

NALKALA (III), KAAKINMAA (VI), RATINA (XIII), ETELÄPUISTON JA LÄHIYMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA NRO 8581.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21. päivänä maaliskuuta 2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8581. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteissa:

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

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asetakaavoitus/etelapuisto.html>



Ilmakuva kaava-alueesta
Kuva: © 2015 BLOM

© BLOM 2012. Kopiointi kielletty.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan lounaisosassa Ratinan suvannon ja Pyhäjärven rantamaisemissa. Suunnittelualue rajautuu lännessä Pynikinrinteen (VII) kaupunginosan rajaan, etelässä Pyhäjärveen ja idässä Ratinan rantapuistoon. Pohjoisessa alue rajautuu Tiiliruukinkatuun, Koulukatuun,

Pyhäjärvenkatuun, Papinkatuun, Klingendahlin kortteliin, Hämeenpuistoon, Nalkalankatuun ja Näsilinnankatuun.

Kaava- alueeseen sisältyvät valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristö (RKY 2009) Hämeenpuisto ja sen eteläosa, Koulukadun kenttä, joka on koko kaupungin kannalta tärkeä liikuntapaikka, entisen Pyynikin kulkutautisairaalan rakennukset, Pirkanmaan musiikkiopisto (asemakaavalla suojeltu 1904 valmistunut entinen vanhainkotirakennus De Gamlas Hem), Nalkalantori ja ranta-alue sekä Ratinan silta. Alueen kautta kulkee Pyynikin, Ratinan ja Laukontorin välisiä virkistysyhteyksiä sekä merkittävä osa keskustan läntisten kaupunginosien ajoneuvoliikenteestä.

Kaava-alueeseen kuuluu myös Ratinan salmen länsiranta, joka muodostaa Eteläpuiston jatkeen ja liittyy Nalkalankadun välityksellä Laukontoriin ja edelleen Keskustoriin. Eteläpuiston alue on virkistys- ja urheilualuetta ja alueen läpi kulkee kaupunkilaisten käyttämä tärkeä virkistysyhteys.

Asemakaavan tavoitteet

Eteläpuiston kaavatyön pohjana ovat kaupungin strategiset tavoitteet keskustan kehittämisestä, täydennysrakentamisesta ja keskustan vetovoiman sekä asukkaiden lisäämisestä keskustan alueelle.

Suunnittelualueena on kaupunginhallituksen 30.11.2015 hyväksymän asemakaavoitusohjelman 2016 - 2018 kohde nro 2, Dnro:TRE:7261/10.02.01/2015, 18.11.2016.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää keskustan eteläranta kaupunkilaisia houkuttelevaksi uudeksi asuinalueeksi ja kehittää alueen virkistyspalveluja ja - reittejä. Eteläpuistoon tavoitellaan korkealaatuista ja houkuttelevaa kaupunkiasumista kaiken ikäisille asukkaille avoimen järvimaiseman äärelle täydentämällä alueen olemassa olevaa kaupunkirakennetta uusilla kortteleilla. Tavoitteena on alueen arvokkaan kulttuuriperinnön säilyttäminen, uudisrakentamisen ja kulttuuriympäristöarvojen yhteen sovittaminen sekä Eteläpuiston pääteiden palauttaminen kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi ja viihtyisäksi julkiseksi tilaksi. Kaavatyön lähtökohtana on myös kehittää Eteläpuiston alueelle sijoituvia vapaa-ajan toimintoja ja virkistyspalveluita sekä ratkaista jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksia lisäävä, kaupunkimainen mutta ajoneuvoliikenteen haitalliset vaikutukset minimoiva liikennejärjestelmä.

Kaavatyössä etsitään tavoitteiden ja reunaehtojen mukaisia kokonaismitoituksen ja tarvittavien investointien suhteen toteuttamiskelpoisia ratkaisuja ja arvioidaan ratkaisun vaikutuksia.

Osallisten tavoitteet

Osallisten näkemyksiä Eteläpuistosta on kerätty ennen kaavatyötä mm. keskustan osayleiskaavan sidosryhmätyöpajojen ja keskustan internetkyselyn kautta sekä Eteläpuiston visiotyön yhteydessä. Kaupungille on toimitettu myös Eteläpuiston suunnittelusta kaksi adressia, sekä kirjelmä. Kaavatyötä on valmisteltu laajasti osallistaen. Aiemmin kerätystä ja kaavatyön aikana saadusta palautteesta nousee esiin osallisten toiveita alueen kehittämisen suhteen, mm.

- alueen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen vaaliminen täydennysrakentamishankkeen lähtökohtana
- Eteläpuiston nykyisiä virkistyspalveluita tulisi kehittää ja alueelle toivotaan uusia toimintoja mm. uimarantaa, urbaania uimapaikkaa, kokoontumispaikkaa
- rantaan toivotaan vaihtelevaa ja vehreää julkista rantareittiä
- Hämeenpuiston eteläosaan toivotaan suoraa kulkuyhteyttä puistosta rantaan
- toivotaan liikenteen haittavaikutuksien vähentämistä
- tiivistä kaupunkimaista rakentamista
- avoimia julkisia puistoja ja selkeää eroa asuinpihujen ja julkisten alueiden välille
- kaupallisia ja virkistyspalveluja

Ennen varsinaista kaavatyötä kerätyissä adresseissa on mm. vedottu kaupungin johtoon Eteläpuiston rakentamisesta vapaana säilyttämisen puolesta.

Eteläpuiston suunnittelun vaiheet

Arkkitehtikilpailu ja sen jatkokehitys

Kaavahanketta edelsi hanketta valmisteleva vaihe ja Eteläpuiston suunnittelukilpailu, joka järjestettiin vuosina 2013–2014. Kilpailulla haettiin korkeatasoista, kaupunkirakenteeseen ja maisemaan sopivaa, kaupunkimaista asuinaluekehitystä, joka mahdollistaa rantojen monipuolisen virkistyskäytön ja liittyy luontevasti Hämeenpuistoon. Suunnittelukilpailun voittaneita ehdotuksia kehitettiin edelleen alueen maankäyttöratkaisusta tehtävää linjausta varten.

Lisätietoa osoitteesta:

<http://www.tampere.fi/tampereinfo/projektit/kaupunkiymparisto/keskustahanke/etelapuisto.html>

Eteläpuiston puistovaihtoehto

Samanaikaisesti kilpailun järjestämisen kanssa tutkittiin puistovaihtoehtoa. Suunnitelman tekijöinä olivat Maisemasuunnittelu Hemgård / Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Vaihtoehdossa tarkasteltiin alueen tarjoamia mahdollisuuksia viheralueena. Täydennysrakentaminen on suunnitelmassa

esitetty nykyistä ruutukaava-aluetta täydentämällä ja ranta-alueesta on tehty moderni väljä rantapuisto.

Lisätietoa osoitteessa:

http://www.tampere.fi/liitteet/k/NgtKTchfw/Etelapuisto_planssit_700x1000_pieni.pdf

Yleissuunnittelu

Suunnittelukilpailun voittaneiden vaihtoehtojen sekä Puistovaihtoehdon kustannusvaikutuksista laadittiin vertailu Tampereen kaupungin ja VTT:n yhteistyönä syyskuussa 2014. Tarkastelussa vertailtiin näiden kolmen vaikutusta Tampereen kaupungin talouteen (aluerakentaminen ja aluerakenteiden ylläpito; tulot maanmyynnistä ja kaavoituskorvaukset; kiinteistö- ja muut verotulot) sekä yleisiä yhteiskunnallisia vaikutuksia (työllistävyys; rahavirrat). Tarkastelun mukaan vaihtoehto Seelake vaatii kaupungilta hiukan enemmän taloudellista panostusta kuin muut vaihtoehdot, mutta tuottaa myös hieman enemmän tuloja jo rakennusvaiheessa. Investoinnit ja vuosikustannukset huomioonottavassa elinkaaritarkastelussa edullisimmaksi vaihtoehdoksi osoittautui Seelake kaikissa tarkastelluissa skenaarioissa.

Vertailun taustalla olivat myös muut suunnittelun lähtökohdat, yleisemmät kaavatasot, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma sekä kaupunkistrategiasta johdetut tavoitteet, mm. Tampereen keskustan kehittämissuunnitelma, jonka päivityksen Tampereen kaupunginhallitus hyväksyi 2.11.2015. Ohjelman kehittämiskonseptin keskeisiä linjauksia ovat Tampereen keskustan kehittäminen järvenrantakaupungiksi. Pitkän tähtäimen tavoite on muodostaa Eteläpuistosta, Ratinan etelärannasta ja Hatanpään asuinalueeksi muutettavasta jäteveden-puhdistamon alueesta Viinikanlahden järvenrantakaupunki.

Lisätietoa: [http://www.tampere.fi/tampereen-](http://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/projektit/kaupunkiymparisto/keskustahanke.html)

[kaupunki/projektit/kaupunkiymparisto/keskustahanke.html](http://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/projektit/kaupunkiymparisto/keskustahanke.html)

Kaupunginhallituksen suunnittelukokous päätti 13.10.2014, että Eteläpuiston yleissuunnittelu aloitetaan kaupunkimaiseen asumiseen pohjautuvan vaihtoehdon ”Seelake” pohjalta. (Eteläpuiston ja sen lähialueiden yleissuunnittelun käynnistäminen, Dnro: TRE:6421/10.00.02/2014, 25.9.2014).

Lisätietoa:

http://ktweb.tampere.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/pk_asil.htm?+elin=KHSUKO&pvm=13%2e10%2e2014%2013%3a00

Asemakaavaprosessi

Kaupunkiympäristön kehittäminen käynnisti Eteläpuiston ja lähialueen asemakaavoituksen huhtikuussa 2015.

Suunnittelualueena on kaupunginhallituksen 24.11.2014 hyväksymän kaavoitusohjelman 2015- 2017 kohde nro 19. Dnro: TRE:714/10.02.01/2015, 27.1.2015

Kaavahanke tuli vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen kuulutettiin nähtäville 23.4.-21.5.2015.

Aineisto löytyy osoitteesta:

www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/asemakaavoitus/etelapuisto

Yleissuunnittelua jatkettiin asemakaavan viitesuunnitelmana ja kaavatyötä on tehty laajasti ja monipuolisesti osallistaen.

Yleisötilaisuus

Eteläpuiston ja lähiympäristön asemakaavan nro 8581 aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 27.4.2015 klo 18.00. Finlaysonin TR1:n ensimmäisessä kerroksessa (Rautahalli), os. Väinö Linnan aukio 13, Finlayson.

Paikalla oli noin 130 tamperelaista. Tilaisuudessa kerrottiin suunnittelun lähtökohdista ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista ja kerättiin osallistujien näkemyksiä Eteläpuiston alueesta eri teemoista suullisesti ja kirjallisesti.

Yleisötilaisuuden palautekooste kaavan internetsivuilla osoitteessa: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8581>

Aloitusvaiheen palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui nähtävilläolon aikana palautetta, 5 kommenttia ja 18 mielipidettä sekä nähtävilläolon jälkeen yksi kommentti, joissa kommentoitiin mm.: Rakennetun ympäristön osalta tarvitaan lisää, tarkempaa ja täsmäntävää mm. inventointitietoa kulttuuriympäristöarvojen vaalimiseksi. Alueella tapahtuvien verkostojen siirroista tulee sopia ja kunnallistekniset kysymykset tulee huomioida, esim hulevesien osalta. Kaavatyössä tulee huolehtia keskusta-alueen virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä ja uudelta asemakaavoitettavalla alueella varattava riittävästi virkistysaluetta, jotta Pyyntikin luonnonsuojelualueen kestävyys ei ylittyisi. Kaavan vuorovaikutusmenettelyä. Alueen maankäyttöä tulee tutkia vaihtoehtoisien tarkastelujen kautta ja ratkaisuvaihtoehtojen vaikutuksia tulee. Kaavassa tulee huomioida ylempien kaavatasojen tavoitteet ja huomioida tekeillä olevan maakuntakaavan tavoitteet sekä siihen liittyvä selvitys maakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapuneissa osallisten mielipiteissä kiinnitettiin huomiota rakentamisen laatuun, volyyymiin ja rakentamisen sijoittumiseen. Alueen saavutettavuutta sekä jalan että pyörällä kommentoitiin useammassa mielipiteessä. Rantareitin säilyttäminen julkiselle kululle nousee palautteessa esiin tärkeänä teemana. Keskeinen teema palautteessa oli myös rannan ja virkistyspalveluiden kehittäminen sekä viheralueiden

määrä ja korkea laatu. Alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittäminen esiintyi useammassa mielipiteessä. Rakentamisen määrän toivotaan olevan kohtuullista ja toisaalta toivottiin tiivistä ja kaupunkimaista umpikorttelirakennetta ja riittävän tehokasta aluetta, joka varmistaisi alueelle palveluja ja joukkoliikenteen yhteydet. Alueelle kaivataan palveluja, viihtyisiä ulkoilualueita ja kaupunkirantaa sekä rantaan virkistyspalveluja ja keskustasta nykyisin puuttuvaa uimapaikkaa.

Yhteistyöryhmä

Eteläpuiston vaiheet ovat herättäneet suurta kiinnostusta jo ennen kaavatyötä. Tämän vuoksi on käynnistetty laaja ja monitasoinen vuorovaikutusprosessi, johon sisältyy tavanomaisen tiedottamisen ja julkisten osallistilaisuuksien ohella myös tiiviimpää näkemysten yhteensovittamiseen pyrkivää työskentelyä yhteistyöryhmän kanssa. Ryhmään pyydettiin ilmoittautumisia kaavan yleisötilaisuudessa ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksien yhteydessä.

Yhteistyöryhmään ilmoittautui 50 henkilöä. Ryhmään valittiin yhteensä 20 mm. taloyhtiöiden, yhdistysten ja järjestöjen edustajia. Tampereen kaupungilta työhön osallistuu 7 henkilöä.

Yhteistyöryhmä on kokoontunut 12 kertaa ja ryhmän työtä on voinut seurata ryhmän vuorovaikutusalustan ja Eteläpuiston kaavan verkkosivujen kautta, missä on myös ryhmän kokoontumisien muistiot.

Lisätietoja osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/asemakaavoitus/etelapuisto.html>

Asemakaavan keskeinen sisältö ja mitoitus

Kaava-alueelle on esitetty Eteläpuiston viitesuunnitelman mukaisesti kaksi maankäyttövaihtoehtoa, jotka molemmat täydentävät ja laajentavat keskustan eteläosan kaupunkirakennetta uusilla ja täydentyvillä asuin- ja liikekortteleilla sekä muodostavat Eteläpuiston ranta-alueelle monipuolisen, laajan ja toiminnallisen virkistysalueen ja viherpalveluiden keskittymän kaupunkilaisten käyttöön.

Rakennettu kulttuuriympäristö, Hämeenpuisto, on liitetty ranta-alueeseen uuden rakenteen kautta ja Tampereen Valtatien liittymää on siirretty pohjoisemmaksi. Vaihtoehdossa A ajokaistat on siirretty epäsymmetrisesti puiston itäpuolella mahdollistaen jalankulkuympäristön kehittämisen Hämeenpuistossa aina Klingendahlin tontin rajalle asti. Vaihtoehto B jatkaa symmetrisen puistotilan uudelle Etelätorille, ja Tampereen valtatie linjaus katkaisee jalankulun yhteyden nykytilanteen kaltaisesti.

Kaava-alueen pääkäyttötarkoitukset ovat molemmissa vaihtoehdoissa virkistys ja asuminen.

Asuinkortteleissa mahdollistetaan asumisen ja liiketilojen rakentaminen. Alueen ytimessä Hämeenpuiston ja Tampereen Valtatien risteyksessä on kaksi liikekorttelialuetta ja rantavyöhykkeeseen liittyen on osoitettu kaksi julkisten rakennusten korttelialuetta. Alueelle on osoitettu myös yleisten rakennusten korttelialueita ja rakennusala päiväkodille.

Julkisia ulkoalueita muodostuu kävelykaduista ja aukioista sekä puistoista. A-vaihtoehdossa 9,8 ha ja B:ssä 10,1 ha.

Asemakaavan muutoksella muodostuu rakennusoikeutta:
Luonnosvaihtoehdossa A 155 400 k-m²
Luonnosvaihtoehdossa B 138 100 k-m²

Kaavaluonnosvaihtoehto A korttelikaavio



Kaavaluonnosvaihtoehto B korttelikaavio



Sisällysluettelo

1. PERUSTIEDOT	10
1.1 Perus- ja tunnistetiedot	10
1.2 Kaava-alueen sijainti	10
1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus	10
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	10
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	11
2. LÄHTÖKOHDAT	11
2.1 Alueen yleiskuvaus	11
2.2 Luonnonympäristö	12
2.3 Rakennettu ympäristö	15
2.4. Suunnittelutilanne	17
2.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	26
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	29
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	29
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	33
3.4 Viranomaisyhteistyö	40
3.5 Asemakaavan tavoitteet	41
3.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	44
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	47
4.1 Asemakaavavaihtoehtojen kuvaus	47
4.2 Aluevaraukset	48
4.3 Liikenneverkko luonnosvaihtoehdoissa A ja B	56
5. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	59
Vertailukehys ja menetelmät	59
Vaikutukset lähialueen yhdyskuntarakenteeseen	60
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kaukomaisemaan ja kaupunkisiluettiin	62
Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja arkeologisiin kohteisiin	63
Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen	64

Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin	67
Vaikutus viherverkostoon ja virkistyspalveluihin	67
Vaikutukset pienilmastoon, varjoisuuteen ja tuulisuuteen	68
Vaikutuksen meluun	68
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen	69
Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä pilaantuneisiin maihin	71
Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	71
Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	72
Vaikutukset yhdyskunnan ja rakentamisen ekotehokkuuteen	74
Muut vaikutukset	75
5.1 Nimistö	76

1. PERUSTIEDOT

1.1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen III (Nalkala) korttelit 34 ja 444, katu-, virkistys-,erityis-, urheilu- ja liikennealuetta sekä kaupunginosan rajaa, VI (Kaakinmaa) korttelit 95, 96 ja 104, katu-, virkistys-, urheilu-, vesi ja liikennealuetta sekä kaupunginosan rajaa, XIII (Ratina) katu- ja vesialuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu, projektiarkkitehti lina Laakkonen

Vireilletulo: Kaavahanke tuli vireille 23.4.-21.5.2015.

Dno: TRE:714/10.02.01/2015, 27.1.2015

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan lounaisosassa Ratinan suvannon ja Pyhäjärven rantamaisemissa. Suunnittelualue rajautuu lännessä Pynikinrinteen (VII) kaupunginosan rajaan, etelässä Pyhäjärveen ja idässä Ratinan rantapuistoon. Pohjoisessa alue rajautuu Tiiliruukinkatuun, Koulukatuun, Pyhäjärvenkatuun, Papinkatuun, Klingendahlin kortteliin, Hämeenpuistoon, Nalkalankatuun ja Näsilinnankatuun.

1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Nalkala (III), Kaakinmaa (VI), Ratina (XIII), Eteläpuiston ja lähiympäristön asemakaava nro 8581.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan korkealaatuinen ja houkutteleva kaupunkimainen asuinalue kaiken ikäisille asukkaille avoimen järvimaiseman äärelle. Keskustan eteläranta halutaan kehittää kaupunkilaisia houkuttelevaksi uudeksi asuinalueeksi ja samanaikaisesti kehittää alueen virkistyspalveluja ja – reittejä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta, luonnosvaihtoehdot A ja B 21.3.2016
2. Maankäyttösuunnitelmavaihtoehdot A ja B, 21.3.2016
3. Rakentamistapaohje, 21.3.2016
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.4.2015, tark. 21.3.2016
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävilläoloaikana 23.4.–21.5.2015 saadut mielipiteet
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävilläoloaikana 23.4.–21.5.2015 saapuneet lausunnot
7. Yleisötilaisuuden palautekooste 27.4.2015
8. Eteläpuiston visiotyöraportti

9. Tampereen Eteläpuiston ja lähialueiden kaavoitusvuorovaikutusprosessin lähtötilanteen kartoitus
10. Eteläpuiston asemakaava-alueen 8581 lepakkoselvitys (2015)
11. Eteläpuistonmaaperän haitta-ainetutkimukset (PIMA) ja pohjasedimentin haitta-ainetutkimukset
12. Frenckellin kalkkiruukin ja Nalkalan tiiliruukin arkeologinen koetutkimus 2015
13. Viranomaisneuvottelun muistio 4.9.2015
14. Viranomaisneuvottelun muistio 12.10.2015
15. Eteläpuiston viherverkkoselvitys (2015)
16. Eteläpuisto, meluselvitys, Ramboll 2016
17. Eteläpuiston liikennetarkastelut, Ramboll 2016
18. Eteläpuisto, ekotehokkuusarviointi, WSP 2016
19. Eteläpuisto, taloudelliset vaikutukset, WSP 2016
20. Eteläpuiston yhteistyöryhmän kannanotto, 18.3.2016

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aluetta käsitellään lukuisissa ennen kaavan vireilletuloa ja kaavatyön aikana laadituissa suunnitelmissa ja selvityksissä, joihin löytyy linkit kaavan nettisivulla:

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus/etelapuisto/selvitykset.html>

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 28 ha, josta kokonaan tai osittain rakentuneita korttelialueita on noin 1,8 ha, virkistyskäytössä olevia viher- ja liikuntapalveluiden alueita noin 9,6 ha, liikenne- ja katualueita noin 6,9 ha ja vesialueita noin 8,8 ha.

Ilmakuva
suunnittelualan
lähiympäristöstä.
Suunnittelualue
kuvassa etualalla.



Kuva: © 2015 BLOM

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan lounaisosassa Ratinan suvannon ja Pyhäjärven rantamaisemissa. Suunnittelualue rajautuu lännessä Pynnikinrinteen (VII) kaupunginosan rajaan, etelässä Pyhäjärveen ja idässä Ratinan rantapuistoon. Pohjoisessa alue rajautuu Tiiliruukinkatuun, Koulukatuun, Pyhäjärvenkatuun, Papinkatuun, Klingendahlin kortteliin, Hämeenpuistoon, Nalkalankatuun ja Näsilinnankatuun.

Eteläpuiston lisäksi kaavan suunnittelualueeseen sisältyvät mm. Hämeenpuiston eteläosa, Koulukadun kenttä, entisen Pynnikin kulkutautisairaalan rakennukset, Pirkanmaan musiikkiopisto (De Gamlas Hem), Nalkalantori ja ranta-alue sekä Ratinan silta. Alueen kautta kulkee Pynnikin, Ratinan ja Laukontorin välisiä virkistysyhteyksiä sekä merkittävä osa keskustan läntisten kaupunginosien ajoneuvoliikenteestä.

2.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva, pinnanmuodot

Suunnittelualue rajautuu Pyhäjärveen ja on osa Pyhäjärven rantamaisemaa ja vihreää vyöhykettä Pynnikin ja keskustan ranta-alueiden välissä. Pyhäjärven suunnasta katsoen Eteläpuisto on osa Tampereen keskustan vihreää silhuettia. Alue hahmottuu maisemakuvassa Pynnikinharjun jatkeena joka on Pynnikin harjun kaakkoisinta kärkeä ja päättyy Tammerkosen suulle suunnittelualueella. Harjun kapea ja jyrkkä rinne muuttuu Eteläpuistoa kohti tultaessa ihmiskäden muovaamaksi jyrkänteeksi sekä ylä- ja alatasanteiksi, jotka erottuvat maisemakuvassa. Korkeusero näiden tasojen välillä on noin 8

metriä ja korkeusero Eteläpuiston alueella vaihtelee kuudesta kymmeneen metriin. Alataso on tasolla +80 ylempi taso +88.

