

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPPI-PETSAMO, KAUPINOJAN VESILAITOKSEN MUUTOS JA LAAJENNUS, KAUKOKYLMÄLAITOS, UIMAPAIKKA JA SAUNA. KAUPINPUISTONKATU, KORTTELI 883, YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON KORTTELI, KATU-, PUISTOALUEET. KAAVA NRO 8506.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.2.2014 päivättyä, 22.4.2014 ja 25.8.2014 tarkistettua kaavaa nro 8506. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.



Copyright © 2013 Blom

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee noin 2,7 km koilliseen Tampereen ydinkeskuksesta. Asemakaava koskee Kaupin kansanpuiston viheraluetta. Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Kaupin ja PetSAMON kaupunginosaan sijoittuvia katu-, pysäköinti- ja puistoalueiden osia ja korttelia 883.

Alueen asemakaavan muutoksen osapuolina ovat Tampereen Energiantuotanto Oy, Tampereen Vesi, UKK –instituutti, Kaupinojan sauna, Tampereen Talviuimarit ry, kaupungin vuokralaisena oleva Vene71 ry (jonka vuokralaisena Hiking Travel ky ja Tampereen Taivalajat ry), Kaupin kansanpuiston ja urheilupuiston osat ja kaupungin omistamat kiinteistöt sekä Näsijärven kalastuskunta.

Kaava-alue rajautuu lännessä Kaupin kansanpuistoon, etelässä Kaupinpuistonkadun alueeseen, idässä UKK-instituutin tonttiin ja Kaupin urheilupuistoon ja pohjoisessa Näsijärven vesialueelle.

Suunnittelualueen rakennukset ja kiinteistöt ovat Tampereen kaupungin omistamia ja osa maa-alueesta kuuluu UKK-instituutin säätiölle, joka on vuokrannut määrällän Kaupinojan saunalle. Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy Kaupinpuistonkadun katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on n. 8,1266 ha.

Kaavan tavoitteet

Tällä asemakaavalla muutetaan kaava-alueen maankäyttö esitettyjen suunnitelmien mukaiseksi huomioiden liikenne ja käyttäjät. Asemakaavalla muodostetaan tontti Kaupinojan saunalle ja muutetaan ja laajennetaan vesilaitoksen ja kaukokylmän tonttia sekä osoitetaan uimapaikka ja venepaikat toimintoihin. Kaukokylmän osalta työ liittyy Kaupin Kampus hankkeeseen. Kaavan tavoitteena on osoittaa myös kulttuurihistoriallisesti merkittävät osat rakennuksista ja kulttuuriperinnöstä.

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Tampereen Energiantuotanto Oy. Tampereen Vesi on antanut suostumuksen tontin 883-1 kaavan muuttamiselle. Dno: 4998 /10.02.01/2013

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.6. - 9.8.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide, maakuntamuseon lausunto ja kaksi eri hallintokunnan kommenttia. Mielipiteessään Hiking Travel tuo esiin alueen käytön luonnetta ja olosuhteita. Hiking Travel on käynyt neuvotteluja kaupungin kanssa alueen kehittämisestä tamperelaisten huoltoliikuntaa palvelevan käytön ja Hiking Travel:n toimintaedellytysten parantamiseksi. Mielipiteessä tuodaan esiin Hiking Travelin kehittämis ehdotukset venesataman ja uimarannan käytön osalta.

Maakuntamuseon lausunnossa tuodaan esiin alueen ja rakennusten huomattava kulttuurihistoriallinen arvo. Alue on inventoitu Kauppi-Niihaman Osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä. Vedenpuhdistuslaitoksesta on tehty rakennushistoriaselvitys. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että alueella on toiminut 1900 –luvun vaihteessa Kaupinojan saha, johon voi liittyä muinaismuistolain suojaamia jäännöksiä tai muita suojeltavia kohteita. Yleisöilmoituksen mukaan alueella on havaittu kalliohakkauksia. Edellisten vuoksi alueella tulee suorittaa tarkkuusinventointi. Asemakaavaluonnos selvitysaineistoinen tulee lähettää maakuntamuseoon lausunnonle. Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta tulee pyytää lausunto Museovirastolta.

Pirkanmaan liitto ilmoittaa, ettei heillä ole kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ympäristönsuojelu kommentoi suunnittelussa huomioon otettavaksi, että uimarannan ja venesataman yhteen sovittamisessa varmistetaan uimarannan turvallinen käyttö. Alueen kookkaan puuston, rantakallioiden ja muiden luontoarvojen säilyttäminen ja huomiointi otetaan huomioon suunnittelussa. Lisäksi, että kaukokylmän putkilinjat sijoitettaisiin maaston luontoarvoja heikentämättä, nykyisiä teitä ja maastouria pitkin.

Mielipiteet, lausunto ja kommentit on huomioitu kaavaluonnosta valmisteltaessa mahdollisuuksien mukaan. Arkeologinen selvitys on teetetty Heilu Oy:llä ja se on liitetty kaava-aineistoon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnot, kommentit ja mielipiteet sekä niistä annetut vastineet on kirjattu selostukseen ja kaavan liitteenä olevaan vastineraporttiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu luonnoksen laatimisen yhteydessä 20.2.2013.

Valmisteluvaiheessa tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnosaineisto selvityksineen kuulutettiin nähtäville ajalle 20.2.- 20.3.2014. Nähtävilläoloaikana asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot sekä järjestettiin avointen ovien yleisötilaisuus 20.2.2014 Frenckellin palvelupisteen tilassa. Tilaisuuteen osallistui 6 henkilöä. Lausuntoja saatiin 9 kpl ja mielipiteitä yksi.

Lausunnon antoivat Elisa Oyj, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen Vesi, terveydensuojelu, yleisten alueiden suunnittelu ja ympäristönsuojelu.

Tampereen Kaukolämpö Oy:llä ja viherrakentamisella ei ollut huomauttamista.

Mielipiteitä luonnoksesta saatiin yksi Tampereen Taivaltaijat ry:ltä.

Saadun palautteen ja jatkosuunnittelun pohjalta tarkistettiin kaavan pääkäyttötarkoituksia, rakennusaloja, rakennusoikeutta ja kaavamääräyksiä sekä selostus täydennettiin.

Asemakaavaehdotuksen, joka on päivätty 20.2.2014 ja tarkistettu 22.4.2014, asetti yhdyskuntalautakunta yleisesti nähtäville ja viranomaislausunnoille 29.4.2014 § 138 sekä päätti esittää sen nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä ja viranomaislausunnoilla 02.05.-02.06.2014. Asemakaavaehdotusta vastaan ei tehty muistutuksia. Lausunnon antoivat Museovirasto 22.5.2014 ja Ympäristönsuojeluyksikkö 28.5.2014 sekä Pirkanmaan maakuntamuseo 13.6.2014.

Museovirasto esitti lausunnossaan arkeologisen vedenalaisinventoinnin teettämistä asemakaavan vesialueilla, jolle on merkitty vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavan kiireellisyydestä johtuen ei ole mahdollista teettää vedenalaista arkeologista inventointia, joten selvittäminen jää myöhempiin asemakaavoihin. Asemakaavaehdotuksesta on rajattu vesialueet lausunnon johdosta pois.

Ympäristönsuojeluyksikkö lausunnossaan toistaa lausumansa asemakaavaluonnoksesta. Lisäksi ympäristönsuojeluyksikön näkemyksen mukaan asemakaavan vaikutusten arviointia on syytä täydentää. Mikäli rantaan aiotaan tehdä esitetyn kaltaisia mittavia rakenteita, rannan muotoiluja ja vesistötyttöjä, on syytä tarkastella suunniteltujen toimenpiteiden vaikutuksia vesistöön sekä rantaviivaan ja rantavyöhykkeen kasvillisuuteen ja puustoon. Vaikutusten arviointi edellyttää myös suunnitelmaa, joka ei sisällykään tähän kaavaehdotukseen.

Kaavoituksen vastine

Kauppi- Niihaman osayleiskaava osoittaa alueen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-7). ”Alue varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten. Alueella sallitaan urheilu- ja virkistystoimintaa palvelien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja kenttien rakentaminen. Maisemaa muuttava rakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia, kuten MRL:n 128§:ssä on säädetty. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi”

Asemakaavan valmistelussa selvitettiin 30.10.2013 maastokäynnillä mahdollisia luontoarvoja. Lausunto luontoarvoista on lisätty vastineluetteloon (liite 6). Asemakaavaehdotuksella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia lepakoiden esiintymiseen alueella. Lepakoille tärkeää vanhaa puustoa säilyy edelleenkin alueella ja ympäristössä.

