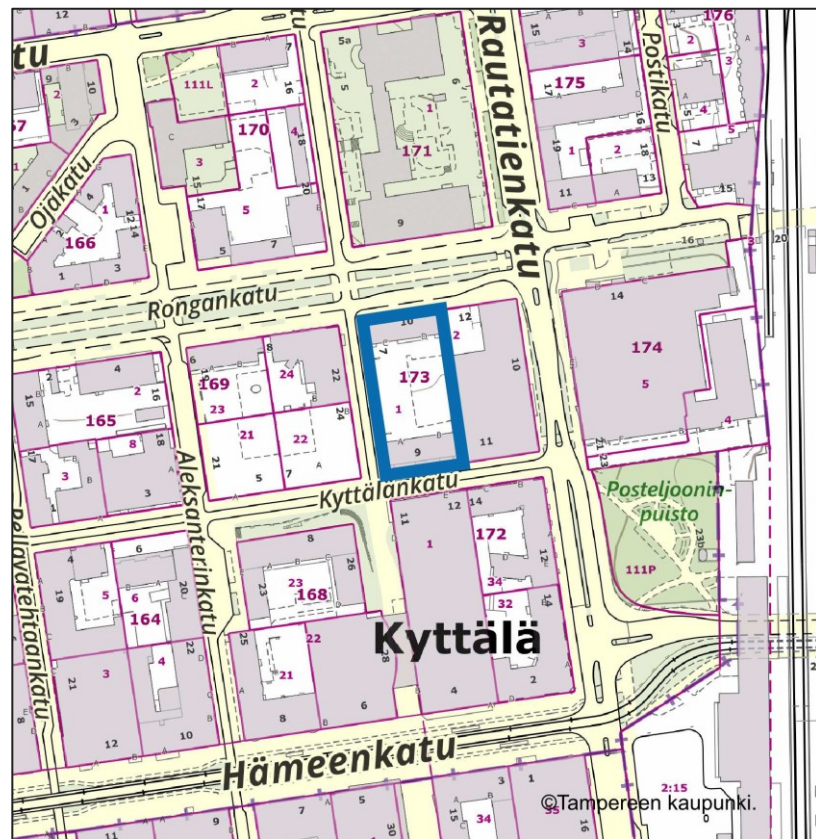


XI (KYTTÄLÄ), Tuomiokirkonkatu 7

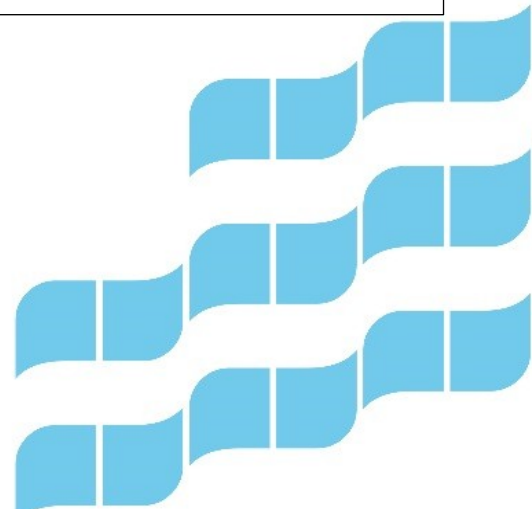
Asemakaavan selostus

28.9.2026



Asemakaava nro **8986**

TRE:1885/10.02.01/2023



XI (Kyttälä) Tuomiokirkonkatu 7, täydennysrakentaminen**ASEMAKAAVA NRO 8986**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28.9.2026 päivättyä ja asemakaavakarttaa nro 8986. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XI kaupunginosan korttelin 173, tonttia 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XI kaupunginosan kortteli 173, tontti 1.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Eero Haapanen.

Diaarinumero:

TRE:1885/10.02.01/2023

Vireille tulo:

31.03.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

XI (Kyttälä), Tuomiokirkonkatu 7, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8986.

TIIVISTELMÄ

Uutta täydennysrakentamista Kyttälään

Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen korttelin 173 tontille 1. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää korttelia sijoittamalla tontille kolmas asuinkerrostalo Tuomiokirkonkadun varrelle sekä korottaa olevia asuinkerrostaloja. Muutoksessa tavoitellaan piha-alueen viihtyisyyden lisäämistä oleskelupihaa kehittäen. Lisäksi tavoitteena on korttelin täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

Rakennusoikeutta osoitetaan noin 8 855 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen korttelin 173 tontille 1. Nykyinen tonttitehokkuus (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on $e=1,98$. Tontilla on nykyisen asemakaavan mukaan maanpäällistä rakennusoikeutta 4 666 k-m² ja maanalaisten liike- ja työtilojen rakennusoikeutta 455 k-m². Kaavassa rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä noin 8 855 k-m², josta maanalaisten liike- ja työtilojen rakennusoikeutta on 455 k-m². Tonttitehokkuus kasvaa ollen $e=3,42$.

Keskustan täydennysrakentaminen

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen Kyttälässä, keskustan ruutukaava-alueella. Asemakaavamuutoksella edistetään keskustan kehittämistä ja tehostetaan maankäyttöä ratikkalinjan vaikutusalueella. Alueella pitää yleiskaavan mukaisesti parantaa myös jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä sekä luoda viihtyisää elinympäristöä.

