

XII (Kyttälä), Aleksanterinkatu 35

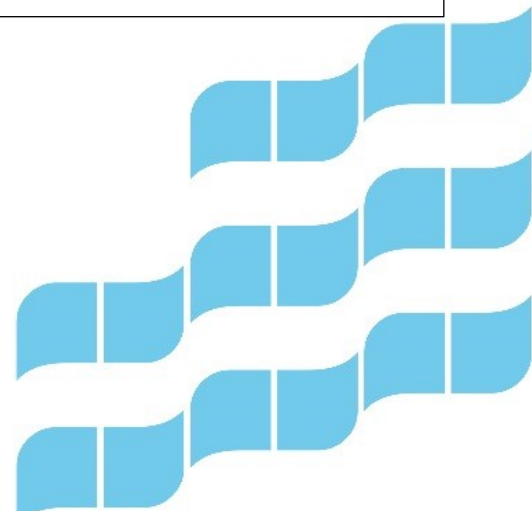
Asemakaavan selostus

1.6.2026



Asemakaava nro **9047**

TRE:2051/10.02.01/2025



Aleksanterinkatu 35 ASEMAKAAVA**ASEMAKAAVA NRO 9047**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 1.6.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 9047. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XII (Kyttälä) kaupunginosan korttelin nro 186 tonttia 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XII (Kyttälä) kaupunginosan korttelia nro 186.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Anni Hämäläinen

Diaarinumero:

TRE:2051/10.02.01/2025, 27.11.2025

Vireille tulo:

27.11.2025

Kaavan nimi ja tarkoitus

XII (Kyttälä), Aleksanterinkatu 35, täydennysrakentaminen, asemakaava nro 9047.

TIIVISTELMÄ

Asuminen lisääntyy

Asemakaavamuutoksessa tontin pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu asunto- ja liikekorttelista asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Olemassa oleva korkea asuinrakennus säilyy, ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 3020 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²). Matalan liiketilasiiven (320 k-m²) paikalle rakennetaan uudisrakennus, jolle osoitetaan 1400 k-m² rakennusoikeutta. Yhteensä tontilla rakentamisen määrä lisääntyy 1080 k-m². Rakennusoikeudesta 60 k-m² on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.

Asemakaava tukee keskustan täydennysrakentamista

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin nykyistä tehokkaampi käyttö kaupungin strategisten tavoitteiden ja kestävän kehityksen mukaisesti. Tampereen kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asumisen lisääminen keskusta-alueella siten, että myös alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

Hakijan tavoitteena on olemassa olevan asuinkerrostalon korkean osan säilyttäminen ja täydennysrakentaminen tontin pohjoisosalle kaksikerroksisen liiketilasiiven paikalle. Täydennysrakentamiseen kuuluu asumista ja liike-, toimisto- tai työtilaa. Asemakaavan muutoksessa sovitetaan täydennysrakentamisen tavoitteet alueen tunnistettuihin arvoihin ja tavoitteisiin.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, havainnekuva ja rakennushistoriaselvitys ja inventointi kuulutettiin julkisesti nähtäville 27.11.2025 - 18.12.2025. Osallisia tiedotettiin erikseen. Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa korostui uudisrakennuksen vaikutukset alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Esiin nostettiin Virkamiestalon tunnistetut arvot sekä matalan liiketilasiiven ja pienten liiketilojen merkitys alueella. Matalan liiketilasiiven purkamiselle esitettiin etsittäväksi vaihtoehtoja, jotka säästäisivät julkisivun.

Kokonaisuudessaan palautteet ja niiden vastineet ovat luettavissa kaava-aineistoon kuuluvasta palaute- ja vastineraportista.

Kaavaratkaisua kehitettiin palautteen perusteella esimerkiksi ympäristöön soviittautumisen osalta. Lisäksi laadittiin uusia selvityksiä ja suunnitelmia. (Kts. kaavaselostuksen luku 4.3.)

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineistoon sisältyy kaavaluonnos, kaavaselostus, viitesuunnitelma, pihasuunnitelma, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, viherkerroinlaskelma, hiilijalanjälkitarkastelu, tärinäselvitys sekä aloitusvaiheen palaute- ja vastineraportti.

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken. Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laaditaan yhteenveto.

Ehdotusvaihe

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtävillä asettamisesta.

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laaditaan yhteenveto.

Tämän jälkeen kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtävillä. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen mahdollisiin kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asuminen lisääntyy	3
Asemakaava tukee keskustan täydennysrakentamista	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisällys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Suunnittelualue.....	8
1.1.1 Luonnonympäristö.....	9
1.1.2 Rakennettu ympäristö.....	10
1.1.3 Arvokkaat kulttuuriympäristöt	15
1.1.4 Liikenne	18
1.1.5 Tekninen huolto.....	18
1.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	18
1.1.7 Väestö ja palvelut	20
1.1.8 Maanomistus	20
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
2.1 Kaavan tavoitteet.....	22
2.1.1 Tavoitteiden toteutuminen	22
2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	23
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	25
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	25
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	25
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	25
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	26
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	26
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	27
3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	27
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	28

3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	28
3.5.2	Kulttuuriperintö	28
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	28
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	29
4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	29
4.3	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	29
4.3.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	30
4.3.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	31
4.3.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	31
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	32
5.1	Viitesuunnitelma.....	32
5.2	Piha- ja hulevesisuunnitelma ja viherkerroinlaskelma.....	32
5.3	Hiilijalanjälkitarkastelu (Planect).....	32
5.4	Tärinäselvitys	35
5.5	Rakennushistoriaselvitys ja inventointi	35
5.6	Rauhoitettujen lintujen pysyvät pesät	35
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	36
6.1	Maakuntakaava.....	36
6.2	Yleiskaava	36
6.3	Asemakaava.....	37
6.4	Kaupungin strategiat	38
6.5	Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	39
6.6	Pysäköintipolitiikka ja liikennesuunnitelmat	40
6.7	Tonttijako	40
6.8	Pohjakartta	40
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	41
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	41
7.3	Toteutuksen seuranta	41
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	42
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	42

1 LÄHTÖKOHDAT

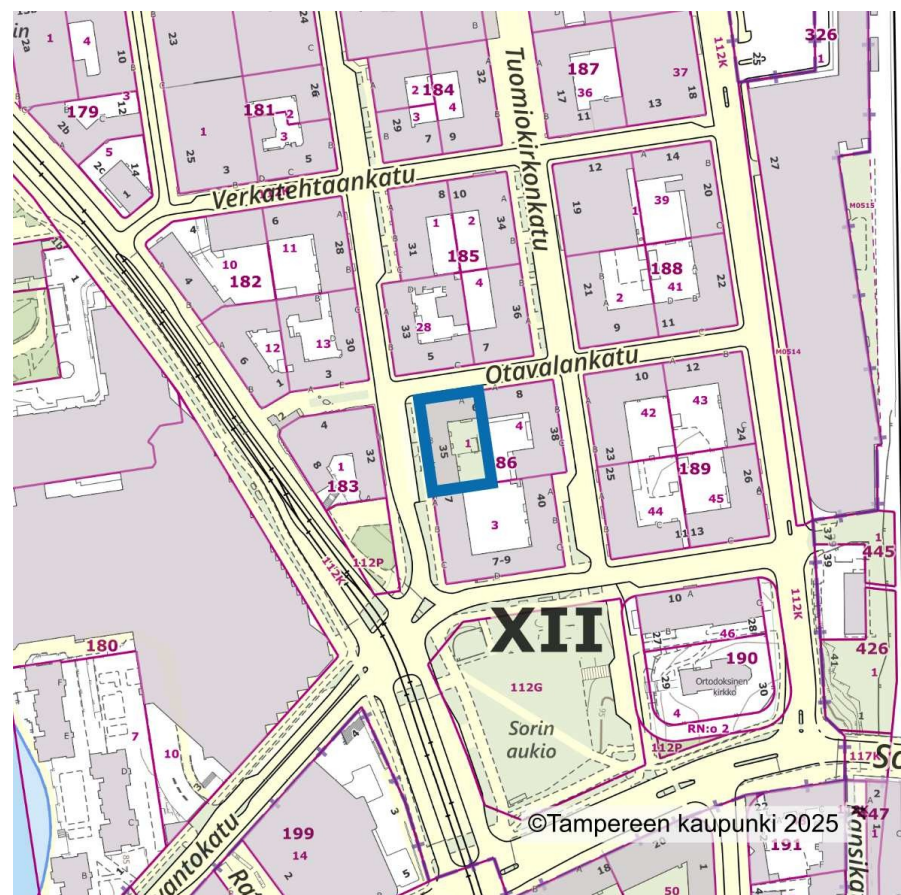
1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kyttälän kaupunginosassa (XII) osoitteessa Aleksanterinkatu 35. Asemakaavamuutos koskee korttelin 186 tonttia 1.

Tontin pinta-ala on 1134m², ja sille ajetaan Otavalankadulta tontin pohjoispuolelta. Tontilla sijaitsee Vilho Kolhon suunnittelema vuonna 1951 valmistunut asuintalo ja sisäpihalla rakenteellista pysäköintiä. Rakennus jakautuu kuusikerroksiseen asuintaloon ja sen kaksikerroksiseen liiketilaan. Virkamiestalo on kulttuuriympäristöarvoiltaan paikallisesti arvokas.

Tontin naapuritontit ovat myös asuin- ja liiketiläkäytössä.

Suunnittelualueen pohjoispuolisella tontilla Otavalankadun toisella puolella sijaitsee paikallisesti arvokas Otavalankatu-Aleksanterinkatu-katujulkisivu.



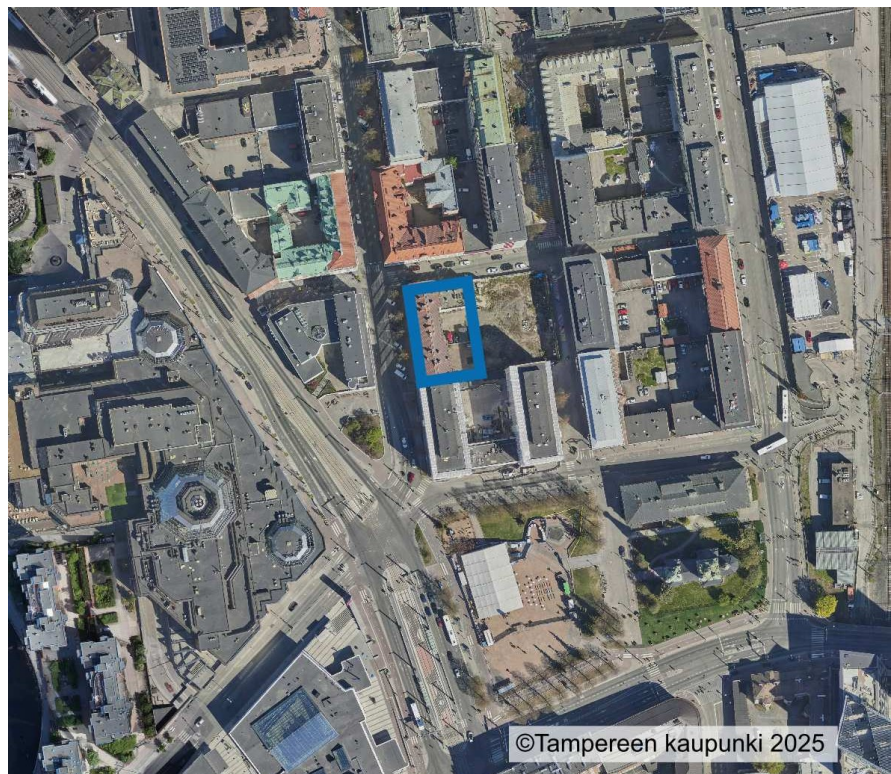
Kuva 1: Suunnittelualue merkitty karttaan sinisellä rajauksella. (Tampereen kaupunki, 2025).

