



TAMPEREEN KAUPUNKI
Asemakaavoitus

XXI, PETSAMO, KALEVAN LASTENTALO;
ASEMAKAAVAN NRO 8576
EHDOTUSVAIHEEN
VAIKUTUSTENARVIOINTI

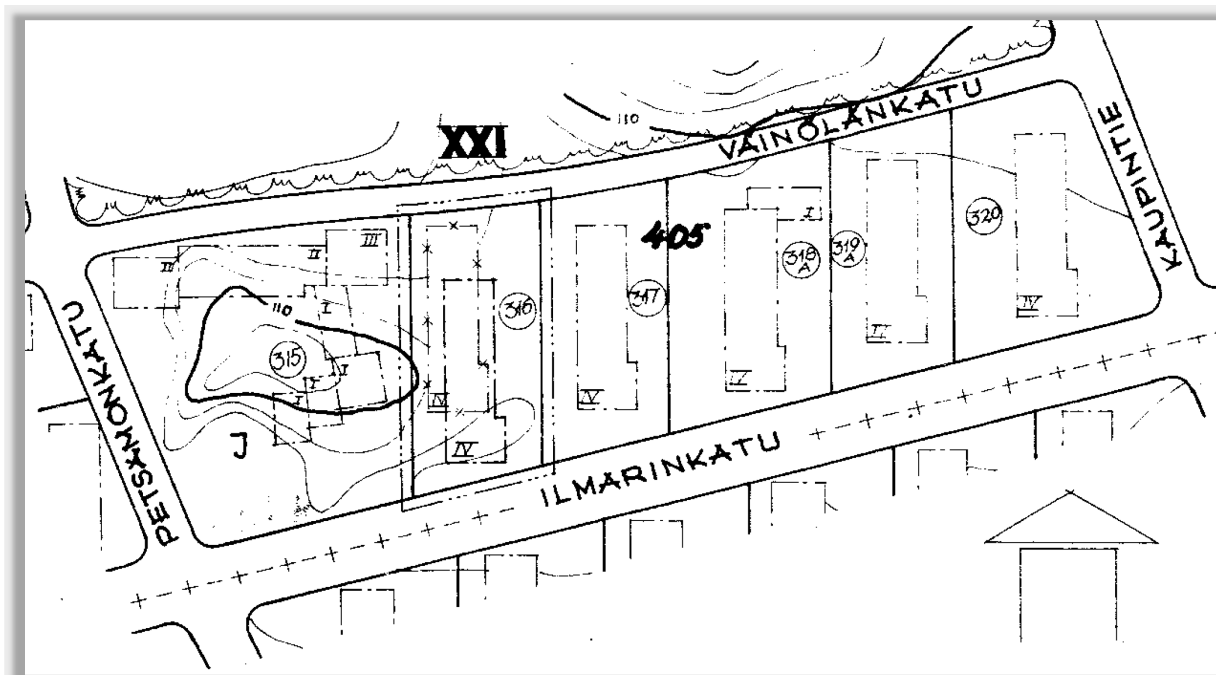
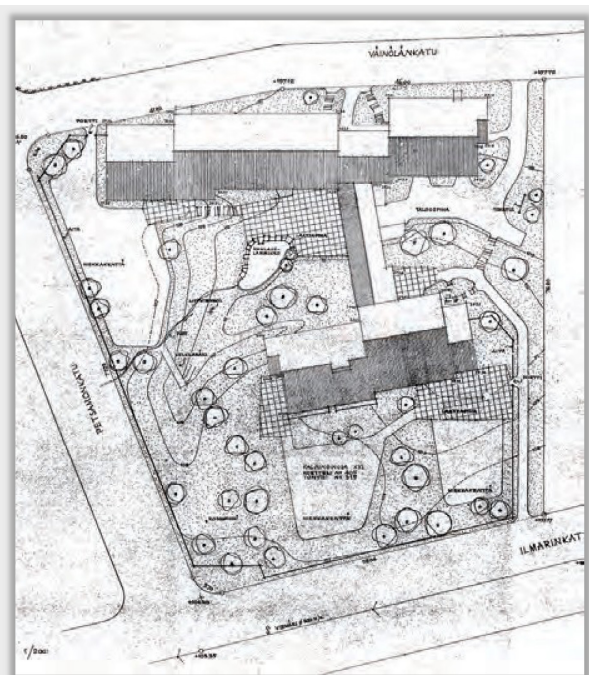
19.12.2023

Sisälllys

XXI, PETSAMO, KALEVAN LASTENTALO – ASEMAKAAVAN NRO 8576 VALMISTELUVAIHEEN VAIKUTUSTENARVIOINTI.....	2
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja maisemakuva.....	3
Tontin julkisen luonteen säilyminen (kulttuurihistoriallinen arvo) sekä rakennushistoriallisten ja -taiteellisten arvojen säilyminen	5
Tontin rakennussommitelman sekä alueen rakentamistavan, julkisivumateriaalien ja mittakaavan säilyminen	6
Maastonmuotojen säilyminen.....	6
Piha-alueen jäsentelyn, rakenteiden ja kasvillisuuden säilyminen / Alueelle tyypillisten pihatilojen muodostumien	7
Saukonpuiston maisemakuvan säilyminen	8
Katukuvan säilyminen / Alueelle tyypillisen katukuvan muodostuminen	9
Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset	10
Alueen ominaispiirteiden tunnistaminen ja paikallisidentiteetti	10
Virkistysalueiden ja viherpalveluiden saavutettavuus	11
Elinympäristön viihtyisyys	11
Esteettömyys	11
Ympäristöterveys	12
Turvallisuus.....	14
Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.....	15
Pohjavedet ja vesistöt	15
Hulevedet ja ilmastomuutokseen varautuminen	15
Maa- ja kallioperä	15
Pilaantuneet maat ja purkumassat	16
Kasvihuonepäästöt ja ekologiset energiaratkaisut	16
Pihakasvillisuus ja ilmasto	16
Yhdyskuntarakenteelliset, -taloudelliset ja liikenteelliset vaikutukset.....	19
Täydennysrakentamistavoitteiden edistäminen	19
Asuntotarjonnan monipuolisuus ja alueen elinkaari	19
Päivähoitopalvelut	19
Henkilöautoliikenne ja pysäköintijärjestelyt	20
Joukkoliikenne	20
Jalankulku ja pyöräily	20
Yhdyskuntatalous.....	21
Yhteenveto/johtopäätökset.....	22
LÄHTEET:	23

XXI, PETSAMO, KALEVAN LASTENTALO – ASEMAKAAVAN NRO 8576 VALMISTELUVAIHEEN VAIKUTUSTENARVIOINTI

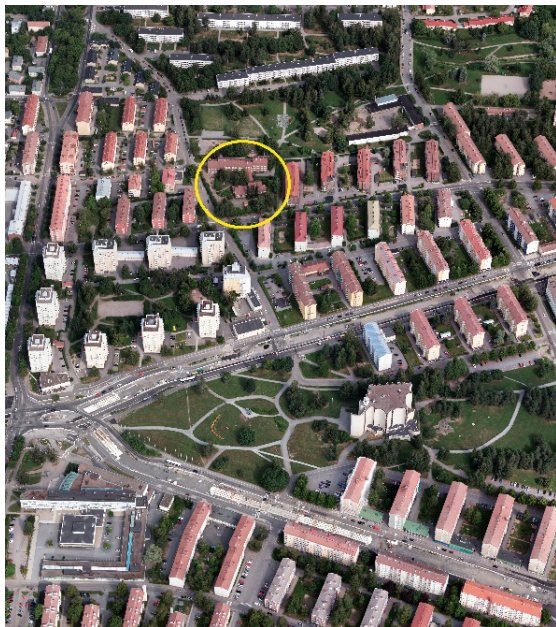
Vaikutusten arviointi on suoritettu vertailemalla kaavaratkaisua Kalevan lastentalon ja sen piha-alueen nykytilaan, ei voimassa olevaan asemakaavaan, sillä se katsotaan vanhentuneeksi. Tontilla on voimassa vuonna 1950 laadittu asemakaava, joka ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisesta. Arvioinnin taustamateriaalina on käytetty asemakaavatyön aikana ja sitä ennen laadittuja selvityksiä, suunnitelmia ja ohjeita sekä kaupungin paikka-, ja tilastotietoja. Ennen asemakaavan ehdotusvaiheen vaikutusten arviointia on asemakaavan valmisteluvaiheessa omana työnään arvioitu myös purkavien ja uudisrakentamista sisältävien kaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin laatimisesta on vastannut erikoissuunnittelija Tuija Rönöman.



Kuvat: Vasemmalla Kalevan lastentalon asemapiirros vuodelta 1951 (Tapani Nironen). Oikealla asemakaavakartta vuodelta 1951.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja maisemakuva

Kalevan lastentalo sijoittuu osaksi Kalevan valtakunnallista rakennettua kulttuuriympäristöä. Kalevan kaupunkikuvan perustan muodostavat säännöllisesti toistuvat lamellitalokorttelit, joiden lomassa kohoavat vaaleiden tornitalojen ryhmät toimivat modernin kaupunkikuvan maamerkkeinä. Pihatilat virtaavat puistoihin ja katukuvassa vuorottelevat väljyys ja tiiveys. Julkiset rakennukset sijaitsevat maaston korkeimmilla kohdilla. Avoimessa puistomaisemassa, liikenteellisen solmukohdan äärellä, Liisankalliolla sijaitseva Kalevan kirkko on kaupunkikuvan päämonumentti. Muut julkiset rakennukset, mukaan lukien Kalevan lastentalo, sijaitsevat asuinrakennusten korttelirakenteessa. Käyttötarkoituksensa lisäksi niiden julkisivujäsentely, mittakaava ja tontin käyttö poikkeavat asuinkortteleista. Yhtenäisessä kaupunkikuvassa punatiilitalojen ja rapattujen asuinrakennusten kokonaisuudet erottuvat toisistaan. Punatiilestä muurattujen rakennusten arkkitehtoniset tavoitteet ovat olleet korkeat. Kauttaaltaan punatiilestä muuratut rakennukset erottuvat kalkkimaalatuista asuinkortteleista julkisivumateriaalin lisäksi värillään. Kalevan lastentalo muodostaa yhdessä Pekolan asuintalojen kanssa kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Se rajautuu pohjoisessa Saukonpuistoon, joka on osa Petsamon maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Saukonpuistossa, Pekolan talojen kupeessa sijaitsee myös Saukonpuiston koulu, joka punatiilikoristeineen kytkeytyy Kalevan lastentalon ja Pekolan asuintalojen kokonaisuuteen, vaikka edustaakin arkkitehtuuriltaan jo uudempaa muotokieltä. (Kalevan RKY-alue - Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja rakentamistapaohje, Tampereen kaupunki 16.6.2015 sekä Kalevan lastentalo ja Saukonpuiston koulu – Ympäristöanalyysi, Arkkitehdit MY 18.4.2016.



