

**Viranomaisneuvottelu,
Kulautisairaalan ja De Gamlas Hemin Asemakaava 8883,
Koulukatu 19 ja 23, täydennysrakentaminen ja suojelu**

Aika ja paikka: 6.6.2023 klo 9 - 9:55, Frenckell, neuvotteluhuone Strömmer & Microsoft Teams

Osallistujat:

Kutsutut:

Asemakaavoitus

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen
Projektiarkkitehti Iina Laakkonen
Suunnittelija Annamaria Puumala
Kaavoitusarkkitehti Tiia Kuisma

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Rakennettu ympäristö -yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen
Esa Hoffren
Mari Seppä
Tapio van Ooik

Pirkanmaan liitto

Maakunta-arkkitehti Hanna Djupsjöbacka

Yleiskaavoitus

Yleiskaavapäällikkö Pia Hastie
Kaavoitusarkkitehti Dani Kulonpää

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka - palveluryhmä

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm
Minna Tuominen

Rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja Juha Henttonen

Liikennejärjestelmän suunnittelu

Suunnittelupäällikkö Ari Vandell

Viheralueet ja hulevedet

Suunnittelupäällikkö Marika Viinanen

Ympäristönsuojelu

Ympäristöpäällikkö Kati Skippari
(Ympäristösuunnittelija Anni Nousiainen)
(Ympäristösuunnittelija Hannu Niukkanen)

Terveydensuojelu

Terveystarkastaja Hanna Juhe
Terveystarkastaja Matti Naukkarinen

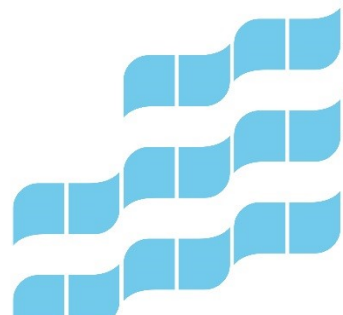
Sivistyspalvelujen palvelualue

Koordinaattori Elina Kalliohaka
Kehittämiskoordinaattori Monika Sola

Pirkanmaan maakuntamuseo

Yksikön päällikkö Anna Lyyra-Seppänen
Rakennustutkija Miinu Mäkelä
Rakennustutkija Miia Hinnerichsen
Maakuntamuseo lähettää kommentin jälkikäteen 9.6. mennessä.

[Muistio toimitetaan kutsuilla](#)



Asialista

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Osallistujat esittäytyivät. Kokouksen puheenjohtajana toimi Elina Karppinen ja sihteerinä Annamaria Puumala.

2. Neuvottelun tarkoitus

Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu, eli viranomaisneuvottelu valmisteltaessa kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä.

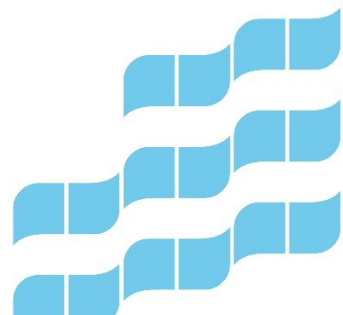
3. Asemakaavaprosessin kulku

Liina Laakkonen esitteli asemakaavaprosessin kulkua. Asemakaava nro 8883 on kahden korttelin alueen osa aiemmin nähtävillä olleesta Eteläpuiston laajemmasta asemakaavasta nro 8581. Asemakaavaehdotuksen nro 8883 laadinnassa on huomioitu kaavan nro 8581 palaute ja selvitykset tämän kaava-alueen osalta. Kaavan ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 16.12.2021-28.1.2022. Kaavan 8883 selvityksiin on täydennetty lepakko- ja liito-oravaselvitys.

4. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Kaavasta saapui 4 lausuntoa ja 55 muistutusta ehdotusvaiheessa:

Pirkanmaan ELY-keskus näkee Kulkutautisairaalan korttelin täydennysrakentamisen positiivisena; uudisrakentaminen voi tuoda kortteliin oman ajallisen kerroksensa. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota uudisrakentamisen massoitteeluun, mittakaavaan ja materiaalivalintoihin siten, että vanhojen rakennusten hierarkia tontilla tulee huomioiduksi. Kaavan tueksi on tarpeen laatia täydentävää havainneaineistoa, jonka pohjalta voidaan arvioida paremmin korttelin muutoskestävyyttä ja ratkaisun kaupunkikuvallista toimivuutta. Korttelin kaavamuutosalueen täydennysrakentaminen nähdään kaupunkikuvallisesti mahdollisena ja sitä on mahdollista kehittää. Uudisrakennuksen luonteeseen tulee käyttää erityistä harkintaa, sillä tontti on osa maakunnallista arvokokonaisuutta ja se sijoittuu se myös näkyvälle paikalle puiston ja järven suunnalta katsottaessa. Sijainti asettaa uudisrakennuksen kauneudelle erityisiä vaatimuksia. Kaava-aineistoa on tarpeen täydentää tutkielmilla ja havainnekuvilla, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan muodostamaa kaupunkikuvaa ja toiminnallisuutta. Kaavasta tulee järjestää Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 § mukainen viranomaisneuvottelu.



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.

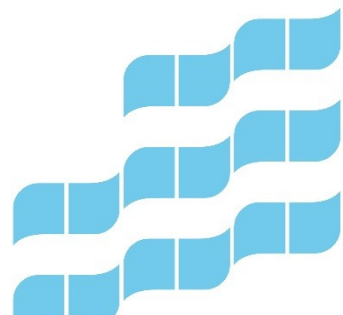
Kulkutautisairaalan alue kuuluu kaava-alueen merkittäviin rakennetun ympäristön kohteisiin. Sen osalta kaavaehdotus on kehittynyt asianmukaisesti osoittaessaan alueen keskeisen rakennuskannan suojelluksi. Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta edellytti kuitenkin kaavaehdotuksen nähtävällepanon yhteydessä, 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 liitto

Kulkutautisairaalan alueella on erityistä sosiaali- ja yhteiskuntahistoriallista arvoa. Kulkutautisairaalan rakennus tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n nojalla suojella asemakaavassa. Pirkanmaan liitto katsoo, että korttelialueita 95 ja 96 koskeva suunnitteluratkaisu on perusteltu, ja että se riittävällä ja harkitulla tavalla edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä.

Gasgrid Finland Oy

Kaava-aineistoista graafisesti mitattuna suojaetäisyydet suunniteltujen rakennusten ja kaasuputken välillä täyttyy. Pohjaveden pinnan laskeminen eloperäisillä tai hienorakenteisilla maalajeilla tai maa-aineksien läjittäminen häiriintymisherkillä alueilla tulee hyväksyttävä Gasgridillä, kun on syytä olettaa, että vaikutukset ulottuvat kaasuputkistolle. Tarkastelu on tehtävä ainakin 50 m lähempänä toimittaessa.



Muistutukset 54 kpl:

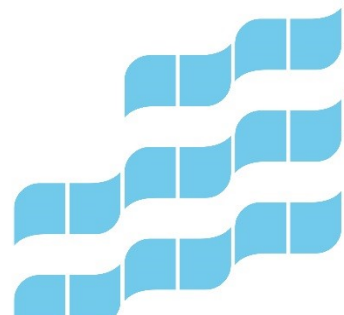
Muistutuksissa kommentointiin etenkin tiettyjä asioita ja niihin vastattiin seuraavanlaisesti:

- 28 muistutuksessa: Kulkutautisairaalan monipuolisen kulttuuritoiminnan ja julkisen kohtauspaikan jatkamista eri muodoissa
 - o Lisätään asemakaavaan pihan kulttuuritoimintaan velvoittava yleismääräys; ja osoitetaan osa Kulkutautisairaalan pääkäyttötarkoituksesta kulttuuritoiminnalle. Yleismääräykseen kirjataan myös ohjausta pihan osalle.
- 26 muistutuksessa: Rakentamisen määrän liiallista suuruutta ja/tai korkeutta.
 - o Madalletaan rakennuksia ja vähennetään rakennusoikeutta.
- 11 muistutuksessa: Kaavoituksen prosessia ja osallistumiseen liittyviä ongelmia.
 - o Lisäperustelut kirjattiin vastineisiin
- 11 muistutuksessa: Talonmiehen roolia ja sen toimintaedellytysten säilyttämistä
 - o Talonmiehen rooli on toistaiseksi sovittu kaupungin ja talonmiehen kesken.
- muita kommentteja: Alueen historiallisten arvojen ja luontoarvojen säilyttämistä, liiallista liikennettä ja rakennusten purkamisen vaatimista.
 - o Luontoselvityksiä on tehty ja lisäperusteluja on kirjattu vastineisiin.

