



TAMPERE

3.3.2025

Kaleva, Vanha Domus, asemakaavan muutos, Asemakaava nro 8784

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

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

Valmisteluvaiheesta

**nähtävilläoloaikana 16.11. – 7.12.2023 saadut
mielipiteet ja kommentit (yhteensä 8 kpl)**

Vastauksia/toimenpiteitä edellyttäviä kohtia alleviivattu.
Ilmakuva suunnittelualueesta.



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Viheralueet ja hulevedet, maisematiimi Asemakaava nro 8784 ei ole varsinainen viherkerroinkaava, mutta <u>tarvitsisi laadukkaan pihasuunnitelman</u> sekä kohteen ahtauden että ympäristön arvojen vuoksi. Pihasuunnitelmassa tulee tutkia myös tontin tasaus ja arvioida puiden, myös istutettavien realistiset mahdollisuudet paremmin. Myös kasvilajeissa ja pihasommitelmassa voisi miettiä paremmin aikakauden lajeja, muotoja ja materiaaleja sekä laittaa rakennustapaohjeeseen aiheesta suositukset. Varsinaisen oleskelupiha-alueen koko vaikuttaa pieneltä suhteessa ympäröivän rakennetun ympäristön oleskelupihoihin samoin kuin asemakaavan 10 prosentin ulko-oleskeluvaatimukseen. Pihasuunnittelun yhteydessä kehotamme myös harkitsemaan viereisen LPA- alueen liittämistä tonttiin paremman pihaväljyyden saamiseksi, ja jotta uudisrakennus istuisi tilallisesti paremmin tontille ja ympäristöönsä.	Asemakaavan yhteydessä on laadittu erillinen pihasuunnitelma kaupungin viheralueyksikön ohjauksessa.	Pihasuunnitelma on kaavaehdotuksen liiteaineistona.
Pirkanmaan ELY-keskus Ei lausuntoa, mutta kommentti: ELY-keskus kiinnittää huomiota purkavan täydennysrakentamisen haasteisiin. Kaavaluonnosaineistoon sisältyvän tarkastelun valossa <u>paras ratkaisu olisi rakennusten säilyttäminen ja laaja peruskorjaus</u>. Purettaessa myös menetetään rakennuksiin liittyviä paikallisia kulttuuriympäristön arvoja. ELY-keskus kuitenkin näkee, että kaavaluonnoksessa osoitettu uudisrakentaminen on suunniteltu hyvin. Arkkitehtoninen idea on kantava ja kaavamääräykset tukevat uudisrakentamisen sovittamista kaupunkikuvaan.	Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen täydentää Kalevan kaupunginosaa korkeatasoisella tavalla. Samalla kaupunki tiivistyy sisäänpäin: tehokkaan joukkoliikenneyhteyden varrelle lisätään kestäväällä tavalla asumista.	Ei toimenpiteitä.

Pirkanmaan maakuntamuseo Kaava-alueelta on nyt laadittu asianmukainen rakennushistoriaselvitys. Selvityksessä Vanhalla Domuksella on todettu olevan historiallista arvoa sekä opiskelija-asumisen että sivistyshistorian edustajana. Vanhalla Domuksella on myös merkittävää rakennushistoriallista arvoa Kalevan modernin rakennusperinnön edustajana. Lisäksi Vanhan Domuksen kokonaisuuden todetaan olevan maisemallisesti keskeinen osa Kalevan rakennuskantaa. Kaavaluonnoksessa Vanhan Domuksen A-osa on tarkoitus säilyttää. Sitä turvaavat suojelumerkintä sr-33 sekä kaavamääräys sj-24, joka ohjaa rakennuksessa tehtäviä muutoksia. Sen sijaan rakennuksen osat C-E ohjataan asemakaavaluonnoksessa purettaviksi. Vanha Domus muodostaa lähes yhtäjaksoisesti rakentuneen, yhtenäisen kokonaisuuden, eikä rakennushistoriaselvitys nosta sen eri osia keskenään kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan eriävään asemaan. Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu johtaa Vanhan Domuksen kaupunkikuvallisesti näkyvimmän A-talon suojeluun sekä uudisrakentamiseen, jossa on huomioitu Kalevan kaupunginosan rakennuskannan ominaispiirteet. Kaavaratkaisussa menetetään purkamisen myötä C-E-rakennusten kulttuurihistorialliset arvot, mikä asianmukaisesti todetaan kaavan vaikutusten arvioinnissa. Rakennusten omistaja perustelee ratkaisua sillä, että Vanhan Domuksen rakennukset ovat teknisen käyttöikänsä päässä. Vanhasta Domuksesta on laadittu kuntoarvioraportti. Maakuntamuseo on tutustunut Vanhan Domuksen suurempaa rakennusta koskevaan kuntoarvioraporttiin. Kattavan käsityksen saaminen kohteen rakenteiden kunnosta sekä mahdollisten vaurioiden laajuudesta ja korjattavuudesta edellyttäisi kuitenkin pintaa syvemmälle ulottuvaa, suunnitelmaan perustuvaa kuntotutkimusta.	Merkittävä syy purkavaan täydennysrakentamiseen on paitsi nykyisten rakennusten korjausvelka, myös mahdollisuus täydentää kaupunkia kestäväällä tavalla tehokkaan joukkoliikenteen vaikutusalueella. Uudisrakentaminen luo Kalevaan uuden kerrostuman, ja laadukkaan arkkitehtuurin myötä on mahdollista luoda uusi merkkirakennus Kalevan arvokkaaseen kaupunginosaan.	Ei toimenpiteitä.
--	---	--------------------------

