

# LAPINNIEMI JA PETSAMO. KOUKKUNIEMEN JA RAUHANIEMEN ASEMAKAAVA.

Asemakaava nro 8568

Diarinumero: TRE:5594/10.02.01/2014

## ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

20.6.2016, tarkistettu 31.10.2016 ja 4.12.2017



## **LAPINNIEMI JA PETSAMO. KOUKKUNIEMEN JA RAUHANIEMEN ASEMAKAAVA ASEMAKAAVA NRO 8568**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.6.2016 päivättyä ja 31.10.2016 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8568. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

### **TIIVISTELMÄ**

#### **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

Suunnittelualue sijaitsee Lapinniemen ja Petsamon kaupunginosissa, Koukkuniemessä, Rauhaniemessä ja Näsijärven ranta-alueilla, noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu Lapinkaareen, Rauhaniemtiehen, Kaupin kansanpuistoon sekä Näsijärveen. Suunnittelualueella on Koukkuniemen vanhainkodin toimintaan liittyviä rakennuksia, perhetukikeskus Päiväperho, Rauhaniemen kansankylpylä ja Rauhaniemen pienvenesatama sekä yhdistysten venesatamat.

#### **Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Koukkuniemen tuleva kehittyminen myös tavallisen asumisen alueena sekä vahvistaa suunnittelualueen merkitystä viher- ja virkistysalueen osana ja parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2016 - 2018 (kohde numero 3 vuodelle 2016).

#### **Asemakaavaprosessin vaiheet**

Asemakaava laaditaan Tampereen kaupungin tilakeskuksen ja kiinteistötoimen aloitteesta, jotta voitaisiin mahdollistaa Koukkuniemen vanhainkodin toiminnan kehittäminen. Kaava-alue laajennettiin käsittämään myös Rauhaniemen alue, jotta sen asemakaava saataisiin ajantasaiseksi.

#### **Aloitustaihe**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.10.–12.11.2015 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.10.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia sekä 3 mielipidettä.

Tampereen infran viherpalvelut kommentoi OAS:ssa esitettyjä täydennysrakentamisen vaihtoehtoja viher- ja virkistysalueiden sekä viherverkon kannalta. Museovirasto toteaa vedenalaisten muinaisjäännösten ja kulttuuriperintökohteiden olevan mahdollisia alueella. Pirkanmaan maakuntamuseo edellyttää arkeologisen inventoinnin tekemistä suunnittelualueen itäosissa sekä asemakaavatasoisen selvityksen tekemistä Koukkuniemen alueesta. Tilakeskus, Tampereen

infran hulevesisuunnittelija sekä turvallisuus- ja kemikaalivirasto eivät löydä huomautettavaa OAS:sta.

Mielipiteensä kaavahankkeesta jätti Lapin kaupunginosan omakotiyhdistys ry sekä kaksi yksityishenkilöä. Asukasmielipiteissä vastustetaan korkeaa rakentamista ranta-alueelle. Asukkaat ovat myös huolissaan lisärakentamisen mukanaan tuomasta liikenteen lisääntymisestä ja Koukkuniemen historiallisen miljööän säilymisestä.

Kommentit ja mielipiteet kokonaisuudessaan sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen oli nähtävillä 23.6.2016 - 26.8.2016.

Valmisteluaineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia sekä 8 mielipidettä. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto edellytti selostuksen täydentämistä Naistenlahden voimalaitoksen riskien huomioimisella, Pirkanmaan maakuntamuseo kaipasi tarkennuksia eräisiin suojelumerkintöihin, mutta piti muutoin alueen kulttuuriympäristön arvojen huomioimista kaavassa kiitettävänä. Museovirasto ilmoitti, ettei se halua enää lausua kaavaehdotuksesta, koska asemakaava ei tule merkitsemään muuttuvaa ja kasvavaa vesialueiden käyttöä.

Mielipiteet käsittelivät alueen kulttuurihistoriallisia arvoja, liikenteellisiä kysymyksiä, kaupunkikuvaa sekä eri toimijoiden tarpeita asemakaavalle. Useassa mielipiteessä vastustettiin Koukkuniemen täydennysrakentamista. Lähiseudun asukkaita huolestaa Rauhaniementien kasvava liikenne sekä alueen pysäköinti ja muuttuvat näkymät Käpylästä Näsijärvelle katsottuna. Useassa mielipiteessä esitettiin epäily, että Koukkuniemen kulttuuriympäristön arvoja ei kaavassa huomioida tarpeeksi. Alueen toimijat kuvailivat tulevaisuuden suunnitelmiaan ja tarpeitaan kaavan suhteen.

Lausunnot ja mielipiteet kokonaisuudessaan sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä.

### Ehdotusvaihe

Asemakaavan ehdotus oli nähtävillä 17.11. - 19.12.2016.

Ehdotuksesta saatiin yksi viranomaislausunto ja kolme muistutusta. Pirkanmaan maakuntamuseo kiitti lausunnoissaan tapaa, jolla kulttuuriympäristön arvot on asemakaavassa otettu huomioon ja totesi esitetyn asemakaavaratkaisun olevan kulttuuriympäristön osalta hyväksyttävissä.

Lapin kaupungin omakotiyhdistys moitti muistutuksessaan kaupungin tiedottamista kaavasta ja oli huolissaan pienvenesatama-alueen kaavallisesta käsittelystä ja asemakaavassa satama-alueelle osoitusta rakennusoikeudesta.

Asemakaava toteuttaa voimassa olevia yleiskaavoja. Kaavalla mahdollistetaan venesatama-alueen nykyisten rakennusten laajentaminen siten, että rakentaminen sopii ympäristöönsä.

Asukasmuistutuksissa kritisoitiin uudisrakentamisen määrää ja sijoittelua. Muistutuksissa oltiin myös huolissaan puistokäytävien luonteen säilymisestä ja kansankylpylän läheisen uudisrakennuksen sijoituksesta rantakalliolla.

Kaavaa valmisteltaessa on rakennusmassojen kokoa ja sijaintia tutkittu huolellisesti. Valittu ratkaisu avaa parhaiten näkymiä Rauhaniementieltä järvimaisemaan, ja rakennusmassojen koko on suhteessa Rauhaniementien muuhun rakentamiseen. Puistokäytävien luonne tulee jatkossakin säilymään nykyisen kaltaisina. Kansankylpylän läheinen uudisrakennus on sijoitettu rantakallioiden taakse jäävään notkelmaan, jolloin kalliolinja jää Näsijärveltä katsottuna ehjäksi.

Tulleet muistutukset eivät johtaneet muutoksiin asemakaavan sisällyksessä.

Yhteenveto tulleesta palautteesta sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä.

### Asemakaavan kehittyminen ehdotusvaiheen jälkeen

Tontin 977-4 rakennusoikeutta pienennettiin ja rakennusala sekä tontin rajausta Rauhaniementiehen tarkistettiin ehdotusvaiheen jälkeen. Uudisrakennuksen runkosyvyyttä rajoitettiin 13 metriin.

Tehdyt muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty seuraavia erillisneuvotteluja eri viranomaisten kanssa:

- Aloitussivaiheen viranomaisneuvottelu käytiin 3.3.2016.
- Kaavatyötä on esitelty ELY:n työpalavereissa 22.6.2016 ja 5.10.2016

### **Asemakaava**

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden sairaalarakennuksen, Koivulan ja Lehtelän, korvaaminen asuinkerrostaloilla. Viisikerroksiset lamellitalot ja 8-kerroksiset pistetalot sijoittuvat viuhkamaisesti muodostettavalle tontille. Rantaan sijoittuu 4 kaksikerroksista asuintaloa. Pysäköinti järjestetään maanalaisena. Asemakaavalla erotetaan Koukkuniemen ranta-alueet yleisiksi viheralueiksi ja erotetaan Urpulan rakennus omalle kerrostalotontilleen, joka mahdollistaa vanhainkotirakennuksen muuttamisen normaaliksi asuinkerrostaloksi. Asemakaavalla erotetaan nykyisellä puistoalueella sijaitsevat kerhojen venesatamat omaksi venesataman alueekseen.

Asemakaava-alueen koko on noin 26 ha. Alueen kokonaiskerrosala on 84 700 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on  $e=0,32$ . Kaava-alueen rakennusoikeus vähenee noin 14 000 k-m<sup>2</sup>, koska alueen Y-tonttien rakennusoikeutta tarkennetaan tarpeen mukaiseksi. Myös kaava-alueen korttelialueen määrä vähenee noin 43 000 m<sup>2</sup>, koska osa nykyisestä korttelialueesta muutetaan yleiseksi alueeksi. Asuinrakentamista on noin 27 800 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 620 uutta asukasta alueelle.

**Rakennusoikeuden muutos**

Asemakaava-alueella rakennusoikeus vähenee nykyisestään 14 000 k-m<sup>2</sup>.

**Asemakaavan toteuttaminen**

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Koukkuniemen toiminta on kuitenkin lähivuodet jatkumassa nykyisellään, joten kaavan mahdollistama uuden asuinalueen rakentuminen on todennäköistä vasta 2020-luvulla.

# KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ

<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>2</b>
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE	2
ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	2
ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET	2
ASEMAKAAVA	4
RAKENNUSOIKEUDEN MUUTOS	5
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
<b>KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ</b>	<b>6</b>
<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>8</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT	8
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	8
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	8
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	9
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA	9
<b>2. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>10</b>
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	10
2.1.1 <i>Alueen yleiskuvaus</i>	10
2.1.2 <i>Luonnonympäristö</i>	10
2.1.3 <i>Rakennettu ympäristö</i>	12
2.1.4 <i>Väestö ja palvelut</i>	21
2.1.5 <i>Maanomistus</i>	22
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	23
2.2.1 <i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset</i>	23
2.2.2 <i>Kaava-alueita koskevat selvitykset</i>	29
<b>3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>30</b>
3.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE	30
3.2 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMINEN	30
3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	30
3.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	31
3.4.1 <i>Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana</i>	32
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	32
3.6 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA SEN KEHITTYMINEN SUUNNITTELUPROSESSIN AIKANA	33
3.6.1 <i>Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen</i>	33
<b>4. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>35</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN	35
4.1.1 <i>Yleiskaavallinen tarkastelu</i>	35
4.2 KAAVAN RAKENNE	38
4.2.1 <i>Mitoitus</i>	38
4.2.2 <i>Palvelut</i>	39
4.3 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	39
4.4 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	40
4.4.1 <i>Korttelialueet</i>	40
4.4.2 <i>Muut alueet</i>	42
4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET	43
4.5.1 <i>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;</i>	43
4.5.2 <i>Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;</i>	44
4.5.3 <i>Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;</i>	45
4.5.4 <i>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;</i>	45
4.5.5 <i>Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</i>	46

4.5.6	<i>Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen</i>	47
4.6	NIMISTÖ	47
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>48</b>
5.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	48
5.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	48
5.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	48

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lapinniemen kaupunginosan (128) liikennevirikistys- ja vesialuetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Lapinniemen kaupunginosan (128) ja Petsamon (XXI) kortteleita 977, 978, liikenne- virikistys- ja urheilualuetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Lapinniemen kaupunginosan (128) korttelit nro 977, 1270 - 1273, katu-, liikenne-, virikistys-, vesi- ja erityisaluetta sekä kaupunginosan rajaa

Tampereen kaupungin Lapin kaupunginosan (127) katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, projektiarkkitehti Vesa Kinttula ja ma. projektiarkkitehti Katarina Surakka.

Diaarinumero:

TRE:5594/10.02.01/2014, pvm 20.8.2014

Vireille tulo:

22.10.2015

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lapinniemen ja Petsamon kaupunginosissa, Koukkuniemessä, Rauhaniemessä ja Näsijärven ranta-alueilla, noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu Lapinkaareen, Rauhaniementiehen, Kaupin kansanpuistoon sekä Näsijärveen. Suunnittelualueella on Koukkuniemen vanhainkodin toimintaan liittyviä rakennuksia, perhetukikeskus Päiväperho, Rauhaniemen kansankylpylä ja Rauhaniemen pienvenesatama sekä yhdistysten venesatamat.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Lapinniemi ja Petsamo. Koukkuniemen ja Rauhaniemen asemakaava. Koukkuniemen alueen käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen. Rauhaniemen alueen asemakaavan laatiminen ja asemakaavan ajantasaistaminen. Asemakaava numero 8568



#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.10.2015
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 20.6.2016, tark. 31.10.2016 ja 4.12.2017
- Asemakaavan seurantalomake.
- Asemakaavan suojelumerkinnot 4.12.2017
- Palauteraportti 4.12.2017
- Rakentamistapaohje 4.12.2017
- Viitesuunnitelmat 14.10.2016 (Arkkitehdit MY)
- Tampere - Koukkuniemi: rakennusinventointi (Pirkanmaan Maakuntamuseo 2015)
- Koukkuniemen - Rauhaniemen katujen yleissuunnitelma ja pysäköintiselvitys (Tampereen kaupunki, 2016)
- Koukkuniemen - Rauhaniemen viheralueiden yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki, 2016)
- Koukkuniemen hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Tampereen kaupunki, 2016)
- Koukkuniemi - Rauhaniemi alueen asemakaavamuutoksen nro 8568 lepakkoselvitys (Faunatica Oy, 2016)
- Koukkuniemi - Rauhaniemi alueen asemakaavamuutoksen nro 8568 liito-oravaselvitys, (Ramboll, 2016)
- Koukkuniemi - Rauhaniemi alueen asemakaavamuutoksen nro 8568 arkeologinen selvitys (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto, 2016)

#### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Kauppi - Niihama osayleiskaavan kulttuuriympäristöinventointi (Heiskanen, Luoto, 2004)
- Koukkuniemen kaupunkikuvallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Eija Tevas, 2005)
- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö (A-insinöörit, 2012)
- Selvitys Tampereen keskustan rantojen käytön historiasta (Tampereen kaupunki, 2013)
- Tampereen keskustan osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2014)
- Tampereen kantakaupungin avoimet maisematilat (Tampereen kaupunki 2015)
- Koukkuniemen alueen rakennettavuusselvitys (Tampereen kaupunki, 2015)
- Lapinniemen asemakaavan nro 8521 riskienhallintatarkastelu (Ramboll, 2015)

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lapinniemen ja Petsamon kaupunginosissa, Koukkuniemessä, Rauhaniemessä ja Näsijärven ranta-alueilla, noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu Lapinkaareen, Rauhaniemtiehen, Kaupin kansanpuistoon sekä Näsijärveen. Suunnittelualueella on Koukkuniemen vanhainkodin toimintaan liittyviä rakennuksia, perhetukikeskus Päiväperho, Rauhaniemen kansankylpylä ja Rauhaniemen pienvenesatama sekä yhdistysten venesatamat.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Sijainti maisemarakenteessa; kallio- ja maaperä

Suunnittelualue sijaitsee Kauppi - Niihaman kalliolla metsäselänteellä sekä siihen kallionjyrkänteen välityksellä rajautuvalla rannan savikolla. Pinnanmuodot rantatasanteella ovat loivasti kumpuilevat, kallioselänteellä maastonmuodot ovat jyrkemmät. Korkeusasema suunnittelualueella vaihtelee 96 mpy... 105 mpy.