Eteläpuisto on sijoittunut maisemallisesti ja kaupunkirakenteellisesti strategiseen paikkaan myös etelä-pohjoissuunnassa. Tampereen keskustan halkova Hämeenpuiston Esplanadi yhdistää kaksi puistoaluetta, Eteläpuiston ja Näsinpuiston. Se luo kaupunkirakenteellisesti merkittävän yhteyden ja akselin kahden järven välille yli kannaksen.

Kasvillisuus

Alueella on kasvillisuutta mm. ylätasanteella, joka on yli 80 vuotta vanhaa kulttuurikasvillisuutta. Vanhat puut liittyvät aikanaan paikalla olleeseen Eteläpuiston muotopuutarhaan, joka rakennettiin kahdessa vaiheessa vuosina 1915–17 ja 1928–29. Muotopuutarha liittyi Hämeenpuistoon ja muodosti komean pääteen Hämeenpuistolle. Puistojen muodostama kokonaisuus ja niiden välinen suora kulkuyhteys katkesi vuonna 1959, kun Tampereen valtatie ja Ratinansilta valmistuivat. Tampereen valtatie liittymäramppi on korvannut muotopuutarhan itäosan.

Jyrkän rinneosuuden rehevästä kasvillisuudesta valtaosa lienee itsestään kylväytynyttä. Rannassa ja rinteessä on pusikoitunutta pientä puustoa sekä istutettuja ja luonnostaan kasvaneita puita.

Alueella on myös merkittäviä puuryhmiä, joista merkittävimpiä ovat vanhat isot koivut, Suomen paksuimmat mongolianvaahterat, lehtikuuset ja iso tsaarinpoppeli sekä lähempänä Pyynikkiä komeita mäntyjä.

Hämeenpuiston neljässä suorassa puurivistössä kasvaa pääosin lehmuksia, puistolehmuksia ja vaahteroita. Puustoa on kunnostettu vuosien varrella useaan eri otteeseen. Viimeisin peruskorjaus tehtiin vaiheittain vuosina 1995–2006, jolloin myös puustoa uusittiin.

Kaava-alue sivuaa Pyynikin luonnonsuojelualuetta, joka on perustettu vuonna 1993 (Hämeen lääninhallituksen päätös nro 94/A231 6.5.1993) Suojelun avulla pyritään turvaamaan muun muassa uhanalaisen harjukasvilajiston säilyminen ja koko ainutlaatuinen harjukokonaisuus. Pyynikin luonnonsuojelualan hoito- ja käyttösuunnitelman 2003-2012 pääsisältönä oli metsänhoidon toimenpideohjelma. Uuden hoito- ja käyttösuunnitelman laatiminen on aloitettu vuonna 2012.

Vesistö

Suunnittelualue rajautuu Kokemäen vesistöön kuuluvaan Pyhäjärveen. Ranta-alue on louhikkoista täyttömaata. Eteläpuisto sijoittuu Pirkkalan kalastusalueen käyttö- ja hoitosuunnitelmassa

Viinikanlahdelta Nokianvirralle ulottuvalle itäisen Pyhäjärven alueelle, jonka kalastajamäärät ovat pitkällä aikavälillä laskeneet mutta ravustajien määrä kasvanut. Suunnitelman mukaan paineet kalastukseen ja virkistykseen taajamien läheisyydessä ovat noin 350 000 asukkaan kalastusalueella kovat. Vesistöhankeita ja rantarakentamista lisää myös suurien asuinkeksusten ja kaupunkien läheisyys.

Pirkkalan kalastusalueen toiminnan tavoitteena on mm. säilyttää kalakannat monipuolisina ja kalastusalue kalastajien keskuudessa houkutteleva ja hyväkuntoisena sekä toimia siten, että vedenlaatu olisi pääosin hyvä eikä ainakaan heikkenisi vesistön millään osalla.

Eläimistö

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

Maaperä ja rakennettavuus

Alustavien rakennettavuusselvitysten tulosten mukaan Eteläpuiston Ranta-alueelle on vuosien saatossa tehty täyttöjä ja rantaviiva on siirtynyt niiden mukana. Täyttömaata on Eteläpuiston matalan ranta-alueen lisäksi ainakin Ratinan sillan eteläpuolella Ratinan suvantoon johtavan uoman reunoilla sekä Nalkalan kentän kohdalla. Eteläpuiston ja Pyhäjärven väliin jäävää aluetta on käytetty läjitysalueena. Suurimmassa osassa Eteläpuistoa sekä Nalkalan alueilla perustaminen tulee tehdä paaluilla tiiviin maakerroksen tai kallion varaan. Eteläpuiston noin 50 metrin levyinen rantavyöhyke on stabiliteetin suhteen riittämätön pysyville rakenteille, ja alueen vakavuutta tulisi rakentamisen yhteydessä parantaa esimerkiksi järven pohjaan ulottuvilla täytöillä.

Asemakaavan nro 8581 maaperän ja sedimentin haitta-ainetutkimuksen mukaan Pyhäjärven ranta-alueen maaperä saattaa sisältää täyttömateriaaleista ja alueella aiemmin sijainneista toiminnoista peräisin olevia haitta-aineita, joiden kunnostamiseksi tulee laatia yleissuunnitelma, jossa määritetään mm. kunnostettavat alueet, kunnostusmenetelmät ja kunnostustasot. Tutkimuksen mukaan alueelta ei todettu sedimenttejä tai pehmeitä maakerroksia Pyhäjärven pohjassa kaava-alueen edustalla, joten sedimenttinäytteitä ei ollut mahdollista ottaa.

2.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on kahdeksan rakennusta, joihin sijoittuu asuin-, liike-, toimisto-, opetus- ja liikuntapalveluiden tiloja. Lisäksi alueen länsiosassa on kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusta. Alueen rakennuksissa on joitakin kymmeniä työpaikkoja sekä yksi asuinkäytössä oleva huoneisto. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 14.660 k-m² (lähde: Facta- rekisteri).

Eteläpuiston alueen kautta kulkee Pyyntikin, Ratinan ja Laukontorin välisiä virkistysyhteyksiä sekä merkittävä osa keskustan läntisten kaupunginosien ajoneuvoliikenteestä. Ydinkeskustan kaikki palvelut ja julkisen liikenteen vaihtoehdot ovat suunnittelualueen läheisyydessä. Satamakadulla ja Hämeenpuistossa kulkee kaksi bussilinjaa ja Hämeenkadun linjat ajavat n. 500 metrin etäisyydellä alueesta. Satamakadulla kulkee eroteltu pyöräily- ja jalankulkuväylä. Koulukadulla on polkupyöräilyn pääreitti.

Kaava-alueeseen kuuluu myös Ratinan salmen länsiranta, joka muodostaa Eteläpuiston jatkeen ja liittyy Nalkalankadun välityksellä Laukontoriin ja edelleen Keskustoriin. Ranta-alue on kehittynyt Tammerkosken virtauksen ja suvannon muovailemasta alavasta rannasta rantamuurein vahvistetuksi pienvenesatamaksi. 1960-luvun lopussa rakennettu Nalkalankatu ja siihen yhtyvä Pyhäjärvenkatu ovat pirstoneet alun perin yhtenäistä ranta-aluetta ja katujen ja pysäköintikenttien hallitsevuus leimaa ranta-alueen miljöötä.

2.3.1 Rakennusperintö ja kulttuuriympäristö

Alueella on monipuolisia historiallisia kerrostumia, jotka nivoutuvat Tampereen kaupungin kehitykseen ja teollisuushistoriaan.

Eteläpuisto sijoittuu Tampereen keskustan pohjois-eteläsuunnassa halkovan Hämeenpuiston puistoakselin eteläpäähän ja muodostaa puiston toisen päätteen. 1800-luvun kaupunki-ihanteita edustava Hämeenpuisto on merkittävä osa kaupungin rakentumisen historiaa ja identiteettiä. Hämeenpuisto on yli kilometrin pituisena Pohjoismaiden pisin yhtenäinen puistokäytävä ja on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Luokitteluun kuuluvat puistokatua reunustavat, mutta mittakaavaltaan yhtenäiset, eri vuosikymmeninä rakennetut merkittävät julkiset rakennukset ja asuin kerrostalot (Museovirasto 2015). Alueen keskelle sijoittuu Hämeenpuiston valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön eteläisin osa (RKY 2009) johon myös Koulukadun alue liittyy kiinteästi. Puistobulevardiin liittyvät myös Koulukadun kenttä, joka on koko kaupungin kannalta tärkeä liikuntapaikka, entisen Pyyntikin kulkutautisairaalan rakennukset,

Pirkanmaan musiikkiopisto (asemakaavalla suojeltu vuonna 1904 valmistunut entinen vanhainkotirakennus De Gamlas Hem), Nalkalantori ja ranta-alue sekä Ratinan silta.

Korttelissa 95 sijaitsevat vuosina 1893-1952 rakennetun entisen kulkutautisairaalan rakennukset. Rakennusinventoinnin mukaan rakennusten alkuperäisyysaste on vähentynyt tai ympäristökokonaisuus kärsinyt. Eteläpuiston-Koulukadun kaupunkiympäristö- kokonaisuus on myös kirjattu Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö- selvitykseen Kulttuurihistoriallisesti monipuolisena kaupunkiympäristönä Pyynikinharjun ja Pyhäjärven tuntumassa, rakennetun kaupunkialueen rajalla. Alueella sijaitsee mm. entiset Klingendahlin tehdas, Pyynikin Panimo ja kulkutautisairaala sekä merkittävää jugendarkkitehtuuria ja urheilualueita.

Korttelissa 96 sijaitsee vuonna 1904 valmistunut entinen vanhainkotirakennus ”De Gamlas Hem i Tammerfors”, joka on tällä hetkellä Pirkanmaan musiikkiopiston käytössä. Rakennus on valtakunnallisestikin merkittävien kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja maisemallisten arvojen vuoksi asemakaavalla suojeltu.

Kiinteät muinaisjäännökset

Kesällä 2015 tehdyn arkeologisen tutkimuksen tavoitteena oli selvittää Nalkalan torille ja Eteläpuistoon sijoittuvien tunnettujen teollisuushistoriallisten kohteiden mahdolliset säilyneet jäänteet. Koetutkimuksessa käytetyt menetelmät olivat maatutkaus ja alueiden arkeologinen koekaivaus. Tutkimusten tuloksena Eteläpuiston hiekkakentän pohjoislaidalta löydettiin Frenckellin kalkkiruukin uuninjäännös.

Virkistys

Eteläpuistolla on tärkeä asema keskustan viherverkossa. Kaupungin historiassa alue ollut keskeisimpiä liikuntapalveluiden alueita, joilla on ollut merkitystä sekä paikallisella että seudullisella tasolla. Nykyiset toiminnot jakautuvat karkeasti kahteen ryhmään: vain lähialueen käytössä olevat sekä koko kaupungin tai kaupunkiseudun käytössä olevat palvelut. Koulukadun kenttä on seudun ainoa kattamaton tekojää ja ratagolf-paikan merkitys on seudullisesti merkittävä. Alueen eteläisimmässä osassa entisen Speedway-radan hiekkakenttä rannan tasossa on harrastusryhmien ja satunnaisten isojen tapahtumien käytössä.

Alueella on merkitystä sekä yhteytenä Pyynikille, että potentiaalisena virkistyskohteena, sillä alue avautuu parhaaseen ilmansuuntaan ja sijaitsee keskustan parhaalla paikalla. Alueen kautta kulkee tärkein keskustan virkistysyhteys.

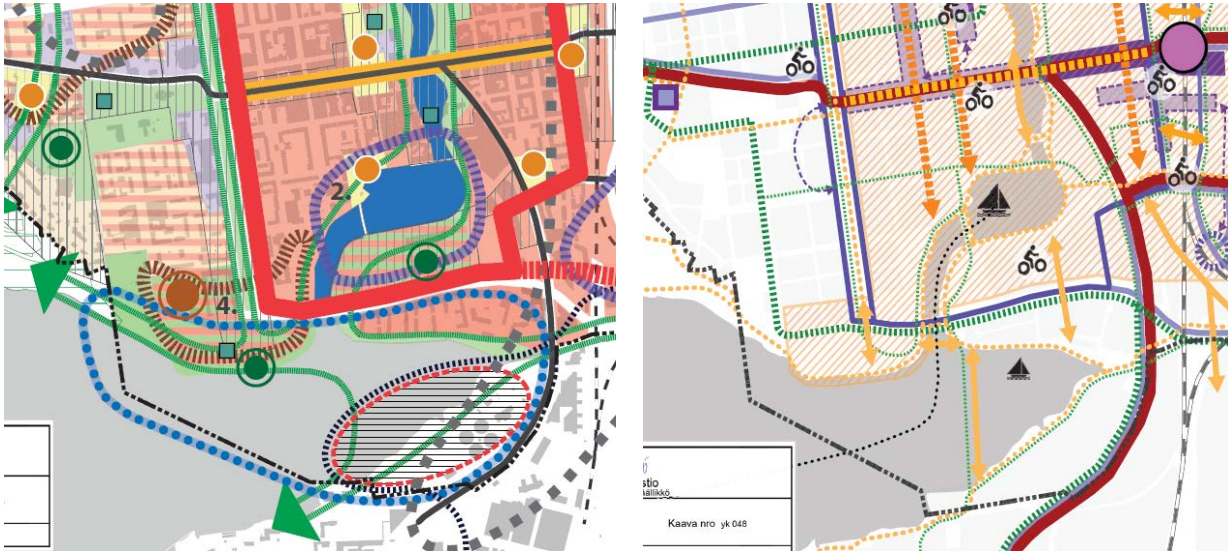
Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualueen koillisosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), luoteisosa taajamatoimintojen alueeksi (A) ja eteläosa virkistysalueeksi (V). Virkistysalueen kautta kulkee korkeapaineinen maakaasulinja (k) sekä seudulliseen viher- ja virkistysalueverkkoon liittyvä viheryhteystarve. Suunnittelualue kuuluu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk2), jota tulee kehittää vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnan osakeskuksena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot. Hämeenpuisto on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (akv169).

Voimassa olevissa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavoissa 1 (turvetuotanto) ja 2 (liikenne ja logistiikka) ei ole osoitettu suunnittelualueelle sijoituvia toimintoja tai aluevarauksia.

Osayleiskaavat

Suunnittelualueutta koskee kaksi osayleiskaavaa: Pynnikin oikeusvaikutukseton osayleiskaava (yk 010, hyv. 11.12.1991) sekä keskustan strateginen osayleiskaava (yk 046, hyv. 18.1.2016).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti 18.1.2016 keskustan strategisen osayleiskaavan, joka vahvistuessaan korvaa keskustan osayleiskaavan ja liikenneosayleiskaavan. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Osayleiskaavan maankäyttökartassa suunnittelualue on merkitty asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeeksi. Alue sijoittuu myös Näsijärven ja Pyhäjärven rantojen kehittämisvyöhykkeelle, kehitettävälle viher- ja virkistysvyöhykkeelle sekä koilliskulmastaan ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle. Osayleiskaavan liikennekartassa suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävän hitaan liikkumisen alueeseen, jossa kulkee mm. tärkeä jalankulun reitti ja pyöräilyn pääreitit. Hämeenpuisto ja Tampereen valtatie ovat osa keskustan kehää.



Otteet keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttö- ja liikennekartoista.

Lisätietoa: <http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleiskaavoitus/keskustan-strateginen-osayleiskaava.html>

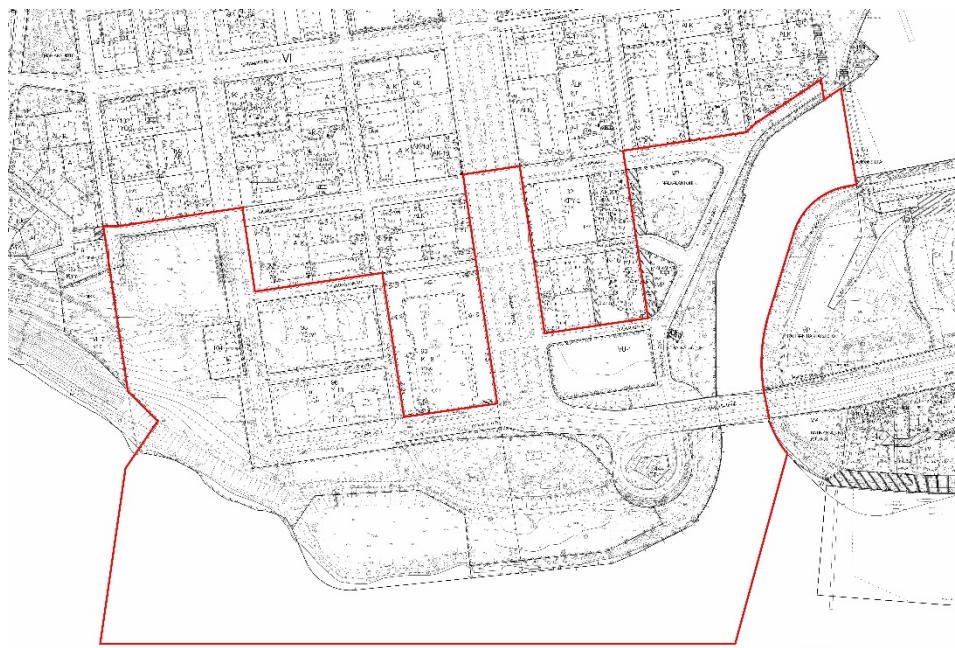
Pyynikin osayleiskaavassa alueelle on osoitettu merkittävälle maisema- ja/tai luonnonalueelle sijoittuvia lähivirkistys- sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueita (VL-1, VL-2, VU-2), kaksi yleistä pysäköintialuetta (LP) ja vesialuetta (W). Lähivirkistysalueille sijoittuu myös maakaasujohto (k), ohjeellinen huoltoliikenteelle varattu alueen osa sekä seudullinen ulkoilureitti ja kevyen liikenteen pääreitit. Lännessä suunnittelualue rajautuu kaupungin tarpeisiin varattuun luonnonsuojelun alueeseen, jonka suojelusta tulee huolehtia luonnonsuojelulainsäädännön avulla ja/tai asemakaavalla (SL-2-k). Kaavan yleismääräyksen mukaan koko osayleiskaava-alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti erittäin merkittävä alue, jonka erityispiirteet tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisessa kaavoituksessa ja muissa toimenpiteissä.



Ote Pyynikin osayleiskaavasta 1991

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja, joista vanhin on peräisin 1800- luvun lopulta ja uusin vuodelta 2005.



Ote ajantasakaavasta

Kaava nro -162, vahv. 12.02.1897: osia katualueista (Hämeenpuisto, Tiiliruukinkatu) sekä virkistys- ja vesialueita.

Kaava nro -12, vahv. 12.4.1944: katualueen osa (Koulukadun ja Eteläpuiston liittymä).

Kaava nro 43, vahv. 1.9.1947: katualueen osa (Papinkatu).

Kaava nro 113, vahv. 20.12.1948: kortteli 104 (toteutumatta jäänyt asuntokortteli kaksikerroksista rivitaloa varten).

Kaava nro 491, vahv. 30.8.1954: osia katu- ja virkistysalueista (Eteläpuisto).

Kaava nro 801, vahv. 28.7.1956: katualueen osa (Kurilankatu).

Kaava nro 1260, vahv. 29.6.1959: osia katu-, liikenne- ja virkistysalueista (Ratinan silta, Eteläpuisto).

Kaava nro 1783, vahv. 16.2.1962: kortteli 65, Pyynikin sairaala. Sairaalojen korttelialue (YS).

Kaava nro 6299, vahv. 19.4.1985: kortteli 34, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET-1) sekä osia katu-, puisto- ja virkistysalueista (Nalkalankatu, Pyhäjärvenkatu, Näsilinnankatu, Nalkalantori).

Kaava nro 6301, vahv. 19.6.1985: osia katu- ja puistoalueista (Pyhäjärvenkatu, Hämeenpuisto, Eteläpuisto, Tampereen valtatie).

Kaava nro 6489, vahv. 21.5.1987: osia katu- ja puistoalueista (Tiiliruukinkatu, Näsilinnankatu, Nalkalantori).

Kaava nro 6847, vahv. 5.3.1991: kortteli 96, Pirkanmaan musiikkiopisto / De Gamlas Hem. Yleisten rakennusten korttelialue kulttuuri- ja opetustoimintaa sekä julkista hallintoa varten (Y-13). Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa (sr-20, De Gamlas Hem).

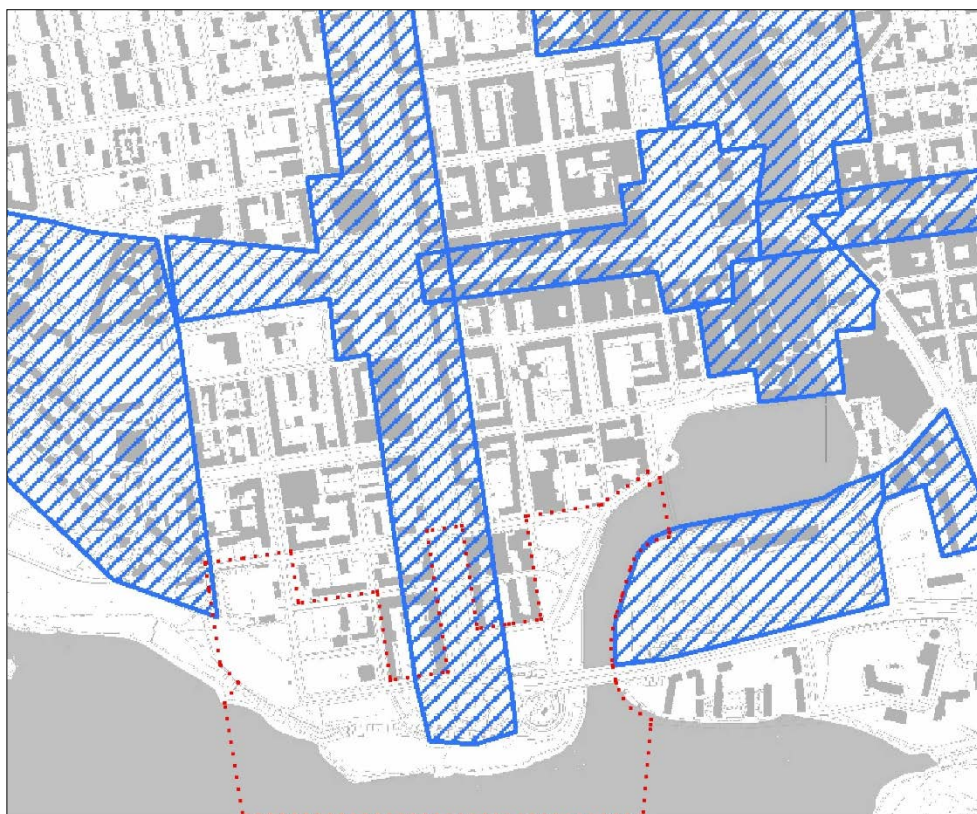
Kaava nro 7991, hyv. 18.5.2005: kortteli 444 (ET-1, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue).

