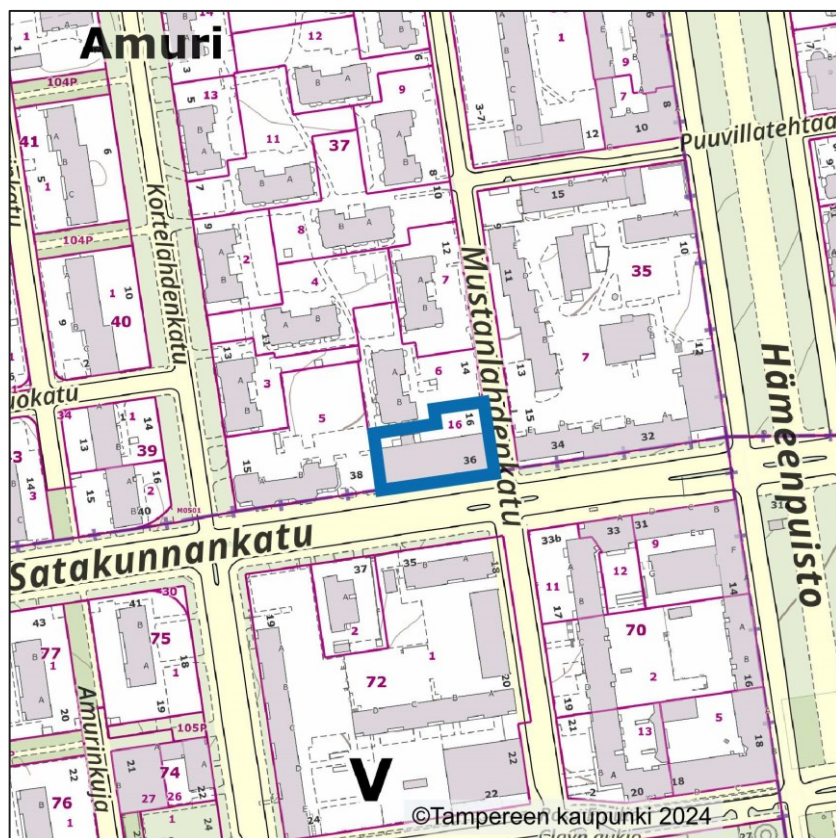


IV (Amuri), Satakunnankatu 36, täydennysrakentaminen.

Asemakaava nro 8984

Asemakaavan selostus

20.10.2025



Asemakaava nro 8984

TRE:3601/10.02.01/2023

IV (Amuri), Satakunnankatu 36, täydennysrakentaminen.**ASEMAKAAVA NRO 8984**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.10.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8984. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin IV kaupunginosan (Amuri) korttelin 37 tonttia 16.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin IV kaupunginosan (Amuri) korttelin 37 tontti 16.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Altti Moisala

Diaarinumero:

TRE:3601/10.02.01/2023

Vireille tulo:

31.10.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

IV (Amuri), Satakunnankatu 36, täydennysrakentaminen.
Asemakaava nro 8984

TIIVISTELMÄ

Asuntoja Tampereen keskustan tuntumaan

Asemakaavalla mahdollistetaan tontin nykyisen liike- ja toimistorakennuksen purkaminen ja korvaaminen suuremmalla asuin-, liike- ja toimistorakennuksella.

Uutta rakennusoikeutta 4520 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueen 1514m² kokoiselle osoitetaan rakennusoikeutta 6520 k-m² aiemman 2000 sijaan ja tonttitehokkuudeksi tulee $e=4,31$. Rakennusoikeudesta 720 k-m² eli noin ensimmäisen kerroksen verran tulee käyttää liike- toimisto- tai työtiloiksi. Satakunnankadulla kaava mahdollistaa on seitsemänkerroksisen, Mustalahdenkadun varressa kuusikerroksisen rakennuksen.

Oleskelu pienehköllä takapihalla ja kattopihalla

Kaava määrittää oleskeluun soveltuvan pihan määräksi 10% asumiseen käytettävästä kerrosalasta. Ulko-oleskelua varten tarvitaan myös kattopiha. Kaavan velvoittamaa pysäköintiä varten tontilla on tilaa maanalaiselle pysäköintihallille. Maanvaraista pihaa on jonkin verran.

