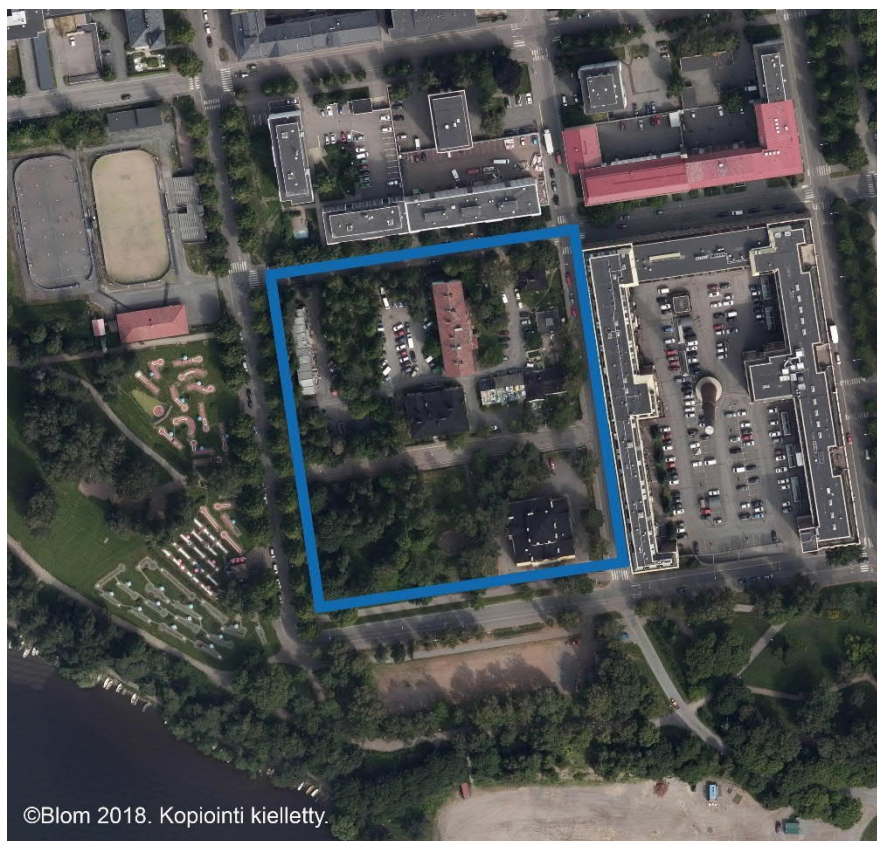


Kaakinmaa (VI), Koulukatu 19 ja 23, täydennysrakentaminen ja suojelu

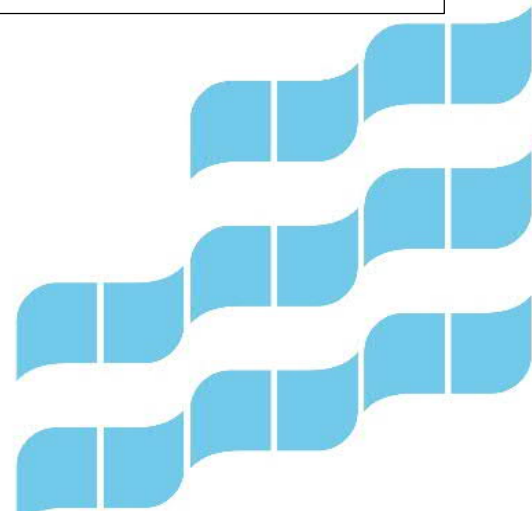
## Asemakaavan selostus

7.12.2021



Asemakaava nro 8883

TRE:5967/10.02.01/2021



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

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

#### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin VI (Kaakinmaa) kaupunginosan kortteleita nro 95 ja 96 sekä katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin VI (Kaakinmaa) kaupunginosan korttelit nro 95 ja 96 sekä katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Iina Laakkonen ja kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola

Diaarinumero:

TRE:5967/10.02.01/2021, pvm 27.8.2021

Vireille tulo:

23.4.2015

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaakinmaa (VI), Koulukatu 19 ja 23, täydennysrakentaminen ja suojelu, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8883.

## TIIVISTELMÄ

### Asemakaavalla suojellaan vanhat rakennukset sekä mahdollistetaan täydennysrakentaminen

De Gamlas Hemin ja kulkutautisairaalan korttelit irrotettiin Eteläpuiston asemakaavasta nro 8581 omaksi asemakaavakseen nro 8883, jotta vanhentunut asemakaava voidaan saattaa ajan tasalle suojeltavien rakennusten osalta ja huomioida suunnitteilla olevan Eteläpuiston päiväkodin ja koulun tarpeet asemakaavoituksessa. Asemakaavaehdotus 8883 vastaa peruseriaatteiltaan aiemmin nähtävillä ollut Eteläpuiston kaavaehdotusta nro 8581.

Asemakaavalla osoitetaan suojeltavaksi korttelin nro 95 kulkutautisairaalan, Kärysaunan ja Kurilan rakennukset sekä mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen asuinkerrostaloilla. Korttelissa 96 päivitetään asemakaavamääräyksiä suojellun De Gamlas Hemin osalta sekä mahdollistetaan korttelin länsipäähän Eteläpuiston päiväkodin ja koulun rakentaminen.

### Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 23 420 kem<sup>2</sup>. Uutta rakennusoikeutta kaavassa muodostuu 2 944 kem<sup>2</sup>. Asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialueelle rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 18 220 kem<sup>2</sup> ja yleisten rakennusten korttelialueelle 5 200 kem<sup>2</sup>.

### Kaava-alue Kaakinmaan kaupunginosassa

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

### Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavaehdotuksen nro 8883 osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt perustuvat aiempien vaiheiden (OAS, valmisteluvaihe, ehdotusvaihe) osalta Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 asemakaavaprosessiin. Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 aineistot löytyvät netistä osoitteesta: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8581>

Kaupunginhallituksen päätöksen (25.11.2019) mukaisesti Eteläpuiston ranta-alueen asemakaavoitusta ei tehdä asemakaavoitusohjelman vuosina

2020–2024, mutta De Gamlas Hemin ja kulkutautisairaalan kortteileita voidaan kehittää. Parhaillaan valmisteilla olevassa vuosien 2022–2026 asemakaavoitusohjelmassa Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 laatiminen on ajoitettu vuodelle 2024.

#### Aloitusvaihe

Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen kuulutettiin nähtäville 23.4.-21.5.2015 väliseksi ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui nähtävillä olon aikana palautetta: 5 kommenttia ja 18 mielipidettä sekä nähtävillä olon jälkeen yksi kommentti. Kommentin jättivät Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaukolämpö Oy, Ympäristönsuojeluyksikkö, Yleisten alueiden suunnittelu, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan liitto.