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009

Hämeenpuiston historiallinen esplanadi puuriveineen ja rakennettuine ympäristöineen muodostavat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009). Hämeenpuisto ja sitä reunustavat eri vuosikymmeninä rakennetut merkittävät julkiset rakennukset ja asuinkerrostalot muodostavat historiallisesti kerroksellisen, mittakaavaltaan yhtenäisen kaupunkitilan, joka hahmoteltiin C.L. Engelin asemakaavassa jo vuonna 1830. Alueen eteläosa rakennettiin vaiheittain puistoksi 1910- ja 20-luvulla. Muotopuutarhan keskipisteenä ollut soittopaviljonki väistyi 1950-luvulla Wäinö Aaltosen osuustoiminta-muistomerkin tieltä. Puistokokonaisuus sekä Näsijärven ja Pyhäjärven välinen suora kulkuyhteys katkesivat vuonna 1959, kun Tampereen valtatie ja Ratinan silta valmistuivat. Eteläpuiston ranta-alueella sijaitsi 1970-luvulle saakka speedway-rata, jonka katsomoon mahtui 3 000 henkeä.

Ote Museoviraston inventoinnin Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY 2009, Tampereen keskustan aluerajauksista, Eteläpuiston kaava-alueen rajaus osoitettu punaisella pisteiviivalla



Lisätietoa: http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4502

Tampereen keskustan liikenneverkko-suunnitelma (TAKLI)

Tampereen keskustan liikenneverkko-suunnitelma on valmistunut huhtikuussa 2013. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkon kartassa alue sijoittuu Hämeenpuistosta, Satakunnankadusta, Rautatienkadusta ja Tampereen valtatiestä muodostuvan nk. keskustan kehän lounaiskulmaan. Keskustan kehän sisäpuolella liikennöidään kävelypainotteisesti kortteli- ja hidaskaduilla. Kehää käyttävä paikallisbussilinjasto täydentää joukkoliikennejärjestelmän kattavuutta keskustassa. Pyhäjärven rantaa seurailee jalankulun laatureitti ja pyöräilyn paikallinen pääreitti. Eteläpuisto-kadulle ja Koulukadulle sijoittuva seudullinen pyöräilyn pääreitti jatkuu pohjoisessa Puutarhakadulle ja idässä Tampereen valtatieä pitkin kohti Viinikkaa ja Hatanpäättä.

Lisätietoa osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/liitteet/t/6G7TgrM90/takliraportti290413.pdf>

Tampereen keskustan kehittämisohjelma ”Viiden tähden keskusta

Tampereen kaupunginhallitus hyväksyi Tampereen keskustan kehittämisohjelman päivityksen 2.11.2015. Kehittämisohjelma on pohja keskustan kaupunkiympäristön strategiselle, pitkäjänteiselle ja johdonmukaiselle kehittämiselle. Ohjelman kehittämis-konseptin keskeisiä linjauksia ovat Tampereen keskustan kehittäminen

järvenrantakaupungiksi. Pitkän tähtäyksen tavoite on muodostaa Eteläpuistosta, Ratinan etelärannasta ja Hatanpään asuinalueeksi muutetusta jätevedenpuhdistamon alueesta Pyhäjärven järvenrantakaupunki. Kehittämissuunnitelmassa Eteläpuistoon ja Nalkalanrantaan tavoitellaan 2700 uutta asukasta ja 300 uutta työpaikkaa.

Lisätietoa osoitteessa: <http://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/projektit/kaupunkiymparisto/keskustahanke/keskustan-kehittamisohjelma.html>

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

Tampereen seudun seutuhallitus hyväksyi kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040 17.12.2014. Suunnitelma on laadittu olettaen, että Tampereen kaupunkiseudun väestö kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin 110 000 asukkaalla. Rakennesuunnitelman aluekohtaisessa mitoituksessa Tampereen keskustan alueelle esitetään noin 20 000 uutta asukasta ja 11 100 asuntoa sekä noin 13 000 uutta työpaikkaa. Rakennesuunnitelma hyväksyttiin Tampereen valtuustossa helmikuussa 2015.

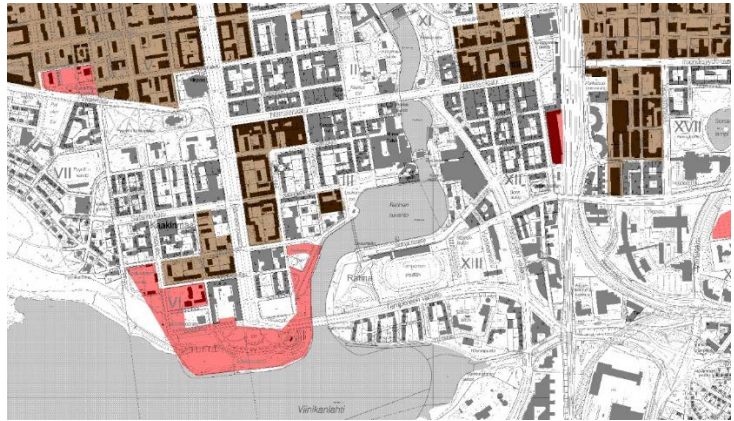
Lisätietoa osoitteessa:

<http://www.tampereenseutu.fi/seutuhankkeet/yhteistyon-tuloksia/yhdyskuntasuunnittelun-ohjelmat/rakennesuunnitelma-2040/>

EHYT-selvitys

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella –työn tarkoituksena oli etsiä asuntorakentamiseen soveltuvia alueita olevaa kaupunkirakennetta täydentäen ja jatkaen. Vuonna 2011 valmistuneessa selvityksessä suurin osa Eteläpuiston suunnittelualueesta on merkitty käyttötarkoituksen muutosalueeksi. Perusteluina todetaan mm., että maltillinen ja korkeatasoisesti suunniteltu lisärakentaminen voi parantaa alueen ilmettä huonosti jäsenyneiden alueiden osalta. Rannan säilyttäminen vihreänä on toivottavaa, ja ainakin osaa alueesta tulee kehittää rantapuistona.

Ote Ehyt hankkeen ehyttämiskohdekartasta, Eteläpuiston alue on osoitettu käyttötarkoituksen muutosalueeksi, 2011



Lisätietoa osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/yhdyskuntarakenteenehyttaminen.html>

Pyynikinharju ja luonnonsuojelualue

Pyynikinharju kuuluu 200 kilometriä pitkään harjujaksoon, joka alkaa Salpausselältä ja jatkuu kaakkois-luoteissuunnassa Kankaanpähän saakka. Tampereella samaan harjujaksoon kuuluvat Epilänharju, Kalevankangas ja Pispalanharju.

Pyynikin luonnonsuojelualue on perustettu vuonna 1993 (Hämeen lääninhallituksen päätös nro 94/A231 6.5.1993). Samana vuonna harju on valittu myös valtakunnallisesti arvokkaaksi maisemanähtävyydeksi. Suojelun avulla pyritään turvaamaan muun muassa uhanalaisen harjukasvilajiston säilyminen ja koko ainutlaatuinen harjukokonaisuus.

Pyynikin harju männikköineen ja upeine maisemineen on tärkeä virkistysalue tamperelaisille. Pyynikin luonnonsuojelualan hoito- ja käyttösuunnitelman 2003–2012 pääsisältönä on metsänhoidon toimenpideohjelma ja sen määräyksiin ohjataan virkistyskäyttöä ja kulkemista alueella. Uuden hoito- ja käyttösuunnitelman laatiminen Pyynikille käynnistyi vuonna 2012.

Lisätietoa osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/ymparistojaaluonto/luonnonsuojelu/luonnonsuojelualueet/pyynikki.html>

Maakuntakaava 2040

Valmisteilla olevan Pirkanmaan uuden kokonaismaakuntakaavan (maakuntakaava 2040) luonnos sekä täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä maaliskuussa 2015. Maakuntakaava 2040 korvaa vahvistuessaan nyt voimassa olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan ja vahvistetut vaihemaakuntakaavat.

Maakuntakaavan 2040 luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), jolle sijoittuu korkeapaineinen maakaasulinja (k) sekä viheryhteystarve, jolla erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Alue kuuluu lisäksi kaupunkiseudun keskusakselin kehittämissuositukseen (kk-1) ja Pyhäjärven ympäristön kehittämissuositukseen (kk-4), joita koskevia kehittämissuosituksia ovat mm. tiivis ja sekoittunut yhdyskuntarakenne, alueiden toimintojen saavutettavuuden edistäminen kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä, korkean ja laadukkaan rakentamisen edistäminen sekä yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen säilyminen. Suunnittelualue sivuaa lännessä Pyyntikin harjun valtakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta (Mav) ja arvokasta geologista muodostumaa (ge).

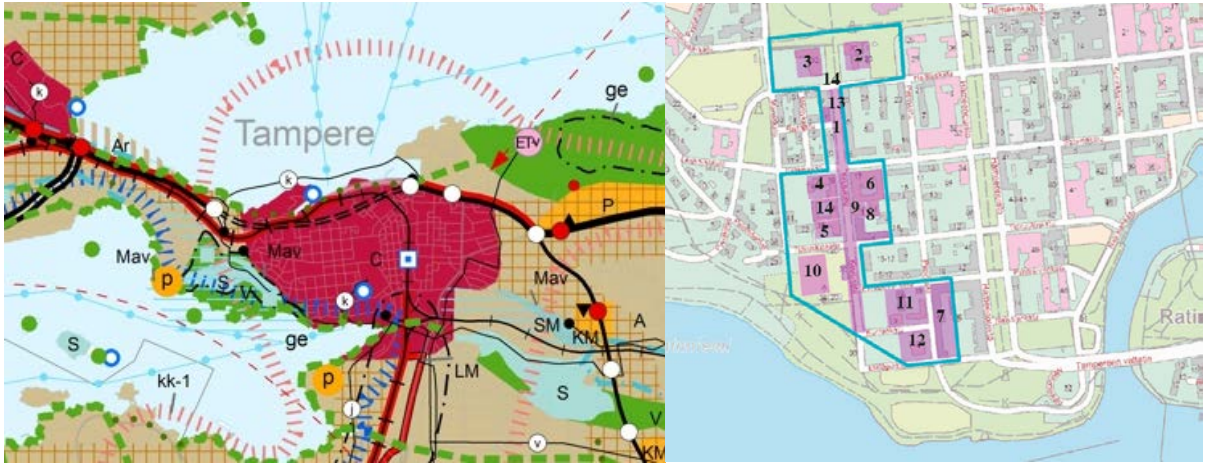
Lisätietoa: <http://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/>

Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2015, Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 valmisteluun liittyvä inventointi esittää yhdeksi Tampereen maakunnallisesti arvokkaista kohteista Koulukadun alueen, johon sisältyy varsinaisen bulevardikadun lisäksi Koulukadun kenttä ja yhteensä 12 rakennuskohdetta. Koulukadun alue liittyy kiinteästi Pyyntikinteen ja Hämeenpuiston valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueen arvokkaiksi ominaispiirteiksi on nimetty mm. julkisten rakennusten ja oppilaitosten asema kaupunkikuvassa ja kaupungin historiassa, katunäkymät ja kortteleiden muoto sekä alueen yhteys Pyhäjärvelle.

Asemakaavan suunnittelualueelle sijoittuvat Koulukadun aluekokonaisuuden osista Koulukadun kenttä (kartalla nro 10), Kulkutautisairaala (nro 11) ja Vanhainkoti De Gamlas Hem (nro 12)

Arvotukseen liittyvässä muutoskestävyyden arvioinnissa oppilaitosten, vanhainkodin ja Pyyntikin tehtaan ominaispiirteiden katsota juurikaan kestävän muutoksia arvojen merkittävästi häiriintymättä. Alueen muiden rakennusten osalta on arvioitu, että kohteet kestävät maltillisen täydennysrakentamisen ja sen kaltaiset muutokset.



Ote maakuntakaavan 2040 luonnoksesta ja vinjettikartta Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2015- selvityksen kohdekortista (Koulukatu).

Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040

Tampereen keskusta sisältyy myös valmisteilla olevan Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 suunnittelualueeseen. Kantakaupungin yleiskaavatyön tavoitteet hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.11.2015. Tavoitteiden pohjalta valmistellaan yleiskaavan luonnos ja myöhemmin valtuustokauden loppuun mennessä lopullinen hyväksyttävä yleiskaava.

Lisätietoa osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleiskaavoitus/kantakaupungin-yleiskaava-2040.html>

2.5 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Ennen kaavan vireilletuloa ja kaavatyön aikana on laadittu useita aluetta koskevia perus- Eteläpuiston ja erillisselvityksiä, jotka osaltaan ohjaavat suunnittelua mm.

kasvistollisten arvojen inventointi (2014)

- Eteläpuiston ja Nalkalanrannan maisemallinen tarkastelu (2011)
- Alustavat rakennettavuusselvitykset (2012–2013) ja maaperän pilaantuneisuuden historiaselvitys (2012)
- Selvitys Eteläpuiston kehittämismahdollisuuksista (2011) ja Eteläpuiston kehittämismahdollisuuksien vertailu (2014)
- Hämeenpuiston puistohistoriallinen selvitys (2015)
- Tampereen kulkutautisairaalan rakennushistoriaselvitys (2009)

- Seudullinen pyöräilyn pääreitti / Koulukadun ja Eteläpuiston katusuunnitelmat (2014)
- Tampereen taidemuseot- hanke, tilatarveselvitys (2011)
- Tampereen viherpalveluohjelmat, leikkipaikkaohjelma 2012–2020 ja koirapalvelut 2011–2025
- Eteläpuisto, maankäyttövaihtoehtojen vaikutusten arviointi, WSP (2016)
- Eteläpuisto, meluselvitys, Ramboll (2016)
- Eteläpuiston liikennetarkastelut, Ramboll (2016)
- Eteläpuisto, ekotehokkuusarviointi, WSP (2016)
- Eteläpuisto, taloudelliset vaikutukset, WSP (2016)
- Eteläpuiston liikennetarkastelut, Ramboll (2016)
- De Gamlas Hem Rakennusinventointi Eteläpuiston ja lähiympäristön asemakaavaa varten, luonnos (2016)

Asemakaavaprosessin aikana laadittavia ja täydennettäviä erillisselvityksiä ja -suunnitelmia ovat mm.

- liikenteen, viheralueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmat
- palveluverkkoselvitys
- arkeologisten inventointien tarvittavat täsmennykset ja koetutkimukset
- ilmanlaatuselvitys
- hulevesien hallintasuunnitelma
- maakaasujohdon siirtosuunnitelma

Lisäksi aluetta käsitellään lukuisissa laajempien aluekokonaisuuksien kehittämiseen sekä valmisteilla oleviin keskustan strategiseen yleiskaavaan ja kantakaupungin yleiskaavaan 2040 ja Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040 liittyvissä suunnitelmissa ja selvityksissä, joita ovat mm.

- Tampereen keskustan osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2014 ja täydennykset (2015)
- Tampereen keskustan rantojen käytön historia 1700-luvulta lähtien (2013)
- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö (2012)
- Tampereen kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvitys (2008)
- Kantakaupungin kasviston ruutukartoitus (1998-) ja lepakkokartoitus 2002
- Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelma ja valuma-alue selvitys (2012)
- Tampereen ilmanlaatuselvitys 2013
- Tampereen kaupungin meluselvitys (2012) ja meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2013–2018
- Tampereen kantakaupungin viher- ja virkistysverkostoselvitys 2014, Tampereen viheralueohjelma 2005–2014, Tampereen

vihreä keskusta – keskustan viherverkko ja sen kehittäminen (2014) sekä Ekosysteemipalvelut ja viherrakenne Tampereella, EVITA-hankkeen loppuraportti (2014)

- Pirkkalan kalastusalueen käyttö- ja hoitosuunnitelma 2011–2020
- Rosoisesti kaunista - Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelma (2013)
- Avoimien maisematilojen selvitys (2015)
- Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella (2012)
- Tampereen kansallisen kaupunkipuiston tarveselvitys (2014-tekeillä)
- Tampereen pysäköintipolitiikka (luonnos 2014)
- Kantakaupungin yleiskaava 2040 / Aasukkaat ja asuminen (2014), Teollisuus- ja työpaikka-alueiden selvitys (2014) sekä Tampereen keskustan väestö ja asuminen, kartta-aineistoa tilastoalueittain (2013)
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (2015)
- Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava, kaupallisten vaikutusten arviointi (2014) sekä Keskustan kehittämishankkeiden kaupallisten vaikutusten arviointi (2013)

Selvitysten keskeiset tulokset raportoidaan osana kaavaselostusta.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueena on kaupunginhallituksen 24.11.2014 hyväksymän kaavoitusohjelman 2015- 2017 kohde nro 19.
Dnro: TRE:714/10.02.01/2015, 27.1.2015

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Eteläpuiston kansainvälinen suunnittelukilpailu

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyi keskustan kehittämishojelman keskustahankkeen hankesuunnitelmaksi 12.12.2011.

Kehittämishankkeisiin kuuluvasta Eteläpuistosta ja sen lähialueista esitettiin järjestettäväksi kansainvälinen ideakilpailu.

Eteläpuiston ja sen lähialueiden suunnittelukilpailu järjestettiin vuosina 2013–2014. Tavoitteeksi asetettiin alueen tutkiminen rakennettuna keskustan täydennysalueena. Kilpailulla haettiin korkeatasoista, kaupunkirakenteeseen ja maisemaan sopivaa, kaupunkimaista asuinalueratkaisua, joka mahdollistaa rantojen monipuolisen virkistyskäytön ja liittyy luontevasti Hämeenpuistoon. Suunnittelukilpailun voittajaehdotukset julkistettiin 19.5.2014. Tuomaristo päätti asettaa ehdotukset "Seelake" and "Sunny Side of the City" jaetulle ensimmäiselle sijalle. Kilpailu osoitti, että Eteläpuistosta, Nalkalan alueesta, Klingendahlin lähikortteleista ja muista kilpailualueen osista on luotavissa Tampereen keskustan elinvoimaa, kilpailukykyä ja järvenrantakaupungin imagoa edistävä monipuolinen aluekokonaisuus. Kilpailualueen kehittäminen voi lisätä keskustan lounaisosan painoarvoa osana laajempaa kaupunkirakennetta. Se voi siten tasapainottaa koko Tampereen keskustan kehittymistä historiaa kunnioittavana mutta silti tulevaisuushakuisena kaupunkiympäristönä.

Kilpailun tuomaristo päätti asettaa kaksi ehdotusta kilpailun jaetulle ensimmäiselle sijalle. Nämä kaksi kilpailuehdotusta olivat sisällöltään kuudesta kilpailuehdotuksesta kokonaisuutena laadukkaimpia ja kehityskelpoisimpia. Niissä oli sellaisia vahvoja, identiteetiltään omaleimaisen kaupunkirakenteen muodostumista tukevia ominaisuuksia, joiden pohjalta alueen suunnittelua oli mahdollista jatkaa.

Ehdotus "Seelake" edusti innovatiivista, kokonaisvaltaista ja luovaa kaupunkisuunnittelutuotetta. Vahvoina

kehittämislähtökohtina olivat muunnellun ruutukaavan kaupunkirakenne ja urbaani kaupunkiranta. Tuomaristo esitti, että jatkosuunnittelussa tutkittaisiin julkisten toimintojen mahdollisuuksia, Hämeenpuiston kulttuurihistoriallisesti arvokasta päätettä, liikennejärjestelmän toimivuutta, maaston korkeustasojen ratkaisuja, geoteknisten olojen vaikutusta rantavyöhykkeen rakentamiseen sekä rannan virkistysyhteyden jatkuvuutta ja toiminnallista monipuolisuutta. Kilpailun tuomaristo suositteli, että Eteläpuiston jatkosuunnittelua viedään eteenpäin näiden kahden vaihtoehdoisen ratkaisumallin pohjalta ja jatkosuunnittelussa kilpailuehdotusten keskeiset ominaisuudet tulee säilyttää.



Eteläpuiston ja sen lähialueiden suunnittelukilpailu, 'Seelake', jaettu ensimmäinen sija, 2014



Eteläpuiston ja sen lähialueiden suunnittelukilpailu, "Sunny Side of the City", jaettu ensimmäinen sija

Lisätietoa osoitteesta:

<http://www.tampere.fi/tampereinfo/projektit/kaupunkiymparisto/keskustahanke/etelapuisto.html>

Eteläpuiston puistovaihtoehto

Samanaikaisesti kilpailun järjestämisen kanssa tutkittiin puistovaihtoehtoa. Suunnitelman tekijöinä olivat Maisemasuunnittelu Hemgård / Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Vaihtoehdossa tarkasteltiin alueen tarjoamia mahdollisuuksia viheralueena. Täydennysrakentaminen esitettiin nykyistä ruutukaava-aluetta täydentämällä ja ranta-alueesta tehtiin moderni väljä rantapuisto.



Ote Eteläpuiston Puistovaihtoehdosta, Maisemasuunnittelu Hemgård /Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 2014

Lisätietoa osoitteesta:

http://www.tampere.fi/liitteet/k/NgtKTchfw/Etelapuisto_planssit_700x1000_pieni.pdf

Eteläpuiston kilpailun jatkokehittely

Suunnittelukilpailun voittaneita ehdotuksia kehitettiin edelleen alueen maankäyttöratkaisusta tehtävää linjausta varten. Pormestarin nimesi arkkitehtuuryöryhmän (Diaari nro TRE:8467/2013, 130 §/2014), jonka tehtävänä oli tehdä jatkotyön lopuksi kaupunginhallituksen suunnittelukokoukselle esitys siitä, kumman jatkokehitetyn ehdotuksen mukaan alueen kaupunkimaista maankäyttövaihtoa tulisi viedä eteenpäin. 18.6.2014 Diaari nro TRE: 8467 /00.01.05/2013.

Eteläpuiston visiotyö

Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin laitoksen ja Tampereen yliopiston johtamiskorkeakoulun kesällä 2014

organisoiman Eteläpuiston visiotyöllä tuotiin keskusteluun kaupunkilaisten mielipiteet suunnittelukilpailun voittajista sekä alueen kehityksestä suhteessa nopeasti muuttuvaan Tampereen keskusta. Visiotyö perustui erilaisille kohderyhmille suunnattuihin kaupunkikävelyihin ja ideapajoihin. Työn aikana kerätty kirjallinen ja kuvallinen aineisto on koottu loppuraportiksi, joka kiteyttää kävelyiden ja työpajojen tulokset kaupunkilaisten Eteläpuistovisioksi vuodelle 2040.

Lisätietoa osoitteesta:

http://www.tampere.fi/material/attachments/0uhXUvdVs/140929_Etelapuiston_visiotyo_raportti_pienennetty.pdf

Yleissuunnittelu

Suunnittelukilpailun voittaneiden vaihtoehtojen sekä nk. puistovaihtoehdon kustannusvaikutuksista laadittiin yhteenveto Tampereen kaupungin ja VTT:n yhteistyönä syyskuussa 2014. Yhteenvedossa vertailtiin näiden kolmen vaikutusta Tampereen kaupungin talouteen (aluerakentaminen ja aluerakenteiden ylläpito; tulot maanmyynnistä ja kaavoituskorvaukset; kiinteistö- ja muut verotulot) sekä yleisiä yhteiskunnallisia vaikutuksia (työllistyvyys; rahavirrat). Tarkastelun mukaan vaihtoehto Seelake vaatii kaupungilta hiukan enemmän taloudellista panostusta kuin muut vaihtoehdot, mutta tuottaa myös hieman enemmän tuloja jo rakennusvaiheessa. Investoinnit ja vuosikustannukset huomioonottavassa elinkaaritarkastelussa edullisimmaksi vaihtoehdoksi osoittautui Seelake kaikissa tarkastelluissa skenaarioissa.