Venesataman ja aallonmurtajan rakentamisesta saunan edustalle on luovuttu, joten vaikutusten arviointia ei ole enää tarpeen tehdä näiltä osin.

Asemakaavaehdotuksesta on rajattu vesialueet lausunnon johdosta pois. Asemakaavaehdotus on muutettu yleiskaavan mukaiseksi. Venneiden säilyttäminen ja pääkäyttötarkoituksen (VU-6) mukainen toiminta maa-alueilla on mahdollista.

Aallonmurtajan, joka rajaa uimarannan ja kaakkoispuolen rannan, kaakkoispuolella sijaitsee veneluiska, josta voidaan ohjata veneet järveen. Venepaikkoja ei alueelle mahdu rantaan, koska ne ovat kalloiset ja jyrkät. Venepaikkoja varten pitäisi rakentaa laiturit, jota tässä vaiheessa ei ole nähty tarpeellisena. Esitettyihin kohtiin on lisätty täydennyksiä selostukseen ja vastineluettelo on täydennetty.

Maakuntamuseon lausunnossa todetaan Tampereen kaupungin vesilaitoksen olevan historian kannalta erittäin merkittävä ja lukuisista muutoksista huolimatta myös arkkitehtonisesti arvokas rakennuksen vanha osa tulee suojella kaavassa sr-merkinnällä, joka kieltää rakennuksen purkamisen ja edellyttää sen julkisivujen arvojen huomiointia korjaus- ja muutoshankkeissa. Pelkkien julkisivujen suojelu ei ole nykyisten rakennussuojelun käytäntöjen mukaista. Kaupinojan sahan teollisuushistoriallista kohdetta koskevat merkinnät ja selostuksen sisältöä tulee tarkistaa.

Kaavoituksen vastine

Selvitysdokumenttien mukaan alkuperäinen 1928 rakennettu vesilaitos on muutettu 1940-luvulla funktionalistiseksi rakennukseksi, jolloin alkuperäisen pumppuaseman arvot ovat hävinneet. Kyseessä on sisätiloiltaan muutoksia ja uudistuksia vaativa laitosrakennus, jolla on jo rakennuslupa ja jota rakennetaan. Olennaista olisi säilyttää maisemassa funkkistyyllisen rakennusmassan julkisivut, joilla on vielä arvoa ja samalla mahdollistaa rakennuksen käyttö vedenottamona tulevaisuudessakin.

Kaavan sj merkintä muutetaan sr-39:ksi: "Maisemakokonaisuuden kannalta tärkeä ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen maisemallista tai rakennustaiteellista arvoa." Kaupinojan sahan teollisuushistoriaan viittaava ja arkeologinen merkintä korjataan s-35 merkinnäksi.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella laajennetaan ja muutetaan Tampereen Veden yhdyskuntateknisten laitosten korttelia Kauppi 883, Kaupinpuistonkadun katualuetta ja Kaupinpuiston virkistysaluetta. Asemakaavalla laajennetaan virkistysaluetta Kaupin Kansanpuiston kaavoittamattomalle alueelle.

Asemakaavalla muutetaan kaava-alueen maankäyttö esitettyjen suunnitelmien mukaiseksi huomioiden liikenne ja käyttäjät. Asemakaavalla muodostetaan tontti Kaupinojan saunalle ja muutetaan vesilaitoksen tonttia sekä osoitetaan uimaranta ja venesatama. Kaukokylmän osalta työ liittyy Kaupin Kampus hankkeeseen.

Asemakaavassa muodostuu yhdyskuntateknisten laitosten kortteli 883 tontteineen vesilaitokselle ja kaukokylmälaitokselle, Kaupinojan saunan tontti, Kaupinpuiston ja Kaupin Kansanpuiston virkistysaluetta, uimaranta-aluetta, venesatama-alue, yleinen pysäköintialue ja Kaupinkadun katualue sekä vesialuetta.

Kaavaratkaisussa osoitetaan ulkoilureitit, huoltoajot, historiallisena suojelukohteena Kaupinojan sahan paikka venesatamassa sekä eri aallonmurtajarakenteet Näsijärvessä.

Kaupinojan vedenottamolle ja kaukokylmälaitokselle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-6), kortteli 883 tontti 2. Tontilta on varattava yksi autopaikka kolmea työntekijää kohti. Korttelialuetta on laajennettu itäpuolelta ja supistettu rannan puolelta. Rakennusoikeutta on merkitty 10 000 kem². Kerrosluku on IV ja maanalaiset tilat on merkitty karttaan (ma). Uudisosille on merkitty lisäksi rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema (+111.50) maisemallisista syistä. Kaupinojan vedenottamon vanha osa on merkitty suojeltaviksi (sr-39). Tontti on noin 9224 m² ja rakennusoikeutta on 11050 kem², korttelitehokkuus $e = 1,20$.

Kaupinojan saunalle on osoitettu yleisten tai yksityisten palvelurakennusten korttelialue urheilu- ja liikuntapalveluja varten (YPU), kortteli 979 tontti 1. Rakennusoikeutta on merkitty 1400 kem² yleiseen käyttöön tarkoitettulle saunarakennuksille ja 250 kem² talousrakennukselle. Kaupinojan saunan tontti on noin 2157 m² ja rakennusoikeutta on 1650 kem², korttelitehokkuus $e = 0,76$.

Pysäköintialueelle (LP) voidaan sijoittaa 57 autopaikkaa. Pysäköinti-järjestelyt suunnitellaan jatkossa erillisten suunnitelmien mukaan polkupyöräpaikkojen ja alueiden pysäköintipaikkojen osalta.

Kaava-alueen virkistysalueille (Kalle Kaiharin puisto ja Kaupinpuisto), on osoitettu ulkoilureitit ja ajoyhteydet. Ranta-alueen merkinnät on muutettu ja täsmennetty kaavaehdotukseen urheilupuiston alueeksi ja uimapaikaksi.

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavaa varten tehdään maankäyttösopimukset ja vuokrasopimusten tarkistukset ennen kaavan hyväksymistä.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:
Tampereen kaupungin Lapin ja Kaupin kaupunginosan korttelin 883 tonttia 1, katu-, virkistys- ja vesialuetta sekä tilan RNo 2 osaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:
Tampereen kaupungin Petsamon ja Kaupin kaupunginosien korttelin 883 tontti 2, korttelin 979 tontti 1, katu-, virkistys- ja vesialuetta.

Kaavoitusviranomainen:
Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, va asemakaavapäällikkö Elina Karppinen.

Kaavan laatija:
Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen (maankäytön suunnittelu), projektiarkkitehti Vesa Kinttula.

Vireilletulo:
Asemakaava on tullut vireille 20.6.2013.
Dno: 4998 /10.02.01/2013

1.2 Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee noin 2,7 km koilliseen Tampereen ydinkeskustasta. Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Kaupin ja Petsamon kaupunginosaan sijoittuvia katu-, pysäköinti- ja puisto-alueiden osia ja korttelia 883.

Alueen asemakaavan muutoksen osapuolina ovat Tampereen Energiantuotanto Oy, Tampereen Vesi, UKK –instituutti, Kaupin sauna, Tampereen Talviuimarit ry, kaupungin vuokralaisena oleva Vene71ry (Hiking Travel ky ja Tampereen Taivalajat ry), Kaupin kansanpuiston ja urheilupuiston osat ja kaupungin omistamat kiinteistöt sekä Näsijärven kalastuskunta.

Kaava-alue rajautuu lännessä Kaupin kansanpuistoon, etelässä Kaupinpuistonkadun alueeseen, idässä UKK-instituutin tonttiin ja Kaupin urheilupuistoon ja pohjoisessa Näsijärven vesialueelle.

Suunnittelun alueen rakennukset ja kiinteistöt ovat Tampereen kaupungin omistamia ja osa maa-alueesta kuuluu UKK-instituutin säätölle, joka on vuokrannut määrällän Kaupin saunalle.
Kaava-alueen pinta-ala on n. 5,8052 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaupin saunan vesilaitos. Kartta nro 8506. Tarkoituksena on uudistaa

uudelleen käyttöön otettavan Kaupinojan vedenottamon asemakaava vastaamaan tulevaa käyttöä yhdessä tontille sijoittuvan kaukokylmälaitoksen kanssa. Samalla tarkistetaan, muutetaan ja laajennetaan ympäristön asemakaavatilanne vastaamaan Kauppi-Niihama osayleiskaavan tavoitteita.

