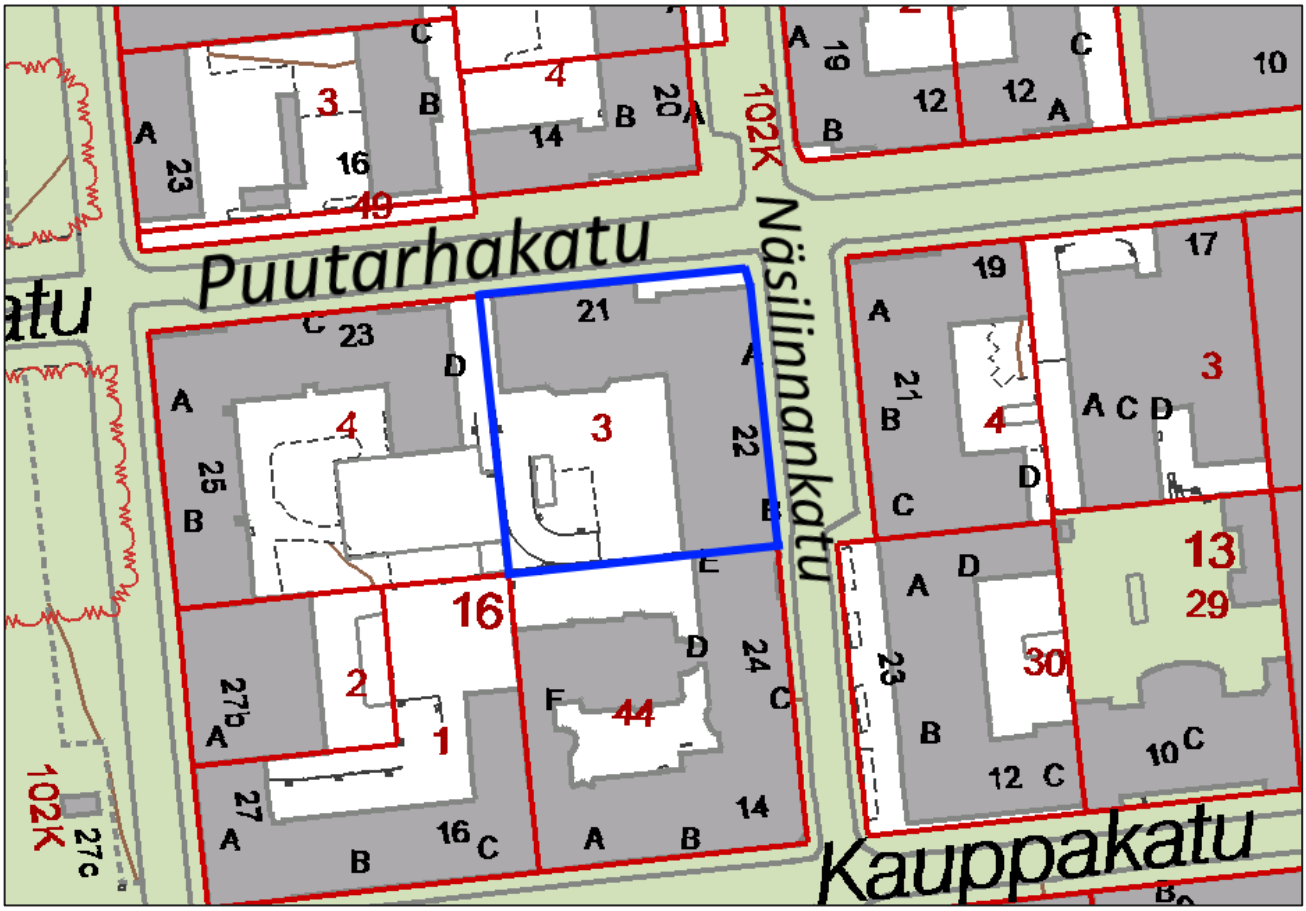
II (Tammerkoski), Näsilinnankatu 22, täydennysrakentaminen

Asemakaavan selostus

25.8.2025, tark 7.4.2026 ja 7.9.2026



Asemakaava nro **8761** **TRE:3530/10.02.01/2025**

II (Tammerkoski), Näsilinnankatu 22, täydennysrakentaminen

ASEMAKAAVA NRO 8761

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.8.2025 päivättyä ja 7.4.2026 sekä 7.9.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8761. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin II kaupunginosan koko korttelin nro 16 tonttia nro 3.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin IV kaupunginosan korttelin nro 16 tontti 3.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Altti Moisala

Diaarinumero:

TRE:3530/10.02.01/2025, 6.6.2025
TRE:7026/10.02.01/2018, 26.10.2018

Vireille tulo:

28.2.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

II (Tammerkoski), Näsilinnankatu 22, täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8761.

TIIVISTELMÄ

Keskustan täydennysrakentamista

Asemakaavalla mahdollistetaan Näsilinnankatu 22:ssa sijaitsevan tontin täydennysrakentaminen. Tontilla sijaitsee modernin aikakauden arkkitehtuurin arvokohde, joka suojellaan osittain.

Tontille voi rakentaa liiketilaa, toimistoja ja asuntoja.

Tontin rakennusoikeus kasvaa 3300 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Tontin nykyisen rakennuskokonaisuuden laajuus on n. 5500 k-m^2. Tonttitehokkuus on ollut 2,2.

Uudessa asemakaavassa rakennusoikeutta annetaan tontille yhteensä 8800 kem^2. Rakennusoikeus kasvaa noin 3300 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu asemakaavamuutoksen myötä 3,6. 800 kerrosneliömetriä tulee olla liike-, toimisto- tai työtilaa.

Modernin rakentamisen arvokohdetta suojellaan osittain

Asemakaavalla nykyisen rakennuskokonaisuuden korkeampi osa suojellaan, ja samalla mahdollistetaan sen korottaminen kahdella kerroksella.

Puutarhakadun varressa oleva kaksikerroksinen liikesiipi on tarkoitus purkaa. Sen paikalle on mahdollista rakentaa kuusikerroksinen rakennus, jonka ullakolle voi tehdä saunaosaston.

Kaavamuutoksella on merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristön arvoihin. Keskustaan saadaan kaavamuutoksen myötä lisää asuntoja, ja asukkaille kohtuullista pihatilaa.

Oleskelualueet tulevat pihakannelle

Tontin pysäköinti järjestetään kellaritasolla ja pihakannen alla. Asukkaiden ulko-oleskelualueet järjestetään pihakannelle. Pihalla tulee olla laadukasta oleskelutilaa ja monimuotoisuuden huomioivia istutuksia. Tontin nurkassa oleva puu ja sen kasvupaikka säästetään.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähettiin tiedoksi osallisille alkuvuodesta 2019. Vuoden 2019 suunnitelma on sittemmin todettu kannattamattomaksi ja suunnittelua on jatkettu eteenpäin aloitusvaiheessa saadun palautteen sekä hakijan muuttuneiden tavoitteiden pohjalta. Aloitusvaiheen palautteissa kritisoitiin mm. olemassa olevan rakennuksen korottamista, uudisrakennusten sijoittumista tontille sekä muistutettiin kohteen kulttuuriarvoista. Lisäksi toivottiin uuden rakentamisen olevan mahdollisimman matalaa, ajoyhteyden säilyvän viereiselle tontille sekä taloyhtiöille pysäköinnin ja jätehuollon yhteistä järjestämistä. Aloitusvaiheen nähtävilläoloaikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 5 mielipidettä. Palautteessa muun muassa toivottiin parempaa sovittamista ympäristöönsä ja kritisoitiin rakennuksen korottamista. Vaihtoehdon B todettiin olevan muodostuvan pihan kannalta parempi ja selkeämmän muotokielen sopivan paremmin moderniin rakennusperintöön. Kaavaehdotus on tehty vaihtoehto B:n pohjalta.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja yksi muistutus.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus ... 1
Tiivistelmä ... 3
Keskustan täydennysrakentamista ... 3
Tontin rakennusoikeus kasvaa 3300 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²) ... 3
Modernin rakentamisen arvokohdetta suojellaan osittain ... 3
Oleskelualueet tulevat pihakannelle ... 3
Asemakaavaprosessin vaiheet ... 4
Asemakaavan toteuttaminen ... 4
Sisällys ... 5
1 LÄHTÖKOHDAT ... 8
1.1 Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia keskustan ruutukaava-alueella ... 8
1.2 Luonnonympäristö ... 8
1.3 Rakennettu ympäristö ... 9
1.3.1 Vanhimman keskustan ruutukaava-aluetta ... 9
1.3.2 Modernin rakennuskulttuurin arvokohde ... 9
1.4 Liikenne ... 12
1.5 Tekninen huolto ... 12
1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt ... 13
1.6.1 Melu ... 13
1.6.2 Ilmanlaatu ... 13
1.7 Väestö ja palvelut ... 14
1.8 Tontin omistus ... 14
1.9 Aiemmin tehdyt suunnitelmat ... 14
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 15
2.1 Mitoitus ... 15
2.2 Rakennukset ... 15
2.3 Piha-alueet ... 15
2.4 Palvelut ... 16
2.5 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet ... 16
2.5.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet ... 16
2.5.2 Tavoitteiden toteutuminen ... 16
2.6 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset ... 17