Kaupunginhallituksen suunnittelukokous päätti 13.10.2014, että Eteläpuiston yleissuunnittelu aloitetaan kaupunkimaiseen asumiseen pohjautuvan vaihtoehdon "Seelake" pohjalta. (Eteläpuiston ja sen lähialueiden yleissuunnittelun käynnistäminen, Dnro: TRE:6421/10.00.02/2014, 25.9.2014).



Ote jatkokehittelystä ehdotuksesta 'Seelake', kaupunginhallituksen suunnittelukokous 13.10.2014

Lisätietoa osoitteesta:

http://ktweb.tampere.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/pk_asil.htm?+elin=KHSUKO&pvm=13%2e10%2e2014%2013%3a00

Vertailun taustalla olivat myös muut suunnittelun lähtökohdat, ylemmät kaavatasot, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma sekä kaupunkistrategiasta johdetut tavoitteet, mm. Tampereen keskustan kehittämissuunnitelma, jonka Tampereen kaupunginhallitus hyväksyi 6.5.2013. Ohjelman kehittämiskonseptin keskeisiä linjauksia ovat Tampereen keskustan kehittäminen järvenrantakaupungiksi. Pitkän tähtäimen tavoite on muodostaa Eteläpuistosta, Ratinan etelärannasta ja Hatanpään asuinalueeksi muutettavasta jäteveden-puhdistamon alueesta Viinikanlahden järvenrantakaupunki. Tampereen kaupunginhallitus hyväksyi Tampereen keskustan kehittämissuunnitelman päivityksen kokouksessaan 2.11.2015.

Lisätietoa osoitteesta: [http://www.tampere.fi/tampereen-](http://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/projektit/kaupunkiymparisto/keskustahanke/keskustan-kehittamissuunnitelma.htm)

[kaupunki/projektit/kaupunkiymparisto/keskustahanke/keskustan-kehittamissuunnitelma.htm](http://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/projektit/kaupunkiymparisto/keskustahanke/keskustan-kehittamissuunnitelma.htm)

Asemakaavoitus

Kaupunkiympäristön kehittäminen käynnisti Eteläpuiston ja lähialueen asemakaavoituksen huhtikuussa 2015.

Suunnittelualueena on kaupunginhallituksen 30.11.2015 hyväksymän asemakaavoitusohjelman 2016 - 2018 kohde nro 2, Dnro: TRE:7261/10.02.01/2015, 18.11.2016.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia tässä hankkeessa ovat mm.

Alueen maanomistajat/vuokraoikeuden haltijat, asukkaat ja työntekijät

Naapurikiinteistöjen omistajat, (lähivaikutusalue)

Alueella toimivat yritykset, yhdistykset ja järjestöt (mm.

Tampereen pienoiskerho/ Manse RG, Pirkkalan kalastusalue, Koulukadun kenttää käyttävät urheiluseurat)

Kaupungin eri toimialat, liikelaitokset ja yhtiöt (mm.

kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomaispalvelut,

kiinteistötoimi, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Tampereen

Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos)

Pirkanmaan ELY-keskus

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan maakuntamuseo

Gasum Oy

Eteläpuiston yhteistyöryhmä

Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys
Eläköön Eteläpuisto ry
Tampereen polkupyöräilijät
Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys
Muut ilmoituksensa mukaan.

Vireilletulo

Asemakaava tuli vireille, kun Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen kuulutettiin nähtäville 23.4.-21.5.2015.

Aineisto löytyy osoitteesta: Aineisto löytyy osoitteesta:
<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus/etelapuisto.html>

Yleissuunnittelua jatkettiin asemakaavan viitesuunnitelmana ja suunnittelua tehtiin monipuolisesti osallistaen. Kaavatyötä jatkettiin alueen suunnittelukilpailun voittajatyön pohjalta etsien kaavaprosessissa ratkaisuja, joilla mahdollisimman hyvin sovitetaan yhteen alueen kulttuuriympäristö- ja maisema- ja luontoarvot, kaupunkilaisten ja kaupungin tavoitteet, kaavan reunaehdot ja alueen kokonaismitoituksen ja tarvittavien investointien suhteen toteuttamiskelpoisia ratkaisuja.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Eteläpuiston vaiheet ovat herättäneet suurta kiinnostusta ja kaupunkilaiset ovat esittäneet näkemyksiä rakentamisen puolesta ja vastaan jo ennen kaavatyötä. Tämän vuoksi on järjestetty laaja ja monitasoinen vuorovaikutusprosessi, johon sisältyy tavanomaisen tiedottamisen ja julkisten osallistilaisuuksien ohella myös tiiviimpää näkemysten yhteensovittamiseen pyrkivää työskentelyä yhteistyöryhmän kanssa.

Kaavaprosessin alkuvaiheessa osallistamistyö käynnistyi keskeisten kiinnostusta osoittaneiden tahojen haastatteluilla. Konsultti laatii haastattelujen pohjalta tilannekartoitusraportin, joka esiteltiin yleisötilaisuudessa.

Yleisötilaisuus

Eteläpuiston ja lähiympäristön asemakaavan nro 8581 aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 27.4.2015 klo 18.00. Finlaysonin TR1:n ensimmäisessä kerroksessa (Rautahalli), os. Väinö Linnan aukio 13, Finlayson.

Paikalla oli noin 130 tamperelaista. Tilaisuudessa kerrottiin suunnittelun lähtökohdista ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista ja kerättiin osallistujien näkemyksiä Eteläpuiston alueesta suullisesti ja kirjallisesti. Yleisötilaisuuden teemapöydissä jätettiin kaikkiaan yli 430 kommenttia;

Avoin ja reilu suunnittelu:

Tiedonkulkua ja aineiston jakamista luottamushenkilöille ja yhteistyöryhmään osallistuvien edustajien taustaryhmille pidettiin tärkeänä ja siihen vaadittiin pelisääntöjä. Pelkona oli, että yhteistyöryhmään osallistuvien vastuuhenkilöiden asema yli korostuu ja kaikkia kommentteja ei käsitellä yhtä arvokkaina. Kysymyksiä herätti myös muiden kuin lähialueen tamperelaisten mielipiteiden huomioiminen suunnittelussa ja miten vuorovaikutusprosessista saatavat hyvät kokemukset ja käytännöt saadaan käyttöön jatkossakin ja mitä prosessista opitaan. Eteläpuiston asemakaavoituksen ja kansallisen kaupunkipuiston valmistelun koordinointi nähtiin myös oleellisena tekijänä avoimessa ja reilussa suunnitteluprosessissa.

Kaupunkilaisille lisää asuntoja ja kaupungin kassaan tuloja:

Kaupunkilaisten mielipiteet ja kommentit jakaantuivat kahden ääripään välille: Eteläpuisto on erinomainen paikka rakentaa tamperelaisille asuntoja tai koko puisto on säilytettävä rakentamiselta ja pidettävä virkistysalueena. Suurin osa kommenteista asettui kuitenkin näiden kahden ääripään välille ja rakentamisen sekä viher- ja virkistysalueen välillä toivottiin löydettävän kompromissi. Rakentamisen osalta mielipiteet jakaantuivat tiiviin ja väljän sekä korkean ja matalan kaupunkirakentamisen välille. Rakentamisen ylipäänsä toivottiin olevan laadukasta ja kaunista. Puistoalueen laajuus herätti myös mielipiteitä: mikä on sopiva määrä yhteisesti käytössä olevaa rantaa tai viheraluetta vai tarvitaanko sitä ollenkaan? Toivottiin myös, että tutkimustietoa viheralueiden merkityksestä ihmisen hyvinvointiin käytettäisiin ja huomioitaisiin suunnittelussa.

Kulttuuriperintö, luonto- ja maisema-arvot kunniaan:

Eteläpuiston rakentamisessa toivottiin otettavan huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Vanhojen rakennusten osalta rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot olisi huomioitava säilyttämällä ja sopeuttamalla ne uudisrakentamiseen. Eteläpuiston puistoalueen taas nähtiin muodostavan tärkeän ja arvokkaan kokonaisuuden yhdessä Näsinpuiston ja Hämeenpuiston kanssa, jota ei saisi tuhota. Tärkeäksi nousi rannan viheryhteyden säilyttäminen Pyynikille. Vanhoja puita toivottiin säilytettävän ja puistosta toivottiin avaraa ja kaunista viherrentoutumisvyöhykettä kaupunkilaisille.

Sujuvaa katkeamatonta kulkemista jalan ja pyörällä:

Nykytilanteessa alueella on helppo liikkua kävellen ja pyörällä. Jouhean kulkureitin alueen läpi toivottiin säilyvän myös jatkossa. Pyöräilijöille ja kävelijöille toivottiin kulkureitit erikseen alueen läpi sekä kulkuväylien toivottiin sijaitsevan riittävän kaukana taloista. Alueelle toivottiin myös hyvää joukkoliikennettä ja kunnon pyöräparkit rakennettavaksi joka taloon.

Virkistävä keidas ja kokoontumispaikka keskellä kaupunkia; tilaa uudelle kaupunkikulttuurille:

Eteläpuiston asuinalueen toivottiin olevan avoin kaikille kaupunkilaisille. Alueelle toivottiin monimuotoisuutta kuten liiketiloja, kahviloita, esiintymislavoja, taidetta ja luontoa. Toisaalta puisto nähtiin myös hiljentymisalueena keskellä kaupunkia. Alueelle toivottiin toiminnallista puistoa, jossa olisi harrastus- ja toimintamahdollisuuksia kaiken ikäisille tai pieniä nurmi- tai tekonurmikenttiä talojen välissä. Toisten mielestä kaupunkikulttuurin kehittyminen vaatii vapaata tilaa, jossa järjestää konsertteja ja tapahtumia kun taas osa on massatapahtumien järjestämistä vastaan. Eteläpuistoon toivottiin myös julkista uimarantaa tai maa-uimalaa. Esteettömyys pitäisi ottaa huomioon suunnittelussa ja julkisten alueiden rakentamisessa.

Kauppoja, kahviloita ja hyvät julkiset palvelut:

Eteläpuiston nähtiin keskustan jatkeena ja osana toimivaa kaupunkikeskustaa. Alueelle toivottiin kaupunkimaista rakentamista, joka sallisi kivijalkakaupat. Toisaalta huomautettiin, että uudet yritykset eivät tule toimimaan, jos väkeä ei riitä kaikkiin kauppoihin, kahviloihin ja ravintoloihin. Alueen rakentamisessa olisi otettava huomioon matkailijat. Rantaan toivottiin vierasvenesatamaa, venepaikkoja sekä ja ulkoilijoille hyvät wc:t. Eteläpuisto nähtiin myös tulevaisuuden kulttuuripuistona museoineen ilman asuinrakentamista. Alueen asukkaille toivottiin mahdollisuutta kehittää yhteisöjä ja yhteisöllisiä palveluita luomalla kohtaamispaikkojen esim. jokaiseen kortteliin tai taloon.

Sujuva joukkoliikenne ja pysäköinti:

Lisääntyvän liikenteen hoitaminen alueella sekä parkkipaikkojen riittävyys herätti huolta kaupunkilaissa. Alueelle toivottiin riittävästi kadunvarsipysäköintitilaa sekä ehdotettiin uusiin taloihin rakenteellisena pysäköintiä maan alle. Toisaalta todettiin, että kaupungin parhaille paikoille ei pitäisi pystyttää parkkipaikkoja ja että pysäköintitilaa tarvitaan vähemmän, jos alueelle olisi parempi julkinen liikenne. Alueelle ehdotettiin raitiotietä (joka nähtiin myös turhana) tai muutoksia nykyisiin bussireitteihin kulkemaan Eteläpuistoon. Ajonopeuksia pitäisi hillitä Hämeenpuistossa tai rauhoittaa keskustaa autoilulta ylipäänsä.

Monipuoliset liikunta- ja harrastusmahdollisuudet:

Harrastus- ja liikkumismahdollisuuksien turvaaminen mahdollisimman laajalle käyttäjäryhmälle nähtiin erittäin tärkeänä. Omaehtoinen ja monipuolinen liikkuminen alueella pitää olla jatkossakin mahdollista ja virkistysreittejä rantoja pitkin pitää kehittää. Olemassa olevia virkistyspaikkoja ei saisi hävittää tai muuttaa huonommaksi.

Yleisötilaisuuden kooste kaavan internetsivuilla osoitteessa:
<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8581>

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt kommentit:

Pirkanmaan Liitto: Asemakaavan tavoitteen asettelu on pääosin Pirkanmaan 1. maakuntakaavan mukainen. Seudullisen virkistysalueen, viheryhteyden sekä kaupunkikehittämisen kohdealueen tavoitteiden huomioiminen ja yhteensovittaminen on asemakaavatyössä tärkeää maakuntakaavan näkökulmasta. Mikäli maakuntakaavan 2040 luonnoksen kartta esitellään Oas:ssa, on syytä esittää myös vinjettikartta arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä. Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavan suunnittelua voidaan viedä eteenpäin huomioiden edellä esitetty ohjeistus.

Pirkanmaan Ely-keskus: Asemakaavan luonnosvaiheessa alueen maankäyttöä tulisi tarkastella vaihtoehtoisten ratkaisujen kautta ja niiden vaikutuksia on tarpeen arvioida maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§: edellyttämällä tavalla ja antaa osallisille mahdollisuus lausua mielipiteensä maankäyttövaihtoehdoista. Asemakaavaa laadittaessa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54§, jolloin soveltuvin osin otettava huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset. Ely-keskus pitää tärkeänä, että erityisesti kaupungin keskusta-alueen virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyttä arvioidaan ottaen huomioon keskustan täydennysrakentamista ja väestönkasvua koskevat tavoitteet.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Alueen poikkeuksellisen moninaiset kulttuuriympäristöarvot asettavat hankkeelle erityisiä haasteita. Kulttuuriperinnön säilyttäminen, kulttuuriympäristöarvojen ja uudisrakentamisen yhteensovittaminen on asianmukaisesti kirjattu kaavan Oasiin, mutta rakennetun ympäristön osalta tarvitaan tarkempaa inventointitietoa, täsmennystä ja täydennystä selvityksiin kulttuuriympäristöarvojen vaalimiseksi.

Alueen arkeologisten jäänteiden osalta tulee myös tehdä tarvittaessa lisäselvityksiä. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että alueen kulttuuriympäristöstä ja sen arvoista on lisäksi syytä laatia kaavahanketta varten kooste, jonka laadinnan yhteydessä taustatietoja täydennetään ja ajantasaistetaan tarpeellisin osin. Kooste helpottaa kokonaisvaltaista vaikutusten arviointia

Osallisten mielipiteissä kiinnitettiin huomiota mm.:

Rantareitin säilyttäminen julkiselle kululle.
Rannan ja virkistyspalveluiden kehittäminen.
Viheralueiden määrä ja korkea laatu.

Alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittäminen
Rakentamisen korkea laatu,
Rakentamisen volyymi ja sijoittuminen.

Rakentamisen määrän toivotaan olevan kohtuullista ja toisaalta toivottiin tiivistä ja kaupunkimaista umpikorttelirakennetta ja riittävän tehokasta aluetta, joka varmistaisi alueelle palveluja ja joukkoliikenteen yhteydet.

Alueelle kaivataan palveluja, viihtyisiä ulkoilualueita ja kaupunkirantaa sekä virkistyspalveluja ja keskustasta nykyisin puuttuvaa uimapaikkaa

Eteläpuiston merkitys kansalliselle kaupunkipuistolle

Yhteenveto Oas- ja aloitusvaiheen palautteesta on selostuksen liitteenä ja internetissä osoitteessa: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8581>

Yhteistyöryhmä

Eteläpuiston asemakaavoituksen osallistyneiden tukena on toiminut säännöllisesti kokoontuva yhteistyöryhmä, joka on evästännyt kaavan laatimista käymällä keskustelua kaavaan liittyvistä tavoitteista ja huolenaiheista. Ryhmän toimintaa on fasilitoinut ja dokumentoinut Akordi Oy. Ryhmään pyrittiin valitsemaan mahdollisimman hyvin eri näkökulmia edustavat tahot. Ryhmässä ovat olleet edustettuina Alueen taloyhtiöt (4 edustajaa), Eläköön Eteläpuisto ry, Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys ry, Tampereen luonnonsuojeluyhdistys ry, Tampereen polkupyöräilijät ry, Urbani Tampere ry, Pirkanmaan kaarikoirat ry, alueen liikuntatoimijoista Tampereen Naisvoimistelijat, Koovee ja Tampereen Minigolf. Lisäksi mukaan valittiin kolme yksityishenkilöä täydentämään näkemyksiä lasten ja nuorten, yrittäjien ja elinkeinoelämän näkökulmista. Tampereen kaupungin puolelta mukana ovat olleet keskeiset viranhaltijat: alueen kaavoittaja ja asemakaavapäällikkö, kiinteistöjohtaja, Keskustahankkeen johtaja ja arkkitehti, ympäristönsuojelun edustaja ja vihersuunnittelun maisema-arkkitehti. Ryhmän toimintaa on fasilitoinut ja dokumentoinut Akordi Oy.

Yhteistyöryhmä on kokoontunut kaavan valmistelun aikana 12 kertaa ja ryhmän työtä on voinut seurata ryhmän vuorovaikutusalustan ja Eteläpuiston kaavan verkkosivujen kautta, missä on myös ryhmän kokoontumisien muistiot.

Yhteistyöryhmän työskentely

Eteläpuiston yhteistyöryhmä on alusta lähtien ollut yksimielinen Eteläpuiston merkityksestä ja arvosta Tampereen keskustan kehittämisessä. Ryhmän työssä on kuitenkin näkynyt näkemuserot kaavatyon lähtökohdista sekä miten ja minne

suunniteltu rakentaminen alueella sijoittuu. Vaikka suunnittelun peruslähtökohdista vallitsee erimielisyyksiä, on yhteistyöryhmä kuitenkin yhtä mieltä siitä, että edelleen kehitetyt vaihtoehdot, kaavan viitesuunnitelmat A ja B ovat parempia kuin Seelake 2.0. Suunnittelussa on siis edetty yhteistyöryhmän näkökulmasta oikeaan suuntaan.

Ryhmä on ollut mukana kaavaluonnosten valmistelussa ja ryhmässä on käyty vilkasta keskustelua kaavan viitesuunnitelmista ja on käsitelty ja kommentoitu suunnitelmavaihtoehtojen vaikutustenarviointia.

Intensiivisten keskustelutapaamisten lisäksi ryhmällä on ollut kaksi työpajaa viitesuunnitelmaa laativien Tovatt arkkitehtien, Dreiseitl maisemasuunnittelutoimiston, sekä liikennesuunnittelusta vastaavan Rambollin konsulttien kanssa. Suunnittelutiimin lisäksi yhteistyöryhmän kokouksissa on keskusteltu maisema-arkkitehti Gretel Hemgårdin sekä vaikutusten arvioinnin työryhmineen laatineen arkkitehti Terhi Tikkanen-Lindströmin kanssa.

Ryhmä on laatinut kannanoton kaavaluonnosten käsittelyyn 18.3.2016. Kannanotto on kaavan liitteenä.

Lisätietoa osoitteessa:

<https://maptionnaire.com/fi/734/>

Tampereen Eteläpuiston vuorovaikutusalusta

Yhteistyöryhmän vuorovaikutusalustan kautta kerättiin vastauksia yleisötilaisuuden palautteen pohjalta koottuihin kysymyksiin ja väittämiin sekä merkintöjä ja kommentteja kartalle kehitettävistä ja säilytettäviä paikoista 10.6.2015. Mennessä kyselyn oli täyttänyt 139 vastaajaa. Palaute oli hyvin samansuuntaista kuin yleisötilaisuudessa jätetty palaute.

Lisätietoa osoitteessa: http://akordi.fi/wp-content/uploads/ep_vuorovaikutusalusta_1kysely_esitys.pdf

Kehitettäviä paikkoja Eteläpuistossa:

Avovastauksiin oli kirjattu mm. kaupungin parhaimpiin kuuluvalla tontilla olevista parkkipaikoista tai vajaakäytöstä täytyy päästä eroon ja alueelle toivottiin mm. korkeita rakennuksia, matalaa rakentamista, tiivistä rakentamista, tiheästi kulkevaa joukkoliikennettä.

Kehitettäviä paikkoja Hämeenpuistossa:

Historiallinen yhteys järveltä järvelle tulee säilyttää, leveä tie turvaton nykyisellään, ei houkuta ulkoilemaan



Tärkeitä paikkoja, joita tulee säilyttää:

rannan virkistysyhteydet sekä vanhojen puiden säilyttäminen, yhteys järveltä järvelle, nurmikentillä harrastetoimintaa, Koulukadun kenttä



Tärkeä paikka liikunta- ja harrastemieleessä:

mm. Nalkalan rantapuisto harrastekäytössä, todella kätevä puistonurmikko, jossa on hyvä pelata pallopelejä sekä heitellä frisbeetä ja hyppälehtiä

Koulukadun kenttä on ehdoton klassikkopaikka. Eteläpuiston vapaat nurmialueet: puistojumppaa, sauvakävelyä, minigolfia jne



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapunut palaute esiteltiin Yhdyskuntalautakunnassa 23.6.2015

Yhdyskuntalautakunta päätti merkitä asemakaavan aloitusvaiheen palautteen tiedoksi ja lisäksi lautakunta korosti perustetun yhteistyöryhmän roolia suunnittelua osaltaan ohjaavana tahona. Kaupunginhallituksen suunnittelukokouksen mukaisesti Eteläpuiston kaavoitus etenee Seelake- vaihtoehdon perusteella. Lautakunta toivoi kuitenkin, että varsinaisen Eteläpuiston ranta-alueen kohdalla huomioidaan Hemgård (Puistosuunnitelma) -suunnitelmassa esitetyt ratkaisut.

Kaavan valmistelua jatkettiin Yhdyskuntalautakunnan päätöksen mukaisesti; Yhteistyöryhmä on mukana kaavatyön ohjaamisessa. Ryhmä on määritellyt keskeiset suunnittelukysymykset, joiden pohjalta on valmisteltu vaihtoehtoisia tarkasteluja, viitesuunnitelmaa ja edelleen asemakaavaluonnosvaihtoehtoja.

3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 4.9.2015 ja neuvottelua jatkettiin 12.10.2015. Kyseessä oli Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu, eli viranomaisneuvottelu, joka järjestetään valmisteltaessa kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on

yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä. neuvottelussa.

Neuvottelussa käytiin läpi kaavan aloitusvaiheen palaute, kuvattiin yhteistyöryhmän työskentelyä, käsiteltiin kaavaa varten laadittuja tai työn alla olleita selvityksiä ja keskusteltiin kaavan aineistojen ja tavoitteiden täsmäntämisestä mm. kulttuuriympäristö- ja virkistysarvojen, teknisten verkostojen ja ympäristöhäiriöiden näkökulmasta.