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

#### Valmisteluvaihe

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

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

Valmisteluaineistosta saapui kaikkiaan 470 mielipidettä. Vastustavaa palautetta n. 310 kpl, joista kopioituja palautteita n. 200 kpl. Puoltavaa palautetta n. 120 kpl, joista kopioituja palautteita n. 55 kpl. Kehitysjatoksia, neutraaleja palautteita n. 40 kpl.

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

Valmisteluvaiheen viranomaislausunnot ja kooste mielipiteistä ovat koottuna vastineluetteluun, joka on kaavan nro 8581 liiteaineistossa.

#### Ehdotusvaihe

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

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

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

Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot ja kooste kaavan 8883 aluetta koskevista muistutuksista ovat koottuna vastineluettelon, joka on kaavan liiteaineistossa.

Lausunnot:

#### Pirkanmaan maakuntamuseo

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

### Pirkanmaan ELY-keskus

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

### Pirkanmaan liitto

De Gamlas Hemin kortteliin sijoittuu matala päiväkotirakennus, ja pihan puustoa säilytetään. De Gamlas Hem saa tarvitsemaansa tilaa ja näkyvyyttä ympärilleen. Kulkutautisairaalan korttelin arvokkaimmat rakennukset säilyvät. Ne jäävät kuitenkin fragmenteiksi umpikorttelimaisen kerrostaloratkaisun sisälle ja laidalle. Kurilankadulle ja Pyhäjärvenkadulle on osoitettu uudet puurivit.

Asemakaavan tavoitteenasettelu on pääosin Pirkanmaan voimassaolevien maakuntakaavojen mukainen. Kaavaehdotuksen ratkaisujen voidaan katsoa tyydyttävällä tavalla toteuttavan Pirkanmaan 1. maakuntakaavaa, sekä vastaavan maakuntakaavan 2040 tavoitteisiin alueen osalta.

Pirkanmaan liitto puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä, sillä edellytyksellä, että lausunnolla olleessa ehdotuksessa esitetyistä kortteli-, puisto- ja lähivirkistysalueiden suunnitteluratkaisuista sekä kulttuuriympäristön arvoja tukevista määräyksistä pidetään kiinni.

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

## Muistutukset

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

Muistutukset eivät aiheuttaneet muutoksia kaava-aineistoon.

## Ponsi

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

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

## Asemakaavaehdotus nro 8883

Asemakaavasta nro 8883 on laadittu uusi asemakaavaehdotus, jossa on huomioitu Eteläpuiston kaavan nro 8581 palaute.

## Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

# SISÄLLYS

Asemakaavan selostus .....	1
Tiivistelmä .....	3
Asemakaavalla suojellaan vanhat rakennukset sekä mahdollistetaan täydennysrakentaminen .....	3
Mitoitus .....	3
Kaava-alue Kaakinmaan kaupunginosassa .....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	3
Asemakaavan toteuttaminen .....	7
Sisälllys .....	8
1 LÄHTÖKOHDAT .....	10
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	10
1.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	10
1.1.2 Luonnonympäristö .....	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	11
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	13
1.1.5 Maanomistus .....	13
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	13
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	13
2.1 Kaavan rakenne .....	13
2.1.1 Mitoitus .....	14
2.1.2 Palvelut .....	14
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	14
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet .....	14
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	14
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	14
2.3.1 Korttelialueet .....	15
2.3.2 Muut alueet .....	15
2.4 Nimistö .....	16
3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	16
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	16
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	16
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	16



3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	16
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	16
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	17
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	17
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	18
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....	18
3.5.2	Kulttuuriperintö .....	20
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	21
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	21
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	21
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	21
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	22
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	22
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	23
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	23
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	25
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	29
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....	33
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	33
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta .....	33
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen ja virkistyksen sekoittunutta aluetta.....	34
6.3	Asemakaava .....	34
6.4	Tonttijako .....	35
6.5	Pohjakartta.....	35
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	35
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	35
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	35
7.3	Toteutuksen seuranta.....	35
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	35
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	35

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

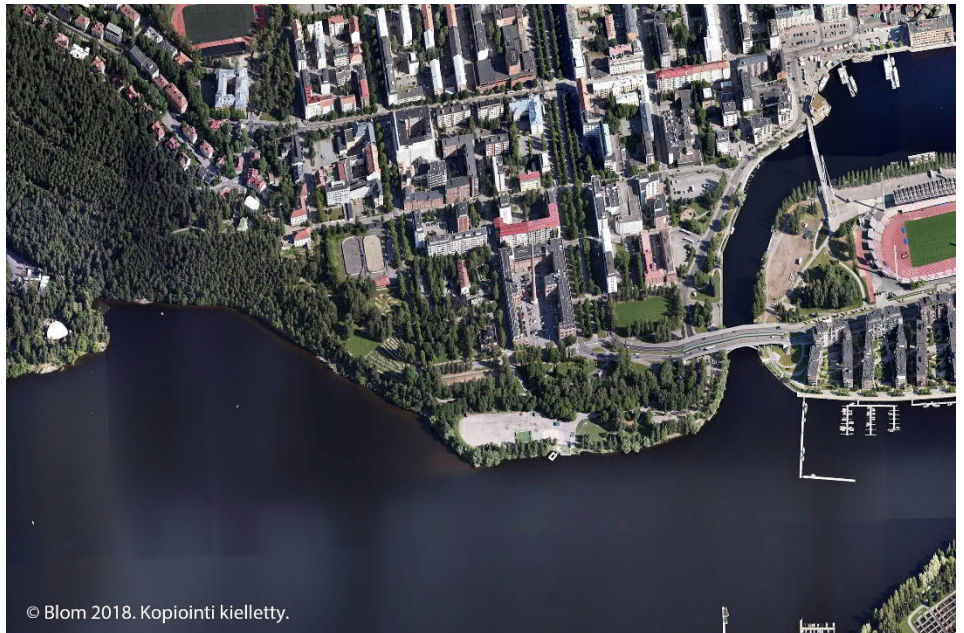
### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee puiston laidalla