Asuinaluetta korttelin päässä Hämeenpuistosta

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella vehreässä, niin kutsutussa Uuden Amurin asuinkorttelissa, Satakunnankadun varressa. Kortteli on 1980-90 -lukujen vaihteessa rakentunut, avoimen korttelirakenteen asuinalue. Viereisessä korttelissa on rakennustaiteellisesti merkittävän Amurinlinnan rakennuskokonaisuus.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 31.10.2024. Nähtäville asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma.

Asemakaavan aloitusvaiheessa kerättiin palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmasta. Viranomaiskommentteja saapui 3 (5) kappaletta ja yksityisten tahojen mielipiteitä 5 kappaletta.

Viranomaiskommenteissa muistutettiin ympäristöhäiriöistä ja Amurinlinnan korttelin huomioimisesta. Mielipiteissä toivottiin laadukkaita maisemia lähiseudun asunnoista.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa – asetetaan nyt nähtäville. Valmisteluaineistosta on yleisötilaisuus.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asuntoja Tampereen keskustan tuntumaan	3
Uutta rakennusoikeutta 4520 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²).....	3
Oleskelu pienehköllä takapihalla ja kattopihalla	3
Asuinalueita korttelin päässä Hämeenpuistosta	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
1.1.1 Uuden Amurin avointa korttelirakennetta.....	7
1.1.2 Luonnonympäristö.....	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
1.1.4 Väestö ja palvelut	11
1.1.5 Maanomistus	11
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	12
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
2.1 Tontin jäsentely ja rakennusoikeus.....	12
2.1.1 Rakennukset	12
2.1.2 Piha-alueet	12
2.1.3 Ympäristöhaitat	13
2.1.4 Liikenne ja pysäköinti.....	13
2.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	13
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	13
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	13
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	13
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	14
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	14
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	14
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	14

3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	14
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	15
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	15
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	15
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	15
3.5.2	Kulttuuriperintö	16
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	17
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	17
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	17
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	17
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	18
4.4.1	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	18
4.4.2	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	18
4.4.3	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	18
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	19
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	19
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	19
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta	20
6.3	Asemakaava	21
6.4	Kaupungin strategiat	21
6.5	Tonttijako	21
6.6	Pohjakartta	21
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	22
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
7.3	Toteutuksen seuranta	22
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	22
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	22

1 LÄHTÖKOHDAT

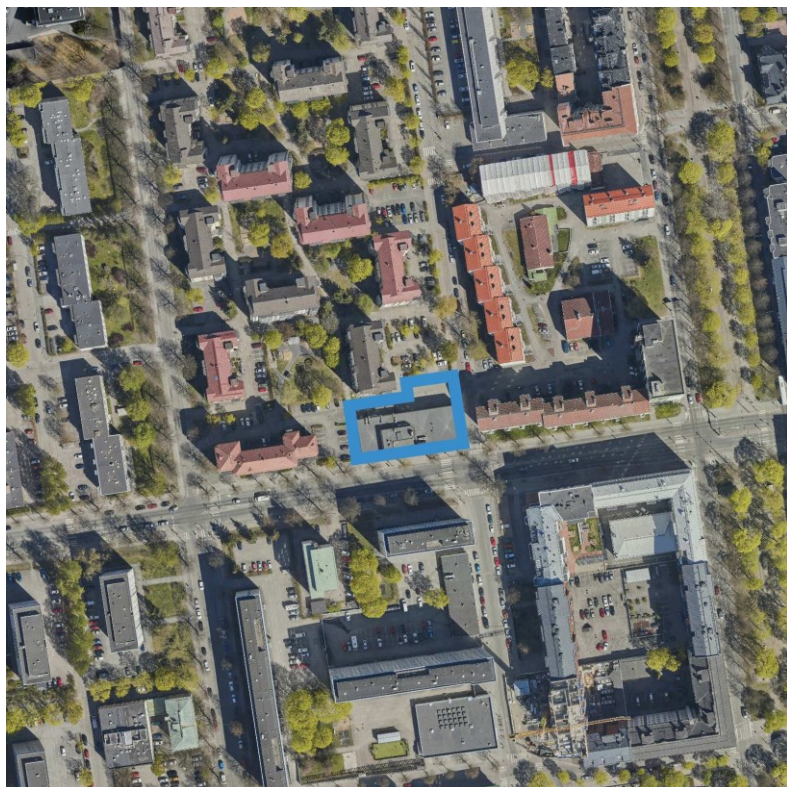
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Uuden Amurin avointa korttelirakennetta

