

TAMPEREEN TAMMENLEHVÄSÄÄTIÖN JA TAMPEREEN SOTAINVALIDIEN VELJESKOTISÄÄTIÖN TONTTIEN YHDISTÄMINEN JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN PALVELUTALOA VARTEN. XXI-340-18 JA XXI-340-21, PARANTOLANKATU 7-13. KARTTA NRO 8140.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2.2.2007 päivättyä ja 15.8.2007 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8140. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Alue sijaitsee n. 1,5 km luoteeseen kaupungin keskustasta XXI kaupunginosassa Kaupin sairaalan pihapiirissä Parantolankadun varrella. Tontit 340-18 ja 21 rajoittuvat pohjoisessa ja idässä puistoon, etelässä Kaupin sairaalan tonttiin 12 sekä Petsamon pientaloalueeseen ja lännessä sairaala-alueen tonttiin 10. Suunnittelualueella on Veljeskoti- ja Tammenlehväsäätiön Veljeskoti ja vuokra-asuntoja palvelutaloissa, säätiöiden fuusioitettua vuonna 2006 alueen nimi on Tammenlehväkeskus. Rakennuksissa on kerrosalaa yhteensä 19 392 k-m². Suunnittelualue muodostaa Kaupin sairaalan rakennusten kanssa kaupungin keskustasta erillisen suojaosan miljöön. Suunnittelualueelle on kulku Parantolankatua pitkin ja Kenttädulta.

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet Tampereen Tammenlehväsäätiö ja Tampereen Sotainvalidien Veljeskotisäätiö. Asemakaavamuutos tuli vireille 15.6.2006, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli nähtävillä 15.6 – 7.7.2006. Kirjallisia mielipiteitä ei jätetty. Suullisessa mielipiteessä tuotiin esiin Veljeskodin huoltoliikenteen tuoma häiriö Kenttädun varren asukkaille. Asemakaavan muutosluonnos kuulutettiin nähtäville 30.3– 20.4.2007 väliseksi ajaksi. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot kaupungin asianosaisilta toimialoilta. Nähtävilläolosta tiedotettiin kirjeitse lähivaikutusalueen rajanaapureita sekä alueen omakotiyhdistystä. Asema-kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausuntoja saatiin 10 kpl, huomautettavaa oli ympäristöpalveluilla liito-oravan huomioinnista kaavassa sekä museopalveluilla entisen asuntolarakennuksen rakennusalan suhteen. Lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksessa tarkentamalla rakennusaloja, liito-oravan elinympäristön säilyttämiseen tähtäävää määräystä, lisäämällä puuston rakennusaikaista suojaamista edellyttävä määräys, täsmennetty istutettavien alueiden määräystä sekä muutettu tehokkuusluku 0,6 lukuun 0,55 vastaamaan korjattuja rakennusaloja.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 31.8 - 1.10.2007 välisen ajan. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistutuksen jätti Petsamon omakotiyhdistys ry. Muistutus ei anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen.

Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista ehdotuksen asemakaavalliseen puoleen.

Asemakaava

XXI kaupunginosassa, osoitteessa Parantolankatu 7-13, yhdistetään tontit 340-18 ja 340-21 sekä lisätään rakennusoikeutta. Alueelle muodostuu tontti XXI-340-23, jonka pinta-ala on 47193 m² ja joka kattaa koko kaavamuutosalueen. Tontti muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi sosiaali- ja terveyspalvelutiloja ja erityisryhmien ja henkilökunnan asuntoja varten (P-3), entinen käyttötarkoitus oli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten kortteli-alue, jolle saa rakentaa myös henkilökunnan ja toimintaan liittyviä asuntoja (YS-5). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuuden $e=0,55$ mukaisesti 25956 k-m². Tämän lisäksi saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia 1 % muuten sallitusta kerrosalasta eli 260 k-m². Kerrosluvut ovat välillä I – VI.

Rakennusoikeus lisääntyy 4773+260 k-m², yhteensä 5033 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa hoitopaikkojen lisäämisen, ensivaiheessa n. 50 paikalla.

Tonttijako laaditaan kaavan yhteydessä. Tonttijaolla muodostuu tontti XXI-340-23.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Tampereen kaupungin XXI kaupunginosan korttelin no 340 tontteja no 18 ja 21.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu: XXI kaupunginosan korttelin no 340 tontti 23.

