

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, § 179, 10.06.2025

Yhdyskuntalautakunta, § 82, 18.03.2025

§ 179

Asemakaava nro 8784, Kaleva, Vanha Domus, Väinämöisenkatu 11, rakennusoikeuden lisääminen ja osittainen suojelu

TRE:1479/10.02.01/2025

Yhdyskuntalautakunta, 10.06.2025, § 179

Valmistelija / lisätiedot:
Montonen Hanna

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, puh. 040 806 2699, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihtööri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8784 (päivätty 13.11.2023, tarkistettu 3.3.2025)
hyväksytään.

Kokouskäsittely

Tuomas Huhtala, Milko Tietäväinen ja Elina Karppinen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 13.11.2023 päivätyn ja 3.3.2025 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8784. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asemakaava-aineisto on osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8784.

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

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.3.–3.4.2025. Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä viisi palautetta, lisäksi yksi myöhästynyt palaute.

ELY-keskus totesi, että ei anna kaavaehdotuksesta lausuntoa.

Pirkanmaan maakuntamuseo kertasi aiemmin antamiensa lausuntojen sisällön todeten, että Vanhalla Domuksella on merkittävät historialliset,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rakennushistorialliset sekä maisemallisesti keskeiseen sijaintiin liittyvät arvot ja että Vanha Domus muodostaa lähes yhtäjaksoisesti rakentuneen, yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennushistoria-selvitys ei nosta kokonaisuuden eri osia kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan eriävään asemaan. Rakennusten kuntoselvityksissä ei havaittu niin merkittäviä vaurioita, että rakennusten purkaminen olisi yksinomaan niiden perusteella välttämätöntä. Näin ollen Pirkanmaan maakuntamuseo kiittää Tampereen kaupunkia Vanhan Domuksen A-osan suojelusta, mutta pitää ratkaisua, joka suojelee vain yhden osan Vanhan Domuksen kokonaisuudesta, muilta osin valitettavana.

Kolmessa muistutuksessa esitettiin kaikkien kokonaisuuden rakennusten säästämistä ja peruskorjausta sekä kulttuurihistoriallisesta että ilmastonäkökulmasta.

Päätöksen liitteenä on kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin. Alkuperäiset muistutukset ovat päätöksen oheismateriaalina lautakunnan käytettävissä.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

Toteuttamiseen liittyvät sopimukset

26.5.2025 on allekirjoitettu sitoumus, jossa vuokralainen on sitoutunut tekemään uuden asemakaavamuutoksen mukaisen maanvuokrasopimuksen asemakaavan tultua lainvoimaiseksi ja tontin tultua rekisteröidyksi.

Toimivalta: Hallintosäännön 22 §:n 3 momentin mukaan yhdyskuntalautakunta hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, muistuttajat 3 kpl, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Sari Pietilä

Liitteet

- 1 Liite yla 10.6.2025 Asemakaava
 - 2 Liite yla 10.6.2025 Selostus
 - 3 Liite yla 10.6.2025 Asemakaavan seurantalomake
 - 4 Liite yla 10.6.2025 Rakentamistapaohje
 - 5 Liite yla 10.6.2025 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
 - 6 Liite yla 10.6.2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
-

Yhdyskuntalautakunta, 18.03.2025, § 82

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8784 (päivätty 13.11.2023, tarkistettu 3.3.2025) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksyttyinä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 13.11.2023 päivätyn ja 3.3.2023 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8784. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8784 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

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

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä.

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö (jatkossa TOAS) on aloittanut hankkeen, jossa 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.

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.

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 parane, 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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, jota on edelleen kehitetty selvitysten ja monialaisen suunnittelun pohjalta.

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 3225 k-m².

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.

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 - olivat nähtävillä syksyllä 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 kommenteista ilmeni tarve selvitysten

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

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

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

Hakija Tampereen Opiskelija-asuntosäätiö TOAS, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsittely

Sari Pietilä oli paikalla kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta esityksensä jälkeen ennen päätöksentekoa.

Liitteet

- 1 Liite yla 18.3.2025 Asemakaava
- 2 Liite yla 18.3.2025 Kaavaselostus
- 3 Liite yla 18.3.2025 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 18.3.2025 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 18.3.2025 Viranomaisneuvottelun muistio

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 13.6.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 13.6.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
13.06.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§179

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen ja kunnan jäsenen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on asetettu nähtäville, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.