

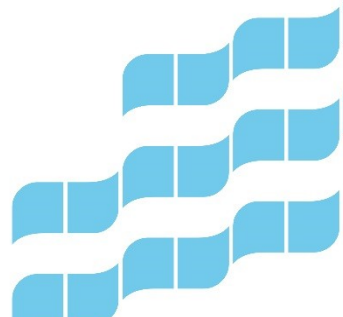
LAPINNIEMEN KONTTORIN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS
Asemakaava nro 9045 selostus

7.5.2026



Asemakaava nro 9045

TRE:502/10.02.01/2025



LAPINNIEMI (837–128–0976–0003)

ASEMAKAAVA NRO 9045

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.5.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 9045. Muutoksella päivitetään tontin kaavamerkinnot, joilla mahdollistetaan kiinteistön muuttaminen kokonaan asuinkäyttöön ja turvataan kiinteistön rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lapinniemen kaupunginosan korttelin 976 tonttia nro 3.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti
Iina Joukainen

Diaarinumero:

TRE:502/10.02.01/2025, 21.1.2025

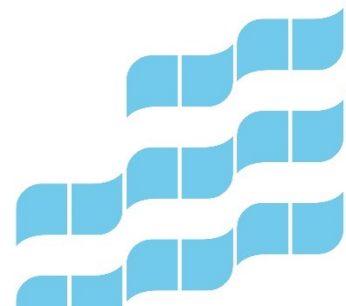
Vireille tulo:

7.5.2026

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lapinniemen konttorin käyttötarkoituksen muutos. Asemakaava numero 9045.

Kannen kuva: Juuri valmistunut Konttorirakennus, Mauno Mannelin, Vapriikin kuva-arkisto, n. v. 1925



Tiivistelmä

Asemakaavamuutos koskee Tampereen kaupungin Lapinniemen kaupunginosassa sijaitsevaa entistä puuvillatehtaan konttorirakennusta ja sen tonttia korttelissa 976, osoitteessa Lapinniemenranta 2. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen muuttaminen kokonaan asuinkäyttöön. Muutos perustuu kiinteistön omistajan hakemukseen ja tukeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan sekä valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Tampereen ydinkeskuksista Naistenlahden rannalla. Kohteena oleva rakennus on vuonna 1924 valmistunut Birger Federleyn suunnittelema konttorirakennus, joka on osa Lapinniemen tehdasyhdyskunnan maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennus on asemakaavalla suojeltu, ja kaavaratkaisun keskeisenä lähtökohtana on sen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen.

Kaavalla osoitetaan tontille asuinrakennusten korttelialueen käyttötarkoitus ja päivitetään rakennusoikeus vastaamaan rakennuksen nykyistä ja suunniteltua käyttöä. Kaava mahdollistaa vähäiset muutokset rakennuksen pihan puoleisilla julkisivuilla ja räystäissä, jotta ullakkokerroksen asuintiloihin saadaan riittävästi luonnonvaloa. Muutokset tulee toteuttaa rakennuksen alkuperäistä ilmettä kunnioittaen ja suojelumääräysten mukaisesti.

Pihan käyttöä ohjataan kaavamääräyksillä siten, että tontille muodostuu viihtyisä ja toimiva ulko-oleskelualue asukkaille. Leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa pihaluettua tulee olla vähintään 10 prosenttia asumisen kerrosalasta. Pihasuunnittelussa säilytetään olemassa olevaa arvokasta puustoa, lisätään kasvillisuutta ja vähennetään päällystettyjä pintoja. Pyöräpysäköinti ja yhteiset oleskelualueet sijoitetaan pihalle kaavamääräysten mukaisesti. Pyöräpysäköintiä sijoituu myös kellariin.

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja joukkoliikenteeseen. Auto- ja pyöräpysäköinti mitoitetaan kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisesti ja ajoneuvojen pysäköinti sijoittuu pääosin tontilla olevaan pysäköintilaitokseen. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikennemääriin tai liikenneturvallisuuteen.

Kaavan vaikutuksia on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä kielteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin, terveyteen tai turvallisuuteen. Ympäristövaikutukset ovat vähäisiä, sillä muutokset kohdistuvat olemassa olevaan rakennukseen eikä alueella tehdä merkittäviä maanrakennustöitä. Kaavaratkaisu tukee kestävästä kaupunkikehitystä hyödyntämällä olemassa olevaa rakennuskantaa ja turvaamalla arvokkaan rakennuksen säilyminen asuinkäytössä osana Tampereen järvenrantakaupunkia.

1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 21.1.2025 kiinteistön omistajan toimesta.