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, yhdyskuntapalvelut, asemakaavoitus, arkkitehti Riikka Rahkonen

Vireilletulo: 14.6.2006

Dno YPA: 2081/2006

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee n. 1,5 km luoteeseen kaupungin keskustasta XXI kaupunginosassa Kaupin sairaalan pihapiirissä Parantolankadun varrella. Tontit 340-18 ja 21 rajoittuvat pohjoisessa ja idässä

puistoon, etelässä Kaupin sairaalan tonttiin 12 sekä Petsamon pientaloalueeseen ja lännessä sairaala-alueen tonttiin 10.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Tampereen Tammenlehväsäätiön ja Tampereen sotainvalidien Veljeskotisäätiön tonttien yhdistäminen ja rakennusoikeuden lisääminen palvelutaloa varten, XXI-340-18 ja XXI-340-21, Parantolankatu 7-13. Kartta nro 8140.

1.4 Luettelo asiakirjoista

- aloite 2.3.2006
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.6.2006
- asemakaavaehdotus ja havainnekuva 2.2.2007, tark.15.8.2007
- poistettava asemakaava
- ehdotuksen selostus
- asemakaavaluonnos ja havainnekuva 2.2.2007
- asemakaavan selostuksen liitelomake
- Petsamon omakotiyhdistyksen muistutus

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee n. 1,5 km luoteeseen kaupungin keskustasta XXI kaupunginosassa Kaupin sairaalan pihapiirissä Parantolankadun varrella. Tontit 340-18 ja 21 rajoittuvat pohjoisessa ja idässä puistoon, etelässä Kaupin sairaalan tonttiin 12 sekä Petsamon pientaloalueeseen ja lännessä sairaala-alueen tonttiin 10.

Suunnittelualueella on Veljeskoti- ja Tammenlehväsäätiön Tammenlehväkeskus. Säätiöt fuusioituivat vuonna 2006 ja keskuksen nimi muuttui. Alueella on Veljeskoti ja vuokra-asuntoja palvelutaloissa Tammenterho, Tammenlehvä-kodit, Kaupinkoti ja Tammenvesa. Suunnittelualue on vehreä ja puistomainen ja muodostaa Kaupin sairaalan rakennusten kanssa ympäristöstään erillisen suojaisan miljöön.

Suunnittelualueelle on kulku Parantolankatua pitkin ja Kenttäkadulta. Alueen keskelle liikennöi bussi nro 32. Alueen sisäisenä kulkuyhteytenä merkittävä on maanalainen yhdystunneli, joka liittyy Tammenlehväkodit, Kaupinkodin ja Tammenvesan Veljeskotiin.

3.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on tehokkaasti rakennettu, mutta ilmeeltään silti puistomainen Kaupinojan puistoon rajautuva alue. Tonttien istutettu alue muuttuu laidoilla metsäksi. Alueen ilmeen kannalta olennainen on alueen keskellä oleva sekametsikkö.

Metsikössä ja Veljeskodin länsipuolella on kalliokumpareet. Kaava-alue sijaitsee Tampereen keskustaa korkeammalla mäellä. Maasto on kaava-alueen länsiosassa melko tasainen, maasto

laskee loivasti länteen. Veljeskodin tontilla korkeusero on huomattava, maasto laskee tontilla n. 9 metriä korkeustasolta 126mpy tasolle 117 mpy Kenttäkadulle päin.

Pienilmastollisesti alue on rakentamiselle edullinen.

Luonnon monimuotoisuus

Kauppi-Niihaman osayleiskaavan yhteydessä on laadittu liito-oravaselvitys, jossa Kaupin sairaalan alueella ja ympäristössä on tehty liito-oravahavaintoja vuosina 1998–2002. Keväällä 2006 kaupungin ympäristösuunnittelija teki alueelle maastokäynnin, jotta alueen merkitystä liito-oravan elinympäristönä voitiin arvioida uudelleen. Ehdotusvaiheessa kesäkuussa 2007 tehtiin ympäristösuunnittelijan ja kaavoittajan yhteinen maastokäynti alueelle. Kaava-alueella ympäristöineen on merkitystä liito-oravan elinympäristönä ja kulkureittinä. Merkittävimpiä kulkureittejä ovat yhteys Kaupin sairaalan eteläpuolelta alueen keskeiseen metsikköön ja siitä pohjoiseen entisen asuntolarakennuksen ja uudempien asuinkerrostalojen välistä.

3.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja asuminen

Alueella on 167 eri kokoista vuokra-asuntoa, joissa on n. 200 asukasta. Asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti tamperelaisille sotainvalideille ja muille sotiemme veteraaneille, heidän puolisoilleen ja leskilleen. Veljeskodissa on 146 hoitopaikkaa.

Yhdyskuntarakenne

Alue on osa Tampereen keskustan tiivistä yhdyskuntarakennetta, Kekkosen tie lisää erillisyyden vaikutelmaa.