*Suunnittelualueen maaperä: sininen on savea, punainen kalliota ja ruskea moreenia.*

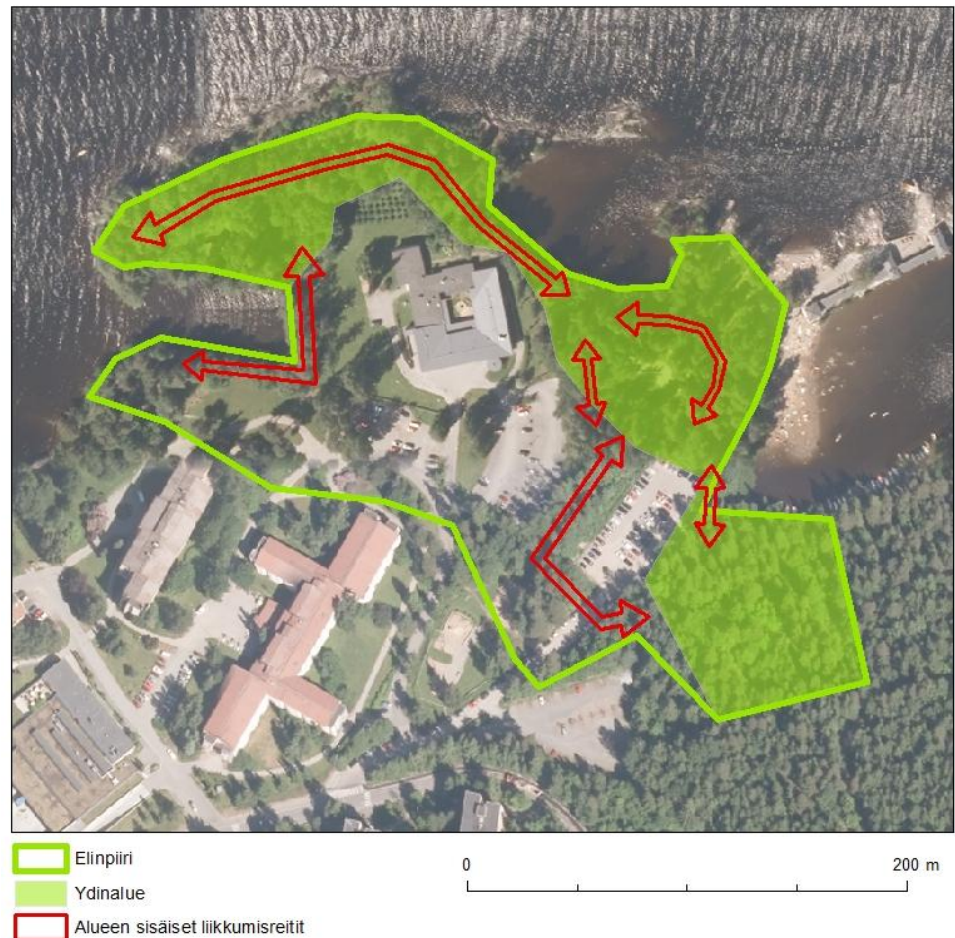
##### Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen. Hulevedet johtuvat suoraan Näsijärveen, jonka takia niiden laadulliseen hallintaan on kiinnitettävä huomiota. Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita.

##### Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueella, Rauhaniemen uimalan ympäristössä ja Romsinlahden pohjukassa on luonnonarvoiltaan monipuolinen ja arvokas

alue. Alue on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä ja arvokasta lepakkoaluetta. Samalla alueella on pienialaisia vanhan metsän alueita sekä lehtoja. Keväällä 2016 tehdyn selvityksen perusteella Rauhaniemen rannassa on liito-oravan aktiivisessa käytössä oleva elinpiiri.



*Liito-oravan elinpiiri Rauhaniemessä sekä tärkeimmät alueen sisäiset liikkumisreitit.*

Asemakaava-alueella vuonna 2016 tehdyn lepakkoselvityksen (Faunatica) mukaan Koukkuniemi ei ole kokonaisuutena lepakoille merkittävää aluetta. Havainnot lepakoista jäivät alueen pinta-alaan nähden tavanomaiselle tasolle ja myös lajisto koostui yleisistä lajeista. Alueelta löydettiin kuitenkin kaksi tärkeää lepakoiden ruokailu- aluetta, Rauhaniemen itä- ja länsipuoliset lahdenpoukamat rantametsineen. Selvitysalueen länsiosassa havaittiin lepakoita vain satunnaisesti.



*Lepakoille tärkeät saalistusalueen (luokka II) selvitysalueella.*

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue rajautuu koillisessa Lapinniemen kerrostaloalueeseen. Suunnittelualueen kohdalla, Rauhaniementien toisella puolella sijaitsee viiden opiskelija-asuntoina toimivan kerrostalon kokonaisuus, jolla on parhaillaan vireillä asemakaavan muutos. Aivan suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee myös Lapin pientaloalue.

#### Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

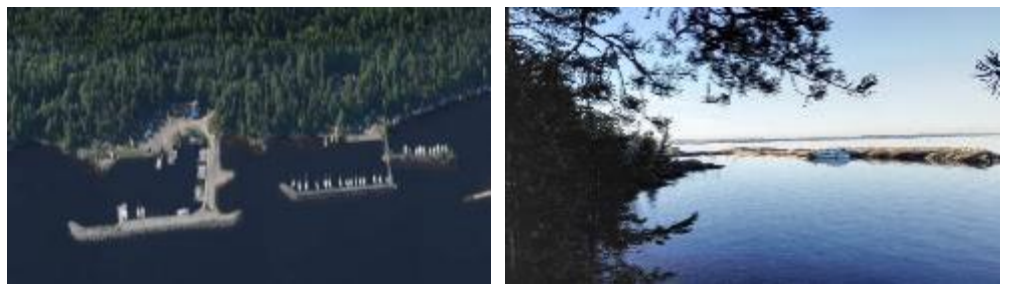
Koukkuniemen vanhainkodin alue on yleisilmeeltään puistomainen kokonaisuus, jossa 1920 - 1950 -luvulla rakentuneet vanhainkotirakennukset sijoittuvat väljästi vehreään puistoon. Rauhaniementien varteen on sijoitettu laitoksen toimintoja tukeva ravinto- ja huoltokeskus, jonka muodostama miljöö eroaa vanhasta alueesta mittakaavaltaan ja tunnelmaltaan. Myös 1970- ja 1980-luvulla rakennetut Koivulan ja Lehtelän rakennukset tontin koillisosassa ovat selkeästi vanhaa osaa laitospaisempia.





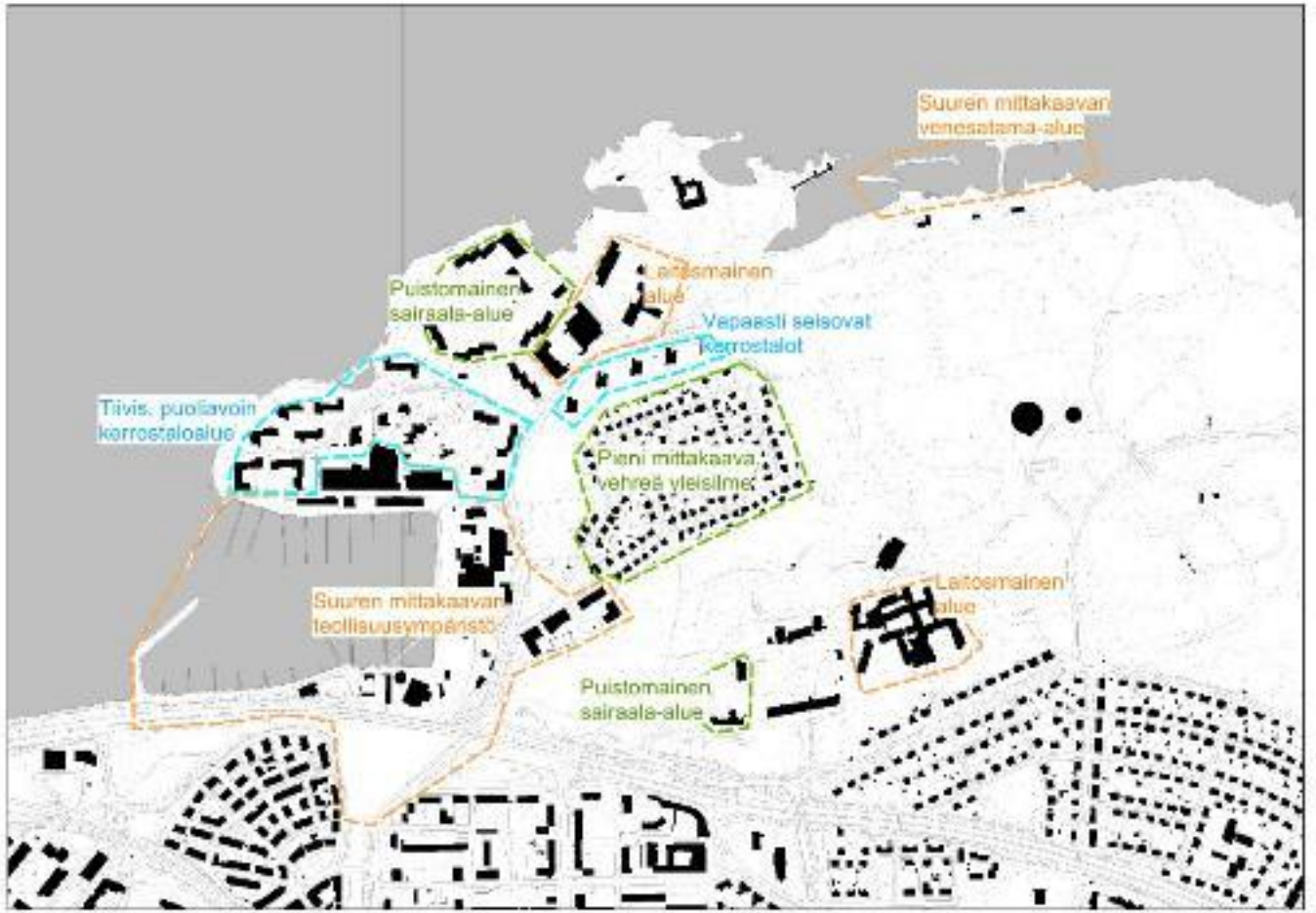
*Koukkuniemen vanhainkodin aluetta Näsijärveltä katsottuna. Kuvassa vasemmalla 1970-1980 -lukujen rakennukset ja rannan tuntumassa kehänä 1920 - 1950 -lukujen kokonaisuus. (Tampereen kaupunki 2015)*

Kaava-alue rajautuu Lapinniemen tehtaan alueelle rakennettuun 1990-luvun kerrostaloalueeseen. Sen rakennukset on sijoitettu avoimeksi sommitelmaksi, eivätkä ne muodosta selkeää korttelirakennetta. Naistenlahden voimala, Lapinniemen tehdasrakennukset, Rantatunnelin liittymä sekä Käpytien alkupäässä sijaitsevat entiset teollisuusrakennukset avoimine pysäköintialueineen muodostavat luonteeltaan suuren mittakaavan teollisuusympäristöä. Luonteeltaan samantapaista suuren mittakaavan ympäristöä edustaa myös kaava-alueeseen kuuluva Rauhaniemen pienvenesataman alue aallomurtajineen. Sen kontrasti viereiseen erämaiseen virkistysalueeseen on varsin suuri.



*Rauhaniemen pienvenesataman aallomurtajia ilmakuvassa ja rannalta nähtynä.*

Kaupin selännemetsät rajaavat Koukkuniemen - Rauhaniemen aluetta ja luovat koko alueelle metsäisen, vihreän yleisilmeen. Kaupunkikuvassa nousevat tärkeään rooliin myös rannan ja sairaalan puistomaisen pihan istutukset sekä perhetukikeskuksen tontin kasvillisuus. Rannalta aukeavat laajat näkymät Näsijärven ylitse Pispalaan, Santalahteen ja Lentävänniemeen ja toisaalta pohjoisen ulapalle.



## Rakennettu kulttuuriympäristö

Koukkuniemen sairaala-alueen ensimmäinen rakennus valmistui 1886. Säilyneistä rakennuksista vanhin on Birger Federleyn suunnittelema hallintorakennus vuodelta 1925. Rauhaniemen sairaalan rakennus toteutettiin Bertel Strömmerin ja Jaakko Laaksovirran suunnitelmien mukaisesti vuonna 1936. 1950-luvulla sairaala-alueita ajankukaistettiin ja sen puistomainen yleisilme onkin 1950-luvulta. Alueen itäosaa täydennettiin 1970- ja 1980-luvuilla aikaisemmasta kokonaisuudesta selvästi erillään. 2000-luvulla Koukkuniemeen on valmistunut uusi ravinto- ja huoltokeskus Rauhaniementien varteen sekä Impivaaran rakennus vanhan ravintokeskuksen paikalle osaksi 1950-luvun kokonaisuutta.

Romsin torppa valmistui nykyisen Rauhaniemen perhetukikeskuksen tietämille vuonna 1860, ja se lienee ollut ensimmäinen asumus Käpylän seudulla. Vuonna 1881 piirilääkäri von Bonsdorff rakennutti torpan yhteyteen kaksikerroksisen huvilansa, joka siirtyi vuosisadan vaihteessa Lapinniemen pellavatehtaan asuinnoiksi. Vuonna 1912 rakennukset myytiin kaupungille, ja lastenkoti aloitti toimintansa rakennuksissa vuonna 1916. Vanhat rakennukset purettiin uuden lastenkotirakennuksen tieltä v. 1966. Viimeisin Päiväperhon perhetukikeskuksen laajennus on vuodelta 2004.

Rauhaniemen kansankylpylä on rakennettu vuonna 1929 Bertel Strömmerin suunnitelmien pohjalta. Vuonna 1957 valmistui Seppo Rihlaman suunnittelema sauna miesten pukusuojan päähän.