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



*Kuva 1: Viistoilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä.*

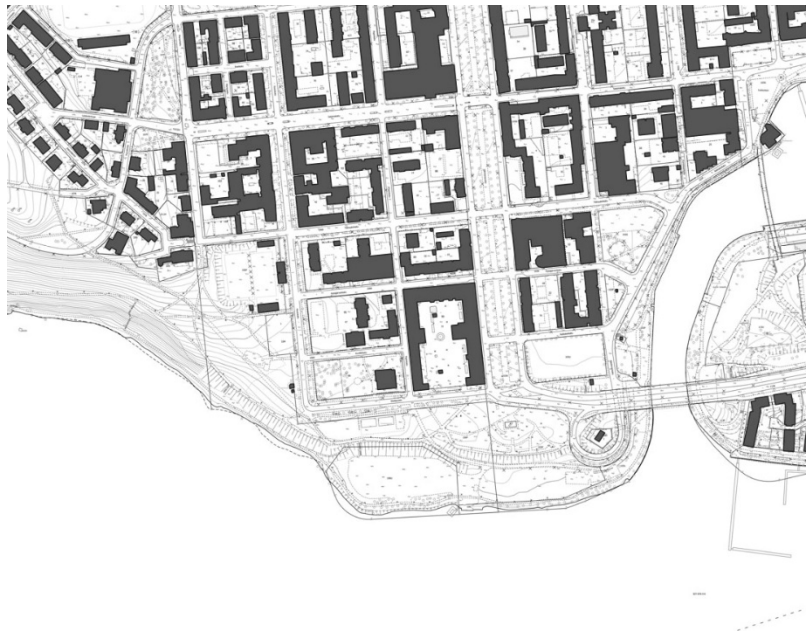
Tutkimusalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Epilänharju-Villilä (0483702A), sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä

kohteesta luoteeseen. Pohjaveden pinnan taso kortteleissa on asiantuntija-arvion mukaan lähellä Pyhäjärven pinnan tasoa, joka on n. +77 mmpy.

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

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne



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

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

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Kaava-alueella korttelissa 95 sijaitsevat vuosina 1893-1952 rakennetun entisen kulkutautisairaalan rakennukset. Kortteli muodostaa mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti monimuotoisen kokonaisuuden, jossa näkyy eri aikakausien kerrostumia. Kulkutautisairaalan rakennusten kokonaisuuteen kuluvat mm. sairaalarakennus, hallintorakennus Kurila, Kärysaunana tunnettu saunarakennus sekä desinfiointilaitos-piharakennus. Kulkutautisairaalan rakennus on rakennuttu alun perin vuonna 1909, mutta se koki mittavan muutoksen 1950-luvun saneerauksessa. Sairaalarakennus ja piharakennukset ovat olleet vuosia tyhjillään ja päässeet huonoon kuntoon. Rakennusinventoinnin mukaan sairaalarakennuksen alkuperäisyysaste on vähentynyt tai ympäristökokonaisuus kärsinyt.

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

#### Liikenne

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

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

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

#### Tekninen huolto

Kaava-alue on liitetty kunnallistekniikkaan.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelta laaditun meluselvityksen mukaan (WSP 2016) Koulukadulla ja Eteläpuistossa liikennemelun keskiäänitaso on päivällä 55–60 dB ja yöllä 45–50 dB. Tampereen v. 2013 ilmanlaatuselvityksen mukaan typpioksidin (NO<sub>2</sub>) ja hengitettävien hiukkasten (PM<sub>10</sub>) vuorokausipitoisuudet ovat Tampereen valtatie ympärillä ja Hämeenpuistossa enimmillään yli 70 µg/m<sup>3</sup>.

#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

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

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

#### 1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

### 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on keskustan strategisen yleiskaavan mukainen.

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

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan suojeltavaksi korttelin nro 95 kulkutautisairaalan, Kärysaunan ja Kurilan rakennukset sekä mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen. Korttelissa 96 päivitetään asemakaavamääräyksiä suojellun De Gamlan Hemin osalta sekä mahdollistetaan korttelin länsipäähän Eteläpuiston päiväkodin ja koulun rakentaminen. Asemakaavaehdotus 8883 vastaa peruseräpäätöksiltään aiemmin nähtävillä ollut Eteläpuiston kaavaehdotusta nro 8581.

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 23 420 kem<sup>2</sup>. Uutta rakennusoikeutta kaavassa muodostuu 2 944 kem<sup>2</sup>. Asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialueelle rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 18 220 kem<sup>2</sup> ja yleisten rakennusten korttelialueelle 5 200 kem<sup>2</sup>.

### 2.1.2 Palvelut

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

Kortteli 96 osoitetaan yleisten rakennusten alueeksi (Y), joka mahdollistaa De Gamlas Hemin toiminnan jatkumisen ja uuden päiväkodin ja koulun rakentamisen.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

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

### 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

#### Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Merkittävät rakennukset sekä pihaympäristöt ovat asemakaavassa osoitettu suojeltaviksi.

#### Kustannustehokkuus

Vanhojen rakennusten suojeleminen ja kunnostaminen edellyttää täydennysrakentamiselta riittävää volyyymia.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

36)

### 2.3.1 Korttelialueet

#### ALY-kortteli

Kortteli 95 on osoitettu asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. (ALY). Käyttötarkoitus mahdollistaa kulkutautisairaalan korttelin rakennusten monipuolisen käytön tulevaisuudessa. Suojelluille rakennuksille on osoitettu rakennusala, rakennusoikeus ja kerrosluku rakennuksen nykyisen hahmon mukaisesti. Uudisrakentaminen sijoittuu kehystämään kortteliä. Tontilla nro 48 rakennusoikeus on 11250 kem<sup>2</sup>, josta vähintään 400 kem<sup>2</sup> on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2 % toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina sekä 8 % asuintiloista erillisinä varastotiloina. Liiketilalle on osoitettu paikka Koulukadun ja Pyhäjärvenkadun nurkkaan. Kerrosluvut vaihtelevat välillä VI-VIII. Tontilla 52 rakennusoikeus on 4550 kem<sup>2</sup> ja kerrosluku on V-VI, joka vastaa viereisen Klingendahlin korkeutta.

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

#### Y-kortteli

Kortteli 96 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. De Gamlas Hemin rakennukselle on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus rakennuksen nykyisen hahmon mukaisesti. Korttelin länsipäätyyn sijoittuu erillinen tontti päiväkotia varten. Päiväkodin rakennusoikeus on 3300 ja kerrosluku III. Päiväkodin ja De Gamlas Hemin väliin jää arvokas piha-alueen osa, joka tulee säilyttää puustoineen.

De Gamlas Hemille ei osoiteta autopaikkoja kaupunkikuvallisista syistä. Päiväkodin autopaikat sijoittuvat De Gamlas Hemin tontille, nykyiselle pysäköintialueelle. Autopaikkojen enimmäismäärä on 6 ap.

### 2.3.2 Muut alueet

#### Katualueet

Katuja varten on kaavaan osoitettu katualueet nykyisen katuverkon mukaisesti. Pyhäjärvenkadulle ja Kurilankadulle on osoitettu istutettavat



36)

puurivit. Kurilankadun mukulakivipäälyste tulee säilyttää. Jalkakäytävien kiveys tulee suunnitella esteettömyys huomioiden.

## 2.4 Nimistö

Asemakaavan myötä alueen nimistöön ei tule muutoksia.

# 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

## 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaava-alueen turvallisuus paranee, kun asemakaavalla mahdollistetaan huonoon kuntoon päässeen rakennuskannan korjaaminen.

### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Vanhosten rakennusten suojelu vahvistaa alueen identiteettiä sekä luo kerroksellisuutta ja jatkuvuutta. Asemakaava mahdollistaa alueelle kulttuuritoimintoja sekä yleisiä toimintoja. De Gamlas Hemissä ja Kurilarakennuksessa toimii nykyisellään Pirkanmaan musiikkiopisto. Kaava mahdollistaa toiminnan jatkumisen.

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

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

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

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä, eikä kaavalla ole suoraa vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin. Alueen täydennysrakentaminen ja yleisten alueiden muutosten toteuttaminen edellyttää luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja.



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

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

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta. Kortteliin 95 osoitetaan kaksi uudisrakennusta pääosin asumista varten, mutta kortteliin voi sijoittua myös liike- ja kulttuuritoimintaa. Korttelissa 96 mahdollistetaan uuden päiväkodin rakentaminen.

Kaava-alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa.



*Kuva 3: Ote kaavan nro 8581 havainnekuvasta suunnittelualueen lähiympäristöstä.*

#### 3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

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

36)

### 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Uusi päiväkotirakennus ja uudet asuinrakennukset tuovat alueen kaupunkikuvaan uuden kerrostuman. Kulkutautisairaalan kortteli tulee siistiytymään, kun vanhat rakennukset korjataan ja tyhjiilleen jäänyt pihapiiri muuttuu eläväksi jälleen.



Kuva 4: Kaava-alueen havaennekuva.

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

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



*Kuva 5: Itä-länsi suuntainen leikkaus kulkutautisairaalan korttelista.*

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

Uusi kolmikerroksinen päiväkotirakennus tulee rajaamaan Koulukatua. Puistomainen alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. De Gamlas Hemin ja päiväkotirakennuksen väliin suunnitelmassa on osoitettu säilytettävän nykyistä puustoista pihaa, mikä perustellusti antaa visuaalisesti tilaa suojellulle rakennukselle, eikä osoita uudisrakentamista aivan rakennuksen viereen. Päiväkodin piha-alue ja tontin aitaaminen kuitenkin muuttavat De Gamlas Hemin ympäristöä siten, että rakennukseen liittyvä nykyinen puutarha osittain katoaa ja muuttuu päiväkodin pihaksi.



*Kuva 6: Eteläpuiston uuden koulun ja päiväkodin havainnekuva lounaan suunnasta.*

### 3.5.2 Kulttuuriperintö

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

Kulttuuriperinnön osalta merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kulkutautisairaalan kortteliin, jota täydennetään asumisella ja mistä puretaan rakennuksia. De Gamlas Hemin puutarhapiha muuttuu osittain päiväkodin pihaksi. De Gamlas Hemin ja entisen kulkutautisairaalan kortteleiden kehittäminen osin julkisen palveluiden alueena tukee alueen käyttöhistoriaa. Ratkaisu tukee kokonaisuudessaan melko hyvin alueen kulttuuriympäristön arvoja säilyttäen pääosan rakennuskannasta ja huomioiden korttelien historiallista tilarakennetta.

Vanhojen rakennusten korjaaminen tulee tehdä alkuperäisiä rakennusosia korjaten ja alkuperäisiä materiaaleja sekä detaljeja käyttäen. Samoin uudisrakentaminen tulee sovittaa arvorakennusten materiaaleihin ja detaljeihin.

### 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

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

Asemakaavan toteuttaminen työllistää suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa voimakkaasti.

Vanhojen rakennusten korjaaminen vaatii investointeja.

Täydennysrakentamisen volyyymi sekä helpotus pysäköintinormista luovat taloudellisia edellytyksiä vanhojen rakennusten korjaamiselle.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 23.4.2015.

Kaupunginhallituksen päätöksen (25.11.2019) mukaisesti Eteläpuiston ranta-alueen asemakaavoitusta (kaava nro 8581) ei tehdä asemakaavoitusohjelman vuosina 2020–2024, mutta De Gamlas Hemin ja kulkutautisairaalan kortteleita voidaan kehittää. Näin ollen De Gamlas Hemin ja kulkutautisairaalan korttelit irrotettiin Eteläpuiston asemakaavasta nro 8581 omaksi asemakaavakseen nro 8883, jotta vanhentunut asemakaava voidaan saattaa ajan tasalle suojeltavien rakennusten osalta ja huomioida suunnitteilla olevan Eteläpuiston päiväkodin ja koulun tarpeet asemakaavoituksessa. Parhailaan valmisteilla olevassa vuosien 2022–2026 asemakaavoitusohjelmassa Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 laatiminen on ajoitettu vuodelle 2024.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

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

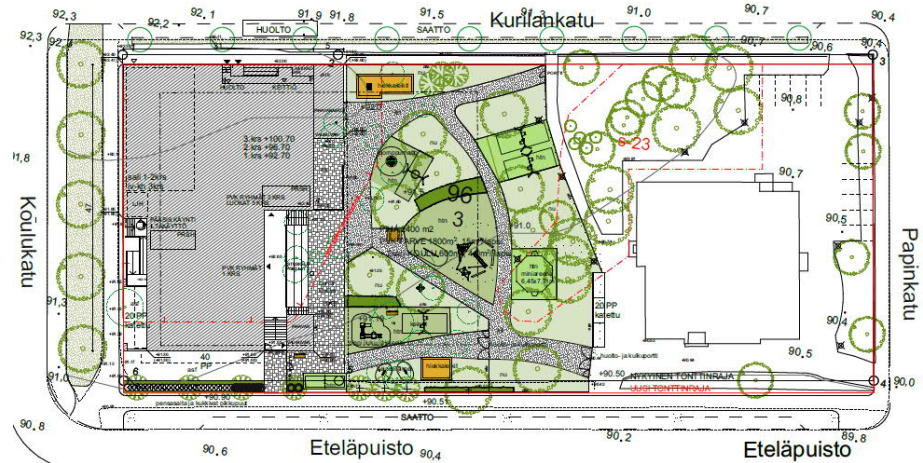
#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

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

Eteläpuiston koulun ja päiväkodin hankesuunnitelma hyväksyttiin Tampereen kaupungin sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 26.8.2021. Koulu ja päiväkotitoimitus toteutetaan kortteliin nro 96 nykyisen voimassa olevan



asemakaavan mukaisesti. Asemakaavaehdotusta täsmennetään päiväkodin määräysten osalta mahdollistamaan hankesuunnitelman mukainen ratkaisu alueen kulttuuriarvot ja muut reunaehdot huomioiden.



Kuva 7: Suunnitellun uuden päiväkodin ja koulun asemapiirros.

#### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

#### 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavaehdotuksen nro 8883 osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt perustuvat aiempien vaiheiden (OAS, valmisteluvaihe, ehdotusvaihe) osalta Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 asemakaavaprosessiin. Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 aineistot löytyvät netistä osoitteesta:

<https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8581>

Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 27.4.2015 klo 18.00 Finlaysonilla. Paikalla oli noin 130 osallista. Tilaisuudessa kerrottiin suunnittelun lähtökohdista ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista ja kerättiin osallistujien näkemyksiä Eteläpuiston kaavan nro 8581 alueesta eri teemoista suullisesti ja kirjallisesti.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 4.9.2015 ja neuvottelua jatkettiin 12.10.2015. Kyseessä oli Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa käytiin läpi kaavan aloitusvaiheen palaute, kuvattiin yhteistyöryhmän työskentelyä, käsiteltiin kaavaa varten laadittuja tai työn alla olleita selvityksiä ja keskusteltiin kaavan aineistojen ja tavoitteiden täsmäntämisestä mm. kulttuuriympäristö- ja virkistysarvojen, teknisten verkostojen ja ympäristöhäiriöiden näkökulmasta.

Kaavaluonnoksia esiteltiin yleisötilaisuudessa 31.3.2016 Virastotalon Valtuustosalissa. Paikalla oli noin 120 osallista. Tilaisuudessa esiteltiin kaavan valmisteluvaihetta ja kaupungin tavoitteiden sekä aloitusvaiheen palautteen pohjalta valmistellut kaavaluonnosvaihtoehdot.

#### Yhteistyöryhmä

Eteläpuiston kaavan nro 8581 suunnittelun vaiheet herättivät suurta kiinnostusta jo ennen kaavatyötä. Tämän vuoksi käynnistettiin laaja ja monitasoinen vuorovaikutusprosessi, johon sisältyi tavanomaisen tiedottamisen ja julkisten osallistilaisuuksien ohella myös tiiviimpää näkemysten yhteensovittamiseen pyrkivää työskentelyä yhteistyöryhmän kanssa. Ryhmään pyydettiin ilmoittautumisia kaavan ensimmäisessä yleisötilaisuudessa ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksien yhteydessä. 6 Yhteistyöryhmään ilmoittautui 50 henkilöä. Ryhmään valittiin yhteensä 20 mm. taloyhtiöiden, yhdistysten ja järjestöjen edustajia. Tampereen kaupungilta työhön osallistui 7 henkilöä. Yhteistyöryhmä kokoontui kaavan valmistelun aikana kaikkiaan 14 kertaa ja ryhmän työtä on voinut seurata ryhmän vuorovaikutusalustan ja Eteläpuiston kaavan verkkosivujen kautta. Osa yhteistyöryhmän jäsenistä osallistui myös ehdotusvaiheen laajempiin osallistypajoihin.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Viranomaisten kanssa on käyty työneuvotteluja kaavaa valmisteltaessa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

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

### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen kuulutettiin nähtäville 23.4.-21.5.2015 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui nähtävillä olon aikana palautetta: 5 kommenttia ja 18 mielipidettä sekä nähtävillä olon jälkeen yksi kommentti;

Pirkanmaan maakuntamuseo: alueen poikkeuksellisen moninaiset kulttuuriympäristöarvot asettavat hankkeelle erityisiä haasteita. Kulttuuriperinnön säilyttäminen, kulttuuriympäristöarvojen ja

uudisrakentamisen yhteensovittaminen on asianmukaisesti kirjattu kaavan Oasiin, mutta rakennetun ympäristön osalta tarvitaan tarkempaa inventointitietoa, täsmennystä ja täydennystä selvityksiin kulttuuriympäristöarvojen vaalimiseksi. Alueen arkeologisten jäänteiden osalta tulee myös tehdä tarvittaessa lisäselvityksiä.

Tampereen kaukolämpö Oy: alueella tulee sopia Kaukolämpöjohtojen siirrosta maanomistajan kanssa.

Ympäristönsuojeluyksikkö: pitää tärkeänä, että uuden asutuksen virkistyskäyttöpaineet eivät saa ylittää Pyynikin luonnonsuojelualueen kestäkykyä. Uudelta asemakaavoitettavalta alueelta on varattava riittävästi virkistysaluetta.

Yleisten alueiden suunnittelu: alueelta tulee laatia hulevesiselvitys.

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus: kaavoituksen vuorovaikutusmenettelyn kannalta on keskeistä jakaa tietoa suunnittelun alkuvaiheessa kaavan laadinnan lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista. Ely suosittelee, että asemakaavan luonnosvaiheessa alueen maankäyttöä tarkastellaan vaihtoehtoisten ratkaisujen kautta. Vaihtoehtojen vaikutuksia on tarpeen arvioida Maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla ja antaa osallisille mahdollisuus ottaa kantaa maankäyttövaihtoehtoihin. Lisäksi Ely toteaa, että alueen suunnittelussa tulee huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset. Erityisesti tulee huolehtia keskusta-alueen virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys, kun huomioidaan keskustan täydennysrakentamisen ja väestönkasvun tavoitteet.

Pirkanmaan liitto: asemakaavan tavoitteenasettelu on pääosin Pirkanmaan 1. Maakuntakaavan mukainen. Seudullisen virkistysalueen viheryhteyden sekä kaupunkikehittämisen kohdealueen tavoitteiden huomioiminen ja yhteensovittaminen on asemakaavatyössä tärkeää maakuntakaavan näkökulmasta. Julkaisussa Maakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä (Pirkanmaan liitto 2015) on esitetty maakunnallisesti merkittävänä arvoalueena Koulukadun alue, joka rajautuu idässä Hämeenpuiston RKY-alueeseen. Suunnittelualueella arvoalueen rajauksen sisäpuolelle kuuluvat ydinkohteet Koulukadun kenttä, Kulkutautisairaalan kortteli sekä entinen vanhainkoti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on tarpeen liittää molemmat kaavaluonnoskartat, sekä pääkartta, että kulttuuriympäristöt sisältävä vinjettikartta. Asemakaavoitusta ohjaa kuitenkin Pirkanmaan 1. Maakuntakaava. Em. selvitys voidaan ottaa



huomioon. Asemakaavan suunnittelua voidaan viedä eteenpäin huomioiden edellä esitetty ohjeistus.

Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapuneissa osallisten mielipiteissä kiinnitettiin huomiota rakentamisen laatuun, volyyymiin ja rakentamisen sijoittumiseen. Alueen saavutettavuutta sekä jalan että pyörällä kommentoitiin useammassa mielipiteessä. Rantareitin säilyttäminen julkiselle kululle nousee palautteessa esiin tärkeänä teemana. Keskeinen teema palautteessa oli myös rannan ja virkistyspalveluiden kehittäminen sekä viheralueiden määrä ja niiden korkea laatu. Alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittäminen esiintyi myös useammassa mielipiteessä. Rakentamisen määrän toivotaan olevan kohtuullista ja toisaalta toivottiin tiivistä ja kaupunkimaista umpikorttelirakennetta ja riittävän tehokasta aluetta, joka varmistaisi alueelle palveluja ja joukkoliikenteen yhteydet. Alueelle kaivataan palveluja, viihtyisiä ulkoilualueita ja kaupunkirantaa sekä rantaan virkistyspalveluja ja keskustasta nykyisin puuttuvaa uimapaikkaa.