2 LUETTELO LIITEASIAKIRJOISTA

2.1 Luettelo kaavan liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta
2. Asemakaavan selostus
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Havainneaineisto
6. Vastineluettelo: mielipiteet, lausunnot ja vastineet

2.2 Luettelo tehdyistä selvityksistä

Kaavan liitteinä:

7. Maisemallinen selvitys
8. Katujen ja liikenteen suunnitelma
9. Kaupinojan vedenottamon ja kylmälaitoksen luonnokset
10. Johtolinjaukset
11. Hulevesiselvitys
12. Arkeologinen ja rakennushistoriallinen selvitys Kaupinojan sahasta
13. Kauppi-Niihaman Kulttuuriympäristöinventointi 2004, ote, Kaupinojan pumppuasema (selostuksen liitteenä)
14. Kaupinojan pintavesilaitoksen rakennushistoriaselvitys
15. Havainteen ilmakuvasekvenssi 1:500

2.2 Luettelo lähdeaineistosta

1. Kauppi-Niihama, osayleiskaava, maankäyttö ja liikenne
2. Kauppi-Niihama, kulttuuriympäristöinventointi
3. Kauppi-Niihama, vaikutusten arviointi
4. Kauppi-Niihama, maisema- ja ympäristöselvitys
5. Kauppi-Niihama, lähtökohtaraportti
6. Kantakaupungin ympäristö ja maisemaselvitys (KYMS)
7. Kevyen liikenteen reittitarkastelut keskustasta itään, esiselvitys
8. Kaupin ulkoiluväylän yleissuunnitelmaluonnos

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tontilla 883-1 sijaitsevat nykyiset Kaupinojan vedenottamon vanhat rakennukset, jotka perusparannetaan ja laajennetaan uuteen käyttöön huomioiden niiden rakennushistoriallinen arvo.

UKK instituutin pohjoispuolella Näsijärven rannassa sijaitsee Kaupinojan sauna, joka toimii ympärivuotisesti palvellen mm. talviuima-reita. Kaupinojan vedenottamon pohjoispuolella sijaitsee Kaupinojan uimaranta, venepaikkoja, veneiden veteenlaskuluiska, kanoottivuokraamo (Hit Ky) tilakeskuksen omistamassa noin 450 m²:n veneva-jassa. Ranta-alueella on myös suurempien veneiden talvisäilytystä.

UKK instituutin länsipuolella Kaupinpuistonkadun päässä on yleinen pysäköintipaikka alueen käyttäjille. Alueen poikki kulkee itä län-sisuuntainen Kaupin ulkoilureitti Rauhaniemen alueelta alkaen ja päättyen Kaupin urheilupuiston ulkoilu- ja hiihtoreitteihin sekä Näsijärven rannan luonnonmukaiseen polkuun, joka johtaa Toimelan suuntaan ja Niihamaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Rakennettujen alueiden ympäristö muodostaa merkittävää luonnonympäristöä jyrkkäpiirteisine mäntykalliomäkineen ja järvimaise-mineen. Alueen rannat ovat silokallioisia lukuun ottamatta hiekka-täytteistä uimaranta-alueita. Topografialtaan alue on haasteellista. Kaava-alue sijaitsee kaupungin paikkatiedon mukaan I-luokan le-pakkoalueella. Rakentamisella ei ole kuitenkaan vaikutusta viik-sisiippojen elinolosuhteille.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupinojan varhaisfunktionalistinen vedenottamo liittyvine raken-nuksineen on vanhimmalta osaltaan vuodelta 1928. Rakennukset ovat arkkitehti Vilho Kolhon suunnittelemat. Pumppuasemaa on laa-jennettu ja muutettu 1950 –luvulla, jolloin sen klassisimin/funkkkisen tyylipiirteet ovat hävinneet. Pumppuasemaan liittynyt länsipuolen rinteessä oleva pieni tiilirakennus on rakennettu samaan aikaan, kuin pumppuasema ja se on säilynyt erittäin hyvin alkuperäisenä. Kaupinojan sauna on rakennettu alun perin 1977. ja sitä on korjattu 2010. Rannan venevarasto on rakennettu 1970-80 luvulla.

3.1.3.1 Palvelut

Ulkoilupalvelujen suhteen kaava-alue sijaitsee keskeisesti eri liikun-tapalvelujen suhteen. Läheinen UKK instituutti tarjoaa monipuolista terveysliikuntaan liittyvää palvelua ja koulutusta. Alueella ei ole asuntoja eikä asukkaita. Joukkoliikenteen bussilinjan päätepysäkki sijaitsee UKK instituutin koillispuolella Kaupinojankadun päässä.

3.1.3.2 Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Kaupinojan seutu ympäristöhäiriöiltään on hiljaista aluetta.

Vedenottamon ja kaukokylmälaitoksen työmaa aiheuttaa väliaikaista ympäristöhäiriötä rakentamistoimenpiteiden aikana.

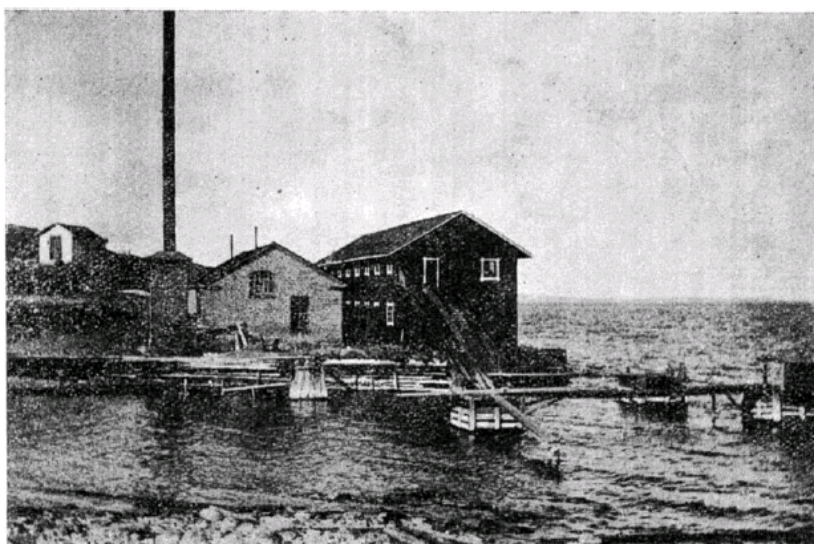
3.1.3.3 Virkistysalueet

Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti Kauppi-Niihaman urheilu- ja virkistyspalvelualueiden suhteen. Näsijärven rannat ja vesiliikunta ja talvella jäällä tapahtuva liikunta ovat merkittävä virkistymisen suhteen. Kaupin kansanpuistossa ja Kaupin urheilupuistossa viihtyvät suunnistajat, sienestäjät, ulkoilijat lenkkeilijät sekä luontoharrastajat.

3.1.3.4 Liikenne

Kaupinpuistonkatu toimii alueen syöttökatuna, jolta suuntautuu rantaan menevä liikenne sekä UKK instituutille menevä liikenne. Kevyen liikenteen reitistö kulkee rakennettuja ulkoilureittejä myöten. Kävely ja juoksureitteinä toimivat myös luonnonmukaiset polut Näsijärven rantamaastoissa.

3.1.3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



Kaava-alueella on selvitetty paikalla olleen Kaupinojan sahan sijaintia ja mahdollisia teollisuushistoriallisia jäänteitä. Kaupinojan sahan laitokset rakennettiin 1898, toiminta päättyi ennen 1905 ja rakennukset ovat hävinneet sen jälkeen. Tarkemmin historia on selvitetty liitteenä olevassa arkeologisessa selvityksessä (Heiskanen & Luoto, 2013) ja ote Kauppi-Niihaman kulttuuriympäristöinventoinnista, selostuksen liite (Jari Heiskanen, 2004).

Kaupinojan pumppuasema on rakennettu 1928 ja muutettu 1950 – luvulla Kaupinojan vedenottamoksi.



Pumppuasema ennen muutoksia 1940-luvulla



Toukokuussa 2004



Ilmakuva 1946, Kaupinojan pumpulaitos.



Ilmakuva 1956, Kaupinojan vedenpuhdistuslaitos.



Länsipuolen seinä



Pieni tiilirakennus



Kuva: Tampereen museoiden kuva-arkisto. Kuva on otettu rakennusvaiheessa 1920-luvulla

Kuvaotteet Kauppi-Niihama kulttuuriympäristöselvityksestä 2004 (Jari Heiskanen)

3.1.4 Maanomistus

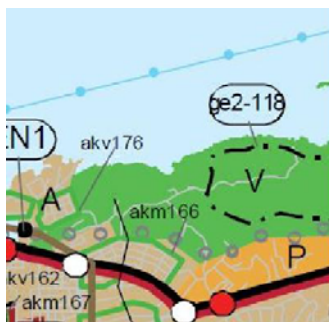
Suunnittelualueen rakennukset ja kiinteistöt ovat Tampereen kaupungin omistamia ja osa maa-alueesta kuuluu UKK-instituutin säätiölle, joka on vuokrannut määräalan Kaupinojan saunalle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.03.2007 vahvistamassa Pirkanmaan maakuntakaavassa kaava-alue on virkistysaluetta (V).