1.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua korttelialuetta, jolla sijaitsee korkea asuinrakennus, matala liiketila- ja sisäpihalla rakenteellista pysäköintiä maan alla. Tontti rajautuu pohjoisessa ja lännessä asfaltoituun katualueeseen: pohjoisessa Otavalankatuun ja lännessä Aleksanterinkatuun. Idässä ja etelässä tontti rajautuu korttelin muihin tontteihin.

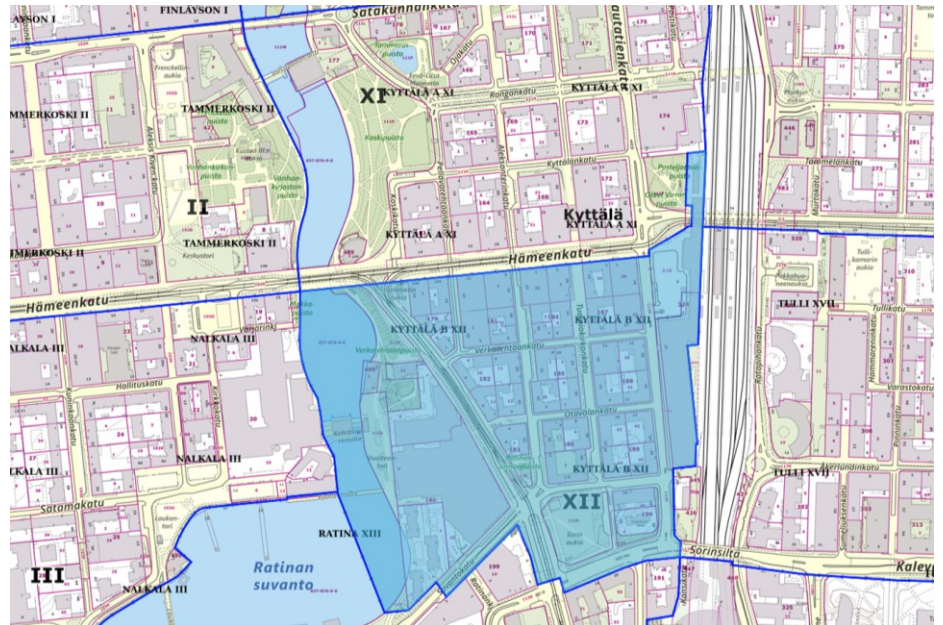
Kaupunginosan viherympäristön muodostavat katupuut, tonttien puusto ja kaupunkipuistot. Suunnittelualueen lähin puisto on Ratinanlinnanpuisto (n. 25 m). Lähin leikkipaikka sijaitsee Sorin aukiolla (n. 70 m).

Tontti on täysin rakennettua aluetta, eikä siellä nykytilassa kasva puita. Kasvupaikkana pinnanmuodoiltaan tasaista tonttia suojaavat ympäröivät kerrostalot. Tontin länsipuolella Aleksanterinkadun varrella kasvaa katupuiden rivi.



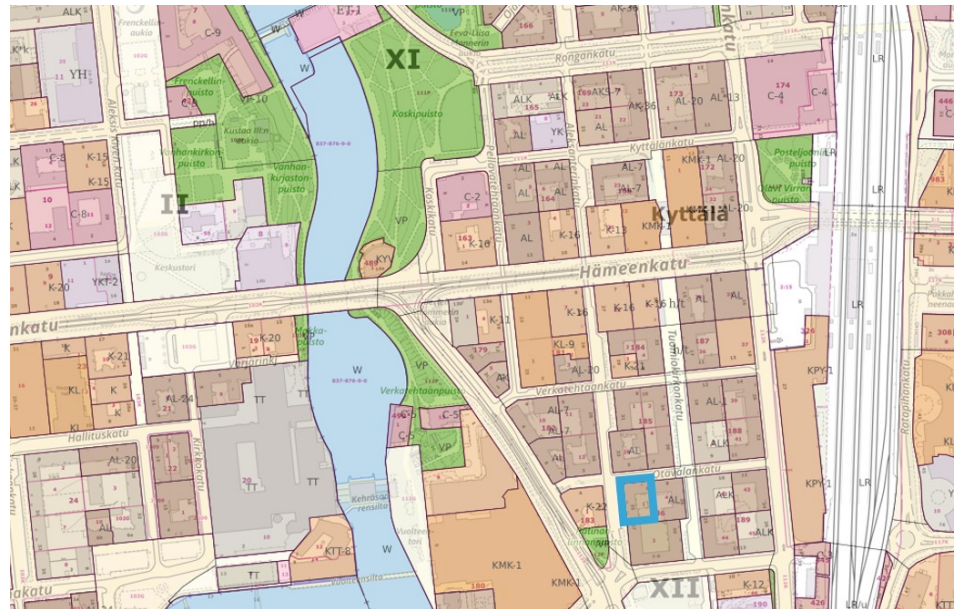
Kuva 2 Ilmakuva Kyttälästä. Suunnittelualue merkitty sinisellä suorakulmiolla. (Tampereen kaupunki, 2025).

1.1.2 Rakennettu ympäristö



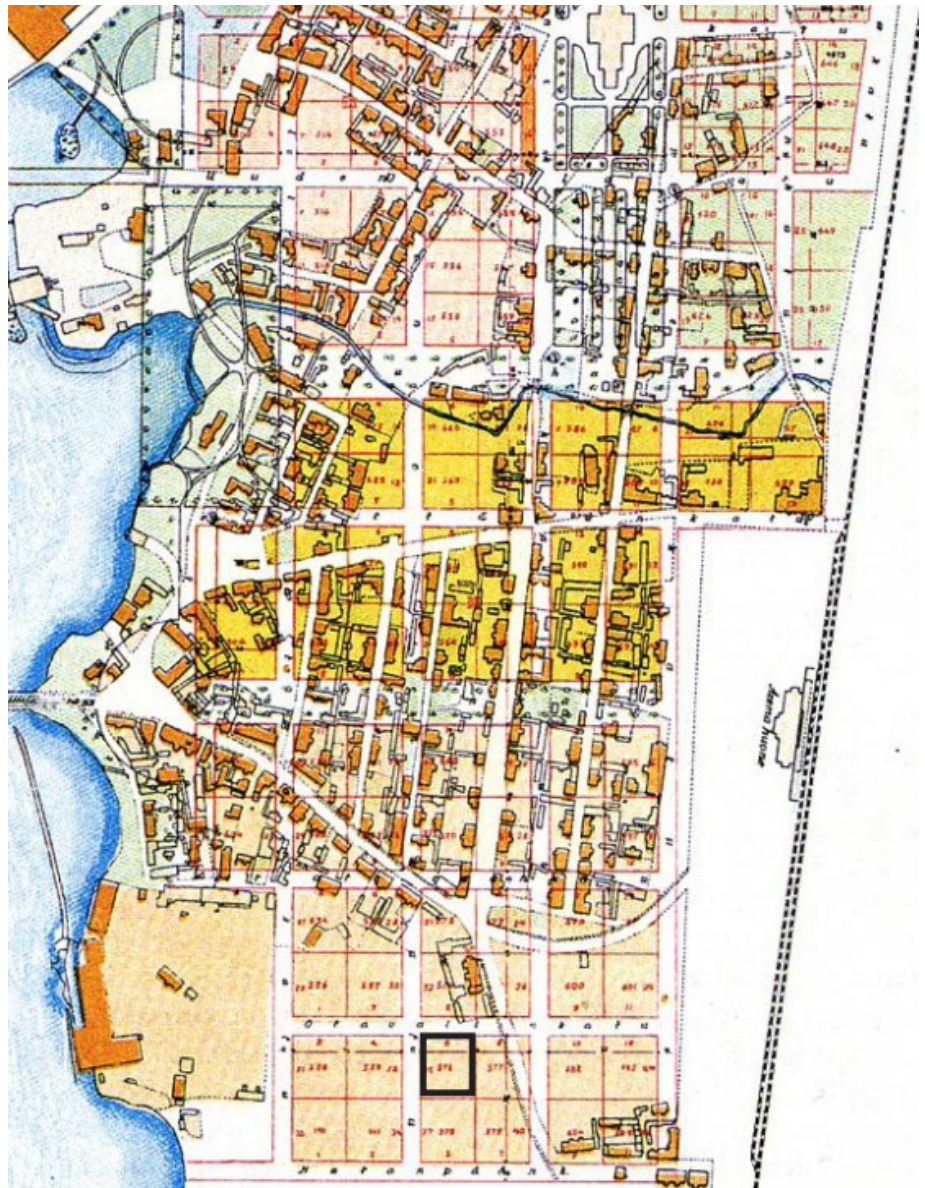
Kuva 3 Virastokarttaote Tampereen keskustasta. Kyttälä B XII kaupunginosan raja-
aus merkitty karttaan sinisellä. Rautatieasema ja keskustan pääkadut Hämeenkatu ja Itsenäisyydenkatu
näkyvät kartan keskiosassa. (Tampereen kaupunki, 2026.)

Kyttälän kaupunginosa muodostuu Tampereen XI ja XII kaupunginosista. Kyttälässä sijaitsee pääosin asuinkerrostaloja, liiketiloja ja toimistoja sekä muita palveluja. Kaupunginosa kuuluu Tampereen ydinkeskustan alueelle, josta palvelut ja rautatieasema ovat hyvin saavutettavissa.