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Suunnittelualue



*Kuva 1: Lapinniemen konttori keskellä, viistoilmakuva kohti pohjoista päin.
©2025 BLOM Field Geospatial AS. Kopiointi kielletty.*

Kaavan suunnittelualue on noin kilometrin päässä ydinkeskustasta koilliseen, Lapinniemen eteläreunalla Naistenlahden rannalla. Asemakaavan muutos koskee entisen Lapinniemen konttorirakennuksen tonttia nro 3 korttelissa 976, osoitteessa Lapinniemenranta 2. Tontin koko on 1 686 m². Tontin omistaa Kiinteistö Oy Lapinniemen Konttori.

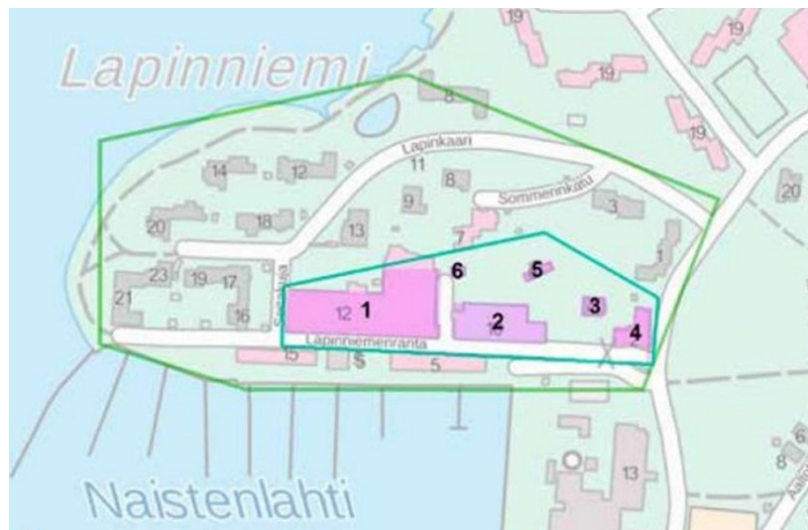
Kohde on Lapinniemen entisen puuvillatehtaan konttorirakennus, joka on valmistunut vuonna 1924 Birger Federleyn suunnitelmien mukaan. Rakennukseen on lisätty ullakkokerrokseen asuintiloja 1940-luvulla. Sittemmin asuintilat ovat toimineet toimistokäytössä ja rakennuksessa on toiminut myös päiväkotia 1970-luvulla. Kiinteistö on saneerattu vuosina 2007 -2008 toimistotiloiksi ja tuolloin toteutettiin asuntoja 2. ja 3. kerrokseen. Tontin luoteis- ja pohjoispuolella on Lapinniemen puisto ja asuinkortteleita, länsireuna rajautuu Rauhaniementiehen ja eteläpuolella Lapinniemenranta-katuun, jonka eteläpuolella on Naistenlahden satamaan johtava Poijukatu sekä Naistenlahden voimalaitos.



Kuva 2. Lapinniemen konttori 2024, kuva K. Hyrkkönen

1.1.2 Kulttuuriympäristö

Konttorirakennus on tärkeä osa Lapinniemen tehdasyhdyskunnan maakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä ja rakennus on suojeltu asemakaavalla.



Kuva 3. Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, Lapinniemen tehdasyhdyskunta, arvoalueen rakennuskulttuurin ydinalueet/ arvoalue sisältää:

1. Lapinniemen kehräämö 1899, 1913 (1987)
2. Lapinniemen varasto 1900-luvun vaihde
3. Lapinniemen isännöitsijän asuinrakennus 1911
4. Lapinniemen konttorirakennus 1924
5. Lapinniemen kasvihuone 1917
6. Lapinniemen värjäämö (kappeli) 1900

(Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016, inventointi)

1.1.3 Lähialueen rakennettu ympäristö

Tontin luoteis- ja pohjoispuolella on Lapinniemen puisto ja asuinkortteleita, länsireuna rajautuu Rauhaniementiehen ja eteläpuolella Lapinniemenranta-katuun, jonka eteläpuolella on Naistenlahden satamaan johtava Poijukatu sekä Naistenlahden voimalaitos.

Suunnittelualan lähiympäristö on eri aikoina rakennettua puustoista vanhojen tehtaan asuinrakennusten piha-alueita, punatiilisiä varastoja sekä ravintolana toimiva vanha kasvihuone. Rakennusten pihat ovat vehreitä omenapuineen ja upeine mäntyineen.

Naistenlahden satamassa on suuri huvivenesatama ja satama-altaan pohjoisrannalla on entinen Lapinniemen kehräämö, jossa on asuntoja sekä kylpylähotelli. Alueelle on rakentunut 1980 luvulta lähtien kerrostaloalue, missä on yksittäisiä lamelli- ja pistetaloja sekä laajoja pysäköintialueita.