Uudisrakentaminen tulee osaksi Kyttälänkadun, Tuomiokirkonkadun kävelykadun ja Rongankadun puistokadun näkymiä. Asemakaavassa uudisrakennus on sijoitettu hieman Tuomiokirkonkadun katutilasta sisäänvedettynä, jolla tavoitellaan aktiivista urbaania katutilaa. Asemakaavamääräyksillä ohjataan myös liike- ja palvelutilojen sijoittumista Tuomiokirkonkadun varteen. Tontin pysäköinti on tarkoitus mahdollistaa pihakannen alla pysäköintihallissa. Tavoitteena on, että kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.1.–6.2.2025 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

saatiin 6 viranomaiskommenttia. Palaute koski muun muassa suunnittelualueen sijaintia Juhannuskylän maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyydessä sekä kaupunkikuvaa, ympäristönsuojelua ja selvitystarpeita. Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laadittu yhteenveto ja vastineet on liitetty kaavaselostukseen.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto, johon sisältyy asemakaavan sekä muiden suunnitelmien ja selvitysten luonnokset, kuulutetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken. Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineen liitetään kaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe

Täydennetään valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Uutta täydennysrakentamista Kyttälään	3
Rakennusoikeutta osoitetaan noin 8 855 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²)	3
Keskustan täydennysrakentaminen	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	3
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisälllys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
1.1.1 Asemakaava-alue on rakennettua kaupunkiympäristöä	8
1.1.2 Luonnonympäristö	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö	9
1.1.4 Väestö ja palvelut	13
1.1.5 Maanomistus	13
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	13
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
2.1 Kaavan rakenne	13
2.1.1 Mitoitus	13
2.2 Kaavamerkinnot ja määräykset	14
2.2.1 Korttelialue	14
2.2.2 Piha-alueet	14
2.2.3 Autopaikat ja pysäköinti	15
2.2.4 Muut alueet	16
2.3 Nimistö	16
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	16
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	16
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	16
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	16
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	17
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	17

3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	18
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	18
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	18
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	18
3.5.2	Kulttuuriperintö	19
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	20
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	20
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	20
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	20
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	20
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	21
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	21
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	21
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	22
5.1	Viitesuunnitelma	22
5.2	Pihasuunnitelma	22
5.3	Hulevesiselvitys	22
5.4	Viherkerroinlaskelma	23
5.5	Tärinäselvitys	23
5.6	Maaperän pilaantuneisuusselvitys	23
5.7	Lintuselvitys	24
5.8	Hiilijalanjälkilaskenta	24
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	25
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	25
6.2	Yleiskaava	25
6.3	Asemakaava	26
6.4	Kaupungin strategiat	27
6.5	Tonttijako	28
6.6	Pohjakartta	28

7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	28
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
7.3	Toteutuksen seuranta	28
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	28
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	29

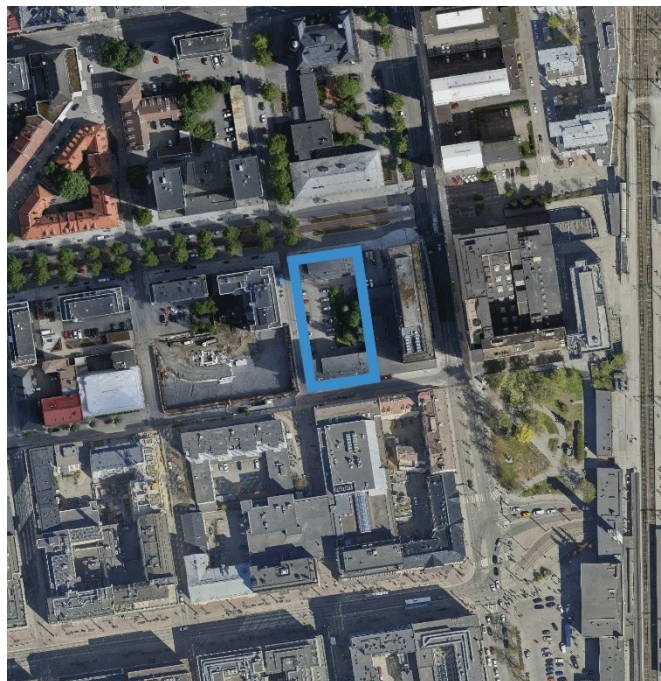
1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 30.3.2023 kiinteistön omistajan toimesta.

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on rakennettua kaupunkiympäristöä

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tampereen kaupungin Kyttälän kaupunginosassa ja koskee korttelin 173 tonttia 1. Suunnittelualue sijaitsee noin 300 metriä rautatieasemalta luoteeseen, osoitteessa Tuomiokirkonkatu 7.



Kuva 1 Ilmakuvassa suunnittelualue rajattuna sinisellä viivalla.