Kuvat: Vasemmallä viistokuva Kalevan rakenteesta (©BLOM 2018). Oikealla kaupunkikuvan säilytettävät ominaispiirteet Kalevan rakentamistapaohjeesta. Kalevan lastentalo on ympyröity.

Kalevan lastentalon tontilla on merkittävä asema myös katukuvassa. Tontin eteläreunalle Kalevan runkokaduista ensimmäisenä rakentunut Ilmarinkatu seuraa historiallista Kosken maantien linjaa ja jatkaa Väinölänkadun tapaan linjaa Tammelan ruutukaavasta. Suoralle kadulle luonnetta antavat hieman viistoon sijoitellut rakennukset, sekä niiden väleissä avautuvat pihatilat ja taskupuistomaiset pienet viheralueet. Lastentalon tontin avoin tila ja pitkittäiset rakennusmassat ovat harkittu poikkeama pitkässä

lamellitalojen päätyjen sarjassa. Asuinkortteleiden pihojen parkkipaikkojen ja katos- ja aitarakenteiden lisääntyminen on vuosien saatossa vähentänyt paikoin vehreyttä ja muuttanut kadun luonnetta. Petsamonkadun katutila puolestaan rajautuu erityyppisiin ja eri kokoiisiin rakennuksiin ja pihoihin ja on siten kokonaisuudessaan polveilevampi. Lastentalon tontti on säilyttänyt katukuvan osalta ominaispiirteensä verrattain hyvin näihin päiviin. Tontin eteläreunaa ja Ilmarinkadun maisematilaa rajaavat alkuperäisen verkkoaidan paikalle rakennetun lauta-aidan ohella vapaamuotoiset istutukset, päälajeinaan koivu ja pihlaja. Kesäaikaan rajaava vaikutus on voimakas ja näkymät rakennuksen suuntaan enimmäkseen peittyneet. Lehdettömään aikaan suureksi kasvaneet puut rajaavat yhä visuaalisesti katutilaa, mutta päästävät maisematilan soljumaan lävitseen tarjoten näkymiä pihamaalle ja rakennuksen suuntaan. Lastentalon piha sen keskellä kohoavine mäkiineen avautuu Petsamonkadun katutilaan, kun taas tontin pohjoisreunalla rakennus muodostaa tiukan tilarajan ja porttikohdan yhdessä Petsamonkadun puuistutusten kanssa ennen katutilan avautumista uudelleen Saukonpuistoon. Petsamonkadun ja Väinöläkadun risteykseen muodostuu selkeästi rajautuva julkinen aukiotila. *(Kalevan lastentalo ja Saukonpuiston koulu – Ympäristöanalyysi, Arkkitehdit MY 18.4.2016).*



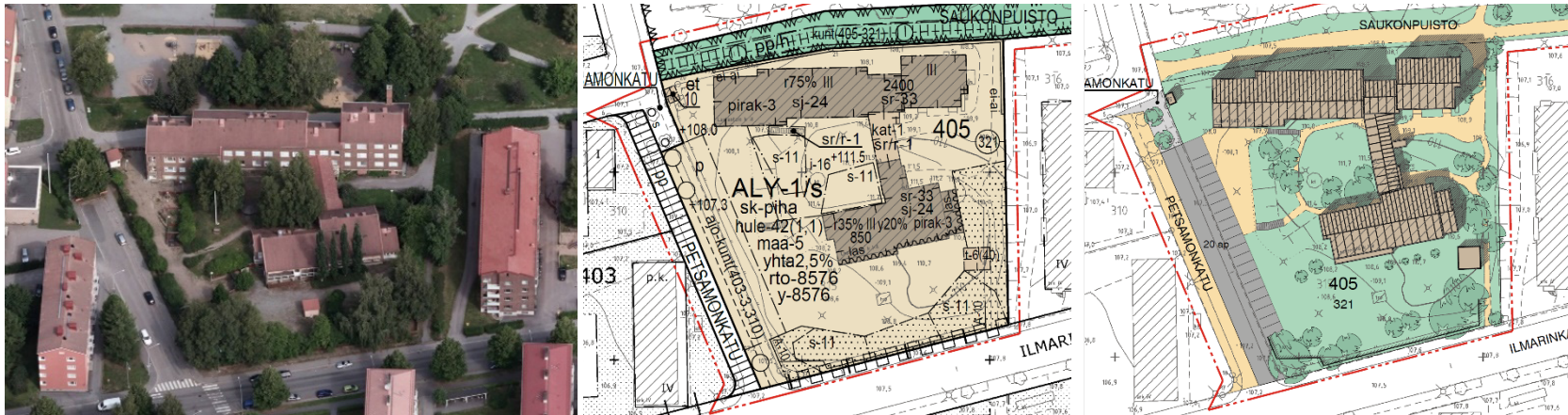
Kuvat: Vasemmallalla 1960-luvun viistokuvassa Lastentalo ympäröitynä Kalevan kaupunkirakenteessa. Oikealla rakennus valmistuttuaan. (Vapriikin kuva-arkisto)

Kalevan lastentalo (suunnittelija Tapani Nironen 30.9.1953) oli Suomen suurin lastentalo valmistuessaan. Se oli myös edistyksellinen; rakennukseen oli suunniteltu mm. pienoiskeittiöt, liukumäki sisätiloihin, talvipuutarha hiekkalaatikkoineen ja huone työssäkäyville äideille vauvojen imettämistä varten. Pihassa oli mm. kahluuallas ja kelkkamäki. Uusi lastentalo herättikin kiinnostusta ja siellä kävi paljon kansainvälisiä vieraita. Rakennus oli suunniteltu maaston mukaisesti terassoituvana kahteen, viuhkamaisesti länteen avautuvaan siipeen välissään puistomainen leikkipiha. Väinöläkadun puolella rakennus on kolmikerroksinen. Kellarikerroksen tilat ovat osittain maan alla. Ilmarinkadun puoleinen siipi on osittain kaksikerroksinen, itäpääty yksikerroksinen. Siipien välillä kulkee kellarikerroksessa yhdyskäytävä, jonka paikalla pihatasolla on sisäänkäynnit eri siipiin, katos ja leikkivälineiden varasto sekä myöhemmin rakennettu kuraeteinen. Rakennuksessa on ollut lasten päivähoiton rinnalla monenlaista toimintaa lastentarhaseminaarista ja sosiaalilautakunnan huostassa olevien nuorten ammattioppilaskodista perhetukikeskus Päiväperhoon ja sosiaaliasema Satamaan. Rakennuksen tilajako on kuitenkin pysynyt lähes alkuperäisenä. Rakennus on ollut tyhjiillään vuoden 2017 alusta alkaen. Lähes kaikki irtokalusteet on viety pois. Osaa tiloista on käytetty luvottomasti ja ilkeästi tehty jonkin verran. Kuntoteknisesti rakennus on mittavan peruskorjauksen tarpeessa. *(Kalevan lastentalo, Tampere - Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2012 sekä Kalevan lastentalo – rakennushistoriaselvityksen täydennys, Arkkitehdit MY 2020.)*

Tontin julkisen luonteen säilyminen (kulttuurihistoriallinen arvo) sekä rakennushistoriallisten ja -taiteellisten arvojen säilyminen

Rakennuksen säilyttämistä alkuperäisessä käytössä ei ole pidetty nykypäivänä tarkoituksenmukaisena, joten päiväkotitoiminta kaupungin palveluverkkoon kuuluvana toimintana ei tulle tontilla uudelleen käynnistymään, ainakaan alkuperäisen laajuksena. Tämä laskee kohteen kulttuurihistoriallista arvoa ja vaikuttaa myös rakennuksen sisätilojen säilymiseen kielteisesti. Asemakaavaehdotuksessa tontti on osoitettu merkinnällä ALY-1/s: *Asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään ja jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Rakennettu ympäristö muodostaa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jonka merkittävyys perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan. Rakennuksia ei saa purkaa.*

Uuden käyttötarkoituksen löytäminen vanhalle, tyhjiilleen jääneelle rakennukselle tai sen osille on edellytys arvojen säilymiselle. Kun rakennus tulee kunnossapidon piiriin, se korjataan kaavamääräysten mukaisesti, rakennuskulttuuriarvot huomioiden. Kaavaratkaisussa, jossa tontille ei ole tulossa uudisrakentamista ja rakennus suojellaan, on näin ollen suuri myönteinen vaikutus rakennushistoriallisten ja -taiteellisten arvojen säilymiseen. Asemakaavaehdotuksessa on määrätty valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön huomioimisesta yleismääräyksellä: *”Kaikki suunnittelu ja rakentaminen tulee tehdä niin, että alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja arvokas rakennuskanta säilyvät. Museoviranomaiselle tulee antaa lausuntomahdollisuus valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita ja -alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa.”*



Kuvat: Vasemmalla viistokuva Kalevan lastentalon tontista (©BLOM 2018). Oikealla ehdotusvaiheen asemakaavakartta ja havainnekuva. Asemakaavassa rakennus suojellaan kokonaisuudessaan, pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan ALY-1/s: *Asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään ja jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.*

Tontin rakennussommitelman sekä alueen rakentamistavan, julkisivumateriaalien ja mittakaavan säilyminen

Kalevan lastentalon rakennuskokonaisuus yhdyskäytävineen on asemakaavaehdotuksessa suojeltu eikä uudisrakentamista ole osoitettu. Ratkaisu säilyttää tontin alkuperäisen rakennussommitelman. Kaavamääräyksillä on turvattu, että kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas ympäristö säilytetään ja suojeltavissa rakennuksissa alkuperäisen tyylin mukaiset rakentamistapa, julkisivumateriaalit ja tyypilliset detaljit säilyvät.

Parvekkeista, kattomuodosta ja katemateriaalista sekä räystäiden paksuudesta on määrätty erikseen kaavan yleismääräyksillä. Parvekkeiden kaiteiden tulee olla joko teräspiena- tai umpilevykaiteita. Uusien parvekkeiden rakentaminen on kielletty eikä ulokeparvekkeita saa lasittaa. Tontin eteläosassa sijaitsevat parvekkeet ovat alueen rakentamistavan huomioimisen kannalta haasteellisimpia, sillä rakennuksen tullessa mahdollisesti asuinkäyttöön oleskeluparvekkeet on melun vuoksi lasitettava. Lasitus ei kuitenkaan muuta rakennuksen ilmettä ratkaisevasti tai peruuttamattomasti, sillä nämä parvekkeet ovat luonteeltaan sisäänvedettyjä ja niiden kaiteet ovat nykytilanteessa rautalankalasia. Tulevaisuudessa myös odotetaan melun ohjearvojen alittuvan ja lasitustarpeen siten poistuvan. Eteläisen rakennuksen länsipäädyssä on lisäksi pieni teräspienakaiteellinen ulokeparveke, jonka lasituskielto edellyttää huomiointia rakennuksen tilasuunnittelussa.

Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle. Kattomuotoa ei saa muuttaa, ja katemateriaalin tulee olla alkuperäisen mukainen. Räystään paksuus on säilytettävä ja tarvittaessa palautettava. Kaavamääräysten mukaan rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee kaikkiaan olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Lastentalon kulttuuriympäristöä ja suojelukohteita koskevista merkittävistä hankkeista on annettava museoviranomaiselle lausuntomahdollisuus.

Lisäksi asemakaavaan on laadittu sen liitteenä hyväksyttävät rakentamistapaohjeet, joista on annettu kaavamääräys rto-8576. Rakentamistapaohjeiden määräykset ovat siten oikeusvaikutteisia ja varmistavat rakentamistavan säilymistä kohteessa. Asemakaavaratkaisulla sitä täydentävine rakentamistapaohjeineen on kaikkiaan myönteinen vaikutus alueen rakentamistavan, julkisivumateriaalien ja mittakaavan säilymiseen.

Maastonmuotojen säilyminen

Kohdekorttelin keskellä kohoava kalliomäki (Köysimäki) on korttelille historiallisesti ja maisemakuvallisesti leimaa-antava elementti. Kaavaratkaisussa yleismääräyksellä määrätty: *”Piha-alueena käytettävän tontin osan luonnollisen maanpinnan korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luonteva.”* Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on hyvät edellytykset tontin maastonmuotojen säilyttämiselle. Maastonmuotojen huomiointi edellyttää korjausrakentamisessa erityistä huolellisuutta niin rakennussuunnittelu- kuin pihasuunnitteluvaiheessa. Pysäköintijärjestelyt ja niihin liittyvä hulevesien biosuodatusalue edellyttävät jossain määrin, mutta ei oleellisesti, maaston uudelleen muotoilua tontin länsiosassa.



Kuva: Pihan keskellä kohoava Köysimäki.



Kuva: Tontin eteläosassa maasto nousee myös kohti itää.

Piha-alueen jäsentelyn, rakenteiden ja kasvillisuuden säilyminen / Alueelle tyypillisten pihatilojen muodostumien

Piha-alueista on annettu kaavamääräys sk-piha: ” *Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.* ” Piha-alueista on myös esitettävä yhtenäinen piha- ja istutussuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä eikä mahdollisia tonttien välisiä rajoja saa aidata. Tällä pyritään säilyttämään piha-alueen ilme alkuperäisen julkisen luonteen mukaisena.-Pysäköintiä ei saa sijoittaa muualle kuin kaavassa sille osoitetulle alueelle, minkä alle jää osa nykyistä Petsamonkatua, tontin länsireuna rakenteineen ja pensasistutuksineen. Kaavaratkaisun mahdollistamalla eri käyttötarkoituksilla on erilaiset vaikutukset tontin pysäköintipaikkojen tilantarpeeseen. Mikäli rakennukset muutetaan suurelta osin asuin- tai liikekäyttöön, joudutaan pysäköintialueen vuoksi leikkaamaan piha-alueen länsireunaa pitkältä matkalta, ja nykyisin tontin ja kadun välillä oleva tasoero tulee ratkaistavaksi pysäköintialueen ja muun piha-alueen välillä. Tukimuurilla voidaan säästää piha-alueen maastonmuotoja, mutta se edellyttää huolellista sovittamista kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaan pihapiirin ilmeeseen, mitä on ohjattu kaavamääräyksin. Kulttuuritoimintojen pysäköintinormi on pienempi ja paikkoja edellytetään puolet vähemmän. Tällöinkin kuitenkin tarvitaan Petsamonkadun varteen pysäköimispaikan vuoksi maastoleikkaus, joskin pienempi.

Lastentalon peruskorjauksen toteuttaminen aiheuttanee myös joitakin muutoksia kasvillisuuteen ja rakenteisiin. Arvojen turvaamiseksi kaavaehdotuksessa on annettu täsmällisiä määräyksiä esimerkiksi portaita ja kivirakenteita sekä niiden korjaamista/uusimista/entistämistä koskien. Lähellä rakennusta kasvamaan päässeet puut joudutaan todennäköisesti poistamaan seinän viereltä, esim. rakennuksen koilliskulmalla.



Kuva: Panoraamakuvassa vasemmalla tontin länsireunaa pensasistutuksineen, keskellä pohjoinen rakennussiipi, tarhaosa, ja oikeassa reunassa eteläinen siipi eli seimiosa.

Kaavaratkaisussa on rajattu osa-alueita, joilla olemassa oleva puusto on määrätty säilytettäväksi siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ja että puustoa täydennetään tarpeen mukaisesti uusintaistutuksilla. Tällä voidaan katsoa olevan myönteinen vaikutus piha-alueen ilmeen säilymiseen. Asemakaavan viitesuunnitelmaksi on lisäksi laadittu pihasuunnitelma, jossa on esitetty tontille ratkaisu Kalevan RKY-alueen rakentamistapaohjeiden mukaisten säilyttävän korjauksen periaatteiden toteuttamiseksi, koskien mm. pinnoitteita ja rakenteita, varusteita ja välineitä sekä kasvillisuutta. Pihasuunnitelman avulla on tutkittu, että käyttötarkoituksen muuttumisen edellyttämät piha-alueen muutokset on mahdollista ratkaista kohteen arvot huomioiden, vaikka pihapiiri tulisi asuinkäyttöön.

Saukonpuiston maisemakuvan säilyminen

Kaavaratkaisu aiheuttaa muutoksia myös maakunnallisesti arvokkaan Saukonpuiston maisemakuvaan. Kaavalla voidaan katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia, kun puistoa rajaava, pahoin töhritty rakennus kunnostetaan ja sitä ylläpidetään. Kaavamääräysten mukaisesti olemassa olevan rakennuksen alkuperäisen tyylin mukaista julkisivu- ja katemateriaalia, pintakäsittelytapaa, aukotusta ja ikkunoiden puitejakoa ei saa muuttaa kuin erityisistä syistä ja tyyliin sopivalla tavalla, eikä uusia parvekkeita saa rakentaa. Kaikki suunnittelu ja rakentaminen tulee tehdä niin, että alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja arvokas rakennuskanta säilyvät. Museoviranomaiselle on annettava lausuntomahdollisuus valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita ja -alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa, mikä myös turvaa julkisivujen säilymistä. Saukonpuiston maisemakuva ei muutu kaukomaisemassa eikä merkittävästi lähimaisemassa. Pääkäyttötarkoitus mahdollistaa julkisen käyttötarkoituksen lisäksi yksityisen. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella voi olla jonkinasteisia vaikutuksia myös rakennuksen edustaan ja siten Saukonpuiston maisemakuvaan. Eniten muutoksia mahdollisista käyttötarkoituksista aiheutuisi todennäköisesti asumisesta. Sisäilmaongelman ja julkisivujen korjaustavasta riippuu, kuinka paljon muutoksia rakennuksen julkisivuun tulee. Jos rakennus ylipaineistetaan, muutokset ovat pienimmät. Asemakaavaan liittyvissä rakentamistapaohjeissa esitetään, että jos tiilijulkisivu joudutaan purkamaan, on korvaavan tiilen koon, polton värin ja värin vaihtelun, sauman värin, leveyden ja syvyyden oltava alkuperäisen kaltaiset, jotta muutokset eivät olisi suuria. Samoin ikkunoiden ja ovien tulisi olla samalla etäisyydellä julkisivupinnasta ja vastata alkuperäisiä materiaaleiltaan ja detaljeiltaan. Näin varmistetaan, että muutokset rakennuksen ilmeelle huomattavan tärkeissä yksityiskohdissa eivät aiheuta rakennuksen ilmeen merkittävää, epätoivottua muutosta.

Saukonpuistoa rajaava julkisivu on Väinölänkadun päätteen ohella katsottu alueen identiteetin kannalta huomattavimmaksi (*Kalevan lastentalo ja Saukonpuiston koulu – Ympäristöanalyysi, Arkkitehdit MY, luonnos 18.4.2016*).



Kuva vasemalla: Saukonpuiston käytävältä idästä katsottuna lastentalon rakennus verhoutuu nykytilanteessa lehtipuiden latvusten taa. Näkymä tulee jonkin verran muuttumaan peruskorjauksen aiheuttaman kasvillisuuden muutosten myötä. Tärkeimmät osat puustosta on tontilla suojeltu.

Kuva oikealla: Saukonpuistoa rajaava lastentalon pohjoinen siipi on porrastettu ja sen pääty toimii Väinölänkadun maisemallisena päätteenä..

Katukuvan säilyminen / Alueelle tyypillisen katukuvan muodostuminen

Kaavaratkaisussa vaikutukset Ilmarinkadun katukuvaan ovat sen säilymistä/palauttamista tukevia. Kadulle näkyvät rakennukset on suojeltu, katua reunustava merkittävä puusto on määrätty säilytettäväksi ja tontin rajaamistapa on määrätty alueelle tyypilliseen tapaan rakenteellisella aidalla, jonka tulee materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia korttelialueen muuhun rakentamiseen.

Kaavaratkaisun kaupunkikuvan kannalta merkittävimmät muutokset kohdistuvat Petsamonkatuun, sillä Petsamonkatu muuttuu tontin kohdalla jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jonka itäpuolelle, osittain Petsamonkadun nykyiselle katualueelle, on osoitettu uudelleen rajatulle tontille sijoittuva pysäköintialue sekä ajoyhteydet kadun länsipuolisille tonteille. Ratkaisu ei muodosta alueelle tyypillistä katukuva. Pysäköintialueiden visuaalisen erottamisen mahdollisuudet kevyenliikenteen väylästä jäävät vähäisiksi erotuskaistan kapeuden vuoksi. Katumiljööstä on vaarassa tulla tilallisesti jäsentymätön, vaikka kiveyksiin ja rakentein voidaan toiminnallisesti osoittaa, että pysäköintialue ei ole yleisessä käytössä vaan osa tonttia. Tontti on nykytilanteessa pysäköintiin osoitetulla alueella Petsamonkatua ylempänä, joten pysäköintipaikkojen toteuttaminen edellyttää maaston leikkaamista. Pysäköintipaikkojen sijoituessa muuta pihaa alemmas, samaan tasoon kadun kanssa, hahmottuvat ne enemmän osaksi Petsamonkadun maisematilaa kuin piha-alueita. Petsamonkadun autoliikenteen läpiajon katkaiseva viheralue tontin luoteiskulmalla kapenee kevyenliikenteen väylän myötä ja kaksi neljästä lehmuksesta poistuu kaikissa vaihtoehdoissa. Puiden rooli katutilassa kuitenkin säilyy jäävien puiden kasvaessa leveämmiksi. Mikäli Kalevan lastentalon rakennuksiin toteutuu julkisia tai kulttuuripalveluita, ei pysäköintipaikkoja ole välttämätöntä toteuttaa koko pysäköintiin sallitulla alueella. Tämä tarjoaisi mahdollisuuden esimerkiksi uusiin tilajakoa jäsentäviin puuistutuksiin osalla tontiksi muuttuvaa Petsamonkatua.