#### 4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

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

Valmisteluaineistosta saatiin 9 viranomaiskommenttia ja 470 asukasmielipidettä.

Yleisten alueiden suunnittelu kommentoi, että kaavaan on tekeillä tekninen suunnitelma hulevesien hallinnasta.

Ympäristönsuojeluyksikkö lausui, että ympäristöhäiriöitä koskevien määräyksien riittävyys tulee varmistaa, Hämeenpuiston kaistat tulee säilyttää nykyisellään, hulevesien ja rakentamisen aikaisten vesien hallinta tulee huomioida ja pohjaveden tasapaino säilyttää, vanhoja puita tulee säilyttää, luontoarvot tulee huomioida, esim. lepakoiden elinympäristösuositusten, vesiolosuhteiden sekä luonnonsuojelualueeseen liittymisen huomioiminen niin kulkuyhteyksien kuin maakaasun paineentasausaseman suhteen.

Kaupunkimittaus kommentoi, että ET-tontille tulee osoittaa ajokelpoinen kulkuyhteys, jotta alue voidaan myöhemmin lohkoa tonteiksi.

Pirkanmaan liitto kommentoi, että asemakaavan tavoitteenasettelu on pääosin Pirkanmaan voimassaolevien maakuntakaavojen mukainen.

Viitesuunnitelmat Aja B sekä niiden pohjalta laaditut kaavaluonnokset toteuttavat parhaiten Pirkanmaan 1. maakuntakaavan tavoitteita, sekä myös laadittavana olevan Pirkanmaan kokonaismaakuntakaavan 2040 ehdotuksen sisältöä. Kaava-aineistoa tulee täydentää tekeillä olevan maakuntakaavaehdotuksen tiivistelmällä ja kommentoi Kulkutautisairaalan rakennusten ja muiden arvorakennusten säilyttämistä sekä niiden asemaa ja näkyvyyttä massoitelussa ja kaupunkikuvassa

Gasumin mukaan Maakaasuputkiston suojaetäisyysvaatimukset rakennuskortteleihin täytyivät asemakaavaluonnoksissa. Maakaasuputki tulee asemakaavaehdotuksessa esittää siten, että putken tarkemman suunnittelun yhteydessä voidaan tarvittaessa tehdä tarkistuksia ja että virkistys- ja puistoalueiden käyttöä suunniteltaessa suojaetäisyysvaatimukset myös huomioidaan.

Museovirasto kommentoi, että kaava-alue sijaitsee kulttuuriperinnön kannalta kiinnostavalla alueella, Pyhäjärven osalta tulee laatia arkeologinen vedenalaisinventointi, kaava-alueen vedenalaisten muinaisjäännösten tai vedenalaisten kulttuuriperintökohteiden selvittämiseksi.

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kommentoi laajasti viher- ja virkistysalueiden riittävydestä ja kaavan tavoitteiden asettelusta, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvot säilyvä ja näillä alueilla alueidenkäytön on sovellettava niiden historialliseen kehitykseen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Eteläpuiston säilyttäminen puistomaisena, kaupunkilaisia palvelevana virkistysalueena tulee asettaa ensisijaiseksi tavoitteeksi. ELY -keskuksen näkemyksen mukaan valtakunnallisen kulttuuriympäristöksi rajatun kokonaisuuden säilyttäminen edellyttää Hämeenpuiston päätteenä olevan Eteläpuiston osan säilyttämistä vehreänä puistoalueena, joka kytkee Pyhäjärven rantavyöhykkeen Hämeenpuistoon. Puistoalueena säilytettävän alueen osan tulee noudattaa RKY -alueen rajausta Eteläpuiston osalta, jolloin myös Hämeenpuiston päätteenä oleva näkymä turvataan. Sekä maisema-, virkistys- että kulttuuriarvojen turvaamiseksi Hämeenpuiston eteläpääte sekä Eteläpuiston rannat ja vähintäänkin rantapenkereen ylätasanteen ranta-alueeseen rajautuvat osat tulee säilyttää maisemapuistona, joka varataan virkistyskäytölle ja jalankululle. Puistomaisuus on osa alueen historiallista luonnetta, joka tulee ottaa alueen jatkosuunnittelun lähtökohdaksi. Kaupunkikuvan kannalta suunnittelussa tulee huomioida Klingendahlin teollisuuskorttelin mittakaavan merkittävyys ja liittyminen maisemaan ja De Gamlas Hemin kytkeytyminen rantapuistoon. Maaperän pilaantuneisuudesta ELY

kommentoi, että kaavaan tulee ehdotusvaiheessa liittää pilaantuneisuusselvityksessä esitetty kunnostuksen yleissuunnitelma.

Pirkanmaan Maakuntamuseo kommentoi lausunnossaan mm. Kaavan tavoitteena tulee olla koko kaava-alueen sekä sen vaikutusalueen kulttuuriympäristöarvojen vaaliminen, kaavaan liittyviä selvitystarpeita tulee täsmentää ja asemakaavatasoista lisätietoa Koulukadun kentästä ja Ratinan sillasta sekä kulttuuriympäristöarvoista.

Maankäytön lähtökohtana tulee olla kulttuurihistoriallisten arvojen tunnustaminen ja alueiden kehittäminen niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä vahvistavana ja niihin sopeutuvalla tavalla. Museon mukaan historialliset lähtökohdat tulee tunnistaa osana Hämeenpuiston historiallista kokonaisuutta. Pääasiallisena suunnittelulähtökohtana ei voida pitää Eteläpuiston tämänhetkistä tilaa. Eteläpuiston puistohistoriallinen selvitys katsoo, että Hämeenpuiston eteläpäää kestävä muutosta, kunhan se tehdään oikeista lähtökohdista. Selvityksessä esitetyt kehityskohteet Hämeenpuiston eteläpäänteessä olisivat suora kulkuyhteys ja selkeä visuaalinen yhteys Hämeenpuiston ja sen eteläpään välille, liikenteen haittavaikutuksien minimoiminen sekä uuden ja luonteeltaan julkisen kaupunkikuvallisen päätteen kehittäminen Hämeenpuistolle.

Maakuntamuseon mukaan vaihtoehto B huomioi puiston kulttuurihistoriallisia arvoja paremmin kuin vaihtoehto A. Tampereen taidemuseota tulee kuulla alueella olevien patsaiden siirtoon liittyvissä kysymyksissä.