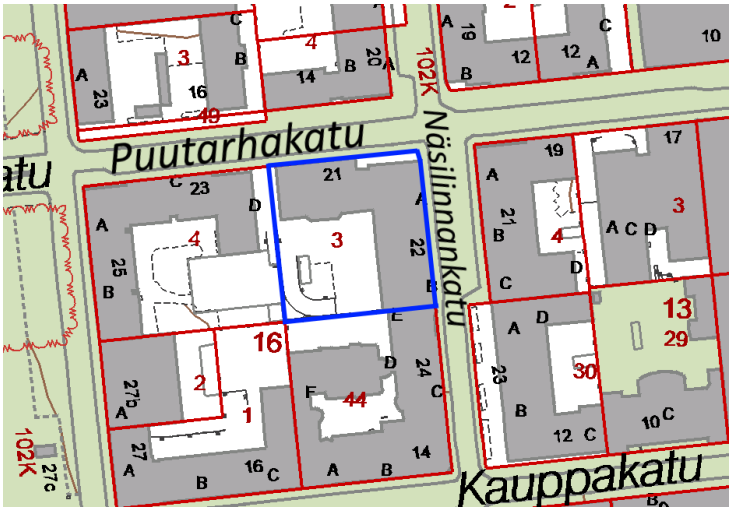
3 KAAVAN VAIKUTUKSET ... 17
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 17
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen ... 17
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin ... 17
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ... 18
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ... 19
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ... 19
3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen ... 19
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ... 20
3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö ... 20
3.5.2 Kulttuuriperintö ... 22
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) ... 23
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 23
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen ... 23
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet ... 24
4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana ... 24
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 24
4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus ... 25
4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana ... 25
4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen ... 25
4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen ... 26
4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen ... 28
5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET ... 29
5.1 Rakennusinventointi ... 29
5.2 Hulevesiselvitys ... 29
5.3 Planect-laskenta ... 30
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET ... 32
6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta ... 32
6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta ... 33
6.3 Voimassa oleva asemakaava on 1950-luvulta ... 35
6.4 Kaupungin strategiat ... 36
6.5 Tonttijako ... 36

6.6 Pohjakartta ... 37
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 37
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 37
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 37
7.3 Toteutuksen seuranta ... 37
8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA ... 37
8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ... 37

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia keskustan ruutukaava-alueella

Kaava-alue sijaitsee Tampereen II eli Tammerkosken kaupunginosassa. Asemakaavan muutos koskee korttelin 16 tonttia 3, jonka koko on 2430m². Alue rajautuu pohjoisessa Puutarhakatuun, idässä Näsilinnankatuun ja muissa suunnissa korttelin muihin tontteihin.



Kuva 1 Suunnittelualue virastokartalla. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä.

1.2 Luonnonympäristö

Alue on tasoitettua ja täysin rakennettua kaupunkiympäristöä

Tampereen keskustan länsiosa eli Tammerkosken kaupunginosa on suunnittelualueen kohdalla tasoitettua kaupunkimaata. Alue on ollut kaavoitettu ja ilmeisesti rakennettu jo 1800-luvun alusta alkaen.

Tontin etelälaidalla, pääosin etelänpuoleisella tontilla sijaitsi Valkiakallio eli Junovuori. Se oli ympäristöstään selkeästi, noin 10 metriä, korkeammaksi erottuva kalliomäki, joka toimi ainakin 1800-luvun loppupuolella kaupunkilaisten ajanviettopaikkana. Mäki louhittiin pois 1900-luvun alussa ja tilalle rakennettiin Säästöpankin talo.

Alkuperäistä luontoa ei ole enää jäljellä. Alueelta ei ole havaintoja suojeltavista lajeista tai luonnonympäristöistä. Korttelin sisällä on muutama yksittäinen puu, ja Puutarhakadun toisella puolella on katupuurivistö. Hämeenpuistossa on lisää viherympäristöä.

Tontin lounaiskulmassa, korttelin keskellä, on pieni maanvarainen alue kellariin johtavan ajorampin vierellä. Se tarjoaa tilan parille pienikokoiselle puulle. Pihakannen päällä istutusaltaassa on runsaat pensaat.

1.3 Rakennettu ympäristö

1.3.1 Vanhimman keskustan ruutukaava-aluetta

Näsilinnankadun (aiemmin Västra Långgatan eli Läntinen pitkäkatu) ja Puutarhakadun linjaukset ovat peräisin kaupungin perustamisen yhteydessä vahvistetusta asemakaavasta vuodelta 1779, jonka piirsi maanmittari Daniel Hall. Korttelin itäpuolen tontit näkyvät ensi kertaa Gustaf Adolf Tuderuksen kaavakartassa vuodelta 1805. Nykymuodossaan kortteli alkaa olla Engelin asemakaavassa vuodelta 1830, joka määritteli Hämeenpuiston muita katuja leveämmäksi.

Alue muodostuu ruutukaavan mukaisista kortteleista. Korttelit ovat isoja, ja niissä on piirteitä historian eri vaiheista. Katutila on pääosin rakennusten reunustama. Rakennuksia on myös kortteleiden sisäosissa. 1900-luvun alkupuolen rakennukset muodostavat tiiviitä tontit täyttäviä kokonaisuuksia, kuten suunnittelualueen eteläpuolella oleva Säästöpankin talo. Tontit, joiden rakennukset ovat peräisin myöhemmältä ajalta, ovat väljempiä ja niissä erottuu korkeammat asuinrakennukset ja matalammat liikesiivet. Puutarhakadun varrella on havaittavissa vuoden 1956 asemakaavasta peräisin oleva selkeä rytmi, jossa korkeammat rakennusten päädyt vaihtelevat matalampien liikesiipien ja osin avautuvien piha-alueiden välillä.

1.3.2 Modernin rakennuskulttuurin arvokohde

Tontilla sijaitsee Kaija ja Heikki Sirénin vuosina 1966-67 suunnittelema modernistinen liike- ja asuinrakennus, joka on otettu käyttöön vuonna 1968. Käyttötarkoitus on säilynyt samana vuosien aikana, vaikka toimijat ovat vaihtuneet. Rakennuksen korkea ja matala osa seuraavat Puutarhakadun vaihtelevaa mittakaavaa. Rakennus on sovitettu huolellisesti viereiseen 1900-luvun alun arvorakennukseen. Tumma klinkkerijulkisivu poikkeaa kuitenkin huomattavasti naapuritalojen ilmeestä, mikä luo rakennukselle voimakkaan vaikutelman lähiympäristössä.

Rakennus koostuu kahdesta mittasuhteiltaan harmonisesti toisiinsa sovitetusta, selkeämuotoisesta massasta. Näsilinnankadun varressa on suurempi, kuusikerroksinen rakennusosa. Kaksi alinta kerrosta on sisäänvedetty hieman kauemmaksi katulinjasta kuin ylemmät kerrokset. Sisäänveto on samalla korkeudella kuin viereisen 1900-luvun alkupuolen rakennuksen graniittijulkisivu. Samoin räystäskorkeus on sovitettu viereisen rakennuksen räystääseen. Lisäksi nauhaikkunoiden linjat on osittain sovitettu viereisen rakennuksen vaakasuoriin julkisivukoristeisiin. Puutarhakadun kulmassa on pieni rakentamaton alue, joka leventää

jalkakäytävää sillä kohtaa. Sisäänajo kortteliin on Puutarhakadun puolelta. Korttelin sisäpuolella on pihakansi, jonka alla on parkkihalli sekä ajoluiska halliin. Rakennuksen alimmassa kerroksessa on liikehuoneistoja, ylemmissä muun muassa erilaisia toimistotiloja. Puutarhakadun puoleinen rakennuksen osa on kaksi kerrosta korkea. Sisällä on tilaa ravintolalle ja muille vapaa-ajan palveluille. Rakennus on verhoiltu klinkkerilaatoilla ja siinä on nauhaikkunat. Betonirakenteinen pilari-palkkirunko on mahdollistanut sisäseinien vapaan sijoittelun.

Rakennus on julkisivuiltaan hyvin säilynyt. Julkisivuihin on toteutettu vain vähäisiä muutoksia, mutta sisätiloissa on tehty paljon muutoksia eri toimijoiden tarpeiden mukaan. Alkuperäinen huonejärjestys on lähes kokonaan muuttunut. Rakennuksen porrashuoneet ovat sisätiloiltaan parhaiten säilyneet.

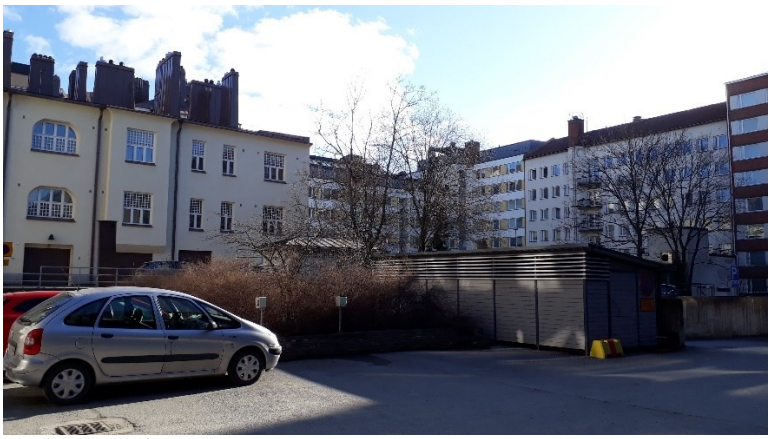
Kuva 2 Valokuva Tampereen Keskuksesta Puutarhakadun ja Näsilinnankadun risteyksestä. Lähde: Kiinteistö Oy Tampereen Keskus, Rakennetun ympäristön inventointi, Aihio Arkkitehdit Oy.

Kuva 3 Valokuva Puutarhakadulta, edustalla matala kaksikerroksinen osa ja taaempana korkeampi kuusikerroksinen osa.