Kuvat: Vasemmalla tontin nykytilanteen mukainen rajautuminen Petsamonkatuun. Oikealla Petsamonkadun ja Ilmarinkadun kulmaus. Tontti on katualuetta korkeammalla, mikä aiheuttaa maastonmuotoilun tarvetta luonnosvaihtoehtojen pysäköintiratkaisuissa.

Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Alueen ominaispiirteiden tunnistaminen ja paikallisidentiteetti

Kulttuuriperintöarvojen voidaan katsoa olevan oleellinen osa alueen paikallisidentiteettiä. Alueella toimii vuonna 2014 perustettu Kaleva-seura, jonka tarkoituksena on edistää ja kehittää Kalevan kaupunginosan asukkaiden yhteistyötä, vaalia kaupunginosan kulttuuriperintöä, vaikuttaa kaupunginosaa koskevaan kaavoitukseen ja muihin suunnitelmiin sekä edistää asukkaiden viihtyvyyttä. Kaleva-seura on myös tehnyt ELY-keskukselle suojeluesityksen Kalevan lastentalosta rakennussuojelulain mukaisesti. Kulttuuriympäristön tärkeys näkyy yhtä lailla OAS-vaiheen palautteessa. Mielenkiintoa jättäneet taloyhtiöt sekä Kaleva-seura ja Petsamon omakotiyhdistys korostavat kohteen rakennuskulttuuriarvoja ja sen asemaa osana valtakunnallisesti arvokasta kokonaisuutta sekä esittävät Kalevan lastentalon rakennusten ja piha-alueen säilyttämistä ilman lisärakentamista. Päiväkotitoiminnan jatkumista pidetään ensisijaisena tavoitteena ja tarpeellisenä palveluna. Muutos asuinkäyttöön nähdään kuitenkin mahdolliseksi, mikäli alkuperäistä toimintaa ei voida jatkaa. Asumisen mukanaan tuomia pysäköintipaikkoja pidetään hyvin ongelmallisina ratkaista.

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisulla voidaan katsoa olevan suuri myönteinen vaikutus alueen ominaispiirteiden säilymiseen ja kulttuuriympäristöön nojaavaan paikallisidentiteettiin. Vaikka korttelin käyttötarkoitus muuttuu, rakennettu kulttuuriympäristö suojellaan ja se saadaan jälleen sosiaalisen valvonnan piiriin. Rakennuksen uuden käytön myötä myös ilkeä ja sen aiheuttama turvattomuuden tunne saadaan loppumaan. Kaavan mukaisella ratkaisulla on pääosin myönteinen vaikutus alueelle leimallisen Köysimäen ja sen maisemallisen aseman säilymiseen. Pysäköintialueen rakentaminen leikkaa Köysimäen jalusta-alueita nykyisen Petsamonkadun läheisyydessä, ja uusia elementtejä, kuten korkeuseroja välittäviä muureja, tulee alueelle. Kaavamääräyksiin kuitenkin ohjataan muurien luonnetta Kalevan RKY-alueen rakentamistapaohjeen mukaisesti. Tällä pyritään siihen, että muutokset jäisivät mahdollisimman pieniksi ja sopeutuisivat alueen identiteettiin.

Virkistysalueiden ja viherpalveluiden saavutettavuus

Korttelin piha-alueet ovat päivähoitotoiminnan aikana olleet iltaisin yleisessä käytössä. Nykytilanteessa leikkivälineet piha-alueelta on kuitenkin purettu ja pääsy piha-alueelle estetty. Kaavaluonnosten mukainen maankäyttö muuttaa piha-alueen statuksen mahdollisesti yksityisemmäksi.

Tontin mahdollisesti tullessa asuinkäyttöön on uusien asukkaiden saavutettavissa monipuoliset viher- ja virkistyspalvelut. Aivan korttelin kupeessa sijaitsevassa Saukonpuistossa on nurmialuetta, puu- ja pensasistutuksia ja mm. leikkipaikka, pallokenttä ja suihkulähde veistoksineen. Lounaassa, Kalevantornien keskellä sijaitsevassa Ilvespuistossa, on myös lähileikkipaikka pelikenttineen. Kaupin metsiin, rannoille ja urheilupuistoon liikuntapalveluineen ja -reitteineen on hyvät yhteydet niin Saukonpuiston-Litukanpuiston ja Litukan siirtolapuutarhan kautta kuin Petsamon vehreän puutarhakaupunginosan läpi (alle 5 min. pyöräily-yhteys). Etelän suunnassa Liisankallion – Kiovanpuiston – Kalevan keskuspuiston kokonaisuus tarjoaa hyvin hoidettua puistoymäristöä nurmi- ja istutusalueineen, maauimaloineen ja lasten liikennepuistoineen. Myös ydinkeskustan puistot ovat kävelymatkan päässä, ja mm. Tammelan uudistuva stadion lähietäisyydellä.

Elinympäristön viihtyisyys

Vehreä, laajan puistoalueen reunalla sijaitseva Kalevan lastentalon kortteli tarjoaa hyvät lähtökohdat viihtyisän asuin ympäristön muodostamiseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen rakentamisen ilmeeltään puistomaisena säilyvään kortteliin. Korttelin länsipuolisten naapuritalojen asuntojen näkymät muuttuvat jonkin verran uuden pysäköintialueen rakentamisen myötä. Vailla käyttöä olevien rakennusten ja piha-alueen korjaaminen ja käyttöönotto lisäävät elinympäristön viihtyisyyttä naapurustossa sekä vähentävät ilkivaltaa ja koettua turvattomuutta.

Esteettömyys

Esteettömyys edellyttää huomiointia jatkosuunnittelussa. Sekä korttelin topografia että vanhat rakennukset aiheuttavat omat haasteensa. Köysimäen laelle pääseminen esimerkiksi pyörätuolilla edellyttäisi pitkää luiskaa eikä yhdyskäytävän länsipuolella näin loivaa luiskaa tällä hetkellä ole. Mäenkumpare on kuitenkin esimerkiksi meluallistuksen näkökulmasta otollinen paikka ulko-oleskelulle ja leikille, ja se onkin osoitettu ulko-oleskelualueeksi kaavaratkaisussa. Esteetön pääsy Köysimäen päällä sijaitsevalle ulko-oleskelualueelle on järjestettävissä rakennuksen kautta.

Lastentalon vanhoissa rakennuksissa ei ole nykyisellään hissejä. Pohjoinen siipi on 3 - 3½ -kerroksinen ja eteläinen siipi 1 - 2 -kerroksinen. Muunnettaessa kortteliä uuteen käyttöön, tulisi harkita hissien rakentamista ainakin tarhaosaan eli pohjoiseen rakennukseen. Kaavan valmisteluvaiheessa on alustavasti tutkittu, että sisätilat ovat ratkaistavissa siten, että hissi mahtuu. Rakennuksen sisätilojen kautta saataisiin näin järjestettyä myös esteetön pääsy Köysimäen laelle. Seimiosaan eli eteläiseen rakennukseen on rinneratkaisun ansiosta sisäänkäynnit maantasosta molempiin kerroksiin.



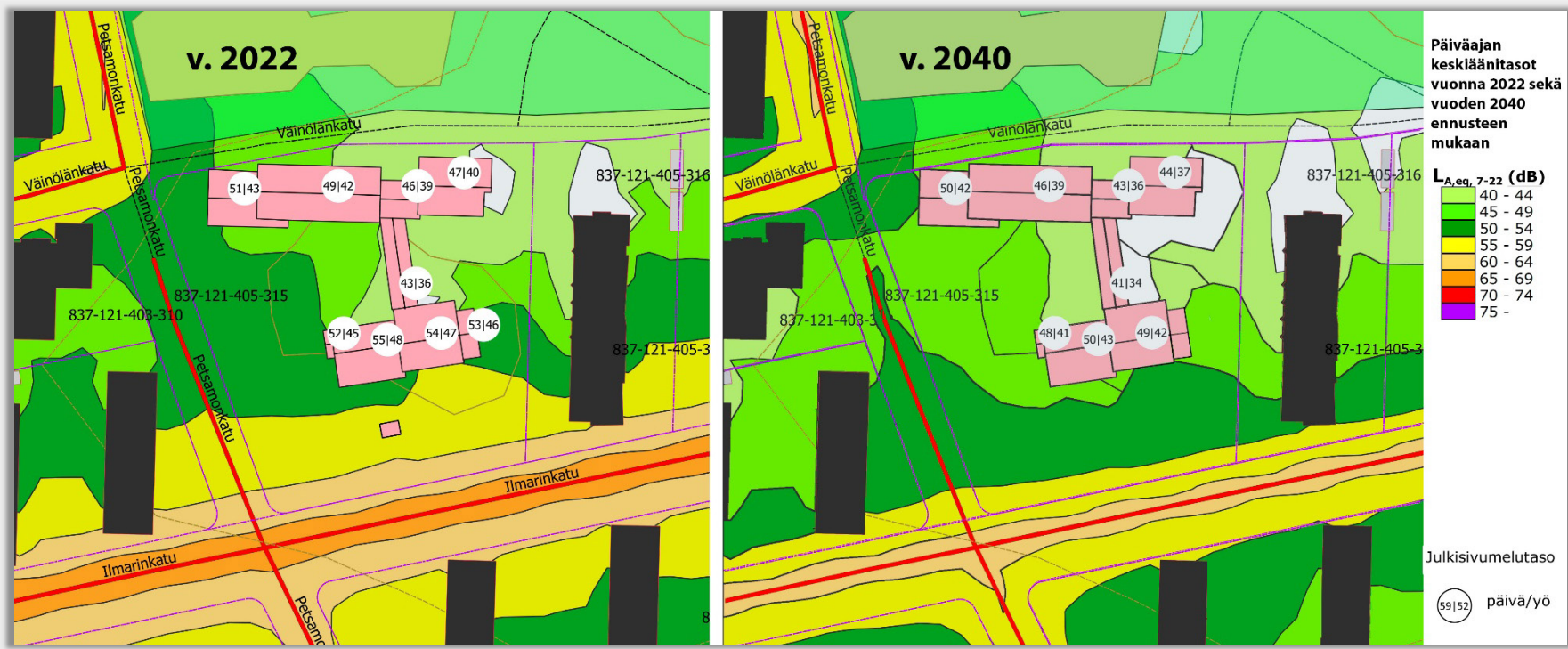
Kuva: Köysimäen laki on luontainen paikka oleskeluun piha-alueella.