Kaupunkirakenneratkaisussa ja massoittelessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että Tehtaanpiipuilla on erityistä merkitystä Tampereen kaupunkikuvalle ja kaukomaisemille ja ettei Klingendahlin piippu peity etelästä katsottaessa. De Gamlas Hemin kohdalla rakentamisen tulisi olla korkeintaan Klingendahlin korkuista. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota rakennuksen näkymäyhteyksiin sekä rakennukselta Pyhärvelle että järveltä De Gamlas Hemin suuntaan. De Gamlas Hemin suojelumerkinnässä tulee huomioida rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen myös kiinteän sisustuksen osalta. De Gamlas Hemin inventoinnin yhteydessä on tuotu esiin myös nupukivetyt Kurilankadun kulttuurihistorialliset arvot. Ne on huomioitu asianmukaisesti rakentamistapaohjeessa. Kulikutautisairaalan alueen rakennusten arvot tulee huomioida alueen suunnittelussa ja Suojelumerkintöjä ja rakennustapaohjeita tulee täsmentää, jotta siitä käy ilmi mihin rakennuksen ominaisuuksiin suojelu kohdistuu. Merkinnällä tulee estää myös rakennuksen purkaminen. Pirkanmaan maakuntamuseo

katsoo, että lähtökohtana tulisi olla sairaalarakennusten säilyttäminen, edellyttäen että tulirokko-osastorakennus on kunnostettavissa.

Arkeologisen perinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että Frenckellin kalkkiuunin jäännös on kummassakin luonnosvaihtoehdossa merkitty sm-osa-aluerajauksena, johon liittyy muinaismuistolakiin viittaava suojelumääräys. Vaihtoehdon B mukaisesti muinaisjäännösalue on osana laajaa, rantaa pitkin kulkevaa puistovyöhykettä (VP), mikä tukee kiinteän muinaisjäännöksen ja sen ympäristön säilymistä. Muinaismuistoalueen pohjoispuolen katualueen suunnittelussa ja rakentamisessa arkeologinen kohde on otettava huomioon. Maakuntamuseo on viranomaisneuvottelussa 12.10.2015 todennut, että muinaisjäännöksen ympärille on 49 varattava mahdollisimman laaja rakentamaton alue. Kokonaisuudessaan kumpikaan kaavavaihtoehdoista ei ole kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Koulukadun kentän kulttuurihistorialliset arvot olisi syytä tuoda esiin myös sitä koskevassa kaavamerkinnässä ja rakennustapaohjeessa. Lähtökohtaisesti tulisi myös tutkia sopivan suojelumerkinnän osoittamista Koulukadun kentälle, esimerkiksi sen katsomolle. ET-1 alueen muodostaminen Pyynikin jyrkkään ja korkeaan rantatöyräeseen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle edellyttää uudisrakentamisen huolellisesta sovittamista alueen maisemallisiin arvoihin, rakennukset tai rakenteet eivät saa asettua Pyhäjärvelle avautuvien näkymien esteeksi. Maisema-alueen arvoihin liittyvät reunaehdot tulee tuoda esille kaavakartalla.

Lähtökohtaisesti kaava-alueen täydennysrakentamista tulee keventää erityisesti Hämeenpuiston valtakunnallisten ja Koulukadun ympäristön maakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen säilyttämiseksi.

Raskasta uudisrakentamista ei voida sijoittaa Hämeenpuiston valtakunnalliselle arvoalueelle, ja De Gamlas Hemin ympäristössä tulee huomioida rakennuksen ympärilleen vaatima väljyys, mittakaava ja näkymäyhteydet. Kaavan tulee tukea myös kulkutautisairaalan alueen arvojen säilymistä. Lisäksi Nalkalan tiiliruukin paikkaa koskevaa arkeologista selvitysaineistoa tulee täydentää edellä mainitulla tavalla, minkä jälkeen kohteen huomioimisesta kaavassa tulee neuvotella maakuntamuseon kanssa. Kaavaehdotus sekä täydennetyt selvitysaineistot ja vaikutusten arviointi tulee lähettää lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Kaupunkikuvatoimikunta pitää molempia kaavaluonnosvaihtoehtoja korkealaatuisina, huolellisesti valmisteltuina sekä alueen nykyistä maankäytöllistä tilannetta sekä kaupunkikuvallista ilmettä parantavina suunnitelmina. Molemmista vaihtoehdoista on löydettävissä myös sellaisia maankäytöllisesti tai kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisia yksityiskohtia, joita voidaan yhdistellä tarpeen mukaan asemakaavaehdotusta valmistellessa (esim. suunnittelualueen lounaiskulmassa sijaitseva saari). Vaikka toimikunta näkeekin molemmissa maankäyttövaihtoehdoissa paljon hyvää, pitää se maankäytöllisiltä ratkaisuiltaan sekä kaupunkikuvallisilta mahdollisuuksiltaan vaihtoehtoa A huomattavasti vaihtoehtoa B parempana. Vaihtoehdon A kortteliratkaisut ovat hyvin perusteltuja. Siinä kortteleiden väliin (sekä osittain myös niiden sisäosiin) muodostuu miellyttäviä diagonaaleja, joiden myötä kaupunkiin avautuu uudenlaisia ja mielenkiintoisia näkymiä. Vaihtoehdon A muina vahvuuksina voidaan pitää suunnittelualueen koillispäähän, Ratinan suvannon rantaan sijoitettua julkisen rakennuksen paikkaa, sekä toimivaa liikennehanketta puolelle johtavaa, alueet toisiinsa yhdistävää kevyenliikenteen siltaa hyvänä suunnittelulähtökohtana.

Mielipiteitä valmisteluaineistosta saapui kaikkiaan 470 kappaletta. Vastustavaa palautetta n. 310 kpl, joista kopioituja palautteita n. 200 kpl. Puoltavaa palautetta n. 120 kpl, joista kopioituja palautteita n. 55 kpl. Kehitysjatoksia, neutraaleja palautteita n. 40 kpl.

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

Valmisteluvaiheen viranomaislausunnot ja kooste mielipiteistä ovat koottuna vastineluettelo, joka on kaavan nro 8581 liiteaineistossa.

#### 4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

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

Yhdyskuntalautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nro 8581 asettamisesta nähtävillä 20.12.2016 (§ 134). Samalla lautakunta edellytti

(ponsi), että jatkosuunnittelussa arvioidaan uudelleen kulkutautisairaalan suojelutarvetta sekä tarkennetaan liikennesuunnittelua.

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

Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot ja kooste kaavan 8883 aluetta koskevista muistutuksista ovat koottuna vastineluettelo, joka on kaavan liiteaineistossa.