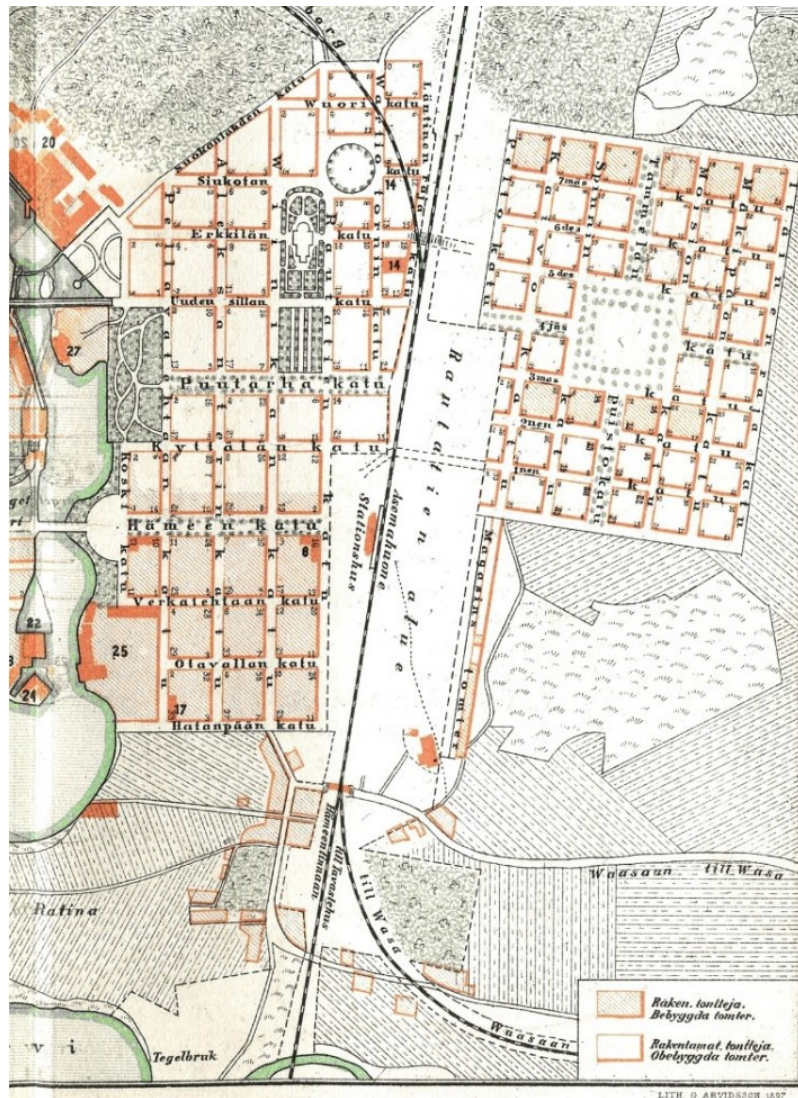


Kuva 4 Kyttälän ajantasa-asemakaavan käyttötarkoitukset: ruskealla merkityt korttelialueet
ovat asuin-, toimisto- ja liiketilojen alueita, oranssilla toimisto- ja liiketilojen alueita, vihreällä viher-
ja virkistysalueita ja violetilla opetus-, urheilu- tai julkisten palvelujen toimintoja. Suunnittelun alueen
kortteli on merkitty sinisellä suorakulmiolla. (Tampereen kaupunki, 2026.)

Kyttälä on ruutukaavaan toteutunutta kaupunkirakennetta ja ajallisesti monikerroksinen kaupunginosa, jonka rakennuskannasta löytyy edustajia useilta aikakausilta. 1840-luvulle asti Tammerkosken itäpuolen maat olivat suurelta osin peltoalueina, kunnes 1840-luvulla niille rakentui kaavoittamaton ja ahtaasti rakennettu työläisesikaupunki. Alun perin Messukylän pitäjään kuulunut Kyttälä liitettiin Tampereeseen vuonna 1877. Kyttälän kaavoittamisesta vastasi arkkitehti F. L. Calonius, ja vuonna 1886 vahvistettiin ensimmäinen asemakaava, joka loi raamit kaikkien rakennusten purkamiselle ja uusien katujen rakentamiselle. Kyttälä on Tampereen ensimmäinen teollisuuden myötä kehittynyt esikaupunkialue.



Kuva 5 Kuvassa päällekkäin näkyvillä Kyttälän vuoden 1886 uusi ruutukaava ja alueen sen aikaisen asutuksen sijoittuminen. Uuden ruutukaavan tiet eivät täsmänneet olemassa olevan asutuksen ja teiden linjojen kanssa, joten alkuperäinen asutus purettiin alueelta. Suunnittelualan kortteli näkyy kartassa asumattomana. (Rakennushistoriaselvitys ja inventointi, Sweco 2024.)



Kuva 6 Ote Tampereen kartasta vuodelta 1897. Kartassa Kyttilän ruutukaava. (Digitoinut Timo Meriluoto.)

Vuoteen 1894 mennessä Ronganojan ja nykyisen Suvantokadun välinen alue oli jo pääosin rakennettu uudelleen ja Kyttälä uudelleenrakennettu 1800-luvun loppuun mennessä. Vuonna 1898 astui voimaan uusi rakennusjärjestys, joka salli aikaansa nähden korkeat kivirakenteiset rakennukset katujen varsille. Tämän seurauksena kerrostalorakentaminen yleistyi ja umpikorttelit nousivat aiempaa korkeampina.

Sisällissodan pommituksessa 1918 eteläinen Kyttälä paloi lähes kokonaan. 1920-luvulla tuhoutuneiden rakennusten tilalle rakennettiin osin korkeampia ja runkosyvyydeltään leveämpiä rakennuksia. Bertel Strömmer suunnitteli suunnittelualueen idänpuoleiselle tontille nykyään jo puretun Otavallanhovin vuonna 1924, ja rakennus valmistui jo seuraavana vuonna 1925. Talvisotaan asti Kyttilässä oli pääosin 2–3-kerroksisia puisia

umpikortteleita, jotka nekin vaurioituivat pahasti sodan pommituksissa. Ilmakuvissa on nähtävissä, että useissa kortteleissa on tyhjiä tontteja.

Aluetta alettiin kaavoittaa uudelleen 1949 ja 1952. Aluetta kaavoitettiin 1940-luvulle tyypillisesti siten, että kortteleiden länsi- ja itäreunoille suunniteltiin korkeat lamellikerrostalot ja kortteleiden pohjois- ja eteläreunoille rakennusten väliin jäivät 2-kerroksiset liikerakennukset. Näin syntyi umpikortteleiden sijaan puoliavointa korttelirakennetta, suojaisia asuntoja ja aurinkoisia sisäpihoja. Modernistiset lamellitalot korvasivat matalat rakennukset 1950- ja 1960-luvuilla. Virkamiestalo valmistui vuonna 1951.

Nykyisin suunnittelualueen kortteli noudattaa pääosin vuoden 1956 kaavaa. Korttelin koillistontille on tehty uusi tonttikohtainen asemakaava vuonna 2018. Naapuritontilla sijainnut Otavallanhovi purettiin ja paikalle rakentui uutta 2010-luvun kerrostumaa.



Kuva 7 Ilmakuva Kytälästä vuodelta 1946. (Tampereen kaupunki)



Kuva 8 Ilmakuva Kytälästä vuodelta 1956. (Tampereen kaupunki)

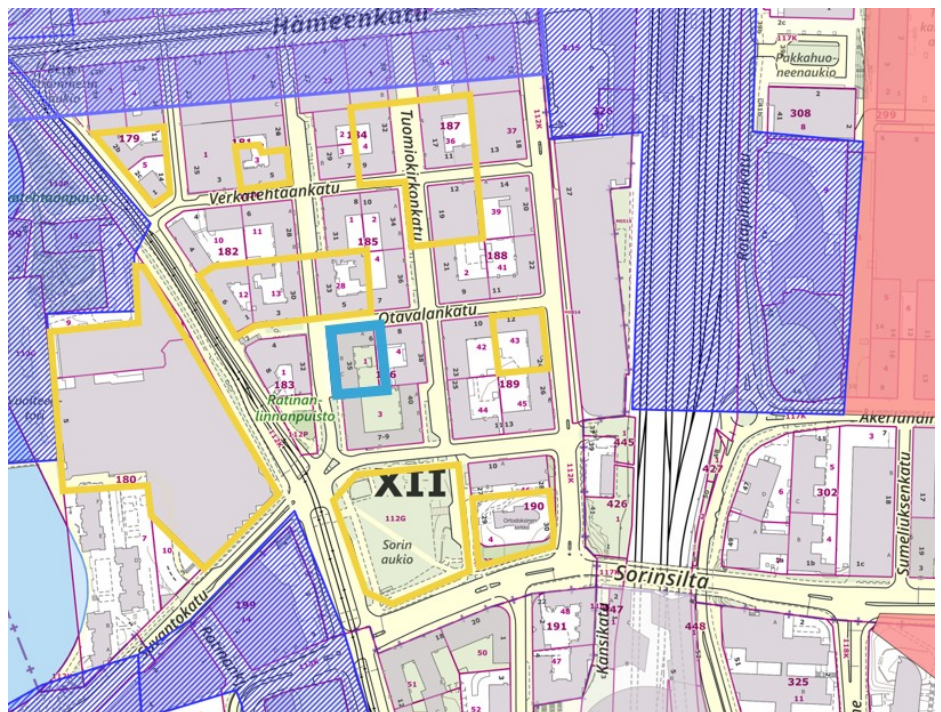


Kuva 9 Ilmakuva Kytälästä vuodelta 2025. (Tampereen kaupunki.)

1.1.3 Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue sijaitsee useiden arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja kohteiden keskellä. Valtakunnallisesti arvokas Tampereen rautatieasema ja veturitallit sijaitsee suunnittelualueesta noin 200 metriä itään; Tampereen Hämeenkatu, Hämeensilta ja Keskustori noin 170 metriä pohjoiseen; Tammerkosken teollisuusmaisema noin 200 metriä länteen ja Tampereen linja-autoasema ympäristöineen noin 100 metriä lounaaseen. Maakunnallisesti arvokas Tullin alue ja Sorsapuisto -kulttuuriympäristö sijaitsee noin 300 metriä itään suunnittelualueesta.

Kantakaupungin vaiheleiskaavan, valtuustokausi 2021-2025, yhteydessä laadittiin Tampereen keskustan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Sitowise, 2024) paikallisesti merkittävistä kohteista. Kyttälästä selvityksessä on tunnistettu 14 paikallisesti merkittävää aluetta tai kohdetta. Suunnittelualueella lähinnä tontin pohjoispuolisella tontilla Otavalankadun toisella puolella sijaitsee paikallisesti arvokas Otavalankatu-Aleksanterinkatu-katujulkisivu. Suunnittelualueella sijaitseva Virkamiestalo on tunnistettu selvityksessä paikallisesti arvokkaaksi. Alueella ei ole tunnistettu arvokkaita arkeologisia kohteita tai niihin liittyviä selvitystarpeita.