*Rauhaniemen kansankylpylä.*

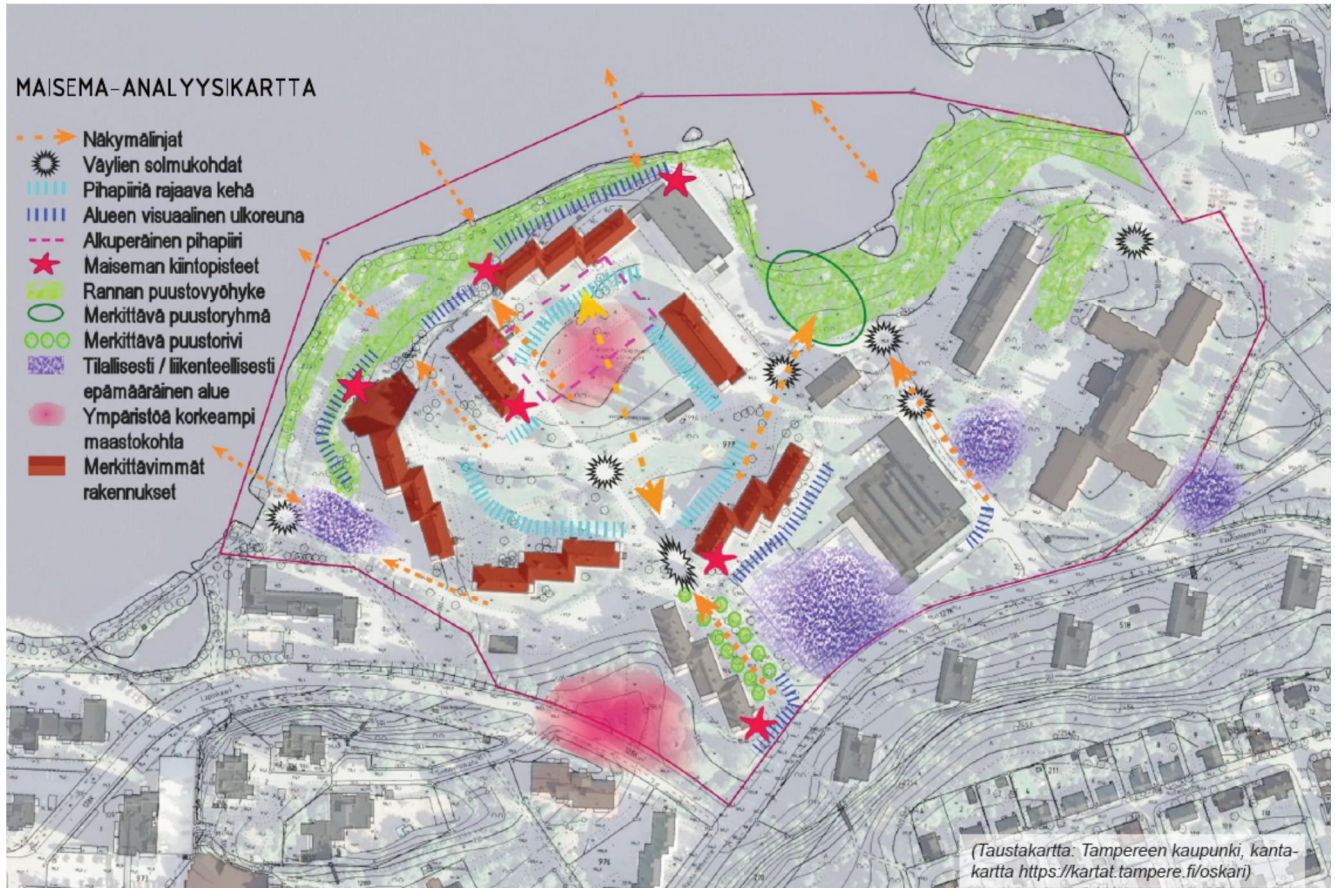
Lapinniemeen perustettiin Tampereen puuvillateollisuuden tehdas vuonna 1897. Tehtaan entinen kehräämö hallitsee yhdessä Naistenlahden voimalaitoksen kanssa yhtä Tampereen tärkeää sisääntulonäkymää Naistenlahden yli.

Osin läheisten tehtaiden työntekijöitä varten aloitettiin Lapin (Käpylän) asuinalueen rakentaminen vuonna 1914. Alue rakentui 1910- ja 1920-luvun ”puutarhakaupunkiliikkeen” periaatteiden mukaisesti.



Ajallisesti ja tyyllisesti yhtenäinen rakennustapa tekee alueesta ehyen kokonaisuuden. Lapin pientaloalue on valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY-alue).

Koukkuniemen rakennusinventoinnin (Pirkanmaan maakuntamuseo 2015) mukaan alueen merkittävimmät rakennukset sijoittuvat pihapiiriä rajaavalle kehälle.



*Koukkuniemen rakennusinventointi 2015: maisema-analyysikartta.*

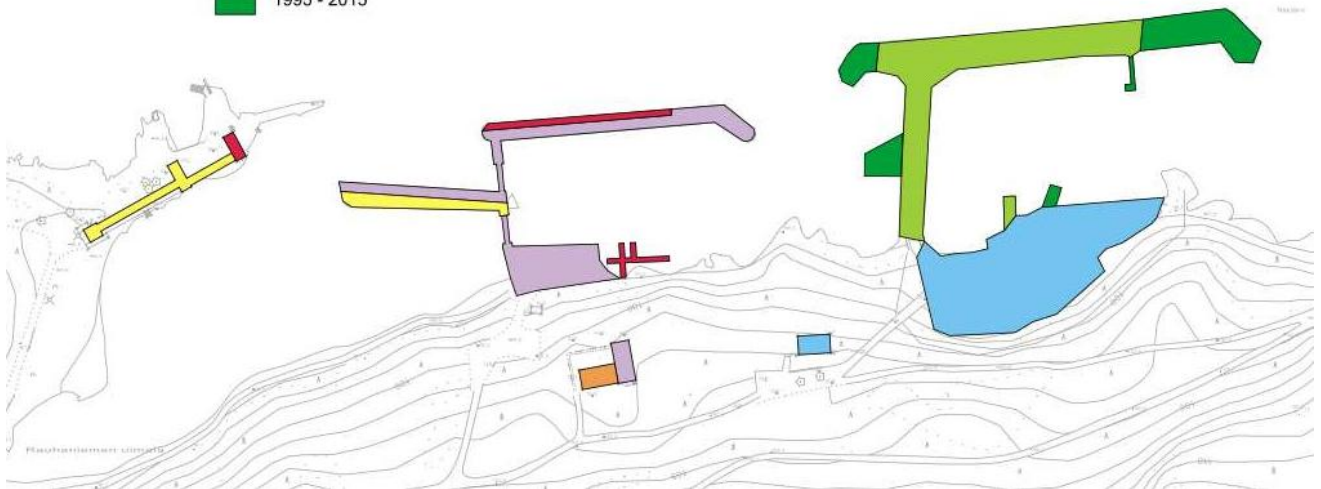


## Venekerhojen satama-alueen kehittyminen

Pienvenesataman rakentumista on tarkasteltu ilmakuvista, jotka kattavat aikavälin 1946 - 2015. 1940-luvun kuvassa ei alueelta vielä erotu rakennuksia tai rakennelmia. Vihurin kerhotalo on rakentunut vuoteen 1956 mennessä ja Vene -71 maja näkyy ensimmäistä kertaa vuoden 1987 ilmakuvassa. Kerhon tukikohta rakentui vuoteen 1995 mennessä ja pienvenesatama-alue on laajentunut nykyiselleen vasta vuoden 1995 jälkeen.

Alueiden rakentuminen:

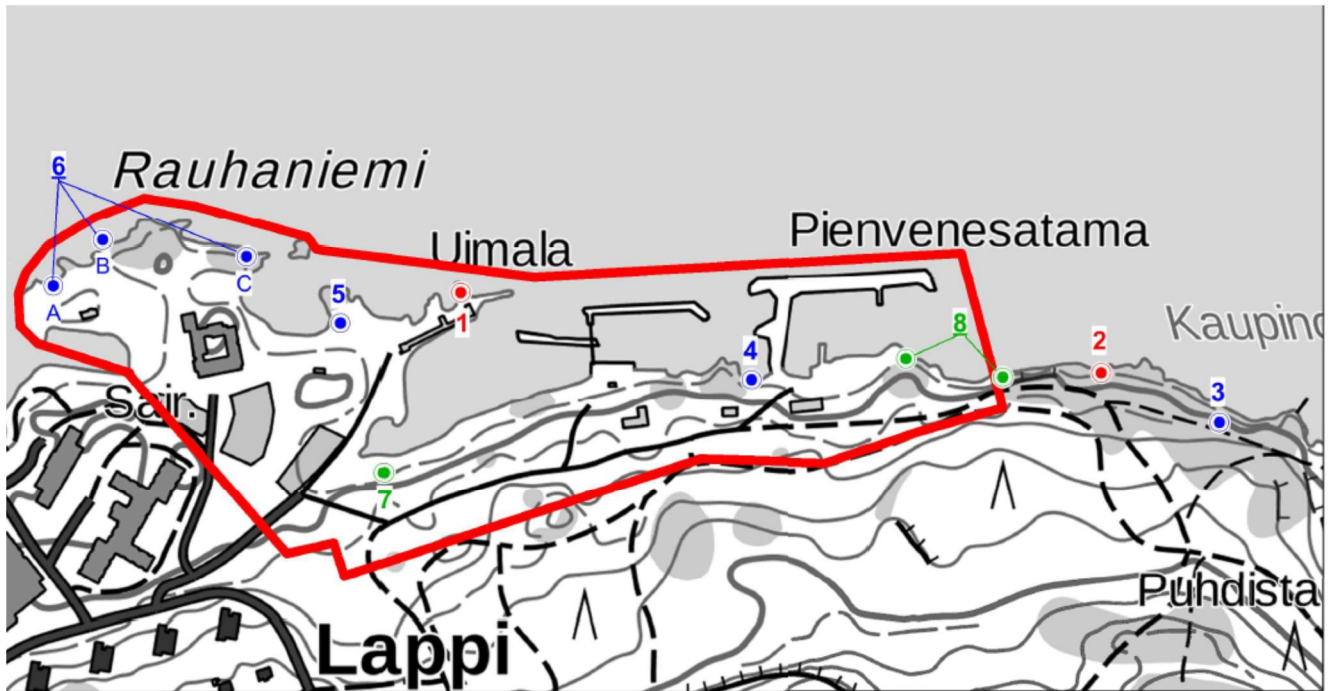
<span style="color: yellow;">■</span> ennen 1946	<span style="color: purple;">■</span> 1966 - 1974
<span style="color: orange;">■</span> 1946 - 1956	<span style="color: blue;">■</span> 1974 - 1987
<span style="color: red;">■</span> 1956 - 1966	<span style="color: green;">■</span> 1987 - 1995
	<span style="color: darkgreen;">■</span> 1995 - 2015



*Kaaviokuva pienvenesataman alueen kehittämisestä 1946 - 2015*

## Arkeologiset kohteet

Alueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös (kalliokaiverrus Lappi Rauhaniemi, muinaisjäänöstunnus 1000006147), jonka rajausta tarkistettiin keväällä 2016 tehdyn arkeologisen inventoinnin yhteydessä löytyneen uuden hakkauksen myötä. Inventoinnissa kaava-alueelta paikannettiin myös kolme uutta arkeologisen kulttuuriperintökohdetta pidettävää kohdetta; kivipenger ja kalliohakkauksia.



Pohjakartta (c) Maanmittauslaitos 05/2016

	selvitysalueen raja		muu arkeologinen kulttuuriperintökohde
	kiinteä muinaisjäänös		muu kohde (ei suojelukohde)

## Virkistys

Kaupin kansanpuiston kautta avautuu kulku viheralueita myöten aina Niihamaan asti. Alueella on kattava ulkoilupolkujen ja hiihtolatujen verkosto. Kaupin alue tarjoaa myös useita urheilupalveluita, ja se onkin seudullisesti merkittävä urheilun ja virkistykseen alue Tampereella. Kaupin aluetta kehitetään osana laajempaa urheilukampusta.

Rauhaniemen kansankylpylä ja uimaranta sekä pienvenesatamat ovat kesäisin tärkeitä virkistyskohteita tamperelaisille ja niiden aiheuttama autoliikenne sekä pysäköintipaikkojen tarve nousee kesäpäivinä varsin korkeaksi.

Vene-71:llä on omassa satamassaan noin 170 venettä. Kaupungin hoitamia soutuvenepaikkoja on sekä Rauhaniemen itäpuolella Romsinrannassa (104 venepaikkaa) että länsipuolella Rauhaniemenrannassa (40 venepaikkaa).

Keskustasta on mahdollista kulkea Kauppiin rantojen viherreittiä myöten. Lapinniemessä reitti kulkee rantapuistoissa. Koukkuniemen osalta reitti kulkee tontilla, mutta rantaraitin käyttö on vakiintunutta ja sitä käytetään kuin julkista viheraluetta.

### Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Käpylän asuinalueelle päättyvän Rauhaniementien varrella. Alueelle on hyvät linja-autoyhteydet, 5 kertaa tunnissa. Sekä Koukkuniemen vanhainkodin alueella että Rauhaniemen alueella on ainakin ajoittain tarpeeseen nähden liian vähän pysäköintipaikkoja. Tämä johtaa siihen, että autoja pysäköidään katujen varalle, mikä hankaloittaa liikennettä ja heikentää liikenneturvallisuutta alueella.

Liikennemäärät huhtikuun 2014 laskentojen mukaan olivat Rauhaniementiellä Käpytien eteläpuolisella alueella noin 6000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Käpytien pohjoispuolisella alueella noin 3800 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kevyen liikenteen reitistö on alueella paikoin katkeileva, ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet puuttuvat nykyisin Rauhaniementien ja uimarannan väliltä. Rauhaniementielle on tehty yleissuunnitelma vuonna 2014, jossa parannetaan erityisesti kevyen liikenteen yhteyksiä alueella.

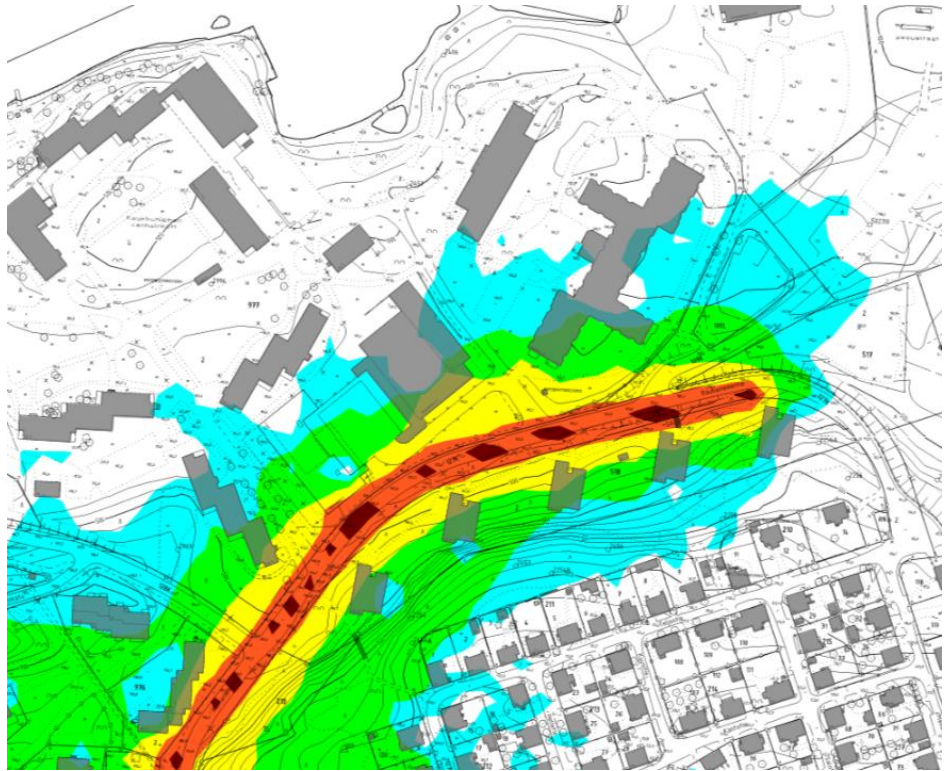
### Tekninen huolto

Suunnittelualueen vesihuolto hoidetaan pääasiassa Rauhaniementien alla kulkevien vesijohtojen, viemärien ja hulevesiputkien avulla. Koukkuniemen vanhainkoti ja Päiväperhon perhetukikeskus ovat kaukolämmön piirissä. Kaukolämpöverkosto johdetaan alueelle Rauhaniementien alla.