Ympäristöterveys

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 lastentalon korttelia koskee *Melu- ja ilmanlaatuselvityksen harkinta-alue* -merkintä, jolla määrätään: *Alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.* Merkintä on laadittu Tampereen meluselvityksen (2012) laskennalliseen päivääjän keskiäänitasoennusteeseen 60 dB (LAeq klo 7-22) pohjautuen (2030 tilanne), ja ilmanlaadun selvitystarvealueiden on katsottu sijoittuvan lähtökohtaisesti samoille alueille kuin meluselvitystarvealueet.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu meluselvitys (FCG 04/2022), jossa on selvitetty vaihtoehtoisten rakennusmassoittelujen meluvaikutuksia, oleskeluun soveltuvien alueiden riittävyttä sekä rakennusten ääneneristävyyden vaatimuksia ja parvekkeiden melutilannetta. Selvityksessä mallinnettiin nykytilanne sekä ennuste vuodesta 2040. Liikennemäärien odotetaan pienenevän merkittävästi kohteen lähiympäristössä, minkä vuoksi melutasot ovat vuoden 2040 ennusteen tilanteessa jopa 5 dB nykyistä alhaisemmat. Ennustetilanteen kokonaisepävarmuudeksi on kuitenkin arvioitu noin 4 dB.

Valtioneuvoston asettamana yleisenä ohjeena on, että vanhoilla asuinalueilla keskiäänitaso ei saa ulkona ylittää päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Asuntojen parvekkeet rinnastetaan oleskelualueisiin ulkona, eli niitä koskee päivääjän 55 dB vaatimus.



Kuvat: Meluselvityksen 2022 päivämelun keskiäänitasot (FCG). Vasemmalla vuoden 2022 tilanne ja oikealla vuoden 2040 ennusteen mukainen tilanne.

Nykytilanteessa päiväajan 55 dB ohjearvo ylittyy Ilmarinkadun puolella laajimmillaan rakennukseen asti ulottuvalla alueella. Ennustetilanteessa ohjearvo taas alittuu miltei tontin etelärajalta asti. Yöllä nykytilanteessa ohjearvo alittuu pienen piharakennuksen kohdalla pohjoiseen ja ennustetilanteessa koko tontin alueella. Julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ei kaavaratkaisussa ylitä ohjearvoa ja siten ääneneristävyydelle ei tarvita määräyksiä, mutta eteläisessä rakennuksessa asuinhuoneistojen oleskeluparvekkeet on pohjoissivua lukuun ottamatta nykytilanteessa lasitettava. Laaditun selvityksen mukaan ennustetilanteen toteutuessa lasituksia ei tarvittaisi. Kaavaratkaisussa on osoitettu asumisen edellyttämä ulko-oleskelualue melulta suojaisaan paikkaan Köysimäen laelle. Lastentalon päivähoitotoiminnan aikainen leikkipiha tontin eteläosassa on niinkään osoitettu leikkiin ja oleskeluun asemakaavaan liittyvässä pihasuunnitelmassa. Tällä alueella melun ohjearvot ylittävät nykytilanteessa, mutta eivät enää ennustetilanteessa. Kulttuuriympäristön säilyttämisen näkökulmasta viitesuunnitelman ratkaisu on perusteltu, kun melulta suojattua oleskelupihaa on kaavamääräyksen mukaisesti järjestetty riittävästi Köysimäen laelle ja tulevaisuudessa ohjearvoihin päästään myös tontin eteläosassa.

Kalevan lastentalosta on laadittu kuntotutkimus sekä haitta-aine- ja sisäilmakartoituksia. Talon rakenteissa on havaittu laaja-alaisia kosteus- ja mikrobivaurioita sekä rakennuksen ikääntymisestä johtuvia korjaustarpeita. Muunnettaessa vanhaa rakennusta tai sen osia asuinkäyttöön huolehditaan, että vauriot ja riskirakenteet tulevat korjatuiksi ja elinkaarensa päässä olevat rakenteet uusituiksi, jotta asukkaiden terveysturvallisuudesta voidaan varmistua. Kaavaluonnoksissa on määrätty: *Pilaantuneet tai haitta-ainepitoiset rakenteet on puhdistettava tai muulla tavoin varmistettava niiden haittomuus ympäristön- ja terveydensuojelu- sekä rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla ennen kuin rakennus otetaan asemakaavaan mukaiseen käyttöön.* Ulkoseinien mikrobivaurioituneen lämpöeristeen vaihtaminen julkisivuvuorauksen

takaa edellyttää kuntotutkimuksen mukaan vanhan tiiliverhouksen purkamista, sillä sisäpuolinen tiilimuuraus on kantava. Kulttuuriympäristöarvojen näkökulmasta on suotavaa, että paikalle toteutetaan vanhan mallin mukainen tiilivuoraus yksityiskohdat tarkoin huomioiden.

Turvallisuus

Lastentalon ollessa nykytilassa tyhjiään, ja paikoin luvattomassa käytössä sekä ilkeiden kohteena, voidaan sen ympäristö kokea turvattomuutta aiheuttavana. Myös viranomaisten yöaikaiset harjoitukset kiinteistössä ovat aiheuttaneet turvattomuuden tunteita naapurustossa. Kaavaratkaisussa tontti tulee aktiivisen käytön ja huollon piiriin, mikä edistää luonnollista valvontaa ja parantaa myös koettua turvallisuutta. Petsamonkadun muutokset joissakin vaihtoehdoissa aiheuttavat muutoksia kävelijöiden ja pyöräilijöiden asemaan ja liikenneturvallisuuteen. Tätä on arvioitu liikennettä käsittelevässä osiossa.



Kuvat: Lastentalon miljööä syksyllä 2020.

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Pohjavedet ja vesistöt

Kohdekortteli ei ole pohjaveden hankinnan kannalta tärkeällä alueella tai sen läheisyydessä. Kortteli sijoittuu Tammerkosken ja Ratinan suvannon kautta Pyhäjärveen vetensä purkavan keskustan valuma-alueen yläosaan. Tällä valuma-alueella ei ole herkiksi vesistöiksi luokiteltuja kohteita, mutta sille on kantakaupungin yleiskaavassa 2040 annettu määräys: *hulevesivirtaamia on rajoitettava suosimalla läpäiseviä ja hulevesien virtaamaa hidastavia pintoja*. Korttelin käyttötarkoitus ei muodosta pohjavesiin tai vesistöihin kohdistuvia riskejä missään luonnosvaihtoehdossa.

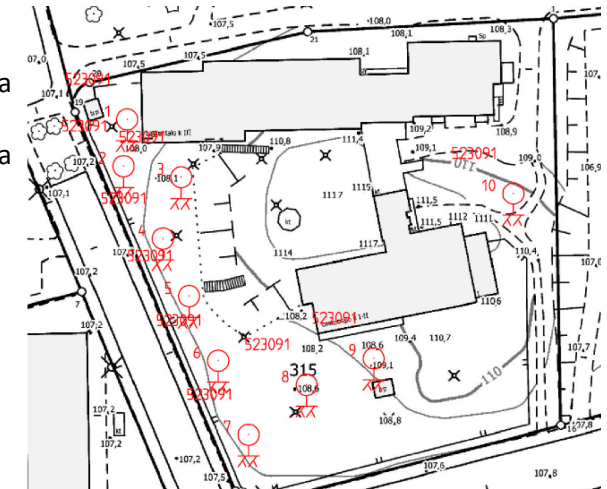
Hulevedet ja ilmastonmuutokseen varautuminen

Kaavaratkaisu tarjoaa verrattain hyvät lähtökohdat Tampereen kaupungin hulevesiohjelman 2023-2030 mukaisen hulevesien käsittelyn ja johtamisen prioriteettijärjestyksen noudattamiselle ja ilmastonmuutokseen varautumiselle, kun sadevettä hyödyntävää pihakasvillisuutta, läpäiseviä ja viivytettäviä pintoja sekä vapaata pihamaata tilapäiseksi tulva-alueeksi ja lumien varastointiin säästyy rakentamattomana. Asemakaavaehdotuksessa on määrätty pysäköintialueiden hulevedet käsiteltäväksi biosuodattamalla ja vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet ensisijaisesti imeyttäväksi tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee kaavamääräyksen mukaan hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoituslavuus 1,1 kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kortteliin on laadittu asemakaavatyön yhteydessä hulevesiselvitys ja -suunnitelma, joka tulee kaavamääräyksen mukaan huomioida korttelialuetta suunniteltaessa. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä myös rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Lisäksi rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ja hyväksyttävä se valvovalla viranomaisella ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Maa- ja kallioperä

Kohdekorttelin kallioperä on yleispiirteisessä kallioperäkartassa (GTK 1:200 000) gabroa. Maalaji on keskustan rakennetulla alueella maaperäkartassa (GTK 1:200 000) kartoittamaton. Tontilla on tehty asemakaavatyön yhteydessä kairausmittaus kymmenestä pisteestä, joista yksi on sijainnut tontin itäreunassa Köysimäen rinteessä ja muut tontin lounais- ja länsiosassa tasamaalla. Kairauksissa pintamaalajiksi on todettu hiekka, jonka alla on soraa ja paikoin kiviä. Kalliopinta on ollut kairauspisteissä 1,6 – 4,6 metrin syvyydessä. Lähimpänä kallio on todettu kairauspisteessä 3 Köysimäen luiskatun alarinteen edustalla tontin pohjoisosassa ja syvimmillään se on havaittu pisteissä 9 ja 7 tontin eteläosassa.

Kaavaratkaisu säilyttää maastorakenteen nykyisellään eikä vaadi mittavia maansiirtotöitä tai louhimista. Kaavaratkaisun mahdollistamat tontin käyttötarkoitukset edellyttävät uusia pysäköintipaikkoja, joiden toteuttamiseksi maastoa on leikattava jonkin verran tontin länsireunalla. Kairausmittausten perusteella maastoleikkaus ei ulotu kallioon asti.



Kuva: Kairausutkimuskartta.

Pilaantuneet maat ja purkumassat

Kohdekorttelissa ei ole tiedossa pilaantuneita maita.