Kaavan vaikutustenarvioinnissa on asianmukaisesti verrattu kaavaluonnoksessa esitettyä ratkaisua vaihtoehtoon, jossa kaikki rakennukset suojeltaisiin. Vaikutustenarviointi on erittäin laadukasta. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että Vanhan Domuksen kunnosta ei ole esitetty sellaista tietoa, joka osoittaisi rakennusten kunnan olevan poikkeuksellisen huono vaikkakin opiskelijatalokokonaisuudelle on päässyt kertymään huomattavasti korjausvelkaa. <u>Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu ei uhkaa läheisen Kalevan kirkon ja kaupunginosan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä, mutta se hävittäisi osan Vanhan Domuksen kokonaisuuden merkittävistä rakennetun ympäristön arvoista. Kaavaratkaisu on erityisen suotuisa opiskelija-asuntojen määrän osalta, mutta kaavan vaikutukset ovat kaikki nykyiset rakennukset säilyttävää vaihtoehtoa heikommat paitsi rakennetun ympäristön arvojen myös hankkeen hiilijalanjäljen ja luonnonvarojen kulutuksen osalta.</u> Mikäli Vanhan Domuksen rakennusten kunnosta ei saada merkittävää uutta tutkimustietoa, Pirkanmaan maakuntamuseo esittää vielä harkittavaksi kaavaratkaisun muuttamista koko Vanhan Domuksen rakennuskannan säilyttäväksi. Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.		
--	--	--

Kaupunkikuvatoimikunta Kaupunkikuvatoimikunta pitää arkkitehtuurikilpailun pohjalta <u>kehitettyä asemakaavaratkaisua onnistuneena</u>. Vanhan Domuksen säilyttäminen ja uuden rakennusmassan sijoittuminen kortteliin tuottaa mittakaavaltaan miellyttävää kaupunkitilaa huomioiden pääosin olemassa olevan alueen arvot. Rakennusrunkojen kapeus on alueelle tyypillinen piirre ja uudisrakennuksen syvempi runko ja päätyjen viistoudesta syntyvä syvärunkoinen vaikutelma mietityttivät toimikunnan jäseniä, mutta todettiin myös, että viistot rakennusmassat ovat tärkeä osa uudisrakennuksen arkkitehtuuria. Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että <u>asemakaavamääräykset ja rakentamistapaohje antavat riittävästi tukea rakennussuunnittelun onnistumiselle</u>. Alueelle sopivaa julkisivumateriaalia arvioidaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Itäosan autopaikoitusalueen lisääminen kaava-alueeseen antaisi lisätilaa rakennusten sijoittelulle.	Merkitään tiedoksi.	Ei toimenpiteitä.
Pirkanmaan liitto Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa nyt nähtäville asetetusta valmisteluaineistosta. Pirkanmaan liiton aikaisemmin kaavatyöstä esittämä palaute on otettu asemakaavaluonnosta laadittaessa riittävällä tavalla huomioon. Eri suunnitteluratkaisuvaihtoehtojen kuvaukset sekä kaavaluonnosvaiheen vaikutusten arviointi vaikuttavat huolellisesti laadituilta.		
Hulevesien hallinta Hulevesiselvitys on laadittu valmisteluvaiheessa ja sitä täydennetään tarpeen mukaan ehdotusvaiheessa.	Merkitään tiedoksi.	Ei toimenpiteitä.
Tampereen Energia Sähköverkko Ei kommentoitavaa tässä vaiheessa.	Merkitään tiedoksi.	Ei toimenpiteitä.

DNA Tower Finland Ei huomautettavaa. Mikäli lopullinen kaavaehdotus poikkeaa oleellisesti luonnos- ja valmisteluvaiheen suunnitelmista, toivomme saada oikeuden lausua siitä uudelleen.	Merkitään tiedoksi.	Ei toimenpiteitä.
As Oy Telehovi Suunnitelmat ovat pääosin sisällöltään hyvät. Kiinnitämme kuitenkin huomiota lisääntyvän asukasliikenteen luonteviin kulkuväyliin. Toivottavasti asukasliikenne ei ohjaudu Telehovin pihan läpi Sammonkadulle esimerkiksi talon päädyssä sijaitsevalle ratikkapysäkille. As Oy Telehovi (Sammonkatu 35) esittää, että 1) <u>jalankulun ja pyöräliikenteen reitit tulee toteuttaa siten, että asukasliikenne tontilta ei ohjaudu Väinämöisenkadun ja Sammonkadun välissä yksityisten taloyhtiöiden pihojen läpi</u> 2) edelliseen kohtaan liittyen muistutamme, vaikka se ei tähän kaavaan suoraan vaikuta, että <u>Joukahaisenkadun jalankulkuolosuhteissa Väinämöisenkadun ja Sammonkadun välillä on kehittämistä</u> jotta reitti muodostuu houkuttelevammaksi 3) rakentamisen seurauksena maisema tulee muuttumaan raskaaksi, joten toivomme, että <u>pihapuut ym. istutetaan mahdollisimman suurikokoisina.</u>	Jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat yleisellä katuverkolla. Kaupungilla ei ole mahdollisuuksia eikä toimivaltaa estää kulkua yksityisen tontin kautta. Joukahaisenkadun kehittämistarve on kaupungilla tunnistettu, mutta toimenpiteiden toteutus ei ole vielä saanut rahoitusta. Piha-alueita koskien on asemakaavassa määräys: ”Piha-alueet kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.” Asemakaavan toteuttamista ja siten myös istutettavien puiden kokoa valvoo rakennusvalvonta.	Liikennettä koskeva palaute on viety tiedoksi kaupungin liikennesuunnittelulle.