Naistenlahden voimalaitokselta tullaan tekemään uusi 110 kV:n kaapeliyhteys Kaupinojan kautta Nurmiin. Kaapeliyhteys on tarkoitus vetää Naistenlahden voimalaitokselta Kaupinolle Näsijärven vesialueen kautta siten, että kaapelin maihintulo on Koukkuniemen alueella.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan Rauhaniementien varrella jää liikennemelun keskiäänitaso päivällä alle 60 dB ja yöllä alle 50 dB. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan typpidioksidin (NO<sub>2</sub>) ja hengitettävien hiukkasten (PM<sub>10</sub>) vuorokausipitoisuudet jäivät alle 40 mikrogrammaa kuutiota kohden.



*Vuoden 2012 meluselvityksen mukaiset keskiäänitasot Rauhaniementien varrella: sininen 45-50 dB, vihreä 50 - 55 dB, keltainen 55 - 60 dB, punainen 60 - 65 dB.*

Naistenlahden voimalaitos on Seveso III -direktiivin mukainen turvallisuusselvityslaitos. Koska Koukkuniemen vanhainkoti sijaitsee alle 500 metrin etäisyydellä voimalaitoksesta, edellyttää kaavahanke turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) konsultaatiota. Vuonna 2015 tehdyn riskienarvioinnin (Ramboll) mukaan voimalaitosalueen ulkopuolella vaaraa ihmisille ja ympäristölle voivat aiheuttaa räjähdysten painevaikutus, lentävät kappaleet sekä tulipalossa muodostuva noki ja savu.

Yli 70 metriä kauempana ei räjähdysten ylipaineella ole merkittäviä suoria vaikutuksia ihmiselle. Noin 200 metrin etäisyydellä ylipaineen vaikutukset ovat pääosin lieviä, arviolta noin puolet rakennusten ikkunoista voisi hajota. Epäsuorat vaikutukset ihmisille aiheutuvat todennäköisimmin ikkunoiden sirpaleista.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon, että ko. alueella on savuvaara mahdollisesta voimalaitosalueella sattuvasta tulipalosta johtuen. Tulipalotilanteessa herkimpien henkilöiden on arvioitu saavan hengitystieoireita noin 500 m etäisyydellä laitoksesta. Tulipalon lämpösäteily ei ulotu asuinalueelle asti.

Näin ollen mahdollisen kattilaräjähdyksen painevaikutus ei yllä suunnittelualueelle asti, mutta sen katsotaan olevan savukaasujen vaikutusalueella.



## 2.1.4 Väestö ja palvelut

### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

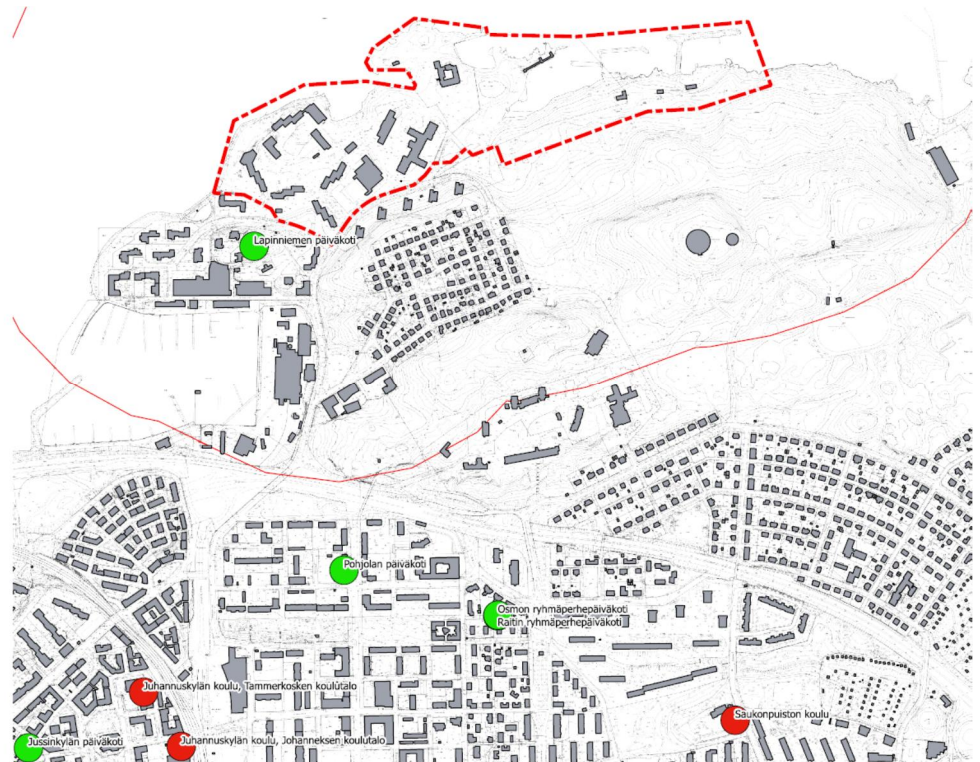
Vielä vuonna 1862 Lapinniemen seutu oli täysin asumaton. Koukkuniemen vaivaistalon ja Lapinniemen tehtaan perustamisen myötä alueen asuttaminen alkoi. Nykyisin Lapin ja Lapinniemen kaupunginosissa on yhteensä 2280 asukasta. Lapissa keski-ikä on 39,5 vuotta ja Lapinniemessä 57,4 vuotta. Koukkuniemen vanhainkodin takia Lapinniemen asukkaista 34 % on yli 75-vuotiaita.

### Asuminen, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueen lähiympäristössä on Käpylän pientaloalue ja kerrostaloja niin Lapinniemessä kuin Käpytien ja Rauhaniementien varrella. Koukkuniemen vanhainkoti palvelee ikäihmisiä, jotka eivät alentuneen toimintakykynsä vuoksi enää pysty asumaan omassa kodissaan. Koukkuniemen vanhainkodissa on noin 460 asukasta.







Vuonna 2010 suunnittelualueella oli noin 1200 työpaikkaa, joista suurin osa oli Koukkuniemen vanhainkodilla.

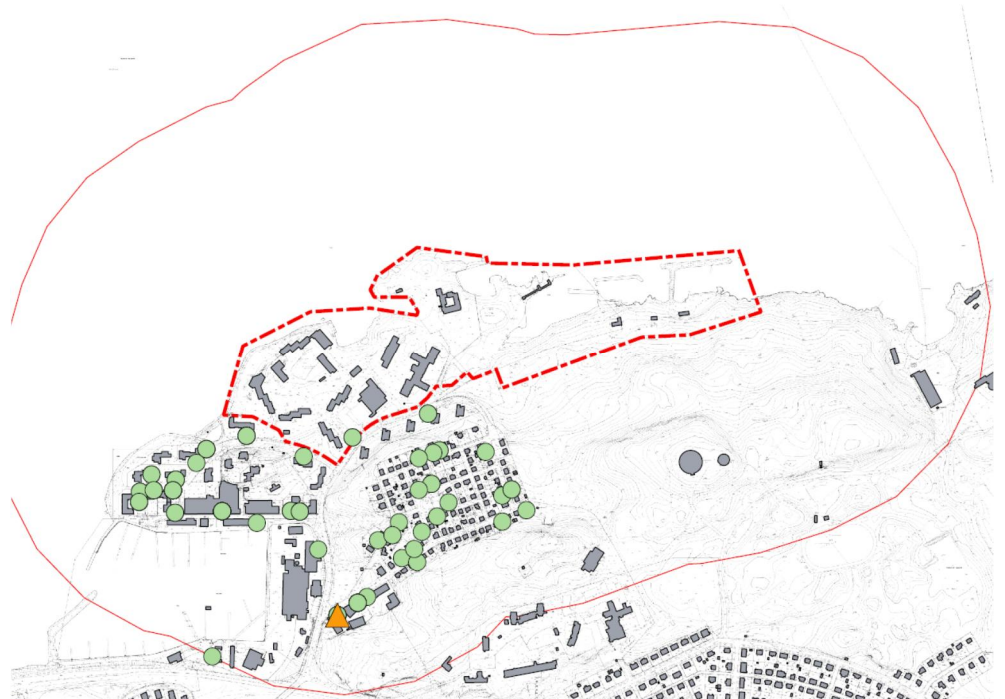
Aivan suunnittelualueen läheisyydessä on päivittäistavarakauppa. Lapinniemessä on päiväkotit, lähin alakoulu sijaitsee Juhannuskylässä, noin 1,3 km päässä. Muita palveluita suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ovat mm. Koukkuniemen vanhainkoti ja siihen liittyvät palvelut, Päiväperhon perhetukikeskus sekä Lapinniemen kylä ja ravintolat.



*Kaava-alueen lähistöllä olevat päiväkodit (vihreä ympyrä) ja koulut (punainen ympyrä). 500 m etäisyys kaava-alueen reunasta on merkitty ohuella punaisella viivalla.*

Palvelut: neuvolat ja nuorten tilat

-  Asemakaava-alue
-  500 m etäisyys kaava-alueelta
-  Neuvola
-  Terveysasema
-  Nuorten tila
-  Kirjasto



*Kaava-alueen lähistöllä oleva päivittäistavarakauppa (oranssi kolmio) ja muut tilastokeskuksen tiedossa olevat toimipaikat (vihreä ympyrä). 500 m etäisyys kaava-alueen reunasta on merkitty ohuella punaisella viivalla.*

## 2.1.5 Maanomistus

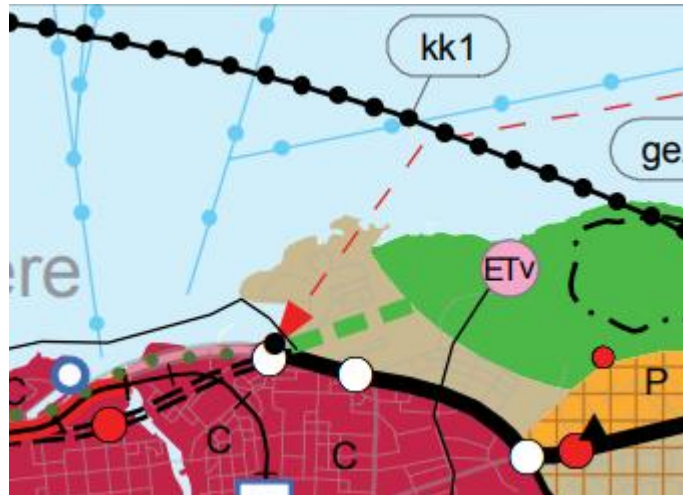
Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Pirkanmaan maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017.



Ote hyväksytystä maakuntakaavasta 27.3.2017

Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja osin virkistysalueeksi. Se kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk1) ja suunnittelualueen läpi kulkee voimalinjan yhteystarve Naistenlahden voimalaitokseen.

Taajatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.

Virkistysaluemerkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittöjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella.

Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävinä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävinä liikenteellisinä solmukohtina.

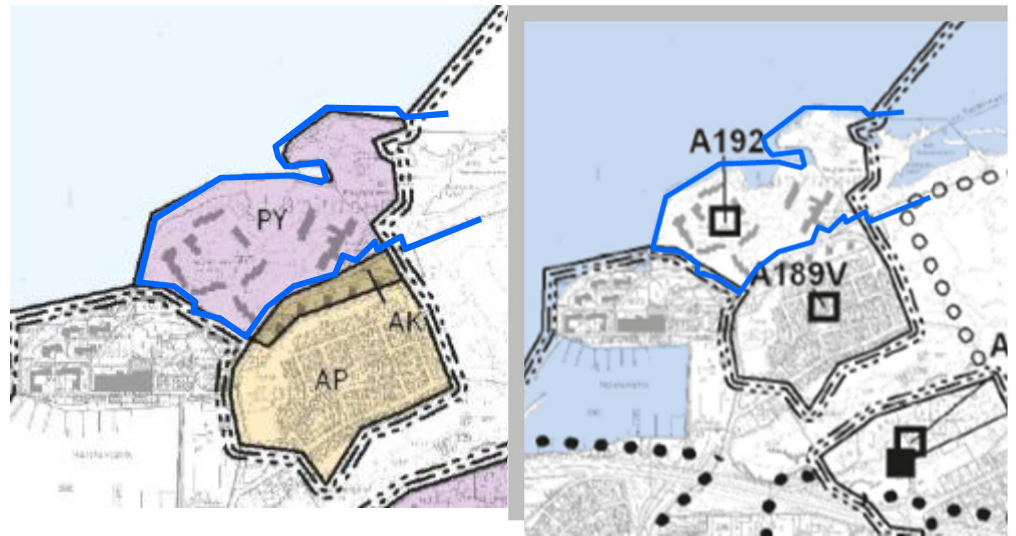


Voimalinjan yhteystarvemerkinillä osoitetaan uusia voimalinjoja, joiden sijaintiin ja toteuttamiseen liittyy epävarmuutta.

## Yleiskaava

Kantakaupungin oikeusvaikutteinen yleiskaava (yk005) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.5.1998 ja se käsittää asemakaava-alueen läntisen osan.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisen palvelun ja hallinnon alueeksi (PY). Yleiskaavaan liittyvän viherverkkoja ja suojelua käsittelevän kartan mukaan suunnittelualueella sijaitsee Koukkunien vanhainkodin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä alue, jonka erityispiirteet tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisessa kaavoituksessa ja muissa toimenpiteissä (A192).

