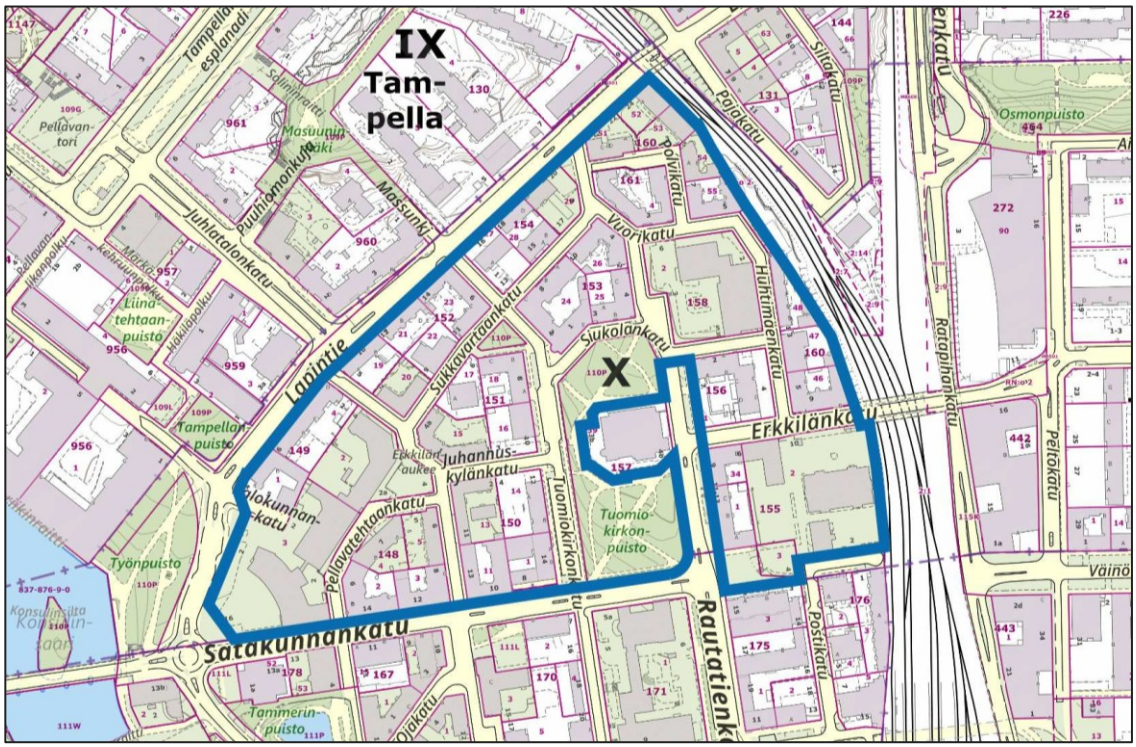
X (Jussinkylä), Juhannuskylän täydennysrakentaminen ja suojelu

Asemakaavan selostus

15.1.2024, tark. 2.2.2026 ja 5.10.2026



Asemakaava nro **8839**	**TRE:6417/10.02.01/2025**

X (Jussinkylä), Juhannuskylän täydennysrakentaminen ja suojelu

ASEMAKAAVA NRO 8839

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.1.2024 päivättyä ja 2.2.2026 sekä 5.10.2026 tarkastettua asemakaavakarttaa nro 8839. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin X (Jussinkylä 110) kaupunginosan kortteleita nro 148–156, 158, 160 ja 161 sekä katu- ja virkistysaluetta ja Tampereen kaupungin XI (Kyttälä A 111) kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin X (Jussinkylä 110) kaupunginosan kortteleita nro 148–156, 158, 160, 161 ja 659 sekä katu- ja virkistysaluetta ja Tampereen kaupungin XI (Kyttälä A 111) kaupunginosan katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Eveliina Hyvönen, kaavoitusarkkitehti Altti Moisala, kaavoitusarkkitehti Tiia Kuisma ja erikoissuunnittelija Ville Ruokosenmäki.

Diaarinumero:

TRE:6417/10.02.01/2025, aiempi diaarinumero TRE:6196/10.02.01/2020

Vireille tulo:

25.2.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

X (Jussinkylä), Juhannuskylän täydennysrakentaminen ja suojelu, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8839.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Suunnittelualueena lähes koko Juhannuskylää

Juhannuskylän kaupunginosa sijaitsee Tampereen keskustan koillisosassa. Suunnittelualue kattaa lähes koko Juhannuskylän kaupunginosan pois lukien Tuomiokirkon ja osan Rautatienkadusta. Koillisessa rajan muodostaa rautatie, luoteessa Lapintie ja etelässä Satakunnankatu. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9 ha.

1.2 Merkittävä kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on eri aikoina toteutunutta historiallisesti kerroksellista kaupunkiympäristöä. Juhannuskylä alkoi rakentua 1800-luvulla ilman asemakaavaa Tampereen väestön kasvaessa teollistumisen myötä. Arkkitehti Lars Sonck laati alueelle asemakaavamuutoksen v. 1906. Uuden asemakaavan ihanteina olivat vaihtelevat katutilat näkymäpäätteineen sekä ruutukaavasta poikkeava korttelirakenne. Juhannuskylään rakentui merkittäviä julkisia jugendrakennuksia kuten Sonckin suunnittelema tuomiokirkko ja Wivi Lönnin suunnittelema keskuspaloasema, jotka molemmat ovat osa valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Juhannuskylässä on säilynyt vanhaa rakennuskantaa sekä kaupunkirakennetta ja sen kulttuurihistorialliset arvot ovat tuoneet sille myös maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön statuksen.

1.3 Kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa

Asemakaavan luonnosvaiheessa tutkittiin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia siten, että alueen kulttuuriympäristöarvot säilyvät. Työn pohjalta laadittiin kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta, jotka erosivat toisistaan sekä täydennysrakentamisen määrän että suojeluratkaisujen osalta. Molemmissa vaihtoehdoissa päivitettiin rakennusoikeudet ja suojelumerkinnät nykyisillä tonteilla sekä merkittiin maanalaiset tilat ja johtorasitteet.

Vaihtoehto 1 painotti vahvempaa suojelua ja esitti maltillista täydennysrakentamista. Siinä uudisrakentaminen oli rajattu viitesuunnitelman mukaisille rakennusaloille, ja ratkaisu sisälsi muun muassa uuden hotellirakennuksen palolaitoksen laajennusosan tilalle, uudisrakennuksen Palokunnankadun varrelle sekä täydennysrakentamisen Johanneksen koulutalon tontille. Suojelumerkinnät olivat tiukempia: arvoluokan 1 kohteet oli määrätty säilytettäviksi, ja arvoluokan 2 rakennukset voitiin korvata vain vastaavan kokoisilla ja kaupunkikuvaan sopivilla uudisrakennuksilla.

Vaihtoehto 2 oli väljempi suojelun osalta ja tarjosi huomattavasti enemmän rakentamisen mahdollisuuksia. Uutta rakentamista esitettiin yhdeksälle asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontille, ja suunnitteluratkaisut perustuivat viitesuunnitelmaan sekä taloyhtiöiden omiin tehokkaampiin ehdotuksiin. Hotellihanke palolaitoksen tontille ja täydennysrakentaminen Johanneksen koulutalon tontille sisältyivät myös tähän vaihtoehtoon, ja lisäksi Satakunnan kadun päätteeseen ehdotettiin pientä paviljonkirakennusta. Suojeluratkaisut olivat joustavampia: osalle arvoluokan 2 kohteista tutkittiin uudisrakentamista, ja myös arvoluokan 3 kohteiden tilalle oli mahdollista suunnitella täydennysrakentamista.

Molemmat vaihtoehdot perustuivat kulttuuriympäristöselvityksiin ja rakennusinventointeihin, ja ne turvasivat alueen merkittävimmät kohteet, kuten Wivi Lönnin suunnitteleman paloaseman sekä Johanneksen ja Tammerkosken koulutalot. Lisäksi kaavaratkaisuissa edellytettiin, että puisto- ja katualueiden suunnittelussa säilytetään alueen historiallinen luonne ja katuverkoston hierarkia.

Rakennusoikeuden mitoitus erosi selvästi: vaihtoehdossa 1 kerrosalaa oli yhteensä 97 040 k-m², josta uutta 1 901 k-m², kun taas vaihtoehdossa 2 kerrosalaa oli 104 100 k-m², josta uutta 8 961 k-m².

1.4 Asemakaavaehdotuksessa paljon vanhaa ja hieman uutta

Asemakaavan tavoitteena on tutkia Juhannuskylän täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja turvata alueen merkittävät kulttuuriympäristöarvot. Asemakaava mahdollistaa muuttuvaa maankäyttöä neljällä tontilla, muilta osin asemakaavaa on päivitetty toteutuneen maankäytön mukaiseksi. Asemakaavaehdotus on valmisteltu luonnosvaiheen palaute huomioiden.

Maankäytöltään muuttuvilla alueilla kaavaratkaisua on kehitetty huomioimaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Maankäytöltään muuttuvia tontteja ovat Lapintie 4 sekä sen vieressä oleva palolaitoksen laajennusosan kohdalle muodostuva tontti, joka mahdollistaa hotellin sijoittamisen alueelle. Samalla korttelialuetta muotoillaan uudelleen ja puhkaistaan vanha Palokunnankadun yhteys Pellavatehtaankadulle saakka. Lisäksi maankäyttö muuttuu Olympian talon tontilla osoitteessa Satakunnankatu 10, kun 1980-luvulla rakennetun osan tilalle mahdollistetaan uudisrakennusosa. Johanneksen koulutalon tontilla varaudutaan kaavassa tulevaisuuden tarpeisiin ja mahdollistetaan koulun laajentaminen osoittamalla nykyisin yksikerroksinen siirtokelpoinen laajennusosa kolmikerroksisena. Muutokset vaikuttavat alueen kaupunkikuvaan ja tuovat siihen uusia rakennetun ympäristön kerrostumia. Muutosta hallitaan edellyttämällä uudisrakentamiselta korkeaa kaupunkikuvallista laatua, sopeuttamalla massoittelua olevaan

rakennuskantaan sekä ohjataan huomioimaan oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö suunnittelun lähtökohtana.

Maakäytöltään säilyvillä alueilla korttelialueiden pääkäyttötarkoitukset säilyvät pääosin ennallaan. Rakennusalat, kerrosluvut ja maanalaiset tilat perustuvat olemassa oleviin rakennuksiin ja kaavaan, ja rakennusoikeudet on tarkistettu kerrosalaselvityksen sekä lupatietojen pohjalta. Tonteille on osoitettu myös viher- ja leikkialueita sekä johtorasitteita. Koulujen alueet säilyvät opetuskäytössä, päiväkodin tontti määritellään julkiseksi lähipalvelualueeksi ja palolaitoksen tontti hallinto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi alueeksi. Puistoalueet säilyvät puistoina, ja niiden suunnittelussa huomioidaan historialliset arvot. Suojelumerkinnät perustuvat kulttuuriympäristöselvityksiin ja rakennusinventointeihin. Arvoluokan 1 rakennukset on suojeltu purkukielolla, ja luokan 2 rakennukset on määritelty kaupunkikuvan kannalta tärkeiksi, jolloin niiden ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Luokan 3 rakennuksilla ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja, ja niille ei ole osoitettu suojelumerkintää. Lisäksi suojelluissa rakennuksissa sallitaan ullakkotilojen muuttaminen kerrosalaan kuuluviksi tiloiksi.

Asemakaava-alueelle on voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti mitoitettu rakentamista yhteensä 95 139 k-m². Asemakaavamuutoksen jälkeen koko alueen rakennusoikeus on 100 415 k-m². Maankäytöltään muuttuvien tonttien mahdollistama uudisrakentaminen tuottaa alueelle 6570 k-m^2 lisää rakentamista.

1.5 Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.2.-18.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 9 mielipidettä. Palautteissa nousi esiin kulttuuriympäristön huomioiminen aluetta kehitettäessä. Kaikki palaute on koottu kaava-aineiston liitteenä olevaan palauteraporttiin.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 8.4.2021.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 18.1. - 8.2.2024. Valmisteluvaiheen aikana saatiin kymmenen lausuntoa ja 204 mielipidettä.

Pirkanmaan maakuntamuseo painotti kulttuuriympäristön arvojen huomioimista kaavassa. Maakuntamuseo piti vaihtoehtoa 1 maltillisempana ja kulttuuriarvojen kannalta parempana, ja suhtautui kriittisesti vaihtoehdon 2 laajempiin muutoksiin.

Pirkanmaan ELY-keskus piti kaavan päivittämistä kulttuuriympäristön arvojen huomioimiseksi erittäin myönteisenä ja rakennuskieltoa tarkoituksenmukaisena. Lausunnossa arvostettiin vaihtoehtojen vertailua, mutta suhtauduttiin kriittisesti korkeisiin uudisrakennuksiin ja Tuomiokirkon ympäristön lamellitalojen korottamiseen. ELY-keskus katsoi, että vaihtoehto 1 tukee paremmin kulttuuriarvojen säilymistä.

Pirkanmaan liitto näki kaavatyön tavoitteet linjassa maakuntakaavan kanssa ja korostaa Tuomiokirkon aseman huomioimista kaupunkikuvassa. Liitto ilmaisi huolensa Sukkavartaankadun vanhan puutalon arvojen vaarantumisesta vaihtoehdossa 2. Lisäksi nostettiin esiin hotellirakennuksen ja viereisten rakennusten mittakaavaero sekä Satakunnankadun kaupunkikuvallisen kehittämisen tarve.

Tampereen kaupungin Terveydensuojelu edellytti meluntorjuntasuunnitelmaa ja riittävää ilmanvaihtoa uudisrakentamisessa. Väylävirasto edellytti melu-, runkomelu- ja tärinäselvityksiä sekä niiden pohjalta kaavamääräyksiä haittojen torjumiseksi. Pirkanmaan Pelastuslaitos korosti paloaseman toiminnan sujuvuutta ja turvallisuutta.

Kaupunkikuvatoimikunta katsoi, että alueen kehittäminen on mahdollista, kun kaupunkikuvallisuus ohjaa suunnittelua. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa mittakaavaa kunnioittaen ja välttää liian massiivisia ratkaisuja erityisesti Tuomiokirkon, paloaseman ja Olympian talon läheisyydessä. Kaavamääräyksiin suositellaan laadullisia ohjeita julkisivuista ja kattomuodoista sekä katutason liiketilojen sallimista.