Kaupunki-/taajamakuva

Suunnittelualue on vehreä ja puistomainen ja muodostaa Kaupin sairaalan rakennusten kanssa ympäristöstään erillisen suojaisan miljöö. Erillisyydestä johtuen kaupunkikuvallinen merkitys ei ole suuri.

Veljeskoti muodostaa päätteen Kenttäkadulle Petsamosta katsottaessa. Veljeskodin suuri rakennusmassa on sijoitettu rinteeseen siten, että se ei vaikuta liian massiiviselta.

Kaupin sairaala on päätteenä Kalevan puistotien päässä. Suuri puusto rinteessä vähentää sairaalan näkyvyyttä.

Kaavamuutosalue jää sairaalaan taakse. Parantolankadulta saavuttaessa hieno puukuja johdattaa alueelle.

Rakennukset, kulttuuriympäristö

Tontilla 340-18 on I-V-kerroksiset palvelutalot ja I-III- kerroksinen Veljeskoti. Rakennuksissa on kerrosalaa yhteensä 12 503 k-m².

Tontilla 340-21 sijaitsevat palvelutalot Tammenterho, Tammenlelväkoti ja Tammenvesa. Rakennuksissa on kerrosalaa yhteensä 6 889 k-m². Rakennukset ovat harjakattoisia ja julkisivut

ovat punatiiliverhotuista elementeistä. Rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja edustavat hyvää arkirakentamista.

Suunnittelualueen rakennukset ovat Tammenterhoa lukuun ottamatta rakennettu vuosina 1987-2002. Vaalea rapattu Tammenterho on rakennettu 1950-luvulla henkilökunnan asunnoiksi ja peruskorjattu palvelutaloksi vuonna 1996.

Pihapiiriin kuuluu suunnittelualueen ulkopuolella Kaupin sairaala vuodelta 1939, vanha sairaalarakennus vuodelta 1915 sekä kaupunginjohtajan virka-asuntona toimiva rapattu pientalo 1950-luvulta. Rakennus poistui virka-asutokäytöstä kaupunginjohtaja Rantasen jäätyä eläkkeelle v. 2007 alusta.

Lambert Petterssonin suunnittelema Tampereen ensimmäinen keuhkotautiparantola valmistui 1915 alueen etelärinteelle. Punatiilinen moni-ilmeinen rakennus muutettiin uuden parantolan valmistuttua henkilökunnan asunnoiksi. Viime vuosina rakennus on toiminut sairaalakäytössä. Uusi parantolarakennus on suunniteltiin Bertel Strömmerin johdolla, pääsuunnittelija oli Mikael Nordenswan. Funktionalismia edustavalle vaalealle rapatulle rakennukselle ominaisia olivat pyöreälinjaiset avoparvekkeet. 1960-luvulla parantola muutettiin kroonikkosairaalaksi. Rakennusta on korotettu ja muutettu vuosien varrella, avoparvekkeiden muuttaminen 1970-luvulla potilashuoneiksi peltisine julkisivuverhouksineen hävitti rakennuksesta parhaat tyylipiirteet.

Kaupin sairaalan alue on todettu Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998-julkaisussa rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti sekä miljööna merkittäväksi, alkuperäisyysaste on tosin vähentynyt. Vanhalla ja uudella parantolalla on suojelumerkintä voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1996.

Palvelut

Alueella on palvelutaloja ja Veljeskoti. Veljeskoti tarjoaa alueen asukkaille ja muillekin vanhuksille hoiva-, kuntoutus- ja ateriapalveluita. Alueelle liikennöi palvelubussi. Muut palvelut ovat Tampereen keskustassa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Tammenlehväkeskuksessa on yhteensä n. 150 työpaikkaa.

Virkistys

Kaava-alueen pohjoispuolella on Kaupinojan puisto, joka on osa Kaupin puistoaluetta. Ulkoilureitti kulkee aivan kaava-alueen pohjoisrajan tuntumassa. Veljeskodin itäpuolella on pesäpallon harjoituskenttä, joka on urheilu- ja virkistyspalveluille osoitettua aluetta.

Liikenne

Ajo kaava-alueelle on sekä Kenttädulta että Parantolankatua pitkin. Veljeskodin huoltoliikenne ohjautuu Kenttädulle, Kaupin sairaalan liikenne Parantolankadulle. Bussiyhteys muuttui vuoden 2006 aikana palvelubussiksi (linja 32), joka liikennöi alueelle UKK-instituutilta ulkoilureitin kautta n. kerran tunnissa. Muutos herätti vastustusta linjan käyttäjissä.

Yhdystunneli yhdistää Tammenlelväkodit Veljeskotiin.