V Virkistysalue.

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä tai alueeltaan laajoja taajamiin liittyviä virkistysalueita tai taajamarakenteen viherverkon kannalta erityisen tärkeitä alueita. Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen virkistysalueilla voi sijaita olemassa olevia asuin- ja lomarakennuspaikkoja.

Suunnittelumääräys:

Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota virkistyskäyttöedellytysten ja virkistysalueverkoston turvaamiseen ja kehittämiseen sekä ympäristön laadun säilymiseen.

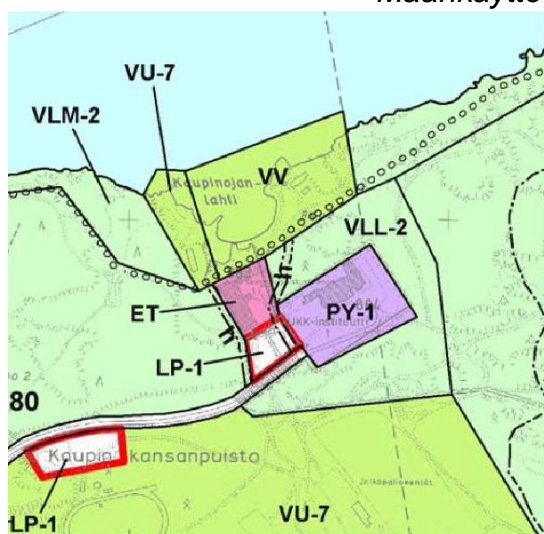
Ote maakuntakaavasta

3.2.1.2

Yleiskaava

Kauppi-Niihaman osayleiskaava tuli voimaan 12.5.2011 annetulla kuulutuksella. Siinä alueet ovat pysäköintialuetta (LP-1), yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET), uimaranta-alue (VV) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-7) sekä maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi varattua lähivirkistysaluetta (VLM-2). Kaavassa on merkitty liikenteen kartalla pääulkoilureitti, paikallinen ulkoilureitti ja kokoojaku sekä huoltoliikennetie.

Maankäyttö



VLL-2 LUONNONMUKAINEN LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue varataan ulkoilu-, liikunta- ja urheilutoiminnoille sekä luonnon kokemiseen laajoina pääosin luonnontilaisina aluekokonaisuuksina. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128§:ssä on säädetty.

Alueen metsänhoidossa ja metsänhoitoa koskevien lupahakemusten käsittelyssä tulee noudattaa osayleiskaavan selostuksessa esitettäviä metsänhoitoperiaatteita.

Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

VLM-2 MAISEMAN- JA LUONNONHOITOALUEEKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSALUE, KUTEN RANTA, VESISTÖN SUOJA-ALUE, HARJU, RINNE, MAISEMAPELTO TAI -NIITY

Alueella säilytetään alkuperäinen luonnonympäristö. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128§:ssä on säädetty.

Alueen metsänhoidossa ja metsänhoitoa koskevien lupahakemusten käsittelyssä tulee noudattaa osayleiskaavan selostuksessa esitettäviä metsänhoitoperiaatteita.

Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

Alueella olevat asuinrakennukset ja lomarakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten peruseristämisen, korjaamisen ja vähäinen laajentaminen sallitaan sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen on mahdollista.

VU-7 URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Alue varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten. Alueella sallitaan urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja kenttien rakentaminen.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128§:ssä on säädetty. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

PY-1 JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

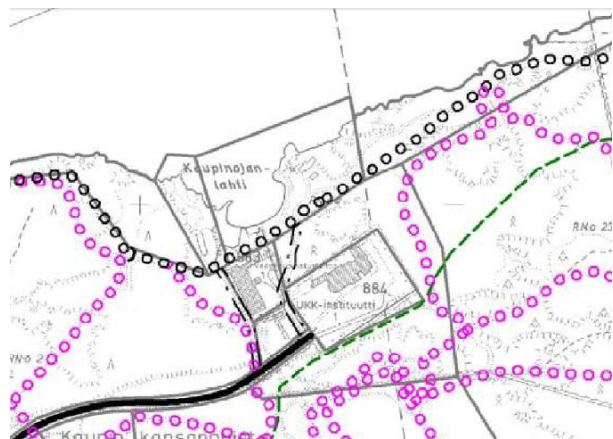
ET YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE

VV UIMARANTA-ALUE

LP-1 PYSÄKÖINTIALUE

—h— HUOLTO- TAI RAKENNUSPAIKKALIIKENTEELLE VARATTU ALUEEN OSA

Liikenne



KATU JA TIEVERKKO

- ==== VALTAKUNNALLINEN PÄÄVÄYLÄ
- KOKOOJAKATU
- HUOLTOLIIKENNETIE
- (P) PYSÄKÖINTITALO

ULKOILUREITIT

- ⊖⊖⊖⊖⊖ SEUDULLINEN PÄÄULKOILUREITTI
- ○ ○ ○ ○ OHJEELLINEN ULKOILUREITTI
- ● ● ● ● PAIKALLINEN ULKOILUREITTI
- KEVYEN LIIKENTEE REITTI
- RATSASTUSREITTI
- RATSASTUSREITTI, LAAJENNUS
- LUONTOPOLKU

3.2.1.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa 20.2.1970 hyväksytty asemakaava no 2999 ja 29.3.1982 hyväksytty asemakaava no 5855. Muilla osilla ei ole asemakaavaa. Tonttijako no 837-3208 tontille 833-1 on hyväksytty 15.6.1970. Muilta osin alueet ovat maarekisterikiinteistöjä ja määräaloja. Asemakaavassa no 2999 alue on Kaupinpuiston luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL) ja vesialuetta.



Asemakaavassa no 5855 tontti 883-1 on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tontilla on osoitettava yksi autopaikka kutakin asuntoa ja muun kerrosalan 100 m² kohti. Tontin tehokkuus on $e=1.0$ ja kerrosluku III. Asuinhuoneistoja varten saa käyttää 5% kerrosalasta. Tontille on merkitty pysäköimispaikka ja yleiselle jalkajalle varattu alueen osa. Asemakaavassa ovat myös lähivirkistysalue (VL), Kaupinpuistonkadun katualue ja pysäköimisalue (LP) tontin 883-1 eteläpuolella. Asemakaavassa no 5855 ei ole osoitettu vesialuetta.

Ote ajantasa-asemakaavasta

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatimisen tarve syntyi Tampereen Veden aloittaessa Kaupinojan vesilaitoksen saneerausta 2012. Tampereen Energiantuotanto Oy:n kaukokylmälaitokselle haettiin samaan aikaan paikkaa ja yhtenä ratkaisuna oli yhteistyö Kaupinojan tontilla, mikä edellytti tontin laajentamista jonkin verran. Yhteistyötä on tehty myös veden imuputken suhteen, joten hanke on siinä mielessä ekologinen ja hyödyntää synergistä etua.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Tampereen Energiantuotanto Oy. Tampereen Vesi on antanut suostumuksen tontin 883-1 kaavan muuttamiselle.

Dno: 4998 /10.02.01/2013

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.

- Muutoksen hakija ja muutosalueen kiinteistöt
- Kaavan lähivaikutusalueen asukkaat, yritykset ja kiinteistönhaltijat Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Petsamon omakotiyhdistys ry
- Näsijärven kalastuskunta
- Tampereen Talviuimarit ry
- Kaupungin eri toimialat, mm. kaupunkiympäristön kehittämisen viranomaisyksikköineen, tilaajaryhmän yksiköt, joiden alaa toiminta koskee, kiinteistötoimi
- Viranomaiset: Tampereen aluepelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto
- Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Energiantuotanto
- Oy, Tampereen Sähkölaitos Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos
- Muut ilmoituksensa mukaan.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitus kuulutettiin vireille 20.6.2013 Aamulehdessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.6. - 9.8.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide, maakuntamuseon lausunto ja kaksi eri hallintokunnan kommenttia.