Viranomaisneuvottelujen muistiot ovat kaavan liitteinä ja internetsivulla:

http://www.tampere.fi/tiedostot/v/pvZnKvutv/8581_viranomaisneuvottelu_aloitus_muistio_lopullinen.pdf
http://www.tampere.fi/tiedostot/v/gskLuwKBP/8581_Viranomaisneuvottelu_jatko_muistio_lopullinen.pdf

3.5 Asemakaavan tavoitteet

3.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavatyön lähtökohtina ovat rakennesuunnitelmasta, Kaupungin strategiasta ja keskustan kehittämissuunnitelmissa esitetyt kaupungin kasvu- ja tiivistämistarpeet sekä keskustan kehittämisen tavoitteet. Kasvutavoitteen saavuttamiseksi 2030 mennessä kaupunki on maanomistajana asettanut tavoitteeksi, että Eteläpuiston ja sen lähialueiden yleissuunnittelu tehdään kaupunkimaiseen asumiseen pohjautuvaan ratkaisuun perustuen.

Kasvun osoittaminen kaupunkirakenteen sisään alueille, missä ne tukeutuvat olemassa oleviin palveluihin sekä infrastruktuuriin, ovat kaupungin palveluiden järjestämisen, kestävän kehityksen sekä kestävän yhdyskuntatalouden näkökulmasta tarkoituksenmukaista.

Eteläpuistoon tavoitellaan korkealaatuista ja houkuttelevaa kaupunkiasumista kaiken ikäisille asukkailla avoimen järvimaiseman äärelle. Keskustan eteläranta halutaan kehittää kaupunkilaisia houkuttelevaksi uudeksi asuinalueeksi ja monipuoliseksi virkistysalueeksi monipuolisine palveluineen ja reitteineen.

Kaupunginhallituksen suunnittelukokous ohjaa yleispiirteistä maankäytönsuunnittelua johtosäännön mukaisesti ja linjasi osaltaan jatkotyön tavoitteita 10/2014. Eteläpuiston yleissuunnittelu aloitetaan kaupunkimaiseen asumiseen pohjautuvan vaihtoehdon ”Seelake” pohjalta. (Eteläpuiston ja sen lähialueiden yleissuunnittelun käynnistäminen, Dnro:TRE:6421/10.00.02/2014).

Lisätietoa osoitteessa:

http://ktweb.tampere.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/pk_asil.htm?+elin=KHSUKO&pvm=13%2e10%2e2014%2013%3a00

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Ylemmistä kaavatasoista johdetut tavoitteet liittyvät keskustan täydennysrakentamiseen ja Eteläpuiston kehittämiseen keskustatoimintojen ja virkistyksen sekoittuneeksi alueeksi. Alueen viher- ja virkistysverkkoa ja -palveluja kehitetään sekä liitetään alue isompiin kokonaisuuksiin (Pyynikki-lidesjärvi-Kauppi).

Kaupungin tavoitteet

Keskustan kehittämisen näkökulmasta keskeistä on vastaaminen kasvutavoitteeseen ja lisätä keskustan länsipuolen vetovoimaa ja palveluja. Samalla mahdollistetaan monimuotoista asumista sekä avataan rantoja virkistykselle ja asumiselle. Julkisen rakennuksen paikka tulee osoittaa alueelle ja tutkia yhteyden muodostaminen Särkänniemeeseen.

Ympäristönsuojelun kannalta keskeisin kysymys on Pyynikin luonnonsuojelualue, jonka itäreunaan asemakaavan suunnittelualue rajautuu. Pyynikki on jo nykytilanteessa kulunut ja käyttöpaineita on paljon, minkä vuoksi myös kaava-alueella tulee olla virkistysalueita. Luonnonsuojelualueen nykyiset rauhoitusmääräykset ohjaavat kulkemista alueella, mikä tulee huomioida myös Eteläpuistosta Pyynikin suuntaan jatkuvilla reiteillä.

Kaupungin palvelujen näkökulmasta Eteläpuisto on kokonaisuutena niin merkittävä virkistysympäristö, että alueelle sijoittuvien julkisten palvelujen sekä virkistys- ja kulttuuripalveluiden kehittäminen on hyvin keskeinen kysymys. Alueen asukasmäärä kasvaa joka tapauksessa, jolloin alueella on huolehdittava virkistyspalveluista ja erityisesti päivähoidon ja perusopetuksen järjestämisestä. Kaupunki haluaa panostaa rantojen virkistyskäyttöön keskeisellä alueilla aiempaa enemmän esim. uimarannat puuttuvat keskustasta kokonaan ja tämä ratkaistaan Eteläpuiston kaavassa. Koulukadun kentän kesäaikaisen käytön kehittäminen ja liikuntatoimintojen jatkaminen alueella ovat myös kaavatyön tavoitteena.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Elinympäristön laatu ja sen kehittäminen on ollut kaavatyön alusta yksi keskeinen tavoite, Näsinpuisto, Hämeenpuisto, Pyynikin kirkkopuisto ja Eteläpuisto muodostavat valtakunnallisestikin ainutlaatuisen historiallisen puistojen sarjan, jota tässä

kaavatyössä on pyritty kehittämään. Alueella ja alueen puistoilla on kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista arvoa.

Eteläpuiston alueelle ominaisia piirteitä on otettu suunnittelussa huomioon siten, että julkisen rantapuiston ja Hämeenpuiston päätteeksi olemassa oleva potentiaali hyödynnetään mahdollisimman hyvin. Tulevan puiston rajautuessa asuinalueeseen, yksityisen ja julkisen tilan suhde tulee olla selkeä. Rantaviivan monipuolinen käsittely ja veden äärelle pääseminen sekä mahdollisuus vedestä nauttimiseen eri tavoin ovat rantapuiston ydinkysymyksiä. Tarpeeksi leveä puistovyöhyke korostaa puiston julkista luonnetta.

Luontoarvojen vaalimiseksi alueen suunnittelussa tulee huomioida mm. lepakoiden esiintyminen alueella. Tämä tapahtuu mm. valaistuksen suunnittelun yhteydessä ja alueelle tulee luodaan puustoisia yhteyksiä.

Asemakaavalla ratkaistaan alueen suunnittelua laajan tavoiteasettelun mukaisesti ja Eteläpuiston alueen suunnittelu ratkaistaan kokonaisuutena tällä asemakaavalla nro 8581.

Suunniteltu uusi rakentaminen edellyttää mm. sähkö- ja kaasujohtojen uudet linjaukset sekä kaasun paineentasausaseman siirtoa.

Kansallinen kaupunkipuisto

Tampereen kansallisen kaupunkipuiston tarveselvityksen tavoitteena on tutkia kansallisen kaupunkipuiston perustamisen edellytyksiä ja vaikutuksia Tampereella. Työn on käynnistänyt 17.9.2012 tehty valtuustoaloite. Hanketta on ohjannut pormestarin nimeämä ohjausryhmä, jonka puheenjohtajana on toiminut apulaispormestari Pekka Salmi. Tarveselvitystä on valmistellut samassa yhteydessä nimetty kaupungin suunnitteluryhmä, joka on toiminut vuosina 2013-2016. Työryhmät luovuttavat tarveselvitysraportin maaliskuussa 2016 Yhdyskuntalautakunnalle.

Eteläpuisto on yksi selvitysalueen avainkohteista, minkä vuoksi kaavahankkeen suunnitteluvaiheissa on pidetty yhteyttä Ympäristöministeriöön. Kaavatyön aloitusvaiheessa Eteläpuiston suunnittelun olennaisimpana kysymyksenä KKP:n kannalta pidettiin riittävän viher- ja virkistysyhteyden turvaamista keskustasta Pyynikille.

Kaavan viitesuunnitelmien ja kaavaluonnosten edettyä järjestettiin tapaaminen tammikuussa 2016 Ympäristöministeriön kanssa Eteläpuiston tilanteesta suhteessa kansallisen kaupunkipuiston hankkeeseen ja saadaksemme YM:n näkemyksen valmisteilla olevaan kaavatyöhön. Keskustelun perusteella kirjattiin

ympäristöministeriön kanta nimenomaan kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta: molemmat tekeillä olevat luonnosvaihtoehdot sisältävät rantapuistovyöhykkeen, joka tuo selkeän parannuksen nykytilanteeseen ja vahvistaa alueen asemaa keskustan viherverkossa. Vaihtoehtoina esitetyt täytetty uudisranta ja tekosaari rikastuttavat rannan ilmettä ja toiminnallisuutta. Ympäristöneuvos Jukka-Pekka Flanderin mukaan selkeä rantapuisto ja sen luonteva kytkeytyminen Pyynikille ja Nalkalan kautta koskelle parantavat selvästi alueen sini- ja viheryhteyksiä. Esitetyt ratkaisut ottavat huomioon kansallisen kaupunkipuiston kannalta avainkysymyksenä olevan eheyden kriteerin.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten mielipiteissä ja kaikessa kaavatyön aikaisessa osallispalautteessa keskeiset teemat ovat olleet:

Rantareitin säilyttäminen,
Rannan ja virkistyspalveluiden kehittäminen,
Viheralueiden määrä ja korkea laatu,
Alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittäminen,
Rakentamisen laatu, volyymi ja rakentamisen sijoittuminen;
kohtuullista ja kaupunkimaista umpikorttelirakennetta ja riittävän tehokasta aluetta, joka varmistaisi alueelle palveluja ja joukkoliikenteen yhteydet.

Kaupungin palveluverkon kehittämisen myötä esi- ja alkuopetuksen tiloja on täsmennetty ratkaistavaksi kaava-alueella. Eteläpuiston alueelle sijoitettavaan päiväkotikoulurakennukseen olisi tulossa 1-sarjainen esi- ja alkuopetus. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan Pirkanmaan musiikkiopiston tarpeet ja päiväkotirakennuksen kanssa yhteiskäyttöinen salitila.

3.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyön ohjausryhmä- ja viranomaisneuvottelujen sekä osallispalautteen pohjalta kaavatyössä laadittiin maankäyttövaihtoehtojen tarkastelu ja ratkaisujen vaikutusten arviointi kaavatyötä edeltävässä ja kaavan valmisteluvaiheessa esillä olleista maankäyttövaihtoehdoista.

Vaikutustenarviointi on laadittu neljästä maankäytön vaihtoehdosta:

VE Seelake (versio 2.0), joka on Eteläpuiston kilpailuvaiheen jatkotyöstetty versio, kaavan viitesuunnitelma vaihtoehto A, kaavan viitesuunnitelma vaihtoehto B ja Puisto -vaihtoehto, missä tarkasteltiin alueen tarjoamia mahdollisuuksia pääasiassa viheralueena nykytilanteeseen perustuvan 0-vaihtoehdon toimiessa vertailuvaihtoehtona.

Vaihtoehdot eroavat toisistaan volyymiltaan ja muilta ratkaisuiltaan. Vaikutusten arvioinnin ja vertailun ääripäät ovat ns. Puisto-vaihtoehto, jossa on rakentamista lopullisesta ratkaisusta riippuen n. 1000-1500 asukkaalle ja VE Seelake, jossa rakentamista on 2500-3000 asukkaalle. Vaihtoehdot A ja B sijoittuvat edellisten ääripäiden väliin

Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Laadittujen maankäytön vaihtoehtojen vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin tarkastelunäkökulmin sekä tavoitelähtöisesti kaupunkirakenteelle ja keskusta-alueelle asetetut strategiset tavoitteet huomioiden. Alueen kehittämisen tavoitteita on määritelty asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä laajemmin Tampereen kantakaupunkia ja seutua koskevissa strategioissa.

Kutakin vaihtoehtoa vertaillaan 0-vaihtoehtoon (nykytila) ja muihin maankäyttöä kehittäviin vaihtoehtoihin.

Arvioinnissa on painotettu kaupunkikuvallista ja –rakenteellista arviointia sekä vaikutuksia kulttuuriperintöön, viheralueverkostoon, ihmisiin ja palveluihin. Kaupunkirakenteellisen ja – kuvallisen muutoksen havainnollistamiseksi ja arvioimiseksi on valittu yhteensä 20 eri näkymäpistettä painottaen pääkatselusuuntia. Myös muodostuvan lähiympäristön mittasuhteita ja muita edellytyksiä on arvioitu lähinäkymin.

Arvioinnin rinnalla on tuotettu lisäksi erillisselvityksinä ekotehokkuustarkastelu ja taloudellisten vaikutusten tarkastelu, joiden tulokset on koottu tiivistetysti arviointiraporttiin. Arviointiraportti ja selvitykset ovat kaavan liitteenä.

Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Eteläpuiston alueen kehittäminen rakentamalla on kestävästä kaupunkirakenteen kehittämisen ja keskustan palvelujen kysynnän kasvattamisen kannalta perusteltua. Kaikkien esitettyjen maankäyttövaihto- ehtojen arvioidaan kehittävästä alueesta myönteisesti nykytilaan verrattuna. Rakentamisen osoittaminen myös muualle kuin jo olemassa oleviin kortteleihin luo mahdollisuuksia kulttuuriperinnön ja viihtyisän miljöön

säilyttämiseen korttelialueilla. Alueen kehittämissä kannalta havaittiin haasteena, että Eteläpuiston ja ydinkeskustan palvelutarjonnan väliin jää Nalkalaan nykytilanteessa palvelutarjonnaltaan harva alue. Tämä ei tue kävelyvirtojen syntymistä ydinkeskustan ja Eteläpuiston välillä ja siten keskusta-alueen aitoa laajenemista.

Painokkaimmin myönteisiä vaikutuksia muodostuu maankäytön vaihtoehtoisissa, joissa on kyetty integroimaan kulttuuriperinnön arvot osaksi uutta ratkaisua ja säilyttämään riittävän laaja monipuoliset toiminnot mahdollistava rantapuisto reitteineen. Selvityksessä on arvioitu, että parhaissa ratkaisuissa luodaan viihtyisiä kävelyalue- kokonaisuus monipuolisilla palveluilla, joille voidaan myös laskennallisesti osoittaa riittävä kysyntä lähialueelta ja kauempaa. Myönteisiä vaikutuksia syntyy, kun korttelimuodot sekä kadut sopeutuvat luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja muodostavat mahdollisimman suojaisia ja valoisia pihoja.

Edelleen myönteisiä vaikutuksia syntyy kun säilytettävät vanhat rakennukset saavat näkyvyyttä ja tilaa ympärilleen, ja rakentamisen tehokkuus pienenee läntisen reunan kortteleissa. Toisaalta myönteisiä vaikutuksia on tunnistettu uuden keskustan vetovoimaa kasvattavan ja rakennetta monipuolistavan kaupunkikuvan luomisesta tärkeistä näkymäsuunnista. Useissa vaihtoehtoisissa esiintyvä rakennusten korkeuksien vaihtelu kortteleissa on hallitusti toteutettuna kaupunkikuvalliselta vaikutukseltaan myönteinen ja alueelle ominaispiirteistä identiteettiä luova. Piirre luo myös hyvin kontrastia alueen keskelle jäävään laajaan suorakulmaiseen Klingendahl- kortteliin.

Esitetyt vaihtoehdot Seelake, A ja B ovat asema- kaavallisesti perusrakenteeltaan hyvin samankaltaisia. Eroja syntyy rakentamisen tehokkuudessa, korkeuksissa sekä näiden myötä uuden rakentamisen kaupunkikuvallisen luonteen voimakkuudessa. Eroja syntyy myös virkistysmahdollisuuksien ja kulttuuriperinnön huomioinnin painotuksessa. Kaupunkirakenteen monipuolisuudessa on eri käyttötarkoitusten sekoittumisen ja tasapainoisen suhteen osalta vahvin Seelake. Myönteisiä vaikutuksia eri näkökulmista yhteensä kasautuu kuitenkin arvioinnissa eniten vaihtoehdolle B, joka on myös KEKO – laskennan avulla tehdyn arvioinnin perusteella ekotehokkain, eli vähiten päästöjä tuottava ja luontoa sekä luonnonvaroja säästävä. Yhdyskuntatalouden kannalta on vaihtoehto Seelake arvioitu edullisimmaksi.

Vastapainona uusia kortteleita esittäville maankäyttösuunnitelmille Puisto –vaihtoehto tarjoaa vahvan keskustapuiston nykyisen puistoalueen täydellisesti uudistamalla.

Vertailu osoittaa kuitenkin samalla, että valittu lähtökohta asettaa keskustan kehittämiseksi selkeitä rajoitteita ja on lisäksi yhdyskuntataloudellisesti selvästi suhteellisesti kallein ratkaisu. Vaihtoehto sisältää huomattavan määrän liiketiloja, mutta vähiten uutta kysyntää luovaa kerrosalaa, eikä ole sellaisenaan täysin uskottava. Myönteisinä piirteinä Puisto – vaihtoehto kunnioittaa nykyistä topografiaa ja puistokulttuurin perintöä, ja edellyttää vähiten kaivuuta ja massanvaihtoa.

Vaikutusten arviontiraportin mukaan mikään esitetyistä vaihtoehdoista ei sellaisenaan sisällä parhaita ratkaisuja, vaan paras on kehitettävissä eri osaratkaisuja yhdistämällä.

Eteläpuisto, maankäyttövaihtoehtojen vaikutusten arviointi, WSP (2016) - raportti on kaavan liitteenä ja kaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutusten arviointia on kuvattu tarkemmin luvussa 5.4 kaavan vaikutukset.

Asemakaavaratkaisujen valinta ja perusteet, mielipiteiden huomioonottaminen

Kaava-alueen täydennysrakentamisen tavoitteet ovat olleet osallisten tavoitteiden kanssa samansuuntaiset; kaavaluonnosvaihtoehtoja on valmisteltu osallisten tavoitteita huomioiden. Monipuolinen virkistysyhteys virkistyspalveluineen rantaan on mahdollistettu; kulttuuriympäristöarvoja on säilytetty; uudisrakentamista on pyritty sovittamaan vanhoihin rakennuksiin ja vaihtoehdoissa on tutkittu vanhojen rakennusten säilyttämistä ja rakentamisen laatua on ohjattu kaavalla. Rakentamisen volyymin ja sijoittumisen suhteen on myös haettu ratkaisu, joka toisaalta mahdollistaa rannan leveän vihervyöhykkeen ja toisaalta taas riittävän volyymin, jotta osallisten toivomat palvelut ja kaupunkimainen kortteliratkaisu mahdollistetaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaavavaihtoehtojen kuvaus

Kaava-alueelle on esitetty Eteläpuiston viitesuunnitelman mukaisesti kaksi maankäyttövaihtoehtoa jotka molemmat täydentävät ja laajentavat keskustan eteläosan kaupunkirakennetta uusilla ja täydentyvillä asuin- ja liikekortteleilla sekä muodostavat Eteläpuiston ranta-alueelle monipuolisen laajan toiminnallisen virkistysalueen ja viherpalveluiden keskittymän kaupunkilaisten käyttöön. Rakennettu kulttuuriympäristö, Hämeenpuisto on liitetty ranta-alueeseen uuden rakenteen kautta ja Tampereen Valtatien liittymää on siirretty pohjoisemmaksi. Vaihtoehdossa A ajokaistat on siirretty epäsymmetrisesti puiston itäpuolella mahdollistaen jalankulkuympäristön kehittämisen Hämeenpuistossa aina

Klingendahlin tontin rajalle asti. B vaihtoehto jatkaa symmetrisen puistotilan myös uudelle Etelätorille ja Tampereen valtatie linjaus katkaisee jalankulun yhteyden nykytilanteen kaltaisesti.

Kaava-alueen pääkäyttötarkoitukset ovat molemmissa vaihtoehtoissa virkistys ja asuminen. Asuinkortteleissa mahdollistetaan asumisen ja liiketilojen rakentaminen. Alueen ytimessä Hämeenpuiston ja Tampereen Valtatie risteyksessä on kaksi liikekorttelialuetta ja rantavyöhykkeeseen liittyen on osoitettu kaksi julkisten rakennusten korttelialuetta. Kortteleissa 95 ja 96 on osoitettu myös yleisten rakennusten aluetta ja rakennusala päiväkodille.

4.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Korttelialueita	Ve A	Ve B	Poistuvat
Asuinkortteleita	4,3 ha	3,2 ha	0,2 ha
ET-1	0,03 ha	0,03 ha	0,08 ha
K, liikerakennuksien	0,2 ha	0,1 ha	-
Y, Yleisten rakennusten	0,7 ha	0,8 ha	1,6 ha
ALY		0,9	
Kadut ja liikennealueet	4,6 ha	4,5 ha	6,9 ha
Torit, aukiot, kävelykadut	1,2 ha	1,1 ha	-
Viher- ja liikunta-alueet	8,5 ha	9,0 ha	9,6 ha
Vesialuetta	7,8 ha	8,5 ha	8,8 ha
yht.	27,3 ha	28,1 ha	27,2 ha

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 28 ha, josta kokonaan rakentuneita korttelialueita:

A-vaihtoehdossa 5,2 ha (korttelitehokkuus 3,3, aluetehokkuus 1,8)

B-vaihtoehdossa 4,1 ha (korttelitehokkuus 2, aluetehokkuus 2,0)

Julkisia ulkoalueita muodostuu kävelykaduista ja aukioista sekä puistoista. A-vaihtoehdossa 9,8 ha ja B:ssä 10,1 ha.

Asemakaavan muutoksella muodostuu rakennusoikeutta luonnosvaihtoehdoissa:

A 155 400 k-m²

B 138 100 k-m²

Kaavan rakenne ja mitoitus maankäyttövaihtoehdossa A

Kaava-alueelle on osoitettu Eteläpuistonkadusta ja Nalkalankadusta etelään nykyistä kaupunkirakennetta täydentäviä uusia asuin- ja liikekortteleita, jotka muodostavat keskustan korttelirakenteen uuden eteläreunan. Täydentävää rakentamista on myös osoitettu suojellun Pirkanmaan musiikkiopiston rakennuksen ja entisen kulkutautisairaalan talousrakennuksen ympäristöön kortteleihin 95 ja 96. Kortteliin 95 on osoitettu Yleisten rakennusten korttelialuetta ja rakennusala päiväkodille. Päiväkotirakennukseen on suunniteltu sijoitettavaksi sali, joka palvelisi päiväkotia ja musiikkiopistoa viereisessä korttelissa.

Alueen eteläisimmät korttelialueet asettuvat pääosin Eteläpuiston ylemmälle tasolle Eteläisen rantakadun reunustaessa korttelialueita. Asuinkortteleiden sisäosiin muodostuu suuria istutettuja pihvoja, joihin liittyy luontevasti yhteistiloja ja korttelialueen yhteisiä leikkipaikkoja. Pihat nousevat katutasoa ylemmäs. Korttelien väliin muodostuu uusia katuja ja kujia, joiden päätteinä on viihtyisiä katuaukioita sekä näkymäpaikkoja järvelle ja puistoon. Eteläinen rantakatu nousee Etelätorilta kohti Koulukadun päätteessä olevaa Koulunterassia. Asuinkortteleiden kivijalkaosiin on osoitettu liike- ja palvelutiloja.

Hämeenpuiston ja Tampereen valtatie liikenteellinen nivel on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävässä kohdassa. Kaavaluonnoksessa Hämeenpuiston pääty on kehitetty urbaaniksi toriaukioksi. Alueelle muodostuu urbaaneja aukiosarjoja ja katujen päätteiksi näköalapaikkoja.