Enemmistö mielipiteistä kannatti kaavaluonnosvaihtoehtoa 1 sekä olevien rakennusten suojelua. Palautteissa nousi esiin huoli vaihtoehdossa 2 esitetyn täydennysrakentamisen myötä häviävästä kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta rakennuskannasta sekä yleisesti täydennysrakentamisen vaikutuksista alueen arvoihin.

Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet on esitetty kaavan liitteenä olevassa palauteraportissa.

Palautetta käsiteltiin yhdyskuntalautakunnassa 14.5.2024, pormestarin johtoryhmässä 4.6.2024 sekä kaupunginhallituksessa 24.6.2025. Kaupunginhallituksen käsittelyssä päätettiin toivomusponsi: Kaupunginhallitus edellyttää, että Juhannuskylän asemakaavamuutoksen valmistelua jatketaan kolmannen eli uuden kaavaluonnoksen mukaan, jossa uutta rakennusoikeutta olisi 4000–5000 kerrosneliömetriä. Jatkovalmistelussa huomioidaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja yleinen täydennysrakentamisen vaikutus alueen arvoihin, sekä asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta saatu palaute.

Ehdotusvaihe

Asiakirjat täydennettiin asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavaehdotuksen ja päätti sen julkisesta nähtäville asettamisesta 10.2.2026. Nähtävillä olon aikana saatiin neljä lausuntoa ja 26 muistutusta. Saatu palaute on koottu palauteraporttiin ja siihen on annettu kaupungin vastineet. Ehdotusvaiheen jälkeen ei katsottu tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvottelua.

Lapintie 4:n kiinteistölle lisättiin palveluasumisen mahdollistava kaavamerkintä. Uudisrakennuksen massaa tarkastettiin hakijan toiveesta kerrosta matalammaksi. Vanhan ja uuden osan yhdistävä nivelosa mahdollistettiin ehdotuksesta poiketen viisikerroksisena, yhtä kerrosta korkeampana kuin rakennuksen nykyinen siipiosa. Satakunnankatu 10:n viitesuunnitelma-aineistoa täydennettiin ja tarkastettiin saadun palauteen pohjalta. Kyseisen tontin kaavamerkintöjä ei tarkastettu, koska niiden katsottiin jo riittävästi ohjaavan uudisrakentamista. Yleismääräyksiin lisättiin määräys, joka edellyttää uudisrakennuksissa kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat sijoitettavaksi rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle. Kaavaselostusta täydennettiin saadun palautteen pohjalta.

Kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä tarkastuksia. Lapintie 4:n tarkastetun suunnitelman osalta kuultiin naapuria, koska muutokset olivat naapurin kannalta olennaisia. Kuuleminen on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 4.5.4 Lapintie 4:n kaavaratkaisun tarkastaminen ehdotusvaiheen jälkeen. Naapurilla ei ollut kommentteja, jotka olisivat edellyttäneet muutoksia kaavaratkaisuun. Muutoin muutokset eivät olleet alueidenkäyttölain 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, joten kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

1.6 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus 1
1 Tiivistelmä 3
1.1 Suunnittelualueena lähes koko Juhannuskylää 3
1.2 Merkittävä kulttuuriympäristö 3
1.3 Kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa 3
1.4 Asemakaavaehdotuksessa paljon vanhaa ja hieman uutta 4
1.5 Asemakaavaprosessin vaiheet 5
1.6 Asemakaavan toteuttaminen 7
2 Sisällys 8
1 LÄHTÖKOHDAT 11
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 11
1.1.1 Suunnittelualue 11
1.1.2 Rakennettu ympäristö 11
1.1.3 Kulttuuriympäristö 13
1.1.4 Luonnonympäristö 19
1.1.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 21
1.1.6 Väestö ja palvelut 24
1.1.7 Maanomistus 26
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat 27
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS 27
2.1 Maankäytöltään säilyvät alueet 27
2.2 Maankäytöltään muuttuvat alueet 28
2.3 Mitoitus 40
2.4 Palvelut 41
2.5 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset 41
2.5.1 Korttelialueet ja kaavamerkinnät 41
2.5.2 Suojelumerkinnät 43
2.5.3 Yleismääräykset 45
2.6 Nimistö 48
2.7 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet 48
3 KAAVAN VAIKUTUKSET 48

3.1 Vaikutuksen ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 49
3.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ... 52
3.3 Vaikutukset liikenteeseen ... 53
3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ... 56
3.5 Vaikutukset ilmastoon ... 57
3.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen ja verkostoihin ... 59
3.7 Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä veteen ja ilmaan ... 59
3.8 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön ... 60
3.8.1 Vaikutukset valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY-alueet) ... 60
3.8.2 Vaikutukset maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin ... 67
3.8.3 Maankäytöltään merkittävästi muuttuvat kohteet ... 70
3.9 Vaikutukset kulttuuriympäristöön – Kansallinen kaupunkipuisto ... 76
3.10 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen ja yritysvaikutukset ... 76
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 76
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen ... 76
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet ... 77
4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana ... 77
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 78
4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus ... 80
4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana ... 81
4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ... 81
4.5.2 Valmisteluvaiheen palaute ... 81
5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET ... 87
5.1 Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi ... 87
5.2 Maisemahistoriallinen selvitys Tampereen Tuomiokirkonpuistosta ... 88
5.3 Erkkilänaukeen ja Pellavatehtaankadun sekä Juhannuskylänkadun yleissuunnitelma ... 88
5.4 Pihasuunnitelmat ja viherkerrointarkastelu ... 89
5.5 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma ... 89
5.6 Melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys ... 89
5.7 Liikenneselvitys ja pysäköintitarkastelu ... 90
5.8 Liito-orava- ja lepakkoselvitykset ... 90
5.9 Kaavataloustarkastelu ... 91

5.10 Tampereen hotelliselvitys ... 91
5.11 Kuntotutkimus ... 92
5.12 Päästölaskenta ... 92
5.13 Muita asemakaavavalmistelussa hyödynnettyjä selvityksiä ... 92
6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET ... 93
6.1 Maakuntakaava ... 93
6.2 Yleiskaavatilanne ... 95
6.3 Asemakaava ... 104
6.4 Kaupungin strategiat ja keskustan kehittämisohjelma ... 105
6.5 Kansallinen kaupunkipuisto ... 106
6.6 Rakennuskielto ... 107
6.7 Sopimukset ... 108
6.8 Tonttijako ... 108
6.9 Pohjakartta ... 108
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 108
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 108
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 108
7.3 Toteutuksen seuranta ... 108
8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA ... 108
8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ... 109

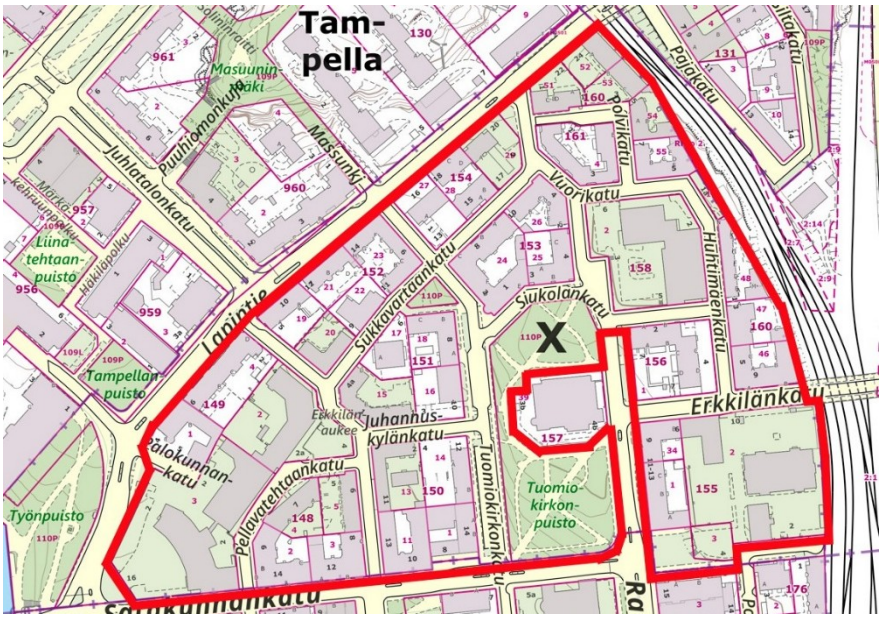
1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustan koillisosassa. Suunnittelualueen muodostaa Jussinkylän (X) kaupunginosan korttelit 148-156, 158, 160 ja 161 sekä kaupunginosan katu- ja viheralueet. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9 ha.

Suunnittelualuetta rajaavat Lapintie, Satakunnankatu ja Rautatienkatu sekä rautatie. Tuomiokirkko ja osa Rautatienkatua on jätetty kaavamuutoksen ulkopuolelle.

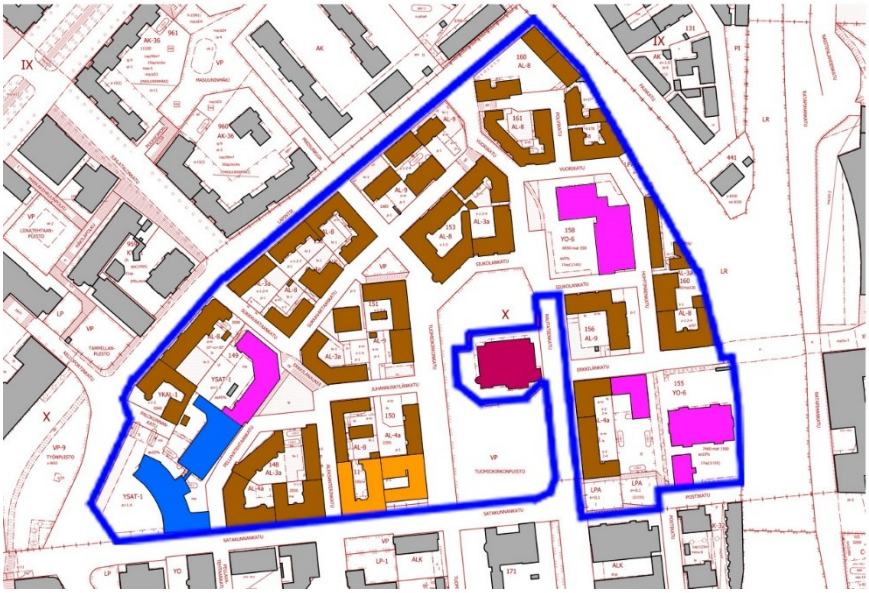


Suunnittelualue kattaa lähes kokonaan Juhannuskylän kaupunginosan. Aluerajaus karttaotteessa punaisella viivalla.

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

1800-luvulla Juhannuskylän kaupunkirakenne alkoi muotoutua ilman asemakaavaa. Lars Sonckin asemakaava 1900-luvun alussa sinetöi alueen kaupunkirakenteen keskusta-alueen ruutukaavasta poikkeavaksi. Vaihteleva, tiiviisti toteutunut korttelirakenne muodostuu pääosin asuinrakennuksista. Liiketilat alueella sijoittuvat useimmiten asuinrakennusten kivijalkoihin. Rakennetta rytmittävät alueelle sijoittuvat julkiset rakennukset ja niihin liittyvät avoimet kaupunkitilat, pihat, puistot ja aukiot: Johanneksen ja Tammerkosken koulutalot, Juhannuskylän päiväkoti sekä länsipään keskuspaloasema sekä maamerkkinä alueen keskellä kohoava Tuomiokirkko.



Kartalla on esitetty alueen rakennukset käyttötarkoituksen mukaan jaoteltuna. Ruskealla on osoitettu asuin- ja liiketilat, oranssilla liiketilat, pinkillä koulut ja päiväkodit sekä sinisellä pelastuslaitos. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä tuomiokirkko on esitetty violetilla.

Kaupunkikuva

Juhannuskylän kaupunkikuvan selkäranka muodostuu alueen vaihtelevasta kaupunkirakenteesta, joka yhdistelee ruutukaavaa ja 1900-luvun alussa suosittua vapaamuotoista ja luonnonmuotoja noudattelevaa katuverkostoa aukioineen ja päätenäkymineen. Kaupunkikuvaa hallitsee tuomiokirkko ja sitä ympäröivä puistoalue luo vastakohdan muutoin tiivisti rakennetuille korttelialueille. Julkiset rakennukset – Johanneksen koulu ja Tammerkosken koulu sijaitsevat Tuomiokirkon tavoin keskellä tonttiaan. Länsipäässä alueen kaupunkikuvaa hallitsee vanha paloasema, joka rajautuu myös osaksi arvokasta koskimaisemaa.

Alue on rakentunut kokonaan varsin lyhyellä aikavälillä 1900-luvun vaihteesta 1920-luvun loppuun. Tämän aikakauden rakennuksia ja kokonaisia kortteleita on säilynyt melko paljon, ja alue on sen jälkeen uudistunut varsin maltillisesti. 1950-luvun rakentamista edustaa muutama rapattu tiilitalo. 1970-luvulta alkaen alueella on tapahtunut hieman enemmän muutoksia. 1970-luvulle ominaista kortteli- ja rakennussuunnittelua edustavia, muusta rakennuskannasta välillä hyvinkin selvästi poikkeavia betonielementtikerrostaloja ja parkkihalleja on varsinkin Tuomiokirkonkadun ja Lapintien varrella. Alueelta löytyy myös laadukkaita, ympäristöön sovittuvia postmoderneja rakennuskohteita.

Liikenne

Suunnittelualueen eteläreunaa rajaa alueellinen kokoojakatu Satakunnankatu. Satakunnankatu on myös osa keskustan strategisessa osayleiskaavassa määriteltyä keskustan kehän katuverkkoa. Lapintie, joka

on yksi keskustan pääkaduista, rajaa suunnittelualuetta luoteessa. Rautatienkadun eteläosa Erkkilänkatuun saakka sekä Erkkilänkatu ovat alueellisia kokoojakatuja. Suunnittelualueen sisäosan kadut ovat liikennemääriltään vähäisempiä tonttikatuja. Kaava-alue rajautuu idässä rautatiehen.