Mielipiteessään Hiking Travel tuo esiin alueen käytön luonnetta ja olosuhteita. Hiking Travel on käynyt neuvotteluja kaupungin kanssa alueen kehittämistä tamperelaisten huoltoliikuntaa palvelevan käytön ja Hiking Travel:n toimintaedellytysten parantamiseksi. Mielipiteessä tuodaan esiin Hiking Travelin kehittämissuositukset venesataman ja uimarannan käytön osalta.

Vastine:

Venesataman kehittämistyötä selvitetään kaavaehdotusta laadittaessa erillisin neuvotteluin eri hallintokuntien kanssa. Venesatamasta ja uimarannasta on tarkoitus tehdä yleissuunnitelma, jossa määritellään toiminnot ja tavoitteet aikaisempien suunnitelmien ja selvitysten pohjalta. Hiking Travelin mielipiteet alueen ja yritystoiminnan kehittämistä tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Maakuntamuseon lausunnossa tuodaan esiin alueen ja rakennusten huomattava kulttuurihistoriallinen arvo. Alue on inventoitu Kauppi-Niihaman Osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä. Vedenpuhdistuslaitoksesta on tehty rakennushistoriaselvitys. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että alueella on toiminut 1900 –luvun vaihteessa Kaupinojan saha, johon voi liittyä muinaismuistolain suojaamia jäännöksiä tai muita suojeltavia kohteita. Yleisöilmoituksen mukaan alueella on havaittu kalliohakkauksia. Edellisten vuoksi alueella tulee suorittaa tarkkuusinventointi. Asemakaavaluonnos selvitysaineistoinen tulee lähettää maakuntamuseon lausunnolle. Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta tulee pyytää lausunto Museovirastolta.

Vastine:

Alueelta tehdään arkeologista selvitystä ja Kaupinojan sahan rakennushistoriallista selvitystä konsulttityönä kaavaa varten. Kaavaehdotusta laadittaessa tarkennetaan maankäytön rakentamistapamääräyksiä kartalle.

Pirkanmaan liitto ilmoittaa, ettei heillä ole kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Kirjataan tiedoksi.

Ympäristönsuojelu kommentoi suunnittelussa huomioon otettavaksi, että uimarannan ja venesataman yhteen sovittamisessa varmistetaan uimarannan turvallinen käyttö. Alueen kookkaan puuston, rantakallioiden ja muiden luontoarvojen säilyttäminen ja huomiointi otetaan huomioon suunnittelussa. Lisäksi, että kaukokylmän putkilinjat sijoitettaisiin maaston luontoarvoja heikentämättä, nykyisiä teitä ja maastouria pitkin.

Vastine:

Asemakaavasuunnittelussa otetaan ympäristönsuojelun kommentit huomioon Kauppi-Niihaman osayleiskaavan maankäytön asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Uimarannan ja venesataman turvallisuusasiat selvitetään kaavaehdotukseen tehtävässä yleissuunnitelmassa. Johdot tullaan sijoittamaan siten, että luontoarvoja ei tarpeettomasti heikennetä.

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet, lausunto ja kommentit on huomioitu kaavaluonnosta valmisteltaessa mahdollisuuksien mukaan. Arkeologinen selvitys on teetetty Heilu Oy:llä ja se on liitetty kaava-aineistoon. Venesataman ja uimarannan toiminnot suunnitellaan tarkemmin ehdotusta laadittaessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnot, kommentit ja mielipiteet sekä niistä annetut vastineet on kirjattu selostukseen ja kaavan liitteenä olevaan vastineraporttiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu luonnoksen laatimisen yhteydessä 20.2.2013.

Valmisteluvaiheessa tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnosaineisto selvityksineen kuulutettiin nähtäville ajalle 20.2.- 20.3.2014. Nähtävilläoloaikana asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot sekä järjestettiin avointen ovien yleisötilaisuus 20.2.2014 Frenckellin palvelupisteen tilassa. Tilaisuuteen osallistui 6 henkilöä. Lausuntoja saatiin 9 kpl ja mielipiteitä yksi.

Elisa Oy ilmoitti Kaupinpuistonkadun pohjoisreunassa olevista kaapelireiteistä, joiden mahdolliset siirrot suoritetaan laskutustyönä. Liikuntapalvelut lausui, että Putkilinjan rakentamisaikana pitää taata alueen käyttäjille turvalliset kulkureitit kentille ja huoltorakennuksille.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa pyydettiin täydentämään kaavan liitteitä Kaupinojan pintavesilaitoksen rakennushistoriaselvityksellä. Kaava-alueen kulttuuriympäristöarvojen vaaliminen tulisi myös nimetä myös yhdeksi kaavan tavoitteista. Vedenottamon länsipuolella sijaitsevan pienen punatiilisen rakennuksen (ilmeisesti varastorakennus) käyttöhistoria ja rakennusaika tulee lisätä selostukseen siltä osin kun tietoja on saatavissa, koska kyseiset tiedot puuttuvat selvitysaineistosta vaikka kohde onkin huomioitu Kauppi-Niihaman kulttuuriympäristöinventoinnissa. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että Tampereen kaupungin vesilaitoksen historian

kannalta erittäin merkittävä ja lukuisista muutoksista huolimatta myös arkkitehtonisesti arvokas rakennus tulee suojella sr merkinnällä, joka kieltää kohteen purkamisen ja edellyttää sen julkisivujen arvojen huomioimista korjaus- ja muutoshankkeissa. Tältä osin kaavamerkintää tulee vielä kehittää. Alueelta saattaa löytyä Kaupinojan sahaan liittyviä kiinteitä muinaisjäännöksiä, joita koskee muinaismuistolain rauhoitus. Niiden paikantaminen edellyttää arkeologisia koekaivauksia. Kaupinojan sahan alue tulee merkitä kaavaluonnokseen alueen erityisominaisuuksia osoittavalla osa-alue- tai rasterimerkinnällä *Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja*. Aluetta koskevaa määräystä tulee täydentää lauseilla: *Teollisuushistoriallinen kohde ja Aluetta koskevasta suunnittelusta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto*.

Kaavaluonnoksen mukaan Kaupinojan sahan alue varataan venesataman käyttöön (LV-1), mikä saattaa tulla ristiriitaan arkeologisen kohteen suojelun kanssa. Maakuntamuseo toteaa, että kaavaluonnoksen perusteella ei ole mahdollista arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia arkeologiseen kohteeseen eikä siihen liittyvää lisätutkimustarvetta. Maankäyttömerkintöjen lisääminen vanhan sahan alueelle kaavan jatkosuunnittelussa voi edellyttää tarkempia arkeologisia tutkimuksia, kuten koekaivauksia.

Kaavaselostuksen kohtaa 3.1 (selvitys suunnittelualueen oloista) tulee täydentää historiallisen sahan paikan tiedoilla ja kaavahankkeen vaikutukset siihen tulee arvioida. Kaavaehdotus on toimitettava lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon. Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta tulee pyytää lausunto Museovirastolta.

Tampereen Veden lausunnossa pyydettiin tarkistamaan rakennusoikeus, rakennusaloja, kerroslukumerkintöjä, rakennuksen korkeusluku. Tampereen Vesi esittää "sr"-merkintää poistettavaksi vedenhuhdistuslaitoksesta, koska se vaikeuttaa kohtuuttomasti laitoksen muokkaamista tulevaisuuden tarpeisiin. Lisäksi suojelua vastaan puhuu se, että nykyisessä saneerauksessa enemmistö laitoksen sisätiloista muuttuu merkittävästi. Sen sijaan tietyt julkisivut eivät muutu juuri lainkaan ja Tampereen Vesi ehdottaakin, että julkisivut suojeltaisiin vain pohjois- ja länsisivuilta. Tampereen vesi kiinnitti huomiota myös hulevesijärjestelyihin ja johtorasitetarpeisiin virkistysalueella.

Terveysturvallisuus lausui, että Uimarannan ja venesataman yhteensovittamisessa tulee huomioida uimarannan turvallinen käyttö. Uimarannan turvallisuuden parantamiseksi uimarantatoiminnot ja venesatama-alue olisi suositeltavaa eriyttää toisistaan selkeästi. Uimarannasta ja venesatamasta tehtävä yleissuunnitelma pyydetään toimittamaan nähtäville Tampereen kaupungin ympäristöterveyteen.

Yleisten alueiden suunnittelu lausui, että Kaupinpuistonkadun katualue tulee päättää samassa kohtaa kuin voimassaolevassa kaavassa. On turhaa, että väylä jatkuu katualueena pitemmälle; käytännössä se on vain ulkoilureitti ja avantouimareiden saunan huoltoreitti.

Yleisten alueiden suunnittelu ei näe, että ko. väli pitäisi tulla hallinnollisesti katualuevastuulle. LP-alueen pohjois- ja eteläreunassa olevat pp- yhteydet tulisivat olla u-1 reittejä, koska ne ovat ulkoilu-reittien osia eivätkä kevyen liikenteen verkon osia.