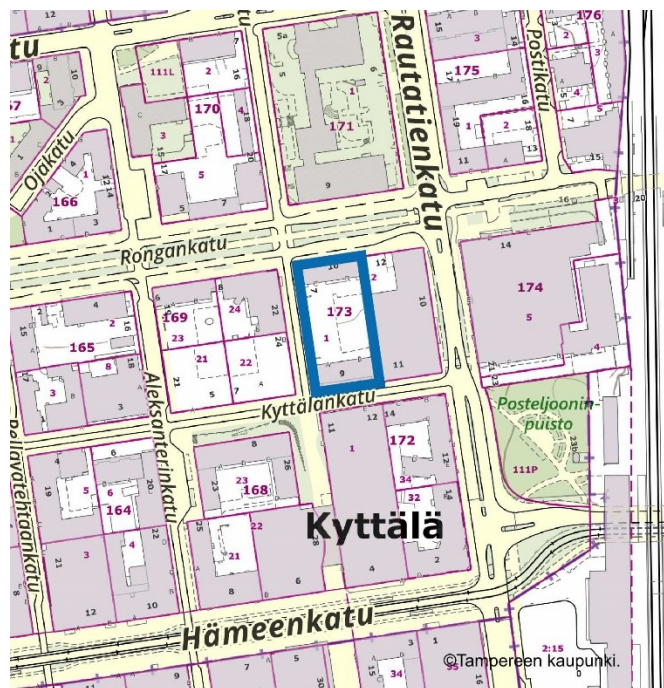
Tontti on yksityisomistuksessa. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kyttälänkatuun, lännessä Tuomiokirkonkatuun ja pohjoisessa Rongankatuun, idässä korttelin muihin rakennuksiin. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Tontilla sijaitsee kaksi vuosina 1977–78 rakennettuja, arkkitehti Antti Tähtisen suunnittelemaa asuinkerrostaloa. Kyttälänkadun puoleinen rakennus (A-talo) on 6-kerroksinen ja Rongankadun puoleinen rakennus (B-talo) on 7-kerroksinen. Rakennuksissa on varsinaisten kerrosten lisäksi yksi kellarikerros ja yksi ullakkokerros. Kyttälänkadun puoleisessa rakennuksessa on yksikerroksinen osa, jossa on liiketiloja.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Tontti rajautuu kolmeen asfaltoituun katuun etelä-, länsi-, ja pohjoisaidalla. Tontin itäinen rajautuu korttelin toiseen tonttiin. Tontilla on vain vähäisesti kasvillisuutta ja maasto nousee Tuomiokirkonkadulla Rongankadulta Kyttälänselälle noin 2,6 metriä. Suunnittelualue sijoittuu Posteljooninpuiston, Tuomiokirkonpuiston ja Koskipuiston läheisyyteen – puistot tarjoavat laadukasta oleskelu- ja viherympäristöä ympäröivien alueiden asukkaille. Noin 1 kilometrin etäisyydellä koillisessa aukeaa Kaupin metsä ulkoilureitistöineen.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 2. Suunnittelualue sijaitsee Kyttälän kaupunginosassa, vain korttelin etäisyydellä Hämeenkadusta.

Kaava-alue kuuluu Kyttälän ruutukaava-alueeseen

Hämeenkatu jakaa Kyttälän Pohjois- ja Etelä-Kyttälään. Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Kyttälän alueella, joka rajautuu pohjoisessa Satakunnankatuun, lännessä Tammerkoskeen ja idässä rautatiehen.

Kyttälän alue rakentui 1800-luvun alusta lähtien nopeasti ilman asemakaavaa tai kaupunkijärjestystä. Alueella asui kosken itärannan

tehtaiden työläisiä, torppareita ja käsityöläisiä. Vanha Kyttälä oli ahdas ja sokkeloinen hökkelikylä, joka koostui matalista puurakennuksista.

Kyttälän nykyinen korttelimuoto ja -koko esiintyi ensi kertaa 1889 laaditussa Kyttälän asemakaavakartassa ja koko alue rakennettiin uudelleen 1890-luvulta alkaen. 1960-luvulla Kyttälän kaupunginosaan laadittiin uusia asemakaavoja ajan voimakkaan uudisrakentamisen hengessä. Kortteli 169 on uudistunut 1980-luvulla ja sitä on täydennetty kaava-alueen tontin 24 osalta vuonna 2004.

Rakennettu kulttuuriympäristö – vanhaa rakennuskantaa ei ole enää jäljellä

Kyttälän kaupunginosan suunnitelmallinen rakentuminen perustuu kaupunginarkkitehti Caloniuksen vuonna 1877 laatimaan, ensimmäiseen ruutukaavasunnitelmaan Kyttälän alueelle, jonka pohjalta laadittiin vuonna 1889 hyväksytty Kyttälän kaupunginosan asemakartta, joka ei huomioinut lainkaan olemassa olevaa rakennuskantaa. Lambert Pettersson laati vuonna 1896 päivitetyn asemakartan, jossa Kyttälän alue esitetään samanlaisena kuin aiemmissa suunnitelmissa. Hämeenkadun varteen rakennettiin kivisiä taloja, mutta heti Kyttälän- ja Verkatehtaankaduilta lähtien tehtiin tavanomaisempia puisia asuinrakennuksia.

Tuomiokirkonkatu oli vielä tuolloin Wiinikankatu, koska kirkkoa ei ollut vielä rakennettu. Alueelle laadittiin 1960-luvun alussa uusi asemakaava uudistamishengessä. Korttelijako säilyi, mutta alueen käyttötarkoitukseksi määriteltiin asuin- ja liiketoiminta ja kerrosluvuksi yleisesti VII-IX kerrosta. Myös rakennusoikeudet määriteltiin tarkemmin.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu Rongankatuun, Tuomiokirkonkatuun ja Kyttälänkatuun. Nykytilanteessa ajoyhteydet tontille on Tuomiokirkonkadulta. Tontin sisäpiha on lähes kokonaan varattu pysäköinnille ja huoltoliikenteelle. Alueen lähellä, Hämeenkadulla ja Hatanpään valtatiellä, kulkee linja-auto- ja raitiotieliikenne.

Keskustan strategisessa osayleiskaavan liikennejärjestelmää kuvaavalla kartalla Rongankatu on osoitettu keskustan seudulliseksi pyöräilyn pääreitiksi ja tärkeäksi jalankulun reitiksi, sekä Tuomiokirkonkatu urbaaniksi jalankulkuakseliksi Tuomiokirkolta Sorin aukiolle. Rongankadun remontti valmistui vuonna 2024, ja kadulla pyörätie kulkee autoteiden ja lehmuskujan keskellä. Lisäksi muun muassa jalkakäytäviä levennettiin.

Lähimmälle raitiotiepysäkille on matkaa noin 150 m ja rautatieasemalle 300 m. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Rongankadulla suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja raitiotie- sekä linja-autopysäkit Hämeenkadulla noin 150 metrin päässä.