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen Amurin kaupunginosassa, 1980-luvulla rakennetun niin kutsutun uuden Amurin kaakkoiskulmassa Satakunnankadun ja Mustanlahdenkadun kulmassa. 1514 m² kokoisella tontilla on nykyisellään kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus. Viereisessä korttelissa on Amurinlinnan rakennustaiteellisesti arvokas korttelikokonaisuus.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole säilynyt alueen alkuperäistä luontoa. Maasto on tasaista ja viettää loivasti itään kohti Hämeenpuistoa. Avoimen korttelirakenteen sisällä on paljon puustoa ja muita istutuksia sekä maanvaraista pihaa. Itse suunnittelualueen tontti on kokonaan rakennettu ja asfaltoitu.



Kuva 1: Ilmakuva suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä. Suunnittelualue rajattuna keskellä. Oikealla näkyy Hämeenpuisto ja Amurinlinnan kortteli. Keskellä ylhäällä uuden Amurin avointa ja vehreää korttelirakennetta.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustan laidalla Amurin kaupunginosassa. Varsinainen liikehuoneistojen ja kivijalkakauppojen keskusta alkaa parin korttelin päässä Hämeenpuiston paikkeilla. Amuri on luonteeltaan selkeästi enemmän asuinaluomainen. Liiketilojakin alueella on, erityisesti Satakunnankadun ja Puuvillatehtaankadun jatkeena toimivan kävely- ja pyöräily-yhteyden varrella.

Maanpäälliset pysäköintialueet ja vehreän puustoiset pihat vaihtelevat korttelialueilla rakennusten väleissä. Aluetta halkoo Satakunnankatu, vilkasliikenteinen ja leveä puistokatu puuriveineen. Uuden Amurin suurtortteli (nro 37) on rakennusten sommitelmaltaan omaleimainen kokonaisuus.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanha 1800-luvun korttelirakenne on pääosin kadonnut uuden Amurin suurtorttelista (nro 37). Korttelialueen nykyrakenne on peräisin 1980-luvulta, jolloin alueen vanha rakennuskanta purettiin ja korvattiin pääosin 5-7 -kerroksisilla, betonielementtirakenteisilla ja harjakattoisilla asuinrakennuksilla. Toisiaan muistuttavat rakennukset sijaitsevat hieman sattumanvaraisen tuntuisesti, mutta täsmällisen kohtisuorasti toisiaan vastaan aseteltuina.

Asemakaavamuutoksen kohteena olevalle tontille on sijoitettu asemakaavan mukaisesti korttelin oma vähittäiskaupan liiketila. Satakunnankadun varren puuriviä voi pitää historiallisesti merkittävänä.

Lähikortteleissa on vanhempaakin rakennuskantaa mm. 1950- ja 1970-luvuilta. Mustanlahdenkadun toisella puolella on Amurinlinnan maakunnallisesti arvokas korttelikokonaisuus. Satakunnankadun eteläpuoli on myös 1960-70 -luvuilla uudistunutta kaupunkia.

Rakennus

Tontin rakennus on kaksikerroksinen, laattapintainen betonielementtitalo, joka on valmistunut vuonna 1985. Siinä on maantasossa päivittäistavarakauppana toimiva liiketila, pienempi liiketila ja toisessa kerroksessa toimistoja. Porrashuoneen kohdalla tekninen tila nousee kolmannen kerroksen tasolle. Rakennus on arkkitehti Pekka Ilveskosken suunnittelema. Se ei ole kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokas.





Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien keskellä. Sieltä on lyhyt kävelymatka Tampereen keskustaan. Useampi julkisen liikenteen reitti kulkee Satakunnankatua pitkin, ja lähimmät bussipysäkit sijaitsevat alle 100 metrin päässä. Pyynikintorin ja Tuulensuun ratikkapysäkeille on noin 400 metrin matka. Autolla ajaville on sujuvat ajoyhteydet Satakunnankatua lähtien muille isoille teille kuten Rantaväylälle ja Hämeenpuiston kehäkadulle. Juuri tontin vierestä ei kulje erillistä pyörätietä, mutta Hämeenpuiston, Puuvillatehtaankadun ja Puutarhakadun varren pyörätiet kulkevat alle 200 metrin päässä.