Ympäristönsuojelun lausunnossa todettiin, että Kauppi-Niihaman osayleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu venesatamatoimintoja. Tältä osin venesataman sijoittamista Kaupinojalle tulee vielä harkita uudelleen. Hulevedet on suunniteltu johdettavan ylivuotojärjestelmällä varustetun louhikkoimeytyksen kautta uimaranta-alueelle. Ylivuotojen ohjaaminen edellyttää eroosiosuojausta. Kaupinojan saunan edustalle on esitetty aallonmurtajan rakentamista. Ympäristönsuojeluyksikön näkemyksen mukaan aallonmurtajan rakentaminen lähes luonnontilaisen niemen jatkeeksi ei ole perusteltua sen aiheuttamien maisemavaurioiden vuoksi. Lepakoiden osalta kaupungin paikkatietoaineistossa alue on merkitty I-luokan lepakkoalueeksi. Vaikka hankkeella ei olekaan haitallisia vaikutuksia lepakoiden elinolosuhteisiin, on ne syytä ottaa huomioon asemakaavan selostusosassa.

Tampereen Kaukolämpö Oy:llä ja viherrakentamisella ei ollut huomauttamista.

Mielipiteitä luonnoksesta saatiin yksi, jossa Tampereen Taivaltajat ry ilmoittaa, että heillä on vuokrattuna osa Kaupinojan venevajasta jäsenten kanootteja ja melontavälineitä varten. Koko vaja on kaupungin tilakeskuksen vuokraamana vene71 ry:lle, jonka alivuokralaisia ovat HIT Ky ja Tampereen Taivaltajat. Tilakeskus on ilmoittanut purkavansa vajan tarvittaessa. Tampereen Taivaltajat ry pitää vajaa tarpeellisena toimintansa kannalta.

Yhdyskuntalautakunta asetti 29.4.2014 20.2.2014 päivätyn ja 22.4.2014 tarkistetun asemakaavaehdotuksen nähtäville ja viranomaislausunnoille 2.5. – 2.6.2014 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa.

Museoviraston lausunto 22.5.2014: ”Tampereen kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Kauppi-Petsamo –alueen asemakaavamuutoksesta. Asia on saatu lausuttavaksi Museovirastoon vasta kaavan ehdotusvaiheessa, vaikka kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui asemakaavaselostuksen mukaan kesäkuussa 2013 ja kaavaluonnos helmikuussa 2014.

Museovirasto lausuu hankkeesta vedenalaisen kulttuuriperinnön suojelun osalta. Rakennetun kulttuuriperinnön, kulttuurimaiseman ja maassa olevan arkeologisen kulttuuriperinnön suojeluasiantuntija on Pirkanmaan maakuntamuseo Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Toteutuessaan kaavamuutos tulee merkitsemään vesialueen muuttuvaa käyttöä, koska kaavassa muun muassa osoitetaan venepaikat

toimintoinen. Tavoitteena on myös osoittaa kulttuurihistoriallisesti merkittävät osat alueen rakennuksista ja kulttuuriperinnöstä. Tiedossa on, että alueella on toiminut 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa Kaupinojan saha. 2013 tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa sahan rakennusten jäänteitä ei havaittu, vaan niiden arvioitiin jääneen täyttömaan alle. Inventointi ei kattanut vesialueita. 1800-luvun karttojen perusteella tiedetään, että Kaupinojanlahden pohjoispuolella on kulkenut vanha väylä Aitolahden suuntaan. Sahatoiminnasta ja vanhasta väylästä johtuen kaava-alueella voi olla vedenalaisia kulttuuriperintö kohteita.

Kaupinojan sahan arvioitu sijaintipaikka on arkeologisen inventointiraportin mukaan Kaupinojanlahden länsiosassa sellaisessa paikassa, jonka edustalla oleva vesialue on asemakaavamuutoksessa merkitty vl -alueeksi (vesialueen osa, jolle saadaan sijoittaa venelaitureita). Jotta asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä myös vedenalainen kulttuuriperintö tulee riittävällä tavalla selvitettyksi, Museovirasto esittää, että kaavamuutoksen valmisteluun liitetään arkeologisen vedenalaisinventoinnin teettäminen kaavan vl -alueella.”

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan kiireellisyydestä johtuen ei ole mahdollista teettää vedenalaista arkeologista inventointia, joten selvittäminen jää myöhempisiin asemakaavoihin.

Vaikutukset kaavaehdotukseen:

Asemakaavaehdotuksesta on rajattu vesialueet lausunnon johdosta pois.

Ympäristönsuojelun lausunto 28.5.2014. Ympäristönsuojeluyksikkö toistaa lausumansa asemakaavaluonnoksesta. Lisäksi ympäristönsuojeluyksikön näkemyksen mukaan asemakaavan vaikutusten arviointia on syytä täydentää. Mikäli rantaan aiotaan tehdä esitetyn kaltaisia mitavia rakenteita, rannan muotoiluja ja vesistötäyttöjä, on syytä tarkastella suunniteltujen toimenpiteiden vaikutuksia vesistöön sekä rantaviivaan ja rantavyöhykkeen kasvillisuuteen ja puustoon. Vaikutusten arviointi edellyttää myös suunnitelmaa, joka ei sisällykään tähän kaavaehdotukseen.

Kaavoituksen vastine:

Kauppi- Niihaman osayleiskaava osoittaa alueen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-7). ”Alue varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten. Alueella sallitaan urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja kenttien rakentaminen. Maisemaa muuttava rakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia, kuten MRL:n 128§:ssä on säädetty. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi”

Asemakaavan valmistelussa selvitettiin 30.10.2013 maastokäynnillä mahdollisia luontoarvoja. Lausunto luontoarvoista on lisätty vastineluetteloon (liite 6). Asemakaavaehdotuksella ei ole merkittäviä haitallisia

vaikutuksia lepakoiden esiintymiseen alueella. Lepakoille tärkeää vanhaa puustoa säily edelleenkin alueella ja ympäristössä.

Vaikutukset kaavaehdotukseen:

Venesataman ja aallonmurtajan rakentamisesta saunan edustalle on luovuttu, joten vaikutusten arviointia ei ole enää tarpeen tehdä näiltä osin.

Asemakaavaehdotuksesta on rajattu vesialueet lausunnon johdosta pois. Asemakaavaehdotus on muutettu yleiskaavan mukaiseksi. Veneiden säilyttäminen ja pääkäyttötarkoituksen (VU-6) mukainen toiminta maa-alueilla on mahdollista.

Aallonmurtajan, joka rajaa uimarannan ja kaakkoispuolen rannan, kaakkoispuolella sijaitsee veneluiska, josta voidaan ohjata veneet järveen. Venepaikkoja ei alueelle mahdu rantaan, koska ne ovat kallioiset ja jyrkät. Venepaikkoja varten pitäisi rakentaa laiturit, jota tässä vaiheessa ei ole nähty tarpeellisena.

Esitettyihin kohtiin on lisätty täydennyksiä selostukseen ja vastineluettelo on täydennetty.

Maakuntamuseon lausunto 13.6.2014:

Luonnoksesta antamassaan lausunnossa Pirkanmaan maakuntamuseo kehotti kaavoittajaa täydentämään kaavaselostusta mm. aluekuvauksen osalta ja huomioimaan kulttuuriympäristön myös kaavan tavoitteissa. Tältä osin kaava on kehittynyt esitettyyn suuntaan.

Vesilaitoksen suojelumerkinnän osalta maakuntamuseo totesi kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että Tampereen kaupungin vesilaitoksen historian kannalta erittäin merkittävä ja lukuisista muutoksista huolimatta myös arkkitehtonisesti arvokas rakennuksen vanha osa tulee suojella kaavassa sr-merkinnällä, joka kieltää kohteen purkamisen ja edellyttää sen julkisivujen arvojen huomioimista korjaus- ja muutos-hankkeissa.

Kaavaehdotuksessa rakennuksen suojelusta on kahtalaista tietoa. Kaavaselostuksen mukaan rakennuksen osa on suojeltu sr-merkinnällä, mutta kaavakartalla ainoastaan rakennuksen pohjoinen ja läntinen julkisivu on merkitty säilytettäväksi. Kaavamerkintöjen selityksistä sr-merkintä kuitenkin löytyy. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavakartta ja selostus tulee tältä osin tarkistaa. Lisäksi maakuntamuseo toistaa, että pelkkien rakennuksen julkisivujen suojelu ei ole nykyisten rakennussuojelun käytäntöjen mukaista, vaan rakennus tulee 1970-luvun laajennusta lukuun ottamatta suojella asianmukaisella sr-merkinnällä.

