



TAMPERE

1.6.2026

Aleksanterinkatu 35, Asemakaava nro 9047

Diaarinumero: TRE:2051/10.02.01/2025

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

Aloitusvaiheen nähtävilläoloaikana 27.11.–18.12.2025
saadut lausunnot ja kommentit (6 kpl)



PALAUTE	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>1. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)</p> <p>Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ole lausuttavaa asiassa.</p>	<p>Merkittiin tiedoksi.</p>	
<p>2. Pirkanmaan liitto</p> <p>Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna tässä vaiheessa lausuntoa ko. aineistoista.</p>	<p>Merkittiin tiedoksi.</p>	
<p>3. Ympäristönsuojelu</p> <p>Ympäristönsuojeluyksiköllä ei ole lisättävää OASiin. Selvitystarpeet on listattu siinä hyvin.</p> <p>Aleksanterinkadun suurten katupuiden säilyttäminen on lähtökohtaisesti tärkeää. Vaikka Aleksanterinkadun varrella olevaan rakennuksen osaan ei ole tällä hetkellä suunnitteilla puita uhkaavia muutoksia, saattavat esim. mahdollisesti muuttuvat pelastussuunnitelmat vaikuttaa katupuiden säilymiseen.</p> <p>Lintuturvallinen suunnittelu tulee huomioida viitesuunnittelussa. Mitä aikaisemmassa vaiheessa lintuturvalliset ratkaisut otetaan osaksi rakennuksen muuta suunnittelua, sitä luontevammin ne saadaan sovitettua rakennuksen ulkoasuun.</p>	<p>Tampereen kaupunki on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Rakentamislain mukaan päivitetyn rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027. Rakennusjärjestysluonnoksessa on huomioitu lintuturvallisuus.</p>	<p>Kaavaan osoitettiin yleismääräys Aleksanterinkadun puiden turvaamiseksi:</p> <p><i>Tontin rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia katu- ja puistoalueiden puustoon.</i></p>