Juhannuskylä on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä. Lähimmät joukkoliikenteen bussipysäkit sijoittuvat Lapintien ja Satakunnankadun varrelle. Lähimmät raitiotiepysäkit ovat Hämeenkadulla noin 400-600 metrin päässä. Hämeenkadulla kulkee myös useita linja-autoja tiheällä vuorovälillä. Rautatieasemalle on matkaa noin puoli kilometriä.

Keskustan pyöräilyn pääreittejä kulkee suunnittelualueen läpi Rautatienkatua ja Erkkilänkatua pitkin sekä alueen luoteisreunalla Lapintiellä.

Lapintielle ja Satakunnankaduille on määritelty esteettömyyden erikoistason reitit.

Suunnittelualueella sijaitsevat julkiset palvelut, kuten kirkko, koulu, päiväkoti ja pelastuslaitos, aiheuttavat alueelle asukasliikenteen lisäksi asiointi- ja huoltoliikennettä. Lisäksi pelastuslaitoksen läheisyydessä on hälytysreitteinä toimivia katuja. Alueella on nykytilanteessa varsin paljon katupysäköintiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Juhannuskylän alueella on jonkin verran sekaviemäreitä. Sekaviemäröinnin tilalle on tarvetta rakentaa erillinen hulevesiviemäröinti.

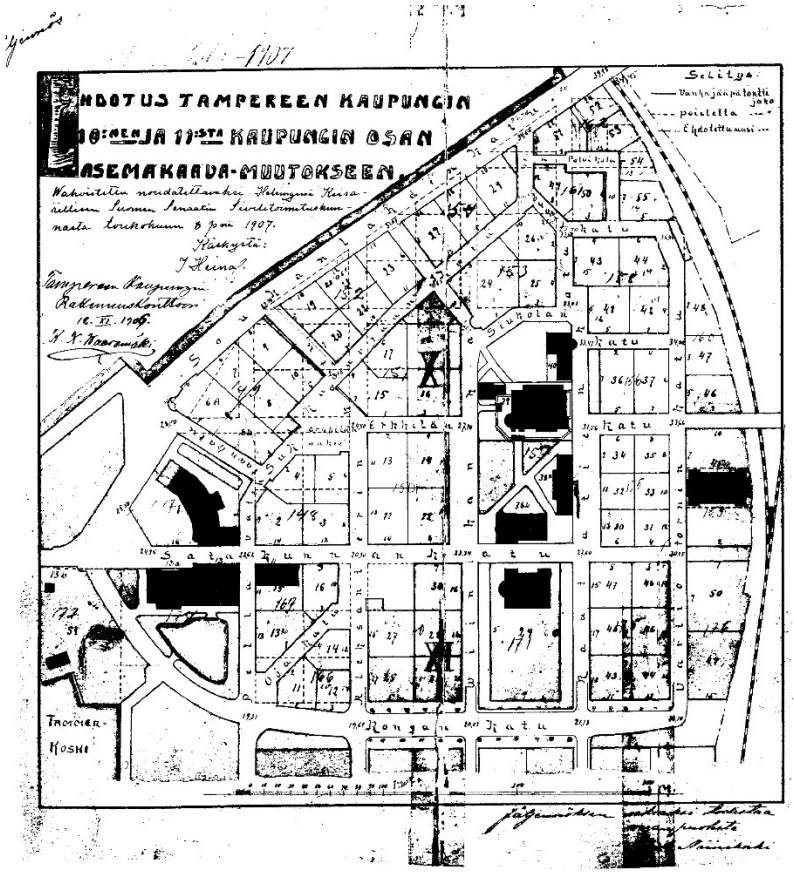
1.1.3 Kulttuuriympäristö

Juhannuskylä on historialtaan kerroksellinen

Juhannuskylän alue rakentui vapaasti 1850-luvulta lähtien, kun Tampereen kaupungin väkiluku kasvoi teollistumisen myötä ja asukkaat rakensivat taloja Messukylään kuuluneelle kosken itäpuolelle. Kaupunki lunasti alueen vuonna 1877. Kaupunginarkkitehti F. L. Calonius laati alueen ensimmäisen asemakaavan vuonna 1886. Juhannuskylän saneerauksen seurauksena alueen asukkaat jäivät asunnottomiksi ja heidät sijoitettiin vuokratonteille Juhannuskylän koillispuolelle, Armonkalliolle.

Alueen vanhin rakennus on Johanneksen koulutalo, joka valmistui vuonna 1898. Suunnittelijana toimi Georg Schreck. Kouluun kuuluvat uusrenessanssityylinen kivikoulu sekä puurakenteinen opettajien asuntola, joka sittemmin muutettiin ruokalaksi. Valmistuessaan koulu oli kaupungin suurin kansakoulu. Samaa aikakautta edustaa Huhtimäenkadun varteen

rakentunut pitkä uusrenessanssityylinen asuinrakennus. Vuonna 1901 Huhtimäenkatu täydentyi kahdella jugendtyylisellä liike- ja asuinrakennuksella.



Asemakaavakartta vuodelta 1907. Kartalla näkyy aiemman ruutukaavan päälle suunniteltu vaihtelevampi kaupunkirakenne.

1900-luvun alussa arkkitehti Lars Sonck laati alueelle asemakaavan, jonka pohjalta muodostui nykyinen Juhannuskylän rakenne. Sonck otti vaikutteita Camillo Sitten kaupunkisuunnitteluihanteista ja alue suunniteltiin ruutukaavaa välttäen. Vaihtelevat katutilat, näkymäpäätteet sekä harkiten sommitellut aukiotilat olivat tunnusomaisia sitteläiselle kaupunkisuunnittelulle. Sonckin kädenjälkeä on myös alueen keskelle kohonnut Tampereen tuomiokirkko, joka valmistui vuonna 1906. Kirkon rakentamista siivitti kaupungin kasvu itään.

Alueelle valmistui myös muita julkisia rakennuksia. Ulkotyöväenyhdistys rakennutti Olympiantalon vuonna 1906 Satakunnankadun varrelle. Vuotta myöhemmin valmistui Juhannuskylän merkittävimpiin rakennuksiin kuuluva keskuspaloasema, jonka suunnitteli arkkitehti Wivi Lönn.

1910-luvulla rakentui useita asuinrakennuksia Juhannuskylän pohjoisosaan. Kirkon pohjoispuolelle rakentui näyttävä jugend-rakennus, Tuomisen kivimuuri. Jugendtyylisiä, matalampia asuinrakennuksia rakentui myös Polvikadun ja Lapintien varteen. Vuonna 1914 valmistui

Sukkavartaankadun varteen Suomen Luterilaisen Evankeliumiyhdistyksen rukoushuone, joka sittemmin on tunnettu Pirkon- tai Pirkanhovina. Rakennus tehtiin tulipalossa tuhoutuneen Milavida-huvilan säästyneistä rakennusmateriaaleista.

1920-luvulla valmistui Satakunnankadun varteen kaksi näyttävää punatiilistä liike- ja asuinrakennusta. Asunto Osakeyhtiö Keskuskeittiön suunnittelivat Bertel Strömmer ja Vilho Kolho. Rakennus sai nimensä alakerrassa toimineesta keskuskeittiöstä, josta ruoka jaettiin ruokahissillä asuntoihin. Viereen rakentui Karhu-Apteekin talo Veikko Kallion suunnitelmien mukaan. Alakerrassa toimineen apteekin mukaan nimetyssä talossa on näyttävä kahdeksankerroksinen torniosa Satakunnankadun ja Aleksanterinkadun kulmauksessa. 1920-luvulla Juhannuskylään rakentui lisäksi matalia puurakennuksia, jotka muodostavat yhtenäisen rakennetun kerroksen alueelle. 1920-luvulla alueelle rakentui myös toinen seurakuntatoimintaa palveleva rakennus. Alun perin Osuusliike Voiman rakennuttama talo siirtyi Metodistikirkon käyttöön vuonna 1926.

Ilmakuva vuodelta 1946 (Copyright Maanmittauslaitos 2010). Useat korttelit ovat rakentuneet matalina puurakennuksina. Nykyisen päiväkodin paikalla oli puisto, joka säilyi rakentamattomana 1980-luvulla saakka.

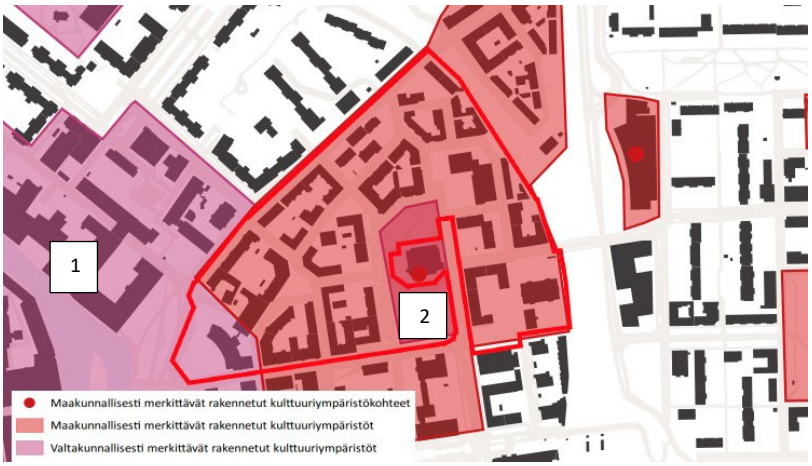
1930- ja 1940-luvuilta alueella ei ole rakennuskantaa. 1950-luvulta lähtien alueelle rakentui asuin- ja liikerakennuksia, aikakauden tyylin ja rakentamistavan mukaan. 1950-luvun rakennuksille on tyypillistä julkisivujen modernistinen yksinkertaisuus ja rapattu pinta. 1960-70-lukujen rakennuksissa käytetään betonielementtejä ja pihalla on tyypillisesti parkkihalli ja kansipihaa. Joissain tapauksissa on otettu selvä irtiotto alueen vanhasta umpikorttelirakenteesta. 1980-luvulla

betonielementit ovat edelleen vallitseva rakennustapa, mutta rakennuksia on pyritty mitoittamaan alkuperäisen rakennuskannan mukaisesti. 1980-luvulla valmistuneessa asuinkorttelissa Vuorikadun varrella on nähtävissä pyrkimys alueen historian huomiointiin ja kaupunkikuvalliseen sopeuttamiseen. Rakennus kertookin hyvin suunnitteluperiaatteiden muuttumisesta 1980-luvulla. Samalta vuosikymmeneltä ovat myös paloaseman laajennus, sen viereen rakennettu Juhannuskylän päiväkoti Pellavatehtaankadun varrella ja Olympia-korttelin hotellirakennus. 1980-luvun asemakaavassa on myös ensimmäisen kerran huomioitu alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja suojelutarvetta.

Ilmakuva vuodelta 1987 (Copyright Blom-Kartta Oy 2010). 1980-luvun lopussa Juhannuskylä oli hyvin pitkälti nykytilanteen kaltainen. Suuremmat asuinkerrostalot ovat korvanneet puukorttelit.

Rakennetut kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueelle. Valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä ovat Tammerkosken teollisuusmaisema sekä suunnittelualueen keskellä sijaitseva Tampereen tuomiokirkko. Loppu suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Juhannuskylän rakennettuun kulttuuriympäristöön.



Suunnittelualueen rajaus on esitetty karttaotteessa punaisella viivalla. Valtakunnallisesti merkittävä Tammerkosken teollisuusmaiseman rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu kartalla liilalla ja numerolla 1. Valtakunnallisesti merkittävä Tampereen tuomiokirkon rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu kartalla liilalla alueella ja numerolla 2. Maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on osoitettu kartalle oranssilla värillä ja punaisella pisteellä.

Tammerkosken teollisuusmaisema on Suomen ensimmäinen teollinen kaupunkimaisema ja yksi maamme kansallismaisemista. Kosken molemmin puolin rakentuneet teollisuusrakennukset sekä kosken voimalaitokset sekä sillat muodostavat kerroksellisen, mutta kaupunkikuvaltaan eheän kokonaisuuden, joka kuvastaa Suomen teollistumisen historiaa. Teollisten rakennusten ohella kulttuuriympäristöalueeseen kuuluu kaupungin julkisia rakennuksia ja -tiloja, kuten suunnittelualueella sijaitseva keskuspaloasema. Keskuspaloaseman on suunnitellut arkkitehti Wivi Lönn, joka voitti paloaseman suunnittelusta järjestetyn kutsukilpailun vuonna 1905. Rakennus valmistui vuonna 1907. Arkkitehti Bertel Strömmer suunnitteli vuonna 1921 toteutetun rakennuksen uudistuksen ja laajennuksen. Keskuspaloasemaan lisättiin toinen kerros ja korotettiin rakennusta siten, että saatiin tilaa paloautoille, jotka korvasivat hevoset palontorjunnassa. Vuonna 1982 valmistui Taito Uusitalon suunnittelema lisäosa.

Tampereen tuomiokirkko on Suomen 1900-luvun alun kansallisromantiikan päämonumentteja. Kirkko valmistui vuonna 1906 ja sen suunnitteli arkkitehti Lars Sonck voitettuaan suunnittelusta pidetyn kilpailun vuonna 1899. Kirkon maalaukset ovat taiteilijoiden Magnus Enckell ja Hugo Simbergin käsialaa. Tuomiokirkon massoittelu on monimuotoinen ryhmittely, jossa vaihtelevat erikorkuiset tornit ja päädyt. Jyhkeää kivikirkkoa ympäröi avara Tuomiokirkonpuisto. Ennen selkeästi ympäristöstään korkeutensa puolesta erottuva kirkko on myöhemmin piiloutunut ympärille kasvaneen kaupungin sisään. Kirkkoa ympäröivä avoin kaupunkitila, joka rajautuu ympäröivien kortteleiden seinämiin, korostaa kirkon kaupunkikuvallista roolia ja tekee siitä yhä kaupunginosan selkeän dominantin.