Tekninen huolto

Tontille on saatavilla sähköä, tietoliikenneyhteyksiä ja kaukolämpöä sekä vesi- ja viemäriverkoston palvelut.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Satakunnankadun liikenne aiheuttaa suunnitellun rakentamisen paikalla melua ja ilmansaasteita. Amurintunnelin suuaukko on suunnitelmissa Satakunnankadulla suunnittelualueen kohdalla. Amurintunnelin toteutuminen lisäisi alueen liikennemelua ja heikentäisi ilmanlaatua. Tunnelin suuaukon vaikutuksia on tutkittu Amurintunnelin kaavahankkeen (nro 7187) yhteydessä.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alue sijaitsee keskustan läheisyydessä melko tiiviisti rakennetulla asuinalueella. Tontilla ei ole asuntoja.

Lähimmät koulut ovat puolen kilometrin päässä, ja puolen kilometrin etäisyydellä on neljä päiväkotia. Kirjastoon on 250 metriä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee tontilla, ja puolen kilometrin etäisyydellä on lukuisia keskustan kauppiaita, ravintoloita ja muita palveluita.

1.1.5 Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Satakunnankadulle on suunniteltu Amurintunnelin sisään- ja ulosajoaukko, aivan suunnittelualueen kohdalle. Amurintunneli on osa Kunkun parkin suunnittelukokonaisuutta, ja mahdollistaa ajoyhteyden maanpinnan ja Rantaväylän tunnelin välillä. Amurintunnelin asemakaavatyön (nro 7187) yhteydessä on tarkasteltu suunnitellun tunnelin vaikutuksia alueen liikennemääriin, ilmanlaatuun ja meluun.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Tontin jäsentely ja rakennusoikeus

Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitukseksi on määritelty AL; asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille on merkitty rakennusalat 7-kerroksiselle ja 6-kerroksiselle rakennukselle maanalaiselle pysäköintihallille sekä sinne johtavalle ajoluiskalle.

Rakennusoikeutta on 6520 k-m², mikä tekee tonttitehokkuudeksi $e=4,31$. Rakennusoikeudesta 720 k-m² täytyy käyttää liike-, toimisto ja työtiloiksi. Määrä vastaa suunnilleen Satakunnankadun puoleisen rakennusosan ensimmäistä kerrosta.

2.1.1 Rakennukset

Tontin rakennusten sijoittuminen on määritelty rakennusaloilla. Rakennusten korkeutta rajoitetaan kerrosluvulla, ylimmällä räystäskorkeudella sekä vesikaton ylimmällä korkeusasemalla.

Matalamman, Mustanlahdenkadun puoleisen rakennusosan katolle on suunniteltu kattopihaa.

Julkisivujen tulee olla rapattu, eikä ensimmäinen kerros saa antaa umpinaista vaikutelmaa, katutilan laadun parantamiseksi.

2.1.2 Piha-alueet

Pihan alle on mahdollista rakentaa maanalainen pysäköintihalli ja sinne johtava ajoluiska. Tontin luoteisnurkkaan on varattu maanvaraista tilaa puuistutuksille. Viherkerrointyökalu ohjaa piha-alueen istutusten määrää ja laatua. Laadukasta oleskelupihaa tulee olla 10% asumiseen käytettyä

22)

kerrosalaa vastaava määrä. Oleskelupiha voi sijaita myös katolla, ja rakentamisen mitoitus todennäköisesti edellyttääkin kattopihan rakentamista.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla viherkerroinlaskelman mukaisesti.

2.1.3 Ympäristöhaitat

Satakunnankadun melun torjuntaa varten kaavassa edellytetään tekemään meluntorjuntasuunnitelma, jolla osoitetaan asuntojen, parvekkeiden ja ulko-oleskelutilojen riittävä melusuojaus. Voimakkaaseen liikennemeluun osuvien asuntojen tulee avautua myös hiljaisemmalle puolelle, jotta asuntojen tuuletus ikkunasta on mahdollista ilman meluhaittoja.

Asuntojen ja pihojen ilmanlaadun varmistamiseksi määräyksissä säädetään ilmanotosta ja pysäköintihallin poistoilman suuntaamisesta.