Kuva 10 Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön alueet on esitetty punaisella rajauksella ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on esitetty sinisellä viivoituksella. Paikallisesti arvokkaat kohteet rajattu keltaisella, suunnittelualue sinisellä suorakulmiolla. (Tampereen kaupunki, 2026)

Otavalankatu-Aleksanterinkatu-katujulkisivu

Historialliseen umpikorttelirakenteeseen perustuvaan paikallisesti arvokkaaseen katujulkisivukokonaisuuteen kuuluu kaksi 1920–1930-luvun umpikorttelia sekä Hatanpään valtatie puolelle ulottuva 1920-luvun tiilikerrostalo. Otavalankadun länsipäässä julkisivujatkumo avautuu Hatanpään valtatielle. Ajallisesti kerrostuneessa ympäristössä sijaitsee useita historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeitä asuin- ja liikerakennuksia. Alueen rakennukset ovat suhteellisen matalia ja kivijalan pääsisäänkäynnit on yksilöity ja ylempiä kerroksia korostettu listoin ja ornamentein. Päärakennusten arkkitehtuuri on pääsääntöisesti 1920-luvun klassismin mukaista, mutta nähtävissä on myös jugendin tyylipiirteitä. Suunnittelualueetta vastapäätä sijaitsee muista aikakauden rakennuksista poikkeuksellisesti vaaleassa tiiliverhoilussaan erottuva Suojasen talo, joka on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-52.



Kuva 11 Paikallisesti arvokas Otavalankatu-Aleksanterinkatu-katujulkisivu. (Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Sitowise 2024)

Tontin nykyinen rakennus: Virkamiestalo

Tontilla sijaitsee Vilho Kolhon suunnittelema vuonna 1951 valmistunut kuusikerroksinen asuinkerrostalo ja sen kaksikerroksinen liiketilasipi. Rakennus tunnetaan myös Virkamiestalona ja on tunnistettu kulttuuriympäristöarvoiltaan paikallisesti arvokkaaksi. Rakennuksella on historiallista arvoa modernismin ajan kaupungistumisen edustajana, arkkitehtonista arvoa aikansa modernin rakennusperinnön edustajana ja kaupunkikuvallista arvoa keskeisen maisemallisen sijaintinsa perusteella. Lisäksi rakennus edustaa aikansa työsuhteasuntokulttuuria ja kertoo 1950-luvun elintason noususta.

Rakennus on säilynyt ajan saatossa suhteellisen alkuperäisessä kunnossa ja edustaa hyvin aikansa rakennustekniikkaa ja asuntotuotantoa.

Maailmansodan jälkeen 1950-luvulla rakennettu rakennus muodostaa Kyttälään yli 70 vuotta vanhaa kerrostumaa, joka poikkeaa alueen alkuperäisestä umpikorttelikerrostumasta muun muassa korkeammalla kerrosmäärällään ja aikansa arkkitehtuurilla. Kaavanmukainen matalampi rakennussiipi toistuu ajan rakennuksissa ja suunnittelualueen korttelissa.

Virkamiestalo valmistui kaupungin kunnalliseksi asuntorakennukseksi, jossa sijaitsi virkamiesten työsuhteasuntoja. Rakennuksen asuntojakauma on erityisesti aikansa keskiluokan ja virkamiesten työsuhteasunnoille tyypillinen. Suuremmissa asunnoissa on avotakat, omat parvekkeet ja tilavat oleskelutilat. Monet rakennuksen asunnot ovat läpitalon asuntoja.

Rakennus edustaa funktionalismia ja aikansa tyyppillistä rationaalista, modernistista asuinrakennusta, mikä näkyy rakennuksen arkkitehtuurissa muun muassa harjakatossa, räystästyypissä, ikkuna-aukokuksissa ja materiaalivalinnoissa. Rakennuksessa on valoisa 1,5-kerroksen korkuiset sisäänkäynnit, graniittinen kivijalka, ikkunalliset porrashuoneet sekä tuuletusparvekkeet. Tiilirunkoisessa rakennuksessa on betoninen kellarikerros ja puurakenteinen ullakko. Julkisivut on vaaleankeltaiseksi rapattu ja pääjulkisivussa erottuvat kulmikkaat ikkunaerkkerit.



Kuva 12 Ote tontilla olemassa olevan asuinrakennuksen julkisivupirroksesta länteen (Vilho Kolho, 1951).

1.1.4 Liikenne

Tonttia rajaa pohjoisessa Otavalankatu ja lännessä Aleksanterinkatu. Tontin itäinen ja eteläinen sivu rajautuvat naapuritontteihin ja niiden pihoihin.

Suunnittelualue sijaitsee kävelykeskustana kehitettävän hitaan liikkumisen alueella, jolla liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Hatanpään valtatiellä suunnittelualueen länsipuolella on hyvä joukkoliikennetarjonta ja sen kautta kulkee raitiotie ja linja-autoreittejä.

Kadunvarsipysäköintiä sijaitsee aivan suunnittelualueen kohdalla Otavalankadulla 7 autopaikkaa ja Aleksanterinkadulla 9 autopaikkaa. Lisäksi ympäröivillä kaduilla on kadunvarsipysäköintiä. Kadunvarsipysäköinti on moottoriajoneuvoille maksullista pysäköintivyöhykkeen 1 mukaisilla hinnoilla ja aikarajoituksilla. Suunnittelualueen lounaispuolella Koskikeskuksen ostoskeskuksen yhteydessä sijaitsee noin 390 auton maksullinen pysäköintilaitos ja Ratinan ostoskeskuksen yhteydessä noin 1215 auton maksullinen pysäköintilaitos. Alueen lähiympäristössä sijaitsee useita maksullisia pysäköintilaitoksia.

1.1.5 Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Täydennysrakentamisen yhteydessä tontti liitetään kaupungin hulevesiviemäriverkostoon.

1.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Melutason ohjearvot on annettu keskimääräisille melutasoille päiväajalle (klo 7–22) ja yöajalle (klo 22–7). Hetkelliset enimmäisäänitasot suositellaan huomioitavaksi, mikäli tiloihin tulee asumista tai muita nukkumiseen käytettäviä tiloja. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisesti asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Asuinhuoneissa ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason tulee sisällä alittaa melun päiväohjearvo 35 dB ja yöohjearvo 30 dB.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019 käytettäväksi osana kaupunkisuunnittelua. Melulinjauksissa ohjeistetaan muun muassa rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojauksen toteuttamista.

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan suunnittelualueen melutaso alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot. Nykytilanteessa keskiäänitaso on päiväsaikaan noin 40–50 dB ja yöaikaan 35–45 dB. Vuoden 2040 ennustetilanteessa melutasojen arvioidaan säilyvän lähes ennallaan. Mallinnuksen melutasot ovat ohjearvojen ja melulinjauksen mukaan asuintarkoitukseen sopivia. Sisätilojen melutasot huomioidaan rakennussuunnittelussa.

Ilmanlaatu

Ilmanlaadun vertailuarvoja ovat lainsäädännössä määritetyt sitovat raja-arvot sekä ohjeelliset kansalliset ja kansainväliset ilmanlaadun ohjearvot. Raja-arvot määrittelevät suurimmat hyväksyttävät ilman epäpuhtauksien pitoisuudet, joita ei saa ylittää. Ohjearvot ilmaisevat ilmansuojelutyön päämääriä ja ilmanlaadun tavoitteita, joita sovelletaan esimerkiksi viranomaistyössä ja maankäytön suunnittelussa. Suomen Rakentamismääräyskokoelman vähimmäisvaatimukset rakennusten sisäilmalle noudattavat yleisimpien ulkoilman epäpuhtauksien osalta ilmanlaadun raja-arvopitoisuuksia.

Tampereen ilmanlaatuselvityksessä (2025) arvioitiin Tampereen autoliikenteen, energiantuotannon ja teollisuuden sekä kiinteistökohtaisen lämmityksen päästöjen ilmanlaatuvaikutuksia. Tuloksina saatuja ulkoilman pitoisuuksia verrattiin lainsäädännössä määriteltyihin ilmanlaadun vertailuarvoihin. Leviämismallilaskelmien avulla tarkasteltiin ulkoilman typpidioksidin, typen oksidien, pienhiukkasten, hengitettävien hiukkasten, mustahiilen ja bentso(a)pyreenin pitoisuuksia sekä niiden alueellista jakautumista vuosien 2021 ja 2040 päästötilanteessa. Mallilaskelmien tulosten perusteella voidaan arvioida, että ilmanlaatu on valtaosassa Tampereen kaupunkia pääsääntöisesti hyvää. Leviämismallilaskelmien tulosten mukaan typpidioksidin, pienhiukkasten, hengitettävät hiukkaset ja mustan hiilen pitoisuuksien raja-arvot ja ohjearvot alittuvat koko Tampereen kaupungin alueella, pois lukien vilkkaasti liikennöidyt väylät nyky- ja ennustetilanteessa. Vain bentso(a)pyreenipitoisuuden vuosikeskiarvon tavoitetaso ylittyy muutamilla pientaloalueilla.

Yksi merkittävimmistä ilmanlaatuja Tampereella ajoittain heikentävistä tekijöistä on katupöly. Katupölyn ja korkeiden hiukkaspitoisuuksien muodostumiseen voidaan merkittävästi vaikuttaa katujen talvikunnossapidolla, oikea-aikaisella hiekoitushiekan poistolla ja pölynsidonnalla katupölykaudella. Myös rakennustyömaiden pölyntorjuntaan ja mahdolliseen pölynsidontaan tulee kiinnittää huomiota kaikkina vuodenaikoina.

Tärinä

Tärinä on voimakasta värähtelyä, joka leviää maaperän kautta rakennuksen rakenteisiin. Maankäytön suunnittelun kannalta keskeinen tärinälähde on liikenne. Raideliikenteessä värähtely syntyy vaunun pyörien ja kiskon pinnan välillä tapahtuvasta tärinästä. Tärinä on potentiaalinen ongelma savikolle tai vastaavalle pehmeälle maalle rakennetun väylän ympäristössä. Tärinä aistitaan tunto- tai näköaistin avulla.

Tärinälle ei ole annettuja ohjearvoja. Maankäytön suunnittelussa käytetään VTT:n esittämiä suositusarvoja. Suunnittelualue sijaitsee tärinän riskivyyhykkeellä 2, minkä vuoksi asemakaavan yhteydessä laadittiin tarkempi tärinäselvitys.

1.1.7 Väestö ja palvelut

Väestö ja asuntokanta

Kaupungin tilastotietojen mukaan vuonna 2010 Kyttälän kaupunginosissa asui yhteensä noin 3200 asukasta, joista noin 1750 eteläisessä Kyttälässä (XII). Vuonna 2026 asukkaiden määrä on noussut yhteensä noin 3600 asukkaaseen, joista noin 1830 asuu eteläisessä Kyttälässä (XII).

Palvelut

Suunnittelualueen lähellä Kyttälässä on kattava tarjonta erilaisia palveluita. Suunnittelualue kuuluu Juhannuskylän koulupolkualueelle. Alle kilometrin päässä suunnittelualueesta pohjoiseen sijaitsee Juhannuskylän koulu (perusopetus) ja Jussinkylän päiväkotia. Suunnittelualueen lounaispuolella noin 100 metrin päässä sijaitsee kaksi suurta ostoskeskusta, Koskikeskus ja Ratina. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Sorin aukion yhteydessä on aluetta lähin leikkiapuisto.