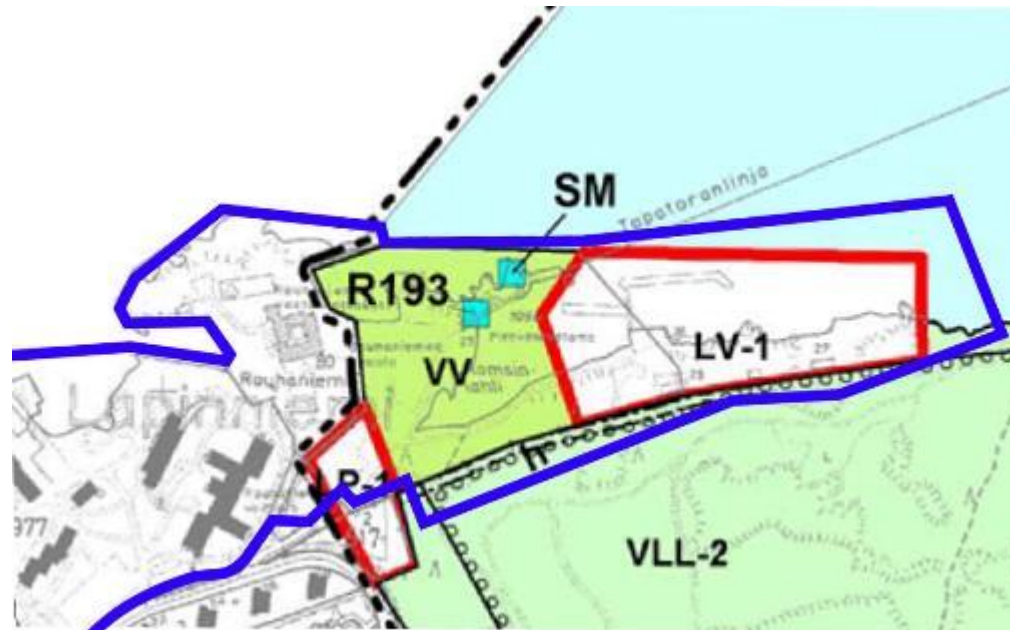


*Vasemmalla ote kantakaupungin yleiskaavan maankäyttökartasta ja oikealla yleiskaavan kartasta 2 (vi-verkot ja suojelu).*

Kauppi-Niihaman osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.5.2008 ja se käsittää kaava-alueen itäisen osan.

Romsinlahden ympäristö on uimaranta-alue (VV). Alueelle on osoitettu muinaisjäännös (SM; Lappi, Rauhaniemi, kalliokaiverrukset) sekä merkittävä rakennus (R193; Rauhaniemen kansankylpylä). Uimaranta-alueen jatkeena on venesatama tai venevalkama-alue (LV-1), joka on tarkoitettu pienvenesatamia, luonnonsatamia ja venevalkamia varten. Rauhaniementien mutkaan on osayleiskaavassa osoitettu pysäköinti-alue (LP-1). Aivan pysäköintialueen viereen on osoitettu kaupunkipuistoksi varattu lähivirkistysalue (VLK-2), muutoin suunnittelualueen itäosa on luonnonmukaista lähivirkistysaluetta (VLL-2). Alueen läpi on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.



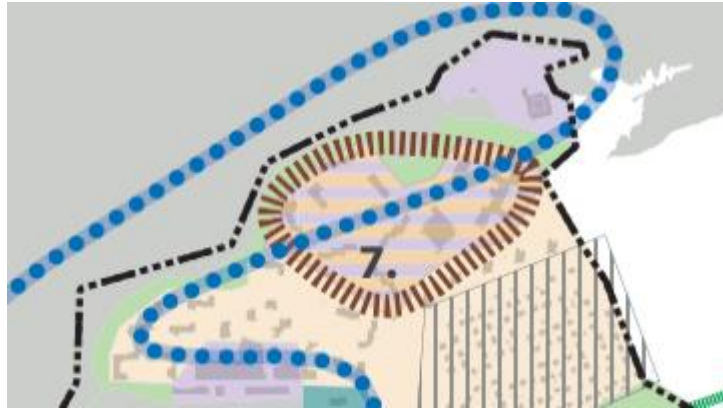


Ote Kauppi - Niihaman osayleiskaavasta.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.11.2015 päivätyn Tampereen keskustan strategisen osayleiskaavan kokouksessaan 18.1.2016. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

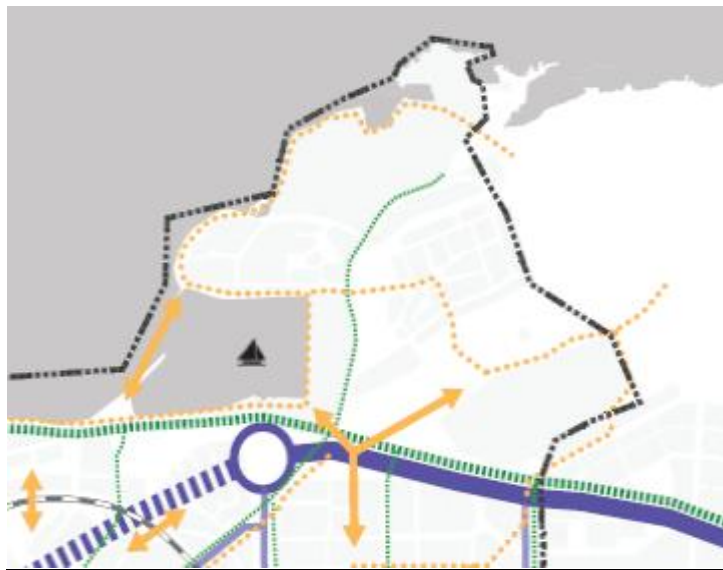
Kaava esitetään kahdella kartalla. Kartassa 1 Koukkuniemen alue on osoitettu asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeeksi (numero 7.). Koukkuniemen aluetta koskee määräysteksti: ”Alueella lisätään asumista muillekin kuin erityisryhmille. Alueella on erityisiä viherympäristöön ja virkistykseen liittyviä arvoja. Aluekokonaisuus tulee suunnitella siten, että syntyy koko keskustaa palvelevia monipuolisia virkistäytymiseen soveltuvia alueita ja reittejä.”

Suunnittelualue kuuluu lisäksi Näsijärven ja Pyhäjärven rantojen kehittämisvyöhykkeeseen, jota koskee seuraava määräys: Rantojen kehittämisen on vahvistettava Tampereen keskustaa järvenrantakaupunkina. Rantojen maankäyttöä on kehitettävä siten, että rannoille syntyy pääkäyttötarkoituksen lisäksi monipuolisia virkistyspalveluita ja -toimintoja sekä korkeatasoisia virkistäytymiseen soveltuvia alueita. Reittien jatkuvuutta rantojen suuntaisesti ja rantojen saavutettavuutta osana kaupungin keskustaa on parannettava. Rantojen julkinen käyttö on turvattava. Alueilla on useita toimivia satamia ja venevalkamia. Niiden toimintaa tulee tukea. Tarkemmassa suunnittelussa määritellään toimintaan liittyvät rakennukset, rakennelmat, laitteet ja sallittu rakentamisen määrä.”



Ote keskustan strategisesta osayleiskaavasta, kartta 1.

Kartalla 2 Rauhaniementielle on osoitettu keskustan pyöräilyn pääreitti, jota koskeva määräys kuuluu: Pääreitien laatua on parannettava erottamalla jalankulku ja pyöräily pääsääntöisesti omille väylilleen. Liitymissä on parannettava turvallisuutta ja sujuvuutta. Rantaa myöten on esitetty tärkeä jalankulun reitti, jonka laatua ja jatkuvuutta on parannettava.



Ote keskustan strategisesta osayleiskaavasta, kartta 2.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 18.4.1966 vahvistettu asemakaava 2414, 3.2.1989 vahvistettu asemakaava nro 6708 ja 12.8.2009 vahvistettu asemakaava 8176

Asemakaavassa 6708 Koukkuniemen vanhainkodin alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Koko korttelialue on yhtä tonttia (128-977-2)

Suurin sallittu kerrosluku kaavassa on kuusi ja tontin tehokkuusluku on 0,8 mikä tarkoittaa 86 129 m<sup>2</sup>. Alue on osoitettu rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi (sj-5). Alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta ei saa

muuttaa. Uudisrakennusta tai olemassa olevaan rakennukseen tehtäviä muutoksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämiseen.

Perhetukikeskuksen tontti on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja tehokkuusluku on 0,4 mikä tarkoittaa 12 389 m<sup>2</sup>.

Kaavassa 8176 Rauhaniemen uimalan läheisyyteen on muodostettu yleisten tai yksityisten palvelurakennusten korttelialue urheilu- ja liikuntapalveluja varten (YPU). Kortteliin on osoitettu kaksi rakennus-alaa yleiseen käyttöön tarkoitettuja saunarakennuksia varten. Rakennusoikeutta on yhteensä 285 kerrosalaneliömetriä ja rakennusten on oltava yksikerroksisia. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP). Muu osa kaava-alueesta on uimaranta-alue (VV-1).

Koko muu asemakaavoitettu alue on vuoden 1966 asemakaavan mukaisesti vesiurheilualuetta (UV). Rauhaniemen pienvenesataman kohdalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Ote ajantasa-asemakaavasta

### Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi Yhteinen Tampere - näköalojen kaupunki -kaupunkistrategian 19. elokuuta 2013.

Kaupunkistrategiaa toteutetaan mm. kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmalla, joka on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 3.12.2013, joukkoliikennelautakunnassa 4.12.2013 sekä kaupunginhallituksessa 16.12.2013.

### Tonttijako

Koukkuniemen (837-128-977-2) tonttijako on hyväksytty 20.2.1989. Perhetukikeskuksen tontin (837-128-977-80) tonttijako on hyväksytty 24.5.1966. YPU -tontin (837-128-978-1) tonttijako on vahvistettu 8.12.2009.

IX kaupunginosan urheilualueet (837-109-9904-0000) on merkitty kiinteistörekisteriin 19.9.1986. IX kaupunginosan puistot (837-109-9903-0000) on merkitty kiinteistörekisteriin 19.9.1986.

### Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2016.

## 2.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Aiempiä aluetta koskevia erillisselvityksiä ja –suunnitelmia ovat mm.

- Koukkuniemen kaupunkikuvallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Eija Teivas, 2005)
- Koukkuniemen alueen rakennettavuusselvitys (Tampereen kaupunki, 2015)
- Koukkuniemen maankäyttöluonnos (Aihio Arkkitehdit Oy, 2014)
- Koukkuniemen asuinkorttelin alustava viitesuunnitelma (Arkkitehdit MY, 2015)
- Rauhaniemen asemakaava-alueen eliöstö- ja biotooppiselvitys (Tampereen kaupunki, 2009)
- Koukkuniemen asemakaavan hulevesiselvityksen esiselvitys (Tampereen kaupunki, 2015).
- Lapinniemen asemakaavan nro 8521 riskienhallintatarkastelu (Ramboll, 2015)

Keskustan strategista osayleiskaavaa varten laadituista selvityksistä Koukkuniemeä tai Rauhaniemeä käsittelevät seuraavat selvitykset:

- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö (A-insinöörit 2012)
- Selvitys Tampereen keskustan rantojen käytön historiasta (Tampereen kaupunki, 2013)
- Tampereen keskustan osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi (Pirkanmaan maakuntamuseo 2014)



Kauppi - Niihama osayleiskaavan yhteydessä laadittu kulttuuriympäristöinventointi (Heiskanen, Luoto 2004) käsittää myös Rauhaniemen alueen.

EHYT-hankkeen yhteydessä laadittu Tampereen kantakaupungin avoimet maisematilat -selvitys (Tampereen kaupunki 2015) käsittää myös Koukkuniemen ja Rauhaniemen alueen.

Tämän asemakaavatyön yhteydessä tehdään seuraavat selvitykset:

- Koukkuniemen päivitetty viitesuunnitelma (MY-arkkitehdit 2016)
- Koukkuniemen rakennusten inventointi (Pirkanmaan maakuntamuseo 2015)
- Hulevesisuunnitelma (Tampereen kaupunki 2016)
- Viheralueiden yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 2016)
- Liikenteellinen yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 2016)
- Koukkuniemi - Rauhaniemi alueen asemakaavamuutoksen nro 8568 lepakkoselvitys (Faunatica Oy 2016)
- Koukkuniemi - Rauhaniemi alueen asemakaavamuutoksen nro 8568 liito-oravaselvitys (Ramboll 2016)
- Koukkuniemi - Rauhaniemi alueen asemakaavamuutoksen nro 8568 arkeologinen selvitys (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto 2016)

### **3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Asemakaavamuutoksen tarve**

Asemakaavamuutoksen tarve syntyi, kun Koukkuniemen vanhainkodin toiminnan kehittämisen myötä hahmottui tarve muuttaa toimintaa laitoshoidosta palveluasumisen suuntaan. Suunnitteluprosessin myötä hahmottui tavoite muuttaa Koukkuniemen itäosa asuinrakennusten alueeksi, jotta Koukkuniemen väestön ikäjakauma monipuolistuisi. Kaavamuutoksen käynnistämistä valmistellessa ilmeni tarve käsitellä Koukkuniemen ja Rauhaniemen alue yhtenä kokonaisuutena, jotta mm. alueen liikenteelliset kysymykset saadaan ratkaistuksi.

#### **3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen**

Tampereen Tilakeskus Liikelaitos jätti kaavamuutoshakemuksen 19.8.2014. Kaavamuutos kuulutettiin vireille 22.10.2015.

#### **3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Asemakaavan vireilletulovaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus, johon osallistui kahdeksan asukasta. Vireilletulovaiheessa saatiin kolme asukaspalautetta ja kolme viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavaluonnosta valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja Rauhaniemen alueen toimijoiden ja eri kaupungin organisaatioiden

kanssa. Kaavan tavoitteet ja kaavaluonnoksen ratkaisut ovat hioutuneet näissä keskusteluissa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt kaavaluonnoksen ratkaisut.

Luonnosvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus, johon osallistui 24 osanottajaa. Käyty keskustelu käsitteli valtaosin liikenteen kysymyksiä. Myös kaavatyön perusteet, täydennysrakentamisen mittakaava ja venekerhojen satama-alueen järjestelyt puhuttivat osallistujia.

Luonnosvaiheessa saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kahdeksan asukaspalautetta, jotka osaltaan ovat ohjanneet kaavaehdotuksen valmistelua. Tullut palaute sekä kaavoituksen vastineet on esitetty erillisessä palauteraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Ohjausryhmätyöskentely on jatkunut myös ehdotusta valmisteltaessa, samoin on järjestetty erillisneuvotteluita alueen toimijoiden kanssa.

### 3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Koukkuniemen tuleva kehittyminen myös tavallisen asumisen alueena sekä vahvistaa suunnittelualueen merkitystä viher- ja virkistysalueen osana ja parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Kaavanhakijan tavoitteena Koukkuniemen osalta on purkaa kaksi tontin itäisintä rakennusta ja korvata ne uusilla asuinrakennuksilla. Purettavat rakennukset ovat suurikokoisia, huonosti toimivia ja huonokuntoisia laitosrakennuksia. Niiden tilalle on tarkoitus toteuttaa puistomainen asuinrakennusten korttelialue. Säilyvien rakennusten osalta toimintaa on tarkoitus muuttaa laitoshoidosta palveluasumiseen. Hankkeen toteuttaminen edellyttää mm. alueen käyttötarkoituksen ja tonttijaon muuttamista sekä rakennusoikeuden lisäämistä. Suunnittelussa vaalitaan alueen kulttuuriympäristön arvoja sekä rannan merkitystä kaupunkilaisten virkistysalueena.