Hämeenkadun alla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen on matkaa noin 100 metriä.

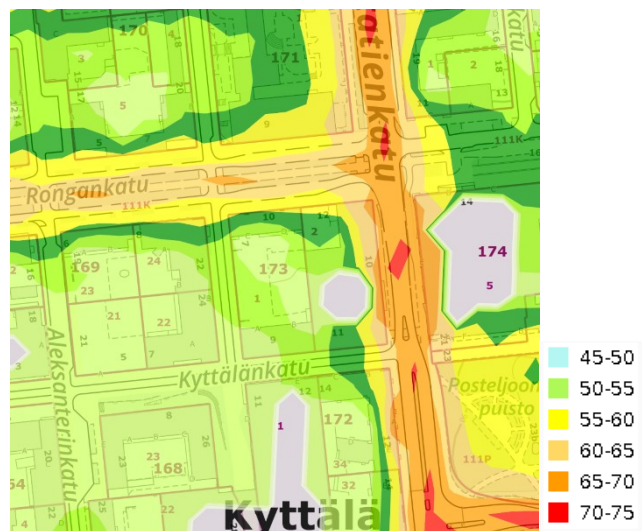
Tekninen huolto

Kaava-alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon ja kaukolämpöön. Lähijäähdytys on saatavissa.

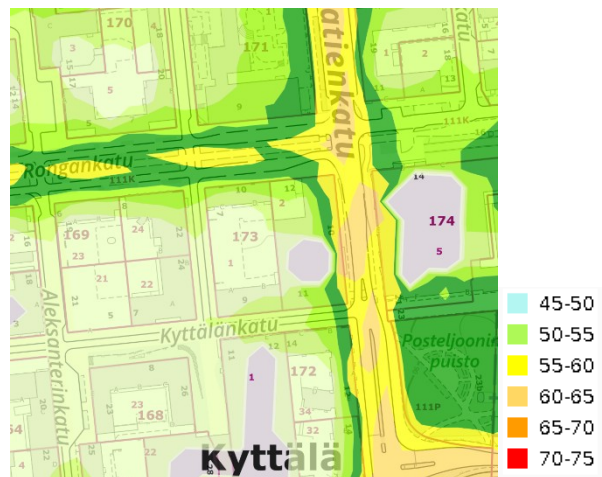
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tontti sijaitsee lähellä Rongankatua, joka toimii myös läpiajokatuna mm. alueen pysäköintilaitoksiin ja se on hälytysajoneuvojen keskeinen ajoreitti keskustassa.

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan tontin ulko-oleskelu-alueella melutaso on päiväaikaan ja yöaikaan alle 45 dB. Vuodelle 2040 laaditun liikenne-ennusteen mukainen melutaso päivällä on osin alle 45 dB, 45–50 dB vain pienellä alueella tontin keskiosassa ja yöllä melutaso on alle 45 dB.

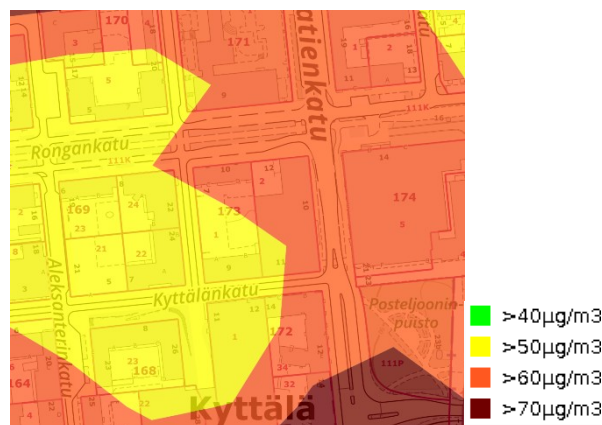


Kuva 3. Melu päivällä, ennustetilanteessa 2040.

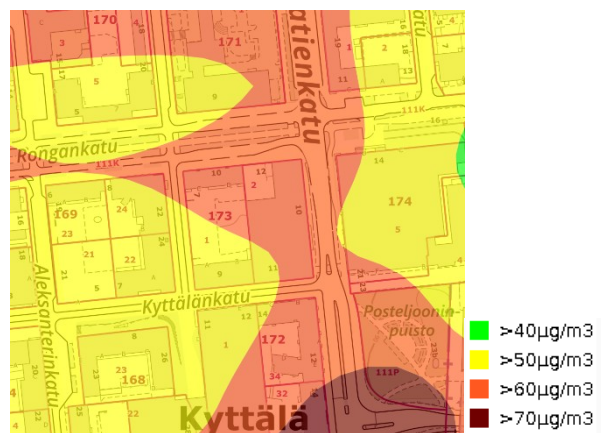


Kuva 4. Melu yöllä, ennustetilanne 2040.

Ilmanlaatuselvityksen (2011) mukaan typpidioksidin ja PM10-hiukkasten pitoisuuksien vuorokausi-ohjearvot ylittävät $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ja osin $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$



Kuva 5. Ilmanlaatu, NO_2 vrk ohjearvo.



Kuva 6. Ilmanlaatu, PM10, vrk ohjearvo.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueen lähiympäristö on sekoittunutta kaupunkirakennetta. Kyttälän kaupunginosan ja keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähin päiväkotit sijaitsee Juhannuskylässä noin 250 metrin päässä ja lähin peruskoulu noin 300 metrin päässä tontista. Tampereen Klassillinen lukio sijaitsee noin 50 metrin päässä Rongankadun toisella puolella.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaavan pohjaksi ei ole tehty korttelitarkastelua. Asemakaava on keskustan strategisen osayleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pohjautuu Ekman Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan sekä siitä annettuun viranomaispalautteeseen ja asemakaavoituksen ohjaukseen. Tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä. Asemakaavassa määritetään olemassa olevien rakennusten sekä uudisrakennuksen rakennusalat ja osoitetaan määräyksiä rakentamisen ja ympäristön laadun varmistamiseksi.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 8 855 k-m², josta uutta rakennusoikeutta 3 734 k-m². Asemakaava-alueella on nyt rakennettua kerrosalaa 5 121 k-m². Tontin tehokkuusluvaksi muodostuu $e=3,42$.