Vanhoja rakennuksia korjattaessa syntyy purkumassoja, jotka voivat sisältää myös ympäristölle ja terveydelle haitallista rakennusjätettä. Kiinteistössä on tehty alustavia asbesti- ja haitta-ainekartoituksia, ja kaavaluonnoksissa on määrätty, että pilaantuneet tai haitta-ainepitoiset rakenteet on puhdistettava tai muulla tavoin varmistettava niiden haittattomuus ympäristön- ja terveydensuojelu- sekä rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä tavalla ennen kuin rakennus otetaan asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Kasvihuonepäästöt ja ekologiset energiaratkaisut

Kaavaratkaisu, joka säilyttää tontilla olemassa olevat rakennukset, aiheuttaa tulevana vuosikymmeninä vähemmän purkujätettä ja hiilidioksidipäästöjä kuin valmisteluvaiheessa tutkitut muut vaihtoehdot, joissa osa tontille sijoittuvista rakennuksista olisi purettu ja tilalle osoitettu uudisrakentamista. Myös korjausrakentamisessa syntyy hiilidioksidipäästöjä, mutta ne ovat uudisrakentamista pienempiä, jos betoniteräksiset/tiilimuuratut runko- ja kantavat rakenteet voidaan säilyttää. Syntyviin päästöihin vaikuttavat mm. korjaustoimenpiteiden laajuus, onko tulossa laajennusosia ja millainen energiatehokkuus ja tilojen käytön tehokkuus rakennuksissa pystytään saavuttamaan sekä rakenteiden käyttöikä ja tulevat korjaustarpeet (*Purkavan uudis- ja korjausrakentamisen elinkaaren aikaiset CO-2 päästöt toimistorakennuksessa, Tiia-Lotta Tuominen 2021*).

Asemakaavan valmisteluvaiheessa tutkituista rakentamisen vaihtoehdoista on laadittu hiilijalanjälkilaskelmat. Kaavaehdotukseen valitun peruskorjaavan vaihtoehdon hiilijalanjälki todettiin pienimmäksi tarkasteltuna nettoalaa sekä käyttöikää kohden. Sekä peruskorjauksen että vertailuvaihtoehdoissa esitetyn uudisrakentamisen arviointijaksoksi oli asetettu 50 vuotta. Suurimmat päästöt kaavaratkaisun mukaisessa vaihtoehdossa syntyvät peruskorjattavista rakennuksista ja erityisesti näiden rakennusten energiankulutuksesta. (*Kalevan lastentalon vaihtoehtojen vertailu – Elinkaaren hiilijalanjälkilaskelma, A-insinöörit 2022.*)

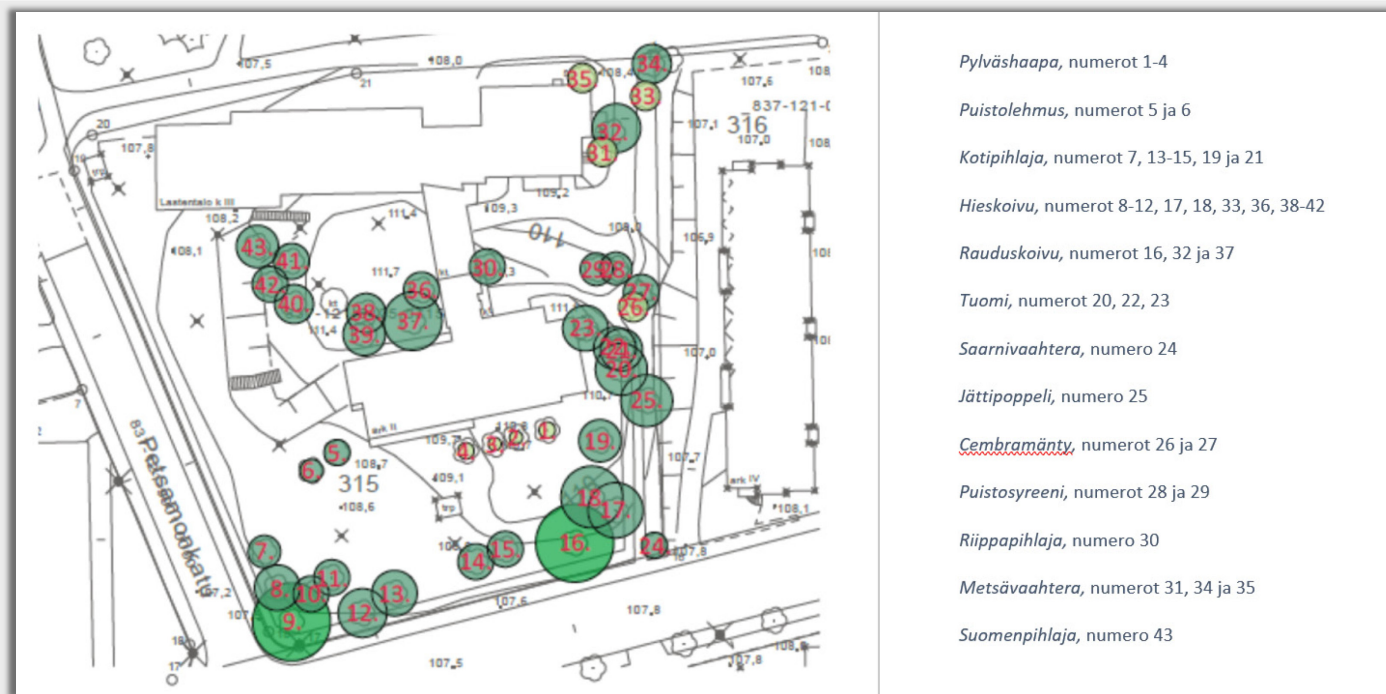
Joukkoliikenteen laatuikäväälle sekä olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden piirissä sijaitsevan rakennuksen käyttöönottoaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista. Tehokas joukkoliikenne lisää todennäköisesti myös kaava-alueelle sijoittuvien asukkaiden/asiakkaiden/työntekijöiden joukkoliikenteen käyttöä ja vähentää yksityisautoilua.

Asemakaavaratkaisu ei ota kantaa tontin tuleviin energiaratkaisuihin. Tontille tulee tällä hetkellä kaukolämpö, jonka hyödyntäminen muutos- ja korjausrakentamisessa on todennäköistä. Myös kaukojäähdytys on mahdollista.

Pihakasvillisuus ja ilmasto

Korttelin pihakasvillisuudelle leimaa-antavinta ovat suuret lehtipuut. Yhdessä pensaskerroksen ja läpäisevän pihamaan kanssa ne ovat pienilmastollisesti tärkeitä tarjotessaan varjostusta, tuulensuojaa sekä sade- ja hulevettä sitovaa vihermassaa. Lastentalon piha-alueella kasvaa yli 40 puuta. Eteläosassa tontin reunalla kasvaa koivuja ja pihlajia. Eteläisen siiven eteläseinustalla on pylväshaapoja, lounaiskulmalla lehmuksia ja itäpuolella tuomia sekä jättipoppeli. Köysimäen päällä ja rinteellä, yhdyskäytävän länsipuolella, kasvaa koivuja ja yksittäinen suomenpihlaja. Yhdyskäytävää kohti idästä nousevan polun varrella kasvaa sembramäntyjä ja syreenejä sekä sisäänkäynnin vierustalla riippapihlaja. Korttelin koilliskulmassa, pohjoisen siiven itäpuolella kasvaa lisäksi koivuja ja vaahteroita. Korttelin puista koivut ovat vanhimpia, enimmäkseen yli

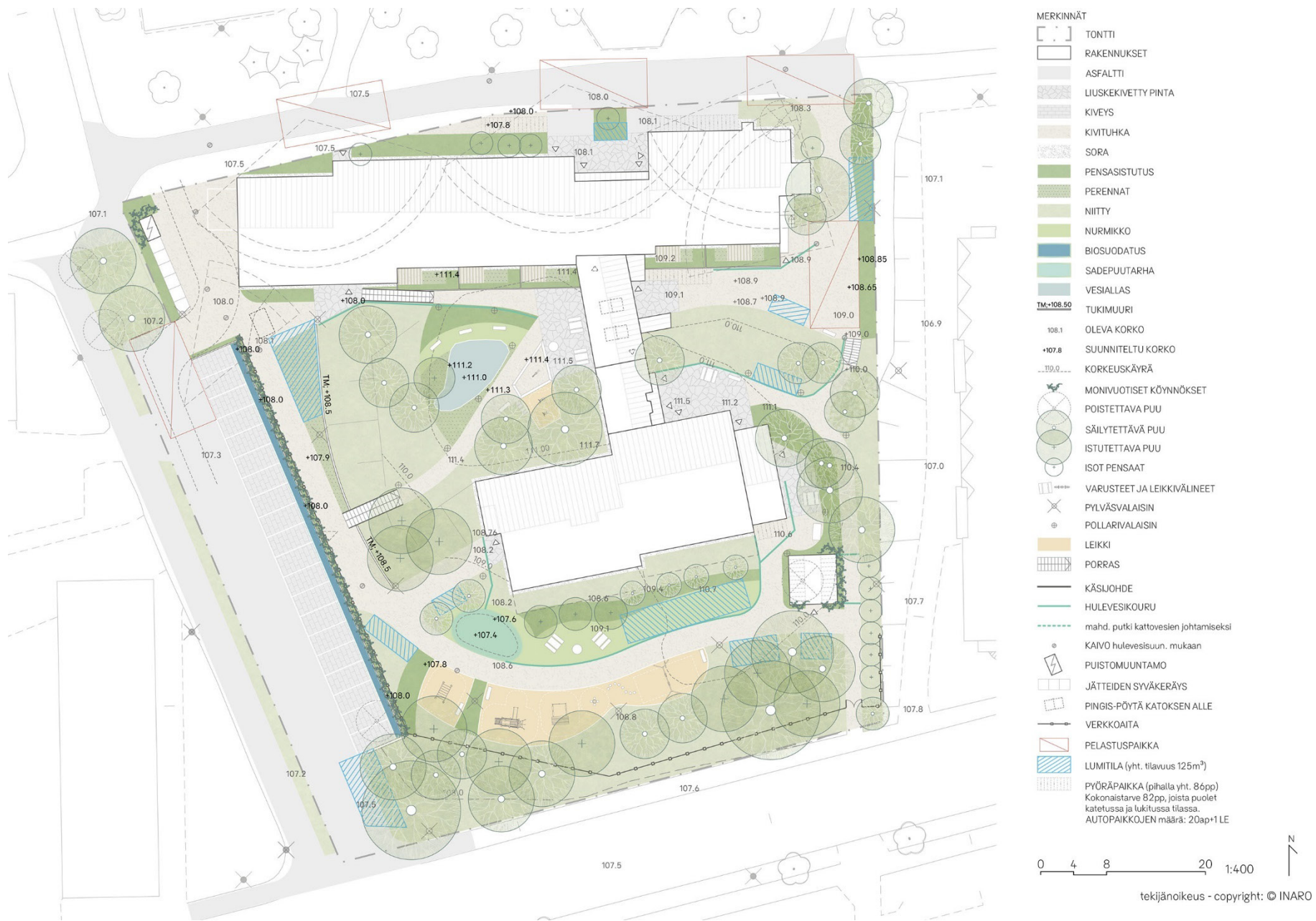
60-vuotiaita. Muu puusto on pääsääntöisesti yli 20-vuotiasta. Puut ovat valtaosin melko hyväkuntoisia, ja runsas pihakasvillisuus muodostaa vehreän saarekkeen pohjoispuolella olevan puistoalueen jatkeeksi. (Kalevan lastentalo; Puustoselvitys, Antti Virkki ja Tiina Hopeakoski 09/2019.)