Kyttälä kuuluu Tampereen keskustan kaupallinen elinvoima 2026 -laskennan tarkastelualueeseen. Elinvoimalaskennassa on määritelty Tampereen kaupallisen keskustan (matemaattinen) sijainti Hatanpään valtatielle Verkarantaan noin 200 metrin päähän suunnittelualueesta luoteeseen. Elinvoimalaskennassa on myös määritelty niin kutsutut ”kuumat korttelit”, joiden katusivujen liiketiloista vähintään puolet on lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden käytössä. Suunnittelualue sijaitsee kuumassa korttelissa ja sitä ympäröi kattava kuumien korttelien palveluverkosto.

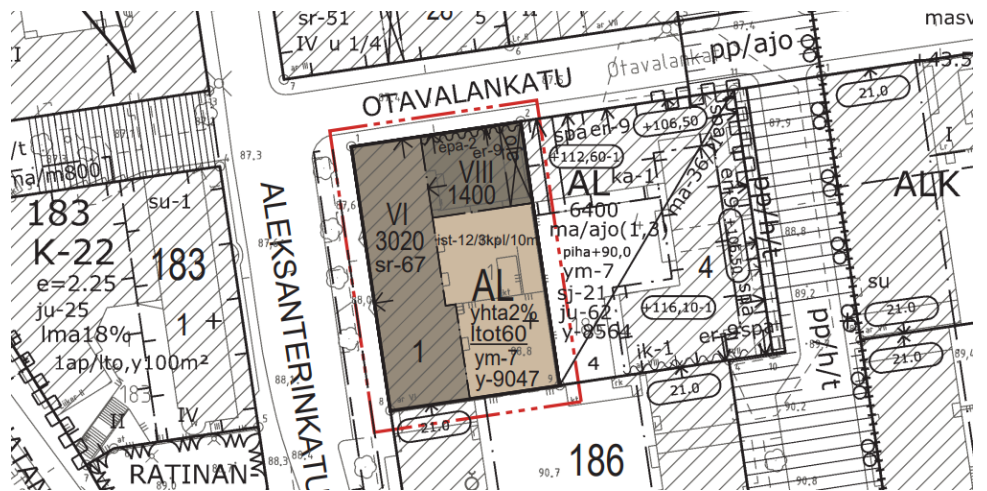
1.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne

Suunnittelualueen pääasialliseksi käyttötarkoitukseksi osoitetaan AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle sijoittuu säilyvä kuusikerroksinen asuinrakennus ja kahdeksankerroksinen uudisasuinrakennus. Uudisrakennuksen maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai työtiloja vähintään 60 k-m².



Kuva 13 Ote kaavamuutoksen kaavakartasta. Virkamiestalolle on osoitettu kaavassa suojelumerkintä sr-67.

Mitoitus

Nykytila	Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus
Asunto- ja liikekortteli	nro 1	1134 m ²	3280 m ²

Kaavamuutoksen jälkeen	Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	nro 1	1134 m ²	4420 m ²

Olemassa olevalle korkealle asuinrakennukselle osoitetaan rakennusoikeutta 3020 k-m² olevan mukaisesti. Matalan liiketila-asiiven (320

k-m²) paikalle rakennettavalle uudisrakennukselle osoitetaan 1400 k-m² rakennusoikeutta. Yhteensä tontilla rakentamisen määrä lisääntyy 1080 k-m².

2.1 Kaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin nykyistä tehokkaampi käyttö. Tampereen kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asumisen lisääminen keskusta-alueella siten, että myös alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

Hakijan tavoitteena on olemassa olevan asuinkerrostalon korkean osan säilyttäminen ja täydennysrakentaminen tontin pohjoisosalle kaksikerroksisen liiketilasiiven paikalle. Täydennysrakentamiseen kuuluu asumista sekä liike-, toimisto tai työtilaa.

2.1.1 Tavoitteiden toteutuminen

Asumisen lisääminen keskusta-alueella

Asemakaavan mukainen uudisrakennuksen rakennusmassa mahdollistaa asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun viitesuunnitelman perusteella korttelialueelle noin 1140 k-m² lisää asumista.

Kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu kaupunkikuvallinen laatu ja jalankulkuympäristön viihtyisyys, turvallisuus ja elävöittäminen.

Kulttuurihistorialliset arvot

Asemakaavamääräyksissä on osoitettu Virkamiestalolle suojelumerkintä sr-67, joka huomioi korkean asunrakennuksen arvot, mutta mahdollistaa tarkoituksenmukaisen rakennuksen osan purkamisen. Lisäksi määräyksissä on huomioitu uudisrakentamisen sovittaminen paikallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä.

Tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen.

2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

Korttelialue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Säilyvän asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI) kerrosta. Matalan liiketilasiiven tilalle sijoittuvan uudisrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan (VIII) kerrosta. Rakennusoikeutta on osoitettu säilyvälle asuinrakennukselle 3020 k-m² ja uudisrakennukselle 1400 k-m², joista 60 k-m² on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina (Itot60).

Uudisrakennukseen Otavalankadun puolelle on sijoitettava liike-, toimisto- ja palvelutiloja kaduntasokerrokseen (er-9). Rakennus tulee rakentaa kiinni säilyvään asuinrakennukseen ja tontin rajaan Otavalankadun puolella.

Korttelialueen sisäosaan muodostuu asukkaiden ulko-oleskelualue. Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä. Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vihreä oleskelupiha. Asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2 % toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yhta2%). Yhteistilojen tulee liittyä luontevasti ulko-oleskelualueisiin. Sisäpihalle tulee istuttaa vähintään 3 kpl täysikasvuisena vähintään 10 metriä korkeaa puuta (ist-12/3kpl/ 10 m). Talousrakennukset, katokset, vajat ja piharakennelmat on toteutettava viherkattoisina. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luontevaa eikä luonnollisista korkeusasemista tontin rajalla saa poiketa. Tontin rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia katu- ja puistoalueiden puustoon.

Kaupunkikuva & kulttuuriympäristö

Virkamiestalo suojellaan määräyksellä sr-67: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, mutta täydennysrakentamisen edellyttämä tarkoituksenmukainen rakennuksen osan purkaminen voidaan sallia. Rakennuksessa suoritettavien purku-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävissä hankkeissa purku-, korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin

rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen (ym-7). Uudisrakennuksen julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Kaduntason kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa suuria ikkunoita käyttäen ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti kaupunkikuvaan sovittaen. Suunnittelussa tulee huomioida jalankulkuympäristön viihtyisyys, valaistus ja turvallisuus. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. Otavalankadun puolen julkisivun osalle ei saa sijoittaa parvekkeita. Ranskalaiset parvekkeet ovat sallittuja (epa-2).

Hulevesien hallinta

Rakentamislupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso. Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Pysäköinti

Alueella ei ole autopaikkavelvoitetta. Korttelialueen sisäpihalle kulkee ohjeellinen ajoyhteys Otavalankadulta tontin itäreunasta. Ajoyhteyden kohdalle on osoitettu ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Tontille on sijoitettava polkupyöräpaikkoja Tampereen pysäköintipolitiikan mitoitusohjetta noudattaen:

Polkupyöräpysäköinti

Kerrostalo	1pp/40 k-m ²
Opiskelija-asuminen	1pp/30 k-m ²
Ympäri vuorokautinen palveluasuminen	0,25/työntekijä
Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen	1pp/35 k-m ²
Toimistot	1/100 k-m ²
Liiketilat < 2000 k-m ²	1/100 k-m ²

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Sisäänkäynnin läheisyyteen tulee toteuttaa laadukas pyörien huoltotila ja taakkapyörien säilytysmahdollisuus.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia merkittäviä vaikutuksia arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaisesti.

Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen. Arviointiin sisältyy tarvittaessa myös kaupungin strategisen suunnittelun kannalta merkittäviin kehittämistavoitteisiin liittyvien erityisten vaikutusten arviointia (esim. yritysvaikutukset).

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Selvitysten perusteella asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön. Kantakaupungin vaiheyleiskaavan valtuustokausi 2021–2025 yhteydessä on laadittu selvitys lämpösaarekeilmiöstä ja siihen sopeutumisesta. Hellepäivinä suunnittelualueella on merkittävää taipumusta kuumentumiseen (maan pintalämpötila vähintään 40 celsiusastetta). Asumisturvallisuus ja -mukavuus voidaan huomioida jatkosuunnittelussa asumisterveyslain mukaisesti. Toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi vaaleat värivalinnat ja liittyminen kaukojäähdytysverkostoon. Sisäpiha-alueen muuttaminen maanvaraiseksi ja suureksi kasvavien puiden istuttaminen auttaa merkittävästi vähentämään lämpösaarekeilmiön negatiivisia vaikutuksia.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavalla mahdollistetaan keskustan tiivistäminen ja uusien asuntojen rakentaminen palvelujen ja kulkuyhteyksien välittömään läheisyyteen. Asukasmäärän kasvu keskusta-alueella lisää mahdollisuuksia kaupunkimaiseen elämäntapaan ja lisää ihmisten määrää ja kohtaamisia keskusta-alueella.

Alueen uudisrakentaminen tulee aiheuttamaan naapurikiinteistöjen asukkaille tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä, kuten melun ja pölyn määrän lisääntymistä. Vaikutuksia voidaan hallita suunnittelemalla rakennusvaihe huolellisesti sekä varmistamalla riittävä tiedotus naapureiden suuntaan. Positiivisina vaikutuksina esille nousevat mahdollisuus lähipalveluiden lisääntymiseen sekä asuntotarjonnan monipuolistuminen ja alueen yleisen ympäristökuvan koheneminen.

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

Asemakaavalla on vaikutuksia maaperään, veteen ja ilmastoon. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Asemakaavan mukainen rakentaminen muokkaa maaperää. Nykytilanteessa tontilla on maanalaista rakentamista ja piha on täysin pinnoitettu. Asemakaavan mukainen ratkaisu mahdollistaa maanvaraisen puustoisien sisäpihan. Vaikka rakentamisen määrä korttelialueella lisääntyy, vettäläpäisevän pinnan määrä kasvaa, sillä Virkamiestalon sisäpiha on nykyisellään täysin vettä läpäisemätöntä pintaa ja rakenteellista pysäköintialuetta. Hulevesien hallinta tontilla paranee, sillä asemakaava ja viherkerroin määräävät viivyttämään hulevedet tontilla. Tontti tulee myös liittää hulevesiverkoston.