Lisäksi edellytetään, että asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2 % toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yhta2%).

2.2 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.2.1 Korttelialue

AL-korttelialue

Tontti 173-1 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Täydennys- ja korotusrakentaminen mahdollistetaan rakennusalojen ja kerroslukujen rajaamisella. Kerrosluku vaihtelee ollen I-IX kerrosta. Asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloja tulee toteuttaa vähintään 2 % asumisen kerrosalasta (yhta-2). Uudisrakennuksen katutasoon edellytetään sijoitettavan liike-, toimisto- ja palvelutiloja (er-9). Täydennys- ja uudisrakentamisen ja erityisesti korottamisen yhteydessä tulee säilyttää hillitty yleisvaikutelma ja kytkeä muotokieli nykyiseen arkkitehtuuriin luontevasti ja kestävin ratkaisuin (ym-15).

Yleismääräyksissä on säädetty muun muassa pihoista ja kulkuyhteyksistä, viherkertoimesta, hulevesistä, arkkitehtuurista sekä pysäköinnistä.

2.2.2 Piha-alueet

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vehreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita maantasossa tai kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana. Yhteistilojen tulee liittyä luontevasti ulko-oleskelualueisiin.

Rakentamislupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asumisen alueille määritelty tavoitetaso. Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Uudisrakennuksen ja Tuomiokirkonkadun väliselle alueelle on osoitettu ohjeellinen aukiomaisen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen. Aukiolle tulee istuttaa vähintään kaksi puuta, joiden täysikasvuinen vähimmäiskorkeus on 10 metriä.

Korttelialuetta suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan 8986 asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys.

Hulevesien muodostumisen vähentämiseksi pihoiden ja kattotasoilla suositellaan pääosin vettäläpäiseviä päällysteitä ja laajoja viherpintoja.

2.2.3 Autopaikat ja pysäköinti

Pysäköintimääräys on Tampereen kaupungin voimassa olevan pysäköintipolitiikan mukainen. Tonttien pysäköinti mahdollistetaan pihakannen alle, pintapysäköintinä autokatokseen, olemassa oleviin autotalleihin sekä enintään 300 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Autopaikat on toteutettava seuraavasti:

- Asuminen 1 ap / 170 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 ap / 120 k-m²

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla taulukon mukaista pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa pystytään osoittamaan pysäköintipaikan käytön tehostamiseen käytetyt keinot, kuten paikkojen vuorottaiskäyttö, nimeämättömyys, keskitetty rakenteellinen pysäköinti tai yhteiskäyttöautot.

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Pyöräpaikat on toteutettava seuraavasti:

- Asuminen 1 pp / 40 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 ap / 100 k-m²

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava.

Asukkaiden yhteistilat, irtaimistovarastot sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

Pysäköintinormin edellyttämien esteettömien, runkolukittavien ja katettujen pyöräpysäköintipaikkojen lisäksi kohteeseen tulee toteuttaa laadukkaat pyörien huoltotilat ja taakkapyörien säilytysmahdollisuudet.

2.2.4 Muut alueet

Asemakaavalla ei osoiteta muita alueita.

2.3 Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Muutostyöt voivat aiheuttaa ympäristöön rakentamisaikana tilapäistä elinympäristön laadun heikentymistä kuten meluhaittaa.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta yleisessä käytössä olevien virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu osittain nykyisten rakennusten ikkunoiden eteen, millä on vaikutusta asukkaiden asumisoloihin. Vaikutuksia asuntojen ja katu- ja piha-alueiden valoisuuteen on lievennetty uudisrakennuksen asemoinnilla muutamia metrejä irti Tuomiokirkonkadusta sekä rakennusmassojen ylintä kerrosta porrastamalla.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Ilmanlaatu alueella on tavanomaista kaupunki-ilmaa. Yksityiskohtaisten kuntotutkimusten ja mahdollisten lisäselvitysten laatiminen tulee ajankohtaiseksi rakentamislupamenettelyiden yhteydessä.

Kaavamääräyksissä on huomioitu ilmanlaatu.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää asukasmäärää alueella suhteessa nykytilanteeseen. Katutasen liiketilat voivat tarjota uusia palveluja alueen asukkaille ja uusi aukio lisää kaupunkitilan elävyyttä.

Autopaikkojen toteuttaminen pihakannen alle lisää elinympäristön viihtyisyyttä ja nykytilanteeseen verrattuna vapauttaa pihatilaa vehreän oleskelupihan rakentamiseen, jolla voi olla yhteisöllisyyttä lisäävä vaikutus.

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

Rakentaminen muokkaa maaperää, alue on jo nykyisellään pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelussa pyritään siihen, että rakenteet eivät ulottuisi pohjavesipinnan alapuolelle.

Tontin hulevesien käsittely paranee, kun kaikki tontilla kertyvät vettä läpäisemättömien pintojen hulevedet viivytetään ennen johtamista kaupungin hulevesiviemäriin. Kaavatyössä on hyödynnetty viherkerrointyökalua riittävän vehreyden ja hulevesien hallinnan takaamiseksi.