Juhannuskylän maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ulottuu suunnittelualueelta Armonkallion ja Kyttälän suuntiin. Juhannuskylä liitettiin Tampereen kaupunkiin vuonna 1877. Aluetta oli kuitenkin asutettu jo 1850-luvulta eteenpäin, kun kasvavan kaupungin työläiset olivat rakentaneet alueelle vapaamuotoisesti. Arkkitehti Lars Sonck laati alueelle asemakaavan 1900-luvun alussa. Juhannuskylän alue on toteutunut Camillo Sitten keskiaikaisista kaupungeista innoituksensa saaneiden kaupunkisuunnitteluihanteiden mukaan ja sille tunnusomaista ovat ruutukaavasta poikkeava katuverkko sekä vaihtelevat kaupunkitilat. Asemakaavan myötä rakennuskanta uudistui, mutta muistumana vanhasta alueella säilyi joitakin katulinjoja ja nimiä.

Tuomiokirkko jäsentää koko kaupunginosan rakennetta. Alueella sijaitsee myös muita seurakunnallisia rakennuksia, kuten Lapintien varressa oleva Metodistikirkon rakennus. Lisäksi alueella on kaksi vanhaa koulua: Johanneksen ja Tammerkosken koulutalot, jotka nykyisin muodostavat yhdessä Juhannuskylän koulun. Alueen asuinrakennuskanta on vaihtelevaa. Eheitä, vanhojen rakennusten rajaamia katunäkymiä on mm. Sukkavartaan-, Huhtimäen-, Juhannuskylän- ja Erkkilänkadulla.

Juhannuskylästä on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Sitowise 2021), joka on tämän selostuksen liitteenä.

Muinaisjäännökset

Kaavan suunnittelualue on kuulunut Keskustan osayleiskaava-alueen arkeologisen inventoinnin (Raninen 2014) tutkimusalueeseen. Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Siellä sijaitsee kuitenkin kaksi 1500-luvun alun maakirjoissa mainittua ja keskiajalla perustettu historiallista kylänpaikkaa, Erkkilä ja Siukola. Erkkilän kylänpaikka sijaitsee paloaseman asfaltoidulla piha-alueella. Se on määritelty Keskustan osayleiskaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa tuhoutuneeksi myöhemmän maankäytön seurauksena. Siukolan kylänpaikka sijoittuu Rautatienkatu 11-13 ja 15 alueille ja ympäristöön. Pirkanmaan maakuntamuseo teki kohteelle maastotarkastuksen 12.4.2021 arvioidakseen kohteen suojelustatusta ja/tai sen mahdollisesti edellyttämiä jatkotoimenpiteitä kaavoitusprosessissa. Tarkastuksen perusteella myös Siukolan kylänpaikan katsotaan olevan tuhoutunut.

1.1.4 Luonnonympäristö

Luontoarvot

Suunnittelualue on lähes kauttaaltaan rakennettu. Alueella on isomman Tuomiokirkonpuiston lisäksi kaksi pientä puistomaista aluetta: Erkkilän aukee, jossa sijaitsee Juhannuskylän päiväkodin leikkipuisto sekä pieni Pleikinniitynpuistikko Sukkavartaankadun ja Tuomiokirkonkadun kulmauksessa. Puistomaisten alueiden ohella alueen viheralueisiin liittyy pihojen ja katujen istutetut alueet. Alueen puusto sijoittuu Tuomiokirkonpuistoon, radan varren kapealle vyöhykkeelle sekä asuin- ja julkisten rakennusten kortteleiden piha-alueille. Katupuustoa alueella on verrattain vähän.

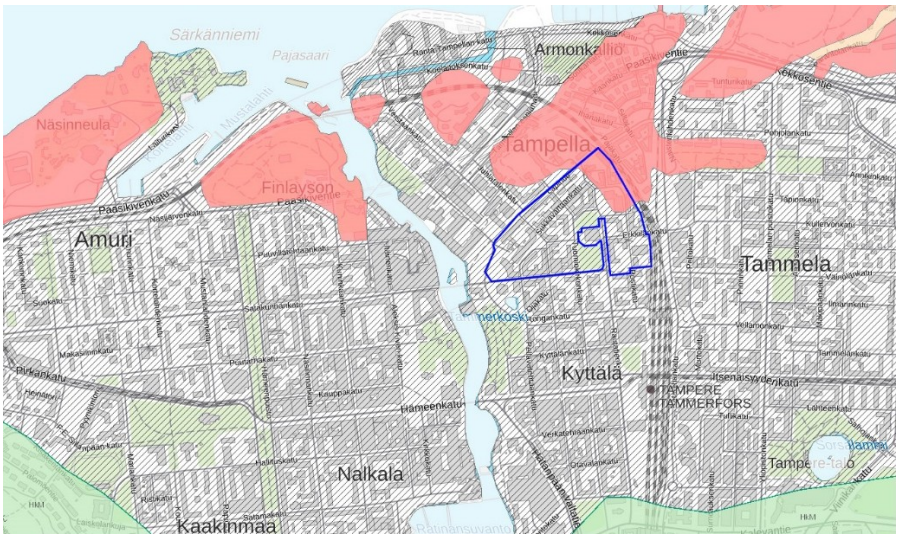
Alueelle laadituissa luontoselvityksissä ei todettu liito-oravan elinpiiriksi soveltuvaa aluetta, eikä alueelle sijoitu liito-oravan kulkureittejä. Lepakkoselvityksessä alueelta tehtiin yksittäisiä havaintoja lepakoista, mutta selvitysalueella ei ollut lepakoiden selkeästi suosimia paikkoja.

Kaavan laatimisaikana alueella tehtiin havainto valkoselkätikasta. Alueella ei ole tiedossa muita havaintoja kyseisestä lajista, eikä alueelta ole tunnistettu valkoselkätikalle sopivia pesimäpaikkoja. Yhden havainnon perusteella linnustoselvityksen laatimista ei katsottu tarpeelliseksi, mutta lajin mahdollista esiintymistä alueella pidetään silmällä. Valkoselkätikka on uhanalainen vanhojen lehti- ja lahopuustoisten metsien laji, jota on harvoin tavattu Tampereen keskustassa.

Maaperä

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikeskustan alueella, joka on maaperäkartassa pääosin merkattu kartoittamattomaksi. Alueen koillisosa on maaperäkartassa merkitty kalliomaaksi.

Suunnittelualueen maanpinta on korkeimmillaan sen pohjois- ja länsiosissa. Maanpinta laskee selvitysalueella etelään ja lounaaseen kuljettaessa. Paikoitellen korkeuserot ovat jyrkkiä. Suunnittelualueen korkein kohta on alueen pohjoisimmassa reunassa (n. +107.2 m) ja matalin kohta on etelässä, Aleksanterinkadun läheisyydessä (noin +88.1 m). Suunnittelualueen pohjoispuolella maanpinta nousee jyrkästi.



Ote maaperäkartasta (GTK 2014). Kaava-alueen rajaus on osoitettu karttaan sinisellä viivalla.

Vesistö ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualue sijaitsee Keskustan valuma-alueella. Hulevedet ohjautuvat Tammerkoskeen, josta ne päätyvät Pyhäjärveen. Suunnittelualueelta hulevesiä ohjataan Tammerkoskeen kahdesta eri purkupisteestä. Nykytilassa selvitysalue jakautuu kolmeentoista osavaluma-alueeseen. Suunnittelualueelle päätyy hulevesiä myös sen pohjoispuolella sijaitsevilta kerrostalokiinteistöiltä. Suunnittelualue on pääosin hulevesiviemäröity, mutta osalla alueesta on käytössä sekaviemäröinti.

Tulvareitit kulkevat alueella pääosin pohjoisesta etelään. Nykytilassa tulvareitit kulkevat pääasiassa teitä pitkin, mutta myös kiinteistöjen pihojen kautta. Nykytilassa suunnittelualueella on sisäpihoja, joilta ei välttämättä ole toimivia tulvareittejä.

Nykytilanteessa hulevesiverkostojen kapasiteetit arvioitiin riittäviksi osavaluma-alueiden purkupisteissä. Alueella ei ole esiintynyt muitakaan hulevesiin liittyviä ongelmia, mutta suunnittelualueen alapuolisessa hulevesiverkostossa on esiintynyt ongelmia verkoston kapasiteetin riittävyyden suhteen.

Tarkempi alueen nykytilan kuvaus hulevesien osalta on esitetty liitteenä olevassa hulevesiselvityksessä.

1.1.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

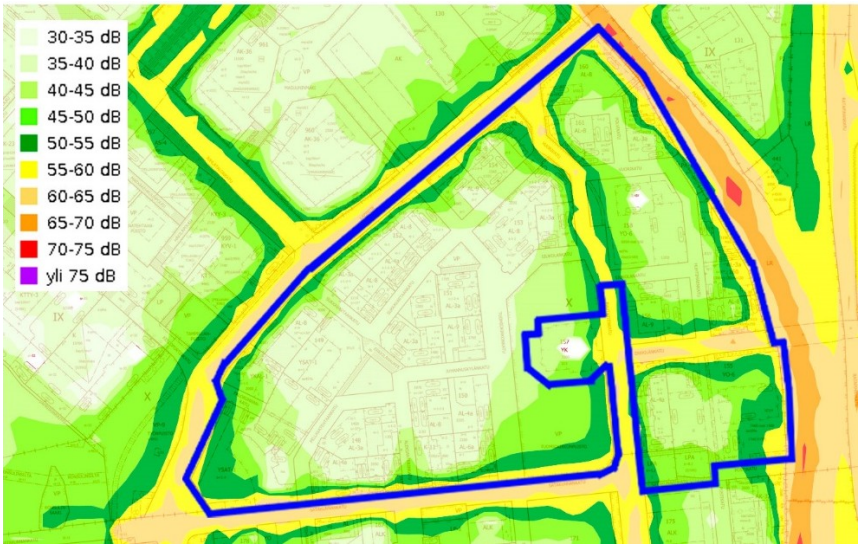
Melu

Vuonna 2017 laaditussa kaupungin meluselvityksessä on mallinnettu päivä- ja yöajan keskiäänitasoja vuoden 2040 ennustetilanteessa. Suunnittelualueen meluolosuhteiltaan heikoimmat alueet sijoittuvat rautatien sekä Lapintien, Satakunnankadun ja Rautatienkadun varsille.

Asemakaavan meluselvityksen mukaan asuinrakennusten piha-alueiden melutasot ovat pääosin alle ohjearvojen. Johanneksen koulutalon leikkipihalla ohjearvo ylittyy. Asuinrakennusten julkisivuilla melutasojen ohjearvot ylittyvät yleisesti Erkkilänkadun, Rautatienkadun ja Lapintien varsilla.

Raideliikenne aiheuttaa ennustetilanteessa Huhtimäenkadun varren asuintalossa keskiäänitason ohjearvon ylittymisen, ja suurimmat enimmäistasot osuvat Polvikadulla olevan asuinrakennuksen julkisivulle.

Melukartalla on kuvattu eri värisin vyöhykkein päiväajan keskiäänitasoja vuoden 2040 ennustetilanteessa.



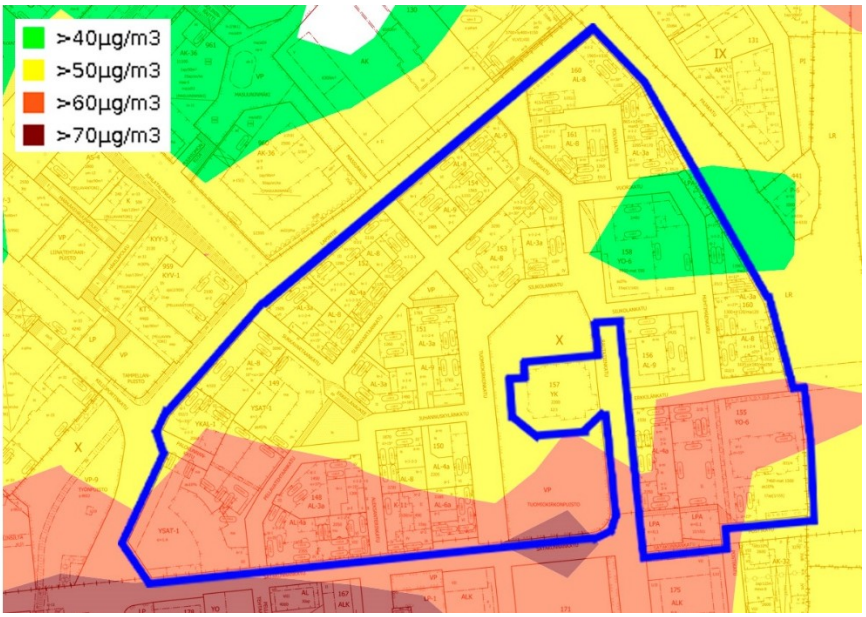
Melukartalla on kuvattu eri värisin vyöhykkein yöajan keskiäänitasoja vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Tärinä ja runkomelu

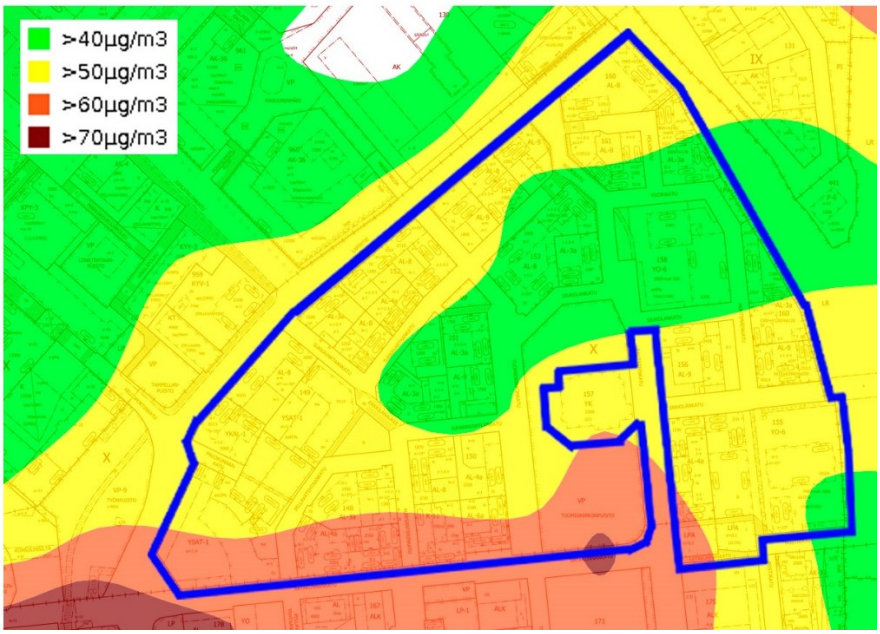
Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomeluriskitarkastelu on laadittu vuonna 2022 ja siinä on tarkasteltu rautatieliikenteen aiheuttamaa riskiä asumismukavuutta haittaavan tärinän ja runkomelun muodostumiseen. Juhannuskylä sijoittuu selvityksen mukaan suurelta osin rautatieverkon tärinän ja runkomelun riskivyöhykkeelle; rautatiehen rajautuvat korttelit riskivyöhykkeelle 1 ja muut korttelit Juhannuskylän länsiosaa lukuun ottamatta riskivyöhykkeelle 2. Runkomelu- ja tärinäselvitys on laadittu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Ilmanlaatu

Tampereen ilmanlaatuselvityksen (2013) mukaan Juhannuskylän alueella ei ylity typpioksidin tai pienhiukkasten vuorokausipitoisuuden ohjearvo 70 µg/m3. Ilmanlaatu on suurimmassa osassa Tampereen kaupunkiseutua hyvää tai tyydyttävää. Vilkasliikenteisimpien katujen lähialueilla typpidioksidin ja katupölyn pitoisuudet voivat kuitenkin ylittää ilmanlaadun kansalliset ohjearvotasot. Suunnittelualueella ohjearvotasot eivät ylity.