Kuva 4 Valokuva Puutarhakadulta matalammasta osasta sekä portti korttelin sisäpihalle.

Kuva 5 Valokuva sisäpihalta. Kuvassa nykyisen rakennuksen matalampi osa ja ulkoporras.

Kuva 6 Valokuva sisäpihalta. Kuvassa nykyisen rakennuksen korkeampi osa ja huollon yhteyksiä.



Kuva 7 Valokuva sisäpihalta kohti korttelin muita rakennuksia.

Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012-selvityksessä rakennus on luokiteltu arvokkaaksi modernin rakennuskulttuurin kohteeksi. Selvityksessä todetaan, että rakennuksen pelkistetty geometrinen muodonanto ja nauhaikkunat ilmentävät tyypillistä modernin aikakauden arkkitehtuuria. Rakennus on harvoja Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelemia rakennuksia Tampereella. Rakennus on nostettu mukaan myös Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2024-selvitykseen paikallisen arvoalueen kohteena.

Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas.

1.4 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa, hyvien kulkuyhteyksien varrella. Viereistä Puutarhakatua kulkee keskustan pyöräilyn pääreitti, ja lähimmät ratikka- ja bussipysäkit ovat parin sadan metrin päässä. Autoille käytettävissä oleva katuverkko ja kadun varren pysäköintipaikat ympäröivät koko korttelin. Tontilla on pihapysäköintiä ja pihakannen alainen pysäköintihalli. Puutarhakatua uudistetaan parhaillaan Vanhankirkonpuiston ja Hämeenpuiston välisellä osuudella. Katuremontti jatkuu vuoteen 2026 saakka.

Korttelin toisella puolella kulkevaa Hämeenpuistoa pitkin kulkee myös pyöräilyn pääreitti, ja autolla siitä pääsee melko suoraan Rantaväylälle ja moottoritielle Helsingin suuntaan.

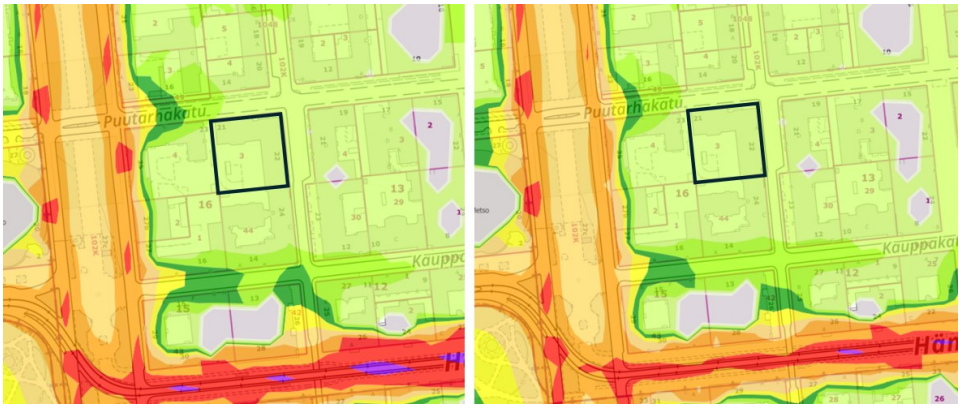
1.5 Tekninen huolto

Kaava-alueen tontit on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon.

1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

1.6.1 Melu

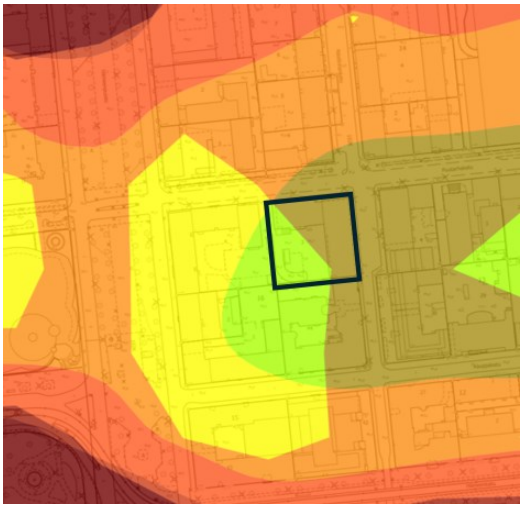
Suunnittelualueella on vain vähäisesti Puutarhakadulta ja Näsilinnankadulta kantautuvaa liikennemelua.



Kuva 8 Vasemmalla melun 2022 päiväajan keskiäänitaso ja oikealla ennuste melun 2040 päiväajan keskiäänitaso. Suunnittelualue on merkitty sinisellä.

1.6.2 Ilmanlaatu

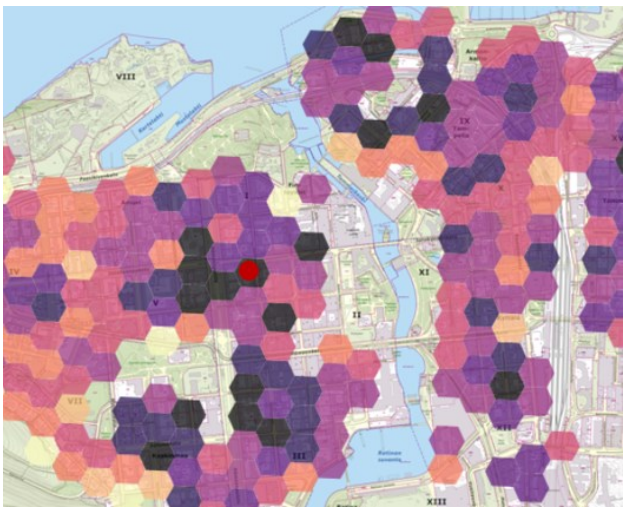
Ilmanlaatu on suurimmassa osassa Tampereen kaupunkiseutua hyvää tai tyydyttävää. Vilkasliikenteisimpien katujen lähialueilla typpidioksidin ja katupölyn pitoisuudet voivat kuitenkin ylittää ilmanlaadun kansalliset ohjearvotasot. Kaava-alueen ympäristössä Puutarhakadulla ja Näsilinnankadulla ilmanlaatu on hyvä.



Kuva 9 Ilmanlaatu suunnittelualueella. Suunnittelualueella PM10 (pienhiukkaset, enintään 10 mikrometriä) vuorokauden ohjearvon pitoisuustaso on >40µg/m3 ja NO_2 (typpidioksidi) vuorokauden pitoisuusluokka on >60µg/m3.

1.7 Väestö ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa, lähellä monipuolisia palveluita. Lyhyen matkan päässä on useita ruokakauppoja, vaateliikkeitä, ravintoloita ja erikoisliikkeitä. Alle puolen kilometrin päässä ovat muun muassa pääkirjasto Metso, Wivi Lönnin koulu, kaksi teatteria ja useita museoita.



Kuva 10 Asukastiheys hehtaarilla 28.03.2024 keskusta-alueella. Suunnittelualue on osoitettu punaisella ympyrällä.

Suunnittelualueen asukastiheys hehtaarilla on keskustan alueen tiheimpiä. Keskustan palvelualueella väestössä korostuu n. 20-35-vuotiaiden osuus. Yhden hengen asuntokuntia on 60% asuntokunnista. (Tampere alueittain, vuoden 2020 tilastot.)

1.8 Tontin omistus

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Tampereen keskus.

1.9 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaavan aloitusvaiheessa esiteltiin viitesuunnitelma, jossa terassoituva uudisrakennus sijoittui matalan liikesiiven paikalle ja siitä etelään päin.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 8800 k-m². Aiemmin rakennusoikeutta on ollut 5500 k-m², joten rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella noin 3300 k-m². Tonttitehokkuus muuttuu 2,2:sta 3,6:ksi. Rakennusoikeutta voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisesti sekä asuin- että toimisto- ja liikerakentamiseen, mutta vähintään 800 kerrosneliötä tulee käyttää liike-, toimisto- ja työtiloina.

Asumiseen käytetystä kerrosalasta 1,5 % pitää toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajan tiloina. Kellariin ja pihakannen alle on mahdollista toteuttaa pysäköintipaikkoja ja muita tiloja annetun rakennusoikeuden lisäksi, eikä kellariin tehtäviä liiketilojen varastoja lasketa mukaan kerrosalaan.

2.2 Rakennukset

Nykyinen korkeampi rakennus Näsilinnankadun varressa suojellaan ja sille on määritelty korottamisen mahdollistava rakennusala. Kahden kerroksen korotus on mahdollinen 0,5 m sisäänvedolla nykyisestä julkisivupinnasta. Korotus saa yltää enintään korkeusasemaan +120, joka on noin 27,5m kadun pinnasta.

Nykyistä Puutarhakadun varressa olevaa kaksikerroksista liikesiipeä ei suojella. Se on korvattavissa kuusikerroksisella uudisrakennuksella, jonka päälle tulevaan ullakkokerrokseen on mahdollista rakentaa saunaosasto asukkaiden käyttöön. Rakennuksen räystäs saa olla enintään korkeudella +113 merenpinnasta, joka vastaa 20,7m korkeutta kadun pinnasta.

Uudisrakennuksen rakennusala on kiinni vanhassa rakennuksessa. Rakennusala on rakennusoikeuteen nähden väljä. Uudisrakennuksen ja suojeltavan rakennuksen väliin tulee toteuttaa sisäänvedetty nivelosa. Rakennuksen länsipäädyn paksuus on rajattu 18 metriin. Uudisrakennuksen julkisivut tulee toteuttaa pääosin vaaleina.

Kellariin saa toteuttaa liikehuoneistojen varastotiloja siten, että ne eivät kuluta tontille määriteltyä rakennusoikeutta.