Rakentamisesta aiheutuu hiilipäästöjä. Rakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan vähentää valitsemalla hiiltä sitovia rakennusmateriaaleja ja huolehtimalla rakennuksen energiatehokkuudesta. Yleisesti ottaen olemassa olevan rakennuskannan täydentäminen on luonnonvarojen ja ilmastomuutoksen hillinnän kannalta purkavaa täydennysrakentamista parempi vaihtoehto.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen lähellä palveluita joukkoliikennevyöhykkeellä voi vähentää liikenteen ilmastopäästöjä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alueelta ei ole todettu luonnonympäristön arvokohteita tai -alueita. Tontilla on suhteellisen vähän olemassa olevaa kasvillisuutta, itälaidalta kuitenkin poistuu rakentamisen myötä olemassa olevaa puustoa. Kaava-alueen piha-alueen laatu kuitenkin kehittyy positiivisesti poistuvien pintapysäköintipaikkojen, uusien ulko-oleskelualueiden sekä istutettavan maanvaraisen puuston myötä.

Kasvillisuuden määrä lisääntyy, kun piha-alueet toteutetaan viherkertoimen mukaisesti. Laaditun vihersuunnitelman mukaisesti toteutettuna saavutetaan viherkertoimen tavoitetaso 0,8.

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

Asemakaavalla mahdollistetaan tontin 173-1 uudisrakentaminen nykyistä tehokkaammin ja olemassa olevien rakennusten korottaminen. Liiketilän määrä kasvaa suhteessa nykytilanteeseen, mikä lisää toiminnallista monimuotoisuutta alueella.

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa noin 90 uutta asukasta (40–45 k-m²/asukas, asumiseen käytettävä uusi rakennusoikeus n. 3 700 k-m²). Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää lähiympäristössä.

Tontille liikennöidään Tuomiokirkonkadulta. Keskusta-asuminen mahdollistaa myös autottoman elämäntavan. Suunnittelussa on otettu huomioon vähäautoisen alueen mahdollisuus pysäköintilinjausten mukaisesti. Keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet vähentävät autoilun tarvetta.

Viitesuunnitelmassa on esitetty yhteensä 66 autopaikkaa, joista 27 autopaikkaa on osoitettu tontille pysäköintihalliin, 8 autokatokseen, 8 maanpäällisen kellarin autotalleihin ja 23 tontin 173-2 pysäköintilaitokseen erikseen laadittavalla rasitesopimuksella. Viitesuunnitelmassa on osoitettu yhteensä 120 polkupyöräpaikkaa sisä- ja ulkotiloihin.

Vaikutus alueen liikenteeseen ja energiankulutukseen on suhteellisen vähäinen.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamisen olemassa olevien sähkö-, vesi- ja kaukolämpöverkostojen piirissä. Sähköautojen lataus tulee huomioida suunnitelmissa.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Viitesuunnitelma on sovitettu 3D-kaupunkimalliin ja sitä on tarkasteltu eri kulmista sekä läheltä että kaukaa. Uudisrakentaminen ei nouse keskustan siluetissa muun rakentamisen yläpuolelle, joten rakentamisen vaikutukset kaukomaisemaan arvioidaan vähäisiksi.

Suunnittelualueetta ympäröivät katutilat eivät muutu merkittävästi niiden jäädessä aluerajauksen ulkopuolelle. Etenkin Tuomiokirkonkadun katutila

tulee muuttumaan huomattavasti, kun nykytilassa pysäköintialueena toimivan alueen keskelle toteutetaan seitsemän kerroksinen uudisrakennus ja olemassa olevia rakennuksia korotetaan kahdella kerroksella. Muutos voidaan nähdä positiivisena katutason parantuvan elävyyden myötä. Uudisrakentamisen massoittelua on porrastettu, jolla on pyritty vähentämään vaikutusta katu- ja pihatilaan.

Rongankadun puistokatu on arvotettu paikallisesti merkittäväksi puistoalueeksi, ja suunnittelualueen rakentaminen ja etenkin pohjoispuolella tapahtuva kahden kerroksen korotus vaikuttaa huomattavasti, mutta sovittautuen Rongankadun aluejulkisivuun.

Korkeatasoiseen kaupunkikuvaan ja aktiiviseen kaupunkitilaan pyritään katuun liittyvän aukion muodostamisella, istutuksilla, laadukkailla materiaaleilla, avoimilla maantason julkisivuilla ja katutason liike-, toimisto- ja palvelurakentamisella.



Kuva 8. Viitesuunnitelman näkymäkuva Tuomiokirkonkadulta kohti pohjoista (Ekman Arkkitehdit)

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei sijaitse suojeltavaa kulttuuriperintöä. Rongankadun pohjoispuolella sijaitsee Juhannuskylän maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Uudisrakentamisen sijoituessa pääasiassa tontin keskelle vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön arvioidaan vähäisiksi. Olemassa olevat rakennukset säilyvät ja niiden korottaminen ei merkittävästi vaikuta lähi- tai kaukonäkymiin suhteessa Juhannuskylään tai Tuomiokirkkoon.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uudisrakentaminen työllistää rakentajia. Asukasmäärän kasvu lisää keskustan elinvoimaa ja palvelujen kysyntää keskustan alueella.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Yhdessä tontin uudisrakentamisen sekä nykyisten rakennusten täydennysrakentamisen kanssa kaavan toteutuksella on positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katutasen elävöitymiseen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 16.1.2025

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää korttelia sijoittamalla tontille kolmas asuinkerrostalo Tuomiokirkonkadun varrelle sekä korottaa olevia asuinkerrostaloja. Muutoksessa tavoitellaan piha-alueen viihtyisyyden lisäämistä oleskelupihaa kehittäen. Lisäksi tavoitteena on korttelin täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisusta ei ole tehty vaihtoehtoisia versioita, mutta alustavaa viitesuunnitelmaa on kehitetty kohti asetettuja tavoitteita. Kaavaratkaisua muokataan siitä saatavan palautteen perusteella tarvittaessa.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.1.-6.2.2025.

Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Täydentyä prosessin edetessä.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia.

Kommentit on esitetty palauteraportissa. Palaute koski muun muassa selvitystarpeita, rakentamisen massoitteita sekä kaupunkikuvan elävyyttä.

Saatu palaute ja sen huomiointi on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa palauteraportissa. Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydennetään valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma (Ekman Arkkitehdit Oy, 2026)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Vihersuunnittelu Hanna Hakala, 2026)
- Hulevesiselvitys (Geosolver Oy, 2026)
- Tärinäselvitys (Forcit Consulting Oy, 2026)
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys (Sitowise Oy, 2023)
- Lintuselvitys (Ramboll Oy, 2026)
- Hiilijalanjälkilaskenta (Tampereen kaupunki, 2026)

Selvitykset ja suunnitelmat ovat kokonaisuudessaan kaavaluonnoksen liitemateriaaleina.

5.1 Viitesuunnitelma

Ekman Arkkitehdit Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa on ohjattu kaavatyön tavoitteiden perusteella.

5.2 Pihasuunnitelma

Vihersuunnittelu Hanna Hakalan laatimaa pihasuunnitelmaa on ohjattu kaavatyön tavoitteiden perusteella. Pihasuunnitelmassa on esitetty mm. pihojen tasot, istutettava kasvillisuus ja sekä muut viherkerroinlaskelman ja hulevesiselvityksen kannalta olennainen sisältö.

5.3 Hulevesiselvitys

Nykyisellään hulevedet johdetaan viivyttämättä kaupungin hulevesiviemäriin. Hulevesien johtaminen viivyttämättä lisää viemärin kuormitusta ja siten riskiä katujen tulvimisesta rankkasateiden aikana.

Hulevesien muodostumisen ehkäisy on huomioitu pihasuunnitelmassa korvaamalla mahdollisuuksien mukaan heikosti läpäiseviä pintamateriaaleja läpäisevillä ja kasvattamalla läpäisevien päällysteiden osuutta yleisesti. Selvityksessä on viherkerroinlaskennan mukaisesti arvioitu pihasuunnitelman viivytys- ja imeytystilavuudet.

Hulevesien viivytystarpeeksi tontilla on laskettu 20,7 m³. Suunniteltujen talojen kattovedet ja piha-alueiden vedet ohjataan alustavan

hulevesisuunnitelman mukaisesti piha-alueella sijaitseviin viivytysrakenteisiin.

Kaavassa määrätään viivyttämään tontin hulevedet viherkerroinlaskelman mukaisesti. Sen lisäksi korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys.

5.4 Viherkerroinlaskelma

Viherkerroinlaskelmassa suunnittelualuetta on tarkasteltu tontinkäyttösuunnitelman ja hulevesisuunnitelman perusteella. Pihasuunnitelman pohjalta on tehty viherkertoimen koelaskenta. Viherkerrointarkastelussa viherkertoimen tavoitearvoksi on asetettu 0,8 mikä on laskelmassa ylittynyt ollen 0,86.

5.5 Tärinäselvitys

Tärinämittaus suoritettiin viidestä mittauspisteestä, joista yksi sijaitsi junaradan välittömässä läheisyydessä ja neljä kaava-alueella. Raportin perusteella junaliikenteen aiheuttamia kynnysarvon ylittäviä tuloksia ei rekisteröity kaava-alueelta mittausjakson aikana.

5.6 Maaperän pilaantuneisuusselvitys

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportissa (Sitowise Oy, 2023) selvitetään, esiintyykö maaperässä haitta-aineita tai jätteikeita.

Maaperätutkimukset toteutettiin kairaamalla näytteet yhdeksästä eri pisteestä. Yhteensä näytteitä otettiin 43 kappaletta. Näytteistä koostettiin laajempia alueita kuvaavia kokoomanäytteitä neljä kappaletta sekä kaksi yksittäisnäytettä. Näytteille tehtiin laboratorioanalyysit akkreditoidussa laboratoriossa.

Kohteen maaperässä ei havaittu jätteitä. Yhdessä tutkimuspisteessä todettiin VNa:n 214/2007 kynnysarvon ylitys antimonin ja lyijyn. Todettujen haitta-ainepitoisuuksien vuoksi kohteeseen jää toimenpidetarve. Mikäli kohteelta poistetaan maa-aineksia, tulee maa-aineksen haitta-ainepitoisuus tarkastaa ja varmistaa, että maa-aineksen loppusijoitus tapahtuu ympäristölainsäädännön määräysten mukaisesti vastaanottoaikaan, jolla on lupa ottaa vastaan haitta-ainepitoista maata.

5.7 Lintuselvitys

Suunnittelualueelta selvitettiin rauhoitettujen lintulajien pysyviä tai säännöllisesti käytettyjä pesiä (Ramboll Oy, 2026). Selvitetävistä rakennuksista ei ole tiedossa aiempia havaintoja toistuvasti käytössä olevista lintujen pesäpaikoista.

Selvitysten aikaan eteläisen rakennuksen katolla vietti aikaa kalalokkipari, joka on mahdollisesti pesinyt tai yrittänyt pesintää katolla. Suoria pesinnän viitteitä, kuten pesää tai poikasia ei havaittu.

Tervapääskyn pesintöjä havaittiin naapurirakennuksessa (Rautatienkatu 10). Ainakin 10 linnun nähtiin käyvän räystäspellin alla rakennuksen pohjois- ja eteläpuolella. Tuomiokirkonkatu 7:n räystäspelti on vastaavanlainen, ja se saattaisi mahdollistaa tervapääskyjen pesinnän. Mitään pesintään viittaavaa ei kuitenkaan havaittu selvityksissä.