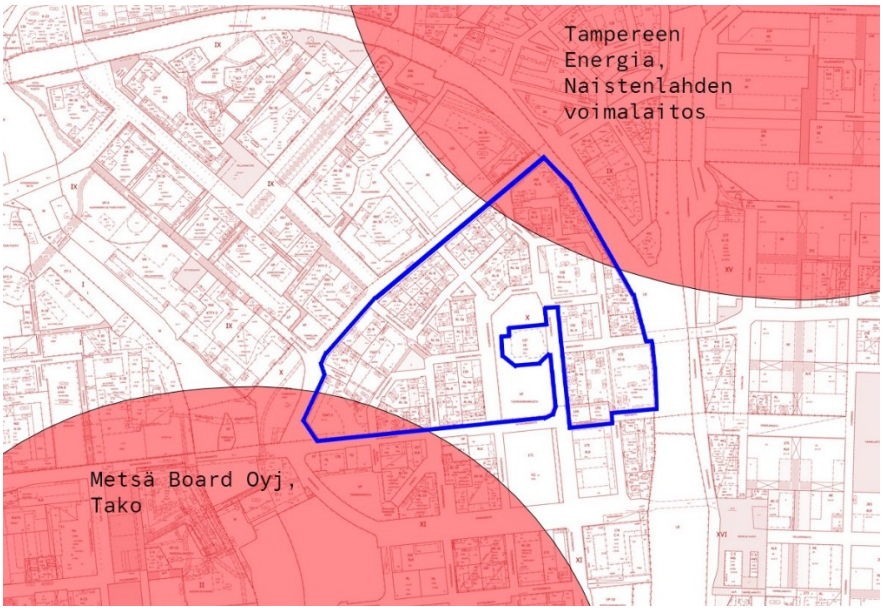
Kartalla on kuvattu ilmanlaatua vyöhykkeittäin typpioksidin osalta. Suunnittelualueen rajaus on osoitettu sinisellä viivalla. Suunnittelualueella typpioksidin (NO2) vuorokauden ohjearvon pitoisuustaso on suurimmillaan Satakunnankadun läheisyydessä.



Kartalla on kuvattu ilmanlaatua vyöhykkeittäin katupölyn pienhiukkasten osalta. Suunnittelualueen rajaus on osoitettu sinisellä viivalla. Suunnittelualueella katupölyn (PM_{10}) vuorokauden ohjearvon pitoisuustaso on suurimmillaan Satakunnankadun läheisyydessä.

Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet

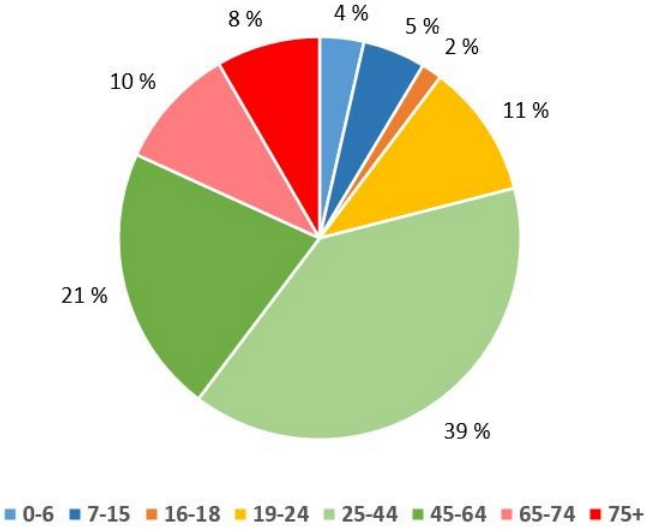
Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykettä: Metsä Board Oyj, Tako sekä Tampereen Sähkölaitos Oy, Naistenlahden voimalaitos. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista pyydetään lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.



Kartalla on esitetty konsultointivyöhykkeet punaisella ja suunnittelualueen rajaus sinisellä viivalla.

1.1.6 Väestö ja palvelut

Väestömäärä ei ole merkittävästi muuttunut Juhannuskylässä 2000-luvulla. Vuoden 2019 tietojen mukaan Juhannuskylässä asuu 1209 asukasta. Alle kouluikäisiä on 4 %, kouluikäisiä 5 %, 16–18-vuotiaita 2 % ja 19–24-vuotiaita 11 %. Työikäisistä 25–44-vuotiaita on 39 % ja 45–64-vuotiaita 21 %. Eläkeikäisiä on yhteensä 18 %. Verrattuna koko Tampereeseen, Juhannuskylän ikärakenteessa on hieman vähemmän alaikäisiä ja enemmän työikäisiä kuin Tampereella keskimäärin.



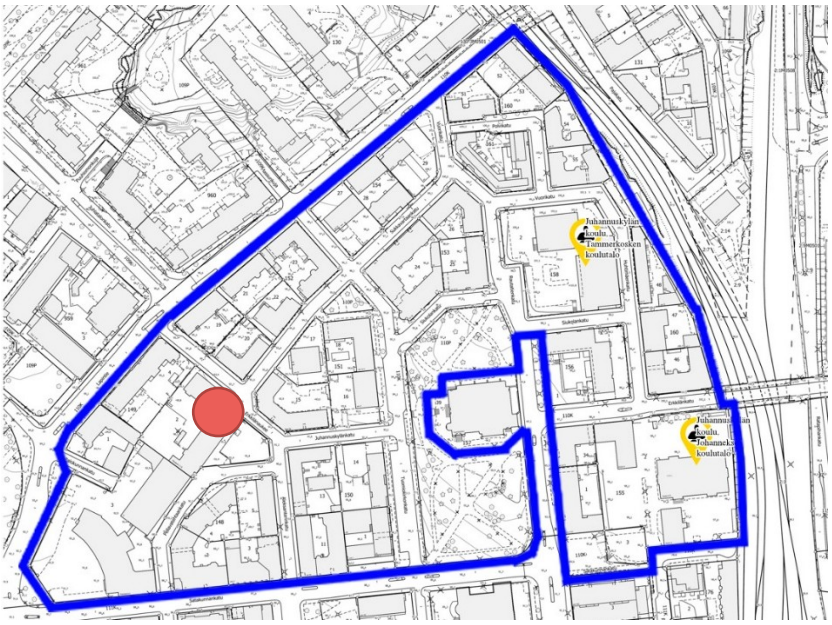
Suunnittelualueella asukastiheys vaihtelee välillä 50–200 asukasta hehtaarilla. Tiiveintä asutus on Lapintien varrella, jossa rakennuskanta koostuu pääosin asuinrakennuksista. Juhannuskylässä on enemmän yksiöitä (33 %) ja kolmioita (22 %) kuin Tampereella tai keskustan

palvelualueella keskimäärin. Kaksioita on 35 % ja neliöitä tai sitä suurempia asuntoja noin 10 %. Kaksioiden ja neliöiden tai sitä suurempien asuntojen osuus on vähäisempi kuin Tampereella tai keskustan palvelualueella keskimäärin.

Kartalla on esitetty asukastiheys Tampereen keskustan alueella. Suunnittelualueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

Alueella toimii Juhannuskylän päiväkoti sekä Juhannuskylän koulu. Koulu toimii kahdessa koulutalossa, joista Johanneksen koulutalossa opetetaan luokkia 1-6 ja Tammerkosken koulutalossa luokkia 7-9. Suunnittelualueen länsiosassa toimii Pirkanmaan pelastuslaitoksen Tampereen keskuspaloasema.

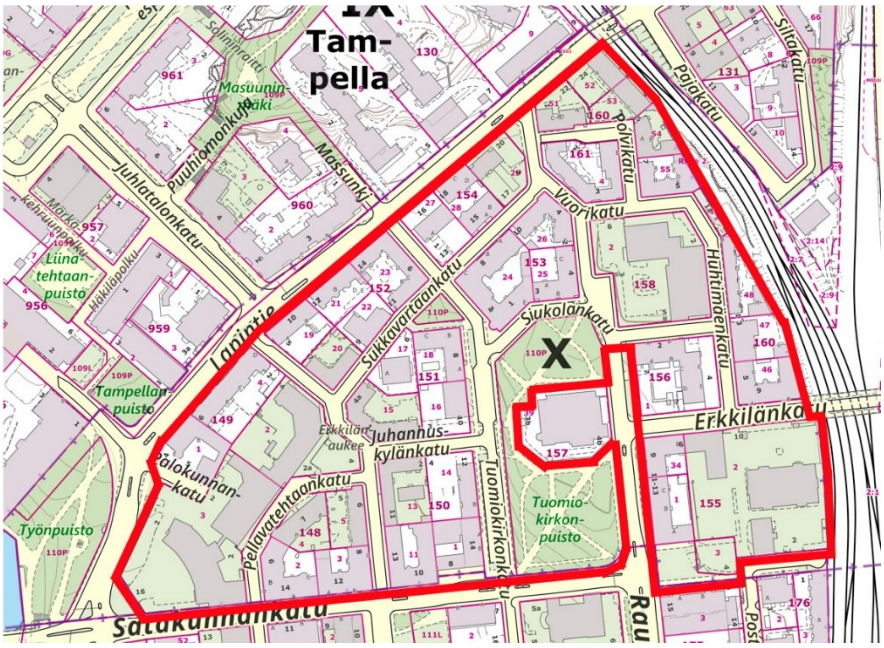
Juhannuskylässä toimii erilaisia yrityksiä asuinrakennusten maantasokerroksessa. Eniten liiketoimintaa on Satakunnankadun varrella, missä sijaitsee myös pieni päivittäistavarakauppa ja pari ravintolaa. Ravintoloita on myös Lapintiellä ja Huhtimäenkadulla. Olympian talossa ja Pirkonhovissa on tapahtumasalit, joissa järjestetään mm. yksityisiä juhlia ja konsertteja. Myös Tuomiokirkko toimii jumalanpalvelusten lisäksi konserttipaikkana. Tampereen keskustan palvelut ovat alueelta hyvin saavutettavissa.



Kartalle on oranssilla pisteellä merkitty päiväkodit ja keltaisilla kohdistimilla koulut. Suunnittelualueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

1.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueella on sekä kaupungin että yksityisten omistamia kiinteistöjä. Maanomistusta on kuvattu alla olevassa kartassa.



Kaupungin virastokartalle merkitty punaisella rajauksella suunnittelualue. Virastokartan pohjaväriltään vihreät alueet ovat kaupungin omistuksessa ja valkoiset alueet yksityisessä omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Alueella on voimassa Keskustan strateginen osayleiskaava ja useita asemakaavoja. Asemakaavan valmistelun yhteydessä alueelle on tehty täydennysrakentamisen viitesuunnitelma.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan tavoitteena on tutkia Juhannuskylän täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja turvata alueen merkittävät kulttuuriympäristöarvot. Asemakaava mahdollistaa muuttuvaa maankäyttöä neljällä tontilla, muilta osin asemakaavaa on päivitetty toteutuneen maankäytön mukaiseksi.

2.1 Maankäytöltään säilyvät alueet

Suurimmalla osalla asuin-, liike- ja toimistorakennuksiksi osoitettuja korttelialueita pääkäyttötarkoitus säilyy voimassa olevaa asemakaavaa vastaavana. Tonteille on osoitettu rakennusalat, kerrosluvut ja maanalaiset tilat olevien rakennusten ja voimassa olevan kaavan perusteella. Rakennusoikeudet on tarkastettu kaavan yhteydessä laaditun kerrosalaselvityksen sekä rakennusluvista saatujen tietojen pohjalta. Lisäksi tonteille on osoitettu tonttien viher-, ulko-oleskelu- ja leikkialueita ja johtorasitteita. Pirkanhovin (Hovi, Sukkavartaankatu 9) pääkäyttötarkoitusta on tarkennettu asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

Koulujen korttelialueilla pääkäyttötarkoitus säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena. Palolaitoksen ja päiväkodin tontit on osoitettu voimassa olevassa kaavassa sosiaalista toimintaa ja asumista palvelevien sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueena. Molemmat on tarkastettu vastaamaan toteutunutta käyttöä: päiväkodin tontti osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueena ja palolaitoksen tontti hallinto- ja virastorakennusten sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena.