Ilmastovaikutukset

Kaupunkirakenteen tiivistäminen tehokkaan joukkoliikenteen alueella voi vähentää liikenteen ilmastopäästöjä. Liikenteen päästöjä voidaan vähentää edistämällä jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen houkuttelevuutta. Uuden rakennuksen rakentamisesta syntyy hiilipiikki, jonka kielteinen vaikutus ilmastoon on välitön. Koko elinkaarta tarkastellessa vaikutus tasaantuu, sillä uusilta rakennuksilta vaaditaan parempaa energiatehokkuutta kuin vanhoilta rakennuksilta. Kaavan aineistoon laadittu hiilijalanjälkitarkastelu, jossa hiilijalanjälkilaskennan tuloksia on esitetty tarkemmin, löytyy kaavaselostuksen luvusta 5.3. Hankkeen osalta merkittävät päästöt painottuvat hankkeen elinkaaren rakentamisvaiheeseen.

Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen toteumaan. Vähäpäästöisyyttä voi toteuttaa esimerkiksi käyttämällä vähähiilisiä tai kierrätettyjä materiaaleja. Asemakaavamääräykset eivät ota kantaa rakentamistapaan.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa kannustetaan ympäristöhaittojen vähentämiseen alentamalla maankäyttösopimuskorvausta jopa 40–85 %, jos hanke toteutetaan puurakenteisena tai muuten erityisen vähäpäästöisenä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alue on lähtötilanteessa kokonaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Suunnittelualueella ei ole todettu uhanalaisia tai vaarantuneita kasvi- ja eläinlajeja. Kaavan ehdotusvaiheessa suunnittelualueelle toteutetaan

rauhoitettujen lintujen pysyvien pesien selvitys, sillä lähistöllä on tehty lajihavaintoja.

Tontilla ei nykytilassa ole lainkaan maanvaraista pihaa. Kaavamuutos ohjaa toteuttamaan sisäpihan maanvaraisena puustoisena alueena. Asemakaavamääräyksillä lisätään uutta kasvillisuutta muun muassa viherkerrointa käyttämällä ja uusia puita istuttamalla. Suunnittelualue on yleiskaavassa kaupunkivihreän kehittämisalueella.

Viherkerrointyökalu kannustaa viherrakenteen monipuolistamiseen ja monimuotoisuuteen. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, toimii hiilinieluna, lieventää rakennetun ympäristön lämpösaarekeilmiötä, sitoo pienhiukkasia ja epäpuhtauksia sekä parantaa kaupunkitilan esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

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

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, sillä keskustan ruutukaava-alueella sijaitsevan jo rakentuneen korttelialueen osa säilyy rakennettuna. Toisaalta poistuvaan asemakaavaan verrattuna alueelle osoitetun rakennusoikeuden määrä kasvaa nykytilanteeseen verrattuna.

Tontin täydennysrakentaminen on osa meneillään olevaa kaupungin kehitystä ja on siten vaikuttamassa yhdyskuntarakenteen kokonaisvaltaiseen tiivistymiseen keskustassa. Kaupunkirakenteen tiivistäminen, autopaikkojen poistuminen sisäpihalta ja ulko-oleskelualueen laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä.

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueelle, joten sillä ei ole merkittävää vaikutusta energiatalouteen.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia. Sijainti hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla tukee kestävien liikennemuotojen käyttämistä. Uudisrakennuksen tasokkaat pyörien säilytys- ja huoltotilat tukevat pyöräilyä.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueella voidaan liittyä olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavamuutoksen toteutumisella on lähialueen kaupunkikuvaa muuttavia vaikutuksia. Matalan liiketilasiiven purkaminen ja kahdeksankerroksisen rakennuksen rakentaminen sen tilalle muuttaa merkittävästi Otavalankadun katutilaa ja Virkamiestalon korttelin sisäpihoja. Uudisrakennuksella on vaikutusta naapurirakennusten näkymiin ja luonnonvalo-olosuhteisiin.

Uudisrakennus voi eheyttää alueen katutilaa. Uudisrakennuksen kaduntasokerrokseen edellytetään liike-, toimisto- tai työtiloja elävöittämään jalankulkuympäristöä. Julkisivumateriaaleilta odotetaan korkealuokkaisuutta, detaljoinnin tulee olla viimeisteltyä ja kaduntason julkisivut tulee Otavalankadun puolella sovittaa korkeatasoisesti kaupunkikuvaan. Lisäksi pysäköinnin korvaaminen suuriksi kasvavilla puilla ja vehreillä viherrakenteilla Virkamiestalon sisäpihalla vaikuttaa merkittävästi pihan viihtyisyyteen ja korttelialueen asuntojen maisemiin.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaavalla on vaikutuksia suunnittelualueella sijaitsevaan kulttuuriympäristöarvoiltaan paikallisesti arvokkaaseen Virkamiestaloon ja tonttia vastapäätä sijaitsevaan kulttuuriympäristöarvoiltaan paikallisesti arvokkaaseen Otavalankatu-Aleksanterinkatu-katujulkisivuun. Määräyksissä korostetaan ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen sovittautumista. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Otavalankadun kaduntason julkisivut tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti kaupunkikuvaan sovittaen. Tontin rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia katualueiden puustoon.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavaan on laadittu yritysvaikutusten arviointi. Asemakaavamuutos säilyttää alueella liiketilatarjontaa. Koko keskustan mittakaavassa liiketilan määrä jää kuitenkin vähäiseksi. Asukkaiden määrän kasvu alueella voi sekä lisätä nykyisten palveluiden käyttöä että luoda tarvetta kokonaan uusille palveluille.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 27.11.2025.

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken. Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laaditaan yhteenveto.

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen mahdollisiin kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

4.3 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavamuutos perustuu laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin, ja se on kaupungin tavoitteiden, yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja kaupungin organisaatioiden kanssa. Asemakaavamuutosta on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

4.3.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen



Kuva 14 Vireilletulon yhteydessä julkaistu havainnekuva. Näkymä lännen suunnasta kohti suunnittelualueetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, havainnekuva ja rakennushistoriaselvitys ja inventointi kuulutettiin julkisesti nähtäville 27.11.2025 - 18.12.2025. Osallisia tiedotettiin erikseen. Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide. Kokonaisuudessaan palautteet ja niiden vastineet on luettavissa kaava-aineistoon kuuluvasta palaute- ja vastineraportista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa korostui uudisrakennuksen vaikutukset alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Esiin nostettiin Virkamiestalon tunnistetut arvot sekä matalan liiketilasiiven ja pienten liiketilojen merkitys alueella. Matalan liiketilasiiven purkamiselle esitettiin etsittäväksi vaihtoehtoja, jotka säästäisivät julkisivun. Uudisrakentamisessa muistuma matalaan liiketilasiiveen tulisi pyrkiä säilyttämään. Lisäksi Aleksanterinkadun suurten katupuiden säilyminen tulisi turvata.

Kaavaratkaisua kehitettiin palautteen perusteella

Luonnosvaiheessa laadittiin uusia selvityksiä ja suunnitelmia kuten hiilijalanjälkilaskelma ja tärinäselvitys. Asumisen viihtyisyyden ja kaupunkiluonnon kehittämiseksi sekä hulevesien hallinnan varmistamiseksi hankkeessa on hyödynnetty Tampereen kaupungin viherkerrointyökälyä. Kohteesta on laadittu alustavat piha- ja hulevesisuunnitelmat.

Viitesuunnitelmaan on laadittu erillinen tarkastelu kaupunkikuvallisista suunnitteluperiaatteista. Tarkastelussa on tutkittu muun muassa kattojen liittyminen, maantasokerroksen liiketilat ja katujulkisivu. Lisäksi on tutkittu, miten uudisrakennuksessa voitaisiin tuoda näkyville muistuma matalasta liiketilasiivestä ja nostettu esiin elementtejä, joita on mahdollista uudelleenkäyttää, kuten porttikäytävän graniittipielet ja ovien teräksiset vetimet. Asemakaavamuutoksen vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan on arvioitu kaavaselostuksessa ja havainnollistettu viitesuunnitelmassa.

Suunnittelualueella tutkittiin mahdollisuutta Tampereen pysäköintipolitiikan mukaiseen autottomaan tai vähäautoiseen tonttiin. Kaikki vaatimukset täyttyvät: suunnittelualue sijaitsee keskustan kävelyvyöhykkeellä, alueella on erinomainen palveluntarjonta ja peruspalvelut hyvin saavutettavissa kävellen, alueella on tehokas joukkoliikennetarjonta ja alle 500 metrin kävelymatka juna- ja raitiotiepysäkille, alueelta on alle 400 metrin kävelymatka lähimpään yleiseen pysäköintilaitokseen ja tontin läheisyydessä on lyhytaikaista pysäköintiä. Asemakaava määrää pysäköintinormin edellyttämien esteettömien, runkolukittavien ja katettujen pyöräpysäköintipaikkojen lisäksi, että sisäänkäynnin läheisyyteen tulee toteuttaa laadukas pyörien huoltotila ja taakkapyörien säilytysmahdollisuus. Lisäksi taloyhtiön tulee huolehtia, että tieto tontin tai alueen autottomuudesta esitetään kohteen virallisissa dokumenteissa ja tieto autottomuudesta on siirrettävä seuraaville asukkaille. Näin ollen asemakaavalla ei synny autopaikkavelvoitetta.

4.3.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydennetään valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen.

4.3.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydennetään ehdotusaineiston nähtävilläolon jälkeen. Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtävillä asettamisesta.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä nähtävilläolon jälkeen. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitettulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtävillä. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma. Sweco. 22.5.2026.
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. Pihastamo. 28.5.2026.
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Sitowise. 20.4.2026.
- Hiilijalanjälkitarkastelu (Planect). Tampereen kaupunki. 21.5.2026.
- Tärinäselvitys. WSP. 27.5.2026.
- Rakennushistoriaselvitys ja inventointi. Sweco. 2.12.2024.

Selvitykset ja suunnitelmat ovat kokonaisuudessaan asemakaavan oheismateriaalina.

Kaavan ehdotusvaiheessa selvitetään rauhoitettujen lintujen pysyvät pesät.

5.1 Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelmassa on esitetty esimerkki asemakaavan mukaisesta ratkaisusta. Suunnitelman avulla on tarkasteltu, että asemakaavamuutoksen vaatimukset muun muassa liiketilojen, ulko-oleskelualueiden ja yhteistilojen määrästä ovat toteutettavissa. Suunnitelman avulla myös havainnollistetaan kaupunkikuvallista muutosta. Tarkempi toteutussuunnitelma tehdään rakentamislupavaiheessa.

5.2 Piha- ja hulevesisuunnitelma ja viherkerroinlaskelma

Pihasuunnitelmassa on esitetty asemakaavatasoinen yleissuunnitelma viitesuunnitelman mukaisille ulko-oleskelualueille. Hulevesisuunnitelmassa on tarkasteltu hulevesien hallintaan liittyviä vaihtoehtoja. Suunnitelmien avulla on tarkasteltu, että viherkertoimen tavoitetason saavuttaminen ja asemakaavamuutoksen vaatimukset vehreästä ja viihtyisästä oleskelupihasta ovat toteutettavissa.