- Pylväshaapa*, numerot 1-4
- Puistolehmus*, numerot 5 ja 6
- Kotipihlaja*, numerot 7, 13-15, 19 ja 21
- Hieskoivu*, numerot 8-12, 17, 18, 33, 36, 38-42
- Rauduskoivu*, numerot 16, 32 ja 37
- Tuomi*, numerot 20, 22, 23
- Saarnivaahtera*, numero 24
- Jättipoppeli*, numero 25
- Cembramänty*, numerot 26 ja 27
- Puistosyreeni*, numerot 28 ja 29
- Riippapihlaja*, numero 30
- Metsävaahtera*, numerot 31, 34 ja 35
- Suomenpihlaja*, numero 43

Kuva: Lastentalon pihapiirin kasvillisuutta on kartoitettu vuonna 2019 puustoselvityksessä (Antti Virkki ja Tiina Hopeakoski).

Kaavaehdotuksessa määrätään säilyttämään ympäristö ja siten myös sen osana oleva pihakasvillisuus. Lisäksi kaavakartoille on rajattu osa-alueita, joilla oleva puusto on määrätty säilytettäväksi ja tarvittaessa täydennettäväksi uusintaistutuksilla. Pihakasvillisuus on pääpiirteissään mahdollista säästää, kun uusia rakennusaloja ei osoiteta. Kortteliin jää myös vapaata piha-aluetta ilmastonmuutoksen myötä lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin varautumiseen (lumitila, hulevesiratkaisut). Asemakaavan viitesuunnitelmaksi on laadittu tontin kulttuuriympäristöarvot huomioiva pihasuunnitelma Kalevan RKY-alueen rakentamistapaohjeiden periaatteita noudattaen. Suunnitelmassa on esitetty tarkemmin säilytettävät puut sekä puuvartisten kasvien täydennysistutukset 1950-luvulle ja Kalevan alueelle tyyppillisillä lajeilla. Leikkialueen ja suurempien puiden alle on esitetty oleskelua ja liikkumista varten nurmialueita. Rinnealueille ja muille pienemmällä kulutuksella oleville alueille on esitetty luonnon monimuotoisuutta edistävää niittymäistä kasvillisuutta. Koristeperennaistutuksia on esitetty korostamaan palautettavaa vesiallasta Köysimäen laella sekä pehmentämään uutta tukimuuria Köysimäen alaosassa. Lisäksi uusia piharakennuksia/rakenteita vehreyttämään on esitetty köynnösistutuksia, jotka auttavat uusien elementtien ympäristöön soveltamisessa.



Kuva: Ote Kalevan lastentalon pihasuunnitelmasta (INARO 15.9.2023).

Yhdyskuntarakenteelliset, -taloudelliset ja liikenteelliset vaikutukset

Täydennysrakentamistavoitteiden edistäminen

Kalevan lastentalon kortteli sijoittuu yleiskaavayhdistelmässä kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Merkinnällä tarkoitetaan tehokkaan ja toiminnallisesti sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen vyöhykettä, jolle ohjataan kestävästä kaupunkirakenteesta tavoitteiden ja kaupunkistrategian mukaan suurin osa kaavoitettavasta asuinalueesta. Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävelen saavutettavina keskittyminä. Vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut. Rakentaminen on määrää sovitettava ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Kohdekortteli on yleiskaavayhdistelmässä lisäksi osa keskustatoimintojen aluetta. Merkintää on Kalevaa koskien kuvattu: *Nykyisen ydinkeskustan itäpuolella keskustan tiiveys ja monipuolisuus ulottuu Teiskon tien ja Sammonkadun ympäristöihin. Kalevan aluetta tulisi täydentää raitiotien rakentamisen myötä. Suuri osa alueesta on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja täydentämisen suhde kulttuuriarvoihin on huomioitava suunnittelussa.*

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien palveluiden/työpaikkojen/asuntojen osoittamisen olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palveluiden vyöhykkeelle. Maankäytön tehokkuus on pidetty ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen sopivana ja turvattu luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

Asuntotarjonnan monipuolisuus ja alueen elinkaari

Petsamon ja Kalevan tilastoalueiden asuntokannasta yksiöitä on n. 28 % ja kaksioita n. 45 %, kolmioita n. 17 % ja isompia kuin neliöitä n. 7 % (Tiedot ovat vuodelta 2017). Koko kantakaupungin alueen lukuihin verrattuna pienempiä asuntoja on asuntokannasta jonkin verran enemmän ja isoja vastaavasti vähemmän. Jos asuntokantaa haluttaisiin monipuolistaa, tulisi kaava-alueella lisätä isompien asuntojen määrää. Monipuolisen asuntokannan muodostumista ei ohjata suoraan asemakaavaratkaisulla, mutta se mahdollistaa asuntokannan monipuolistumisen.

Vuodesta 1995 vuokra-asuntojen määrä on Petsamon ja Kalevan tilastoalueilla lisääntynyt. Vuonna 1995 vuokra-asuntoja oli n. 38 % alueen asunnoista ja vuonna 2017 vastaava luku oli n. 55 %. Koko kantakaupungissa vuokra-asuntoja oli vuonna 1995 n. 36 % ja vuonna 2017 n. 46 %. (Tiedot ovat vuodelta 2017). Vuoden 2017 vuokra-asuntojen määrä on Petsamon ja Kalevan kaupunginosien alueella hieman suurempi kuin kantakaupungissa keskimäärin. Vuokra-asumisen suosio on viime vuosina kasvanut ja vuokra-asujat ovat yhä heterogeenisempi joukko. Kohdekorttelissa mahdollistettu asuinrakentaminen sopii eri omistus-, hallinta- ja asumismuotoihin.

Päivähoitopalvelut

Päivähoitotoiminta Kalevan lastentalossa on päätynyt jo useita vuosia sitten. Korvaavia tiloja lasten päivähoidolle on tarjolla toisaalla lähialueella. Mm. Lastentalon länsinaapurissa, osoitteessa Väinöläkatu 26, on toiminut vuodesta 2020 yksityinen päiväkotitoiminta, 28 paikkainen Soilikin Lastentarha. Saukonpuiston pohjoispuolella, osoitteessa Vainiokatu 2, toimii lisäksi Touhulan yksityinen liikuntapäiväkotitoiminta Saukonmäki, jossa on kuusi ryhmää. Kasvavaan päivähoidontarpeeseen on suunniteltu myös uusia palveluyksiköitä, joissa mm. esteettömyys toteutuu vanhoja tiloja paremmin. Sammon päiväkotitoiminta on aloittanut toimintansa alkuvuodesta 2023, ja rakenteilla olevaan Hipposkortteliin on suunniteltu niin ikään varhaiskasvatusta. Läheisen Saukonpuiston koulutalon koulutoiminta on päätynyt v. 2020. Syksyllä 2018 hyväksytyn päiväkotitoiminta- ja kouluverkko selvityksen mukaan Saukonpuistossa voi perusparannuksen ja uudisrakentamisen jälkeen olla varhaiskasvatusta, ja tarvittaessa myös perusopetusta.

Kaavaluonnokset eivät sulje pois mahdollisuutta päivähoitotoimintaan, sillä kaavamääräys sallii rakennuksissa liiketoiminnan ja julkiset palvelut.

Henkilöautoliikenne ja pysäköintijärjestelyt

Kaavaratkaisussa henkilöautojen määrä alueella lisääntyy nykyisestä, mikäli kortteliin toteutuu asumista, liike-, toimisto- tai palvelutiloja. Kaavaehdotuksessa on Petsamonkadulle laajentuvalla tontilla osoitettu pysäköintialueen läpi järjestetty ajoyhteys myös länsipuolisille naapuritonteille. Lisääntynyt pysäköintiliikenne heikentää liikenneturvallisuutta. Petsamonkatuun kohdistuvat muutokset voivat siirtää autolla tapahtuvaa Soilikin päiväkodin saattoliikennettä enemmän Väinölankadun puolelle, mistä päiväkotilaiset kulkevat myös ulkoilemaan läheiseen puistoon

Kalevassa on käytössä asukaspysäköintijärjestelmä, jossa alueella asuvat voivat lunastaa itselleen pysäköintioikeuden katujen varsille. Tämä ei kuitenkaan koske uusia rakennettavia asuntoja. Näin ollen lastentalon tontille mahdollisesti muuttavat asukkaat eivät pääse asukaspysäköintijärjestelmän piiriin, vaan heillä on käytettävissä ainoastaan tontille toteutettavat autopaikat.

Kaavaratkaisussa aluepysäköintijärjestelmän käytössä olevat kadunvarsipaikat Petsamonkadulta poistuvat tontin laajetessa ja Petsamonkadun muuttuessa jäljelle jääviltä osin jalankulkuun ja pyöräilyyn varatuksi. Kaavaratkaisu siis heikentää jossain määrin lähiympäristön asukkaiden pysäköintimahdollisuuksia.

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen liikenne- ja pysäköintiselvitys, jossa on tästä näkökulmasta arvioitu tarkemmin luonnosvaihtoehtojen ratkaisuja (*Kalevan lastentalo; asemakaavan liikenneselvitys, pysäköinti- ja huoltoliikenne. Ramboll 29.10.2021*)

Kaavaehdotuksessa autopaikat on laskettu Tampereen pysäköintipolitiikan mukaisesti (liike, toimisto- ja palvelurakentaminen 1 ap/120 k-m², asuminen 1 ap/130 k-m²), jota on voitu lieventää suojeltavien rakennusten osalta 30 %. Tällä mitoituksella tontille tulisi toteutettavaksi noin 20 autopaikkaa, mikäli kortteli tulee kokonaan asuin-, liike-, toimisto- tai palvelurakentamiseen. Mikäli tontille toteutuisi kaupungin omaa tai ARA-vuokratuotantoa, pysäköintipaikkoja tarvittaisiin 30 % vähemmän.