Kaupungin tavoitteena Rauhaniemen alueen osalta on turvata alueen merkitys kaupunkilaisten virkistysalueena ja sen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, selkeyttää virkistysalueelle kohdistuvan liikenteen ja siihen liittyvän pysäköinnin järjestelyitä sekä saattaa asemakaava ajan tasalle Kaupin pienvenesataman osalta.

Tampereen kaupungin omassa visiossa, Keskustan kehittämissuunnitelmassa ”Viiden tähden keskusta” Koukkuniemi on osoitettu täydentävän asuntorakentamisen alueeksi. Tampereen keskustan visiota 2030 ja kehittämissuunnitelmia 2015–2030 toteutetaan kuudella toimenpidekokonaisuudella, joista yksi on ”Urbaanit kaupunkitilat ja kaupunkivihreä”. Tärkeimpiä painopisteitä tässä toimenpidekokonaisuudessa ovat katkeamattomat rantareitit, järvien ja rantojen virkistysmahdollisuudet sekä laajojen ulkoilualueiden saavutettavuus. Nämä kaikki liittyvät saumattomasti myös Koukkuniemen ja Rauhaniemen alueisiin. Reitti Lapinniementä Koukkuniemen ja Päiväperhon tontin kautta Rauhaniemen uimarannalle on merkitty visiossa kehitettäväksi julkiseksi rannaksi. (Viiden tähden keskusta, 2015.)

### 3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessin aikana käytiin erillisneuvotteluja alueen toimijoiden kanssa. Näissä neuvotteluissa toimijoiden tavoitteiksi kaavamuutoksen suhteen nousivat seuraavat:

- Perhetukikeskuksen toiminnan kannalta on tärkeää turvata tukikeskuksen ympäristön säilyminen rauhallisena.
- TaTu ry. haluaa turvata ja kehittää toimintaansa Rauhaniemen kylpylässä. Toiminnan kehittämisen kannalta on tärkeää mahdollistaa mm. esteettömän saunan rakentaminen kylpylän yhteyteen sekä uudisrakennuksen rakentaminen.
- Vihuri ty:llä ja Vene -71 ry:llä on tavoitteena kehittää toimintaansa ja parantaa tai laajentaa olemassa olevia rakennuksia. Myös turvallisen ja toimivan kulkuyhteyden järjestäminen venekerhojen satamaan koettiin tärkeäksi.
- Tilakeskuksen tavoitteena on mahdollistaa Koukkuniemen toiminnan kehittäminen ja tarpeellisten uudisrakennusten toteuttaminen alueelle sekä ratkaista alueen pysäköintikysymys Koukkuniemen työntekijöitä tyydyttävällä tavalla.
- Maakuntamuseon tavoitteena on turvata Koukkuniemen - Rauhaniemen alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.
- Tampereen Sähköverkko Oy:n tavoitteena on toteuttaa 110 kV:n voimajohdon rakentaminen kaava-alueen kautta.

Asukastilaisuudessa ja vireilletulovaiheen palautteessa nousi esiin Käpylän asukkaiden tavoitteena kaavamuutoksen suhteen liian korkean rakentamisen välttäminen Koukkuniemen alueella.

### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ennen asemakaavoituksen käynnistämistä tutkittiin useita vaihtoehtoja Koukkuniemen täydennysrakentamisen ratkaisuksi. Tutkituista vaihtoehdoista valittiin kolme, jotka esiteltiin vireilletulovaiheessa, ja joita koskevaa palautetta käytettiin jatkosuunnittelua ohjaavana.



*Vaihtoehto A perustuu lamellitaloihin, joiden välistä avautuu näkymä Näsijärvelle. Kerroskorkeus vaihtelee 5 - 8 kerroksen välillä ja kerrosalaa vaihtoehdossa on noin 37 500 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 750 asukasta.*





*Vaihtoehto B perustuu rannassa oleviin tornitaloihin umpikorttelimaisiin rakennusmassoihin niiden takana. Kerroskorkeus vaihtelee 2 - 12 kerroksen välillä ja kerrosalaa vaihtoehdossa on noin 20 500 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 400 asukasta.*



*Vaihtoehto C, jossa lamellitalo rajaavat Rauhaniementien reunaa ja pienkerrostalot ova rannan puolella. Kerroskorkeus vaihtelee 2 - 8 kerroksen välillä ja kerrosalaa vaihtoehdossa on noin 27 000 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 540 asukasta.*

Saadun palautteen myötä päädyttiin kaavaluonnoksen pohjaksi kehittämään vaihtoehtoista A ja C yhdistelmä.

### **3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana**

#### **3.6.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen**

##### Vireilletulovaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.10. – 12.11.2015. Vireilletulovaiheessa saatiin kuusi viranomaiskommenttia tai lausuntoa sekä kolme asukasmielipidettä.

Tampereen tilakeskuksella ei ollut huomautettavaa. Tampereen infran hulevesisuunnittelu kommentoi, että alueen hulevesisuunnittelu on käynnissä. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla ei ollut kommentoitavaa. Tampereen infran viherpalvelut kommentoi kolmea OAS:ssa esitettyä vaihtoehtoa viher- ja virkistysalueen sekä viherverkon kannalta. Museovirasto edellytti kommentissaan arkeologisen vedenalaisinventoinnin tekoa, mikäli asemakaava tulee sisältämään muutuvaa vesialueiden käyttöä ja vesirakentamista. Koska asemakaava ei kuitenkaan tule merkitsemään vesialueen muuttuvaa ja kasvavaa

käyttöä, todettiin yhdessä Museoviraston kanssa, että selvitystarvetta ei ole. Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti Koukkuniemen asemakaavatasoisen inventoinnin tekemistä sekä kaava-alueen itäosien arkeologista inventointia

Asukasmielipiteissä kommentoitiin kolmea täydennysrakentamisen vaihtoehtoa, jotka esitettiin OAS:ssa. Asukasmielipiteissä vastustettiin korkeaa rakentamista ranta-alueelle, ja oltiin huolissaan lisääntyvän liikenteen vaikutuksista sekä alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymisestä.

### Luonnosvaihe

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä 23.6. – 26.8.2016. Luonnosvaiheessa saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kahdeksan asukaspalautetta. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto kiinnitti huomiota suunnittelualueen sijaintiin Naistenlahden voimalan vaikutusalueella. Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti tarkennuksia kaavan suojelumerkintöihin. Museovirasto totesi, ettei sillä enää ole tarvetta lausua kaavahankkeesta.

Asukaspalautteessa painottui huoli uusien asukkaiden mukanaan tuomasta liikenteen lisääntymisestä ja pysäköintipaikkojen riittävästä alueella. Myös huoli alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymisestä nousi esille useassa palautteessa. Rauhaniemen toimijoiden viesteissä kuvattiin yhdistysten toiminnan kehittymistä tulevaisuudessa sekä siitä nousevia tarpeita asemakaavan suhteen.

Asemakaavan ehdotus oli nähtävillä 17.11.— 19.12.2016.

Ehdotuksesta saatiin yksi viranomaislausunto ja kolme muistutusta. Pirkanmaan maakuntamuseo kiitti lausunnossaan tapaa, jolla kulttuuriympäristön arvot on asemakaavassa otettu huomioon ja totesi esitetyn asemakaavaratkaisun olevan kulttuuriympäristön osalta hyväksyttävissä.

Lapin kaupungin omakotiyhdistys moitti muistutuksessaan kaupungin tiedottamista kaavasta ja oli huolissaan pienvenesatama-alueen kaavallisesta käsittelystä ja asemakaavassa satama-alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta.

Asemakaava toteuttaa voimassa olevia yleiskaavoja. Kaavalla mahdollistetaan venesatama-alueen nykyisten rakennusten laajentaminen siten, että rakentaminen sopii ympäristöönsä.

Asukasmuistutuksissa kritisoitiin uudisrakentamisen määrää ja sijoittelua. Muistutuksissa oltiin myös huolissaan puistokäytävien luonteen säilymisestä ja kansankylpylän läheisen uudisrakennuksen sijoituksesta rantakalliolla.

Kaavaa valmisteltaessa on rakennusmassojen kokoa ja sijaintia tutkittu huolellisesti. Valittu ratkaisu avaa parhaiten näkymiä Rauhaniementieltä järvimaisemaan, ja rakennusmassojen koko on suhteessa Rauhaniementien muuhun rakentamiseen. Puistokäytävien luonne

tulee jatkossakin säilymään nykyisen kaltaisina. Kansankylpylän läheinen uudisrakennus on sijoitettu rantakallioiden taakse jäävään notkelmaan, jolloin kalliolinja jää Näsijärveltä katsottuna ehjäksi.

Tulleet muistutukset eivät johtaneet muutoksiin asemakaavan sisällyksessä.

Kaavaprosessin eri vaiheissa tulleet lausunnot, mielipiteet ja muistutukset sekä kaavoituksen vastineet niihin on esitetty erillisessä pöytäkirjassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

#### 4.1.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Yleiskaavallisen tarkastelun on laatinut maankäytön suunnittelun yleiskaavoituksen projektiarkkitehti Lotta Kauppila.

Asemakaavan muutosalue on osoitettu oikeusvaikutteisessa kantakaupungin yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueen itäosa kuuluu Kauppi-Niihaman osayleiskaavaan ja se on osoitettu pysäköintialueeksi (LP-1), uimaranta-alueeksi (VV) ja venesatamaksi (LV-1). Asemakaavassa rakennetun alueen länsiosalla on osoittamaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), keski-osa asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja itäosa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Näsijärven rantakaista on osoitettu rantapuistoksi (VP-2). Kaava-alueen itäosassa on uimaranta-alue (VV), lähivirkistysalue (VL-7) ja venesatama (LV-1).

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueiden osalta asemakaavan sisältö ei ole kantakaupungin yleiskaavan mukaista näiden sijoituksessa yleiskaavan julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle. Alueella on vireillä kantakaupungin yleiskaava 2040 ja sen tavoitteet on hyväksytty valtuustossa 9.11.2015. Tässä tarkastelussa on tavoitteena määrittellä alueen soveltuvuus asumiselle ja hakea reunaehdot alueen muuttamiseksi tähän käyttötarkoitukseen. Se on tehty ottamalla huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa annetut säädökset yleiskaavan sisältövaatimuksista. Hanketta on arvioitu suhteessa MRL 39 §:n 2. momentin kohtiin 1-9.

#### Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

##### 1) *Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*

Alue soveltuu hyvin erilaiselle asumiselle liikenneyhteyksien ja virkistysyhteyksien suhteen ja se on yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta perusteltua. Kortteli rajautuu eteläpuoliseen kerrostalokortteliin sekä pohjoispuoleiseen julkiseen ranta-alueeseen. On taloudellista ja ekologista täydentää olemassa olevaa asuinalueita. Alueelle jää palveluasumisen toimintoja sekä perhetukikeskuksen toiminnot.

Kantakaupungin yleiskaavan tavoitteissa on osoitettu Näsijärven rantaan järvellisen yhteyden vyöhyke, jossa tavoitteena on varata rannat julkiseen käyttöön ja kehittää järven vetovoimaa hyödyntäviä asuin- ja työpaikka-alueita.

### *2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*

Asemakaava ei laajenna yhdyskuntarakennetta vaan täydentää sitä. Alue kytkeytyy olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Asemakaavalla mahdollistetaan edelleen palveluasumisen jatkuminen alueella. Samalla alueen asuntotarjonta monipuolistuu, kun tarjotaan normaalia asuntotuotantoa sekä rivi- että kerrostaloissa.

### *3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*

Alueen lähin päiväkotito, Lapinniemen päiväkotito, sijaitsee 500 metrin päässä ja lähin koulu, Juhannuskylän koulu, 1,5 km päässä. Lähi-kauppaan on matkaa noin 500 metriä. Tampereen keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä.

Virkistyspalvelut ovat hyvin lähellä, Rauhaniemen uimaranta-alue ja Näsijärven ranta aivan vieressä. Laaja Kaupin kansanpuisto on aivan suunnittelualueen tuntumassa ja sinne on hyvä yhteys.

### *4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla*

Lisääntyvä asukasmäärä lisää liikennettä lähiympäristössä. Kaava-alue sijaitsee ajoneuvoliikenteen kannalta hankalasti yhden katuyhteyden, Rauhaniementien, päässä. Alue sijaitsee EHYT-hankkeen määritelmän mukaan joukkoliikennevyöhykkeellä, bussipysäkki on Rauhaniementiellä tontin kohdalla.

Suunnittelualueelta on 200 metriä pyöräilyn pääreitille. Virkistysalueille Kauppiin pääsee kävellen aivan alueen tuntumasta.

Energia-, vesi- ja jätehuollon verkostot ovat jo alueella.

### *5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*

Rauhaniementien varren asuminen tiivistyy uuden rakentamisen myötä ja kadun luonne muuttuu. Uusi käyttötarkoitus on asumista, mikä ei kohtuuttomasti häiritse olemassa olevaa ympäröivää asumista.

### *6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*

Ratkaisulla ei ole vaikutusta elinkeinoelämään. Alue on tällä hetkellä julkisen palvelun aluetta ja tulee palveluasumisen ja perhetukikeskuksen myötä osin sellaisena säilymään.

### *7) Ympäristöhaittojen vähentäminen*

Alueen muuttaminen myös tavanomaiseen asumiskäyttöön aiheuttaa lähinnä kasvavaa liikennettä lähialueen katuverkostossa, mutta liikenne ei aiheuta kohtuutonta häiriötä ympäristölle. Alue ei sijaitse

tieliikenteen melualueella. Rakennusaikaista haittaa, johtuen purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta, voidaan lieventää hyvällä tiedottamisella.

#### 8) *Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen*

Koukkuniemen alue on merkitty kantakaupungin yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäväksi alueeksi, jonka erityispiirteet tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisessa kaavoituksessa ja muissa toimenpiteissä (A192). Asemakaavassa on osoitettu rakennusten ja alueen suojelua koskevia määräyksiä. Suunnittelualueen eteläpuolella nousee Käpylän metsäinen selänne. Suunniteltu rakentaminen on istutettu maisemaan niin, että se jää alisteiseksi niin maisemaselänteelle kuin Koukkuniemen rakennetulle arvoalueelle. Alueelta puretaan 3 rakennusta uuden rakentamisen tieltä. Rakennuksilla ei ole sellaisia arkkitehtonisia arvoja, jotka edellyttäisivät rakennusten suojelua.

Alueen luontoarvot tutkitaan kesän 2016 aikana ja otetaan huomioon asemakaavasuunnittelussa.

#### 9) *Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*

Alueen asukasmäärä kasvaa noin 700 asukkaalla. Se aiheuttaa lisääntyvää käyttöpainetta lähialueen virkistysalueille. Alueelta on hyvät jalankulun yhteydet länteen Kauppi-Niihaman virkistysalueelle. Lisäksi alueen tuntumassa on Rauhaniemen uimaranta-alue ja Näsijärven ranta-alueet. Virkistysalueita on riittävästi lähiympäristössä.

Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä (2008) on Koukkuniemen alueelle Näsijärven rantaan osoitettu toiminnallinen yhteys, joka liittyy sekä rakenteellisesti että visuaalisesti merkittävät viherverkon osat toisiinsa tai seudulliseen viherverkostoon. Koukkuniemen ranta-alue toimii yhdistäjänä Koskipuiston ja Kaupin välillä.

### Johtopäätökset

Asemakaavoituksen kohteena oleva yleiskaavan PY-alue on jatkosakin tärkeä julkisten palvelujen ja palveluasumisen alueena. Alueiden osoittaminen yksipuolisesti palvelujen ja tuetun asumisen alueeksi ei ole enää tarkoituksenmukaista. Koukkuniemessä erilaisten asumismuotojen sekoittuminen sekä alueen rakenteen tiivistäminen hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden sekä laadukkaiden virkistysalueiden läheisyydessä on perusteltua.

Kantakaupungin yleiskaavan tavoitteissa (Kv 9.11.2015) yhtenä keskeisenä ajatuksena on, että täydennysrakentamisella nostetaan nykyisten asukkaiden elinympäristön laatua. Asemakaavoituksen kohteena oleva alue kuuluu tavoitteissa nk. ”laadullisesti kehitettävälle vyöhykkeelle”. Laadullisesti kehitettävällä vyöhykkeellä tavoitteita ovat mm. asuinalueiden täydentäminen laadukkaalla ja alueita monipuolistavalla asuntorakentamisella, täydennysrakentamisen suunnitteleminen huomioiden ympäröivän alueen asukas- ja asuntorakenne, asuinalueiden omaleimaisuuden korostaminen ja täydennysrakentamisen toteuttaminen kehittämällä asuinalueiden laatua yksittäisten

hankkeiden yhteydessä. Prosessin osalta on tavoitteena, että asukkaat osallistuvat oman elinympäristönsä ja asuinalueidensa kehittämiseen ja että muutostilanteissa määritellään yhteisiä tavoitteita asukkaiden kanssa. Tavoitteissa Näsijärven ranta kuuluu lisäksi järvellisen yhteyden vyöhykkeeseen. Vyöhykkeellä ensisijaista rantojen kehittämisessä on julkinen käyttö ja tavoitteena on viheralueiden jatkuvuus ja virkistykseen liittyvien palvelujen kehittäminen. Tavoitteena on kehittää järvien vetovoimaa hyödyntäviä asuin- ja työpaikka-alueita.

Tavoitteiden mukaan suunnittelun kohteena oleva alue tulisi rakentaa niin, että järven vetovoimaa hyödynnetään asuinrakentamisessa, mutta samalla ranta jätetään selkeästi yleiseen virkistyskäyttöön ja parannetaan rannan saavutettavuutta ympäristöstä. Alueen laadun tulisi täydennysrakentamisen myötä kasvaa niin olemassa olevien asukkaiden kuin alueen virkistyskäyttäjien kannalta. Asuntorakentamisen monipuolisuus ja esteettömät kulkuyhteydet esimerkiksi joukkoliikenteeseen tulisi ottaa suunnittelun tavoitteiksi. Julkisten palvelujen tarvitsemat tulevaisuuden tilavaraukset tulee ottaa huomioon suunnitteluprosessissa ja tarpeen mukaan varautua niihin.

Alue soveltuu sekä palveluasumiselle ja tavanomaiselle asumiselle, kunhan otetaan huomioon kasvavan asukasmäärän palvelutarpeet. Voimassa oleva yleiskaava on siten tältä osin vanhentunut. Asemakaava voidaan kuitenkin laatia ja toteuttaa muuttamatta voimassa olevaa yleiskaavaa, mutta muutos on otettava huomioon vireillä olevassa ”Kantakaupungin yleiskaava 2040” –työssä.

## 4.2 Kaavan rakenne

Koukkuniemen vanhainkodin tontista erotetaan rannan virkistysalue, itäosan kerrostalokortteli ja uusi katuyhteys vanhainkodin ja kerrostalokorttelin väliin. Urpulan ympäristö erotetaan vanhainkodin tontista asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Perhetukikeskuksen tontista erotetaan rannan virkistysalue. Rauhaniemen kylpylälle erotetaan oma tonttinsa ja mahdollisen rantasaunan rakentamiseen varaudutaan omalla tontillaan. Pienvenesatamille osoitetaan oma venesataman alueensa ja yleistä pysäköintiä varten muodostetaan pysäköintialue nykyisen leikkipaikan kohdalle.

Uuden asemakaavan myötä siirretään Lapinniemen ja Petsamon kaupunginosien välistä rajaa siten, että koko asemakaava-alue kuuluu Lapinniemen kaupunkiin.

### 4.2.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on noin 26 ha. Alueen kokonaiskerrosala on 84 700 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on  $e=0,32$ . Kaava-alueen rakennusoikeus vähenee noin 14 000 k-m<sup>2</sup>, koska alueen Y-tonttien rakennusoikeutta tarkennetaan tarpeen mukaiseksi. Myös kaava-alueen korttelialueen määrä vähenee noin 43 000 m<sup>2</sup>, koska osa nykyisestä korttelialueesta muutetaan yleiseksi alueeksi. Asuinrakentamista on noin 27 800 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 620 uutta asukasta alueelle.

#### 4.2.2 Palvelut

Kaava-alueella pysyvät nykyiset julkisten palveluiden toiminnot: vanhainkoti, perhetukikeskus ja yleinen sauna. Lisäksi kaavassa on varaus uudelle, Rauhaniemeen rakennettavalle julkiselle saunarakennukselle.

#### 4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Koukkuniemen alue asukkaiden virkistysalueena turvataan muodostamalla rantavyöhykkeelle jatkuva viheralueyhteys. Kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön arvoja turvataan kaavan suojelumerkinä. Koukkuniemen - Rauhaniemen alueella oleviin liikenteen ja pysäköinnin haasteisiin on etsitty vastauksia kaavan yhteydessä tehdyllä alueen kokonaissuunnittelulla.

#### 4.4 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

	Käyttö- tarkoi- tus	pinta-ala	e-luku	krs-alat yht.	kortteli- tehok- kuus
<b>Ko 977</b>					
to 5	YS	52588	1,00	52588	
to 4	AK	4074	1,01	4000	
<b>yht</b>		<b>56662</b>		<b>57588</b>	<b>1,01</b>
<b>ko 1270</b>					
to 1	AKR	3412	0,47	1600	
to 2	AKR	3680	0,43	1600	
to 3	ET	98	0,31	30	
to 4	AK	4359	1,54	6700	
to 5	AK	5821	1,24	7200	
to 6	AK	4563	1,47	6700	
<b>yht</b>		<b>21933</b>		<b>23830</b>	<b>1,09</b>
<b>ko 1271</b>					
to 1	YS	16223	0,15	2400	<b>0,15</b>
<b>ko 1272</b>					
to 1	YPU-2	620	0,24	150	<b>0,24</b>
<b>ko 1273</b>					
to 1	YPU-2	1280	0,37	470	<b>0,37</b>
<b>Satama</b>					
	LV-1			1320	
<b>Kaava-alue yht</b>		<b>262422</b>		<b>84758</b>	<b>0,32</b>

##### 4.4.1 Korttelialueet

###### Kortteli 977

Valtaosa korttelista osoitetaan kaavassa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Korttelitehokkuus Y-tontilla on  $e=1,0$ , mikä tarkoittaa  $52\,600\text{ km}^2$ . Kortteli osoitetaan rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi alueeksi merkinnällä sj-5.

1950-luvun rakennuskokonaisuuteen kuuluvat rakennukset on suojeltu kaavamääräyksellä sr-8 (Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.) Täydennysrakentamista varten kaavaan on merkitty uusi rakennusala, jonka kerroskorkeus on IV.



Hallintorakennus ja Juhlatalo suojellaan merkinnällä sr-40 (Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja.)

Koukkuniemen vanhainkodin 1950-luvulla syntynyt kokonaisuus ja rakennusten väliin jäävä piha-alue suojellaan aluemerkinällä s-piha3 (Säilytettävä pihaympäristö. Pihan kunnostaminen tulee suorittaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana.) Maisemallisesti merkittävät puurivit sisäänajotien varressa merkitään istutettavaksi puuriviksi, jonka puulajina on käytettävä koivua.

Rakennuksia yhdistävä huoltotunneli osoitetaan kaavassa maanalaisen tilan merkinnällä. Korttelin läpi merkitään ohjeellinen yleiselle jalankululle osoitettu alueen osa.

Korttelin etelänurkasta erotetaan yksi tontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla sallitaan myös nykyisen toiminnan jatkuminen erityisellä kaavamääräyksellä (palas; Rakennusala, jolle saa sijoittaa palveluasumista ja/tai hoitolaitoksen.) Kerroskorkeus (IV) pysyy nykyisellään. Rakennusala ja tontin rakennusoikeus (4000 kem<sup>2</sup>) mahdollistavat myös uudisrakennuksen toteuttamisen tontille. Tontille on osoitettu ohjeellinen pysäköintipaikka (p).

Koska kortteli sijaitsee 500 m sisällä SEVESO-kohteesta, edellytetään rakennusten suunnittelussa on esitettäväksi menettely rakennusten ilmanvaihdon sulkemisesta.

### Kortteli 1270

Kortteliin osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK) sekä asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR). Rakennusoikeutta korttelissa on 23 830 k-m<sup>2</sup>.

Purettavien sairaalarakennusten, Koivulan ja Lehtelän, tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja. Viisikerroksiset lamellit sijoittuvat sormimaisesti viuhkaan siten, että niiden lomasta avautuu näkymä Näsijärvelle. Lamellitalot päättyvät 8-kerroksisiin pistetaloihin. Rannan puolella sommitelmaa jatkavat neljä 2-kerroksista rakennusta.

Pysäköinti hoidetaan rakenteellisena ratkaisuna pääosin lamellitalojen alla. Kulkuyhteys tonteille on Romsinkujan kautta. Rauhaniementien reunaan on tontille osoitettu aluevaraus vesijohtoa varten. Tonttien 4 ja 5 eteläosat on merkitty istutettaviksi alueenosiksi (i-4).

Kaavamääräyksellä sallitaan ennen vuotta 1990 rakennettujen rakennusten käyttö myös palveluasumiseen tai hoitolaitoksen käyttöön. Koska kortteli sijaitsee 500 m sisällä SEVESO-kohteesta, edellytetään rakennusten suunnittelussa on esitettäväksi menettely rakennusten ilmanvaihdon sulkemisesta. Yleismääräyksellä edellytetään myös rakennusten välisen piha-alueen istuttamista yli 30% alalta hulevesien laadun hallitsemiseksi.

Puistomuuntamoa varten on erotettu oma korttelialueensa käyttötarkoituksella ET-3 (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamorakennuksen.)

Korttelin sisällä kulkevia tonttien tai korttelialueiden rajoja ei saa ai-data (ei-ai).

#### Kortteli 1271

Kortteliin osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Rakennusalat on osoitettu nykyisille rakennuksille. Rakennusoikeutta korttelissa on 2400 k-m<sup>2</sup>.

Ajoyhteys YS-tontille on järjestetty LP-alueen kautta. YS-tontin kautta on osoitettu ajoyhteys viereisen Romsinpuiston matonpesupaikalle. Korttelin reunamilla on lepakoille ja liito-oraville tärkeitä elinympäristöjä, jotka on suojeltu kaavamerkinnoin sl-4 ja slep-2.

#### Kortteli 1272

Voimassaolevassa asemakaavassa esitetty, rantasaunan rakentamista varten varattu YPU-2-korttelialue (kortteli 978) poistetaan ja sen tilalle muodostetaan kortteli 1272 Rauhaniemen kansankylpylän viereiselle niemelle. Käyttötarkoituksena on Yleisten tai yksityisten palvelurakennusten korttelialue urheilu- ja liikuntapalveluja ja niihin liittyviä ravitsemuspalveluita varten. (YPU-2). Kortteliin esitetään rakennusala saunan rakentamista varten (sa-1: Rakennusala, jolle saa sijoittaa yleiseen käyttöön tarkoitettuja saunarakennuksia), rakennusoikeutta on 150 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusala voi käyttää enintään 50% ravitsemuspalveluiden liiketiloiksi (rav-50%). Kaavamääräyksellä ohjataan rakentamista siten, että aluetta rajaava rantapuusto säilyy vahingoittumattomana. Väriytyksen on oltava hillitty.

#### Kortteli 1273

Rauhaniemen kansankylpylälle erotetaan oma YPU-2 -korttelialue. Rakennus suojellaan sr-8 -merkinnällä. Rakennusoikeutta on 470 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 15% voi käyttää ravitsemuspalveluiden liiketiloiksi. Rakennuksen laajentaminen museoviranomaisen hyväksymällä tavalla mahdollistetaan kaavamääräyksellä.

### 4.4.2 Muut alueet

Kaavassa pääosa rannoista osoitetaan viheralueiksi. Koukkuniemen vanhainkodin ja uuden asuinalueen yhteydessä olevat viheralueet osoitetaan merkinnällä VP-2 (Rantapuisto. Puisto tulee rakentaa ottaen huomioon alueen sijainti ja maisemallinen merkitys. Puistoon saa sijoittaa vesialueen virkistyskäyttöön liittyviä toimintoja.) Puistossa sijaitsevat vanhat uimakopit suojellaan sr-13 -merkinnällä (rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa).

Viheralueilla olevat liito-oravien elinpiirit turvataan merkinnällä sl-4. (Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaa-

miseksi alueen puusto tulee säilyttää ja jättää tavanomaisten metsänhoidollisten toimenpiteiden ulkopuolelle. Metsää on hoidettava liito-oravaa suosivalla tavalla.)

Liito-oravien kulkuyhteydet turvataan merkinnällä sl-18 (Tärkeä liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävä ja kehitettävä alueen osa. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa.)

Lepakoiden elinpiirin säilymistä turvamaan kaavamääräyksellä slep-2 (Tärkeänä lepakkoalueena säilytettävä alueen osa. Puustoa on hoidettava lajien elinolot huomioon ottaen.) Lietetattaren esiintymisalue on huomioitu kaavamerkinnällä sl-16.

Maisemallisesti merkittävän rantapuuston säilyminen turvataan kaavamerkinnällä s-28 (Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnonarvoja vaarantavia toimenpiteitä. Alueella sallitaan turvallisuuteen ja maaston kulutuskestävyyden parantamiseen liittyvät hoitotoimenpiteet sekä virkistyskäyttöön liittyvien vähäisten rakennelmien sijoittaminen polkujen yhteyteen. Hoitotoimenpiteet sekä rakenteet esitetään yksityiskohtaisemmin vihersuunnitelmassa.)