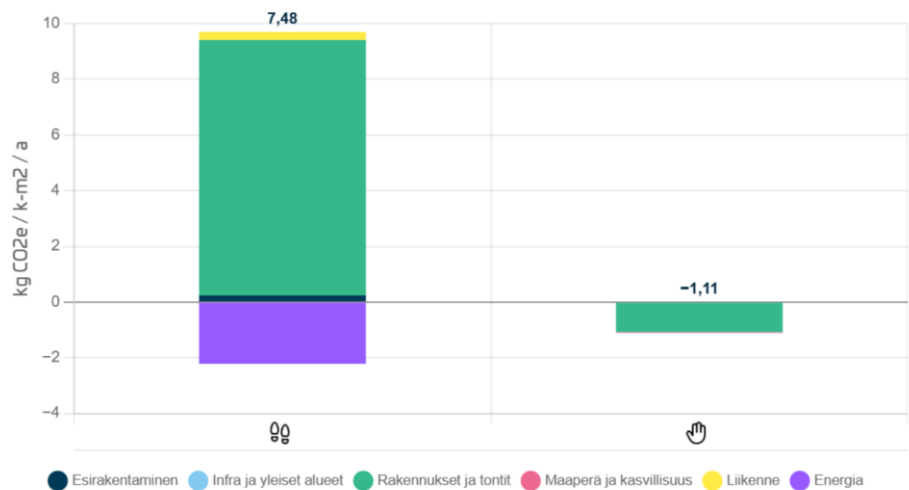
5.3 Hiilijalanjälkitarkastelu (Planect)

Kasvihuonekaasupäästöjen määrää on arvioitu uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect-työkalulla. Tavoitteena on tuottaa vertailukelpoista päästölaskentaa asemakaavoista.

Työkaluun syötetään asemakaavan aluevaraukset paikkatietoaineistona ja niille tunnetut lähtötiedot, kuten kerrosala, kerrosten määrä, maanalaisten kerrosten määrä ja niin edelleen. Alueen valmistumisajankohdaksi on valittu vuosi 2030, ja laskennallisena elinkaarena on käytetty rakentamisen jälkeistä ensimmäistä 50 vuotta, sillä ajanjakso on käytössä tarkastelujaksona rakennusten ilmastaselvityksissäkin.

Selvityksessä vertaillaan lähtötilannetta asemakaavamuutoksen mukaiseen lopputulokseen. Esirakentaminen on laskettu ohjelmiston oletusarvoisilla lähtötiedoilla kyseisessä sijainnissa ilman kohdekohtaisia tarkempia tietoja, joten laskennan tulos on sen osalta viitteellinen. Laskennassa on oletettu asuinrakennuksen lämmitystavaksi kaukolämpö. Jäähdyttämistä ei ole huomioitu.

Tulosten yhteenveto



Kuva 15 Pylväsdiagrammissa on esitetty hiilijalanjälki ja -kädenjälki hiilidioksidiekvivalenttikiloina per kerrosalaneliometri. Vihreällä on esitetty rakentamisen ja tummalla esirakentamisen osuus päästöistä. Keltainen väri kuvaa liikenteen päästöjä.

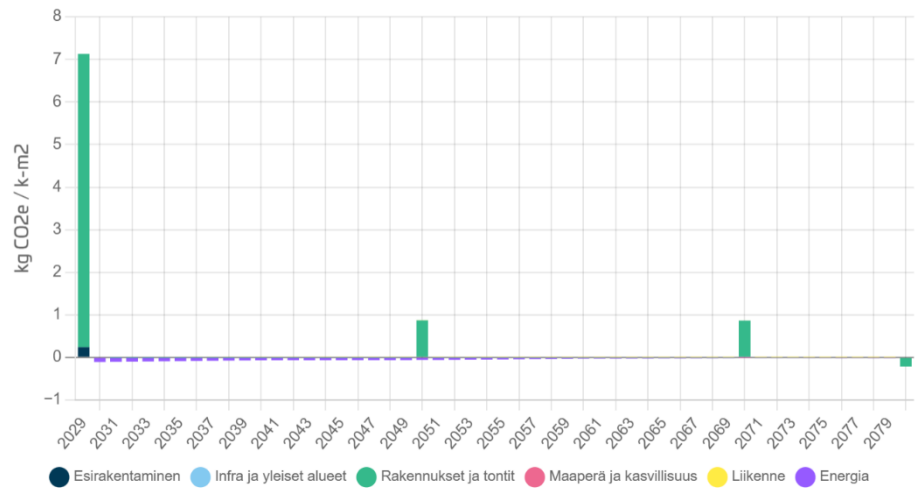
Planect-työkalulla arvioitiin rakentamisen kokonaispäästöiksi noin 1 570 tCO₂e, rakennuksen purkamisesta syntyviksi päästöiksi noin 30 tCO₂e ja liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla noin 64 tCO₂e.

Hiilikädenjäljen arvioitiin olevan tarkastelujaksolla noin 244 tCO₂e, mikä muodostui tässä tapauksessa laskennallisesti hiilivarastovaikutuksesta, mahdollisesta uudelleenkäytöstä ja materiaalien kierrättämisestä, rakennusjätteen hyödyntämisestä energiana ja karbonatisoitumisesta, kun hiilidioksidia sitoutuu betonirakenteisiin.

Purettavan matalan liiketilasiiven korkeampi energiankulutus korvautuu uudisrakentamisen matalammalla energiankulutuksella. Tästä syystä

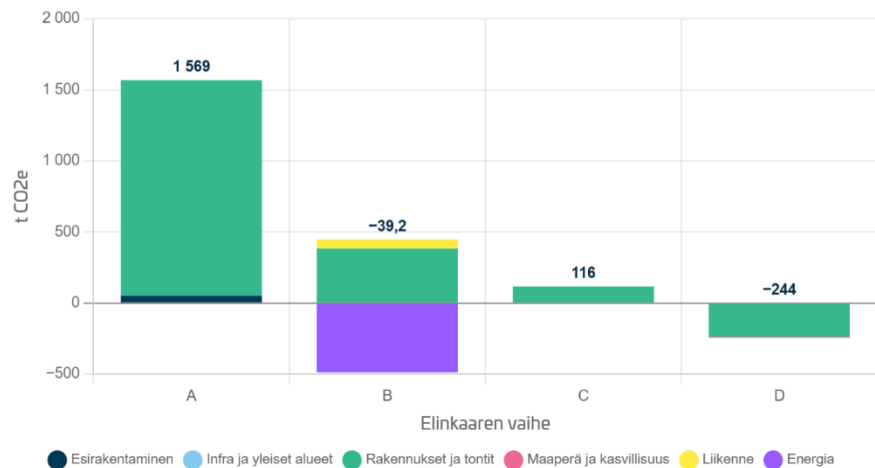
energian kokonaiskulutus pienenee ja energian päästöt näyttäytyvät negatiivisina hiilijalanjälkilaskelmassa.

Tulokset vuositasolla



Kuva 16 Tulokset vuositasolla. Diagrammista voidaan todeta, että rakentaminen tuottaa hankkeen alussa pääosan päästöistä. Myöhemmät päästöt syntyvät rakennuksen korjaamisesta.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva 17 Tulokset elinkaarivaiheittain. A: tuotanto- ja rakentamisvaihe, B: käyttövaihe, C: elinkaaren loppu, D: ilmastohyödyt.

Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 1650 tCO_{2e}. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 17,5 kg CO_{2e} hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, jos korjattavia kerrosneliöitä ei huomioida. Hiilikädenjäljeksi arvioitiin noin 1,8 kgCO_{2e} samoja kerrosalaneliötä kohden. Päästöt painottuvat hankkeen elinkaaren rakentamisvaiheeseen.

Päästöjä koskevat arviot on tehty kaavavaiheen lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen toteumaan. Rakentamisen päästöihin voidaan suunnittelun edetessä vaikuttaa erityisesti vähähiilisemmillä materiaalivalinnoilla. Liikenteen päästöjä voidaan vähentää edistämällä suunnitteluratkaisuissa ja toteutuksessa jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen houkuttelevuutta.

5.4 Tärinäselvitys

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen rautatieverkon tärinän riskivyyhykkeellä (riskialue 2), ja asemakaavavaiheessa on laadittu tärinäselvitys (WSP Finland Oy, 2026). Suunnittelualue ei ole rautatieverkon runkomelun riskivyyhykkeellä. Kohteessa mitattiin junien ohiajoista aiheutuvaa tärinää huhtikuussa 2026.

Tehtyjen raideliikenteen tärinämittausten perusteella kaavamuutoksen suunnittelualueen junaliikenteestä aiheutuva tärinä sijoittuu luokkaan A, eikä siten haittaa asumismukavuudelle tai rakennusten rakenteiden vaurioitumista pidetä todennäköisenä.

5.5 Rakennushistoriaselvitys ja inventointi

Suunnittelualueen rakennuksen rakennushistoriaa on selvitetty rakennushistoriaselvityksessä ja inventoinnissa (Sweco Finland Oy 2024). Virkamiestalo on suhteellisen alkuperäisessä kunnossa säilynyt, rakennusajankohtaa sekä ajan rakennustekniikkaa ja asuntotuotantoa hyvin edustava asuinrakennus.

Rakennus on monin osin perusteellisen korjauksen tarpeessa. Täydennysrakennettaessa erityisesti huomioitavia asioita ovat täydennysrakentamisen laatu ja sopivuus korttelialueelle, täydennysrakentamisen hyödyllisyys tontin olemassa olevalle asuinrakennukselle sekä mietitty, yhtenäinen ja toimiva sisäpiha. Korkeampaa asuinrakennusta korjattaessa tulisi myös vaalia alkuperäisiä suunnitteluratkaisuja sekä palauttaa mahdollisuuksien mukaan poistettuja elementtejä. Esimerkiksi vesikaton 1950-luvulle tyypillisestä materialiteetista tulisi pitää kiinni.

5.6 Rauhoitettujen lintujen pysyvät pesät

Suunnittelualueelle laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa rauhoitettujen lintujen pysyvien pesien selvitys, sillä lähialueella on tehty lajihavaintoja.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Kaavaa täydentää 7.4.2025 hyväksytty Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava. Kaava tuli voimaan kuulutuksella 16.6.2025.

Maakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja lisäksi se kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Maakuntakaava määrää kehittämään aluetta monipuolisena asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä. Tavoitteina ovat muun muassa monipuolinen yhdyskuntarakenne, kaupunkikuvan omaleimaisuus, laadukkaat asuinympäristöt sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edistäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen suunnittelumääräykseen sisältyy muun muassa lähivirkistysalueiden huomioiminen, ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden vaaliminen.

Maakuntakaava 2040: <https://tieto.pirkanmaa.fi>
Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia):
<https://kaava.pirkanmaa.fi/>

6.2 Yleiskaava

Kantakaupungin alueella on voimassa neljä eri yleiskaavaa: Kantakaupungin yleiskaava 2040 (2020) ja Keskustan strateginen osayleiskaava (2019) sekä näitä täydentävät Kantakaupungin vaiheyleiskaava 2021–2025 ja Keskustan strategisen osayleiskaavan vaiheittainen muutos (2025) ja Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2017–2021 (2023). Kaikki voimassa olevat yleiskaavamerkinnot ja -määräykset on koottu yhteen yleiskaavan kaavayhdistelmään.

