



TAMPERE

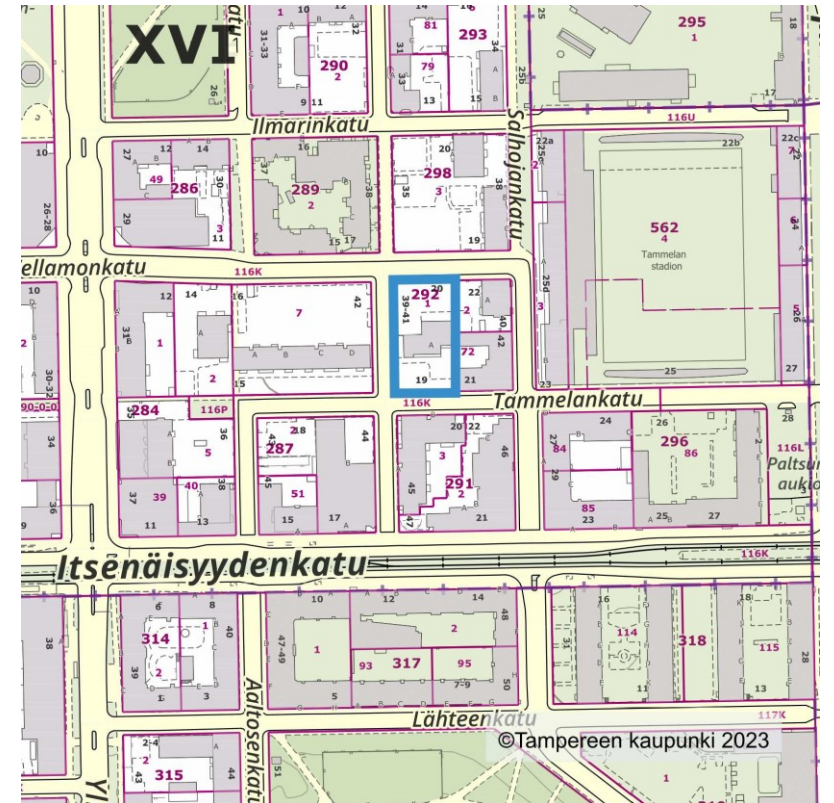
27.4.2026

MÄKIPÄÄNKATU 39-41, Asemakaava nro 8901

Diaarinumero: TRE:441/10.02.01/2026

Kaupungin vastine muistutuksiin

Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana 12.6.2025 - 26.6.2025
saadut lausunnot, kommentit ja muistutukset (5 kpl)



PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>1. Pirkanmaan liitto</p> <p>Pirkanmaan liitto on tutustunut nähtäville asetettuun kaava-aineistoon.</p> <p>Teknisluonteisena tarkistuksena liitto esittää, että asemakaavan selostukseen päivitettäisiin maakuntakaavaa koskevia tietoja. Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 täydentävä vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä. Ko. vaihemaakuntakaavassa on täydennetty mm. Taajamatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä lähivirkistyksen, luontoarvojen, kaupunkiluonnon monimuotoisuuden sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta. Lisäksi Pirkanmaalla on vireillä toinenkin vaihemaakuntakaava (Teollisuuden uudet sijaintipaikat), jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä touko-kesäkuussa 2025. Linkki vaihemaakuntakaavojen nettisivulle: https://kaava.pirkanmaa.fi/</p> <p>Liitto ei anna erillistä viranhaltijapäätöstä nyt nähtävillä olevasta aineistosta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>	<p>Kaavaselostukseen päivitetty maakuntakaavan tietoja.</p>
<p>2. Pirkanmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus</p> <p>ELY-keskus on kommentoinut kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sen nähtävillä ollessa keväällä 2023. Kommentissaan ELY-keskus toi esiin purkavan uudisrakentamisen ilmastovaikutukset, rakennetun kulttuuriympäristön arvon sekä tontilla olevan vehreyden vaalimisen. ELY-keskus suositteli tutkimaan rinnalla vaihtoehtoa, joka perustuu olemassa olevan rakennuksen säilymiseen.</p> <p>Kaava on edennyt valmisteluvaiheen kautta ehdotusvaiheeseen hyvässä kaavoituksen vuoropuhelussa mm. maakuntamuseon ja kaupunkivalautakunnan kanssa. ELY-keskus katsoo, että ELY-keskuksen 2023 antamassa kommentissa esiin tuodut kaupunkikuvaa ja vehreyttä koskevat näkökulmat on huomioitu nyt nähtävillä olevassa ehdotuksessa astetta paremmin kuin luonnosvaiheen suunnitelmassa.</p>	<p>Mustaliuskeselvityksestä järjestettiin työpalaveri 25.8.2025. Tampereen kaupunki tilasi vuonna 2025 GTK:lta selvityksen mustaliuskeiden huomioimisesta kaavoituksessa. Selvityksessä tarkennettiin mustaliuskeiden esiintymistietoa kaupungin alueella ja tuotettu vyöhykekarttataso korvaa valtakunnallisesti tuotetun ja julkaistun mustaliusketietokannan Tampereen alueelta. Uudesta selvitysaineistosta keskustan alueen mustaliuskevyyshykkeet poistettiin niihin liittyneiden epävarmuuksien vuoksi. Päivitetyssä rakennusjärjestyksessä on huomioitu mustaliuskeiden todentaminen. Rakentamislain mukaan päivitetyn</p>	

PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>ELY-keskus tuo edelleen esiin huolen Tammelan vehreyden vähenemisestä. Samalla suunnalla on vireillä useita asemakaavahankkeita, joiden myötä alueen nykyistä kasvillisuutta poistuisi. Hiljattain hyväksytyssä Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa valtuustokaudelle 2021-2025 osoitetaan kaupunkivihreän kehittämisalue, jossa kaavamääräyksen mukaan mm. puuston latvuspeitteisyyden ja kerroksellisen kasvillisuuden määrää on lisättävä. Mainittu alue rajautuu hieman Mäkipäänkadun asemakaava-alueen ulkopuolelle. ELY-keskus kuitenkin näkee, että useiden tiivistävien kaavojen toteutuessa monihyötyisen kaupunkivihreän riittävydestä on tarpeen huolehtia myös Mäkipäänkadun kaavamuutoksen tyyppisissä voimakkaasti tiivistyville alueille sijoittuvissa hankkeissa.</p> <p>Kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä sekä määräys, jonka mukaan suunnittelussa tulee huomioida jalankulkuympäristön viihtyisyys, valaistus ja turvallisuus. ELY-keskus pitää näitä määräyksiä erittäin tarpeellisina kohteessa, joka on arvokkaan kulttuuriympäristön läheisyydessä ja näkyvästi kulkureittien varrella.</p> <p>Mustaliuske</p> <p>Tampereen ympäristölautakunta on lausunnossaan tuonut esille, että alueella kulkee Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) sähkömagneettisilta kartoilta tulkitsema mustaliuskeviiva. Kaavoitus on vastineessaan todennut, että mustaliuskeiden esiintymistietoja on täsmennetty uudella selvityksellä. ELY-keskus on tutustunut vastineessa mainittuun selvitykseen. Päivityksessä on sekä tulkittu aineistoja uudelleen että rajattu aineistosta pois alueita, joiden päälle on asettunut tietty määrä tietynlaista maa-ainesta. ELY-keskus katsoo, että selvityksen tulosten käytännön soveltaminen voi olla mm. tästä syystä haasteellista.</p> <p>ELY-keskus pitää tarpeellisena järjestää työpalaveri, jossa käydään selvitys läpi yhdessä ELY-keskuksen, Tampereen kaupungin ja GTK:n asiantuntijoiden kesken. Asia koskee laajalti Tampereen kaavoitusta, ei ainoastaan nyt nähtävillä olevaa Mäkipäänkadun asemakaavamuutosta.</p>	<p>rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027.</p> <p>Lausunnon huomiot vehreydestä ja jalankulkuympäristöstä huomioitiin tarkistettua ehdotusta laatiessa.</p>	

PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>3. As Oy Vellamonkatu 22</p> <p>Allekirjoittanut As Oy Vellamonkatu 22, joka omistaa kohteena olevan naapuritontin, esittää muistutuksena kunnioittavasti seuraavaa:</p> <p>Ilmoitamme vastustavamme nähtävillä olevaa kaavaehdotusta. Perustelumme ovat samat kuin aiemmassa huomautuksessamme. Tässä ehdotuksessa tilanne valoisuuden ja näkymän kannalta on vieläkin huonompi yhtiömme kannalta.</p>	<p>As Oy Vellamonkatu 22 jätti mielipiteen aloitusvaiheessa, jolloin huomautettiin mm. näkymien ja valoisuuden heikkenemisestä. Kaavan aikana laadittiin simulaatiot päivänvalosta ja auringonpaisteesta myös As Oy Vellamonkatu 22 osalta.</p> <p>Yleiskaavan mukaisesti Tammelan asuntovaltainen täydennysrakentaminen on osa kaupungin kehitystä. Kaupungin strategian mukaisesti kaupunkirakennetta tiivistetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä ja asfaltoituja autopaikka-alueita muutetaan vehreiksi ja viihtyisiksi ulko-oleskelualueiksi. Yksittäisten asuntojen osalta tämä voi tarkoittaa aiemmin avarien näkymien peittymistä tai vähäistä valoisuuden heikkenemistä, mitä kompensoidaan muun muassa laadukkaalla viherrakentamisella.</p>	<p>As Oy Vellamonkatu 22 vastapäiseen päätyyn lisättiin määräys, että parvekkeita saa toteuttaa vain sisäänvedettyinä rakennusten etäisyyden varmistamiseksi.</p> <p>Viherkertoimella varmistetaan muun muassa ulko-oleskelualueiden vehreyttä.</p>
<p>4. Yksityishenkilö</p> <p>Suunnitelma näyttää hyvältä. Se on kuitenkin huonoa, kun rakennus ei kiinnity viereiseen Airixin taloon valmisteluvaiheen suunnitelmien mukaisesti. Hanketta voisi työstää vielä tältä osin.</p>	<p>Luonnosvaiheen palautteissa ja lausunnoissa nähtiin Airixiin ”sulautuva” vaihtoehto tehdarakennuksen arvoja heikentäväksi. Luonnosvaiheessa laadittuja vaihtoehtoja tarkasteltiin kaupunkimallissa, jonka perusteella todettiin kaupunkikuvallisesti parhaaksi ratkaisuksi jättää Airixin tiilipääty näkyviin. Eteläsivun rakentamatta jättäminen parantaa myös korttelipihan valoisuutta ja mahdollistaa isoja puita.</p>	

PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>5. Yksityishenkilö</p> <p>Ehdotus on mennyt parempaan suuntaan valmistelussa. Hienoa, että Tammelankadulle jätettiin väljyyttä ja tuotiin mahdollisuus uusille puille. Valitettavasti Vellamonkadulla on nyt todella tiukka ilme, kun talo on tuotu suurena massana kiinni katuun. Naapurikorttelin suunnitelmien toteutuessa Vellamonkadusta tulee ankara kivikatu, jossa ei enää tällä puolen katua ole lainkaan viheraluetta, joka toisi viihtyisyyttä ja imisi hulevesiä. Voisiko tähän vielä kiinnittää huomiota?</p> <p>Edelleen rakennuksen massa on suhteettoman suuri. Nyt rakennus näyttää Mäkipäänkatuun ja Vellamonkatuun kiinnitettynä valtavalta muurilta. Laskemalla kerrosmäärää ehdotetusta kahdeksasta kuuteen tai ainakin porrastamalla julkisivua siten, että kerrosmäärä laskisi kohti Vellamonkatua ja Vellamonkadulla oleva siipi olisi niin ikään 6-kerroksinen, korttelin näkymä olisi elävämpi ja massoittelu kevyempi. Näkymä Vellamonkadulta on niin ikään valtavan raskas. Laskemalla kerrosalaa erityisesti Vellamonkadun suuntaan lisätään myös Salhojankadun reunassa olevan naapuritalon valon määrää.</p> <p>Vaikka kerrospinta-ala laskisi ehdotetusta, silti tontin tehokkuuskerroin nousee merkittävästi. Yksittäisen hankkeen taloustoiveet eivät saisi merkittävästi heikentää asuinalueen viihtyisyyttä.</p>	<p>Kustannusten huomioiminen on edellytys hankkeen toteutumiselle.</p> <p>Asemakaavoitus ohjaa alueellisten tavoitteiden täyttymistä. Kaavassa on katuympäristön viihtyisyyttä lisääviä määräyksiä maantasokerroksen elävöittämisestä liiketiloilla ja esimerkiksi valaistuksella. Omalla tontilla hulevesien viivyttäminen on huomioitu kaavamääräyksiin.</p> <p>Ehdotusvaiheessa laadittujen varjostussimulaatioiden perusteella Vellamonkadun rakennusmassan madaltamisella oli vain vähäinen vaikutus Vellamonkadun valoisuuteen, sillä suurin osa varjostusvaikutuksesta syntyy Mäkipäänkadun suuntaisesta korkeasta massasta.</p>	
<p><i>Lausuntoa pyydettiin myös geologiselta tutkimuskeskukselta, mutta lausuntoa ei jätetty. GTK osallistui ELY-keskuksen kanssa järjestettyyn palaveriin uudesta kaupungin mustaliuskeselvityksestä.</i></p>		