Pysäköinti on sijoitettu Veljeskodin eteen ja Parantolankadun pihapiiriin, missä pysäköintikenttä on nykyisellään jäsentymätön. Alueen ympäri on huoltoreitti.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikka on johdettu kaava-alueelle Kenttädulta ja Kaupin sairaalan rakennusten välistä. Pihapiirissä on jätekatokset sekä varavoimalaitos.

Erityistoiminnot

Kaava-alueen pohjoispuolella puistoalueella on aluehälytyskeskus.

Ympäristöhäiriöt

Koljontien varren asukkaat Petsamossa ovat valittaneet Veljeskodin huoltoliikenteen tuottamasta häiriöstä. Kaupinojan puistossa olevaan sorasiilon kuljetetaan hiekoitussepeleitä ympäri vuoden, liikenne rasittaa Käpytietä ja Koljontietä.

Sosiaalinen ympäristö

Alue muodostaa muusta kaupungista erillisen vanhusten asuinkekkittymän.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maan omistaa Tampereen kaupunki. Tonttien haltija on Veljeskoti- ja Tammenlelväsäätiö.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvosto vahvisti 29.3.2007 Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Maakuntakaava tulee voimaan ja noudatettavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. Samalla voimassa oleva Pirkanmaan 3. seutukaava kumoutuu. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

3.2.2 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin yleiskaava on vahvistettu 12.12.2000. Siinä kaava-alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta.

3.2.3 Asemakaava

Tontilla 340-18 on voimassa 12.12.2001 vahvistettu asemakaava nro 7758. Sen mukaan asemakaavan mukainen tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa myös henkilökunnan ja toimintaan liittyviä asuntoja (YS-5). Rakennusoikeus on 0,5 tonttitehokkuudella 12 832 k-m², kerrosluvut ovat välillä I –V.

Tontilla 340-21 on voimassa 31.12.1996 vahvistettu asemakaava nro 7401, jonka mukaan alue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa myös henkilökunnan ja toimintaan liittyviä asuntoja (YS-5). Rakennusoikeus on 0,4 tonttitehokkuudella 8 611,5 k-m², kerrosluku on IV. Kaavassa on osoitettu Kaupin sairaalarakennukset suojelumerkinnällä sr-1.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000.

3.2.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tontin 340-18 pinta-ala on 25 664 km². Tontille on tehty tonttijako 5.3.1997 ja se on merkitty tonttirekisteriin 8.4.1997.

Tontin 340-21 pinta-ala on 21 529 m². Tontille on tehty tonttijako 15.11.2000 ja se on merkitty tonttirekisteriin 19.12.2000.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2007.

3.2.7 Muut suunnitelmat

Vuonna 2004 Tampereen kaupungin Yhdyskuntapalveluiden vihersuunnitteluyksikkö on laatinut Kaupin sairaalan pihasuunnitelman, jossa mm. Kaupin sairaalan pysäköintipaikat on suunniteltu. Suunnitelman mukaiset työt on toteutettu vuonna 2005.

Kaupin sairaala-alueen kulttuurihistorialliset arvot on kuvattu julkaisussa Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998.

Kaava-alueen eteläpuolella on vireillä Petsamon alueen asemakaavamuutos, joka tähtää alueen rakennusten ja miljööön säilyttämiseen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet Tampereen Tammenlehtiväätäjä ja Tampereen Sotainvalidien Veljeskötiväätäjä, jotka hallinnoivat kaupungin omistamia tontteja XXI/340/18 ja 21. Dno: YPA: 2081/611/2006 , 02.03.2006.

Lisärakennusoikeus ja tonttien yhdistäminen mahdollistaa alueen tehokkaamman käytön vaativien hoiva- ja asumispalvelujen tuottamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos laaditaan tontin haltijan aloitteesta ja siitä peritään taksan mukaiset kulut.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.

Naapurikiinteistöt, niiden haltijat ja vuokralaiset
Alueen asukkaat ja työntekijät
Petsamon omakotiyhdistys ry
Kaupungin eri toimialat, mm. viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, tilakeskus, museopalvelut, aluepelastuslaitos, joukkoliikennetoimisto, sosiaali- ja terveystoimi
Elisa Oyj, Tampereen Sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi
Pirkanmaan Ympäristökeskus
Muut tahot ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos tuli vireille 15.6.2006, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.6. –7.7 .2006 välisen ajan Palvelupiste Frenckellissä, Frenckellinaukio 2 B. sekä kaupungin internetsivuilla mielipiteiden saamista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin nähtävilläolokautena aloitteen tekijöille, lähivaikutusalueella oleville kiinteistönomistajille ja -haltijoille, Petsamon omakotiyhdistykselle, kiinteistötoimelle, tilakeskukselle, ympäristövalvonnalle, sosiaali- ja terveystoimelle, joukkoliikennetoimistolle, museotoimelle ja Pirkanmaan ympäristökeskukselle. Kirjallisia mielipiteitä ei jätetty.