Yleiskaavassa kaavan alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena, ja se sijoittuu ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle sekä kasvun ja elinvoiman

vyöhykkeelle. Kaava-alue on kävelykeskustana kehitettävällä hitaan liikkumisen alueella, jolla alueen monimuotoista kaupunkivihreää on myös vahvistettava. Alueella kehitetään jalankulkijoiden olosuhteita viihtyisien, monipuolisten, laadukkaiden ja esteettömien kävelyalueiden, kävelypainotteisten katujen, kävelykatujen ja -reittien avulla.

Tontti sijoittuu kaupunkivihreän kehittämisalueelle, jolla puuston latvuspeitteisyyden ja kerroksellisen kasvillisuuden määrää ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää on pyrittävä lisäämään nykytilanteeseen verrattuna. Alue sijaitsee keskustan valuma-alueella, jolla hulevesien luonnonmukaista hallintaa on edistettävä kokonaisvaltaisesti.

Suunnittelualueen korttelin itä- ja eteläpuolelle on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen virkistysyhteys, jota tulee kehittää luonnon monimuotoisuutta tukevana, latvuspeitteisyydeltään yhtenäisenä ja kaupunkikuvassa hahmotettavana viheryhteytenä. Suunnittelualueen korttelin itäpuolella kulkee urbaani jalankulkuakseli, jolla maankäytön ja toimintojen on tuettava alueen elävyyttä ja aktiivisuutta. Korttelin länsipuolella Hatanpään valtatiellä kulkee raitiotie.

Suunnittelualueen rakennus, Virkamiestalo, on tunnistettu kulttuuriympäristöarvoiltaan paikallisesti arvokkaaksi. Lähialueella on useita kulttuuriympäristöltään arvokkaita kohteita (Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025).

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:

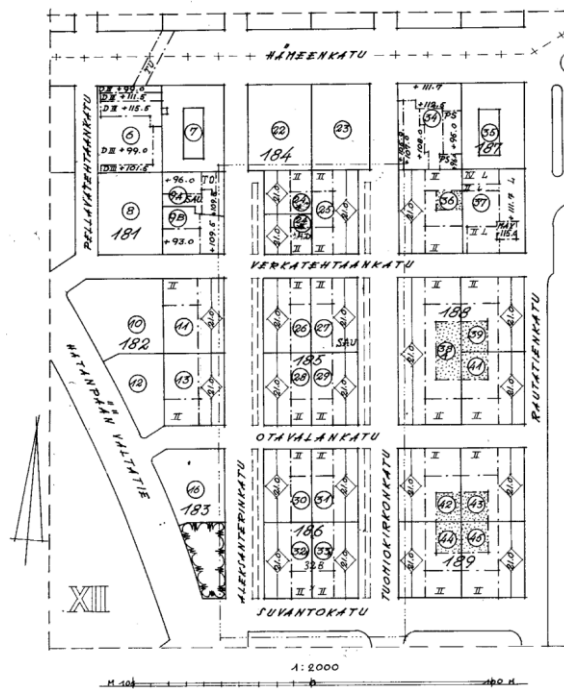
<https://www.tampere.fi/kantakaupungin-yleiskaavayhdistelma>

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1957 vahvistettu asemakaava nro 891. Kaavamuuos laadittiin katuistutusten uudelleenjärjestelemiseksi ja kaupunginosan pysäköintipaikkojen lisäämiseksi. Tonttien kaavamääräykset pysyivät ennallaan. Tontti on osoitettu asunto- ja liikekortteliksi. Kaavassa on osoitettu rakennusalat asuin- ja liikerakentamista varten. Toiselle rakennusalalle saa rakentaa keskimäärin 21 metriä korkean rakennuksen ja toiselle enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Kaavassa on ehdotettu katuistutuksia Aleksanterinkadun varrelle ja annettu yleismääräyksiä kaupunkikuvasta, esimerkiksi julkisivujen pihanpuoleisista seinistä ja piha-alueiden yhtenäisyydestä naapurien kanssa.

Ajantasa-aseமாகাवा: www.tampere.fi/ajantasa-aseமாகাवा

XII-KAUPUNGIN ASEMAKAAVAN MUUTOS
(KOIKEE KATUJESTUKSIA)



Kuva 18 Ote asemakaavakartasta nro 891. Suunnittelualue sijaitsee korttelissa nro 186 (Tampereen kaupunki, 1957).

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen strategia on perusta kaupungin johtamiselle. Se perustuu tunnistettuihin tulevaisuuden muutostekijöihin ja sisältää näkemykset kaupungin kehittämisestä vuoteen 2035 mennessä. Strategia on tehty yhdessä kaupungin henkilöstön, asukkaiden ja sidosryhmien kanssa. Strategia hyväksyttiin valtuustossa 10.11.2025.

Strategiassa tavoitellaan muun muassa asemakaavoitetun asuinkerrosalan sijoittumista ja kaupunkirakenteen sekoittuneisuutta joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin, asuntokannan monipuolistumista, viihtyisiä, yhteisöllisiä ja vetovoimaisia kaupunkitiloja sekä asuinalueita, keskustan elinvoimaisuuden vahvistumista, kestävien liikkumistapojen tukemista, CO₂-päästöjen ja energiankulutuksen vähentymistä sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisääntymistä.

Tekemisen kaupunki -strategiaan voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.tampere.fi/tampereen-strategia>.

Kehitysohjelmat ovat yksi keinoista saattaa kaupungin strategia sanoista tekoihin. Ne ovat keskeisiä välineitä merkittävien strategisten muutosten

toteuttamiseen. Kehitysohjelmat ovat laajoja, useita toimijoita yhdistäviä kokonaisuuksia ja niitä toteutetaan kaupunginhallituksen ohjauksessa.

Kehitysohjelmiin voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.tampere.fi/kehitysohjelmat>.

6.5 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Korttelisuunnitelma

Suunnittelualueen kortteliin 186 on laadittu vuonna 2017 oikeusvaikutukseton korttelisuunnitelma. Korttelisuunnitelma laadittiin yhteistyössä Tampereen kaupungin, Arkkitehdit MY:n sekä taloyhtiöiden ja kiinteistöjen kanssa. Korttelisuunnitelmassa tontille 1 Virkamiestalon kuusikerroksiselle asuinosaalle esitetään kahden kerroksen korotusta ja matalalle liikesiivelle neljän kerroksen uudisrakennusta. Rakenteellinen pysäköinti on esitetty järjestettäväksi korttelin tonteille 1, 4 ja 3 yhteisenä laajana kansirakenteena koko sisäpihan laajuisesti. Yhteinen piharatkaisu ei ole lähtenyt toteutumaan korttelissa.



Kuva 19 Havainnekuva korttelisuunnitelmasta (2017). Suunnittelualue merkitty kuvaan sinisellä nuolella.

Keskustan kehittämisohjelma

Tampereen keskusta 2040-kehittämisohjelma vuosille 2023–2040 hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 29.5.2023. Kehittämisohjelmassa

suunnittelualue kuuluu ydinkeskustan kaupan ja palveluiden alueelle. Lisäksi suunnittelualue lukeutuu Sorin alueelle, joka on matkailun, vapaa-ajan ja tapahtumien keskittymä ja yksi kehittämisohjelman kärkihankkeista.

6.6 Pysäköintipolitiikka ja liikennesuunnitelmat

Pysäköintipolitiikka

Tampereen pysäköintipolitiikan päivitys on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 17.1.2023. Siinä on esitetty muun muassa pysäköinnin strategiset linjaukset ja pysäköintipaikkojen määrää ohjaava mitoitussnormisto auto- ja pyöräpysäköinnille. Uusi pysäköintipolitiikka, joka ohjaa pysäköinnin kehittämistä aina vuoteen 2040 on laadinnassa. Tampereen pysäköintipolitiikan 2025-2040 -dokumentin luonnos on päivätty 17.3.2025.

Pysäköintipolitiikassa suunnittelualue kuuluu keskustan kävelyvyöhykkeeseen. Pysäköintipolitiikka mahdollistaa muun muassa ydinkeskustassa autottoman tai vähäautoisen tontin tarkoin määritellyin ehdoin. Ratkaisun toimivuus kaupunkirakenteessa on aina varmistettava asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Keskustan liikennejärjestelmäsuunnitelma

Kyttälä kuuluu keskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman suunnittelualueeseen. Liikennejärjestelmäsuunnitelman viimeisin raporttiluonnos on päivätty 17.3.2025. Raportti viedään kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi loppuviimeistelyjen jälkeen.

Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa hitaan liikkumisen alue kattaa asemakaavamuutoksen alueen. Keskustan hitaan liikkumisen alueella ja kävelyn pääreiteillä katuratkaisut suunnitellaan esteettömyyden erikoistason suunnitteluperiaatteita noudattaen.

6.7 Tonttijako

Asemakaavalla muodostuu korttelin 186 tonttia 1.

6.8 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaan liittyvässä viitesuunnitelmassa on esitetty yksi kaavan laatimisen aikaan mahdollisena pidetty toteutustapa. Yksityiskohtaisesti kaavan toteuttamista ohjataan rakentamislupavaiheessa.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä, joka toteutetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi. Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Viitesuunnitelma. Sweco. 22.5.2026.
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. Pihastamo. 28.5.2026.
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Sitowise. 20.4.2026.
- Tärinäselvitys. WSP. 27.5.2026.
- Rakennushistoriaselvitys ja inventointi. Sweco. 2.12.2024.

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Korttelisuunnitelma Kyttälä 186. Tampereen kaupunki ja Arkkitehdit MY. 2017.
- Korttelisuunnitelma Kyttälä 186. Rakennetun ympäristön selvitys. Arkkitehdit MY. 2017.
- Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella. Tampereen kaupunki ja Arkkitehtistudio M&Y. 2013.
- Tampereen ilmanlaatuselvitys. Ilmatieteen laitos. 2025.
- Tampereen kaupungin meluselvitys. Sitowise. 2022.
- Tampereen kehitysohjelmat ja niihin liittyvät selvitykset ja laskennat. Esimerkiksi:
 - Tampereen keskusta 2040. (29.5.2023)
 - Tampereen keskustan kaupallinen elinvoima 2026. (19.2.2026)
- Valtuustokauden 2021–2025 vaiheyleiskaavan selvitykset ja valmisteluaineistot. Esimerkiksi:
 - Kaupunkivihreän kehittämisalueiden selvitys. Tampereen kaupunki. 28.2.2024.
 - Tampereen kantakaupungin lämpösaarekeilmiö. Sitowise. 11.11.2022.
 - Tampereen keskusta Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Sitowise. 2/2024