Rakennukset tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset arvot huomioiden ja ympäristöön sovittaen.

2.3 Piha-alueet

Piha-alueelle on mahdollista rakentaa kansipiha. Kansipihalle on toteutettava kasvikattoa ja korkeita pensasistutuksia. Leikkiin ja oleskeluun

soveltuvaa aluetta pitää olla 10% verran tontilla asumiseen käytettävästä kerrosalasta. Kansipihalle on määritelty likimääräinen korkeusasema. Kansipihan ja maantason alle saa tehdä pysäköintitilan ja muita tiloja. Tontin lounaiskulmassa oleva puu on merkitty säilytettäväksi.

Tontin läpi on toteutettava ajoyhteys korttelin tontille 44, joka sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella. Ajoyhteyden sijainti on merkitty kaavakartalle ohjeellisena. Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vain kolme.

2.4 Palvelut

Rakennusten kadun puoleisille julkisivuille tulee sijoittaa liiketiloja. Polkupyöräpaikkoja tulee olla Tampereen pysäköintipolitiikan mukaisesti osoitettu määrä. Koska hanke toteuttaa pysäköintipolitiikassa esitellyt autottoman tai vähäautoisen hankkeen kriteerit, autopaikkojen osalta vaaditaan vain kolme liikuntaesteisille tarkoitettua autopaikkaa. Kaava kuitenkin mahdollistaa autopaikkojen toteuttamisen tontille mahdollistamalla pihakannen ja pysäköintihallin rakentamisen.

Muun muassa hulevesien käsittelyä, tulvareittejä, pysäköintiä ja kulkuteitä voi järjestellä myös tontin ulkopuolella, kunhan järjestelyistä tehdään sopimukset.

2.5 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.5.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat. Olemassa olevan rakennuksen arvot huomioidaan suunnittelussa.

2.5.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuvallinen laatu

Rakennushankkeen kaupunkikuvallista laatua varmistamaan kaavahankkeesta esiteltiin kaksi luonnosvaihtoehtoa kommentointia varten. Nyt esiteltävällä kaavaratkaisulla kaupunkikuvaan tulee sekä parannuksia että heikennyksiä. Tavoitteiden toteutumista on esitelty tarkemmin kaavan vaikutusten arvioinnissa.

Viihtyisyys

Alueen viihtyisyyttä pyritään parantamaan pihakannen päälle rakennettavalla ulko-oleskelualueella. Uudisrakennuksen sijoittuminen parantaa pihan kokoa. Oleskelualuetta tulee olla vähintään 10% asumisen kerrosalasta, ja siihen on määrätty minimimäärä istutuksia. Tontin nurkassa oleva puu ja sen kasvupaikka säilytetään.

2.6 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kohoavan tonttitehokkuuden myötä asuntoja ja asukkaita sekä tulee lisää. Osa tontin rakennusten tiloista tulee säilymään liike- ja toimistokäytössä ja niissä olevia palveluja säilyy ja kehittyy. Pihakannelle rakennettava ulko-oleskelutila istutuksineen tulee tarjoamaan nykyistä parempaa pihaympäristöä asukkaille. Korkeammat rakennukset ja pihakansi vaikuttavat naapuruston ja katutilan maisemiin sekä valaistusoloihin: avaria näkymiä ja auringonvaloa on vähemmän.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan muutoksella lisätään asuntojen määrää Tampereen keskusta-alueella. Uusia asuntoja koskevat terveellisyyttä, turvallisuutta ja esteettömyyttä vaativat lait ja asetukset, joiden täytäntöönpanoa valvoo rakennusluvat myöntävä kaupungin rakennusvalvonta. Pihakansi mahdollistaa tontin asukkaille nykyistä enemmän autoliikenteestä eroteltua ulko-oleskelutilaa. Ajorasitteella turvataan pelastusajoneuvon pääsy eteläpuolen tontille.

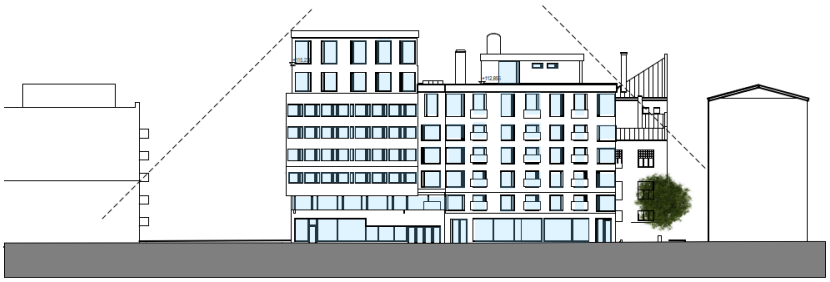
Aiempaa korkeammat rakennukset vähentävät ympäröivien katutilojen suoraa auringonvaloa ja luonnollista valaistusta. Suunnittelualueella on vain vähäisesti liikennemelua.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Puutarhakadun asukasmäärä kasvaa vähäisesti. Täydennysrakentaminen on havaittavissa naapurirakennuksista avautuvissa näkymissä. Muuttuvat näkymät voidaan kokea positiivisena tai negatiivisena. Positiivisena voidaan

kokea esimerkiksi kaupunkikuvan laadun parantuminen, negatiivisena rakentamisen määrän lisääntyminen näkymissä. Nykyisen rakennuksen korottamisella voi olla varjostavaa vaikutusta viereisten rakennusten alimpiin asuntoihin. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen nykyisten asukkaiden elinympäristöön.

Kuva 11 Viitesuunnitelman varjostustarkastelu kevätpäivätasauksen aikaan klo 15.00. Ekman Arkkitehdit 2026.



Kuva 12 Viitesuunnitelman julkisivu pohjoiseen Puutarhakadulle. Kuvassa on esitetty valokulmatarkastelu, jonka avulla voidaan havainnollistaa uudisrakentamisen vaikutusta viereisten asuinrakennusten valoisuuteen. Ekman Arkkitehdit 2026.

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

Nykyisellään jo voimakkaasti muokatulla tontilla lisärakentaminen ei tule muuttamaan merkittävästi maa- ja kallioperää. Kaavoitettava tontti ei kuulu pohjavesialueelle.

Suunnittelualueella on tarvetta paremmalle hulevesien hallinnalle. Nykyisellään viereisen tontin hulevesiä kulkeutuu tontille, ja lähikortteleissa on tulvimisen riskiä. Asemakaavamuutoksella ohjataan hulevesien parempaan hallintaan suunnittelualueella. Hulevesien käsittelyä koskeva määräys ohjaa viivyttämään hulevesiä Tampereen kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Tontilla sijaitsevan nykyisen rakennuksen korkeampi osa suojellaan. Matalan osan purkaminen tuottaa rakennusjätettä. Uudisrakentaminen, erityisesti betonilla, tuottaa ilmastoon haitallisesti vaikuttavia hiilidioksidipäästöjä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen keskusta-alueella mahdollistaa useammalle autottoman arjen, jolla voi olla ilmastopäästöihin vähentävä vaikutus.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole todettu harvinaisten tai uhanalaisten lajien tai biotooppien esiintymiä. Monimuotoisuutta ohjataan huomioimaan pihakannelle tulevissa istutuksissa. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Tontin lounaiskulman puu ja sen kasvupaikka säilytetään.

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

Uudisrakentamisella tiivistetään yhdyskuntarakennetta kaupungin keskustassa. Asemakaavamuutoksella on suotuisia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen, koska asukasmäärä kasvaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja joukkoliikenteen palveluiden alueella.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien jalankulun ja pyöräilyn reittien varrella ja keskustan palvelut ovat kävelymatkan päässä.

Kaavassa edellytetään tontille vain kolme pysäköintipaikkaa, koska hanke täyttää vähäautoisen kaavan kriteerit. Autolla pääsee kulkemaan tontille ja tontilta pois. Alueen kadunvarsipaikat ja pysäköintilaitokset mahdollistavat vierailijoiden pysäköinnin. Pysäköintiä tulee säilymään myös tontilla maan- ja pihakannen alaisissa pysäköintitiloissa.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavalla mahdollistettu uudisrakentaminen tapahtuu keskusta-alueella, jossa on kaikki teknisen huollon järjestelmät saatavilla, mukaan lukien kaukolämpö.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaava-alueen nykyinen rakennus on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä ja edustaa modernia rakennusperintöä. Rakennus on arkkitehtuuriltaan linjakas ja selkeä, ja kokonaisuutta jäsentävät erilaiset hienovaraiset sisäänvedot. Korttelissa, jossa suunnittelualue sijaitsee, on eri-ikäisiä ja arkkitehtuuriltaan ja kattomuodoiltaan vaihtelevia rakennuksia. Rakennukset ovat korttelissa pääosin saman korkuisia ja niiden räystäslinja on yhtenäinen ja kortteli muodostaakin varsin yhtenäisen kokonaisuuden. Korttelirakenne on avoimempi Puutarhakadun puolelle, jonka kaupunkirakenteessa vuorottelevat korkeammat rakennusten päädyt sekä matalammat liiketilasiivet. Myös Näsilinnankatu on rakennuksiltaan ja korkeuksiltaan varsin yhtenäinen kokonaisuus.

Uusi asemakaava mahdollistaa kuusi kerrosta korkean uudisrakennuksen ullakoineen. Olemassa olevan rakennuksen korkea osa suojellaan ja sitä on mahdollista korottaa kahdella kerroksella.

Kuva 13 Viitesuunnitelman havainnekuva Näsilinnankadulta. Ekman Arkkitehdit 2026.

Kuva 14 Näkymäkuva Puutarhakadulta kohti itää. Ekman Arkkitehdit 2026.