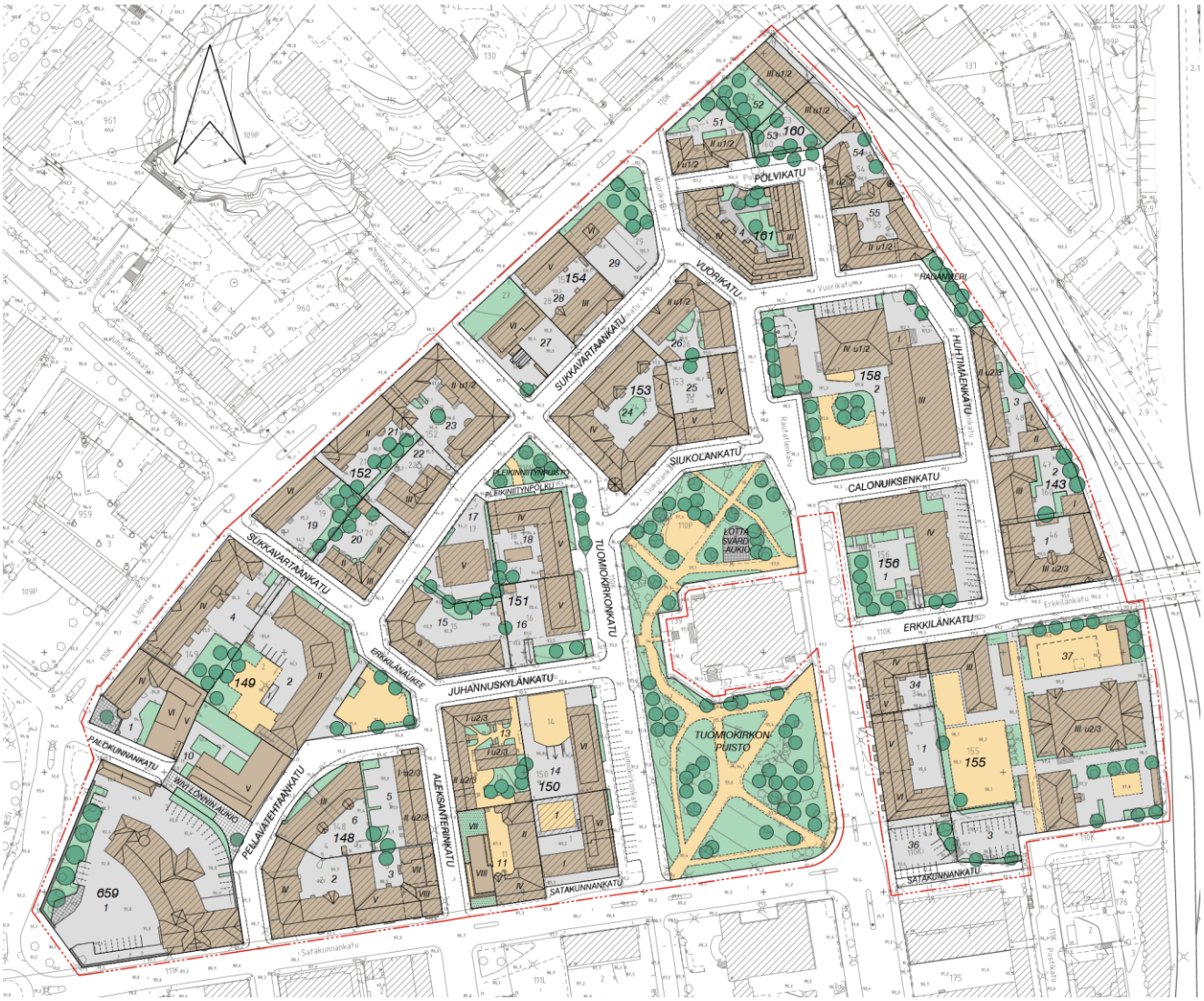
Puistoalueet osoitetaan edelleen puistoalueina. Tuomiokirkonpuiston ja kirkon pohjoispuolella sijaitsevan Lotta Svärd puiston pääkäyttötarkoitus huomioi alueelta puistohistoriallisessa selvityksessä tutkitut arvot. Kaava-alueen koillisosassa sijaitseva LPA-alue radan vieressä tarkastetaan EV-alueeksi toteutuneen maankäytön mukaan, alueelle ei ole rakennettu pysäköintipaikkoja vaan siinä kasvaa puustoa.

Suojelumerkintöjen lähtökohtana on alueelle laaditut kulttuuriympäristöselvitykset, rakennusinventoinnit sekä rakennushistoriaselvitykset. Kulttuuriympäristöselvityksessä arvoluokkaan

1 kuuluvat kohteet on osoitettu purkamisen kieltävin suojelumerkinnöin. Luokkaan 1 kuuluvat rakennuksissa on erityisiä ja monipuolisia kulttuurihistoriallisia arvoja, ja ne ovat koko Juhannuskylän arvojen kannalta merkittäviä rakennuksia. Luokkaan 2 kuuluvat ovat rakennuksia, jotka ovat alueelle tai rakentamisajalleen tyypillisiä sekä omaavat kulttuurihistoriallisia arvoja. Tähän luokkaan kuuluvat rakennukset on osoitettu kaupunkikuvan ja kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden kannalta tärkeinä rakennuksina. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa korjaus- ja muutostöissä huomioon. Mikäli rakennus korvataan uudisrakennuksella, tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä. Sukkavartaankatu 7 on inventoitu arvoluokkaan 2, mutta on osa maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ydinaluetta sekä osa Juhannuskylän sisäosien puutalokortteleiden kokonaisuutta. Tämän vuoksi rakennus on osoitettu purkamisen kieltävällä suojelumerkinnällä. Luokkaan 3 kuuluvilla rakennuksilla ei ole kaavassa ole suojelumerkintää. Suojeltujen rakennusten ullakkorakentaminen on mahdollistettu määräyksellä: ”Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta.”

2.2 Maankäytöltään muuttuvat alueet

Maankäytöltään muuttuvia tontteja ovat Lapintie 4 sekä sen vieressä oleva palolaitoksen laajennusosan kohdalle muodostuva tontti. Samalla korttelialuetta muotoillaan uudelleen ja puhkaistaan Palokunnankadun vanha yhteys Pellavatehtaankadulle saakka. Lisäksi maankäyttö muuttuu Olympian talon tontilla osoitteessa Satakunnankatu 10 ja Johanneksen koulutalon tontilla.



Asemakaavaehdotuksen havainnekuva.

Kaavaa havainnollistaa kiinteistön omistajien toimeksiannosta laaditut viitesuunnitelmat. Viitesuunnitelmissa on esitetty kaavan laatimisen aikaan mahdollisena pidettyjä toteutustapoja. Suunnitelmia on kehitetty kaavatyön aikana. Viitesuunnitelmia on kuvattu edellä tonttikohtaisesti.

Lapintie 4

Tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Lapintie 4:n tontilla säilyy vanha Voiman talo (Metodistikirkon talo, Lapintien Voima) ja sille osoitetaan suojelumerkintä (sr-55). Tontilla oleva Metodistikirkon kappeli on kuntotutkimuksin todettu purkukuntoiseksi ja sen tilalle esitetään enintään kuusikerroksinen uudisrakennus.

Asemakaava mahdollistaa uudisrakentamiseen noin 2400 k-m^2, tontin koko rakennusoikeus on 3900 k-m^2. Tontille saa sijoittaa palveluasumista (palas-3). Tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusalalla vähintään 100 k-m^2 käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Merkinnällä er-14 on edellytetty,

että liiketiloja sijoitetaan Lapintien ja Satakunnankadun varrella maantasokerrokseen. Lisäksi edellytetään, että 1,5 % prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.

Viitesuunnitelmassa on tutkittu viisikerroksinen palveluasumiseen tarkoitettu rakennus. Tontin perällä, koillisosassa sijaitseva siipisosa korvataan viisikerroksisella rakennusosalla, joka yhdistää uuden ja vanhan rakennuksen. Korotusosa on yhden kerroksen korkeampi kuin nykyinen siipiosa. Siipiosan harjakorkeus nykytilanteessa on +107,9 ja viitesuunnitelman mukaan tulevassa tilanteessa noin +109,9. Uudisrakennus sijoittuu tontille samansuuntaisesti olevan rakennuksen kanssa, jolloin niiden päädyt rytmittävät Palokunnankadun korttelijulkisivua. Kaavassa on määrätty uudisrakennuksen ylin mahdollinen räystäskorkeus (+107,5) ja edellytetty merkinnällä ka-3, että katujulkisivulla sekä sisäpihan puolella räystäslinjan yläpuoliset, vesikaton sisään jäävien tilojen sivut toteutetaan jyrkkinä (50-75°). Yhtenäisessä kattopinnassa sallitaan sisäänvedetty aukotus ja lapeikkunat. Räystäslinjaa ja kattomaailmaa ohjaamalla on varmistettu, että uudisrakennus sovittautuu vanhan rakennuksen viereen ja ei jätä sitä katunäkymässä alisteiseksi. Lisäksi Lapintie 4:n ja Lapintie 6:n rajalle osoitettiin kaavamerkintä rs-8, joka osoittaa rajan osan, jossa rajaseinään saadaan tehdä ikkunoita. Kaavan yleismääräyksissä edellytetään, että maantasokerroksen julkisivumateriaali on luonnonkiveä tai laadukkaasti viimeisteltyä betonia ja rakennuksen julkisivujen tulee olla muutoin paikalla muurattuja ja vaaleaksi rapattuja. Julkisivumateriaaleja koskevilla määräyksillä on hallittu vanhan ja uuden rakennuksen kontrastisuutta. Lähtökohtana uudisrakentamiselle on olevaan arvorakennukseen ja Juhannuskylän kulttuuriympäristöarvoihin sovittautuminen.

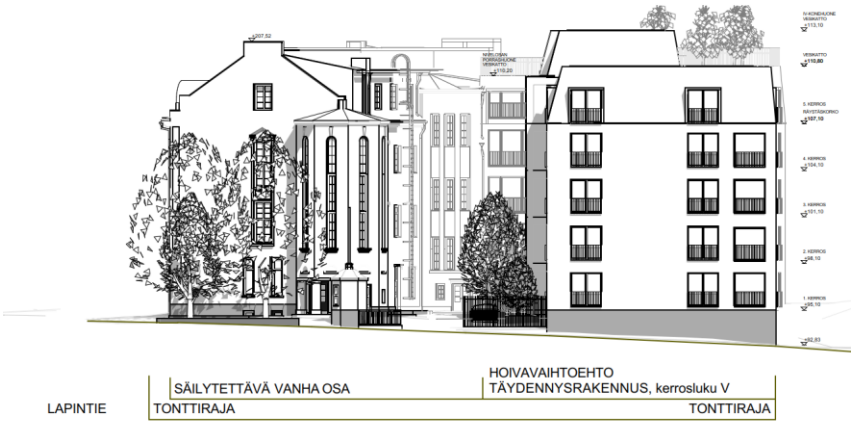
Kaavamääräyksellä on huomioitu, että kyseessä on rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue (sj-2). Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä. Lisäksi uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12).

Vanhaan rakennukseen liittyvä muuri on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas (sra-3). Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakenne on pyrittävä korjaamaan entistäen. Viitasuunnitelmassa muuria on esitetty jatkettavan siten, että vanhan ja uuden rakennuksen väliin jää suojaisa sisäpiha. Tontille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja (eap/piha). Tontilla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen (ma/a). Lapintien ja Palokunnankadun kulmaan jää pieni julkinen aukiotila,

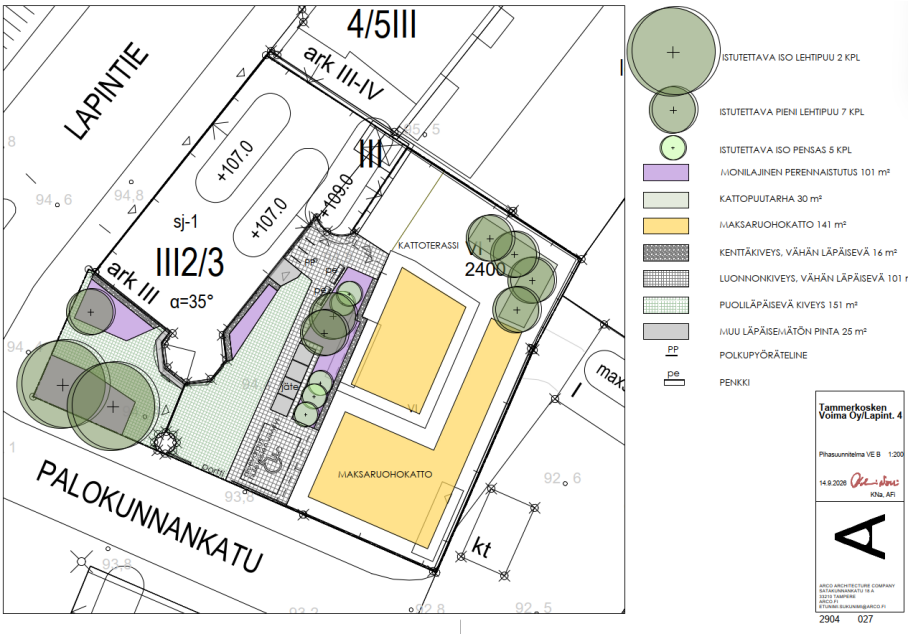
jolle esitetään pihasuunnitelmassa istutettavaksi puita. Pihasuunnitelmassa on myös tutkittu asukaspihan viherratkaisut. Viherkerrointyökalulla on varmistettu, että pääkäyttötarkoituksen mukainen viherkertoimen tavoitetaso saavutetaan. 1ap/palas3900m2 merkintä osoittaa, kuinka monta palveluasuntotilan kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Merkintä ei estä toteuttamasta useampaa pysäköintipaikkaa palveluasumiselle, jos se katsotaan hankkeessa tarpeelliseksi. Tällöin tulee kuitenkin huomioida viherkertoimen mukaiset viherrakentamisen ratkaisut sekä pienen aukiotilan säilyminen tontin kulmassa.

Havainnekuva Työnpuistosta kohti Lapintie 4:ä. (Arco Architecture Company)

Havainnekuva Kelloportinkadulta. (Arco Architecture Company)



Julkisivupiirustus Palokunnankadulle. Säilyvä Lapintien Voiman rakennus oikealla ja uudisrakennus vasemmalla. Muurimaista aitaa on viitesuunnitelmassa esitetty jatkettavaksi siten, että muodostuu suojaisa ja yksityinen sisäpiha. (Arco Architecture Company)



Pihasuunnitelmassa on esitetty puuistutuksia Lapintien varrella olevalle puolijulkisille aukiolle. Rakennusten väliin, muurin suojaan jää yksityinen piha-alue. Uudisrakennusten katot on esitetty viherkattoina. (Arco Architecture Company)

Uusi aukio ja hotelli, Palokunnankatu 7

Asemakaava mahdollistaa palolaitoksen laajennusosan purkamisen ja kulkuyhteyden palauttamisen Palokunnankadulta Pellavatehtaankadulle. Palokunnankadun jatkeeksi kaavassa osoitetaan Wivi Lönnin aukio, joka muodostaa myös edustan laajennusosan tilalle tulevalle hotellille. Tontti

osoitetaan liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialueena (KL-9), jolle voi sijoittaa enintään viisikerroksisen hotellirakennuksen.