Rantavyöhyke on avointa ja puistomaista sekä suunnittelualan eteläpuolella on suuri Naistenlahden voimalaitoskokonaisuus, joka hallitsee maisemaa. Suunnittelualueelta itään Rauhaniementie takana on Lapinpuisto ja Käpylän pientalo-alue. Lapin puistoalueella on luontoarvoja, mm. arvokasta kasvillisuutta ja liito-oravahavaintoja.

Lapinniemen alueella on vähän ajoneuvoliikennettä, mutta Rauhaniementiellä on vilkas liikenne ja sen myötä myös liikennemelua. Alueen ilmanlaatu on hyvä.

1.1.4 Kaava-alue

Kaavamuutoksen kiinteistö ja entinen konttorirakennus on tärkeä osa Lapinniemen tehdasyhdyskunnan maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Komea tiilimuurattu rakennus rakennettiin alueen sisääntulon yhteyteen Lapinnimenrannan ja Rauhaniementien kulmaan ja tehdasalueen portti on edelleen rakennuksen kulmalla.

Konttorirakennukseen on lisätty asuintiloja 1940- luvulla ullakkokerrokseen. Sitemmin asuintilat ovat olleet toimistokäytössä ja rakennuksessa on toiminut myös päiväkotia 1970-luvulla. Kiinteistö on saneerattu vuosina 2007 -2008 toimistotiloiksi ja tuolloin on toteutettu asuntoja 2. ja 3. kerrokseen.

Tontin pohjoisosassa on vuoden 2007 mittavassa remontissa toteutettu autohalli, väestönsuoja sen kellariin. Tuolloin tehtiin myös sisätilamuutoksia konttorirakennukseen, mm. hissi ja ullakotilat otettiin kokonaisuudessaan toimistokäyttöön. Ullakon korkean keskitalan parvi liitettiin osaksi toimistotilaa ja vesikatteeseen lisättiin lapeikkunat. Tontin omistaa Kiinteistö Oy Lapinniemen Konttori ja tontin pinta-ala on 1682 m².

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista jyrkällä viherpenkereellä, missä kasvaa matalia pensaita ja suuria puita. Piha on muilta osin luonnonkivellä kivettyjä kulkureittejä lukuun ottamatta asfalttipintainen. Tontti laskee jyrkästi kohti etelää. Tontin korkeusasemat ovat eteläosassa 103,8 ja pohjoisosassa 106,4 joten korkeusero tontilla on noin 2,6 metriä. Tontin maaperä on kartoittamatonta kalliomaata.



Kuva 4. Näkymä rakennuksen pihamaalle Lapinniemenranta-kadulta. Penkereessä arvokasta puustoa.



Kuva 5. Valokuva takapihalta, ullakkokerroksen nykyiset ikkunat oikealla ylhäällä.

1.1.5 Palvelut

Lapinniemen päiväkotitoimitus on suunnittelukohteen korttelissa pohjoispuolella mäen päällä ja 1,8 km päässä on Juhannuskylän vuosiluokkien 1–9 yhtenäiskoulu. Koulussa on kolme koulutaloa: Pikkukoulu, jossa on vuosiluokat 0–2, Johanneksen koulutalo, jossa on vuosiluokat 0–6 ja Tammerkosken koulutalo, jossa on vuosiluokat 7-9. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Rauhaniementien ja Käpytien kulmassa n. 200 metrin päässä. Tampereen kaupunkiliikenteen linjan nro 2 lähin pysäkki sijaitsee Rauhaniementiellä 50 m päässä.

1.1.6 Kaavan tavoitteet

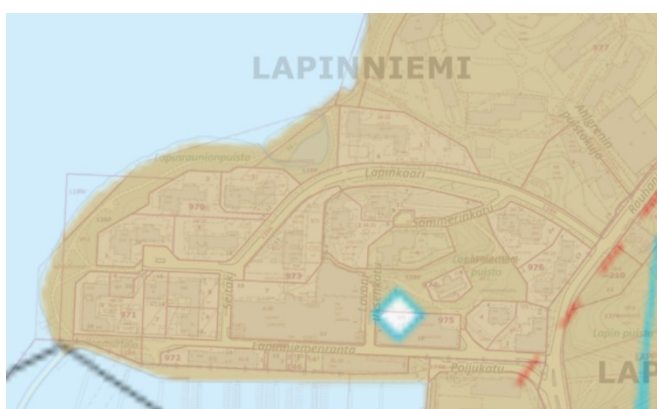
Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on muuttaa koko kiinteistö asuinkäyttöön. Tämä edellyttää uuden asemakaavan ja vähäisiä muutoksia pihan puoleisilla julkisivuilla ja räystäillä. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa muutos asumiseen, päivittää kiinteistön kaavamerkinnot ja turvata kiinteistön rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Suunnittelussa tulee huomioida myös asumisen lisäantyyssä oleskelupihan mitoitus, jota tulee olla 10 % asuinkerrosalasta. Samoin tulee tutkia auto- ja pyöräpysäköinnin sijoitus ja mitoitus pysäköintinormin mukaisesti.