- Kaavaan tehdyt muutokset:
 - o Kaavassa on madallettu rakennuksia ja vähennetty rakennusoikeutta sekä vähennetty kerroslukujen vaihtelua.
 - o Kulkutautisairaalan pääkäyttötarkoituksesta osoitetaan osa kulttuuritoiminnalle ja yleismääräyksellä ohjataan myös pihan käyttöä kulttuuritoiminnalle.
 - o Kaavan havainneaineistoon lisättiin uusi ilmahavainnekuva etelän suunnasta
 - o liitetään selostukseen koulun valmisteilla oleva pihasuunnitelma
 - o Kurilankatu on osoitettu kaavassa historialliseksi kaduksi. Katusuunnittelun yhteydessä on vuoden 2023 aikana poistettu kadulle aiotut katupuut asukaspalautteen perusteella: kadun pysäköintipaikkoja haluttiin säilyttää mahdollisimman paljon ja tämä tarkoitti puuston poistamista suunnitelmista.

4. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

ELY-keskus: Suunnitelmaa on viety hyvään suuntaan ja arvokkaita rakennuksia on suojeltu hyvin. Kaupungilla on kaavamääräys, jossa määrätään suojellut rakennukset korjattavaksi ennen uudisrakentamista. Voiko tämän lisätä kaavaan? Uudisrakentaminen todettiin myönteisenä, se luo ajallista kerrostumaa.



Länsipuoli muodostuu liian ahtaaksi ja rakennus jää sivurooliin, on tutkittava ympäristöön luontevasti asettumista. Rakennusta on madallettu ja pienennetty, mikä on hyvä. ER-merkintä on myönteinen lisäys.

Rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle puistosta katsottuna, mikä vaatii luonteeseen erityistä harkintaa. Aineistoa voisi täydentää näkymillä, jotka esittävät kytköstä rantapuistoon sekä yläviistosta otetulla yleisnäkymällä, jotta muutosta olisi helpompi arvioida.

Useassa kohdassa on mainittu katutilan lisääntyminen, muuttuuko korttelin rajaus? Y-korttelissa ei ole rakentamisen ohjausta, vaikka sijaitsee erittäin merkittävällä paikalla.

Räystäslinjan toivottaisiin olevan yhtenäisempi, jää tällä hetkellä epäyhtenäiseksi.

De Gamlas Hemin käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavan vaikutustenarvioinnin täydentämistä. Mm meluasiala tai ilmanlaatua ei vastineissa ole mitenkään huomioitu. Ympäristön laatuvaatimukset on huomioitava. Parvekkeiden sijoittaminen/lasittaminen riippuu melutilanteesta. Meluun liittyviä määräyksiä pitää lisätä kaavaan. Päiväkodin osalta melun ohjearvot huomioitava.

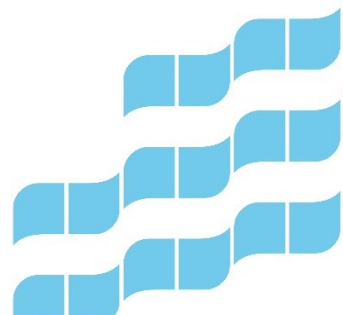
Liito-oravien kulkuyhteys Koulukadun kautta on kapea. Turvaavatko olemassa olevat kaavamerkinnot kulkuyhteyden puistoon? Suunnitelmaan on merkitty osan puustosta säilyttäminen, mikä on hyvä. Jos puita kaadetaan, se täytyy tehdä ennen helmikuuta, sillä maaliskuu on liito-oravien lisääntymisaikaa. Rakennuksen ajaksi liito-oraville voisi rakentaa pöntön. Liito-oravia eikä lepakoita löytynyt alueelta, purettava rakennus on hyvä tarkistaa lepakoiden pesien osalta.