Suullisessa mielipiteessä tuotiin esiin Veljeskodin huoltoliikenteen tuoma häiriö Kenttäkadun varren asukkaille.

Asemakaavan muutosluonnos kuulutettiin nähtäville 30.3.-20.4.2007 väliseksi ajaksi. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot kaupungin asianosaisilta toimialoilta. Nähtävilläolosta tiedotettiin kirjeitse lähivaikutusalueen rajanaapureita sekä alueen omakotiyhdistystä.

Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausuntoja saatiin 10 kpl, huomautettavaa oli ympäristöpalveluilla ja museopalveluilla.

Ympäristöpalvelut totesi lausunnossaan, että kaava-alue ympäristöineen on merkittävä liito-oravan elinympäristönä ja kulkureittinä. Ympäristöpalveluiden näkemyksen mukaan liito-oravan kulkureittien turvaamiseksi on säilytettävän puuston laatuun ja laajuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueen keskellä olevan metsikön itäpäähän sijoitettua rakennusalaan tulee tarkentaa jäljelle jäävän puuston elinkelpoisuuden turvaamiseksi. Olemassa olevan puuston säilyminen edellyttää myös rakentamisaikaista suojaamista. Kaava-alueen länsiosaan merkitty mahdollinen lisärakennus katkaisee liito-oravan kulkuyhteyden ja heikentää ruokailualueita.

Kaavoittajan vastine:

Lausunnon perusteella kaavaan tehdään seuraavat korjaukset: Alueen keskelle osoitettu liito-oravaa koskeva määräys sl-3 muutetaan määräykseksi sl-6: Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa. Keskeisen puustikon itäosassa olevan uudisrakennuksen rakennusalan rajoja tarkennetaan siten, että se ei suoraan rajoitu sl-6-alueeseen. Kaava-alueen länsiosassa olevia rakennusaloja pienennetään siten, että liito-oravan kulkureitin kannalta merkittävää puustoa sisältävä alue osoitetaan sl-6-alueeksi. Yksikerroksisen rakennuksen rakennusosalaksi osoitetaan nykyinen vahtimestarin asunnon alue pihoineen, jolloin puustoa ei paljonkaan tarvitse kaataa. Tammenterhon rakennusala pienennetään. Koko kaava-alueelle osoitetaan määräys sk-1, joka edellyttää, että tontin säilytettävä kasvillisuus tulee suojata rakentamisaikana niin, että se pysyy vahingoittumattomana ja elinkelpoisena. Istutettavia alueita laajennetaan ja määräystä tarkennetaan muotoon i-11; Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassaolevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Museopalvelujen lausunto tuli myöhässä, mutta se on huomioitu. Museopalvelut totesi lausunnossaan, että kaava-alueella rakennushistoriallista merkitystä voidaan katsoa olevan lähinnä 1950-luvulla rakennetulla entisellä asuntolalla

(Tammerho), jonka säilyttäminen osana monikerroksista ympäristöä on tärkeää. Museo esittää, että kyseisen rakennuksen rakennusala merkitään rakennuksen mukaisesti ohjaamaan mahdollisia muutoksia rakennuksen nykypiirteitä kunnioittavaan suuntaan.

Kaavoittajan vastine:

Rakennusala muutetaan lausunnon esittämällä tavalla.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 31.8 - 1.10.2007 välisen ajan. Asema-kaavan muutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistutuksen jätti Petsamon omakotiyhdistys ry.

Petsamon omakotiyhdistyksen muistutus kokonaisuudessaan:

1. Rakennusten sijoittuminen ja rakennusoikeuden lisääminen Kauppi-Niihaman osayleiskaavaehdotuksessa on Veljeskodin itäpuolelle osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY-1). Tämä alue ei sisälly käsiteltävän asemakaavamuutoksen alueeseen. Asemakaavamuutos mahdollistaa ja edistää Tammenlelväkeskuksen toiminnan pysymistä kaavamuutoksella muodostuvalla tontilla mutta ei estä myöhemmin uuden laajennuksen asemakaavoittamista Kaupin puistoon, mikäli Kauppi-Niihaman osayleiskaavaehdotus 20.5.2007 hyväksytään ja saa lainvoiman. Veljeskodin ja Petsamon asuinalueen välinen lähivirkistysalue ei sisälly kaavamuutosalueeseen

2. Liikenne ja muut kulkutiet

Ajoneuvoliikennöinti on suunniteltu ohjattavaksi pääosin Sairaalan-kadun kautta, mikä on alueemme kannalta positiivinen asia. Alueemme asukkaiden kannalta on kuitenkin tärkeää jalankulkuyhteyden säilyminen Koljontieltä Veljeskodin pihassa olevalle bussi-pysäkillä samoin kuin myös kulkuyhteys Koljontieltä kunto-kolmosen lenkkipolulle nykyisten olemassa olevien Veljeskodin rakennusten viereen.