Nykyistä merkittävästi tehokkaampi uudisrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa.

6-kerroksinen uudisrakennus nykyisen rakennuksen matalan osan paikalla poikkeaa Puutarhakadun yhtenäisestä ja 1970-luvun asemakaavassa osoitetusta matalien ja korkeampien rakennuksien osien rytmistä. Puutarhakadun osuus tontin kohdalla muuttuu varjoisemmaksi ja umpikorttelimaisemmaksi. Toisaalta ratkaisu mahdollistaa korttelipihan paremman laadun ja tilan. Uudisosan värityksen ohjaamisella vaaleaksi pyritään vähentämään vaikutuksia alueen valoisuuteen.

Rakennuksen korkea pääosa säilyy ja huomioidaan suojelumerkinnällä. Suojelumerkintä turvaa vaikutusalueellaan nykyisen rakennuksen rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Uudisrakentaminen tontille heikentää suojeltavan rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa. Uudisrakentamista ohjaavilla kaavamääräyksillä rakennuksen alkuperäinen hahmo ja julkisivuratkaisut ovat kuitenkin tunnistettavissa.

Nykyinen rakennus korotuksineen nousee korttelin korkeimmaksi kohdaksi, mikä heikentää korttelikokonaisuuden yhtenäistä ilmettä. Korttelia laajemmin tarkasteltuna vastaavia korotuksia tai vastaavan korkuisia uudisrakennuksia on asemakaavalla sallittu sekä toteutettu muissa lähialueen kortteleissa, Kuninkaankadun ja Puutarhakadun kulmassa (kortteli 13) sekä Kuninkaankadun ja Kauppakadun kulmassa (kortteli 12). Korotus voi laadukkaasti toteutettuna myös täydentää arvorakennusta onnistuneesti uudella kerrostumalla.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas Säästöpankin talo 1900-luvun alusta. Suunnitelmat tulevat muuttamaan

rakennuksen ympäristöä. Pihakansi nousee nykyistä maanpintaa korkeammalle. Nykyinen, Säästöpankin taloa mukaileva suojellun rakennuksen räystäslinja tulee edelleen erottumaan, mutta korotusosa nousee selvästi naapurirakennusta korkeammalle.

Suunnittelualue on osoitettu asemakaavamääräyksellä kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi korttelialueeksi. Rakentamisen soveltuvuutta kaupunkikuvaan sekä uudisrakentamisen laatua ohjataan kaavamääräyksillä.

Kuva 15 Näkymä korttelin keskeltä kohti kaava-aluetta. Ekman Arkkitehdit 2026.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Olemassa oleva liike- toimisto- ja asuinrakennuskokonaisuus on todettu rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi modernin rakennusperinnön kohteeksi. Asemakaavan mahdollistama muutos tulee heikentämään kokonaisuuden arvoja.

Nykyinen Sirénien massoitteluratkaisun sommitelma tulee rikkoutumaan rakennuksen korotuksen ja matalan osan purkamisen myötä. Uudisrakentamisen sijoittuminen kiinni suojeltavaan rakennukseen tulee aiheuttamaan muutoksia ja purkamista suojeltavan rakennuksen seinärakenteissa sekä muuttamaan sen kaupunkikuvallista luonnetta.

Muutoksen vaikutusta pyritään rajoittamaan kaavamääräyksillä. Rakennuskokonaisuuden korkeampi osa tullaan säilyttämään

suojelumerkinnällä. Museoviranomaiselle tulee mahdollisuus lausua rakennukseen tehtävistä purku- ja muutostöistä. Suojeltavan rakennuksen hahmon ja mittasuhteiden säilyttämiseksi uudis- ja korotusosat on määrätty erottumaan suojeltavasta osasta sisäänvedoilla. Uudisrakentamista ohjataan sopeutumaan ympäristöönsä. Korotusosan yhtenäisyys sovittaa sitä selkeäpiirteisen modernistiseen suojeltavaan rakennukseen.

Tontille ei sijoitu muinaismuistoja.

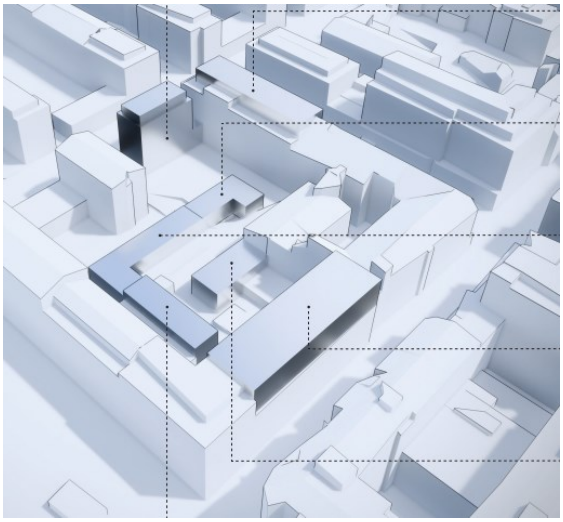
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Purkaminen ja uudisrakentaminen tuovat tuloja rakennusalan yrityksille ja työllistävät rakennusalan työntekijöitä. Uudet asunnot luovat tarjontaa Tampereen asuntomarkkinoille, mikä saattaa vähentää paineita asuntojen hinnannousulle. Asemakaavan vaatimus liike- ja toimistotilojen määrästä turvaa yrityksille sopivien tilojen määrää kaupungin keskustassa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 28.2.2019. Ennen kaavamuutoksen käynnistämistä tarkasteltiin vaihtoehtoja täydennysrakentamiselle korttelitasolla. Korttelin muut maanomistajat eivät olleet kiinnostuneita tonttinsa kehittämisestä.



Kuva 16:kuvaote korttelitarkastelusta. Tupa architecture ja Jolma arkkitehdit 2018.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tontin täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat. Tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asumisen lisääminen keskusta-alueella.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessin aikana on todettu, että nykyisellä rakennuksella on rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, joita tulisi säilyttää. Kaavamuutoksen hakijoiden toimesta on selvitetty hankkeen taloudellista kannattavuutta. Kaavamuutoksessa pyritään sovittamaan yhteen näitä tavoitteita. Asemakaavasta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa kaupunkikuvallisten vaikutusten arvioimiseksi.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Luonnosvaiheessa laadittiin kaksi toisistaan poikkeavaa kaavaluonnosta. Molemmissa vaihtoehdoissa tontin nykyisen rakennuksen korkeampaa osaa suojeltiin ja mahdollistettiin täydennysrakentaminen kortteliin. Rakennusoikeudellista kerrosalaa oli molemmissa vaihtoehdoissa osoitettu tontille 9000 kerrosneliömetriä. Pääkäyttötarkoituksen mukaisesti rakennusoikeutta voi käyttää asuin-, toimisto- ja liikerakentamiseen.

Olemassa olevan rakennuksen korottaminen oli mahdollista molemmissa kaavavaihtoehdoissa. Vaihtoehdoissa uudisrakennus on sijoiteltu eri tavoin ja korkeamman osan korottamisessa käytettiin erilaisia ratkaisuja.

Vaihtoehdossa A korkeampaa rakennusta esitettiin korotettavaksi kahdella kerroksella siten, että ylempi kerros olisi useammalla metrillä sisäänvedetty julkisivulinjasta. Ratkaisu olisi mahdollistanut valokulman paremman toteutumisen Näsilinnankadun yli, mutta porrastamista pidettiin huonosti nykyisen rakennuksen selkeämuotoiseen ilmeeseen sopivana. Vaihtoehdossa B korotus oli yhtenäinen kahden kerroksen osalta.

Vaihtoehdossa B kahden kerroksen korotus on määritelty kummankin kerroksen osalta yhtenäiseksi, 1 m sisäänvedolla nykyisestä julkisivupinnasta. Rakennus saa yltää enintään korkeusasemaan +120, joka on noin 27,5 m kadun pinnasta.

Vaihtoehdossa A pihan uudisrakennus oli sijoitettu siten, että sen pääty tulee kohti Puutarhakatua, irrallaan suojellusta rakennuksesta. Puutarhakadun varressa vanhan kaksikerroksisen liikerakennuksen julkisivulla oli suojelumerkintä. Uudisrakennukselle oli määritelty maksimikorkeus ja seitsemän kerrosta.

Vaihtoehdossa B nykyistä kaksikerroksista liikesiipeä ei suojeltu ollenkaan, vaan se oli korvattavissa seitsemänkerroksisella, Puutarhakadun varteen tulevalla uudisrakennuksella, joka on kiinni suojeltavassa rakennuksessa.

Molemmissa vaihtoehdoissa oli pihakansi, jonka alla pysäköintiä. A-vaihtoehdossa piha jäi pieneksi ja osin varjoisaksi rakennusten väliin.

4.4 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, joka on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. 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.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin neuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa sekä kaupungin ulkopuolisten viranomaisten kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja viitesuunnitelmasta saatiin 4 kommenttia ja 6 mielipidettä. Aloitusvaiheen palaute on koottu palaute- ja vastineraporttiin, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että suunnittelualueella sijaitseva rakennus on yksi modernin rakennuskulttuurin arvokohteista. Rakennuksen inventointia on täydennettävä keskeisimpien sisätilojen nykytilanteen osalta. Hankkeen lähtökohdaksi tulee ottaa rakennuksen ominaispiirteiden vaaliminen ja suojelumerkintä. Hankkeen tavoitteena ei voi olla lähtökohtaisesti matalan osan purkaminen, koska se on osa kokonaisuutta.