Kortteleiden rakennusaloille on osoitettu korttelialueen rakennusoikeus, suurimman rakennus-alalla sallitun kerrosluvun sekä vähintään käytettävän kerrosluvun. Rakennusrungoille on osoitettu enimmäissyvyys ja yleismääräyksellä ja rakennustapaohjeella ohjataan toteutuksen laatua tarkemmin. Kaavamääräyksiä tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Tampereen Valtatie varressa kortteleihin 675 ja 676 on osoitettu toimitilaa ja samoin asuin- liikerakennusten korttelissa valtatiepuolella alimmissa kerroksissa 674 ja 444 kortteleissa tulee huomioida ympäristöhäiriöt.

Eteläpuiston alueelle muodostuu laaja julkisten ulkotilojen verkosto; alueen eteläosan kadut ovat kävelykatuja ja Hämeenpuisto jatkuu kohti etelää ja puistolle muodostuu uusi urbaani pääte Etelätori, joka liittyy laajaan uudistettuun virkistysalueeseen Pyhäjärven rannalla. Hämeenpuiston ajoradat siirretään puiston itäpuolelle ja puisto leviää kortteliin 90, Klingendahlin tonttiin asti. Tämä mahdollistaa osaltaan Klingendahlin tontilla olevan puiston osankehittämisen puistoon

liittyvänä, esim. terassialueena. Kaavaratkaisu muuttaa alueen topografiaa, Hämeenpuiston maantasoa lasketaan Nalkalankadun linjasta kohti järveä.

Julkisten ulkotilojen yhteys keskustan suunnasta Pyynikille päin kulkee Nalkalan rantapuiston ja Nalkalannokan kautta Ratinansillan ali ja jatkuu Eteläpuiston ranta-alueelta kohti Pyynikkiä. Eteläpuiston ranta-alueesta muodostuu laaja virkistysalue missä on tasaisia nurmialueita, venesatama sekä muuta puistoaluetta. Rantaan on osoitettu uimaranta ja uimalaitos laiturirakennelmineen. Rantapuistoa on levennetty kaava-alueen lounaisosassa täyttömaalla ja rantaan on osoitettu uutta puustoa mm. luontoarvojen turvaamiseksi.

Nalkalan rantavyöhykkeellä kaava-alue täydentyy niin ikään uusilla kortteleilla joista toiseen on osoitettu varaus julkiselle rakennukselle ja asuntoja kortteliin 673.

Palvelut

Eteläpuiston alueelle sijoitetaan julkisia palveluja sekä virkistys- ja kulttuuripalveluita. Alueen asukasmäärän kasvaessa joka tapauksessa, virkistyspalveluita kehitetään ja erityisesti päivähoiton ja perusopetuksen tilat järjestetään kortteliin 95.

Virkistyspalvelut

Nalkalan rantapuiston ja Nalkalannokan ranta-alueelle mahdollistetaan monipuolisia virkistyspalveluja osoittamalla alue leikki- ja liikuntapalveluille, jonne saa rakentaa toimintaan liittyviä tiloja ja rakennelmia.

Koulunkadun kenttien ympäristö on osoitettu urheilutoimintoja palvelevaksi alueeksi. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu kentän kehittämistä, mikä kytkeytyy koko kaupungin jääkenttäverkoston suunnitteluun. Kehittämisessä on kaksi vaihetta. Ensimmäisessä vaiheessa voi toimia kaksi isoa tekojäkäukaloa. Toisessa vaiheessa, kun tekojäätöjen tarjonta kaupungissa paranee, Koulukadun kenttien aluetta on mahdollista kehittää monipuolisena liikunta-alueena, jossa on yksi kaukalo ja pieni jääkenttä sekä useampia kesäkenttiä.

Alueelle sijoittuvilla muilla kentillä ja vapaa-alueilla on nykyisin omaehtoista harrastustoimintaa (pesäpallo, kyykkä, koirakerhot ym.), joille joudutaan tulevaisuudessa hakemaan myös uusia paikkoja, mutta Eteläpuiston kaava mahdollistaa edelleen vapaita nurmialueita omaehtoiseen harrastamiseen. Eteläpuiston kohdalla ranta-alueelle muodostuu 20-70 metriä leveä rantapuisto. Julkisia ulkotiloja sekä viheralueita yhteensä 9,8 ha.

Pysäköinti on osoitettu pääsääntöisesti korttelialueilla pysäköintilaitoksiin pihojen alle. Pysäköintilaitokset toimivat vuorottais pysäköinti - periaatteella ja mahdollistaa siten myös palvelujen tarvitsemat autopaikat. Ranta-kortteleissa laitokset ovat yhdistetty toisiinsa ja ajo laitoksiin on osoitettu pääosin kortteleiden pohjoisosista rauhoittaen kävelykatuympäristön jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Kaavan yleismääräyksellä ja rakennustapaohjeella ohjataan myös mm. alueen toteuttamisen laatua, pysäköinnin sekä ympäristöhäiriöiltä suojaamisen periaatteita sekä katujen suunnitteluperiaatteita.

Liikenne ohjautuu uuden alueen läntiselle osalle pääosin Pyhäjärvenkadun kautta. Itäiselle osuudelle saavutaan Nalkalankadun ja Pyhäjärvenkadun kautta. Vaihtoehdossa on poistettu katuyhteys Eteläpuisto -kadulta Hämeenpuistoon. Julkisia ulkoalueita muodostuu kävelykaduista ja aukioista sekä puistoista. A-vaihtoehdossa 9,8 ha. Vaihtoehdossa on esitetty kevyen liikenteen siltaa Ratinanrantaan.

A-vaihtoehto mahdollistaa noin 2700 asukasta ja 610 työpaikkaa alueelle. Rakentamisen kokonaislaajuus on 155 800 k-m², josta asumiseen on osoitettu 134 500 k-m² (n.2240 asuntoa).

Kaava-alueen korttelirakenne A



Ve A		
korttelit	k-m ²	k-m ² yht.
95	2600+800+14000	17400
104	8100	
96	1900	10000
581	19600	
582	3400	23000
682	17000	
683	13000	30000
444	25000	
676	7000	
681	1400	33400
674	15000	
675	5000	20000
34	6000	6000
673	16000	16000
		155800
Rakentaminen mahdollistaa n. asukasta		2700
asuntoja		2240
työpaikkoja		610

Kaavan rakenne ja mitoitus maankäyttövaihtoehdossa B

Kaava-alueelle on osoitettu Eteläpuistonkadusta ja Nalkalankadusta etelään nykyistä kaupunkirakennetta täydentäviä uusia asuin- ja liikekortteleita, jotka muodostavat keskustan korttelirakenteen uuden eteläreunan. Täydentävää rakentamista on myös osoitettu suojellun Pirkanmaan musiikkiopiston rakennuksen kortteliin 96 on osoitettu yleisten rakennusten

korttelialuetta ja rakennusala päiväkodille sekä suojellulle musiikkiopiston rakennukselle. Uudisrakennukseen on suunniteltu sijoitettavaksi sali, joka palvelisi päiväkotia ja musiikkiopistoa.

Alueen eteläisimmät korttelialueet asettuvat pääosin Eteläpuiston ylemmälle tasolle Eteläisen rantakadun reunustaessa korttelialueita. Asuin-kortteleiden sisäosiin muodostuu suuria istutettuja pihvoja, joihin liittyy luontevasti yhteistiloja ja korttelialueen yhteisiä leikkipaikkoja. Pihat nousevat katutasoa noin metrin ylemmäs. Korttelien väliin muodostuu uusia katuja ja kujia, joiden päätteinä on viihtyisiä katuaukioita sekä näkymäpaikkoja järvelle ja puistoon. Eteläinen rantakatu nousee Etelätorilta kohti Koulukadun päätteessä olevaa Koulunterassia. Asuin kortteleiden kivijalkaosiin on osoitettu liike- ja palvelutiloja. Tampereen Valtatien varressa kortteliin 675 ja kortteleihin 444 ja 674 on osoitettu toimitilaa. Asuin- ja liikerakennusten korttelissa tulee huomioida ympäristöhäiriöt.

Kortteleiden rakennusaloille on osoitettu korttelialueen rakennusoikeus, suurimman rakennus-alalla sallitun kerrosluvun sekä vähintään käytettävän kerrosluvun. Rakennusrungoille on osoitettu enimmäissyvyys ja yleismääräyksellä ja rakennustapaohjeella ohjataan toteutuksen laatua tarkemmin. Kaavamääräyksiä tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Puistot, aukiot ja muistomerkit

Hämeenpuiston ja Tampereen valtatie liikenteellinen nivel on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävässä kohdassa. Kaavaluonnoksessa Hämeenpuiston pääty on kehitetty moderniksi puistosommitelmaksi portaikkoineen. Alueelle muodostuu urbaaneja aukiosarjoja ja katujen päätteiksi näköalapaikkoja.

Eteläpuiston alueelle muodostuu laaja julkisten ulkotilojen verkosto; alueen eteläosan kadut ovat kävelykatuja ja Hämeenpuisto jatkuu kohti etelää ja puistolle muodostuu uusi urbaani pääte Etelätori, joka liittyy laajaan uudistettuun virkistysalueeseen Pyhäjärven rannalla. Hämeenpuiston ajoradat säilyvät paikallaan ja puiston pääte asettuu Etelätorille, joka on osoitettu aukiotilaksi jolle on osoitettu istutettava alueen osa.

Osuustoimintamuistomerkki pystytettiin Tampereelle vuonna 1900 perustetun Suomen ensimmäisen osuuskaupan 50-vuotisjuhlien kunniaksi. Wäinö Aaltonen voitti muistomerkkilpailun luonnoksellaan Pato. Muistomerkin tieltä purettiin 1920-luvulla rakennettu soitto lava. Kaavan viitesuunnitelmissa muistomerkillle on osoitettu uusi keskeinen paikka uudella Etelätorilla molemmissa luonnosvaihtoehdoissa.

Kauppaneuvos Fabian Klingendahlin muistomerkki oli alun perin sijoitettu Klingendahlin pihalle, josta se siirrettiin Eteläpuistoon tehtaan eteläporttia vastapäätä tehtaan lahjoitettua patsaan kaupungille vuonna 1972. Viitesuunnitelmassa on ajateltu patsaalle uusi paikka Hämeenpuistoon Klingendahlin eteläosa paikkeille.

Julkisten ulkotilojen yhteys keskustan suunnasta Pyynikille päin kulkee Nalkalan rantapuiston ja Nalkalannokan kautta Ratinansillan ali ja jatkuu Eteläpuiston ranta-alueelta kohti Pyynikkiä. Eteläpuiston ranta-alueesta muodostuu laaja virkistysalue missä on tasaisia nurmialueita, venesatama sekä muuta puistoaluetta. Rantapuisto laajenee kaava-alueen lounaisosassa uudeksi saareksi ja rantaan on osoitettu uutta puustoa mm. luontoarvojen turvaamiseksi. Rantaan on osoitettu uimaranta ja myös uimalaitos laiturirakennelmineen.

Palvelut

Eteläpuiston alueelle sijoitetaan julkisia palveluja sekä virkistys- ja kulttuuripalveluita. Alueen asukasmäärän kasvaessa joka tapauksessa, virkistyspalveluita kehitetään ja erityisesti päivähoiton ja perusopetuksen tilat järjestetään kortteliin 96.

Virkistyspalvelut

Nalkalan rantapuiston ja Nalkalannokan ranta-alueelle mahdollistetaan monipuolisia virkistyspalveluja osoittamalla alue leikki- ja liikuntapalveluille, jonne saa rakentaa toimintaan liittyviä tiloja ja rakennelmia.

Koulukadun kenttien ympäristö on osoitettu urheilutoimintoja palvelevaksi alueeksi. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu kentän kehittämistä, mikä kytkeytyy koko kaupungin jääkenttäverkoston suunnitteluun. Kehittämisessä on kaksi vaihetta. Ensimmäisessä vaiheessa voi toimia kaksi isoa jäätetekojääkaukaloa. Toisessa vaiheessa, kun tekojääratojen tarjonta kaupungissa paranee, Koulukadun kenttien aluetta on mahdollista kehittää monipuolisena liikunta-alueena, jossa on yksi kaukalo ja pieni jääkenttä sekä useampia kesäkenttiä.

Alueelle sijoittuvilla muilla kentillä ja vapaa-alueilla on nykyisin omaehtoista harrastustoimintaa (pesäpallo, kyykkä, koirakerhot ym.), joille joudutaan tulevaisuudessa hakemaan myös uusia paikkoja, mutta Eteläpuiston kaava mahdollistaa edelleen vapaita nurmialueita omaehtoiseen harrastamiseen.

Pysäköinti on osoitettu pääsääntöisesti korttelialueilla pysäköintilaitoksiin pihojen alle. Pysäköintilaitokset toimivat vuorottais pysäköinti -periaatteella ja mahdollistaa siten myös palvelujen tarvitsemat autopaikat. Ranta-kortteleissa laitokset ovat yhdistetty toisiinsa ja ajo laitoksiin on osoitettu pääosin

kortteleiden pohjoisosista rauhoittaen kävelykatuympäristön jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

B-vaihtoehto mahdollistaa noin 2500 asukasta ja n. 500 työpaikkaa alueelle. Rakentamisen kokonaislaajuus on 138 100 k-m² josta asumiseen on osoitettu 125100 k-m² (n. 2085 asuntoa).

Eteläpuiston kohdalla ranta-alueelle muodostuu 20-70 metriä leveä rantapuisto. Julkisia ulkoalueita muodostuu kävelykaduista ja aukioista sekä puistoista. B -vaihtoehdossa 10,1 ha.

Liikenne ohjautuu uuden alueen läntiselle osalle pääosin Pyhäjärvenkadun kautta. Itäiselle osuudelle saavutaan Nalkalankadun ja Pyhäjärvenkadun kautta. Vaihtoehdossa on poistettu katuyhteys Eteläpuisto -kadulta Hämeenpuistoon. Vaihtoehdossa on esitetty kevyen liikenteen siltaa Ratinanrantaan.

Kaavan yleismääräyksellä ja rakennustapaohjeella ohjataan myös mm. alueen toteuttamisen laatua, pysäköinnin sekä ympäristöhäiriöiltä suojaamisen periaatteita sekä katujen suunnitteluperiaatteita.

4.2.4 Kaava-alueen korttelirakenne B



Ve B		
korttelit	k-m²	k-m² yht.
95	1 500+800+12 000+6800	21 100
96	2 600+1 900	4 100
582		20 000
581		23 000
444	20 000	24 000
676	4 000	
674	15 000	19 500
675	4 500	
34	10 000	10 000
673	16 000	16 000
		138 100 k-m²
Rakentaminen mahdollistaa n.		
asukasta		n. 2500
asuntoja		n. 2085
työpaikkoja		n. 500

4.3 Liikenneverkko luonnosvaihtoehdoissa A ja B

Liikennesuunnittelun kannalta Eteläpuiston kehittämisen tavoitteena on hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla, aluetta rajaavien väylien (erityisesti Tampereen Valtatie, Hämeenpuisto ja Tammerkoski) estevaikutuksen vähentäminen, sujuva liittyminen ympäröivään liikenneverkkoon sekä liikenneverkon toimivuuden varmistaminen.

Pysäköintipolitiikkaluonnoksessa alue sijoittuu keskustan kävelyvyöhykkeelle. Keskitettynä toteutettava pysäköinti parantaa viihtyisyyttä ja turvallisuutta ja vapauttaa pihalueet asukkaille.

Kaavan valmistelun aikana on todettu liikenneverkon haasteet; Liikenne tulee lisääntymään Tampereen Valtiolla ja Hämeenpuistossa ilman Eteläpuiston maankäytön muutostakin. Sekä liikenne-ennustemallin että simulointien mukaan tarkastellun Eteläpuiston suunnittelualueen verkon eteläosa on ennustetilanteessa välityskykynsä rajoilla, eikä huipputuntien ruuhkia voida täysin välttää. Ohessa otteita kaavan liikenneselvityksestä, joka on kaavan liitteenä.

Nykyiset ajoyhteydet ja niiden muutokset, Ve A



Nykyiset ajoyhteydet ja niiden muutokset, Ve B, Ramboll 2016



Simulointien perusteella liikenneverkolle on myös löydettävissä ratkaisu, joka välittää ennustetun liikenteen: ratkaisu vaatii kaksikaistaisen ajoyhteyden Hämeenpuistosta etelästä Pyhäjärvenkadulle länteen.

Kaavaratkaisun mukaisia poistuvia ajoyhteyksiä voi osittain korvata ja liikennettä sujuvoittaa, mikäli eteläosan kolmeen asuin kortteliin sijoittuva pysäköintilaitos olisi yhtenäinen ja laitokseen olisi ajoyhteys sekä itä- ja länsipuolelta.

Valmisteilla oleva uusi liikennemalli ei ehtinyt valmistua ennen kaavaluonnoksia ja vanhassa mallissa saattaa olla karkean liikenne-ennusteen vuoksi merkittäviä eroja liikennevirroissa. Jatkosuunnittelussa täsmennetään ja tarkastellaan ratkaisuja, joilla liikenneverkon kuormittavuutta voidaan vähentää. Jatkosuunnittelussa on myös käytettävissä uusi liikenneverkkomalli ja suunnittelussa huomioidaan tekeillä olevat muut keskustan alueen merkittävät liikennevirtoihin vaikuttavat

suunnitelmat, mm. juuri käynnistynyt Keskustan kehän yleissuunnitelmatyö.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet

Jalankulun kannalta vaihtoehdoilla ei ole juuri eroa. Pyöräilyn seudulliset yhteydet ohjautuvat Ve A:ssa Klingendahlin pohjoispuolella Pyhäjärvenkatua pitkin ja Ve B:ssa Eteläpuistonkatua pitkin.

Katujen poikkileikkaukset

Katujen poikkileikkaukset perustuvat kaavan viitesuunnitelmiin. Aukioiden ja katujen periaatteita ja luonnetta on kuvattu kaavan liitteenä olevassa rakennustapaohjeessa ja liikenneselvityksessä. Liikenneverkon ja katujen suunnittelua täsmennetään, kun kaavatyö etenee ja alueen muut alustavat kunnallistekniset suunnitelmat ja verkostojen siirtosuunnitelmat tarkentuvat.

Eteläpuiston täydennysrakentaminen luo edellytykset joukkoliikenteen ja palvelujen parantamiselle nykyisestä Eteläpuistossa. Etäisyydet asutuksesta bussipysäkeille ja alueen virkistyspalveluihin ovat suotuisat alle 300 m. Joukkoliikenteen pysäkit on tutkittu Etelätorin yhteyteen

Muut alueet

Yhdyskuntatekniikka

Kaava-alueella on vesi,- kaukolämpö- ja sähköjohtoja pääosin kaduilla ja niitä siirretään tarpeen mukaan, maakaasun jakelujohto tullaan liittämään samaan kaivantoon. Uusi maankäyttö edellyttää maakaasun siirtoputken ja paineentasausaseman siirtoa Maakaasun putken linjausta sekä paineentasausaseman uutta paikkaa tutkittiin kaavaa valmistellessa yhteistyössä Gasumin kanssa. Paineentasausasemalle on osoitettu kaavassa neljästä tutkitusta paikasta suotuisin paikka. Paikan edellyttämää erityissuunnittelua jatketaan ja täsmennetään ehdotusvaiheessa.

Alue on myös liitettävissä kaukojäähdytysputkistoon ja kaava edellyttää, että korttelialueilla varaudutaan jakelumuuntamoiden sijoittamiseen rakennuksiin sekä jätteiden putkikeräysjärjestelmän vaatimiin yhteisiin jätekeräyspisteisiin.

Hule-vesien laadun hallitsemiseksi kaavassa on osoitettu määräyksiä, mm. AL-korttelialueilla 2/3 pihan pinta-alasta tulee istuttaa. Kunnallisteknistä suunnittelua jatketaan kaavatyön edetessä ja asia tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

5. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan aloitusvaiheen palautteen pohjalta on laadittu vaikutusten arviointi kaavan valmisteluvaiheessa esillä olleista maankäyttövaihtoehdoista.

Vaikutustenarviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetuksen velvoitteisiin: ”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.” (MRL 9 §)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset: Asemakaavaa varten on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vaikutustenarviointi neljästä maankäytön vaihtoehdosta 0-vaihtoehdon toimiessa vertailuvaihtoehtona.

Vaihtoehdot eroavat toisistaan volyymiltaan ja muilta ratkaisuiltaan. Vaikutusten arvioinnin ja vertailun ääripäät ovat ns. Puisto-vaihtoehto, jossa on rakentamista lopullisesta ratkaisusta riippuen n. 1000-1500 asukkaalle ja VE Seelake, jossa rakentamista on 2500-3000 asukkaalle. Vaihtoehdot A ja B, jotka ovat kaavan viitesuunnitelma vaihtoehdot sijoittuvat edellisten ääripäiden väliin.

Vertailukehys ja menetelmät

Vaihtoehdot arvioidaan niiden tammikuussa 2016 saatavilla olleiden suunnitelmien mukaan. Suunnitelma-aineistot eivät ole kaikilta osin yhteismitallisia ja vertailussa on keskitytty niihin ominaisuuksiin, joista tiedot ovat olleet saatavissa.

Vaikutustenarviointiraportti on laadittu erillisraporttina ja on kokonaisuudessaan kaavan liitteenä. Kaavaselostukseen on kuvattu otteena vaikutustenarviointi kaavan viitesuunnitelmavaihtoehdoista:

- 3) Kaavaluonnoksen viitesuunnitelmavaihtoehto A
- 4) Kaavaluonnoksen viitesuunnitelmavaihtoehto B
- 5) 0-vaihtoehto.

Vaihtoehdoista on selvitetty toteuttamisen aiheuttamat ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset mm.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Maankäyttövaihtoehtojen arviointi perustuu olemassa olevaan selvitysaineistoon, kaavatyön aikana työstettyihin viitesuunnitelmiin ja laadittuihin analyysihin sekä laajaan, arviointia varten laadittuun näkymäkuva-aineistoon kustakin vaihtoehdosta. Maankäyttövaihtoehtojen näkymäkuvat on tuotettu upottamalla vaihtoehtojen mallit Tampereen kaupunkimalliin tarpeellisin sovituksin.

Arvioinnin rinnalla on tuotettu lisäksi erillisselvityksenä mm. ekotehokkuustarkastelu, jonka laadinnassa on käytetty Suomen ympäristökeskuksen ja VTT:n yhdessä kaupunkien kanssa kehittämää KEKO- laskuria, joka arvioi ekotehokkuutta luontoa ja luonnonvaroja säästävien ja päästöjä vähentävien ratkaisujen näkökulmasta. Kaavatyön valmistelun aikana on laadittu myös Taloudellisten vaikutusten tarkastelu. Selvitysten tulokset on koottu tiivistetysti vaikutusten arviointiraporttiin.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset lähialueen yhdyskuntarakenteeseen

Tampereen keskusta-alue on laaja Tammerkosken molemmin puolin sijaitseva ruutukaavakorttelialue, joka sisältää monipuoliset keskustan toiminnot ja palvelut, sekä huomattavan määrän keskustalle tyypillisiä kaupan kivijalkatiloja. Vertailussa olleet maankäytön kehittämismallit kehittävätkin Eteläpuiston aluetta keskustan asuinpainotteisena laajenemisalueena korkealaatuisine puistoineen ja kaupunkitiloineen. Vaihtoehdot eroavat kaupunkirakenteellisesti toisistaan vähäisesti rakentamisen volyymin, rantapuiston laajuuden ja kaupunkikuvassa erottuvien korkeiden rakennusten osalta. Eroja syntyy myös käyttötarkoitusten jakaumassa ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien Hämeenpuiston eteläpäänteen sekä korttelien 95 ja 96 ratkaisuissa.