Lausunnot:

#### Pirkanmaan maakuntamuseo

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

#### Pirkanmaan ELY-keskus

Lausunnossa otetaan laajasti kantaa Eteläpuiston asemakaavaan nro 8581 todeten mm. että Eteläpuiston kaavaehdotus on ristiriidassa Pirkanmaan oikeusvaikutteisen maakuntakaavan kanssa ja on osittain valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Lausunnossa ei oteta suoraan kantaa kaavan nro 8883 alueeseen. ELY-keskus katsoo, että asemakaavasta

tulee järjestään MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ennen sen viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

#### Pirkanmaan liitto

De Gamlas Hemin kortteliin sijoittuu matala päiväkotirakennus, ja pihan puustoa säilytetään. De Gamlas Hem saa tarvitsemaansa tilaa ja näkyvyyttä ympärilleen. Kulkutautisairaalan korttelin arvokkaimmat rakennukset säilyvät. Ne jäävät kuitenkin fragmenteiksi umpikorttelimaisen kerrostaloratkaisun sisälle ja laidalle. Kurilankadulle ja Pyhäjärvenkadulle on osoitettu uudet puurivit.

Asemakaavan tavoitteenasettelu on pääosin Pirkanmaan voimassaolevien maakuntakaavojen mukainen. Kaavaehdotuksen ratkaisujen voidaan katsoa tyydyttävällä tavalla toteuttavan Pirkanmaan 1. maakuntakaavaa, sekä vastaavan maakuntakaavan 2040 tavoitteisiin alueen osalta.

Pirkanmaan liitto puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä sillä edellytyksellä, että lausunnolla olleessa ehdotuksessa esitetyistä kortteli-, puisto- ja lähivirkistysalueiden suunnitteluratkaisuista sekä kulttuuriympäristön arvoja tukevista määräyksistä pidetään kiinni.

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

#### Muistutukset

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

Muistutukset eivät aiheuttaneet muutoksia kaava-aineistoon.

#### Ponsi

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen § 134 mukaisesti on arvioitu uudelleen kulkutautisairaalan suojelutarvetta. Kulkutautisairaalan alue kuuluu Koulukadun maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Kulkutautisairaalan alueella on erityistä sosiaali- ja yhteiskuntahistoriallista

arvoa. Kulkutautisairaalan arvoa korostaa sen luonne alueen rakennuskantaa yhdistävänä ja ainoana säilyneenä potilaiden hoitoon käytettynä rakennuksena. Kulkutautisairaalan rakennus tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n nojalla suojella asemakaavassa.

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

Asemakaavaehdotus nro 8883

Asemakaavasta nro 8883 on laadittu uusi asemakaavaehdotus, jossa on huomioitu Eteläpuiston kaavan nro 8581 palaute.



## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavan nro 8883 laadinta tukeutuu pääosin Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 yhteydessä on laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Eteläpuiston asemakaavan nro 8581 aineistot löytyvät netistä osoitteesta: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8581>

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

Asemakaavaa nro 8883 erityisesti koskevia selvityksiä ja suunnitelmia ovat:

- Tampereen kulkutautisairaalan rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen, 2009
- Rakennusinventointi, De Gamlas Hem, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2016
- Pyynikin entinen kulkutautisairaala, rakennus- ja LVI- tekniikan kuntoarvio, Huura, 2015
- Entisen kulkutautisairaalan kärysauna, lämpökeskus ja mehuasema, rakennus- ja LVI- tekniikan kuntoarvio, Huura, 2016
- Kulkutautisairaalan korttelin viitesuunnitelma, Arkkitehdit LSV/Jolma, 2021

## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

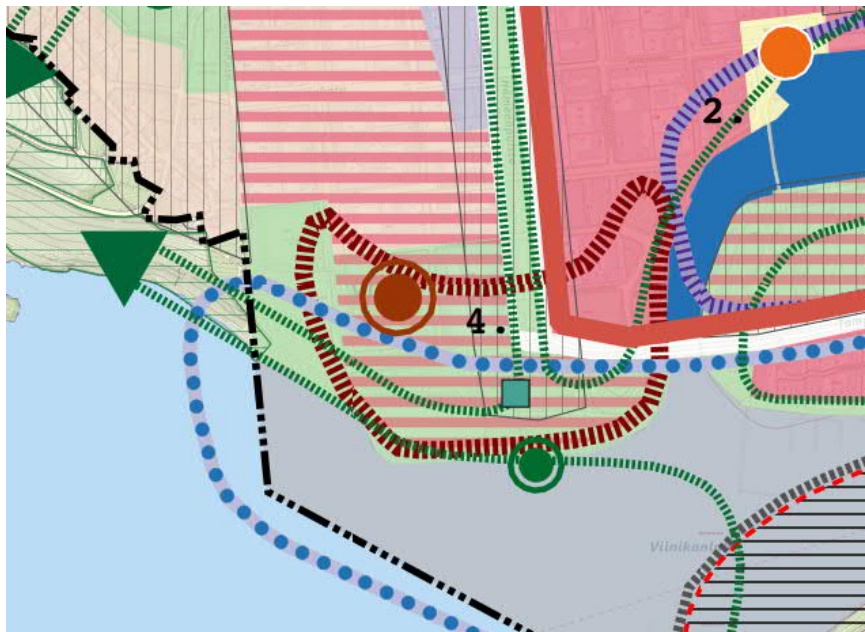
### 6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

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

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

## 6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen ja virkistyksen sekoittunutta aluetta

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



*Kuva 8: Ote Tampereen keskustan strategisesta osayleiskaavasta.*

## 6.3 Asemakaava

Korttelissa nro 95 on voimassa asemakaava nro 1783 vuodelta 1962, jonka mukaan alue on sairaaloiden korttelialuetta. Kerrosluvaksi on merkitty IV. Alueen pinta-alasta saa käyttää 50 % rakentamiseen. Tontin pinta-ala on 9069 m<sup>2</sup>.

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

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

## 6.4 Tonttijako

Asemakaava-alueelle tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

## 6.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2021.

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy alueen toteuttamista kuvaavat havainnekuva sekä Kulkutautisairaalan viitesuunnitelma, (LSV/Jolma 2021).

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 7.12.2021
- Asemakaavakartta 7.12.2021
- Asemakaavan seurantalomake 1.12.2021
- Palaute- ja vastineraportti 7.12.2021
- Kulkutautisairaalan korttelin viitesuunnitelma, LSV/Jolma, 30.11.2021
- Havainnekuva 7.12.2021

## 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tampereen kulkutautisairaalan rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen, 2009
- Rakennusinventointi, De Gamlas Hem, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2016

- Pyynikin entinen kulkutautisairaala, rakennus- ja LVI- tekniikan kuntoarvio, Huura, 2015
- Entisen kulkutautisairaalan kärysauna, lämpökeskus ja mehuasema, rakennus- ja LVI- tekniikan kuntoarvio, Huura, 2016