ELY-keskus toteaa myös lausunnossaan rakennuksen olevan arvokas modernin kulttuuriperinnön kohde. Kaavasuunnittelussa on varmistettava kulttuuriympäristöarvojen säilyminen ja yhteensovittaminen sekä tonttikohtaisten ulko-oleskelualueiden toteutuminen. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota ilman luonnonvaloa jääviin korttelin osiin ja näihin osiin tulisi sijoittaa jotain muuta kuin asuinhuoneita. Meluntorjunta, ilman epäpuhtaudet ja hulevesien hallinta tulee huomioida kaavamääräyksissä ja selvityksissä.

Pirkanmaan liitto ei jättänyt lausuntoa.

Viheralueet ja hulevedet totesi hulevesiselvityksen laatimisen olevan ok.

Mielipiteissä vastustettiin sekä olemassa olevan rakennuksen korottamista kahdella kerroksella että uuden rakentamisen ulottamista nykyisessä asemakaavassa osoitetun rakennusalan yli. Uuden rakentamisen toivottiin olevan mahdollisimman matalaa. Lisäksi kiinnitettiin huomiota pyöräilyn sujuvuuteen ja katutilan kehittämiseen, ajoyhteyden säilymiseen Kauppakatu 14 tontille, rakentamisajan meluun sekä toivottiin taloyhtiöille yhteistyötä pysäköinnin ja jätehuollon osalta sekä vihreän lisäämistä piha-alueella.

Vähäautoisuus

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 (raitiotiepysäkille asemakaava-alueelta linnuntietä n. 150m), alueelta on alle 400 metrin kävelymatka lähimpään yleiseen pysäköintilaitokseen (useita laitoksia n. 150-400 metrin etäisyydellä) ja tontin läheisyydessä on lyhytaikaista pysäköintiä. Asemakaava määrää pysäköintinormin edellyttämien esteettömien, runkolukittavien ja katettujen pyöräpysäköintipaikkojen lisäksi kohteeseen toteutettavaksi laadukkaat pyörien huoltotilat ja taakkapyörien säilytysmahdollisuudet. Lisäksi taloyhtiön tulee huolehtia, että tieto tontin tai alueen autottomuudesta esitetään kohteen virallisissa dokumenteissa ja tieto autottomuudesta on siirrettävä seuraaville asukkaille.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnosvaihtoehdoista saatiin nähtävilläoloaikana viisi yksityisten tahojen mielipidettä ja viisi viranomaiskommenttia.

Pirkanmaan ELY-keskus:

Alue ja rakennus ovat arvokasta kulttuuriympäristöä. Jatkotyössä on haettava ratkaisuja, jotka soveltuvat arvoympäristöön luonnosvaihtoehtoja paremmin. Suunnitelmissa tulee esittää katunäkymiä paremmin ja Näsilinnankadun valaistusolot tulee huomioida. Korttelirakenteen arvoihin tulisi kiinnittää huomiota ja niiden säilymistä tukea. Yleiskaavan vehreysmääräykset tulee huomioida.

Pirkanmaan liitto:

Maakuntakaavan mukaisesti tulisi tukea kaupunkikuvan omaleimaisuutta ja asuinympäristön laatua. VE A pihakuilu ei toteuta asumisen laatuvaatimusta. Yleiskaavan mukaisesti korttelia pitäisi kehittää kokonaissuunnitelman mukaisesti.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

VE B mahdollistaa paremman pihan, mutta VE A turvaa paremmin nykyisen rakennuksen arkkitehtoniset arvot. Korotus ei vaikuttaisi merkittävästi korkeamman rakennuksen arvoihin, B selkeämpänä sopisi rakennuksen ilmeeseen paremmin. Liittymistä uudisosaan ja sen aiheuttamaa purkamista pitäisi arvioida ja rajoittaa tarkemmin.

Ympäristönsuojelu:

VE B vaikuttaa paremmalta suuremman ja viihtyisämmän kansipihan vuoksi. Tontin viherryttämistä pitäisi edistää ehkä enemmän yleiskaavan mukaisesti. Jätehuollolle pitää osoittaa riittävät tilat. Autohallin poistoilmahormin sijoittamisesta lisättävä määräys ja lintuturvallisuus huomioitava.

Yksityisten tahojen palautteessa toivottiin uudisosalle vaaleaa väritystä ja asuntojen avautumissuuntaa pois naapureista sekä pihan korkeuseron tasoittamista porrastuksella. Korotus tulisi sovittaa naapurin räystäs- ja harjakorkeuteen.

Kritiikkiä annettiin katutilan varjostumisesta sekä alueen yhtenäisen räystäskorkeuden menettämisestä. B-vaihtoehto sai kannatusta uudisrakentamisen osalta, mutta rakennuksen korotuksesta haluttaisiin luopua kokonaan tai se pitäisi toteuttaa reippaasti sisäänvedettynä A-vaihtoehdon mukaisesti. Viitesuunnitelmaa haluttiin parannettavaksi, jotta vaikutuksia olisi helpompi arvioida.

Kaupungin vastineet ja toimenpiteet on kirjattu palaute- ja vastineraporttiin.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus ja kaksi viranomaislausuntoa. Pirkanmaan Liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että kaavaratkaisu on hyväksyttävissä ja vaikutusten arviointi tuo kattavasti esille hankkeen vaikutukset.

Lupa- ja valvontavirasto lausui, että Pirkanmaan ELY-keskus pyysi luonnosvaihtoehdoista antamassaan palautteessa etsimään ratkaisua, joka soveltuu hienovaraisemmin arvoympäristöön. Kahden kerroksen korotus on viranomaisen näkemyksen mukaan vielä liian raskas, huomiota herättävä ja varjostava. Näsilinnankadun varrella toteutettu täydennysrakentaminen sopii poikkeuksellisen kauniisti katukuvaan, ja korotuksessa pitäisi lähtökohtana olla vastaava korkealaatuinen ja huolellinen suunnittelu.

LVV esitti myös, aineistoon on myös liitettävä kuvaupotus, joka esittää liittymisen viereiseen jugend-tyyliseen rakennukseen.

Lisäksi LVV totesi, että kaavasta on tarpeen järjestää viranomaisneuvottelu.

As Oy Kauppakatu 14 totesi muistutuksessaan, että asemakaavaehdotus on kehittynyt myönteiseen suuntaan. Puutarhakadun varren rakentaminen sijoittuu aiempia ratkaisuja paremmin ja ajorasite on huomioitu asianmukaisesti.

Asumisen osuus pitää turvata kaavassa riittävästi. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen tulisi määrätä asumiskäyttöön. Myös korotusosan liittyminen Kauppakatu 14 rakennukseen tulisi määrätä selkeästi sisäänvedetyllä nivelosalla. Ikkunoiden sijoittaminen korotusosan eteläpäätyyn tulee kieltää.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavan määräyksistä poistettiin kaupunkikuvallisista syistä määräys tehdä uudisrakennuksen kahdesta alimmasta kerroksista tummia ja muista vaaleita. Tilalle laitettiin määräys, jossa vaaditaan uudisrakennuksen toteuttamista pääosin vaaleana.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Rakennusinventointi, 2017, täyd. 2021, Aihio Arkkitehdit (nyk. Arco)
- Hulevesiselvitys, Geoselver Oy 2025
- Planect-laskenta, Tampereen kaupunki 2025

5.1 Rakennusinventointi

Suunnittelualueella sijaitsevasta rakennuksesta, Kiinteistö Oy Tampereen keskuksesta, on laadittu rakennetun ympäristön sekä sisätilojen inventointi (Aihio Arkkitehdit, nyk Arco, 2017, 2021). Rakennus on Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelema ja valmistui vuonna 1968.

Yksinkertainen ja koruton arkkitehtuuri on Sirénien töille tyypillistä. Toimisto suunnitteli paljon julkisia rakennuksia, joista suurin osa sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Tampereella on Sirénien töitä vain vähän: TR54 Värjäämön julkisivut 1960 Finlaysonilla, Hämeen työväen säästöpankin talo 1965 Keskustorilla sekä Kiinteistö Oy Tampereen keskus.

Liiketalon massoittelu noudattaa alueen asemakaavaa. Kokonaisuus koostuu korkeammasta 6-kerroksisesta Näsilinnankadun suuntaisesta rakennusmassasta sekä matalammasta Puutarhakadun suuntaisesta 2-kerroksisesta osasta. Rakennuksessa on kellari. Korkeampi osa on sijoitettu katulinjasta Puutarhakadun puolelta muutaman metrin taaemmaksi. Myös kaksi ensimmäistä kerrosta on sisäänvedetty. Sisäänveto on samassa linjassa viereisen Säästöpankin talon ensimmäisen kerroksen graniittijulkisivun kanssa.

Rakennus on julkisivuiltaan hyvin säilynyt. Julkisivuihin on toteutettu vain vähäisiä muutoksia, mutta sisätiloissa on tehty paljon muutoksia eri toimijoiden tarpeiden mukaan. Alkuperäinen huonejärjestys on lähes kokonaan muuttunut. Rakennuksen porrashuoneet ovat sisätiloiltaan parhaiten säilyneet.

Inventoinnissa todetaan, että rakennuksella on rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa.