Selvityksen perusteella rakennuksissa ei arvioida olevan LSL:n (9/2023) 70 §:n tarkoittamia toistuvasti käytössä olevia rauhoitettujen lintujen pesiä. Mikäli suunnittelualueella havaitaan myöhemmin lintujen toistuvasti käytössä olevia pesiä, on toimenpiteet keskeytettävä ja pesät suojeltava. Toistuvasti käytössä olevien pesien hävittämiseen on haettava poikkeuslupa.

5.8 Hiilijalanjälkilaskenta

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 ilmastoselvityksissäkin.

Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 4 451 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 10,1 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliömetriä kohden. Hiilikädenjäljeksi arvioitiin -531 tCO₂e.

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.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

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 suunnittelualue 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. Tuomiokirkonkatu on osoitettu liikennejärjestelmää kuvaavalla kartalla urbaaniksi jalankulkuakseliksi tuomiokirkolta Sorin aukiolle sekä Rongankatu seudulliseksi pyöräilyn pääreitiksi ja tärkeäksi jalankulun reitiksi.

Suunnittelualueen länsipuolelle, Tuomiokirkonkadulle on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen virkistysyhteys, jota tulee kehittää luonnon monimuotoisuutta tukevana, latvuspeitteisyydeltään yhtenäisenä ja kaupunkikuvassa hahmotettavana viheryhteytenä. Lisäksi Tuomiokirkonkadulla kulkee urbaani jalankulkuakseli, jolla maankäytön ja toimintojen on tuettava alueen elävyyttä ja aktiivisuutta. Alueella kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys: viheralueverkoston, ekologisen verkoston ja virkistysverkoston jatkuvuus, saavutettavuus ja toimivuus tulee turvata. Lähiluonnon monimuotoisuutta ja viheralueiden kestävyyttä tulee kehittää sekä ekosysteemipalveluiden tarjontaa vahvistaa.

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:

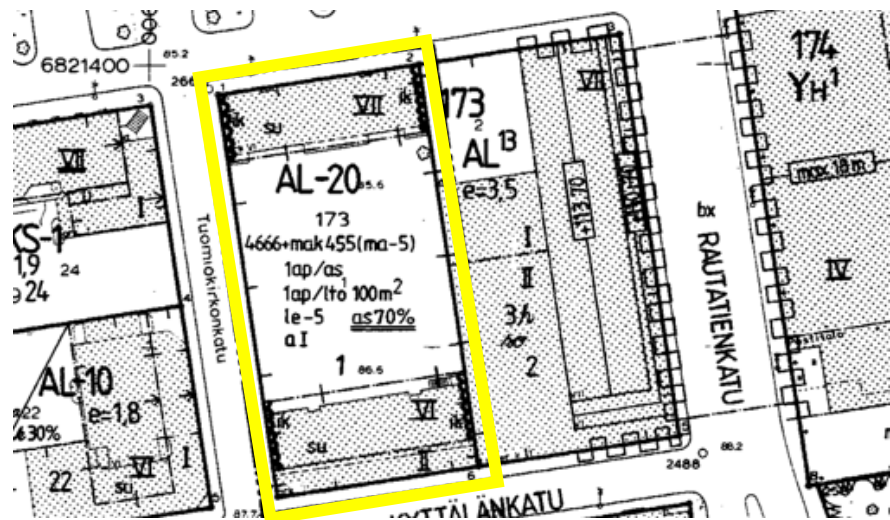
<https://www.tampere.fi/kantakaupungin-yleiskaavayhdistelma>

6.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 6850 (08.1.1990). Asemakaavassa tontti 1 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-20). Kaavan määrittelemä maanpäällisten tilojen rakennusoikeus on 4 666 k-m² ja maanalaisten liike- ja työtilojen rakennusoikeus on 455 k-m². Maanalaisten liike- ja työtilojen tulee liittyä ensimmäisen kerroksen liiketilaan. Ylin sallittu kerrosluku on etelän puoleisten matalamman osan kohdalla kaksi ja siihen liittyvän korkeamman osan kohdalla kuusi, pohjoispuolen rakennuksen osalta seitsemän.

Kaavassa on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala, sekä rakennusalan sivu, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita. Tontilla tulee olla yhtenäistä oleskelualuetta, johon ei saa sijoittaa autopaikkoja, vähintään 10 m² asuntoa kohti, kuitenkin vähintään 200 m².

Asemakaava edellyttää yhtä autopaikkaa 100 m² liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti ja yhtä autopaikkaa yhtä asuntoa kohti. 70 % tontilla sallitusta varsinaisesta kerrosalasta tulee vähintään käyttää asuintiloiksi.



Kuva 7 Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue rajattuna keltaisella

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 joukkoliikenneväyhykille 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 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako, jota ei ole tarkoitus muuttaa.

6.6 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

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.1.2025, tark. 28.9.2026
- Asemakaavakartta 28.9.2026
- Asemakaavan seurantalomake
- Aloitusvaiheen palauteraportti 28.9.2026
- Viitesuunnitelma (Ekman Arkkitehdit Oy, 2026)

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Pihasuunnitelma (Vihersuunnittelu Hanna Hakala, 2026)
- Hulevesiselvitys ja viherkerroinlaskelma (Geosolver Oy, 2026)
- Tärinäselvitys (Forcit Consulting Oy, 2026)
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys (Sitowise Oy, 2023)
- Lintuselvitys (Ramboll Oy, 2026)
- Hiilijalanjälkilaskenta (Tampereen kaupunki, 2026)