1.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.3 Maakuntakaava

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tullut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä. Vaihemaakuntakaavassa on täydennetty Keskustatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä mm. lähivirkistyksen, luontoarvojen, kaupunkiluonnon monimuotoisuuden sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta. Maakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja kaavaan on osoitettu Lapinniemen tehdasyhdyskunnan maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Maakuntakaava 2040: <https://tieto.pirkanmaa.fi/>



Kuva 6. Ote maakuntakaavasta 2040

1.4 Yleiskaava

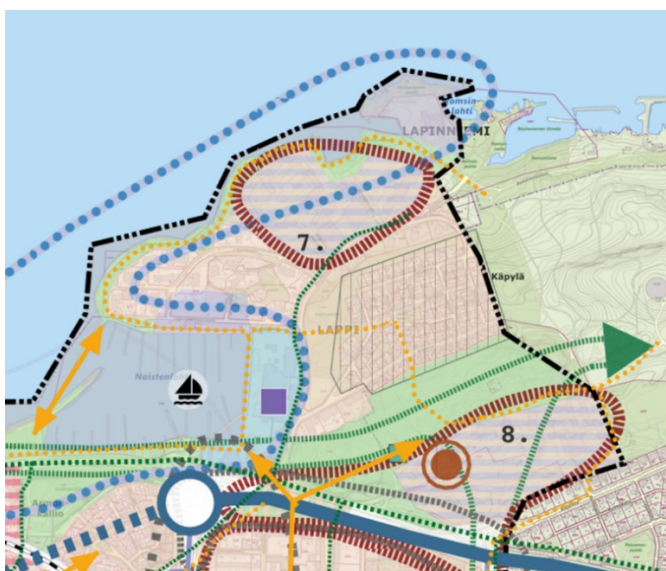
Suunnittelualaueella on voimassa kaksi yleiskaavaa, Keskustan strateginen osayleiskaava, joka sai lainvoiman 16.1.2019 sekä Tampereen valtuustokauden

2021–2025 vaiheyleiskaava, joka on tullut voimaan 8.7.2025. Vaiheyleiskaava koskee kantakaupunkia ja ydinkeskustaa. Kaava-aluetta viitoittaa kaksi teemaa: Ilmastonmuutokseen sopeutuminen sekä Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Lisäksi neljälle osa-alueelle on esitetty voimassa olevaa yleispiirteistä yleiskaavaa tarkempia kehittämisperiaatteita. Keskusta on yksi tarkemman suunnittelun osa-alue. Yleiskaava ohjaa mm. teollisen kulttuuriympäristöjen säilyttämiseen ja asu- misen laatutekijöiden, mm. ulko-oleskelualueiden kehittämiseen.

Tampereen valtuustokauden 2021–2025 vaiheyleiskaava:

[Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 \[Tampereen kaupunki - Kaupunki- suunnittelu - Kaupunkiympäristö uudistuu\]](#)

Keskustan strateginen osayleiskaava: kartat.tampere.fi/KSOYK_kartat1_2.pdf



Kuva 7. Ote keskustan strategisen yleiskaavan karttalehdeltä yhdyskuntarakenne, beigellä värillä osoitetaan asuntoalue ja sinisellä pallonauhalla Näsijärven rannan kehittämisvyöhyke.