2.1.4 Liikenne ja pysäköinti

Satakunnankadun suuntaan ei saa osoittaa tonttiliittymää, joten ajoneuvoliikenne tulee hoidettavaksi Mustanlahdenkadun kautta. Pysäköintipaikkoja veloitetaan toteuttamaan pysäköintipolitiikan mukaiset määrät, ja osa veloittepaikoista voidaan osoittaa myös lähellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

2.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen siten, että muodostuu laadukasta asuinympäristöä; riittävästi laadukasta oleskelupihaa asukkaille sekä liiketilaa rakennuksen katutasoon.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Oleskelupihaa on määrätty maantasoon ja kattopihalle 10% asumisen kerrosalasta, ja liiketilaa sen verran, että se täyttää rakennuksen katutason Satakunnankadun puolelle.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Uuden asuinrakennuksen rakentaminen Tampereen keskusta-alueelle lisää alueen asukasmäärää, mutta suhteessa hyvin vähän. Asukasmäärän kasvulla voi olla sekä hyviä että huonoja vaikutuksia alueen turvallisuuteen.

Uusien asuntojen ympäristössä on jonkin verran ympäristöhaittoja, mutta niiden vaikutusta asukkaiden elinoloihin pyritään vähentämään melua vähentävillä ja korvausilman laatua parantavilla keinoilla.

Uudet asunnot tulevat täyttämään nykyiset esteettömyyssäädökset, mikä tekee asunnoissa asumisesta terveellisempää ja turvallisempaa myös liikkumis- tai aistirajoitteisille asukkaille.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uusi asuinrakennus lisää asukkaiden määrää Amurissa. Ihmisten kohtaamisia voi syntyä lisää. Liiketilojen osoittaminen ensimmäiseen kerrokseen säilyttää alueen lähipalveluja.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Jo rakennetulla alueella kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään ovat pienet. Maan alle tulevan rakentamisen tieltä kaivetaan maaperää nykyistä enemmän.

Uuden asemakaavan hulevesien viivytystä koskeva määräys sekä imeyttävän maanpinnan lisääntyminen nykyisestä vähentää tulvimisen riskiä Tampereen keskusta-alueella.

Nykyisen rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen tavanomaisella rakennustekniikalla aiheuttaa hiilipäästöjä. Asumisen lisääminen kävelymatkan päässä palveluista ja tehokkaiden joukkoliikenneyhteyksien varrella voi vähentää liikenteestä aiheutuvia ilmastoon vaikuttavia päästöjä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Nykyisellään rakennuksesta ja sitä ympäröivästä asfalttikentästä koostuvan alueen muokkaaminen siten, että viherkerroinmääräys ja osoitettu maanvaraisen pihan määrä toteutuvat, lisäävät alueen elinkelpoisuutta erilaisille kasveille ja niistä hyötyville eläimille, kuten hyönteisille ja linnuille. Harvinaisille lajeille sopivia elinympäristöjä ei tuhota, mutta ei todennäköisesti luodakaan.

Rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja kellarikerroksen kaivamisesta aiheutuva maamassa joudutaan sijoittamaan jonnekin.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Hanke tiivistää yhdyskuntarakennetta tuoden lisää asukkaita kaupungin keskusta.

Rakentaminen tehdään jo rakentuneelle alueelle, jossa teknisen huollon rakenteet ovat valmiina eikä niiden rakentaminen kuluta uusia resursseja tai luonnonympäristöä.

Uudisrakennus on mahdollista liittää osaksi kaukolämpöverkkoa. Läheisen hulevesiviemärin mitoitus on todettu nykyoloissa riittämättömäksi, ja rakennushankkeen yhteydessä voi olla mahdollisuus viemärin putkikoon kasvattamiseen ja uusiin viivytysratkaisuihin.

Uudet asukkaat lisäävät suhteessa erittäin vähän alueen liikennettä. Alueella on mahdollista elää arkea tukeutuen joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva muuttuu aiemman matalan rakennuksen korvautuessa suuremmalla. Läheinen Amurinlinnan kortteli on rakennustaiteellisesti merkittävä. Uudisrakennusta pyritään sopeuttamaan Amurinlinnan korttelin ympäristöön rajoittamalla sen korkeutta ja räystäskorkeutta ja määräämällä rappaus sen julkisivumateriaaliksi. Rakennus nousee jonkin verran Amurinlinnan korttelin lamelleja korkeammaksi. Amurinlinnan pistetalo tulee pysymään selkeästi alueen korkeimpana rakennuksena.