Asemakaavasuunnittelun vastine, arkkitehti Riikka Rahkonen:

1.

Kauppi-Niihaman osayleiskaavaehdotuksessa on Veljeskodin itäpuolelle osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY-1). Tämä alue ei sisälly käsiteltävän asemakaavamuutoksen alueeseen. Asemakaavamuutos mahdollistaa ja edistää Tammenlelväkeskuksen toiminnan pysymistä nykyisellä tontillaan mutta ei estä laajennuksen asemakaavoittamista Kaupin puistoon, mikäli Kauppi-Niihaman osayleiskaavaehdotus 20.5.2007 hyväksytään ja saa lainvoiman. Veljeskodin ja Petsamon asuinalueen välinen lähivirkistysalue sisältyy vireillä olevaan Petsamon asemakaavamuutokseen.

2.

Kävelyreitti Koljontieltä Tammenlehväkeskuksen pihalla oleville bussipysäkeille kulkee Kaupin sairaalan tontin läpi. Kaupin sairaalan tontti ei sisälly kaavamuutosalueeseen. Reitti Kunto-kolmoselle ei myöskään sisälly kaavamuutosalueeseen.

Muistutus ei anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen. Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista ehdotuksen asemakaavalliseen puoleen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Aloitteen tekijöiden, nyt fuusioituneina Tammenlehvä- ja Veljeskotisäätiöksi, tavoitteena on yhdistää tontit XXI-340-18 ja XXI-340-21 ja saada lisää rakennusoikeutta uuden palvelutalon ja tulevien mahdollisten laajennusten mahdollistamiseksi.

Tämä on vahvistetun yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteen mukaista. Asemakaavoituksessa pyritään löytämään kaavaratkaisu, joka huomioi miljöön, asukkaiden viihtyvyyden ja toiminnalliset vaatimukset.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut ja laadulliset tavoitteet

Kaavaratkaisussa huomioidaan kaava-alueen vieressä olevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja alueelta tehdyt liito-oravahavainnot. Pysäköintialuevaraukset pyritään sijoittamaan niin, että lähiympäristön häiriöitä ei lisätä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tammenlehvä- ja Veljeskotisäätiön tavoitteena on että kaavamuutos antaa mahdollisuudet alueen kehittämiseen, lisätilan rakentamiseen ja maanpäällisten kellarikerrosten käyttötarkoituksen muutoksiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyön aikana on aloitteen tekijän arkkitehtisuunnittelija laatinut rakennussuunnitelmia uudesta palvelutalosta, sen sijoituksesta tontille sekä julkisivuista. Hakemuksen liitteenä olleessa suunnitelmassa rakennus oli kolmiomaisena sijoitettu Tammenvesan länsipuolelle. Prosessin aikana on päädytty siihen, että rakennus on miljöön kannalta parempi sijoittaa suorakulmaisena metsikön takaosaan havainnekuvan mukaisesti. Julkisivututkielmissa oli sekä kokonaan punatiilipintaisia että osittain vaaleaksi rapattuja vaihtoehtoja. Näistä viime mainitut todettiin paremmaksi vaihtoehdoksi kaavan pohjaksi; rakennus keventää alueen ilmettä ja liittyy Kaupin sairaalan ja Tammenterhon rapattuihin julkisivuihin.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavan vaikutusten arviointi on esitetty kohdassa 5.4

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisuun ovat vaikuttaneet kohdassa 4.5.1 esitetyt alustavat rakennussuunnitelmat. Liito-orava on huomioitu kaavassa alueelle tehdyn ympäristösuunnittelijan maastokäynnin pohjalta, kaavassa on määräys liito-oravan kulkureittien turvaamiseksi. Liito-oravan huomiointia kaavassa on tarkennettu lausuntojen pohjalta.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavassa on huomioitu huoli melun lisääntymisestä sijoittamalla uudet pysäköintipaikat Parantolankadun puolelle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

XXI kaupunginosassa, osoitteessa Parantolankatu 7-13, yhdistetään tontit 340-18 ja 340-21 sekä lisätään rakennusoikeutta. Tontti osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi sosiaali- ja terveystalutiloja ja erityisryhmien ja henkilökunnan asuntoja varten (P-3). Merkintä vastaa toiminnan luonnetta paremmin kuin voimassaolevan kaavan YS-5. Kerrosluvut ovat välillä I – VI. Kaava mahdollistaa suunnitellun uuden palvelutalon rakentamisen, Veljeskodin laajentamisen sekä lisärakentamismahdollisuuden tulevaisuudessa.