Kulttuuritoiminta ja julkiset palvelut edellyttävät pysäköintinormin mukaan toteutettavaksi huomattavasti muita käyttötarkoituksia vähemmän pysäköintipaikkoja autoille. Tällöin osa tontiksi liitettävästä Petsamonkadun katualueesta voitaisiin käyttää Kalevalle tyypillisenä puurivillä rajattuna katualueen reunana / tontin osana. Jos tontin käyttötarkoituksen muutos toteutuu kokonaan asumisena, Petsamonkadun jalankulku- ja pyöräilyväylän reuna rajautuu suoraan pysäköintialueeseen mitoituksen ollessa tiukka. Tällöin ei pysytyä vastaamaan ympäristönsuojelun kaavan valmisteluaineistosta jättämään kommenttiin: ” Petsamonkadun katualueelle tulee esim. yleismääräyksessä ohjata puustoista kadun osaa.”

Joukkoliikenne

Uuden asutuksen/työpaikkojen/palveluiden osoittamisen Teiskontien joukkoliikenteen laatukäytävälle voidaan katsoa tukevan joukkoliikenteen käyttöä. Raitiotien pysäkeille on noin 300 m (linnuntietä noin 200 m) ja bussipysäkeille noin 400 m (linnuntietä noin 300 m) matka.

Jalankulku ja pyöräily

Kohdekorttelin läheisyydessä kulkee useita itä-länsisuuntaisia kevyenliikenteen väyliä. Pohjoisessa kortteli rajautuu Saukonpuistossa kulkevaan paikallisreittinä toimivaan yhdistettyyn kevyenliikenteen väylään ja etelässä Ilmarinkadun jalkakäytävään. Ilmarinkadun eteläreunalla on lisäksi yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on toiminnallisesti luokiteltu kevyenliikenteen laatukäytäväksi. Korttelin verran etelämpänä kulkee Teiskontien pohjoisreunalla laatukäytävä, jossa jalankulku ja pyöräily on erotettu toisistaan. Teiskontien eteläreunalla on lisäksi pääreittinä toimiva yhdistetty kevyenliikenteen väylä. Lähin etelä-pohjoissuuntainen ajoradasta erotettu pyörätie on

Kalevan puistotien vartta kulkeva yhdistetty kevyenliikenteen pääreitti. Pohjois-eteläsuuntaisia kävely-yhteyksiä tarjoavat lisäksi katujen varsien jalkakäytävät sekä Saukonpuiston-Litukanpuiston puistokäytävät.

Kaavaratkaisussa uuden asumisen/palveluiden mahdollistaminen keskustan sekä Kaupin kampuksen merkittävän työ- ja opiskelupaikkakeskittymän läheisyyteen tukee jalankulkua ja pyöräilyä. Ilmarinkadun yhdistetty kevyenliikenteen väylä on pyöräilijöiden paljon käyttämä. Mikäli pyöräilijöiden määrä lisääntyy merkittävästi, kasvavat paineet pyöräilyn ja jalankulun erottamisesta toisistaan tällä laatukäytävällä. Kaava-alue ei kuitenkaan ulotu Ilmarinkadulle eikä kaavaluonnoksissa ole siten osoitettu muutoksia kadun kevyen liikenteen järjestelyihin.

Petsamonkadulla sen sijaan kävelyy ja pyöräilyyn kohdistuu muutoksia kaavaratkaisussa, jossa Petsamonkatu tontin kohdalla kapenee ja muuttuu yhdistetyksi kevyenliikenteen väyläksi, jonka yli risteävät ajoliittymät länsipuolisille tonteille.

Kaavaehdotuksen yleismääräyksessä on säädetty kattavasti pyöräpysäköinnistä, mikä tukee pyöräilyn edistämisen tavoitetta. Asumisessa tulee varata 1 pp / 40 k-m². Mikäli kohteeseen toteutuu kaupungin omaa vuokratuotantoa tai ARA-vuokratuotantoa, on mitoitus 1 pp /35 k-m². Mahdollisten liike-, toimisto- ja palvelutilojen mitoituksena on 1 pp/ 100 k-m². Polkupyöräpysäköintipaikoille tulee olla esteetön kulku. Asumisen polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Kaavakartalla ei ole tarkemmin osoitettu pyöräpysäköinnin sijoittumista piha-alueella. Tarvittavat pyöräpaikkamäärät ovat niin suuria, että on suotavaa hyödyntää rakennusten kellaritiloja pyöräpysäköintiin, jotta piha-alueen arvojen säilyttämistä koskevat tavoitteet on mahdollista turvata. Kaavatyön yhteydessä laaditussa pihasuunnitelmassa on tutkittu pyörien sijoittamista myös piha-alueelle, sen arvot huomioiden.

Yhdyskuntatalous

Suunnittelukohteena on korjaus- ja muutosrakentamiskohde, jonka toteuttaminen on yhdyskuntataloudellisesti kannattavaa, sillä perusinfrastruktuuri ja lähipalvelut ovat jo olemassa eikä kaupungille muodostu näistä merkittäviä kustannuksia. Yleisten alueiden rakentamisen ja kunnossapidon näkökulmasta kaavaluonnoksissa kohdistuu muutoksia Petsamonkatuun. Petsamonkadun katkaiseva puistoalue pienenee ja sen reunaan tulee lyhyt kevyenliikenteen käytävä. Petsamonkadulle tulee rakennettavaksi pidempi uusi yhdistetty kevyenliikenteen väylä, mutta ajoneuvoliikenteen väylä siirtyy osaksi tonttia, sen kunnossapidon piiriin.

Yhteenveto/johtopäätökset

Kalevan lastentalo piha-alueineen on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka arvot on asemakaavoituksessa huomioitava. Näin ollen tässä vaikutusten arvioinnissa on kiinnitetty erityistä huomiota kulttuuriympäristöön ja sen osatekijöihin. Kaavaratkaisussa on mahdollistettu Kalevan lastentalon tontin muutos julkisista palveluista mm. asumiseen, sillä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ei ole katsottu enää soveltuvan alkuperäiseen käyttöön esimerkiksi esteettömyyden näkökulmasta, ja alueen varhaiskasvatuspalvelut on jo ratkaistu toisaalle. Asemakaavan uusi pääkäyttötarkoituserkintä sallii tontille yhä julkiset palvelut, mutta myös erilaisia kehityssuuntia liike- ja toimistokäytöstä asuin- ja työtiloihin sekä kulttuuri-toimintaan. Laaja kirjo mahdollisissa käyttötarkoituksissa tukee uuden käytön löytymistä vanhoille rakennuksille, mikä on edellytys rakennusten korjaamiselle ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiselle. Tulevasta käyttötarkoituksesta riippumatta kaavaratkaisulla on pyritty turvaamaan Kalevan lastentalon ja sen piha-alueen muodostaman kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ilmeen säilyminen osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksista, rakenteista, kasvillisuudesta ja pihan jäsentelystä on määrätty kattavasti kaavaehdotuskartalla, ja asemakaavaan liittyy myös rakentamistapaohjeet, joilla osaltaan varmistetaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutumista. Piha-alueen arvojen säilymismahdollisuudet, käyttötarkoituksen muuttuessa mahdollisesti asumiseen, on tutkittu asemakaavatyön yhteydessä laaditussa pihasuunnitelmassa. Toteutusvaiheessa on tärkeä huolehtia, että rakennusta korjattaessa/perusparannettaessa työmaan toiminnot suunnitellaan huolella siten, että piha- aluetta ja kasvillisuutta koskevia määräyksiä ja ohjeita noudatetaan ja esimerkiksi kasvillisuutta ei poisteta ilman riittäviä perusteita.

Kaavaratkaisu toteuttaa kaupungin tavoitteita mahdollistaessaan uusia asuntoja/työpaikkoja/palveluita kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle ja keskustan palveluiden läheisyyteen. Käyttötarkoituksen mahdollisesti muuttuessa liike-, toimisto- tai asuinkäyttöön rakennettavat autopaikkamäärät ovat joukkoliikennevyöhykkeestä huolimatta suuria, minkä takia asemakaavan pysäköintiratkaisu muuttaa huomattavasti Petsamonkadun katujärjestelyjä sekä lastentalon piha-alueen länsireunan ilmettä. Lisääntynyt pysäköintiliikenne heikentää myös liikenneturvallisuutta. Alemman pysäköintinormin mukaiset julkiset palvelut tai kulttuuri-toiminta olisivat kulttuuriympäristön arvojen, liikenteen ja pysäköinnin tilantarpeen näkökulmasta toivottavia käyttötarkoituksia. Myös asumisen edellyttämä pyöräpaikkamäärä on niin suuri, että tämän käyttötarkoituksen toteutuessa on suotavaa hyödyntää rakennusten kellaritiloja pyöräpysäköintiin, jotta piha-alueen arvojen säilyttämistä koskevat tavoitteet on mahdollista turvata.

LÄHTEET:

Asemakaava nro 8576, XXI Petsamo, Kalevan Lastentalo; luonnosvaihtoehdot. Tampereen kaupunki 2022.

Kalevan lastentalo; Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Mira Malmi-Jylänki, RKM Group Oy 29.3.2019

Kalevan lastentalo; Asemakaavan liikenneselvitys, pysäköinti- ja huoltoliikenne. Ramboll 29.10.2021.

Kalevan lastentalo; Kuntotutkimus kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnan selvittämiseksi. Mira Malmi-Jylänki, RKM Group Oy 5.4.2019.

Kalevan lastentalon asemakaavamuutoksen 8576 meluselvitys. FCG Finnish Consulting Group Oy 04/2022.

Kalevan lastentalo ja Saukonpuiston koulu – Ympäristöanalyysi. Arkkitehdit MY 18.4.2016.

Kalevan lastentalo; Puustoselvitys. Antti Virkki ja Tiina Hopeakoski 09/2019.

Kalevan lastentalo – Rakennushistoriaselvityksen täydennys. Arkkitehdit MY 2020.

Kalevan lastentalon asemakaavan nro 8576 hulevesiselvitys, Ehdotusvaihe. Sweco 15.9. 2023.

Kalevan päiväkotikiinteistö (lastentalo); sisäilmaongelman tutkiminen. Polygon, tutkimusraportti 28.5.2012.

Kalevan RKY-alue - Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja rakentamistapaohje. Tampereen kaupunki 16.6.2015.

Kalevan lastentalo, Tampere – Rakennushistoriaselvitys. Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2012.

Kalevan lastentalo, pihasuunnitelma, viiteseuranta asemakaavoitusta varten (kaavanro 8576). Tampereen kaupunki ja INARO 15.9.2023.

Kalevan lastentalon vaihtoehtojen vertailu – Elinkaaren hiilijalanjälkilaskelma. A-insinöörit 9.12.2022

Purkavan uudis- ja korjausrakentamisen elinkaaren aikaiset CO-2 päästöt toimistorakennuksessa. Tiia-Lotta Tuominen 2021.

Tampereen kaupungin hulevesiohjelma ja valuma-alue selvitys 2023-2030. Tampereen kaupunki ja Afry Finland Oy 13.10.2023.

Maaperäkairaustulokset. Tampereen Infra 2023.