3.5.2 Kulttuuriperintö

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja tai arkeologisia kohteita. Purettava rakennus ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Sen muotoon ja materiaaleihin liittyvät arvot häviävät purkamisen yhteydessä.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Rakennusoikeuden kasvattaminen nykyisestä lisää tontin arvoa ja tekee rakentamisesta taloudellisesti kannattavaa. Rakentaminen luo lisää työpaikkoja.

Ensimmäiseen kerrokseen sijoitettava liiketila mahdollistaa nykyisen kokoisen vähittäiskaupan jatkamisen kiinteistössä tai luo uudelle liiketoiminnalle tiloja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 31.10.2024. Nähtäville asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen siten, että muodostuu laadukasta asuinympäristöä; riittävästi laadukasta oleskelupihaa asukkaille sekä liiketilaa rakennuksen katutasoon, sekä sovittaa uudisrakennus ympäristöönsä.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Täydentyä tarvittaessa.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan aloitusvaiheessa kerättiin palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmasta. Viranomaiskommentteja saapui 3 (5) kappaletta ja yksityisten tahojen mielipiteitä 5 kappaletta.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Kaavan tavoitteet ovat lähtökohtaisesti mahdolliset. Vaikutustenarvioinnin tueksi kaavaselostukseen tulee liittää perustiedot ja valokuvat purettavasta rakennuksesta. Vaikutuksia viereiseen Amurinlinnaan tulee esitellä sanallisesti ja havainnekuvoin. Kaavan tavoitteisiin tulisi lisätä uudisrakentamisen sovittaminen kaupunkikuvaan.

Ympäristönsuojelu:

Amurintunnelin suuaukon vaikutukset meluun ja ilmanlaatuun tulee huomioida. Uuden ilmanlaatuselvityksen laatiminen on suositeltavaa, ja tuloksia tulisi verrata EU:n uusiin raja-arvoihin. Vaiheyleiskaavan ekologinen yhteys ja GTK:n tulkitsema mustaliuskeviiva tulee huomioida suunnittelussa.

Pirkanmaan pelastuslaitos:

Ajoyhteys pelastustien nostopaikalle tulee varmistaa, myös sen osalta ettei ole puita tiellä.

Pirkanmaan Liitto ja Terveystieteiden tutkimuskeskus ilmoittivat, etteivät anna kommenttia tässä vaiheessa.

Alueen taloyhtiöiden ja yksityishenkilöiden palautteissa kiinnitettiin huomioita naapuritontin ajoyhteyksiin ja maisemiin sekä kritisoitiin suunnitellun uudisrakennuksen kokoa.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.4.1 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydentyy kaavaprosessin edetessä

4.4.2 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydentyy kaavaprosessin edetessä.

4.4.3 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy kaavaprosessin edetessä.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma, sisältäen pihasuunnittelun, BST Arkkitehdit
- Meluselvitys, Ramboll 19.5.2025
- Ilmastovaikutusten tarkastelu, BST arkkitehdit 19.8.2025
- Hulevesiselvitys, Morena Oy
- Viherkerroinlaskelma

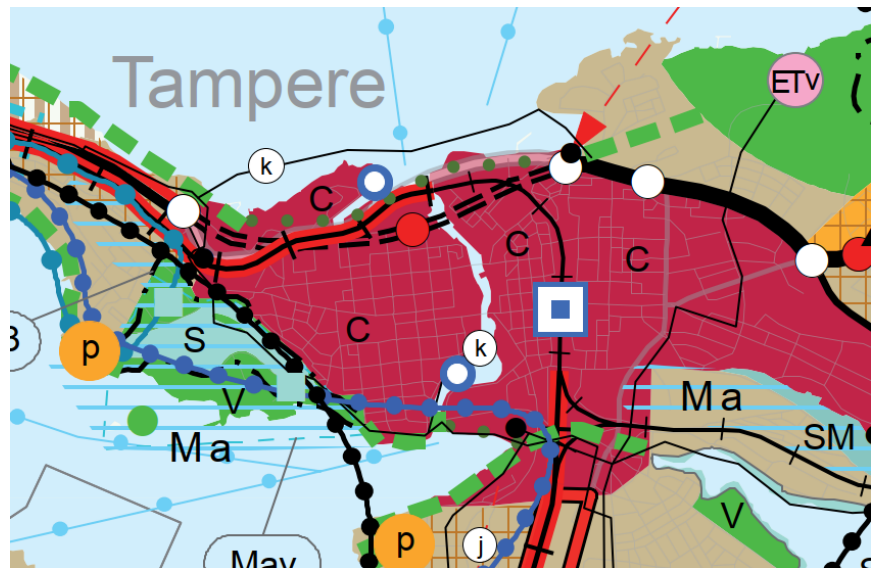
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia -teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulopäätös).