5.2 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksessä todetaan, että uusi rakentaminen ei muuta hulevesien kertymismäärää tontilla. Selvityksessä on esitetty erilaisia

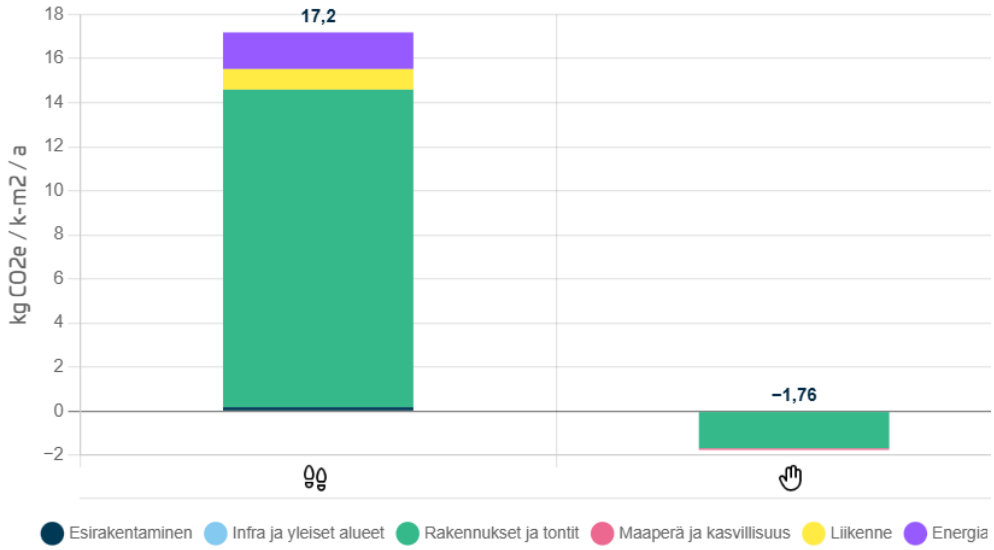
mitoitusta ja sijoittumista koskevia vaihtoehtoja hulevesien viivytysjärjestelmän toteutukseen.

5.3 Planect-laskenta

Asemakaavan hiilijalanjäljen määrää on arvioitu uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect-työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Työkalu on otettu käyttöön vuonna 2024 ja käyttö on testivaiheessa. Työkalun 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.

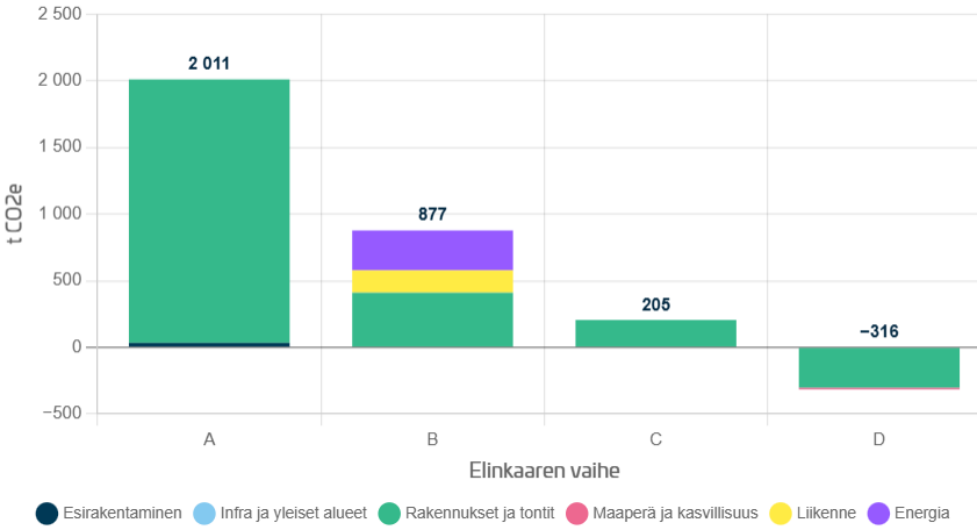
Asemakaava-alueen valmistumisajankohdaksi on valittu vuosi 2028 ja elinkaareksi arvioitu 50 vuotta. Kahdesta asemakaavaluonnoksesta huolimatta on laadittu vain yksi laskelma, sillä kaavaluonnoksissa ei ole eroa uudessa kerrosalassa ja purkamisen määrän voidaan olettavan olevan varsin samankaltainen siitä huolimatta, että kaavaluonnoksen vaihtoehdossa 1 osa matalan osan julkisivusta säilyy. Selvityksessä vertaillaan lähtötilannetta asemakaavamuutoksen mukaiseen lopputulokseen. Säilyvän rakennuksen mahdollista peruskorjauksen tarvetta ei ole huomioitu laskelmassa. Esirakentamisen osalta ei ole tiedossa tarkempia lähtötietoja, joten laskennalla tehty arvio on viitteellinen. Laskennassa on oletettu asuinrakennuksen lämmitystavaksi kaukolämpö. Jäähdyttämistä ei ole huomioitu. Laskelmassa energiankulutusta vähentää vanhan rakennuskannan purkaminen ja lisää uuden rakennuskannan rakentaminen.

Planectissa on hiljattain päivitetty energian päästökertoimia pienemmiksi energiantuotannon kehittyneiden skenaarioiden vuoksi.

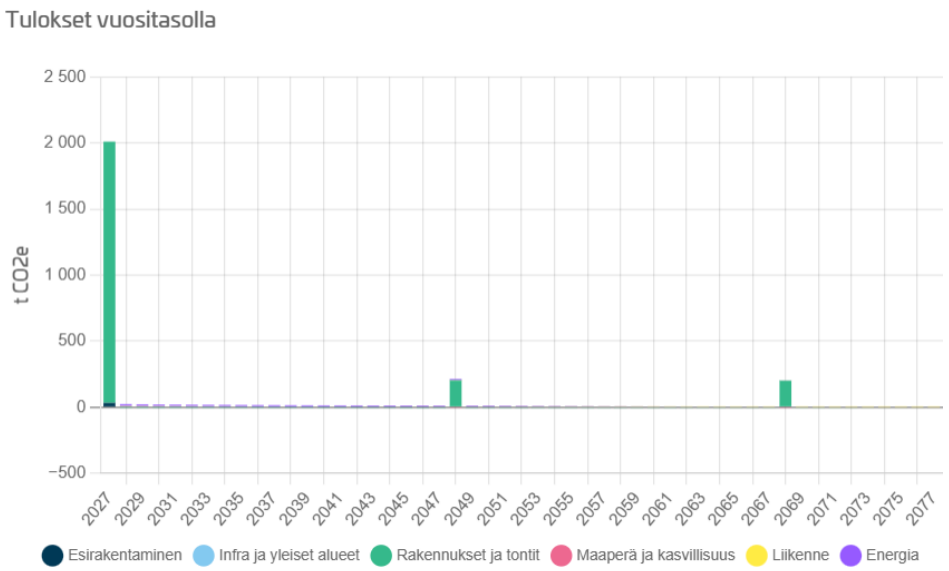


Kuva 17 Pylväsdiagrammissa on esitetty hiilijalanjälki ja -kädenjälki hiilidioksidiekvivalenttikiloina per kerrosalaneliömetri (kg CO2e/k-m2/a). Vihreällä on esitetty rakentamisen ja tummalla purkamisen osuus päästöistä. Keltainen väri kuvaa liikenteen päästöjä.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva 18 Tulokset elinkaarivaiheittain. A: tuotanto- ja rakentamisvaihe, B: käyttövaihe, C: elinkaaren loppu, D: ilmastohyödyt



Kuva 19 Tulokset vuositasolla. Diagrammista voidaan todeta, että rakentaminen tuottaa hankkeen alussa pääosan päästöistä. Myöhemmät päästöt syntyvät rakennuksen korjaamisesta.

Planect-työkalulla arvioitiin rakentamisen kokonaispäästöiksi noin 2600 tCO2e, matalan osan purkamisesta syntyviksi päästöiksi noin 30 tCO2e ja liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla noin 310 tCO2e. Energiankulutuksen päästöt kasvavat nykytilanteeseen verrattuna noin 470 tCO2e.

Hiilikädenjäljen arvioitiin olevan tarkastelujaksolla noin 310 tCO2e, mikä muodostui tässä tapauksessa laskennallisesti hiilivarastovaikutuksesta.

Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 3100 tCO2e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 17 kg CO2e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden. Hiilikädenjäljeksi arvioitiin n. 1,8 kgCO2e kerrosalaneliötä kohden. Päästöt painottuvat hankkeen elinkaaren alkuun eli ne liittyvät erityisesti rakentamisvaiheeseen ja rakentamisessa hyödynnettävien rakennustuotteiden valmistukseen.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

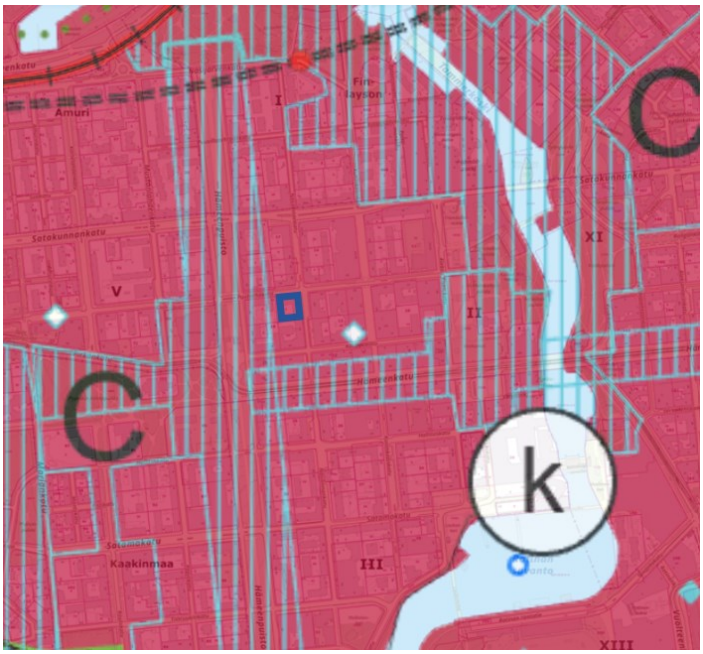
6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Pirkanmaan 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.

