



# TAMPERE

2.6.2025

**KALEVA, Vanha Domus, asemakaavan muutos, asemakaava nro 8784**

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

## **PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI**

### **Ehdotusvaiheesta**

- nähtävilläoloaikana 20.3. –3.4.2025 saadut:
  - muistutukset 3 kpl
  - lausunto 1 kpl
  - viranomaiskommentti 1 kpl
- myöhästynyt muistutus 1 kpl

Ilmakuva suunnittelualueesta.



| TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | VASTINE                    | TOIMENPITEET                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| <p><b>Pirkanmaan maakuntamuseo</b><br/> Maakuntamuseo on antanut aiemmin lausunnot hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (DIAR: 514/2019) sekä valmisteluaineistosta (DIAR: 821/2023).</p> <p>Edellisessä lausunnossaan maakuntamuseo totesi Vanhan Domuksen merkittävät historialliset, rakennushistorialliset sekä maisemallisesti keskeiseen sijaintiin liittyvät arvot. Maakuntamuseo totesi, että Vanha Domus muodostaa lähes yhtäjaksoisesti rakentuneen, yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennushistoriaselvitys ei nosta sen eri osia kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan eriyvään asemaan.</p> <p>Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu johti kuitenkin vain Vanhan Domuksen kaupunkikuvallisesti näkyvimmän A-talon suojeluun. Rakennusten omistaja perusteli ratkaisua sillä, että Vanhan Domuksen rakennukset ovat teknisen käyttöikänsä päässä. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi kuitenkin lausunnossaan, että Vanhan Domuksen kunnosta ei ole esitetty sellaista tietoa, joka osoittaisi rakennusten kunnan olevan poikkeuksellisen huono, vaikkakin opiskelijatalokokonaisuudelle on päässyt kertymään huomattavasti korjausvelkaa. Maakuntamuseo totesi, että mikäli Vanhan Domuksen rakennusten kunnosta ei saada merkittävää uutta tutkimustietoa, kaavaratkaisun muuttamista koko Vanhan Domuksen rakennuskannan säilyttäväksi tulisi vielä harkita.</p> <p>Asemakaavaehdotuksen perusratkaisu on säilynyt samana kuin kaavaluonnoksessa. Rakennusten kuntoselvityksiä on täydennetty, mutta niissä 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</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> | <p>Ei toimenpiteitä kaavaan.</p> |

| TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | VASTINE                              | TOIMENPITEET      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| osin valitettavana. Kaava-aineistoa on täydennetty rakentamistapaohjeella, josta maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |                   |
| <b>Pirkanmaan ELY-keskus</b><br>ELY-keskus ei näe tarpeen antaa lausuntoa tai kommentoida Vanhan Domuksen kaavan 8784 ehdotusta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Merkitään tiedoksi.                  | Ei toimenpiteitä. |
| <b>Muistutus 1</b><br>Vanhan Domuksen talot ovat tärkeä osa Kalevan arkkitehtuuria. Vanhat talot tulee säästää ja ne voidaan peruskorjata. Se on myös ilmaston kannalta parempi vaihtoehto kuin purkaminen ja uudisrakentaminen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Katso yleisvastine taulukon jälkeen. | Ei toimenpiteitä. |
| <b>Muistutus 2</b><br>Asemakaavaprosessi näyttää olevan päätymässä Vanhan Domuksen purkuun, A-taloa onneksi lukuun ottamatta. Olen opiskeluaikana asunut Uudella Domuksella, joten tunnen alueen ja sen historian hyvin. Mikäli purkuratkaisuun päädytään, menetetään sekä tärkeää kulttuurihistoriaa että Kalevan alkuperäistä, ympäristöönsä kuuluvaa rakennuskantaa. Korjausvelka ei voi toimia purkamisen perusteena, sitähan luonnollisesti syntyy, jos tarvittavia remontteja jätetään tekemättä tai siirretään eteenpäin. Tämänkaltaisissa kohteissa, mikäli lisärakennusoikeuteen nähdään tarvetta, tulisi jo arkkitehtuurikilpailun tavoitteeksi asettaa mahdollisimman säilyttävä ratkaisu, mikä selkeänä tehtävänasetteluna helpottaisi myös kilpailuun osallistuvien arkkitehtien työtä. | Katso yleisvastine taulukon jälkeen. | Ei toimenpiteitä. |
| <b>Muistutus 3</b><br>Toivon, että Kalevassa vanhan Domuksen rakennukset mieluummin peruskorjataan kuin puretaan. Korjaaminen on parempi ympäristön ja ihmisten kannalta kuin purkaminen ja uuden rakentaminen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Katso yleisvastine taulukon jälkeen. | Ei toimenpiteitä. |

| TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | VASTINE                                                                                                                        | TOIMENPITEET             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <p><b>Muistutus 4, myöhästynyt</b></p> <p>Huomautan opiskelijatalon aiheuttavan järjestyshäiriötä, jotka kohdistuvat lähitalojen asukkaisiin. Opiskelijat muun muassa lähtevät juhlimaan joukkoina aiheuttaen meteliä. Häiriö kohdistuu erityisesti Sammonkatu 37 ja 39 asukkaisiin, sillä talojen välissä olevaa aluetta käytetään läpikulkualueena Sammonkadulle. Häiriön vaikutus korostuu yöaikaan, opiskelijoiden palatessa takaisin opiskelijatalolle. Katson opiskelijatalon asukasmäärän kasvattamisen lisäävän lähitalojen asukkaisiin kohdistuvaa häiriötä kohtuuttomasti.</p> <p>Huomautan myös opiskelijatalon asukasmäärän kasvattamisen vaikuttavan merkittävästi vapaiden pysäköintipaikkojen määrään lähialueella. Talon pysäköintipaikoista huolimatta opiskelijat todennäköisesti pysäköivät ajoneuvonsa kadun varteen, erityisesti Väinämöisenkadulle, sillä pysäköinti kadun varteen on ilmaista, eikä esimerkiksi tilapäiseen pysäköintiin hankita maksullista talon pysäköintipaikkaa. Katson tämän heikentävän lähialueiden asukkaiden pysäköintimahdollisuuksia kohtuuttomasti.</p> <p>Näiden seikkojen perusteella vastustan asemakaavan muutosta ja opiskelijatalon asukasmäärän lisäämistä.</p> | <p>Muistutus on jätetty nähtävillä oloajan jälkeen myöhässä, joten muistutukseen ei anneta kunnan perusteltua kannanottoa.</p> | <p>Ei toimenpiteitä.</p> |

### **Yleisvastine muistutuksiin nro 1, 2 ja 3:**

Vanha Domuksen kaavan suunnittelualuseen kohdistuu erilaisia, keskenään ristiriitaisia tavoitteita. Näitä tavoitteita on muun muassa kulttuuriympäristön säilymistä ja muutosta ohjaava lainsäädäntö, ilmastotavoitteet ja toisaalta kaupungin strategiaan kirjatut tavoitteet liittyen kaupungin kasvuun. Lisäksi tontin haltijalla on omat tavoitteensa opiskelija-asumisen laatuun, tarjontaan ja rakennusten ylläpidon taloudellisuuteen liittyen. Kaavassa on sovitettu yhteen näitä eri tavoitteita ja päädytty osin suojelemaan ja osin purkavaan täydennysrakentamisen ratkaisuun.

Kaupungin strategiaan [linkki Tampereen strategia 2030](#) on kirjattu useita tähän kaavaan liittyviä tavoitteita. Näistä ensisijaisin on tavoite yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä, jota voidaan toteuttaa myös purkavan täydennysrakentamisen keinoin. Kaavaratkaisu lisää asuntojen

määrää joukkoliikenteen laatuikäytävällä, raitiotiereitin välittömässä läheisyydessä. Tämä tukee myös strategiaan kirjattuja tavoitteita kestävien liikumismuotojen kulkutapaosuuden kasvattamisesta sekä energiankulutuksen vähentämisestä uudisrakennuksen ollessa energiatehokkaampi, kuin olevat rakennukset. Kaavaratkaisu tukee myös strategiaan kirjattuja tavoitteita siitä, että kaupungin asema koulutus- ja opiskelukaupunkina vahvistuu ja että väkiluku kasvaa.

Saatujen kuntoselvitysten perusteella on kiistatonta, että Vanhan Domuksen rakennuksille on kertynyt korjaustarvetta eli on muodostunut niin sanottua korjausvelkaa. Tämä ei sinänsä kuitenkaan ole peruste sellaisten rakennusten purkamiselle, joilla on todettu kulttuurihistoriallisia arvoja. Maakuntamuseon lausunnon mukaan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on todettu Vanhan Domuksen kokonaisuudella olevan merkittäviä historiallisia, rakennushistoriallisia sekä maisemallisesti keskeiseen sijaintiin liittyviä arvoja. On myös kiistatonta, että purkava täydennysrakentaminen aiheuttaa negatiivisia ilmastovaikutuksia verrattuna peruskorjaukseen.

Vanha Domus on opiskelija-asuntokohde ja kohtuuhintaista valtion tukemaa vuokra-asumista. Kaavassa pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asumista varten. Suunnittelualueen rakennusten peruskorjaaminen on kuitenkin kalliimpaa, kuin mitä valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE, entinen ARA) rahoitusmalli sallii. Rakennusten B, C, D ja E säilyttäminen ei siten ole teknistaloudellisesti mahdollista VARKE-velvoitteiden alaisessa kohteessa. Rakennusten peruskorjaustarve ei muodostu ainoastaan korjausvelasta, vaan siihen vaikuttaa myös opiskelijoiden asumistoiveiden muuttuminen ajan myötä yhteiskeittiöllisistä minimiymyksiöistä sellaisiksi, etteivät asunnot olevissa rakennuksissa kaavamuutoksen hakijan mukaan vastaa nykypäivän toiveita.

Kaavassa joudutaan punnitsemaan aina siihen liittyviä erilaisia tavoitteita. Tässä kaavassa on pidetty tärkeänä, että kohde säilyy opiskelija-asumiskäytössä ja siksi kaupunki katsoo, että A-talon suojele Vanhan Domuksen viiden rakennuksen kokonaisuudesta on ratkaisuna suojelullisesti riittävä ja että koko rakennusryhmän suojeleminen asemakaavalla ei olisi kohtuullista ja perusteltua ottaen huomioon muut suunnittelualuetta koskevat tavoitteet.