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon mm. yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.



6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta

Tampereen kantakaupungin alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi. Alue kuuluu korkeaan rakentamiseen soveltuvaan vyöhykkeeseen ja asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeeseen. Ohjeellinen ekologinen yhteys kulkee koko alueen läpi. Tavoitteena on keskustamainen kaupunkiympäristö, mm. liike- ja palvelutiloja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin.

Suunnittelussa on edistettävä kävelyn ja pyöräilyn liikenneturvallisuutta ja puustoinen yhteys on säilytettävä.

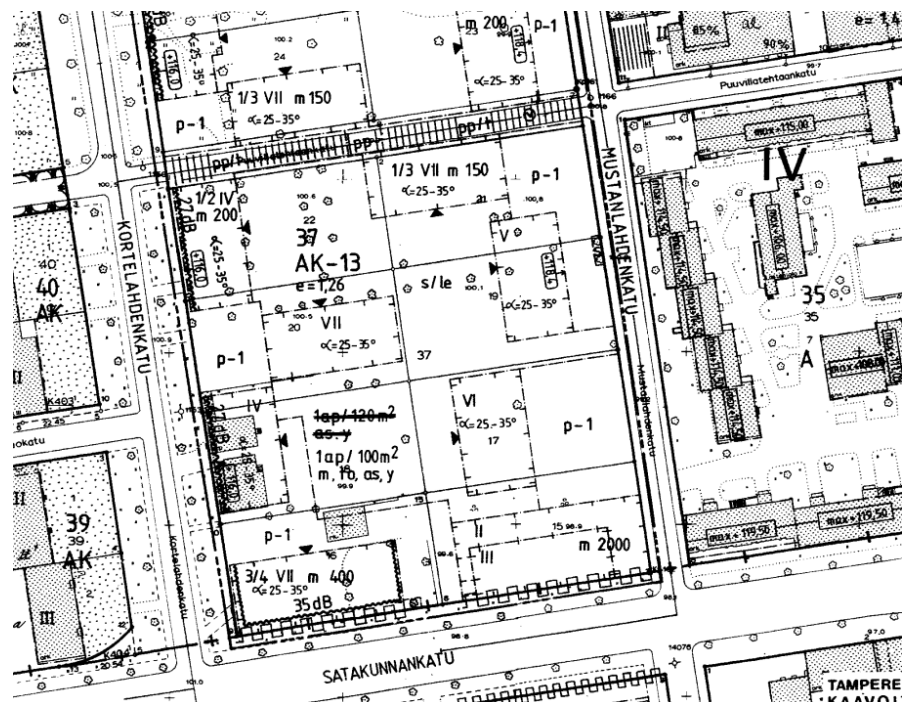


22)

6.3 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa rakentaa myös liike- ja toimisto- sekä yleisiä tiloja niille erikseen osoitetuille rakennusaloille.

Rakennusala koostuu kaksi- ja kolmekerroksisen rakennuksen aloista ja rakennusallalle on merkitty myymälätilan rakennusoikeudeksi 2000 kerrosneliömetriä. Tontille on osoitettu myös pysäköintialuetta.



6.4 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 kaupunkistrategian.

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako nro 837-5573, hyv. 24.4.1984

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2025

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma, joka on asemakaavan liitteenä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Ennen kaavan hyväksymistä tehdään maankäyttösopimus.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.10.2024, tark. 20.10.2025
- Asemakaavakartta 20.10.2025
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma, BST Arkkitehdit

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, Ramboll 19.5.2025
- Ilmastovaikutusten tarkastelu, BST arkkitehdit 19.8.2025
- Hulevesiselvitys, Morena Oy
- Viherkerroinlaskelma