<p>4. Terveystuojelu</p> <p>Ei kommentoitavaa.</p>	<p>Merkittiin tiedoksi.</p>	
<p>5. Pirkanmaan maakuntamuseo</p> <p>Rakennus on määritelty paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi selvityksessä Tampereen keskusta - Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2024 (Sitowise Oy, 2024). Virkailijatalolla on tunnistettu olevan historiallista arvoa modernismin ajan kaupungistumisen ja toisaalta työsuhteasuntokulttuurin kuvaajana; arkkitehtonista arvoa rakennusajankohdalleen tyypillisenä modernin rakennusperinnön edustajana sekä kaupunkikuvallista arvoa keskeisen maisemallisen sijaintinsa perusteella. Rakennukselle tuo lisäarvoa sen säilyminen alkuperäisen suunnitteluratkaisun mukaisena.</p> <p>Kaavamuutosta varten rakennuksesta on laadittu Aleksanterinkatu 35 Rakennushistoriaselvitys ja inventointi (Sweco Finland Oy, 2024), joka on riittävä kaavan taustaselvitykseksi. RHS:ssä on tunnistettu samoja arvotekijöitä kuin em. yleiskaavaselvityksessä, mutta RHS:ssä ei ole huomioitu rakennuksen luokitusta paikallisesti arvokkaaksi. Arvoluokitus tulee kirjata kaavaselostukseen. Virkailijatalon rationalistisen mutta laadukkaan ja viimeistellyn ulkoarkkitehtuurin on todettu olevan ajalleen tyypillinen ja hyvin säilynyt. Samoin on tuotu ilmi, että asuntojen suhteellisen suuri koko kertoo rakennuksen historiasta virkamiestalon, työsuhteasuntokulttuurista, sekä elintason noususta 1950-luvulla. Rakennuksessa on valoisat 1,5-kerroksen korkuiset sisäänkäynnit, graniittinen kivijalka, ikkunalliset porrashuoneet ja tuuletusparvekkeet. Lisäksi suuremmissa asunnoissa on avotakat, omat parvekkeet ja tilavat oleskelutilat. Monet asunnot ovat läpitalon asuntoja.</p> <p>Kyttälän keskiosat vaurioituvat pahasti talvisodan pommituksessa. Tämän seurauksena alueita kaavoitettiin uudestaan vuosina 1949 ja 1952. Alue kaavoitettiin 1940-luvun kaupunkisuunnittelulle tyypillisesti siten, että korttelien länsi- ja itäreunoille suunniteltiin korkeat lamellikerrostalot, joiden väliin sijoitettiin 2-kerroksiset liikerakennukset korttelien pohjois- ja eteläreunoille. Näin muodostettiin puoliavoin, väljä, valoisa ja vehreä korttelirakenne. Alueella on tällä hetkellä voimassa vuoden 1957 asemakaava, joka edelleen noudattaa tätä periaatetta. Matalimman rakennusosan</p>	<p>Lausunto välitettiin tiedoksi asemakaavamuutoksen hakijalle. Suunnitelmaa kehitettiin palautteen perusteella.</p> <p>Viitesuunnitelmaan laadittiin tarkastelu täydennysrakentamisen kaupunkikuvallisista periaatteista. Tarkastelussa tutkittiin muun muassa kattojen liittyminen, maantasokerroksen liiketilat ja katujulkisivu. Lisäksi tutkittiin, miten uudisrakennuksessa voitaisiin tuoda näkyville muistuma matalasta liiketilasivestä. Listattuna myös uudelleen käytettävät elementit, kuten porttikäytävän graniittipielet ja ovien teräksiset vetimet.</p> <p>Matalan liikesiiven säilyttäminen korkeamman uudisrakentamisen alla on rakennusteknisesti haastavaa, ja olisi merkittävästi heikentänyt hankkeen toteutettavuutta.</p>	<p>Kaavaselostukseen kirjattiin Virkamiestalon kulttuuriympäristöarvoiltaan paikallisesti arvokkaan rakennuksen luokitus.</p> <p>Kaavaan lisättiin Virkamiestalolle suojelumääräys (sr-67), joka suojaa rakennuksen korkeaa osaa, mutta mahdollistaa täydennysrakentamisen matalan liiketilasivien tilalle.</p> <p>Kaavassa määrätään käyttämään vähintään 60 kerrosneliometriä liike- toimisto- tai työtiloina (Itot60). Liiketilat on osoitettu uudisrakennuksen kaduntasokerrokseen Otavalankadun puolelle (er-9).</p> <p>Kaavassa uudisrakennus ohjataan julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn osalta sopeutumaan rakennettuun ympäristöönsä (ym-7).</p> <p>Lisäksi sopeutumista ohjaavat useat yleismääräykset, kuten:</p> <p><i>Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä.</i></p> <p><i>Kaduntason kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa suurina ikkunoita käyttäen ja</i></p>

korkeus saa tontilla olla enintään 2 kerrosta. Vaikka lähivaikutusalueen rakennuskanta on peräisin eri vuosikymmeniltä, noudattaa niistä suurin osa yhä alueen 1940-luvulla syntynyttä korttelirakennetta.