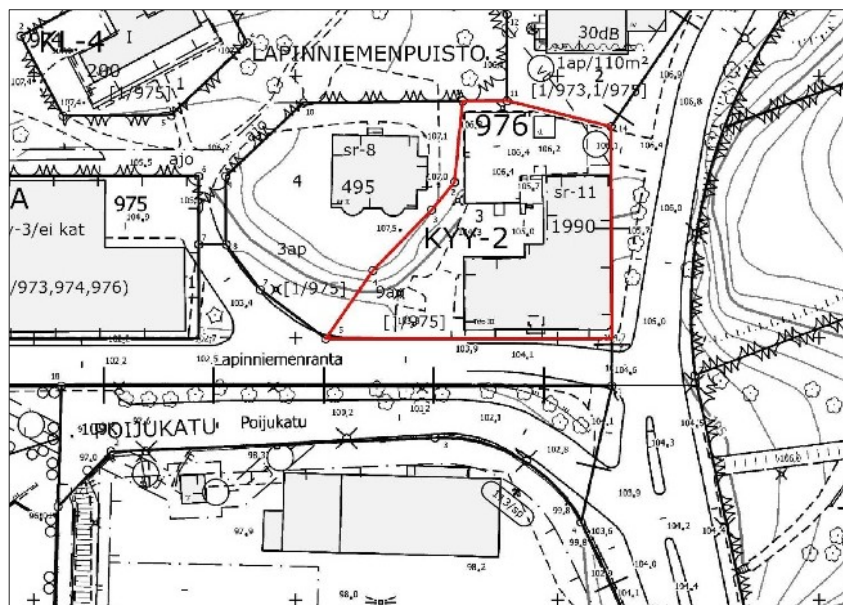
Asuminen on alueiden ensisijainen toiminta, mutta asuntoalueilla voi sijaita myös virkistysalueita, asumiseen liittyviä palveluita ja muuta toimintaa, joka ei häiritse asumista. Alueiden kautta ei ole tarpeen ohjata merkittävää läpikulkuliikennettä. Asumisen yleismääräyksessä on esitetty tarkempia asumiseen liittyviä tavoitteita, jotka ovat suunnittelun lähtökohtana myös asuntoalueilla. Aluetta koskee myös yleiskaavan Näsijärven ja Pyhäjärven rantojen kehittämisvyöhykkeet, (sininen pallonauha), joilla 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. Alueilla on useita toimivia satamia ja venevalkamia. Niiden toimintaa tulee tukea. Tarkemmassa suunnittelussa määritellään toimintaan liittyvät rakennukset, rakennelmat, laitteet ja sallittu rakentamisen määrä.

Lapinniemen on osoitettu Lapinniemen tehdasyhdyskunnan maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka ydinkohteita Lapinniemen vanha konttorirakennus on.

1.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero nro 6708, joka on vahvistunut 03.02.1989. Kaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuri-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös asuntoja. Rakennus on suojeltu rakennustaiteellisesti arvokkaana ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeänä rakennuksena. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kaava rajoittaa räystäskorkeuden, räystäiden tai julkivisujen muutoksia. Tontilla tulee olla 9 autopaikkaa.



Kuva 8. Ajantasa-asemakaavaote 2026

1.5.1 Suunnittelun tueksi laaditut selvitykset

Rakennushistoriallinen selvitys

Lapinniemen entisestä konttorirakennuksesta on laadittu kaavahanketta varten Rakennushistoriallinen selvitys. Lapinniemi on kehittynyt teollisuuskäytöstä asuinalueeksi, jonka identiteetti perustuu säilyneisiin tehdasmiljöön osiin ja entiseen kehräämööseen sijoittuneeseen kylpylätoimintaan. Lapinniemen konttorirakennus on osa kokonaisuutta ja on alueen kaupunkikuvan ja historiallisesti arvokkaan tehdasalueen keskeinen maamerkki. Rakennusta on muokattu eri käyttötarkoituksiin ajan kuluessa, mutta sen keskeiset arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot, erityisesti porrashuoneet ja julkisivut, on säilytetty. Rakennuksen piha-alue on muuttunut toimintojen ja autoistumisen myötä. Rakennus edustaa historiallisesti arvokkaan, yli satavuotiaan rakennuksen sopeuttamista muuttuviin käyttötarpeisiin. Kaavaan on osoitettu suojelumerkinnät arvojen turvaamiseksi.

Pihasuunnitelma ja viherkerroin

Suunnittelualueesta on tehty pihasuunnitelma ja viherkerrointarkastelu. Tontin istutukset ja kookas puusto täyttävät nykytilanteessakin viherkerroimen tavoite-tason ja se ylittyy uudissuunnitelmassa. Pihasuunnitelmassa on pyritty lisäämään ja monipuolistamaan kasvillisuutta ja asukkaiden lisääntyessä pihalta on vapautettu tilaa istutuksille, oleskelulle, pihatoiminnoille ja pyöräpysäköinnille. Tontille on osoitettu lisää puita, pensaita ja perennaistutuksia ja alapihan pysäköintialue on muutettu istutusalueeksi. Suunnitelmassa on huomioitu pelastusreitit ja -paikat sekä pihan oleskelu- ja huoltoalueet.