Vaihtoehto A

Maankäyttöratkaisu jatkaa osin olemassa olevan kaupunkirakenteen mittakaavaa, korttelityyppiä ja kerroskorkeuksia erimerkiksi Nalkalanrannan puolella ja Klingendahlin eteläpuolella. Tampereen Valtatieltä käsin

tarkasteltuna muodostuu monimuotoinen ja vahva kaupunkirakenteen reuna.

A-vaihtoehdossa osoitetaan uusia rakennettuja korttelialueita Eteläpuisto-kadusta ja Nalkalankadusta etelään päin sekä Näsinlinnankadusta itään. Täydentävää rakentamista on esitetty lisäksi kortteleihin 95 ja 96, eli entisen kulkutautisairaalan ja Pirkanmaan musiikkiopiston ympäristöön.

Pyhäjärven rantaan on esitetty erillisiä rakennusmassoja, jotka muodostavat vaihtelevan korkuisen rakenteen, jossa korkeimmat rakennukset ovat 9-12-kerroksisia. Rakennusten pihat aukeavat järvelle etelään. Hämeenpuiston päätteeseen sijoittuu 17-kerroksinen tornirakennus. Päätteeseen sijoittuvan aukion kohdalla maastoa muokataan leikkaamalla laskemaan kohti rantaa. Aukion ympäristöstä on mahdollista muodostua vilkas urbaani kaupunkitila, joka liittyy Hämeenpuiston rantaan.

Nalkalanrannassa on kortteliin 34 esitetty varaus 2-kerroksiselle julkiselle rakennukselle. Sijainti on hyvä ja onnistuneesti toteutettuna rakennus vetäisi kävelyvirtoja alueelle keskustan suunnasta. Pyhäjärven rantaan on esitetty muutamia erillisiä rakennusmassoja.

Pirkanmaan musiikkiopiston ja entisen kulkutautisairaalan ympäristön kortteleiden länsiosaa täydentämään on osoitettu rakennusmassoja, jotka muodostavat pääosin yhtenäistä julkisivun Koulukadun ja Pyhäjärvenkadun suuntaan.

Entisen kulkutautisairaalan kortteliin 96 on osoitettu uudisrakentamista ja päiväkotisairaalan paikalle. Vaihtoehdossa korttelirakenteeseen on esitetty uusia diagonaaleja linjoja, mutta osin rakenne jatkaa olemassa katulinjojen suuntia ja korttelimuotoa.

Vaihtoehto B

Vaihtoehto B:n liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen on A vaihtoehdon kaltainen, mutta pistemäiset erilliset rakennukset rantavyöhykkeeltä puuttuvat. Suurkorttelit jäävät näin ehyiksi ja mahdollistavat hallitun kaupunkirakenteen reunan muodostaminen. Pihat jäävät ratkaisussa tuulen suojaan ja rantapuiston lounaisosaan on suunniteltu uusi tekosaari.

Täydentävää rakentamista on esitetty lisäksi entisen kulkutautisairaalan ja Pirkanmaan musiikkiopiston ympäristöön, mutta nykyistä rakennuskantaa enemmän säilyttäen, mm kulkutautisairaalan rakennuksen.

Maankäyttöratkaisu jatkaa suurelta osin olemassa olevan kaupunkirakenteen mittakaavaa, korttelityyppiä sekä katulinjojen suuntia. Vaihtoehto säilyttää maltillisesti Seelake-suunnitelmassa alueelle esitetyn runsaan kerroskorkeuden vaihtelun kortteleissa. Tampereen valtatie molemmin puolin korttelirakenteessa sijaitsevat voimakkaat rakennusmassat muodostavat vahvan portin keskustaan.

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kaukomaisemaan ja kaupunkisiluettiin

Luonnosvaihtoehdot osoittavat nykyistä rakennetumman ”portin” järven suunnasta keskustaan. Ne eivät kuitenkaan korostu kaukomaisemassa voimakkaasti ja Pyykinharju liittyy maisemakuvassa alueeseen luontevasti puustoisien rantapuiston avulla.

Viitesuunnitelman vaihtoehto B ottaa A- vaihtoehtoon verrattuna nykyiseen kaupunkikuvaan nähden maltillisimman roolin, eikä korosta voimakkaasti alueen asemaa kaupunkikuvassa. Se ei esitä uusia korkeita maamerkkejä alueelle eikä puutu yhtä voimakkaasti topografiaan. Vaihtoehdossa B hierarkisesti tärkeimmäksi maamerkiksi Eteläpuistoon jää Klingendahlin savupiippu.

Vaikutukset kaupunkikuvaan alueen sisällä

A-vaihtoehdon esittämä korkea rakennusmassa sijoittuu Hämeenpuiston päätteeseen aukion yhteyteen. Ratkaisu korostaa uuden rakentamisen roolia näkymän päätteessä ja hierarkisesti merkittävänä alueena kaupungissa. Korkeat rakennukset sijoittuvat epäsymmetrisesti, mikä haastaa Hämeenpuiston periteisen symmetriasommitelman. Uuden kaupunginosan reunan näkyminen päätteessä ei sinänsä ole ongelmallista kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta.

Hämeenpuiston päätteestä avautuvaan järvinäkymään on mahdollista molemmissa vaihtoehdoissa, A –vaihtoehdossa rakennukset rajoittavat näkymän laajuutta, mutta maaston muokkaaminen korkeusasemaa laskemalla tukee puolestaan näkymän muodostumista. Sommittelultaan symmetrinen päätteessä sekä sieltä avautuvat laajemmat järvinäkymät B tukee vahvemmin Hämeenpuiston historiallisia piirteitä ja yhteyttä Hämeenpuistosta järvelle.

Molemmat vaihtoehdot tuovat alueen nykyistä ylätasannetta pihoina ja aukioina lähemmäs järven rantaan. Pysäköintilaitokset upotetaan syntyvään korkeuseroon. Korkeuseroa rantaan sovitetaan täytöin.

Luonnosvaihtoehtojen uudelleen käännetty tielinjaus kohti Klingendahlia korostaa sen asemaa kaupunkikuvassa. Selkeä sisääntulo keskustaan ja Hämeenpuistoon sekä Klingendahlin julkisivun korostaminen on kaupunkikuvallisesti perusteltu. Vaihtoehto B korostaa enemmän Klingendahlin kulttuurihistoriallista ympäristöä, kun vaihtoehto ei esitä korkeaa rakentamista vaan Klingendahlin piippu toimii näkymän ainoana maamerkinä. Viitesuunnitelma A luo selkeämmin rakennettua päätettä Eteläpuisto-kadulle idässä, vaihtoehto B esittää urbaanin kadun puuistutuksin. Koulukatu on vihreä puistokatu ja sen kaupunkikuva muuttuu molemmissa vaihtoehtoissa. Vaihtoehtoista B säilyttää Klingendahlin ja Pyynikin välissä vihreän puistoalueen julkisten rakennusten tontteina.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja arkeologisiin kohteisiin

VE B huomioi Hämeenpuiston päätteen kulttuurihistoriallisia piirteitä. Päätteen symmetrinen ja tilallisesti avara ratkaisu mahdollistaa melko avoimet näkymät järvelle. VE A tuo voimakkaammin rakentamista puiston päätteeseen ja korostaa enemmän uutta kaupunkirakentamisen kerrostumaa. Molemmat vaihtoehdot osoittavat päätteeseen myös julkista ulkotilaa. A-vaihtoehto muokkaa kohdan topografiaa maanpintaa laskemalla ja esittämällä rakennusten rajaaman näkymäyhteyden järvelle.

Vaihtoehto A mahdollistaa julkisen ulkotilan syntymisen Klingendahlin ympäristöön ja samalla luo paremmin mahdollisuuksia Klingendahlin toiminnalliselle kehittämiselle erityisesti katutaso liiketiloille. Myös kävely-yhteys Hämeenpuistosta Eteläpuistoon on vaihtoehtoa B sujuvampi.

Musiikkiopiston ja entisen kulkutautisairaalan osalta molemmat vaihtoehdot A ja B huomioivat alueen kulttuuriympäristön arvoja. Vaihtoehdossa B kaava-alueen keskelle muodostuu kahden noppamaisen rakennuksen (musiikkiopisto ja päiväkot) muodostama puistomainen kortteli ja Kulkutautisairaalan rakennus säilyy vaihtoehdossa B.

Arkeologisten kohteiden osalta Frenckellin tiiliruukin muinaisjäännöksen ympäristö säilyy nykyisen kaltaisena, B vaihtoehdossa rakentaminen sijoittuu muinaisjäännöksestä etäämmälle. A vaihtoehdossa esitetään paikalle puistikko ja rakentamista muinaisjäännöksen vierelle.

A- vaihtoehto muodostaa urbaanin päätteen Hämeenpuistolle. Ratkaisu mahdollistaa osin Hämeenpuiston päätteen historiallisen ominaispiirteiden kehittämisen modernina julkisena ulkotilana. Näkymän päätteeseen sijoittuu Hämeenpuistosta tarkasteltuna tornitalo. Tornitalon sijoittuminen osittain näkemän päätteeseen ei huomioi Hämeenpuistolle tyypillistä symmetriaa, vaan haastaa puistosommitelman. Hämeenpuiston päätteelle aikoinaan

tyypillinen ominaispiirre oli järvelle avautuva näkymä, joka mahdollistetaan vaihtoehdossa, tosin rakennusten rajaamana. Hämeenpuiston eteläosaan ehdotettujen liikennejärjestelyjen myötä Hämeenpuiston puustoa joudutaan uusimaan Pyhäjärven ja Eteläpuisto-kadun väliseltä jaksolta. Klingendahlin edustalle on osoitettu kävelypainotteista julkista ulkotilaa. Ratkaisu voi edesauttaa Hämeenpuiston eteläosan kävely-ympäristön kehittymistä sekä yhteyttä Hämeenpuistosta Eteläpuiston alueelle. Lisäksi ratkaisu antaa mahdollisuuksia kehittää Klingendahlista toiminnallisesti nykyistä aktiivisempaa osaa kaupunkirakenteessa.

Entisen kulkutautisairaalan ja Pirkanmaan musiikkiopiston tonttien länsipuoli on osoitettu kehitettäväksi julkisena ulkotilana. Kortteleiden länsiosiin on puolestaan osoitettu uutta korttelirakennetta. Vaihtoehdossa on osoitettu purettavaksi entinen kulkutautisairaala, mutta kortteleiden muut rakennukset on esitetty säilytettäväksi. Alueen kehittäminen julkisena alueena tukee alueen historiaa julkisen palveluiden alueena. Ratkaisu tukee monelta osin hyvin alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteitä.

B vaihtoehto esittää osin symmetristä puutarhamaista päätettä Hämeenpuistolle nykyistä topografiaa kunnioittaen, mikä tukee paikan kulttuurihistoriallisia piirteitä. Lisäksi vaihtoehto mahdollistaa laajahkon näkymän Pyhäjärvelle, ennallistaen näin Hämeenpuiston ja järven historiallista yhteyttä. Hämeenpuiston eteläosassa liikennejärjestely jatkuu nykyisen kaltaisesti Hämeenpuiston molemmilla reunoilla. Tämä ei mahdollista Klingendahlin edustan rauhoittamista ajoneuvoliikenteeltä.

Vaihtoehto esittää Pirkanmaan musiikkiopiston korttelia täydentävän pistemäisen päiväkotirakennuksen. Entisen kulkutautisairaalan ympäristöä on osoitettu täydennettäväksi muodostaen korttelin reunoille ympäröivien katujen suuntaiset melko yhtenäiset rakennusmassat. Entinen kulkutautisairaala ja punatiilinen talousrakennus on esitetty säilytettäväksi. Vaihtoehto tukee melko hyvin alueen kulttuuriympäristön arvoja säilyttäen osan rakennuskannasta ja tukien Pirkanmaan musiikkiopiston ympäristön ominaispiirrettä puistomaisena pistemäisten rakennusten korttelina. Entisen kulkutautisairaalan korttelin itäosan uusi rakennusmassa mukaillee nykyisten rakennusten sijaintia, mutta esittää nykyistä huomattavasti korkeampaa rakentamista.

Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

Vaikutusten vertailu

Ramboll Oy:n laatiman liikenteen toimivuustarkastelun perusteella on esitetty liikenneverkon ratkaisu, jossa Nalkalankatu muuttuu kaksisuuntaiseksi. Tämä ratkaisu on perusteltua molemmissa vaihtoehtoissa. Erityisesti autoliikenteen saavutettavuus Tampereen Valtatietä itään heikkenee nykyisen rampin poistumisen myötä, jolloin kaksisuuntainen Nalkalankatu mahdollistaa ajoreittien monipuolisuuden tältä osin. Simulointien perusteella liikenneverkolle on löydettävissä ratkaisu, joka välittää ennustetun liikenteen.

Vaikutukset liikkumisen eri osa-alueisiin

Ajoneuvoliikenne

Kaava-alueen läpi menevällä Hämeenpuisto -kadulla on alueen läpi kulkevaa liikennettä. Muut kadut palvelevat ajoneuvoliikenteen osalta lähinnä alueen sisäistä maankäyttöä. Hämeenpuisto on olennainen osa keskustan kehää. Alueen toteutuessa liikennemäärät tulevat kasvamaan. Liikenne lisääntyy myös keskustan muun maankäytön kehittymisen myötä ja kasvattaa liikenteen haittoja suunnittelualueella. Etenkin keskustakehän osana toimivalla Hämeenpuistolla ja Tampereen Valtatiellä liikennemäärät tulevat olemaan melko suuria ja katujen suuret liikennemäärät aiheuttavat asunnoille melu- ja hiukkaspäästöjä. Melunsuojaus on huomioitava rakennusten suunnittelussa.

Yhteys Hämeenpuiston eteläpäästä Eteläpuistonkadulle on katkaistu. Tämä toisaalta helpottaa Hämeenpuiston ja Tampereen Valtatien liikenteen välityskyöngelmaa, mutta aiheuttaa jonkin verran lisää ajoneuvoliikennettä alueen nykyisille asuntokaduille.

Vaihtoehdossa A on esitetty Hämeenpuiston eteläosan ajoratojen yhdistämistä kadun itälaidalle. Kadun länsilaidalle jää 'shared space' -katuyhteys uudelle alueelle, joka liittyy Hämeenpuiston ja Pyhäjärvenkadun risteykseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tämä risteämiskohta vaatii erityistä suunnittelua. Vaihtoehdossa B Hämeenpuiston ajoradat on pidetty nykyisellään, mutta ajoyhteys Hämeenkadun ajoratojen yli Pyhäjärvenkatua pitkin on katkaistu. Ajoyhteys Eteläpuisto –kadulta Hämeenpuistoon on katkaistu, mistä aiheutuu kiertomatkaa uuden alueen eteläiselle maankäytölle, koska ajoyhteytenä etelän suunnasta saavuttaessa toimii pohjoisempi Tiiliruukinkatu.

Liikenneverkon muutokset sekä Eteläpuiston uuden maankäytön aiheuttama liikenne kuormittavat erityisesti Hämeenpuiston eteläisimpiä liittymiä. Ennustetilanteessa kaksikaistainen ajoyhteys Hämeenpuistosta länteen Pyhäjärvenkadulle on liikenteen toimivuuden kannalta välttämätön. Ruuhkainen Hämeenpuiston eteläosa erottaa Eteläpuiston kaava-alueen itä- ja länsipuolen toisistaan liikenteellisesti.

Alueen uuden rakentamisen edellyttämä pysäköinti on suunniteltu vaihtoehdoissa toteutettavan rakenteellisena pysäköintinä.

Hämeenpuistossa eroja syntyy arvotettaessa viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa. Vaihtoehdossa A esitetty Hämeenpuiston eteläpään ajoratojen yhdistäminen kadun itälaidalle eteläisimmälle korttelivälillä mahdollistaa jalankulun ympäristön monipuolisemman toteutuksen lisäten samalla kadun itäreunan maankäytölle aiheutuvia liikenteen melu- ja hiukkaspäästöhaittoja.

Uuden rakentamisen aiheuttama autoliikenteen liikennetuotos Ympäristöministeriön matkatuotuskäsikirjan perusteella arvioituna (jalankulkuvyöhykkeellä) on vaihtoehdoissa
A 4000 ajoneuvoa / vrk
B 3200 ajoneuvoa / vrk.

Vaihtoehtojen liikennetuotos saattaa muuttua olennaisestikin, kun kaupan ja vapaa-ajan toimintojen yksityiskohdat ratkeavat.

Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Joukkoliikenteen tarjontaa on lisättävä Hämeenpuiston eteläpäässä alueen asukas- ja työpaikkamäärän lisääntyessä. Nykyinen joukkoliikennelinjasto voi toimia edelleen. Lisääntyvä joukkoliikennetarjonta parantaa myös nykyisten asukkaiden joukkoliikenteen palvelutasoa.

Vaikutukset jalankulkuun ja pyöräilyyn

Alueen rakentuminen monipuolistaa pyöräilyn reittejä ja mahdollistaa nykyisen reitistön parantamistoimenpiteitä. Molemmissa vaihtoehdoissa säilyy laadukkaan reitin mahdollisuus ranta-alueita mukailleen, joka mahdollistaa sujuvan, turvallisen ja viihtyisän yhteyden keskustan suuntaan Ratinan suvannon länsirantaa pitkin. Vaihtoehdot mahdollistavat tarkemmassa suunnittelussa myös laadukkaan pyöräily-yhteyden suunnittelualueen sisällä.

Kaava-alueelta keskustan suuntaan pääsee jalan ja pyörällä Hämeenpuiston ja Ratinan suvannon kautta. Alueen rakentuminen monipuolistaa kävelyreittejä suunnittelualueella ja mahdollistaa nykyisen reitistön parantamistoimenpiteitä. Molemmissa suunnitelmavaihtoehdoissa on esitetty uutta jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä Tampereen Valtatien eteläpuolelle, joka yhdistäisi Eteläpuiston ja Ratinanrannan uudella sillalla.

Vaikutukset pysäköintiin

Alueen uuden rakentamisen edellyttämät pysäköintipaikat rakennetaan rakennusten yhteyteen, pääosin rakennusten ja

kansien alle, jolloin nykyiselle asumiselle ei ole pysäköinnin kannalta mainittavia vaikutuksia. Sen sijaan vieraspysäköinti saattaa vaikeutua joillain kaduilla, mikäli uudelle alueelle ei toteudu riittävästi vieraspaikkoja.

Vaikutukset huoltoliikenteeseen ja pelastustoimintaan

Huoltoliikenne tulee pääosin tapahtumaan toteutuvien uusien katujen ja pysäköintikansien kautta. Joillain osuuksilla on todennäköisesti myös tarvetta sallia huoltoliikennettä kevyen liikenteen väylien kautta jotta ajoneuvoliikenteen katuja ei tarvitse toteuttaa tarpeettoman paljon. Ratkaisuna kävelykadut on merkitty asemakaavaan ja eteläosa aluetta on pääasiassa jalankulun ja pyöräilyn aluetta.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen ja esteettömyyteen

Vaihtoehtojen välillä ei ole olennaisia eroja liikenneturvallisuudessa.

Liikenneturvallisuuden kannalta vaihtoehtoissa ei ole nähtävissä erityisiä riskikohtia, joita ei voitaisi ratkaista jatkosuunnittelussa.

Esteettömyys huomioidaan tarkemman suunnittelun yhteydessä, vaihtoehdot on toteutettavissa halutun esteettömyystason mukaisesti.

VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA -YMPÄRISTÖÖN

Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Eteläpuistoon on mahdollista rakentaa tiiviitä kortteleita, joiden katutason kerrokseen saadaan sijoitettua tiloja liiketoiminnoille. Parhaimmillaan niistä saadaan muodostettua yhtenäisiä kaupallisten tilojen sarjoja. Eteläpuiston liiketilat eivät kytkeydy kovin hyvin läntisen ydinkeskustan liiketiloiltaan tiiviiseen korttelirakenteeseen. Eteläpuiston palveluiden kannalta on tärkeää kehittää lähikortteleita, esim. Klingendahlin korttelia vahvistamalla sen katutason tilojen käyttöä kaupallisilla palveluilla. Yhdessä Eteläpuiston liiketilarakenteen kanssa ne vahvistaisivat alueen vetovoimaa.

Vaikutus viherverkostoon ja virkistyspalveluihin

Molemmat vaihtoehdot parantavat nykyistä virkistysyhteyttä keskustan suunnasta alueen läpi Pyynikille ja rantavyöhyke on esitetty kehitettäväksi julkisina ulkotiloina.

Vaihtoehdot A ja B mahdollistavat monipuolisen rantapuiston kehittämisen alueelle. Vaihtoehtojen erot ovat erityisesti

Hämeenpuiston päätteen lounaispuolella, jossa B –vaihtoehdossa rantavyöhyke muodostuu leveämmäksi ja vaihtoehdossa B on esitetty tekosaari, A-vaihtoehdossa täyttömaalla levennetty rantavyöhyke kaava-alueen lounaisosaan. A-vaihtoehdossa luonnonmukainen rantaviiva jää täytön alle. Täytöllä on lisäksi vaikutusta maisemarakenteeseen. Tällä hetkellä veteen jyrkästi laskevan harjun rinteeseen alle osoitettu täyttömaa muuttaa alueen korkeusasemia ja harjun luonnetta paikallisesti. Toisaalta täyttö tarjoaa mahdollisuuksia monipuolisen rantapuiston kehittämiseksi. Ilman täyttöä B-vaihtoehdon rakennettujen kortteleiden lounaiskulma ja rannan välinen alue puristuu kapeaksi ja jyrkäksi osuudeksi, joka vaikeuttaa eri osa-alueiden yhteyksiä. A-vaihtoehdossa täyttörannan alue liittyy korkeuseroista huolimatta B -vaihtoehtoa sujuvammin ylärinteeseen. Tekosaari tarjoaa uudenlaisia virkistysmahdollisuuksia erityisesti vesivirkistykseen kannalta, mm. suojaosan vesialueen saaren ja rantaviivan välillä ja uimapaikkoja saareen.

Vaihtoehdoissa esitetty rakentaminen luo sosiaalista valvontaa alueelle. Näin vaihtoehdoissa esitetyt ratkaisut saattavat edistää turvallisuuden tunteen syntymistä ja se voi edistää alueen virkistyskäyttöä eri vuoden- ja vuorokauden aikoina. Nalkalanrannan puolella vaihtoehdoissa ei ole suuria eroja viherverkoston kannalta. Rantavyöhykkeen virkistysmahdollisuudet ovat molemmissa nykyistä monipuolisempia ja virkistysyhteys nykyistä sujuvampi, yleisilmeeltään vihreämpi ja molemmat vaihtoehdot tarjoavat monipuolisemmin liikuntapalveluita.