Suunnittelualueutta ja sen lähikortteleita on analysoitu Ullakkorakentamisselvityksessä Tampereen keskusta-alueella (Arkkitehtistudio M&Y, 2013), johon on ullakkorakentamisen lisäksi sisällytetty matalien rakennusten tarkastelu. Selvityksen mukaan eteläisen Kyttälän puoliavoimet korttelit ovat potentiaalista kehittämisen aluetta. Matalat liiketilat ovat kuitenkin merkittäviä toiminnallisesti ja kulttuurihistoriallisesti, sillä ne ovat luoneet alueille niiden omaleimaisen pienten liiketilojen atmosfääriin. Täydennysrakentamisessa erityisesti pienten liiketilojen merkitys alueelle tulisi pitää mielessä, ja pyrkiä sen säilyttämiseen myös täydennysrakentamisessa.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että kaavan tavoite on lähtökohtaisesti mahdollinen, mutta toteaa, että kaavatyön yhteydessä tulee pyrkiä löytämään ratkaisut, jotka säilyttävät mahdollisimman pitkälti rakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkisuunnitteluun liittyvät arvot. Maakuntamuseo esittää tutkittavaksi ratkaisua, joka säilyttäisi matalan rakennusosan katujulkisivun ja siten muistuman aikakaudelle ja alueelle luonteenomaisesta ratkaisusta. Lisäksi tulisi tutkia asianmukaisen suojelumääräyksen osoittamista alkuperäisen korkean asuinosaan julkisivuille. Viitesuunnitelmien osalta maakuntamuseo toteaa, että niissä uuden rakennuksen julkisivut vaikuttavat sovitettuna Otavallanhovin uudisrakennukseen, jolloin liittyminen Virkamiestalon alkuperäiseen osaan jää jonkin verran epäluontevaksi erityisesti kattomuotojen osalta. Uudisrakentaminen tulisi ensisijaisesti sovittaa luontevaksi osaksi Virkamiestaloa. Rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia arvioitaessa tulee analysoida hankkeen vaikutukset Virkamiestalon ja korttelin eri selvityksissä esiin nostettuihin arvoihin.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta alueellisella vastuumuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavaluonnos valmisteluaineistoinen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti kaupunkikuvaan sovittaen.

<p>6. Yksityishenkilö</p> <p>Nykyinen vuonna 1951 valmistunut rakennus on merkittävä oman aikansa arkkitehtuurin edustaja Tampereen keskusta-alueella. Se sijaitsee paikalla, jonka naapurustosta on valitettavasti purettu ns. Sininen talo sekä jo aiemmin vanha suojeluskuntatalo. Matala liikesiipi vaikuttaa poikkeuksellisen alkuperäisenä säilyneeltä. Havainnekuvien mukainen lisärakentaminen merkitsisi menetystä sekä liikesiiven että rakennuksen korkean, niin ikään alkuperäisenä säilyneen osan pihan puolen näkyvyyden osalta. Mikäli lisärakentaminen katsotaan välttämättömäksi, tulisi selvittää vaihtoehdot, jotka havainnekuvia paremmin säilyttäisivät tätä arvokasta kaupunkikuvaa. Jos liikesiiven purkamiseen kuitenkin päädyttäisiin, tulisi selvittää mahdollisuudet julkisivun tai ainakin sen ensimmäisen kerroksen säilyttämiseen uudisrakennuksen osana, esimerkiksi vetämällä uudisosan julkisivua aivan vähän taaksepäin.</p> <p>Tontin nykyinen rakennus on siinä määrin tärkeä ja myös harvinainen Tampereen keskusta-alueella, että säilyvä korkea rakennuksen osa sekä toivottavasti myös säilyvä liikesiiven julkisivu on syytä suojella kaavamerkinnällä.</p>	<p>Palaute välitettiin tiedoksi asemakaavamuutoksen hakijalle. Suunnitelmaa kehitettiin palautteen perusteella.</p> <p>Viitesuunnitelmaan laadittiin tarkastelu täydennysrakentamisen kaupunkikuvallisista periaatteista, jossa tutkittiin muun muassa, millä tavoin muistumaa alkuperäiseen voidaan säilyttää.</p> <p>Matalan liikesiiven säilyttäminen korkeamman uudisrakentamisen alla on rakennusteknisesti haastavaa, ja olisi merkittävästi heikentänyt hankkeen toteutettavuutta.</p>	<p>Kaavaan lisättiin Virkamiestalolle suojelumääräys (sr-67), joka suojaa rakennuksen korkeaa osaa, mutta mahdollistaa täydennysrakentamisen matalan liiketilasiiven tilalle.</p> <p>Kaavaan lisättiin täydennysrakennukselle ympäristöön sopeutumista ohjaavia kaavamerkintöjä ja yleismääräyksiä.</p>
---	---	---