5.1.1 Mitoitus

Alueelle muodostuu tontti XXI-340-23, jonka pinta-ala on 47193 m² ja joka kattaa koko kaavamuutosalueen. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuuden $e=0,55$ mukaisesti 25956 k-m². Tämän lisäksi saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia 1 % muutoin sallitusta kerrosalasta eli 260 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy 4773+260 k-m², yhteensä 5033 k-m².

Kaava mahdollistaa asukas- tai potilaspaiikkojen lisäämisen alueella. Nyt asuntoja on 167 ja hoitopaikkoja 146 kpl. Jo suunnitellut laajennukset lisäävät potilaspaiikkoja n. 50 kpl Työpaikkojen määrä on nyt 150 ja suunniteltujen laajennusten jälkeen n. 175.

5.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa alueelle sekä julkisia että yksityisiä hoiva-, kuntoutus ja ateriapalveluita. Muut palvelut ovat Tampereen keskustassa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uuden rakentamisen miljööseen soveltumista säädetään kerroskorkeutta ja julkisivuja koskevin kaavamääräyksin. Alue tiivistyy edelleen, mutta rakennukset on mahdollista sijoittaa alueelle puistomainen luonne säilyttäen. Kaava vähentänee painetta kaavoittaa Kaupin puistoa Tammenlelväkeskuksen tarpeisiin.

Liito-oravan elinpiiri on huomioitu kaavassa määräyksellä sl-6 sekä istutettavia alueita ja puuston rakennusaikaista suojelua koskevilla määräyksillä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

TonttiXXI-340-23 osoitetaan sosiaalitointa ja julkista tai yksityistä terveydenhuoltoa ja asumista palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa erityisryhmien ja henkilökunnan asuntoja sekä toimintaan liittyviä palvelutiloja (YSA-3). Tontin rakennusosalalle saa rakentaa kerrosalaan luettavia maanalaisia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Uusi enintään nelikerroksinen palvelutalo sijoitetaan alueen keskellä olevan metsikön itäpäähän. Veljeskodille on osoitettu väljä rakennusala. Palvelutalorakennusten rakennusalat on osoitettu nykyisen rakennuskannan mukaan, yksikerroksista laajennusaluetta on osoitettu alueen länsiosaan. Tammenlelväkotien ja Kaupinkodin välillä olevan yhdystunnelin kohdalle on osoitettu I-kerroksinen rakennusala. Muuntamon rakennusala on Kenttädun päässä. Olevien rakennusten kerroskorkeudet on määritetty siten, että maanpäällisinä kellarikerroksina rakennetut osat luetaan kerrokseksi, alueen kerrosluvut ovat siten I ja III-VI.

Ajoyhteys Kaupin sairaalan tontille on esitetty kaavassa. Pysäköintialuetta on osoitettu Parantolankadun sisääntulon kohdalle ja nykyisin pysäköintialueena oleville rakennusalan ulkopuolisille alueille Parantolankadun pihapiirissä sekä Kenttädun suunnassa. Oleva yhdystunneli on rakennusosalalla ja sen jatkaminen on mahdollista rakennusalan puitteissa.

Tontille on rakennettava yksi autopaikka 110 asuintilan kerrosalaneliömetriä kohti, yksi autopaikka 200 sosiaali- ja –terveydenhuoltotilan kerrosalaneliömetriä kohtia sekä yksi autopaikka 110 liike-, toimisto-, ja palvelutilan

kerrosalaneliömetriä kohti. Laskennallinen autopaikkojen tarve alueella on n. 165 ap, alueella on nyt 173 ap ja havainnekuvassa on 195 ap.

Alueen keskeinen metsikkö ja metsänreuna alueen länsiosasta on osoitettu merkinnällä sl-6, jonka mukaan Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa. Istutettavaksi alueeksi merkinnällä i-11 on osoitettu alueet molempien sisääntulojen yhteydessä sekä Kaupin sairaalan ulkoilupaikkana oleva alue keskeisen metsikön laidalla. Merkintä edellyttää olemassaolevan puuston säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan ja sen täydentämistä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Koko tonttia koskee lisäksi määräys sk-1, joka edellyttää tontilla säilytettävän kasvillisuuden rakennusaikaista suojaamista.