Vaikutukset pienilmastoon, varjoisuuteen ja tuulisuuteen

Vaihtoehdossa A on esitetty osittain B-vaihtoehtoa korkeampaa rakentamista, jolla on voimakkaampaa vaikutusta alueen varjostukseen. B-vaihtoehdossa varjostus on maltillista. Ranta-alueet ovat tuulisia, mutta rantavyöhykkeen leveys mahdollistaa molemmissa vaihtoehdoissa puuston istuttamisen suojaamaan tuuilta. Vaihtoehdot muodostavat osin melko yhtenäisiä rakennusmassoja järven suuntaan, mikä lieventää tuulisuuden vaikutuksia. Kuitenkin useissa kohdissa kortteleissa olevat aukot aiheuttavat tuulisuutta korttelipihoissa. Molemmissa vaihtoehdoissa tuulet pääsevät puhaltamaan Pyhäjärveltä Hämeenpuistoon, vaihtoehdossa B voimakkaimmin. Rantavyöhykkeen puistosuunnittelussa on mahdollisuus huomioida tuulisuojaa ja edullisen pienilmaston muotoutumista.

Vaikutuksen meluun

Melun lähteitä ovat tarkastelualueella pääasiassa Tampereen Valtatien ja Hämeenpuiston ajoneuvoliikenne, mutta myös liikenne asuntokaduilla. Melun leviämisen mallinnuksessa on

käytetty ennusteliikennetietoja vuodelle 2040 kaikissa vaihtoehdoissa. Nykytilanteessa 55 dB keskiäänitasojen vyöhyke ulottuu päiväaikaan (klo 7-22) 65 metrin päähän väylästä ja yöaikana (klo 22-7) 77 metrin päähän. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan keskiäänitason ohjearvo taajamissa oleville virkistysalueille päiväaikaan on LAeq7-22 55 dB ja yöaikaan LAeq22-7 45 dB.

Rantavyöhykkeelle uusia kortteleita esittävät vaihtoehdot suojaavat ranta-aluetta melulta. Vaihtoehto A suojaa aukiota paremmin kuin B. Laskennallisen melumallinnuksen mukaan luonnosvaihtoehtojen melutasot eivät juuri poikkeaa toisistaan. Molemmissa vaihtoehdoissa Eteläpuistonkadun päiväaikainen melu hieman vähenee nykytilanteeseen verrattuna, kun liittyminen Hämeenpuistoon suljetaan.

Maaston pinnankorkeuksista johtuen molemmissa vaihtoehdoissa ranta-alueille kohdistuvat keskiäänitasot jäävät alle 45 dB.

Asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot on suurimpia (70 dB päiväaikaan ja 65 dB yöaikaan) aivan tien vierellä olevien rakennusten julkisivuilla. Julkisivuille kohdistuvia keskiäänitasoja voidaan vaimentaa rakennusteknisin ratkaisuin, esimerkiksi ikkunarakenteilla ja julkisivurakenteilla on mahdollista vaimentaa sisätiloihin kohdistuvaa melua.

Hämeenpuiston kaistalinjauksen muutoksen vierellä Hämeenpuisto 51-53 rakennuksien julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat molemmissa vaihtoehdoissa hyvin samankaltaisia. Päiväaikaan rakennusten julkisivuihin kohdistuva suurin keskiäänitaso (LAeq 7-22) on kaikissa vaihtoehdoissa 71 dB ja öisin 58 – 64 dB. Ajokaistojen sijoittaminen rinnakkain Hämeenpuiston itälaidalle ei nosta merkittävästi melutasoa verrattuna puiston laidoissa erikseen sijaitseviin ajoväyliin.

Tampereen kaupungin ohjeistuksen mukaan rakennuksen ulkosivuun kohdistuessa yli 65 dB melu, ei parveketta voi asentaa, koska lasitus ei välttämättä takaa riittävää melusuojausta.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Suunnittelualue on nykytilassaan pääosin rakennettua viheraluetta. Maankäyttövaihtoehtojen ekotehokkuutta KEKO-laskurilla arvioitaessa todettiin, että luontovaikutukset suhteessa kaupunkiseutujen keskiarvoon ovat vähäiset kaikissa vaihtoehdoissa. Arvioinnissa nykyinen puistoalue on arvioitu arvokkaaksi luontoalueeksi puiston luontoarvojen vuoksi. VE A ottaa rakentamiseen ja liikennealueeksi 2,5 ha nykyistä

puistoaluetta ja VE B 2 hehtaaria. Suunnitelman myötä läpäisemättömän maa-alan osuus kasvaa joitakin hehtaareja. Tarkastelussa ei ole huomioitu mahdollisia viherkattoja ja läpäiseviä piha- ja kansirakenteita, joiden avulla voidaan läpäisevää pintaa lisätä merkittävästi.

Maankäyttövaihtoehdoissa ei ole suoria vaikutuksia Pyynikin luonnonsuojelualueeseen. Pyynikin virkistysalueeseen kohdistuva käyttöpaine saattaa lisääntyä. Toisaalta käyttöpaine saattaa jopa vähentyä uusien monipuolisten viheralueiden tarjonnan myötä.

Lepakkoselvityksen perusteella maankäytön muutokselle alueelle ei ole esteitä lepakkojen takia. Kaavoituksella ei katsota olevan vaikutusta Joselinniemen saalistusalueeseen. Ratinan sillan ympäristöön saattaa olla vaikutusta esimerkiksi lisääntyvän valaistuksen takia.

Vaikutukset eri lepakkolajeihin vaihtelevat. Alueen yleisin lepakkolaji, Pohjanlepakko ei häiriinny valaistuksesta. Lepakkoselvityksessä todetaankin, ettei ”alueen rakentamisella ole todennäköisiä vaikutuksia pohjanlepakon esiintymiseen”. Sippalajit suosivat puolestaan suojaisia alueita. Viiksisipoille soveltuvia alueita on Pyynikin alueelle, eikä sinne kohdistu suoria maankäytön muutoksia, joten vaikutukset siippalajeihin jäävät todennäköisesti vähäisiksi.

Lepakkoselvityksen mukaan jatkosuunnittelussa lepakkojen elinolosuhteita tulee huomioida mahdollistamalla lepakkoiden kulkuyhteys Pyynikiltä Ratinansillalle osoittamalla alueelle riittävästi puustoa.

Luonnosvaihtoehtojen vaikutukset alueen luontoarvoihin ovat samankaltaisia. Vaihtoehdot osoittavat leveähkön, monipuolisen vihervyöhykkeen kaavan ranta-alueelle. Uuden rakentamisen myötä osa lisääntyvästä viheralueiden käyttöpaineesta arvioidaan suuntautuvan erityisesti Eteläpuiston rannoille, eikä Pyynikin luonnonsuojelualueeseen arvioida kohdistuvan voimakkaasti lisääntyvää käyttöpainetta.

Ekologisen yhteyden osalta luonnosvaihtoehdot muodostavat viherkäytävän rannan suuntaisesti ja mahdollistavat monipuolisemman ekologisen yhteyden.

B-vaihtoehdossa esitetyllä rannan täytöllä on todennäköisesti vaikutusta rinteiden paikallisesti arvokkaaseen kasvillisuuteen. Vaihtoehto A esittää lounaisosan rannan maastonmuotoilua vaihtoehtoa B vähemmän ja vaikutukset rinteiden kasvillisuuteen arvioidaan olevan pienemmät. A -vaihtoehdossa kaava-alueen lounaisosaan on sijoitettu tekosaari. Järvenpohjan mahdollisista luontoarvoista ei ole tehty selvitystä ja vaikutuksia merenpohjan eliöstöön ei voida arvioida.

Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä pilaantuneisiin maihin

Alueen luontainen maaperä on maaperäkartan sekä alueelta tehtyjen selvitysten perusteella pääosin hiekkaa tai silttiä. Puistoalueella luonnontilaisia maakerroksia peittää vaihtelevan paksuinen kerros, osin pilaantunut, täyttömaata.

Molemmista vaihtoehdoista kohdistuu vaikutuksia maaperään. Alueelle kaavaillut rakentamistoimenpiteet aiheuttavat pilaantuneen maapohjan kunnostustarpeen, jonka seurauksena maaperässä olevien haitta-aineiden määrät pienevät. Vaikutuksen suuruus on suoraan riippuvainen uudelleen rakennettavan alueen laajuudesta.

Eri kaavavaihtoehtojen vaikutus kallioperään riippuu voimakkaasti maanalaisten kellaritilojen määrästä ja laajuudesta. rakentamistoimenpiteillä on hyvin pieni tai ei mitään vaikutusta kallioperään. Näin ollen eri vaihtoehtojen välillä ei ole eroavaisuuksia tässä suhteessa.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Tampereen kaupungin hulevesiohjelman (2012) mukaan hulevesien hallinta tulee sisällyttää uusilla kaava-alueilla määräysiin, mutta hulevesien hallintamenetelmiä voidaan ottaa käyttöön myös vanhoilla kaava-alueilla. Ohjelman mukaan keskusta-alueen uusien rakennusten tai yhdyskuntatekniikan aiheuttamat hulevedet ensisijaisesti viivytetään, selkeytetään ja imeytetään.

Eteläpuiston asemakaava-alueen eteläosan hulevedet eivät kaupungin mukaan kuormita jo olemassa olevaa hulevesiverkostoa, sillä alueen hulevedet voidaan johtaa omalla verkostolla Pyhäjärveen. Kaavan ehdotusvaiheessa laadittavassa hulevesisuunnitelmassa selvitetään mm. alueen tulvareitit ja niiden kehittämistarpeet. Koska kaava-alue sijaitsee suuren vesistön välittömässä läheisyydessä, on hulevesien laadun hallinta määrällistä hallintaa, kuten viivytystä tärkeämpää.

Maankäytön kehittymisen vaikutukset pintavesimääriin

Eteläpuiston alueen kehittymisen seurauksena alueelta syntyvä hulevesimäärä kasvaa nykytilanteeseen verrattuna läpäisemättömien pintojen kasvun myötä. Hulevesien määrän kasvu ei juuri eroa Aja B -vaihtoehdoissa.

Eteläpuiston alueen kehittymisen myötä ja etenkin liikennemäärien lisääntyessä seurauksena alueelta syntyvien hulevesien laatu muuttuu. Hulevedet liuottavat kivilta pinnoilta muun muassa: kiintoainesta, ravinteina sekä fosforia että typpeä,

metalleja, kuten kromia, kuparia, lyijyä, nikkeliä ja sinkkiä, klorideja, öljyjä, rasvoja, orgaanisia yhdisteitä (ml. PAH-yhdisteet)

Suuri osa eri aineista on yhdistyneenä kiintoainekseen, jota irtoaa pinnoilta sekä syntyy hiekoituksen johdosta. Hulevesien hallintatoimilla tulisi tämän johdosta pyrkiä kiintoaineksen pidättymiseen. Laadullista vaikutusta ei voi arvioida määrällisesti ilman kohdekohtaista laskelmaa, jossa on huomioitu liikennemäärät ja muut toimet sisältäen esimerkiksi talvikunnossapidon. Hulevesien laatua parantavia hallintatoimia on toteutettavissa vaivattomasti molempiin luonnosvaihtoehtoihin.

Maankäytön kehittymisen vaikutukset pohjavesiin

Keskustan ja Eteläpuiston alueella ei aiempien selvitysten mukaan sijaitse vedenhankinnan kannalta merkittäviä pohjavesialueita, joten vedenhankinnan kannalta merkittäviä vaikutuksia alueen kehittämisellä ei ole.

Rakentamisen aikaiset vaikutukset vesiin

Alueen rakentuessa alueella syntyvät hulevedet sisältävät normaaliin huleveteen verrattuna kohonneita kiintoaineksen ja muiden haitta-aineiden arvoja. Täyttömaan rakentaminen kuormittaa vesistöä rakentamisen ajan ja mahdollisesti lyhyen aikaa valmistumisen jälkeen. Käytettäessä puhtaita maamassoja rakentaminen vaikuttaa lähivesistöön lisäämällä kiintoaineksen johdosta veden sameutta, jolla voi olla vuodenajasta riippuen vaikutuksia vesieliöihin mm. kaloihin.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Vaikutukset asukaspohjaan ja työpaikkamäärään

Vaihtoehto A tuo enemmän uusia asukkaita alueelle ja siten mahdollistaa parhaiten myös muiden toimintojen kehittämisen alueella ja tuo myös enemmän urbaaneja työpaikkoja alueelle ja varmistaa keskustalle tyypillisen käyttötarkoitusten sekoittuneisuuden. Vaihtoehdossa B työpaikkojen määrän suhde asukkaisiin on suurempi kuin A:ssa, vaihtoehto näyttää lukujen mukaan tuottavan vain vähän lisää asukkaita alueelle, mutta työpaikkoja vastaavasti enemmän. Tällöin asukkaiden ja työpaikkojen suhde tulisi säilymään nykyisellään, mutta pienempi asukasmäärän lisäys ei välttämättä mahdollista työpaikkojen ja palveluiden saamista alueelle.

Vaihtoehtoista A tuottaa n. 2700 asukkaan lisäyksen alueelle, jolloin Kaakinmaa-Nalkala alueen väkiluku kasvaisi lähes 9000 asukkaaseen. Riittävän asukasmäärän lisäyksen kautta mahdollistuu palveluiden toteuttaminen alueella.

Esitettyihin suunnitelmiin perustuva laskennallinen työpaikkatuotos vaihtoehdottain on A 613 kpl, B 498 kpl.

Yleisten alueiden ja vesihuollon toteutuskustannukset

Suunnitelmien pohjalta laskettiin katurakentamisen ja vesihuollon, puistoalueiden sekä ranta- ja siltarakenteiden rakentamisen kustannukset. Myös järven rannan täyttöjen ja ruoppausten kustannukset arvioitiin. Laskelma sisältää rakentamisen yleiskustannukset.

Kunnallisteknisten verkostojen ja katurakentamisen osalta vaihtoehdot ovat edullisia, koska voidaan liittyä lähellä sijaitsevaan nykyiseen verkkoon vähäisin investoinnein. Vaihtoehtoista kunnallisteknisten kokonaiskustannusten osalta kalliimpi on A-vaihtoehto, jossa rakentamisen kustannukset ovat noin 21 milj.€ ja B vaihtoehdon kustannusten ollessa n 20 milj.€. Vaihtoehdossa A rakentamisen määrä on kuitenkin suurempi, joten vaihtoehto on suhteellisesti edullisempi. Kokonaisuutena vaihtoehtojen tuottamien kunnallisteknisten kustannusten suuruuserot ovat pienet. Suhteutettaessa kustannukset rakentamisen tuloksena muodostuvan virkistysalueen pinta-alaan ovat vaihtoehdon B kustannukset edullisemmat. Molemmissa vaihtoehtoissa kallein yksittäinen kuluerä ovat rakenteet.

Aluekehityksen tuottavuus kaupungin kannalta

Suunnittelualueella kaikki rakennettava maa on kaupungin omistuksessa. Hankkeen toteutuessa kaupunki tulee myymään alueen maat kiinteistöyhtiöille. Hanke on kaupungille taloudellisesti sitä edullisempi mitä enemmän alueelle rakennetaan.

Molemmissa vaihtoehtoissa kulujen osuus on 22 % tuotoista. Tuottoihin lisätään myös oletettavat verotulot.

Kiinteistöjen toimitilojen tuottavuus

Alueelle on suunniteltu asuntojen lisäksi toimistotilaa, liike- ja palvelutilaa sekä erilaista kulttuuri- ja opetustilaa. Todennäköisesti kaikki toimisto- ja liiketilat tulevat vuokrattavaksi, joten niille laskettiin markkinahintaiset vuokratuotot nykyisillä vuokratasoilla (Catella: Markkinakatsaus 2016/kevät). Kiinteistöjen tavoitehinnat on määritelty Newsecin aiemmin määrittämien rakennusoikeuden arvojen pohjalta.

Kiinteistöjen liiketilojen tuottotasoa verrattiin kiinteistöjen rakennusoikeuden mukaiseen tavoitehintaan. Toimistotilojen tuottotaso jää hieman alle tavoitetason, kun vuokrataso liikkuu Tampereen keskustan reuna-alueiden ylärajalla. Vastaavasti

liiketilöjen tuottotaso ei ole lähellä tavoitearvoja, jos vuokratasot liikkuvat Tampereen keskustan reuna-alueiden ylärajalla, mikä pitäisi olla tavoitteena. Newsec on arvioinut liiketilöjen neliöhinnat selvästi korkeammiksi kuin toimistöjen neliöhinnat, tällöin liiketilöjen hintataso tulee saada lähemmäksi toimistöjen hintatasoa, jotta liiketilöjen toteutus mahdollistuisi. Kun toimitilat ovat toteutuneet, tarjoutuu niissä työpaikkoja tamperelaisille ja alkaa myös kertyä verotettavaa liikevaihtoa, eli positiivista vaikutusta yhteiskunnan tulonmuodostukseen.

Vaikutukset yhdiskunnan ja rakentamisen ekotehokkuuteen

Vaikutustenarvioinnin tueksi laadittiin ekotehokkuustarkastelu esitetyistä maankäyttövaihtoehdoista hyödyntäen kaupunkien ja kuntien ekotehokkuuslaskuriksi kehitettyä KEKO-työkalua. KEKO on tutkimukseen perustuva laskentamalli, joka perustuu SYKEssä, VTT:llä ja Aalto-yliopistossa kehitettyihin menetelmiin. KEKO määrittää alueellisen ekotehokkuuden suhteuttamalla yhdiskuntarakenteen tai sen muutoksen aiheuttamia ympäristövaikutuksia yhdiskunnan fyysisten tilöjen tai toimintöjen määrään. Työkalu laskee maankäytön muutoksesta, rakentamisesta sekä rakennusten käyttöön liittyvästä kulutuksesta kasvihuonekaasupäästöt, luonnonvaröjen käytön sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemipalveluihin. Työkalu mahdollistaa vaihtöehtöjen vertailun keskenään ja suhteessa kansalliseen keskiarvoon. Tarkastelun tarkkuustaso riippuu suunnitteluvaiheesta ja saatavilla olevasta tiedosta.

Vaihtöehtöjen ekotehokkuus - KEKO-laskennan tuloksia

Molemmat kaavaluonnosvaihtöehdot tuottavat Suomen kaupunkiseutöjen keskiarvoa ekotehokkaamman lopputuloksen. Kasvihuonekaasupäästöt ja luonnonvaröjen käyttö osoittautuvat merkittävimmitse osatekijöiksi, kun taas luontövaikutusten suhteellinen vaikutus kokonaisekotehokkuuteen jää melko vähäiseksi. Nykyinen puistoalue on rakennettua puistoa, jolloin luontövaikutus on pienempi kuin jos rakentamisen kohteena olisi koskemattomia luontöalueita. Lisäksi suunnitelmissa esitetyt täytöt mahdollistavat osaltaan uusien viheralueiden rakentamisen ranta-alueelle.

KEKO-laskurin käyttämä kansallinen vertailuarvo kasvihuonekaasupäästöille kerrosalaa kohti on yhteensä 1,76 t/k-m² 50 vuoden tarkastelujaksolla. Molemmat vaikutustenarvioinnin vertailtavat luonnosvaihtöehdot jäävät tämän alle.

Vaihtöehtöjen välillä ei ole suurta eroa elinkaaren aikana kertyvien asukasmäärään tai kerrosalaan suhteutettujen kasvihuonekaasupäästöjen osalta. KEKO-laskennan mukaan noin

puolet alueen tuottamista kasvihuonekaasupäästöistä 50 vuoden elinkaarella aiheutuu rakennusten rakentamisesta ja kunnossapidosta. Sama trendi on nähtävissä kaikissa vaihtoehdoissa. Rakentamisen laatuun, käytettäviin materiaaleihin ja materiaalitehokkuuteen tulee siten kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.

Liikenne osoittautuu alueella toiseksi merkittävimmäksi päästölähteeksi elinkaaren kokonaispäästöjen osalta. Nykyisen rakenteen täydentäminen vahvistaa myös joukkoliikennettä.

Energiatehokas rakentaminen ja kestävä energiahuolto mahdollistavat alhaiset kokonaispäästöt energian kulutuksesta. Alueella on hyvät mahdollisuudet kestäväan energiahuoltoon; alueella on kaukolämpöverkko ja myös kaukojäähdytysverkostoa rakennetaan parhaillaan alueelle.

Luonnonvarojen käyttö

Kaavaluonnosvaihtoehtojen materiaalien kulutus kerrosalaa kohden on kaupunkiseutujen keskiarvoa tehokkaampia. Eteläpuistossa voidaan hyödyntää jo olemassa olevaa infrastruktuuria. KEKO-laskennassa arvioitu infrastruktuurin materiaalien kulutus jää vaihtoehdoissa huomattavasti alhaisemmaksi kuin kaupunkiseutujen keskiarvo 1,46 tonnia/k-m²/50 v.

Energiatehokas rakentaminen ja kestävä energiahuolto mahdollistavat alhaiset kokonaispäästöt energian kulutuksesta. Eteläpuistolla on hyvät mahdollisuudet kestäväan energiahuoltoon; alueella on kaukolämpöverkko ja myös kaukojäähdytysverkostoa rakennetaan parhaillaan alueelle.

Eteläpuisto sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustan palveluista, ja mikäli sama määrä asukkaita sijoittuisi ulommille vyöhykkeille, liikenteen osuus kokonaispäästöissä korostuisi huomattavasti enemmän. Rakenteellista pysäköintiä ei vaihtoehtojen lähtötietojen erojen vuoksi huomioitu laskelmissa. Rakenteellinen pysäköinti on kuitenkin suositeltavaa alueella, sillä se vähentää tarvetta maa-alan käyttämiseen pysäköintiin ja sitä kautta mahdollistaa viihtyisien julkisten tilojen toteuttamisen. Rakenteellinen pysäköinti myös mahdollistaa pysäköinnin kustannusten kohdentamisen käyttäjille, joka varsinkin keskusta-alueella ohjaa asukkaita hyödyntämään julkista liikennettä. Kaupunkirakenteen tiivistyminen lisää viheralueiden käyttöpaineita. Luontoarvojen säilyttäminen monipuolista kasvillisuutta ja kaupunkivihreää lisäämällä on ekologisen kestävyuden ja kaupunkiympäristön viihtyisyyden näkökulmasta merkittävä täydennysrakentamisen yhteydessä ratkaistava tekijä.

Muut vaikutukset

Yritysvaikutukset

Molemmat kaavaluonnosvaihtoehdot osoittavat alueelle liike- ja palvelutilojen merkittävän lisäyksen. Asuin kortteleiden julkisiin jalankulkualueisiin ja aukiotiloihin liittyvien kivijalkatilojen sekä erillisten liikekiinteistöjen aluevarausten myötä alue tarjoaa monipuoliset mahdollisuudet yritystoiminnalle.

5.1 Nimistö

Eteläpuiston kaava-alueen nimistöä, jota täsmennetään kaavatyön edetessä. Kaavaluonnoksiin on osoitettu alustavia ajatuksia katujen ja aukoiden sekä puistojen nimistöstä mm.:

Koulukadunkenttä
Eteläpuisto
Sigrid Blomin puistikko/ katu
Eteläranta
Nalkalan rantapuisto
Nalkalannokka
Hämeenpuisto
Etelätori
Eteläsatama
Koulukadun/ Koulun terassi/aukio
Kalkkiruukin aukio/puistikko
Papinterassi
Etelänurkka
Eteläinen rantakatu
Koulukatu
Eteläpuistonkatu
Kurilankatu
Nalkalankatu
Tiilisolininkatu
Laureninkuja
Uimalaitos
Saari
Sointukuja