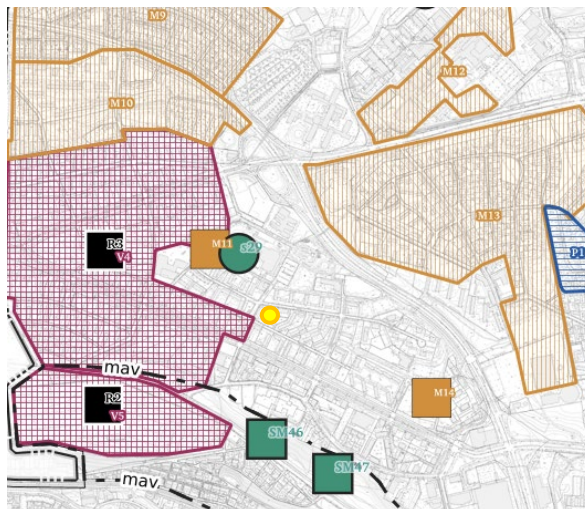
*Yleiskaavatilanne:
Kartta 2 -
Viherympäristö ja
vapaa-ajanpalvelut -
Kantakaupungin
yleiskaavat 2040 ja
valtuustokausi 2017-
2021*



Kaava-alueen länsipuolella kulkee ohjeellinen virkistysyhteys. Lähistöllä ovat keskuspuistoverkoston kuuluva Kalevan kaupunginosapuisto sekä uimakeskuksen ympäristön erikoispuisto.



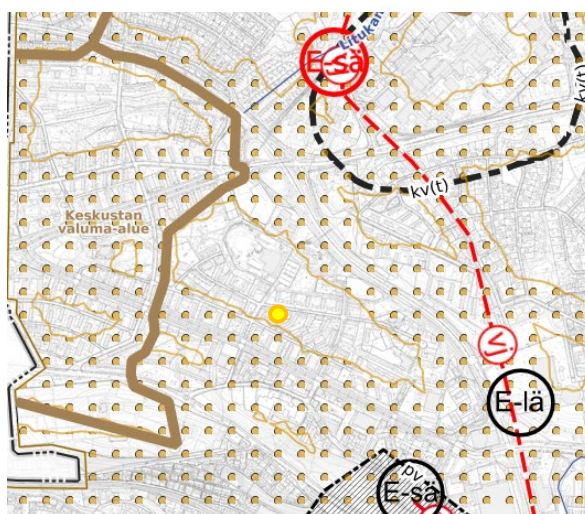
**Yleiskaavatilanne:
Kartta 3 -
Kulttuuriperintö -
Kantakaupungin
yleiskaavat 2040 ja
valtuustokausi 2017-
2021**



Karttaan on merkitty seuraavat kohteet:

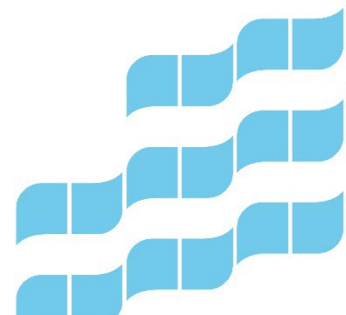
- **Kalevan kaupunginosa ja kirkko** - valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö tai kohde (V4)
- **Kalevan ateljeetalo** - maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristö tai kohde (M11)
- **Puolimatkan tiilitehdas** - muu arkeologinen kulttuuriperintökohde (s29)
- **Kalevan kirkko** - lailla tai sopimuksella suojeltu kohde (R3)

Yleiskaavatilanne:
Kartta 4 –
Kestävä vesitalous,
ympäristöterveys ja
yhdyskuntatekninen
huolto -
Kantakaupungin
yleiskaavat 2040 ja
valtuustokausi 2017-
2021



Suunnitteluarvot kuuluvat Viinikanojan valuma-alueeseen.

Vaiheleiskaavaehdotuksen siniviherrakennetta koskevan yleismääräyksen mukaan ”olemassa olevat katu-, kortteli- ja puistopuut on lähtökohtaisesti säilytettävä ja puiden määrää on pyrittävä lisäämään. Jokaisella tontilla tulee olla maavaraisena kasvavia puita.”



Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykettä koskee seuraava vaiheyleiskaavaehdotuksen määräys: ”

Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävellen saavutettavina keskittyminä. Vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät.”

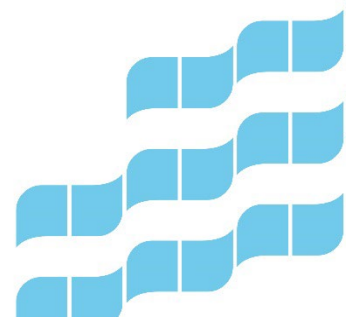
Viinikanojan valuma-aluetta koskeva vaiheyleiskaavaehdotuksen määräys on seuraava: ” Viinikanojan valuma-alue / Huleveden laadullista ja määrällistä hallintaa on kehitettävä erityisesti herkkien Kaukajärven ja Alasjärven tilan säilyttämiseksi sekä Vuohenojan, Pyhäojan, Viinikanojan ja Iidesjärven tilan parantamiseksi.