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja määrätty voimaan 9.6.2025 maakuntahallituksen päätöksellä, ennen kaavan lainvoimaisuutta. Vaihekaavassa on tarkistettu mm. Keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksen sisältöä. Muutoksissa korostetaan muun muassa lähivirkistysalueiden ja luonnon monimuotoisuuden merkitystä keskusta-alueella. Linkki vaihemaakuntakaavan nettisivulle: https://kaava.pirkanmaa.fi/.



Kuva 20 Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunutta aluetta

Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa, Keskustan strateginen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja sai lainvoiman 16.1.2019 sekä Tampereen valtuustokauden 2021–2025 vaiheyleiskaava, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 19.5.2025 (§62) ja kaava on tullut voimaan 8.7.2025. Kantakaupungin vaiheyleiskaava koskee kantakaupunkia ja ydinkeskustaa.

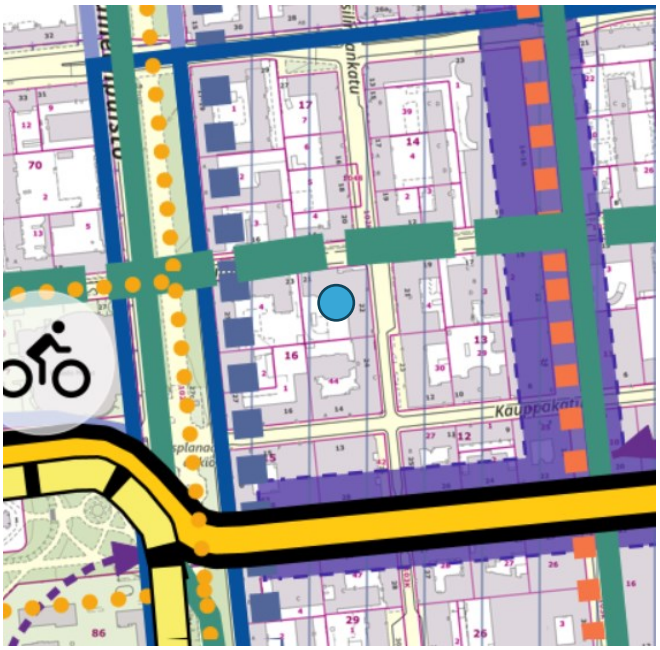
Keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka mahdollistaa

monipuolisesti kauppaan, muihin palveluihin, työpaikkoihin ja keskustamaiseen asumiseen liittyvät toiminnot. Lisäksi alue on osoitettu ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeeksi, jolla tulee mm. parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Monipuolisten liiketilojen tarjontaa tulee edistää. Asumisen lisäämistä on tutkittava täydennysrakentamista suunniteltaessa ja on toteutettava asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat. Sisäpihat tulee osoittaa ensisijaisesti muuhun käyttöön kuin pysäköintiin ja alueen autopysäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti pysäköintilaitoksissa.

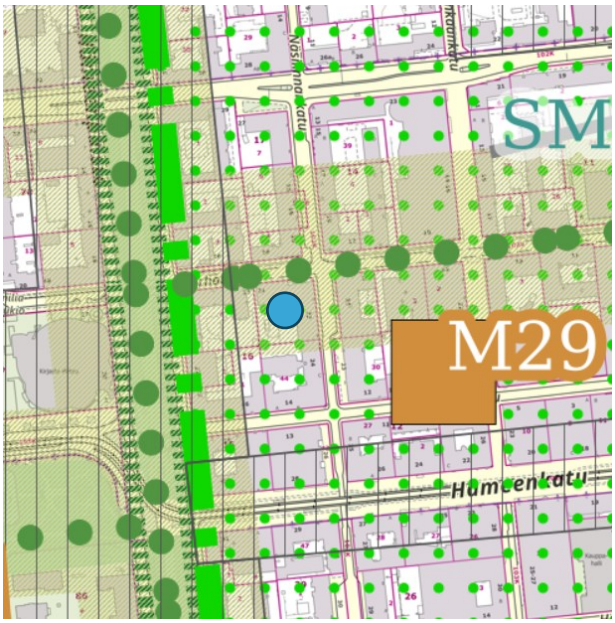
Liikennekartalla suunnittelualue on osoitettu kävelykeskustana kehitettävän hitaan liikkumisen alueeksi, jolla liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Puutarhakatu on osoitettu seudulliseksi pyöräilyn pääreitiksi. Yleismääräyksessä määrätään, että suunnittelussa ja rakentamisessa tulee parantaa kävely-yhteyksien jatkuvuutta, sujuvuutta, esteettömyyttä ja viihtyisyyttä. Lisäksi suunnittelussa on edistettävä kävelyn ja pyöräilyn liikenneturvallisuutta.

Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa Yhdyskuntarakenteen kartalla suunnittelualue sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja kehittämisen vyöhykkeelle, kävelykeskustana kehitettävälle hitaan liikkumisen alueelle, sekä kaupunkivihreän kehittämisalueelle. Viherympäristö- ja vapaa-ajan palvelut -kartalla Puutarhakadulle on osoitettu ohjeellinen ekologinen yhteys puustoisena yhteytenä. Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto -kartalla suunnittelualue kuuluu keskustan valuma-alueeseen.

Kuva 21 Yleiskaava, maankäyttö. Suunnittelualue on merkitty sinisellä.



Kuva 22 Yleiskaava, liikenne. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä.

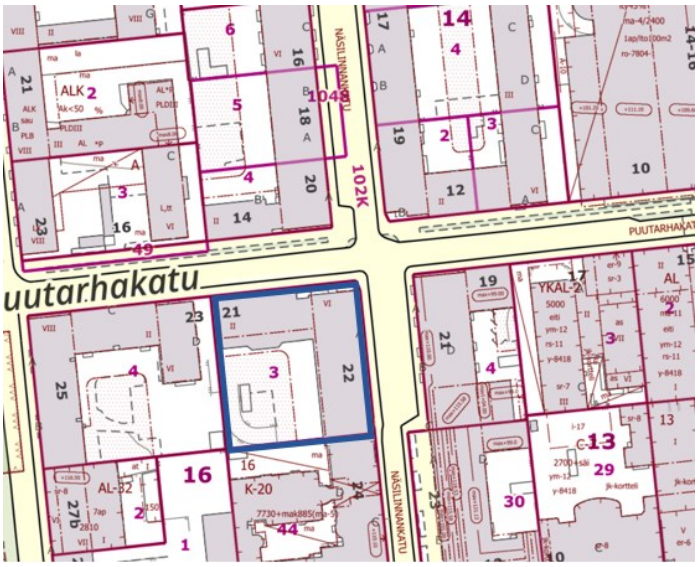


Kuva 23 Yleiskaava, kulttuuriperintö ja viheralueet. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä.

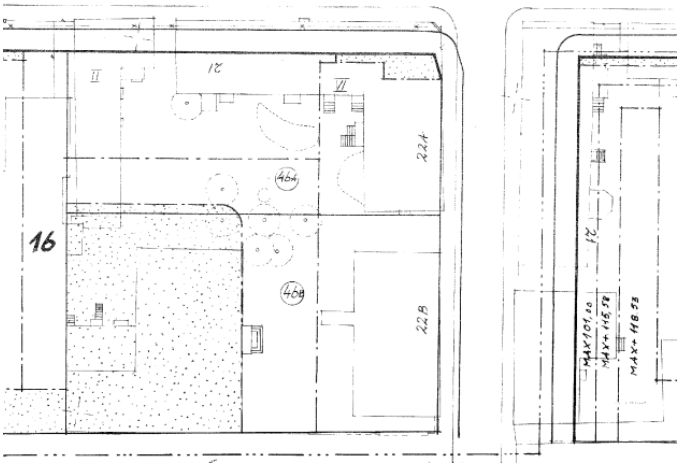
6.3 Voimassa oleva asemakaava on 1950-luvulta

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 658 vuodelta 1956. Asemakaavaan on merkitty tontille rakennusten rakennusalat sekä kerroskorkeudet; Näsilinnankadun puolelle kuusi kerrosta ja Puutarhakadun puolelle kaksi. Asemakaavassa osoitettu korkeampien ja

matalampien rakennusmassojen vuorottelu on toteutunut varsin yhtenäisenä ja myös säilynyt hyvin Puutarhakadulla ja Näsilinnankadulla suunnittelualueen lähiympäristössä.



Kuva 24 Ote ajantasa-asemakaavasta. Taustalla virastokartta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä.



Kuva 25 Ote vuoden 1956 asemakaavakartasta.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen kaupunkistrategiassa tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasluvun kasvuun vastaaminen asuntorakentamisella.

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako nro 837-4095 (7.3.1977).

6.6 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaehdotuksen oheismateriaalina on toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.2.2019, tarkistettu 25.08.2025
- Asemakaavakartta, 25.8.2025, tarkistettu 7.4.2026 ja 7.9.2026
- Asemakaavan seurantalomake
- OAS Palauteraportti 20.8.2024
- Valmisteluvaiheen palauteraportti 30.3.2026
- Ehdotusvaiheen palaute- ja vastineraportti 22.9.2026
- Viitesuunnitelma. Ekman arkkitehdit 2026

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Rakennusinventointi, 2017, täyd. 2021, Aihio Arkkitehdit (nyk. Arco)
- Hulevesien hallintasuunnitelma, Geoselver Oy 2024
- Planect-laskenta, Tampereen kaupunki 2025