

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 82

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Kaleva, Väinämöisenkatu 11, asemakaava 8784

TRE:1479/10.02.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, 040 8062699, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

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

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

Kokouskäsittely

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

Perustelut

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

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

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

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

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö (jatkossa TOAS) on aloittanut hankkeen, jossa se haluaa kehittää Vanhan Domuksen tonttia opiskelija-asumisen tarpeisiin kulttuuriympäristöä kunnioittavalla tavalla. Tontilla sijaitsee A, B, C, D ja E-talot. Vanha Domuksen kokonaisuus on Tampereen ensimmäinen opiskelija-asunnoksi rakennettu kohde.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavamuutoksen tarkentuneena tavoitteena on suojelukysymysten ja täydennysrakentamisen tutkiminen opiskelija-asumiseen suunnittelualueella, raitiotiereitin varrella. Alueen kaupunkikuvalliset, rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan suunnittelussa Kalevan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömässä läheisyydessä.

Asemakaavan valmisteluaineistossa Joukahaisenkadun varrella sijaitseva A-talo suojellaan ja B-E-talot puretaan. TOASin mukaan Vanhan Domuksen rakennukset ovat teknisen käyttöikänsä päässä. Purettujen rakennusten tilalle rakennetaan uusi opiskelija-asuintalo.

TOAS järjesti yleisen arkkitehtuurikilpailun Vanhan Domuksen tontin suunnittelusta yhteistyössä Tampereen kaupungin ja Suomen Arkkitehtiliiton kanssa 18.12.2019–31.3.2020. Kilpailun tavoitteena oli tontin kehittäminen siten, että asumisviihtyvyys paranee, kulttuuriympäristön arvot säilyvät ja asumisen täydennysrakentaminen raitiotien varrelle mahdollistuu. Kilpailun yhtenä tavoitteena oli myös tonttitehokkuuden kasvattaminen. Purkavat ja säilyttävät vaihtoehdot olivat mahdollisia ja kaikkia vaihtoehtoja tarkasteltiin kilpailussa yhdenvertaisina. Kilpailun merkittävimpänä haasteena pidettiin kaupunkikuvaan sopivan ja sitä täydentävän ratkaisun löytämistä.

Kilpailuun saatiin 78 hyväksyttyä ehdotusta. Voittajaksi valittiin JADA Oy:n ja Lindroos Architects Oy:n ehdotus ”SIKSAK”. Kilpailuehdotus säilyttää olemassa olevista rakennuksista A-talon ja esittää suunnittelualueen itäosaan uuden rakennuksen. Kilpailuohjelmaan oli kirjattu, että kilpailun voittanutta ehdotusta tullaan käyttämään soveltuvilta osin asemakaavoituksen pohjana. Asemakaavaratkaisu pohjautuu arkkitehtuurikilpailun voittajatyöhön, jota on edelleen kehitetty selvitysten ja monialaisen suunnittelun pohjalta.

Pääkäyttötarkoitus muuttuu opiskelija-asumiseen. Tontille muodostuu rakennusoikeutta 10 550 k-m². Nykyinen asemakaava mahdollistaa liike- ja asuinrakentamista noin 7 325 k-m², joten uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 3225 k-m².

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 15.8. – 5.9.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide. Viranomaispalautteessa nousi esiin Kalevan kirkko ja kaupunginosa -nimisen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajautuminen kulmittain kaava-alueeseen. Kaavalle asetettujen tavoitteiden todettiin olevan liian yleispiirteisiä ja epätarkkoja, ja todettiin, että rakennetun ympäristön selvitys tulee olla käytettävissä jo arkkitehtuurikilpailussa ja se tulee huomioida kaavan jatkosuunnittelussa. Arkkitehtuurikilpailun suhde asemakaavaprosessiin ja sen tavoitteisiin tulee kuvata selkeämmin. Kommentteissa nousi esille myös hulevesiselvityksen tarve. Mielipiteessä korostettiin Vanhan Domuksen sosiaali- ja sivistyshistoriallista merkitystä Tampereen ensimmäisenä opiskelija-asuntolana sekä kurssikirjastona, ja osana

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

tamperelaista opiskelija- ja korkeakoulukulttuuria sekä esitettiin niiden vuoksi Vanha Domuksen kokonaisuuden suojelua sekä mahdollisen täydennysrakentamisen tiukkaa sopeuttamista entiseen rakennuskantaan.

Valmisteluvaiheessa laadittiin selvityksiä, tarkennettiin kaavan tavoitteita, käytiin arkkitehtuurikilpailu ja ohjattiin kilpailun voittanutta työtä edelleen kaavan viitesuunnitelmaksi. Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvät rakentamistapaohje, havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä syksyllä 2023.

Valmisteluvaiheesta saatiin nähtävilläoloaikana seitsemän viranomaiskommenttia ja yksi mielipide. Tullut palaute ja asemakaavoituksen vastineet niihin on esitelty erillisessä palaute- ja vastineraportissa. Viranomaispalautteessa toivottiin tehtäväksi laadukas pihasuunnitelma viitesuunnitelman oheen, kiitettiin uudisrakennuksen arkkitehtuuria, mutta kyseenalaistettiin ratkaisua suojella vain yksi rakennus.

Viranomaiskommenteissa nousivat esiin purkamisen myötä menetettävät rakennetun ympäristön arvot ja merkittävät kulttuurihistorialliset arvot sekä purkavan uudisrakentamisen negatiiviset kiertotalous- ja ilmastovaikutukset. Saaduista kommenteista ilmeni tarve selvitysten täydentämiseen. Läheisen taloyhtiön jättämässä mielipiteessä oltiin huolissaan uusien asukkaiden mahdollisesta kulkureitistä naapuripihojen kautta.

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

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

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

Liitteet

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

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 21.3.2025 kaupungin internetsivuille

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 21.3.2025

Tampere
21.03.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§82

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)