Pirkanmaan liitto: Vuoden 2017 ehdotuksesta kaavan katsottiin olevan hyväksyttävissä, mikäli suojelumääräyksistä pidetään kiinni. Tässä ratkaisussa on riittäväällä ja harkitulla tavalla mietitty säilyttämistä ja kehittämistä.

Määräys, joka vaatii vanhan rakennuksen kunnostamista ennen uudisrakentamista, on erinomainen lisäys.

Korttelialue on ajateltu palvelurakentamiseen, ikääntyneen väestön asumiseen, joten esteettömyysajattelu on huomioitava jalkakäytävällä, mm. Kurilankadulla.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä: Päiväkotiin liittyen on käyty keskustelua asemakaavoituksen kanssa. Koulukadun puoleiseen julkisivuun on tulossa Maija Kovarin Keräilijä-taideteos. Kaavaselostukseen voidaan lisätä kuvia tästä.



Yleiskaavoitus: Ei huomautettavaa. Muistutusten mukaan ei ole tehty yleiskaavan edellyttämää yleissuunnitelmaa. (KSOYK:ssa edellytetään yleissuunnitelman laatimista Eteläpuiston asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle). Yleiskaavoituksen näkemyksen mukaan asemakaavan korttelit ovat oma kokonaisuutensa, jotka on mahdollista ratkaista erikseen ilman yleissuunnitelmaa, vastineen mukaisesti.

Pirkanmaan maakuntamuseo ei voinut osallistua neuvotteluun ja toimitti kommentin sähköpostitse 8.6.2023: 'On ilahduttavaa, että kulkutautisairaalan tontin uudisrakentamista oli paikoin hieman madallettu ja rakennusoikeutta vähennetty sekä vähennetty levottomalta vaikuttanutta kerroslukujen vaihtelua.

Myös kulkutautisairaalan pääkäyttötarkoituksesta osan osoittaminen kulttuuritoiminnalle ja pihan käytön ohjaaminen yleismääräyksellä kulttuuritoiminnalle, on positiivinen toimenpide, mikä toivottavasti turvaa rakennuksen ja pihapiirin säilymistä edes osittain yleisölle avoimena.

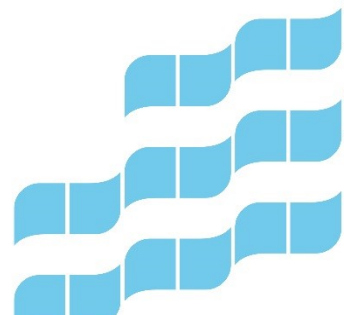
Kurilankatu on osoitettu kaavassa historialliseksi kaduksi ja poistettu kadun eteläreunaan suunniteltu puurivi. Muutos on onnistunut, sillä kadulla ei aiemmin ole ollut istutettuja katupuita. Puurivi olisi muuttanut kapean, historiallisen ilmeensä säilyttäneen kenttäkivetyn kadun ilmettä puistokatumaiseksi.

Santalahden alueen rakennussuojelun epäonnistumisen vuoksi, maakuntamuseo suosittelee kaavakartalle vielä lisättävän suojeltavien rakennusten kunnostamiseen kannustavan määräyksen, joka edellyttää korjaamaan ja kunnostamaan kulkutautisairaalan tontin olemassa olevat rakennukset ennen kuin tontin koko uudisrakennusoikeus voidaan ottaa käyttöön. (Vastaava määräys on mm. hiljattain laaditussa asemakaavassa nro 8922.)

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.'

5. Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Kaavan aineistoja täydennetään ja kaavaan liitettävien selvitysten ja aineistojen sekä kaavaselostuksen täydennykset tehdään elo- syyskuussa ja kaavaehdotus pyritään viemään päätöksentekoon mahdollisimman pian. Päivitetyt aineistot tallennetaan Teamsiin. Tarkennetut ja päivitetyt aineistot tiedotetaan kaavan ohjausryhmälle, valmistumisen jälkeen ne viedään eteenpäin päätöksentekoon. Tarkennukset meluselvitykseen ja havainnekuviin otetaan jo kesän aikana työn alle. Syksyllä odotettavissa hyväksymisvaihe, lisää tietoa löytyy Teamsista.



Kokous päättyi ajassa 9:55