Havainnekuvassa on esitetty uusi hotellirakennus lounaasta (Himla, 2023).

Uudisrakennus tulee sijoittumaan paikkaan, jossa se muodostaa taustaa Wivi Lönnin suunnittelemalle valtakunnallisesti merkittävälle palolaitosrakennukselle sekä luo vahvasti kaupunkikuvaa sekä Pellavatehtaankadun että Wivi Lönnin aukion ja Palokunnankadun ympäristöön. Asemakaavalla on pyritty ratkaisuun, jossa hotellirakennus muodostaa mittasuhteiltaan miellyttävää kaupunkitilaa ja toisaalta mahdollistaa riittävästi tilaa hotellitoiminnan sijoittumiseksi alueelle.

Rakennusala on osoitettu L-mallisena, katualueen rajaa myötäillen. Rakennuksen kerrosluvuksi on osoitettu V, mutta räystäslinjan ylin korkeusasema on määritelty korkoon +107,0. Lisäksi edellytetään merkinnällä ka-3, että kadunpuoleisilla julkisivuilla räystäslinjan yläpuoliset, vesikaton sisään jäävien tilojen sivut toteutetaan jyrkkinä (50-75°). Yhtenäisessä kattopinnassa sallitaan sisäänvedetty aukotus ja lapeikkunat. Tontin perälle on osoitettu yksikerroksinen talousrakennuksen rakennusala (t).

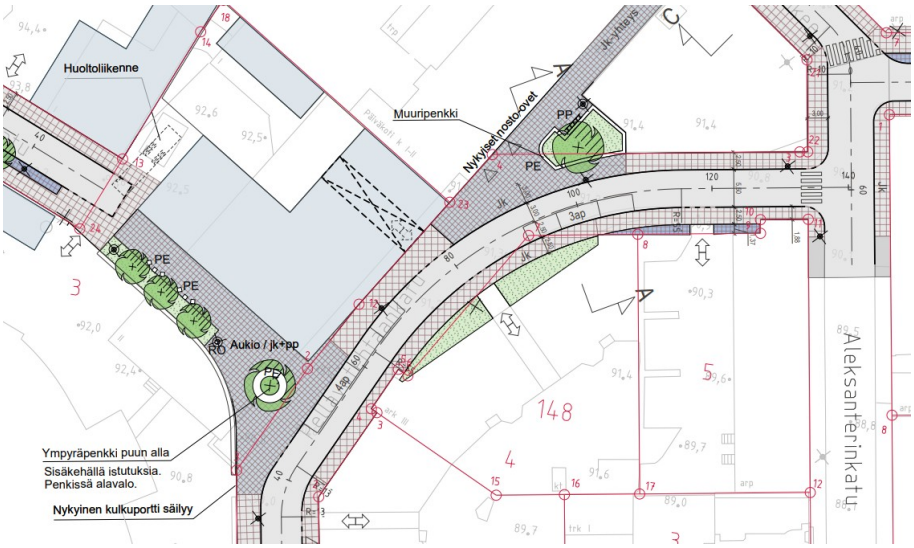
Myös hotellirakennuksen kohdalla kaavamääräyksellä on huomioitu sijainti arvokkaassa kulttuuriympäristössä ja uudisrakentamiselle on asetettu erityisiä laatuvaatimuksia (sj-2 ja ym-12). Lisäksi rakennuksen julkisivumateriaalia on ohjattu: julkisivujen tulee olla puhtaaksi muurattua tai rapattua tiiltä. Maantasokerroksen julkisivumateriaalina sallitaan luonnonkivi tai laadukkaasti viimeistelty betoni.

Havainnekuvassa on esitetty uusi hotellirakennus Pellavatehtaankadulta katsottuna (Himla, 2023).

Havainnekuvassa on esitetty uusi hotellirakennus Satakunnankadun suunnasta, Pellavatehtaankatua pitkin (Himla, 2023).

Tontille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja (eap/piha). Tontilla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen (ma/a). Tontille laaditun pihasuunnitelman ja viherkerrointarkastelun avulla on varmistettu, että tontilla saavutetaan pääkäyttötarkoituksen mukainen viherkertoimen tavoitetaso.

Palolaitoksen pihamaalla on käytössä oleva polttoainepumppu. Merkintä pima-9 edellyttää, että alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä.



Katujen yleissuunnitelmassa (WSP, 2023) aukiolle on esitetty suuri puu, jonka juurella voi istua ympyräpenkillä. Aukion laidalle tulee myös pienempiä puuistutuksia.

Satakunnankatu 10

Asemakaavalla muutetaan tontin pääkäyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä Olympiantalo suojellaan (sr-60). Rakennusta ei saa purkaa ja kaavamääräys suojelee rakennuksen arvoja muutos- ja korjaustöihin liittyen.

Tontin länsiosassa sijaitsevan 1980-luvun laajennusosan tilalle mahdollistetaan kahdeksankerroksinen uudisrakennus. Uudisrakennuksen ulottuvuuksia ohjataan kaavalla siten, että rakennus hahmottuu kaupunkitilassa seitsemänkerroksisena. Kahdeksas kerros on osoitettu rakennusalan rajauksella sisäänvedettynä. Uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on osoitettu kaavalla korkoon +110,50.

Tontin rakennusoikeus on 5075 k-m2, josta 1,5% asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yhta1,5%). Merkinnällä (er-14) on edellytetty, että liiketiloja sijoitetaan Satakunnankadun ja Aleksanterinkadun risteyksessä sekä Satakunnankadun varrella maantasokerrokseen.

Kaavamääräyksellä on huomioitu, että kyseessä on rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue (sj-2). Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.

Lisäksi uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12).

Uudisrakennuksen sopeutumista Olympiantalon julkisivujäsentelyyn on ohjattu edellyttämällä, että julkisivun katutaso, keskikerrokset ja ylemmät kerrokset tulee jäsennellä erilaisin ikkunatyypein (juik-1). Lisäksi uudisrakennuksen näkyvien katujulkisivujen tulee olla vaaleita sekä paikalla muurattuja tai kivipohjalle rapattuja. Maantasokerroksen tulee erottua muusta rakennuksesta, kuten Olympiantalossakin. Tämän vuoksi kaavalla edellytetään, että maantasokerroksen julkisivumateriaalina on luonnonkivi tai laadukkaasti viimeistelty betoni.

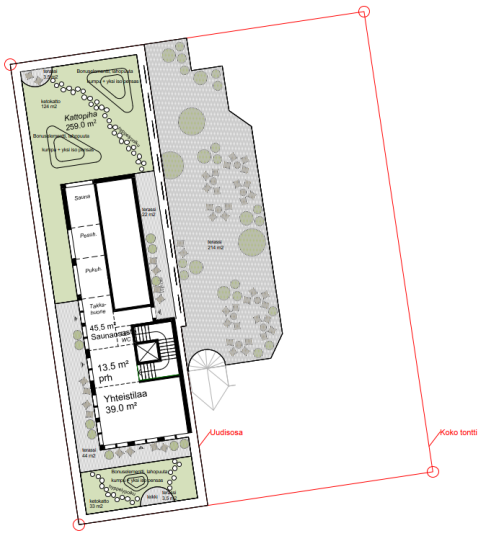
Pihasuunnitelmassa on tutkittu asukaspihan viherratkaisut. Tontilla ei sovelleta viherkerrointarkastelua, vaan viherrakentamista ohjataan suorilla kaavamerkinnöillä (vih-ka-6, ist-15 ja yleismääräykset).
Viherkerrointyökalua ei käytetty, koska tuli varmistaa tontin arvoihin sopiva ja pihasuunnitelmassa tutkittu tietty viherrakentamisen ratkaisu. Tontti on kauttaaltaan rakennettu ja maavaraista pihaa ei ole. Kaavanlaatimisen hetkellä tavoitteena on säilyttää olevaa rakentamista ensimmäisen kerroksen osalta mahdollisimman paljon uudisrakennuksen ja sisäpihan kohdalla. Tontilla sijaitsee suojeltu rakennus, jonka alalla viherrakentaminen ei ole mahdollista. Viherrakentaminen on ohjattu uudisrakennuksen katolle, jolloin se kytkeytyy myös asukkaiden ulko-oleskelualueisiin. Kasvikatto viivyttää hulevesiä ja kaavamerkinnöin edellytetään paikallisiin olosuhteisiin sopivaa ja luonnon monimuotoisuutta tukevaa viherrakentamisen ratkaisua.

Havainnekuva Aleksanterinkadulta kohti Olympiantaloa ja uudisrakennusta. (NOAN, 2025)

Havainnekuva Aleksanterinkadulta etelän suuntaan. (NOAN, 2025)

Havainnekuva Satakunnankadulta lännen suuntaan. (NOAN, 2025)

Julkisivupiirroksessa Satakunnankadun suuntaan on esitetty viereinen Karhu-apteekin talo sekä suhde Olympiantalon julkisivuun, josta on poimittu tärkeitä julkisivulinjoja. (NOAN, 2025)



Pihasuunnitelmassa on esitetty kasvikattoa uudisosan katolle. (Leuto Landscape Oy)

Johanneksen koulutalo

Johanneksen koulutalon tontilla mahdollistetaan vuodelta 2018 olevan uuden koulurakennuksen korottaminen tai korvaaminen kolmikerroksisella rakennuksella. Tarkoituksena on varautua asemakaavassa koulun tulevaisuuden tarpeisiin ja mahdollisesti kasvavaan oppilasmäärään. Kaavan laatimisen hetkellä ei ole tiedossa, että olevia koulurakennuksia olisi tarve laajentaa.

Pihasuunnitelmassa L-mallinen uudisrakennus näkyy koulun tontin luoteiskulmassa. Paikalla on tällä hetkellä siirtokelpoinen, yksikerroksinen koulurakennus. (Inaro)

Koulun pihalle on laadittu kaavan luonnosvaiheessa pihasuunnitelma ja viherkerrointarkastelu. Alueen viherkertoimen tavoiteluku on 0,7. Alueelle laaditun pihasuunnitelman perusteella viherkertoimen tavoiteluvuksi saatiin 0,96. Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen viherpeitteisyyden ja latvuspeitteisyyden lisäämisen verrattuna nykytilanteeseen.

Tulevan peruskorjauksen yhteydessä piha-alueita kunnostetaan tarpeellisilta osin, koko piha-aluetta ei kuitenkaan ole tarkoitus uusia kerralla. Kaavan laatimisen hetkellä perusparannuksen on arvioitu sijoittuvan vuosille 2033-2035.

Havainnekuva lounaasta. Johanneksen koulutalon laajennus näkyy mallissa kellertävänä. (Inaro)

Havainnekuva Erkkilänkadulta kohti Tuomiokirkkoa. Asemakaavan mahdollistama muutos rajaa Erkkilänkatua tiiviimmäksi, mutta ei peitä Tuomiokirkon asemaa kadunpäätenäkymänä. (Inaro)

2.3 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti mitoitettu rakentamista yhteensä 95 139 k-m². Asemakaavamuutoksen jälkeen koko alueen rakennusoikeus on 100 415 k-m². Lasketuissa kerrosalamäärissä ei ole huomioitu mahdollisia ullakkolaajennuksia, joita kaavan perusteella voidaan tehdä. Alueen kokonaiskerrosalan muutokseen vaikuttaa paitsi lisärakentamisen mahdollistaminen, myös tonttien rakennusoikeuksien päivittäminen nykytilaa vastaaviksi.

Lapintie 4:ssä rakennusoikeus kasvaa 1840 k-m^2. Satakunnankatu 10:ssä rakennusoikeus kasvaa 1975 k-m^2.

Vanhan palolaitoksen ja laajennusosan tontin rakennusoikeus on 9326 k-m^2. Asemakaavamuutoksen jälkeen vanhan palolaitoksen tontti pienenee ja sille on osoitettu rakennusoikeus 3250 k-m^2. Uudelle hotellitontille on osoitettu rakennusoikeutta 3500 k-m^2. Palolaitoksen laajennusosan kerrosala on noin 2340 k-m^2. Uutta rakentamista laajennusosan tilalle tulee noin 1160 k-m^2, vaikka kaavaratkaisun myötä rakennusoikeuden määrä kyseisellä alueella laskee.

Johanneksen koulutalon tontilla voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 7460 k-m^2. Tontilla on käytetty kerrosalaa 4455 k-m^2. Johanneksen koulutalon tontilla on tarkastettu rakennusoikeus toteutuneen tilanteen mukaan sekä mahdollistettu uudisosan korottaminen kolmekerroksiseksi. Asemakaavamuutoksen myötä tontin rakennusoikeus on 6050 k-m^2. Toteutuneeseen tilanteeseen nähden uutta rakentamista on 1595 k-m^2.

Maankäytöltään muuttuvien tonttien mahdollistama uudisrakentaminen tuottaa alueelle 6570 k-m^2 lisää rakentamista.

2.4 Palvelut

Juhannuskylän alueen julkiset palvelut säilyvät. Alueella toimivat päiväkoti ja koulut osoitetaan kaavassa nykytilanteen mukaisesti YS- ja YO-kortteleiksi. Pelastuslaitoksen päätoiminnot siirtyvät tulevaisuudessa muualle. Palolaitoksen vanha osa säilyy pelastuslaitoksen käytössä, ja laajennusosan paikalle esitetään täydennysrakentamista hotellikäyttöön. Satakunnankadun varressa ja Lapintien alkupäässä edellytetään, että maantasokerroksiin sijoitetaan liiketilaa.

2.5 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.5.1 Korttelialueet ja kaavamerkinnät

Ote valmistellusta kaavaehdotuksesta.

Kaava-alueella on useita eri pääkäyttötarkoituksia. Suurin osa alueen kortteleista on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueina (AL). Pirkanhovin tontti on osoitettu asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialueena (ALY), mikä mahdollistaa myös kulttuuritoimintoja. Palolaitoksen kortteli on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alueena (YHT-2), koulujen tontit opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueina (YO) ja päiväkodin tontti julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueena (YL). Uusi hotellitontti on osoitettu liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialueena (KL-9). Lisäksi alueella on puistoalueita (VP, VP-10), autopaikkojen korttelialueita (LPA) ja suojaviheralueita (EV). Näiden lisäksi kaavaan sisältyy katu- ja liikennealueita.