Kaavaselostuksessa olevaa alueen yleiskuvausta ei ole täydennetty riittävästi arkeologisen perinnön osalta. *Kaupinojan sahan* teollisuushistoriallista kohdetta käsitellään luvussa "Rakennettu ympäristö", vaikka

kyseessä on arkeologinen eikä rakennetun ympäristön kohde. Kohteen luonnetta potentiaalisena muinaisjäänösalueena ei ole tuotu esille.

Myös kohteen merkinnässä käytetty kirjaintunnus "sr/r" viittaa yleensä rakennussuojeluun. Kohteelle sopiva merkintä olisi esimerkiksi "s". Kaavakartassa sahan paikan osa-aluemerkintä on osittain päällekkäinen lv-2 merkinnän kanssa, ja kummassakin on käytetty samanlaista pistekatkoviivamerkintää, mistä johtuen kaavan luettavuus ko. alueen osalta on heikko.

Merkintöjä tulee korjata siten, että arkeologisia arvoja omaava alue erottuu selkeästi. Hyväksytyt kaava valitusosoitteineen tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon viipymättä.

Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta tulee pyytää lausunto Museovirastolta.

Kaavoituksen vastine:

Selvitysdokumenttien mukaan alkuperäinen 1928 rakennettu vesilaitos on muutettu 1940-luvulla funktionalistiseksi rakennukseksi, jolloin alkuperäisen pumppuaseman arvot ovat hävinneet. Kyseessä on sisätiloiltaan toiminnallisia muutoksia ja uudistuksia vaativa laitosrakennus, jolla on jo rakennuslupa ja jota rakennetaan. Olennaista olisi säilyttää maisemassa funkkistyyllisen rakennusmassan julkisivut, joilla on vielä arvoa ja samalla mahdollistaa rakennuksen käyttö vedenottamona tulevaisuudessakin. Alkuperäinen pumppulaitos on muutettu ja lisärakennettu 1940 – luvulla tehdyn rakennuksen muutoksen ja laajennuksen yhteydessä. Sen jälkeen vedenpuhdistuslaitoksen massa on ollut, pieniä laajennuksia ja muutoksia lukuun ottamatta, samassa asussa 2014 asti.

Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta ei ole tässä vaiheessa tarpeen pyytää lausuntoa Museovirastolta, koska kaava-alueesta on rajattu vesialueet pois. Vedenalaista selvitystä voidaan tehdä, mikäli on tarpeen kaavoittaa vesialueita jatkossa.

Vaikutukset kaavaehdotukseen:

Kaavan sj merkintä muutetaan sr-39:ksi: "Maisemakokonaisuuden kannalta tärkeä ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen maisemallista tai rakennustaiteellista arvoa."

Kaupinojan sahan teollisuushistoriaan viittaava ja arkeologinen merkintä korjataan s-35 merkinnäksi.

Kaavakartan merkintöjä ja selostus on tarkistettu lausunnon johdosta. Venepaikkamerkinnot lv-2 on poistettu, jotta s-merkintä erottuu alueelta. Selostukseen on lisätty kuvaus Kapinojan vesilaitoksen alkuperäisyydestä (Jari Heiskanen).

Kaavoituksen vastineet edellä oleviin lausuntoihin ja mielipiteeseen ovat kaavan liitteenä olevassa vastineluettelossa (liite 6). Saadun palautteen ja jatkosuunnittelun pohjalta tarkistettiin kaavan pääkäyttötarkoituksia, rakennusaloja, rakennusoikeutta ja kaavamääräyksiä sekä selostus täydennettiin. Lausuntojen johdosta ei ole muilta osin tarpeen tarkistaa kaavaehdotusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallisilta viranomaistahoilta pyydettiin lausunnot asemakaavaluonnoksesta. Lausunnot tiivistetyksi ja vastineet ovat edellä kohdassa ”4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt”. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat liitteenä vastineluettelossa. Viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja järjestetään jatkossa tarpeen mukaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tällä asemakaavalla muutetaan kaava-alueen maankäyttö esitettyjen suunnitelmien mukaiseksi huomioiden liikenne ja käyttäjät. Asemakaavalla muodostetaan tontti Kaupinojan saunalle ja muutetaan vesilaitoksen tonttia sekä osoitetaan uimaranta ja veneiden säilytys sekä urheilu- ja virkistyspalveluille ranta-alueita. Kaukokylmän osalta työ liittyy Kaupin Kampus hankkeeseen.

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen
Prosessin aikana tehty laitoksen ja liikennejärjestelyjen kehitystyötä, jota ovat osaltaan tarkentaneet asemakaavan sisältöä ja tavoitteita. Lisäksi on kehitetty Kaupinojan saunan ja uimarannan toiminnallisuutta. Kaavan tavoitteena on osoittaa myös kulttuurihistoriallisesti merkittävät osat rakennuksista ja kulttuuriperinnöstä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella laajennetaan ja muutetaan Tampereen Veden yhdyskuntateknisten laitosten korttelia Kauppi 883, Kaupinpuistonkadun katualuetta ja Kaupinpuiston virkistysaluetta. Asemakaavalla laajennetaan virkistysaluetta Kaupin Kansanpuiston kaavoittamattomalle alueelle.

Asemakaavalla muutetaan kaava-alueen maankäyttö esitettyjen suunnitelmien mukaiseksi huomioiden liikenne ja käyttäjät. Asemakaavalla muodostetaan tontti Kaupinojan saunalle ja muutetaan vesilaitoksen tonttia sekä osoitetaan uimaranta ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet. Kaukokylmän osalta työ liittyy Kaupin Kampus hankkeeseen.

Asemakaavassa muodostuu yhdyskuntateknisten laitosten kortteli 883 tontteineen vesilaitokselle ja kaukokylmälaitokselle, Kaupinojan

saunan tontti, Kaupinpuiston ja Kaupin Kansanpuiston virkistysaluetta, uimaranta-aluetta, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta ja yleinen pysäköintialue sekä Kaupinkadun katualue.

Kaavaratkaisussa osoitetaan ulkoilureitit, huoltoajot, historiallisena suojelukohteena Kaupinojan sahan paikka sekä Vedenottamon suojelumerkintä.

Kaupinojan vedenottamolle ja kaukokylmälaitokselle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-6), kortteli 883 tontti 2. Tontilta on varattava yksi autopaikka kolmea työntekijää kohti. Korttelialuetta on laajennettu itäpuolelta ja supistettu rannan puolelta. Rakennusoikeutta on merkitty 10 000 kem². Kerrosluku on IV ja maanalaiset tilat on merkitty karttaan (ma). Uudisosille on merkitty lisäksi rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema (+111.00) maisemallisista syistä. Kaupinojan vedenottamon vanhat osat on merkitty suojeltavana rakennuksena (sr-39). Tontti on noin 9224 m² ja rakennusoikeutta on 10050 kem², korttelitehokkuus e = 1,20.

Kaupinojan saunalle on osoitettu yleisten tai yksityisten palvelurakennusten korttelialue urheilu- ja liikuntapalveluja varten (YPU), kortteli 979 tontti 1. Rakennusoikeutta on merkitty 1400 kem² yleiseen käyttöön tarkoitetulle saunarakennuksille ja 250 kem² talusrakennukselle. Kaupinojan saunan tontti on noin 2157 m² ja rakennusoikeutta on 1650 kem², korttelitehokkuus e = 0,76.

LP korttelissa on ajorasite satamalle ja vesilaitokselle. Alueelle voidaan sijoittaa 57 autopaikkaa.

Kaava-alueen virkistysalueille (Kalle Kaiharin puisto ja Kaupinpuisto), on osoitettu ulkoilureitit ja ajoyhteydet.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen laajuus on 5,8052 ha.

Kortteli					
Numero	Aluevaraus	Ala m ²	Kerrosala	e=	
883	ET-6	9224	11050	1,20	
979	YPU	2157	1650	0,76	
	LP	3490	0	0	
	VU-6	40767	0	0	
	Katualue	2759,4	0	0	
		ha	5,8052	11700	0,97

ET-6 alueelle on pääkäyttötarkoituksessa osoitettu vaatimuksena 1 ap kolmea yhtäaikaista työntekijää kohden. Yleiselle pysäköintialue-

eelle mahtuu 57 autopaikkaa eri käyttäjäryhmille.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavassa osoitetaan palveluina uimaranta, sauna ja urheiluja virkistyspalveluille aluetta sekä ulkoilureitit.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Maisemaselvitys on ollut pohjana asemakaavan sisältöä muodostettaessa. Kaupinojan vesilaitoksen vanhin osa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-39) rakennusinventoinnin ja lausuntojen perusteella.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

ET-6 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Tontilta on varattava yksi autopaikka kolmea työntekijää kohti.