Tammerterhon kattomuoto on satulakatto ja julkisivut rapattu, joten kattomuoto ja julkisivuja koskeva määräys on osoitettu rakennusalalle nykyisen rakennuksen mukaisesti. Muut ovat rakennukset ovat satula- tai pulpettikattoisia ja punatiilisiä, joten näillä rakennusaloilla sallitaan vastaava rakentaminen. Uusi nelikerroksinen palvelutalo tulee olla satula- tai pulpettikattoinen ja julkisivuiltaan punatiiltä ja /tai vaaleata rappausta. Koko tonttia koskee määräys, joka edellyttää tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn sovittamista ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Kaava säilyttää alueen nykykäytössään ja mahdollistaa asukas- ja hoitopaikkojen lisäyksen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta ja vahvistaa alueen merkitystä vanhusten asuin- ja hoitopalvelujen keskittymänä.

Kaupunki-/taajamakuva

Kaava mahdollistaa alueen tiivistämisen edelleen.

Lisärakentaminen on mahdollista sijoittaa alueelle puistomainen miljöö säilyttäen. Uusi palvelutalorakennus peittyy puuston taakse, joten se ei merkittävästi muuta sisääntulonäkymää.

Asuminen

Kaava mahdollistaa alueelle erityisryhmien ja henkilökunnan asuntoja. Alueelle voi siten sijoittaa muitakin kuin vanhusten asuntoja. Osa kerrosalan lisäyksestä käytettäneen asumisväljyyden lisäämiseen. Nyt asuntoja on 167 ja hoitopaikkoja 146 kpl. Jo suunnitellut laajennukset lisäävät

hoitopaikkoja n. 50 kpl. Lisäys toteutunee vaikeahoitoisten vanhusten ryhmäasuntoina.

Palvelut

Kaava mahdollistaa alueelle sekä julkisia että yksityisiä sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevia toimintoja ja niihin liittyviä palveluita. Nykyisellään alue tarjoaa hoiva-, kuntoutus ja ateriapalveluita. Muut palvelut ovat Tampereen keskustassa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava mahdollistaa palveluasuminen ja hoivapalvelut edellyttää hoitohenkilöstön määrän lisäämistä. Työpaikkojen määrä on nyt 150 ja suunniteltujen laajennusten jälkeen n. 175.

Virkistys

Alueen takana on Kaupin ulkoilumaastot. Kaava ei vaikuta virkistysreitteihin.

Liikenne

Kaava ei muuta nykyisiä ajoneuvoliikennejärjestelyjä alueella. Uusi palvelutalo on liitettävissä Veljeskotiin yhdystunnelilla. Asukasmäärän lisäys kasvattaa huoltoliikenteen tarvetta, mutta lisäys ei ole merkittävä. Pysäköintialueen määrä lisääntyy. Uusi pysäköintialue on sijoitettu Parantolankadun puolelle, joten se ei lisää liikennettä Kenttäkadulle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava ei muuta merkittävästi alueen miljöötä. Uusi rakentaminen ja pysäköintialueet on sovitettavissa ympäristöön. Kaava-alueen vanhimmalle rakennukselle Tammenterholle on osoitettu rakennusala nykyisen rakennuksen mukaisesti, mikä edistää rakennuksen ja sen nykypirteiden säilymistä.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Kunnallistekniikka on alueella olemassa. Pihapiirissä tontin ulkopuolella on varavoimalaitos. Muuntamo on osoitettu kaavassa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lisärakentaminen voi tuottaa häiriöitä rakennusaikana alueella jo asuville. Muuten alue on rauhallinen.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on erillinen vanhusten asuinkeuhkittymä. Kaava mahdollistaa alueelle muidenkin erityisryhmien asumista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot

Alue on suurimmaksi osaksi rakennettua ja ihmisen muokkaamaa. Rakentamisen ulkopuolelle on rajattu suurin osa puustoisista ja kallioisista tontin osista.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Kaava tuo lisää rakentamista liito-oravan käyttämään elinpiiriin. Kaava on kuitenkin laadittu niin, että ihmisen ja liito-oravan rinnakkaiselo alueella on edelleenkin mahdollista. Liito-oravan säilymistä edistävät määräykset on selostettu kohdassa 5.3.1.

5.4.3 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Soranajo Kaupinajan sorasiiloon ei ole alueella merkittävä häiriötekijä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on kuvattu kohdassa 5.3 Aluevaraukset.

5.7 Nimistö

Kaava ei sisällä nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy havainnepiirros, jossa on esitetty jo suunnitellut laajennukset ja lisärakentaminen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2008-2009 laajentamalla Veljeskotia, uusi palvelutalo Parantolankadun pihapiiriin rakennettaneen vuosina 2010-2012.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.