Rauhaniemen kylpylän yhteyteen osoitetaan kaavassa uimaranta-alue (VV). Perhetukikeskuksen ympärillä ja venesataman yhteydessä olevat viheralueet osoitetaan merkinnällä VL-7 (Lähivirkistysalue. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää alueen arvokkaat luonnonominaisuudet huomioonottavalla tavalla.)

Romsinlahden rantaan osoitetaan ohjeellinen pienveneiden säilytykseen varattu alueen osa (lv). Venekerhojen käytössä oleva satama osoitetaan kaavassa merkinnällä LV-1 (Venesatama. Alueelle saa sijoittaa sataman toimintaan liittyviä harrastus-, huolto- ja varastorakennuksia.) Alueelle on osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeutta venekerhojen toimintaan liittyville rakennuksille. Venesataman huoltoajo sallitaan tapahtuvaksi Rauhaniemenraitia myöten. Rauhaniemenraitille on myös merkitty ohjeellinen varaus johtoa varten. Kaavamääräyksellä ohjataan venesatama viemäröinnin järjestämistä joko pumppaamalla tai muutoin yksityisellä viemärillä.

Kaupin yleisiä alueita palveleva pysäköinti järjestetään uudelleen ja uutta pysäköintialuetta varten osoitetaan kaavassa yleinen pysäköintialue (LP).

Ajoyhteydet Rauhaniemen kylpylään sekä kortteleihin 977 ja 1270 muodostetaan kaduiksi (Kylpyläнкуja ja Romsinkuja).

## 4.5 Kaavan vaikutukset

### 4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien rakennusten rakentamisen Koukuniemen vanhainkodin alueelle, kunhan ne sijoitetaan harkitusti ja toteutetaan siten, että uudisrakennukset ovat selkeästi alisteisia selvityksissä esiin nostetuille arvorakennuksille. Uusi asuinrakentami-

nen Koukkuniemen nykyisen tontin itäosaan luo alueelle uuden kerrostuman. Rakennukset jäävät suurmaisemassa alisteiseksi taustalla nousevalle Lapin kallionselänteelle.

Rannan virkistyskäyttö vahvistuu kaavaratkaisulla, jolla ranta-alueista muodostetaan yleisiä, julkisia viheralueita.

Asemakaava mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen lähelle rantaa, mutta se turvaa rantojen virkistyskäytön jatkumisen myös tulevaisuudessa. Rakentamisen laatua ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla. Uuden asuinalueen pysäköinti on järjestettävä rakenteellisena, minkä myötä oleskelupihat voidaan rauhoittaa autoliikenteeltä.

Luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön merkittävien kohteiden säilyminen on kaavassa varmistettu erilaisin suojelumääräyksin, joita täydentävät yleismääräyksessä annetut tarkennukset. Suojelumääräykset on kerätty erilliselle kartalle, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Uusi asuinrakentaminen monipuolistaa Koukkuniemen alueen väestön ikärakennetta.

Koukkuniemen vanhainkodin piha-alue säilyy laajana, rauhallisena alueena, joka mahdollistaa asukkaiden ulkoilun ja luo olosuhteet kohtaamisiin. Uusien asuinkerrostalojen piha-alueet rauhoitetaan autoilta, mikä luo viihtyisän ja turvallisen ulko-oleskelualueen. Kaupin virkistysalueet ja Rauhaniemen kansankylpylä säilyttävät asemansa koko kaupungin tärkeinä virkistyskohteina.

#### 4.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Kerrostalokorttelille tehdyn alustavan rakennettavuusselvityksen mukaan (Tampereen kaupunki 2015) kallioperä sijaitsee syvimmillään korttelin eteläosissa. Rakenteellinen pysäköinti on tarkoitus sijoittaa tälle alueelle, jotta sen aiheuttama louhintatarve pystytään minimoimaan.

Kaava-alueesta valtaosa on läpäisevää pintaa. Uusi pysäköintialue sekä kerrostalokortteli rakenteellisine pysäköintineen ei merkittävästi lisää läpäisemättömän pinnan määrää nykytilanteeseen verrattuna, eikä tonttikohtaista viivyttämistä kaava-alueella tarvita. Sen sijaan järveen johdettavan veden laatuun pyritään vaikuttamaan käsittelemällä hulevesiä yleisillä alueilla. Pysäköintialueiden vedet johdetaan maanpäällisten painanteiden kautta, joten niiden osalta tapahtuu myös viivyttämistä.

Kaavaratkaisun myötä olemassa oleva kaupunkirakenne tiivistyy. Koska keskustan palveluiden äärellä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella olevien asukkaiden määrä lisääntyy nykyisestäään, vähenevät myös liikenteen aiheuttamat kasvihuonepäästöt vastaavasti.

Kaava-alue kuuluu Naistenlahden voimalaitoksen konsultaatiovyöhykkeeseen. Vuonna 2015 tehdyn riskienarvioinnin mukaan voimalaitoksessa tapahtuvan mahdollisen räjähdysuonnettomuuden

suora painevaikutus ei ulotu asemakaava-alueelle, mutta sen katsotaan osaksi kuuluvan savukaasujen vaikutusalueella. Asemakaavassa savukaasujen vaikutus on huomioitu kaavamääräyksellä, jossa vaikutuksen piirissä olevien korttelien rakennusten suunnittelussa on esitettävä menettely rakennusten ilmanvaihdon sulkemisesta.

#### 4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Ympäristön muutokset keskittyvät jo rakennetuille alueille. Luonnonympäristöä ja arvokkaita luontokohteita turvataan lisääntyvän käytön aiheuttamalta kulutukselta viheryleissuunnitelmassa esitetyin hoitomenpitein sekä kaavan suojelumääräyksin.

#### 4.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

Asemakaava täydentää ja monipuolistaa Koukkuniemen alueen kaupunkirakennetta ja mahdollistaa monipuolisten asuntotyyppien toteuttamisen uudelle asuinalueelle.

Uusi asuinalue liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Koukkuniemen asukasprofiili muuttuu nykyistä monipuolisemmaksi kaavaratkaisun myötä. Normaaliasuminen, jota alueelle tulee, tukee paikallisten palveluiden elinvoimaisuutta ja saattaa luoda kysyntää myös uusille palveluille lähialueilla. Kaavan myötä Koukkuniemen pienten lasten ja koululaisten määrä kasvaa nykyisestään, mutta määrä ei nouse niin suureksi, että olisi tarvetta uudelle päiväkodille tai koululle kaava-alueella. Asemakaavamuutoksen myötä vahvistetaan kaupungin viheralueverkostoa Näsijärven rannalla. Viheralueiden määrä kasvaa nykyisestään ja niiden laatua ohjataan kaavaprosessin yhteydessä tehdyn viheralueiden yleissuunnitelman avulla

Koukkuniemen sairaalarakennusten muuttuessa tavanomaisen asuminen rakennuksiksi vähenee hoitohenkilökunnan tarve alueella. Koukkuniemen alue on joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa ja hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrella.

Asemakaava mahdollistaa sekä Rauhaniemen kylpylän että Kaupin alueen käytön kehittämisen. Kaavan myötä näille palveluille tulee myös uusia käyttäjiä aivan lähialueelle.

Koukkuniemen alueen 600 asukkaan lisäyksellä ja Rauhaniementien itäpuolisen TOASin korttelin (Rauhaniemen Rinne) 300 asukkaan lisäyksellä liikenteelliset vaikutukset ajoneuvojen määriin ovat Rauhaniementien pohjoisosalla +25 % ja Käpytien eteläpuolisella alueella +15 %. Rauhaniementien tuleva liikennemäärä on arvioitu olevan pohjoisosassa 4800 ajon/vrk ja eteläosassa 6900 ajon/vrk.

Koukkuniemen alue on joukkoliikenteen osalta hyvän palvelutason alue. Asukasmäärän lisääntyminen tukee joukkoliikenteen palvelutason säilymistä nykyisellään. Asemakaavan asuinalueet sijaitsevat alle 300 metrin etäisyydellä linja-autopysäkeistä.

Kaavatyön yhteydessä on tehty alueen liikenteellinen yleissuunnitelma, jolla turvataan mm. turvalliset kevyen liikenteen yhteydet alueella ja alueelle. Kaavassa edellytetään polkupyöräpysäköinnin järjestämiseen Tampereen pysäköintipolitiikan mukaisesti.

#### 4.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Luonteeltaan julkinen Koukkuniemen alue säilyttää kaavaratkaisun myötä luonteensa. Uusi asuinalue muodostaa ympärilleen yksityistä ja puolijulkista tilaa. Yksityinen asuminen ja julkinen puiston käyttö kohtaavat rannan tuntumaan sijoittuvien rakennusten läheisyydessä sekä perhetukikeskuksen ympäristössä. Tilahierarkiaa terävöitetään viheralueiden suunnittelun keinoin, jolloin yksityinen alue hahmottuu selkeästi erilaisena julkisen puiston rinnalla.

Koukkuniemen vanhainkodin alue on todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Välttämätön uudisrakentaminen pyritään ohjaamaan alueella siten, että se ei häiritse kokonaisuuden hahmottamista ja jää alisteiseksi kokonaisuudelle.



*Kuvaan on mallinnettu uudisrakentamisen vaikutusta suurmaisemaan: Uudisrakennukset jäävät alisteisiksi taustalla kohoavan Lapin metsäselänteeseen ja Koukkuniemen vanhan rakennuskannan suhteen.*







*Kuvissa on mallinnettu näkymä Lapin asuinalueelta Näsijärvelle suunnitteilla olevien kerrostalojen välistä. Yläkuvassa esitetään uusien asuintalojen välistä avautuma näkymä ja alakuvassa uudisrakennusten suhde olevaan Koukkuniemen rakennuskantaan.*

Rauhaniemen kärjessä olevat muinaismuistolain mukaiset kiinteät muinaisjäännökset (kalliokaiverrukset) suojellaan sm-4 merkinnällä ja arkeologiset muut kulttuuriperintökohteet alueella suojellaan s-36 -merkinnällä.

Kaava-alueen kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat kohteet suojellaan asemakaavalla.

Hankkeen kunnallistekniikka voidaan pääosin liittää olemassa olevaan verkostoon. Rauhaniemenvalkaman rakennusten osalta sallitaan myös yksityisen viemärin tai jätevesihuoltojärjestelmän järjestäminen kaupungin ympäristönvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

#### 4.5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Pääosa kaava-alueen kunnallistekniikasta on jo rakennettu. Kaavan myötä muodostuu uusia viheralueita, joiden palvelutarjontaa on parannettava. Tämä ja venesatama-alueen mahdollinen vesihuollon rakentaminen aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

Uudet kerrostalotontit myydään tai vuokrataan rakentajalle, mikä tuo kaupungille tuloja. Koukkuniemen alueen työpaikkamäärä vähenee toiminnan supistuessa, mutta kaava luo rakentamisaikaisia työpaikkoja alueelle. Uudet asukkaat luovat lisäkysyntää lähialueen palveluille ja mahdollistavat kaupallisten palveluiden säilymisen ja kehittymisen alueella..

## 4.6 Nimistö

Rauhaniemenkadulta alkava, Koukkuniemen vanhainkodin ja uuden asuinkorttelin välillä oleva katu on nimetty **Romsinkujaksi**. Koukkuniemen aluetta palveleva tontin sisäinen yhteys on nimetty **Ahlgrenin puistokujaksi** ja ajoyhteys perhetukikeskukselle on saanut nimen **Romsinpolku**. Koukkuniemen rantaa seuraileva puistoyhteys

on nimetty **Koukkuniemenpuistoksi**. Rauhaniemen rannan puisto-alue on **Rauhaniemenpuisto**. Rauhaniemen kansankylpylän uimaranta on nimeltään **Romsinranta** ja siihen liittyvä puisto on nimetty **Romsinpuistoksi**. Kaupin rantarinne on **Romsinrinne** ja alueen läpi kulkeva, itään päin suuntautuva ulkoilureitti on **Rauhaniemenreitti**. Venesatama-alue on nimetty **Rauhaniemenvalkamaksi**.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma sekä rakentamistapaohje. Asemakaavan toteutusta ohjaa osaltaan alueelle laadittu viheraleuiden yleissuunnitelma. Asemakaavan suojelumääräysten havainnollistamiseksi on laadittu erillinen kartta asemakaavan suojelumerkinnöistä.

### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Koukkuniemen toiminta on kuitenkin lähivuodet jatkumassa nykyisellään, joten kaavan mahdollistama uuden asuinalueen rakentumien on todennäköistä vasta 2020-luvulla.

### 5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	17.10.2018
Kaavan nimi	Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 8568, Lapinniemi, Lappi		
Hyväksymispvm	22.01.2018	Ehdotuspvm	15.11.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	22.10.2015
Hyväksymispykälä	10	Kunnan kaavatunnus	837-8568
Generoitu kaavatunnus	837V220118A10		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	26,2397	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,0984
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4527	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	20,1413

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>26,2397</b>	<b>100,0</b>	<b>83725</b>	<b>0,32</b>	<b>6,0984</b>	<b>-15079</b>
A yhteensä	2,6934	10,3	27800	1,03	2,6934	27800
P yhteensä						
Y yhteensä	6,9677	26,6	54575	0,78	-6,9966	-44229
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,0076	26,7			1,9579	
R yhteensä						
L yhteensä	2,6938	10,3	1320	0,05	1,8252	1320
E yhteensä	0,0098	0,0	30	0,31	0,0098	30
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	6,8674	26,2			6,6087	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,4527	1,7	0	0,4527	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	12		12	

# Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>26,2397</b>	<b>100,0</b>	<b>83725</b>	<b>0,32</b>	<b>6,0984</b>	<b>-15079</b>
<b>A yhteensä</b>	2,6934	10,3	27800	1,03	2,6934	27800
AK	1,9842	73,7	24600	1,24	1,9842	24600
AKR	0,7092	26,3	3200	0,45	0,7092	3200
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	6,9677	26,6	54575	0,78	-6,9966	-44229
YS	6,7777	97,3	53955	0,80	-7,0852	-44564
YPU					-0,1014	-285
YPU-2	0,1900	2,7	620	0,33	0,1900	620
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	7,0076	26,7			1,9579	
VU					-4,5881	
VV	0,3588	5,1			0,3588	
VL-7	5,1337	73,3			5,1337	
VP-2	1,5151	21,6			1,5151	
VV-1					-0,4616	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,6938	10,3	1320	0,05	1,8252	1320
Kadut	0,4996	18,5			0,3967	
LP	0,3924	14,6			-0,3733	
LV-1	1,8018	66,9	1320	0,07	1,8018	1320
<b>E yhteensä</b>	0,0098	0,0	30	0,31	0,0098	30
ET-3	0,0098	100,0	30	0,31	0,0098	30
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	6,8674	26,2			6,6087	
W	6,8674	100,0			6,6087	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4527</b>	<b>1,7</b>	<b>0</b>	<b>0,4527</b>	
ma	0,0904	20,0		0,0904	
ma/all	0,3623	80,0	0	0,3623	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>12</b>		<b>12</b>	
Asemakaava	12		12	