Korttelissa 883 on osoitettu rakennusalat, maanalainen rakennusala ja kerroslukumerkintä IV sekä julkisivun enimmäiskorkeus. Kerroksen sijoittuvat maanalaisiin tiloihin siten, että pohjoispuolen maisemassa näkyvä julkisivu on IV kerroksinen.

YPU Yleisten tai yksityisten palvelurakennusten korttelialue urheilu- ja liikuntapalveluja varten.

Korttelissa 979 on osoitettu rakennusalat Kaupinojan saunalle kerrosluvulla II ja talousrakennukselle kerrosluvulla I.

5.3.2 Muut alueet

5.3.2.2 Puistoalueet

VU-6 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Kaupin Urheilupuiston ja Kalle Kaiharin puistojen osat

vv-2 Uimapaikka-alue

Kaupinojan uimaranta

Lisäksi ajoyhteydet ja ulkoilureitit

5.3.2.3 Katu ja liikennealueet

LP Yleinen pysäköintialue

Kaupinpuistonkadun pysäköintialue

lv Veneiden säilytykselle varatut alueet.

Katualueet

Kaupinpuistonkadun katualueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla mahdollistuu kaukokylmälaitoksen sijoittaminen integroidusti saneerattavaan Kaupinojan vesilaitokseen. Rakentamisessa huomioidaan rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema sekä luonnonympäristö siten, että pyritään sovittamaan laitokset ja parannettava ympäristö mahdollisimman hyvin sovittaen herkkään maisemaan. Kaupinojan saunan osalta muutokset ovat vähäisiä.

5.4.1.1 Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti voidaan ajatella maisemallisia muutoksia herkässä ympäristössä. Muutosvaikutukset on pyritty minimoimaan kaavallisella ohjauksella ja maisemaselvityksen perusteella.

5.4.1.2 Asuminen, palvelut, työpaikat

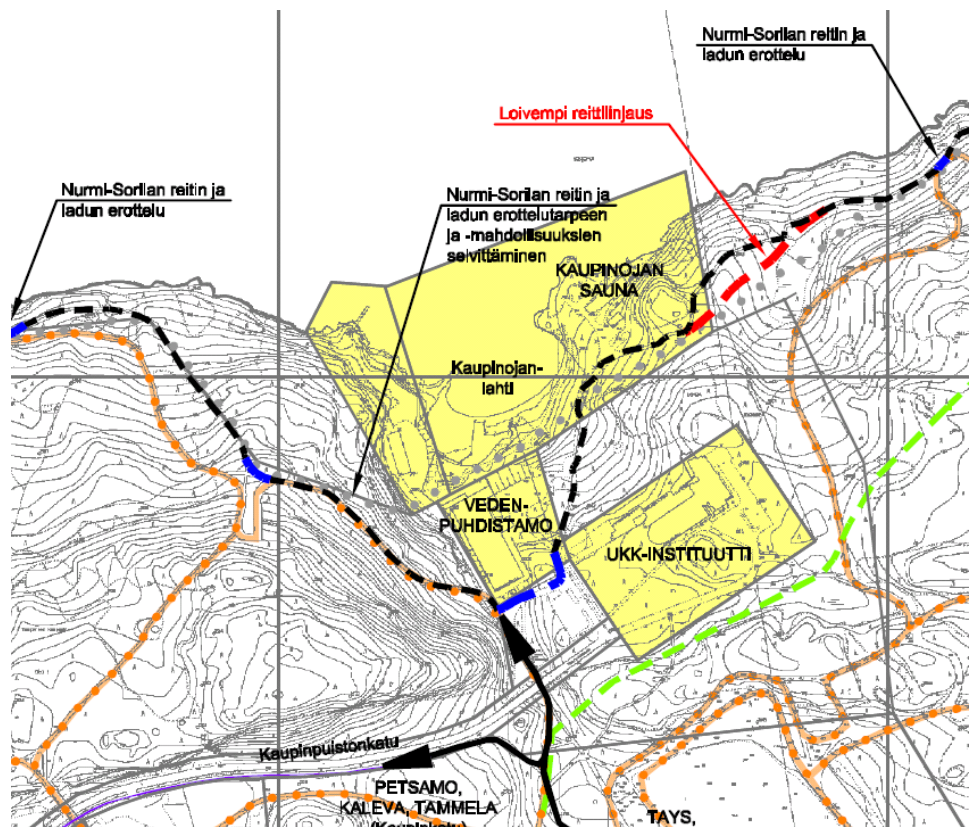
Asumiselle ei ole kaavalla vaikutuksia alueella. Palvelutarjonta lisääntyy koko kaupungin tasolla Näsijärven veden uudelleen käyttöön oton kautta kuten myös Näsijärven jäähdytysenergian hyödyntämisellä. Muulla tavalla palvelut paranevat uimarannan saneerauksen ja venesataman rakentamisen myötä. Työpaikkoja tulee lisää palvelutarjonnan myötä jonkin verran.

5.4.1.3 Virkistys

Kaava-alueen rakentuessa virkistysten olosuhteet paranevat ja monipuolistuvat entisestään.

5.4.1.4 Liikenne ja liikenneturvallisuus

Liikenteen olosuhteita kehitetään kaavaratkaisulla ja liikennesuunnittelulla. Pysäköintipaikkojen määrä on niukka, eikä siihen ole mahdollista kaavallisesti tuoda merkittävää lisäystä. UKK instituutti lisää pysäköintipaikkoja tontillaan Kaupinpuistonkadun päässä, mikä helpottaa osaltaan tarvetta. Liikenneturvallisuutta voidaan parantaa erillisillä kevyen liikenteen reiteillä alueen sisällä. Kaupin rannan ulkoilureittejä on selvitetty 2009, jossa on tarkasteltu myös kaava-alueen kohdalta linjauksia.



Ote esiselvityksestä Kevyen liikenteen reittitarkastelut itään 2009

5.4.1.5 Tekninen huolto

Venesatama ja Kaupinojan saunan kuten myös laitosten tekninen huolto on järjestettävissä pumppaamoin nykyisiä laitteita hyödyntäen. Kaukokylmä vaatii pumppausenergiaa, joka saadaan veteen sijoitettavalla kaapelilla Naistenlahden suunnasta.

5.4.1.6 Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä pohjaveden muodostumisalueella. Hulevesien hallinnasta on laadittu selvitys ja alustava yleissuunnitelma, jota on tarkennettu luonnosvaiheessa saatujen kommenttien pohjalta. Kaavaehdotukseen on merkitty tarvittavat määräykset hulevesien osalta.

5.4.2 Vaikutukset ihmisiin

Alueen muutokset vaikuttavat aluksi ympäristön rakennustyömaa – luonteen vuoksi negatiivisesti. Alueen valmistuttua vaikutukset ovat positiivisia.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pitkään rauhassa ollut puusto joutuu osittain väistymään rakennettavien osien tieltä. Vaikutukset ovat rajallisia, eivätkä ne ole merkittäviä. Alueella tehdyn maastokatselmuksen mukaan alueella ei löytynyt merkittäviä luontoarvoja.

5.4.4 Muut vaikutukset

5.4.4.1 Taloudelliset vaikutukset

Kaupinojan vedenottamon saneeraaminen ja kaukokylmälaitoksen rakentaminen samalle tontille on taloudellisesti järkevää ja säästää tonttimaata. Eri rakentamiset alueella tuovat työpaikkoja ja verotuloja keskipitkällä aikavälillä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Melu

Alue on hiljainen, eikä lisääntyvä liikennöinti aiheuta merkittävästi lisää melua. Laitosten jäähdytys ja ilmastointi aiheuttaa jonkin verran melua, joka voidaan huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Kalle Kaiharin puisto laajenee Vesilaitoksen länsipuolen virkistysaluetta koskemaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaavat mm. laitoksen suunnitelmat, maisemaselvitys, viher- ja katusuunnitelmat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Vesilaitoksen osalta rakentaminen on jo käynnissä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kylmälaitoksen osalta varsinainen rakentaminen voi alkaa kaavan voimaan tultua.

Asemakaavan toteuttamisen suunnittelu aloitetaan välittömästi kaavan voimaan tulon jälkeen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupunki seuraa kaavan toteutumista. Asemakaavan seurantalomake on asemakaavan liitteenä.