Viinikanojaan, Ritaojaan ja Vuohenojaan kohdistuvaa hulevesivirtaamaa on rajoitettava. Valuma-alueen merkittävät laadulliset kuormittajat on tunnistettava ja kohdistettava niihin hulevesien hallinnan laadullisia toimenpiteitä.”

6.1.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 1990

vuodelta 1963. Tontti on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuintokerrostalojen korttelialueeksi. Kaavassa on määritelty rakennusalat 1-, 2-, 3- ja 4-kerroksisille rakennuksille sekä maanalaista tilaa autopaikoitusta varten. Asemakaava mahdollistaa liike ja asuinrakentamista 7 323 k-m², lisäksi kaava mahdollistaa maanalaista tilaa autosäilytyspaikkoja varten (ma). Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä vastaa tonttitehokkuutta $e=1,1$. Itäiselle pohjois–eteläsuuntaiselle rakennusalalle on määritelty räystäskorkeudeksi +117,10. Tontin kadunpuoleiset reunat on merkitty istutettaviksi.





Ote asemakaavasta numero 1990.

6.1.4. Kaupungin strategiat

Tampereen strategia 2030 Tekemisen kaupunki ulottuu vuoteen 2030 ja se perustuu tunnistettuihin tulevaisuuden muutostekijöihin. Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Valtuusto hyväksyi Tampereen strategia 2030 Tekemisen kaupunkistrategian 15.11.2021.

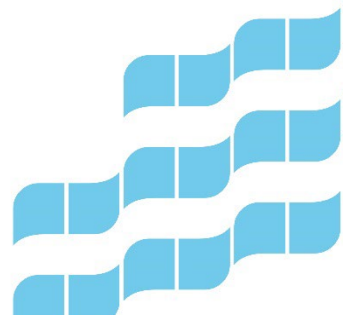
Tällä asemakaavamuutoksella vastataan kaupunkistrategian tavoitteisiin, jotka on asetettu saavutettavaksi vuoteen 2030 mennessä:

- Kaupungin kestävä kasvua on vahvistettu kaavoittamalla 80 % asuinkerrosalasta joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin.
- Tampereen asema koulutus- ja opiskelukaupunkina on vahvistunut.
- Yhteisöllinen toiminta on lisääntynyt ja yksinäisyys vähentynyt

6.1.5. Esteettömyyden erikoistason tavoiteverkko

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt vuonna 2018 ja päivittänyt vuonna 2021 esteettömyyden erikoistason tavoiteverkon.

Esteettömyyden erikoistason reitin tavoite suunnittelualueella ja sen läheisyydessä koskee olemassa olevan katuverkon jalankulun reittejä



ja suojateitä. Tampereen uintikeskuksen läheisyyden vuoksi Joukahaisenkatu on esteettömyyden erikoistason kävelyreittiä sekä itä- että länsireunaltaan. Suunnittelualueella tavoiteverkko tarkoittaa mahdollisuutta sijoittaa kaava-alueen luoteiskulmaan levähtämisen mahdollistava penkki.



Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3. Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä

8. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 13.11.2023. tark. 3.3.2025
- Asemakaavan seurantalomake 29.1.2025
- Havainnekuva 13.11.2023, tark. 3.3.2025

8.1. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimistot JADA Oy ja Lindroos Architects Oy, 2023
- Rakentamistapaohje, 13.11.2023 , tark. 3.3.2025
- Palaute- ja vastineraportti, aloitusvaihe 13.11.2023
- Palaute- ja vastineraportti, valmisteluvaihe 3.3.2025
- TOAS Vanha ja Uusi Domus, rakennushistoriaselvitys, Sitowise 2019
- Hulevesiselvitys, Sitowise 2024
- Hiilijalanjälkilaskenta Planect-työkalun avulla, 17.2.2025
- Kuntoarvio, Raksystems, 2014. Kuntoarvio ei ole digitaalisesti saavutettavassa muodossa. Selostuksen kohdassa 5.1.2 on lyhyt tiivistelmä arvion keskeisistä johtopäätöksistä.
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Sustera 2024
- Vanha Domus, yleinen arkkitehtuurikilpailu, kilpailuohjelma, 2019
- Vanha Domus, yleinen arkkitehtuurikilpailu, arvostelupöytäkirja, 2020
- Kooste palkintoluokan kilpailutöistä, 2020
- Kooste yleisen arkkitehtuurikilpailun kaikkien ehdotusten viistoilmakuvista, 2020.