Hulevesien osalta tonttikohtaista viivytystä ei tarvita, sillä kohde sijaitsee järven rannalla, eikä alapuoliselle hulevesiviemäriverkostolle aiheudu kohteesta haitallisia vesimääriä, joten hulevesiselvitystäkään ei tarvita. Viher- ja pihasuunnittelun yhteydessä tulee tarkastaa, että tontin tulvareitit ohjautuvat katualueelle aiheuttamatta haittaa rakenteille.

Meluselvitys

Suunnittelualueesta on tehty meluselvitys, joka on kaavan oheisaineistossa. Meluselvityksen mukaan kohde tulkitaan ns. vanhaksi alueeksi, jolloin melun ohjearvot piha- ja oleskelualueilla ovat päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB. Selvityksen mukaan piha- ja oleskelualueiden melutasot ovat päivällä ja yöllä alle ohjearvojen. Julkisivuilla päiväajan keskiäänitaso LAeq klo 7-22) v. 2022/2040 oli suurimmillaan 63 dB. Meluselvityksessä on kommentoitu myös voimalaitoksen meluselvitystä ja laitoksen melu on luonteeltaan tasaista. Voimalaitoksen ja liikenteen yhteismelu ei lisää melua merkittävästi. Keskiäänitaso ei edellytä erillistä julkisivun ääneneristävyysmääräystä asemakaavaan

Ulkoseinään kohdistuvat melutasot eivät aseta rajoituksia asuntojen avautumissuunnille eikä kiinteistöön ole tulossa oleskeluparvekkeita, joten parvekkeiden melunhallintaa ei tarvitse ohjata kaavalla.

Läheisen Tampereen sähkölaitoksen Naistenlahden voimalaitoksen vuoksi suunnittelualue on Seveso-laitosten konsultaatiovyöhykkeellä.

Riskienhallintatarkastelua on tehty lähialueen hankkeisiin liittyen ja Tukes on lausunut 2.10.2023 että tilanne on muuttunut ja Lapinniemenranta 2 rakentamiseen Tukes ei näe esteitä saatavilla olevan tiedon perusteella. Voimalaitoksen alueella kulkevan kaasuputken ja muiden liittyvien laitteistojen osalta on varmistettava, että varoetäisyydet täyttyvät nyt suunniteltuun asutukseen. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta ja Pelastuslaitokselta pyydetään lausunnot.

Naistenlahden voimalaitos on ELY: n valvoma ympäristöluvallinen laitos. Laitoksen mahdollisista päästöistä (esim. melu, ilmanlaatu, valo) ja vaikutuksista asemakaavaan pyydetään myös ELY: n lausunto.

Linnunpesätarkastus

Kaavaan liittyen tulevan kesän aikana kiinteistö tarkistetaan suojeltujen lintulajien pysyvien tai säännöllisesti käytettyjen pesien arvioimiseksi.

Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 30.05.1988 hyväksytty tonttijako nro 6119. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 03.03.1989.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2026.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Lapinnimen konttorin tontille osoitetaan rakennusoikeutta 2260 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m²) ja maanlaiselle pysäköintilaitokselle, jonka katolla on myös pysäköintiä 270 k-m². Konttorirakennuksen peittopinta-ala on 596 m² ja jätekatoksen 15m².

Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen takia 2260 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 1,30. Kaavaratkaisu suojelee kiinteistön Rakennustaiteelliset, kulttuurihistorialliset, ja kaupunkikuvalliset arvot merkinnällä sr 66. Kaavalla turvataan myös hienosti säilyneet ja kunnostetut porrashuoneet sekä alkuperäiset puuovet ja puukunat. Kaavan suojelumääräyksillä turvataan myös julkisivujen rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot.

Kaava mahdollistaa kiinteistön muuttamisen kokonaan asuinkäyttöön osoittamalla pääkäyttötarkoitus A. Rakennuksen pihan puoleisilla julkisivuilla on mahdollista tehdä ikkuna- ja räystääsmuutos, jota ullakkokerroksen asuinhuoneisiin saadaan riittävä päivänvalo. Maantasokerroksen tiloihin osoitetaan myös asuinkäyttö ja asumiseen liittyvät varastotilat. Pihankäyttöä ohjataan myös kaavamääräyksillä, siten, että Lapinniemenrannan puolella on osoitettu pyöräpysäköintipaikkoja ja pihatoimintoja. Pyöräpaikkoja sijoittuu myös kellariin.

976-3	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Nykytila	1 686	1990	-	1,2
Kaavamuutoksen jälkeen	1 686	2200	270	1,3
Muutos	-	210	270	

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kokonaisuudessaan asemakaavakartalla.

A Asuinrakennusten korttelialue

sr-66, Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, mutta täydennysrakentamisen edellyttämä tarkoituksenmukainen rakennuksen osan purkamisen voidaan sallia. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävissä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

sr-porr, Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen porrashuoneiden rakennustaiteellisia arvoja. (A_12.75–203)

lik-1 Rakennuksen sisäpihan puoleisille kattolappeille saadaan rakentaa rakennuksen tyyliin sopivia tarpeellisia kattoikkunoita (A_12.39–017)

i-16 Alueen osa, joka on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi

i-11 Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. A_12.42–011

Pys 220 Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Piha Piharakennuksen rakennusala A_12.27–600

Maanalainen johto, rasitemerkintä Tampereen veden putkelle

Pysäköintipaikat pysäköintipolitiikan mukaisesti:

1 ap/110 as-k-m²-> 2250 k-m² -> **20 ap** ja 1 pp/ 40 110 as-k-m² ->**56 pp**

Yleismääräyksellä ohjataan:

Rakennusoikeuden määrästä 1,5 % tulee toteuttaa yhteistiloina, jotka liittyvät luontevasti korttelin ulko-oleskelualueisiin.

Rakentamislupaan liitettävillä suunnitelmissa on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso

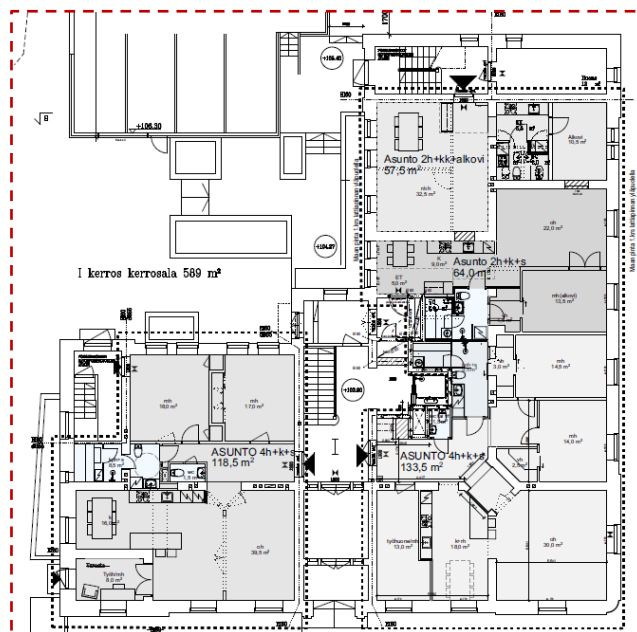
Viherkerroinlaskelman mukaan rakennettaessa ei tonteilla tarvita hulevesien viivytystä.

Suojelumerkinnöillä osoitettujen rakennusten korjaaminen tulee tehdä rakennusten rakennustaiteelliset arvot tunnistuen sekä alkuperäisiä rakennusosia säilyttäen ja korjaten.

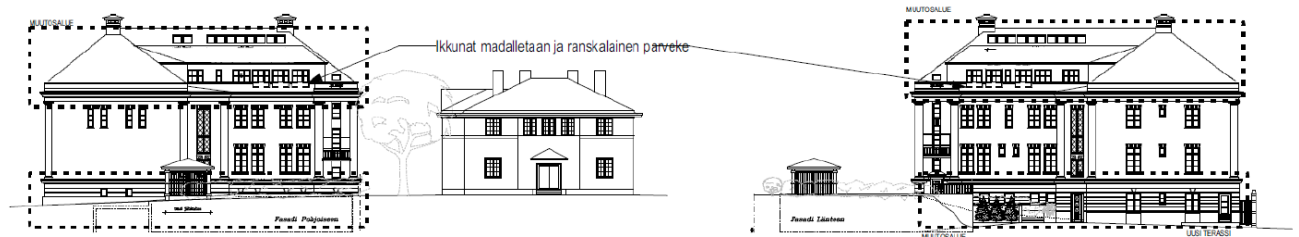
Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta

2.2 Kaavaa havainnollistava viitesuunnitelma

Kaavan liiteaineistossa on kohteen viitesuunnitelma. Kaavan mahdollistama ikkunamuutos sisäpihan puolella näkyy julkisivukuvissa. Alla olevissa kuvissa 1. kerros sekä pihan puoleiset julkisivukuvat. Ja ensimmäisen kerroksen pohjapiirroksessa nähtävissä suunniteltu muutos asuinkäyttöön.



Kuva 9. Ote kaavan viitesuunnitelmasta, 1. krs pohjapiirros, Ekman arkkitehdit



Kuva 10. Ote kaavan viitesuunnitelmasta, pihajulkisivut, Ekman arkkitehdit

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan olemassa olevan asuin- ja liikekiinteistön kehittäminen asumiseen. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä kielteisiä vaikutuksia terveyteen. Rakennuksen kehittäminen ja ylläpito mahdollistaa terveellisen ja turvallisen asumisen kiinteistössä.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei tehdä kallioliouhintaa tai maansiirtotöitä. Tonttikohtaista hulevesien viivytystä ei tarvita, sillä kohde sijaitsee järven rannalla, eikä alapuoliselle hulevesiviemäriverkostolle aiheudu kohteesta haitallisia vesimääriä. Viher- ja pihasuunnittelun yhteydessä tarkistetaan, että tontin tulvareitit ohjautuvat katualueelle aiheuttamatta haittaa rakenteille. Hulevesien tilanne parantuu, kun alueelle toteutetaan hulevesiä viivyttävää ja hyödyntävää monipuolista kasvillisuutta. Kaavaratkaisu osoittaa lisää istuttavaa kasvillisuutta ja vähentää tontin asfaltoidun pinnan määrää ja tehostaa siten hulevesien imeytymistä. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, pihamaan vähäinen muokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkin läheisyydessä, kilometrin päässä kaupungin keskustasta ja kouluista edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota sekä vähentää lasten kuljettamista kouluun autolla, mikä voi vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoituksen ollessa asumista.

Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen sekä teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan muutos tiivistää hyvin vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu ja kiinteistö tukeutuu nykyiselläänkin olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Asumisen lisääminen kiinteistöön lisää tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kohteen kulttuurihistoriallista arvoa. Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen bussipysäkkien ollessa aivan tontin vieressä. Lähiympäristön koulut ovat kävelyetäisyydellä. Muutama uusi asunto ei juuri tuo lisäystä alueen liikennemääriin eivätkä heikennä alueen liikenneturvallisuutta. Rakennusoikeuden muutos toimitiloista asumiseen lisää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä uusien autojen pysäköintitarvetta tontilla olevassa pysäköintilaitoksessa. Asukkaiden lisääntyessä piha-alueelta on vapautettu tilaa pysäköinniltä viherympäristölle, pyöräpysäköinnille ja oleskelulle.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä eikä kaava-alueella ole suojeltavia luontoarvoja. Kaavamuu- tos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen, jos- kin vihersuunnitelmalla pyritään monipuolistamaan pihan istutuksia. Vaikka ole- massa olevan rakennuksen kehittäminen on kestävä ja säästää luonnonvaroja, rakennuksen ullakkokerroksen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrä- tys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon mo- nimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka hou- kuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäris- tössä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavasuunnittelun kohteena on Lapinniemen entisen puuvillatehtaan konttorira- kennus, joka on valmistunut vuonna 1924 Birger Federleyn suunnitelmien mu- kaan. Rakennus on tärkeä osa Lapinniemen tehdasyhdyskunnan maakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä. Rakennuksen suojelumääräys sekä rakennuk- seen mahdollistettava muutos turvaa arvokkaan konttorirakennuksen säilymi- sen. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on sovitettavissa tontille kaavamääräys- ten mukaisesti siten, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot, ominaispiir- teet ja kaupunkikuvallinen luonne säilyvät. Asemakaavassa on annettu piha-alu- etta ja rakentamista koskevia määräyksiä. Muutokset ullakkokerroksessa tulee

tehdä kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen. Lisäksi yleismääräyksellä ohjataan suojelumerkinnöillä osoitettujen rakennusten korjaamista, joka tulee tehdä rakennusten rakennustaiteelliset arvot tunnistaen sekä alkuperäisiä rakennusosia säilyttäen ja korjaten

Vaikutukset kaukomaisemaan sekä lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat miltei olemattomat, sillä kaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen tapahtuu rakennuksen vaipan sisällä ja pihan puolella ullakkokerroksen julkisivua vähäisesti muuttamalla.

Vaikutukset talouteen elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia, vaikka kiinteistöstä poistuu muutama toimistotila, sillä ne ovat viime vuosina olleet vajaalla käytöllä.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus, viherkerroin ja havainneaineistoa) kuulutetaan nähtäville 7.5.-28.5.2026

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistosta saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pirkanmaan liitto
- Muut ilmoituksensa mukaan.

3.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus valmistellaan Vireilletulo- ja valmisteluvaiheen jälkeen Yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

3.3 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan liitteenä on havainneaineistoa, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla.

Maankäyttösopimus tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.5.2026
- Asemakaavakartta 7.5.2026
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys Lapinniemenranta 2, Ramboll 2026
- Rakennushistoriallinen selvitys, Ekman arkkitehdit 2025
- Lapinniemenranta 2 Pihasuunnitelma ja viherkerroin, Hanna Hakala 2026