Rakennusoikeudet ja rakennusten ulottuvuudet muun maussa rakennusalojen ja kerroslukujen osalta on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaan, pois lukien maankäytöltään muuttuvat tontit, joiden kaavaratkaisu on kuvattu luvussa 2.2. Osalle rakennusaloista on määrätty erityisiä ehtoja, kuten liiketilojen sijoittaminen kadun puoleiseen julkisivuun (er-14), talousrakennusten rakennusalat (t) sekä edellytetty, että tietty osuus rakennusoikeudesta käytetään liike-, toimisto- tai työtiloina (ltot-merkintä). Lisäksi kaavassa on osoitettu alueita maanalaisten pysäköintitilojen rakentamiseen (ma/a). Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala on osoitettu omalla merkinnällä (at). Alueen olevat muuntamot sekä muuntamotarpeet on huomioitu kaavamerkinnöin (et, et-20(30), et-24). Uudisrakennuksissa edellytetään, että 1,5 prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yhta1,5%).

Maankäytöltään muuttuvissa kohteissa uudisrakentamista on ohjattu edellyttämällä, että suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12). Lisäksi kaavalla on huomioitu rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue, jolla erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että uudisrakennusten julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä. (sj-2) Uudisrakennusten vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan ylin mahdollinen korko on osoitettu kaavamääräyksin. Palokunnankadun varrella on edellytetty, että rakennusalan sivulla räystäslinjan yläpuoliset, vesikaton sisään jäävien tilojen sivut toteutetaan jyrkkinä (50-75°). Yhtenäisessä kattopinnassa sallitaan sisäänvedetty aukotus ja lapeikkunat.

Piha-alueiden jäsentelyä on ohjattu kaavalla osoittamalla istutettavia alueita sekä leikkiin ja oleskeluun varattavia alueen osia (le, le-17, 1-16). Lisäksi on osoitettu säilytettäviä ja istutettavia puita ja puurivejä.

Satakunnankatu 10:n viherrakentamista on ohjattu merkinnällä vih-ka-6, joka edellyttää, että rakennuksen vesikatosta 33 % tulee toteuttaa kasvikattona, jonka lajiston tulee olla paikallisiin olosuhteisiin sopivaa ja luonnon monimuotoisuutta tukevaa. Lisäksi tontille tulee istuttaa vähintään 3 kpl suureksi kasvavia pensaita (ist-15).

Alueella on melunsuojatarvetta, melusuojausta on ohjattu kaavalla osoittamalla rakennusalan sivut, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusalalla osoitetun dBA-luvun mukainen (35dBA). Lisäksi Johanneksen koulutalon pihan ympärille on osoitettu tarve meluesteelle (mevs-14). Palolaitoksen pihamaalla on käytössä oleva polttoainepumppu, minkä vuoksi alueen maaperän pilaantuneisuus tulee maankäytön muuttuessa selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä (pima-9).

Kaavassa on osoitettu katualueet, yleiselle jalankululle varattuja alueenosia sekä alueita, jotka on varattu jalankululle ja polkupyöräilylle. Wivi Lönnin aukio on osoitettu katuaukiona. Satakunnankadun päätteenä olevalle pysäköintialueelle on osoitettu ajorasite (ajo-3). Lisäksi kaavalla on osoitettu, että pysäköintialueelle voidaan sijoittaa Johanneksen koulutalon pysäköintipaikkoja.

2.5.2 Suojelumerkinnät

Asemakaavalla osoitettavat suojelumerkinnät perustuvat aluetta koskeviin kulttuuriympäristöselvityksiin, rakennusinventointeihin ja rakennushistoriaselvityksiin. Tuomiokirkonpuistosta on laadittu maisemahistoriallinen selvitys.

Suojelumerkinnät koskevat pääosin kulttuuriympäristöselvityksessä luokkaan 1 arvotettuja rakennuksia. Näillä rakennuksilla on erityisiä ja monipuolisia kulttuurihistoriallisia arvoja, ja ne ovat koko Juhannuskylän alueen arvojen kannalta merkittäviä rakennuksia.

Vanha palolaitos sekä Olympiantalo on osoitettu suojelumerkinnällä sr-60. Merkintä osoittaa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeät rakennukset. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksien julkisivujen tai kiinteän sisustuksen arvoja eikä muuttaa rakennuksien räystäskorkeutta eikä kattomuotoa. Sisätilojen korjaustyöt tulee tehdä tilojen alkuperäinen tyyli säilyttäen, yksityiskohdat ja kiinteä sisustus rakentamisen yhteydessä entistäen. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia, mutta tilanjakoa ei saa oleellisesti muuttaa. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Ennen korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä edellytetään haettavaksi museoviranomaisen lausunto.

Johanneksen koulutalon sekä Tammerkosken koulutalon vanhimmat rakennukset on osoitettu merkinnällä sr-64. Merkintä osoittaa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeät rakennukset. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksien julkisivujen tai kiinteän sisustuksen arvoja eikä muuttaa rakennuksien räystäskorkeutta eikä kattomuotoa. Sisätilojen korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä tilojen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Ennen korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä edellytetään haettavaksi museoviranomaisen lausunto. Koulutalojen uudemmat rakennukset on osoitettu merkinnällä sr-55. Merkinnällä on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeät rakennukset. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksien kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksien rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävissä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Luokkaan 1 arvotetut asuin-, liike- ja toimistorakennukset on myös huomioitu suojelumerkinnällä sr-55. Rakennukset, joissa myös porrashuoneet on inventoitu arvokkaiksi, on osoitettu merkinnällä sr-61. Merkinnällä on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeät rakennukset. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksien kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksien rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Rakennuksissa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella porrashuoneen rakennustaiteellisia arvoja. Merkittävissä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Arvoluokkaan 2 kuuluu alueelle tai rakentamisajalleen tyypilliset rakennukset, jotka omaavat kulttuurihistoriallisia arvoja. Nämä luokkaan 2 arvotetut rakennukset sekä luokkaan 1 arvotetut talousrakennukset on osoitettu merkinnällä srp-5. Merkinnällä osoitetut rakennukset ovat kaupunkikuvan ja kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden kannalta tärkeitä. Rakennuksien ominaispiirteet tulee ottaa korjaus- ja muutostöissä huomioon. Mikäli rakennus korvataan uudisrakennuksella, tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä.

Lisäksi kaavassa on määräyksiä, jotka koskevat historiallisesti arvokkaita muureja (sra-3). Merkinnällä osoitetut muurit ovat historiallisesti ja

kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakenne on pyrittävä korjaamaan entistäen.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Tuomiokirkonpuiston kaavamerkintä (VP-10) edellyttää, että puiston kehittämisessä tulee ottaa huomioon alueen sijainti, maisemallinen merkitys ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Lotta Svärdin muistomerkin ympäristö on huomioitu merkinnällä tym-7, joka osoittaa ohjeellisen aukiomaisen alueen osan, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen. Aukion nimeksi esitetään Lotta Svärd aukio.

2.5.3 Yleismääräykset

Yleisillä alueilla edellytetään, että puisto- ja katualueiden kasvillisuuden uudistamista sekä pinnoitteiden, rakenteiden sekä valaistuksen peruskorjauksia suunniteltaessa on otettava huomioon niiden luonne osana kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta kaupunginosakokonaisuutta. Alueen pää- ja sivukatujen hierarkia on säilytettävä. Katualueille tehtävät kunnostus- ja uudistustyöt eivät saa heikentää alueisiin rajautuvien muurien säilymisedellytyksiä.

Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta.

Uudisrakentamiselta asemakaava edellyttää, että rakennettavan kokonaisuuden tulee olla rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen laadukas ja viimeistelty. Uudisrakennukset, laajennukset ja julkisivumuutokset on sovitettava huolellisesti osaksi kulttuuriympäristöä. Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava uudisrakennuksen sopeutuminen kulttuuriympäristöön esittämällä kadun puoleisessa julkisivupiirustuksessa vähintään viereisten naapuritonttien rakennukset. Yhteistilojen tulee liittyä luontevasti ulko-oleskelualueisiin. Piha-alueilla leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualuetta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä. Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.

Uudisrakentamista on ohjattu myös materiaalien osalta. Lapintie 4:n ja Satakunnankatu 10:n uudisrakennusten sekä uuden hotellirakennuksen osalta maantasokerroksen julkisivumateriaalina sallitaan luonnonkivi tai laadukkaasti viimeistelty betoni. Lapintie 4:n rakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja ja vaaleaksi rapattuja. Satakunnankatu 10:ssä rakennuksen näkyvien katujulkisivujen tulee olla vaaleita sekä paikalla

muurattuja tai kivipohjalle rapattuja. Hotellirakennuksen osalta sallitaan, että rakennuksen julkisivut voivat olla puhtaaksi muurattua tai rapattua tiiltä.

Johanneksen koulutalon tontin kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus on otettava huomioon suunniteltaessa piha-alueen kasvillisuuden uudistamista sekä pinnoitteiden, rakenteiden ja valaistuksen peruskorjauksia. Lisäksi piha-alueilla tulee parantaa puuston kasvuolosuhteiden laatua ja huomioida suunnitteluratkaisuissa kasvualustan tiivistymisen estäminen.

Rakentamislupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että pääkäyttötarkoituksen mukainen Tampereen viherkertoimelle määritelty tavoitetaso täyttyy. Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla.

Tontti 150-11 ei sovelleta viherkerrointa, tonttia koskevat seuraavat yleismääräykset: Rakennukset suositellaan rakennettavaksi viherkattoisina, jolloin ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytysalueina. Korttelin oleskelu- ja leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatoille. Rakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Ympäristöhäiriöiden hallintaa edistetään edellyttämällä, että rakentamislupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen. Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65–70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB). Asuinrakennusten julkisivuilla, joilla keskiäänitaso päivällä ylittää 55 dB, tulee parvekkeet ja terassit lasittaa liikennemelua vastaan. Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Lisäksi meluaidat tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi.

Tonteilla 155-37, 143-1, 143-2, 143-3, 160-52, 160-53, 160-54 ja 160-55 käyttötarkoituksenmuutokset ja uudisrakentamiseen verrattavat muutokset edellyttävät, että rakentamislupaa haettaessa on osoitettava, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet.

Seuraavat pysäköintimääräykset koskevat uudisrakennuksia. Suojeltuja rakennuksia varten ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja.

Autopaikat	ap/k-m2
Asuminen	1/170
Opiskelija-asuminen	1/350
Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen	1/220
Liike- ja toimistotilat	1/120

Peruskoulut: vähintään 7 ap (henkilökunnalle, huollolle ja oppilashoidolle).

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli autopaikat osoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen tai vähintään 30 autopaikan rakenteelliseen pysäköintiin sekä toteutetaan vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista. Autopaikat voidaan osoittaa myös enintään 400 m päässä olevasta pysäköintilaitoksesta. Alle 1200 k-m² täydennys- ja ullakkorakentamishankkeessa ei muodostu pysäköintipaikkavelvoitetta. Rakennuksen käyttötarkoituksen palautuessa asumiskäyttöön ei edellytetä autopaikkanormin mukaisten autopaikkojen toteuttamista, mikäli niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakentamisaikana.

Polkupyöräpaikat	pp/k-m²
Asuminen	1/40
Opiskelija-asuminen	1/30
Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen	1/35
Liike- ja toimistotilat	1/100
Palveluasuminen	0,25 pp x työntekijä
Päiväkodit ja esiopetus	1/100
Peruskoulut	1 pp/2-3 oppilas

Polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Muut polkupyöräpaikat tulee olla esteettömästi saavutettavissa ja ne tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

2.6 Nimistö

Paloaseman 1980-luvulla rakennetun siiven tilalle avautuu suunnitelmien mukaisesti pieni katuaukio, joka nimetään Wivi Lönnin aukioksi. Jo aiemmin käytössä ollut, Sukkavartaankadun ja Tuomiokirkonkadun kulmassa sijaitsevan pienen korttelipuiston, Pleikinniitynpuistikon nimi sisällytetään kaavakarttaan.

Tammerkosken koulutalon eteläpuolinen katu osoitetaan Caloniuksenkatuna.

Tampereen Tuomiokirkon puiston pohjoisosaan on sijoitettu syyskuussa 2025 kuvanveistäjä Anne Koskisen uusi teos "Läpi harmaan kiven," joka on Lotta Svärd -järjestön muistomerkki. Muistomerkin ympäristö osoitetaan kaavassa Lotta Svärd aukiona.

2.7 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen siten, että alueen merkittävät kulttuuriympäristöarvot säilyvät.

Asemakaavatyössä on tutkittu täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Kaavan valmisteluvaiheessa oli esillä erilaisia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia kaavaluonnosvaihtoehdoissa. Näiden pohjalta on laadittu kaavaehdotus, huomioiden maanomistajien toiveet, valmisteluvaiheen palaute sekä vaikutusten arviointi. Kaavaehdotuksessa täydennysrakentamista esitetään neljälle tontille. Maankäytöltään muuttuvien tonttien kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota uudisrakentamisen sopeuttamiseksi arvoympäristöön.

Asemakaavalla on osoitettu suojelumerkintöjä ja -määräyksiä, jotka turvaavat sekä alueen että yksittäisten rakennuskohteiden kulttuurihistoriallisia arvoja. Suojelumääräykset perustuvat alueesta laadittuun kulttuuriympäristöselvitykseen ja rakennusinventointiin.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutuksia on arvioitu Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§):

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen
- Kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset.

Valmisteluvaiheessa laadittiin vaikutusten arviointi luonnosvaihtoehdoista erillisenä raporttina ja se löytyy kaavan liiteaineistoista. Selostuksen vaikutusten arviointi kuvaa kaavaehdotuksen vaikutuksia ja perustuu luonnosvaiheen vaikutusten arviointiin (FCG, 2024), jota on tarkastettu kehitetyn kaavaratkaisun pohjalta. Asemakaava-alueella on merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja, ja arvioinnissa on keskitytty erityisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin, joita on eritelty valtakunnallisesti sekä maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita alueita/kohteita tarkastelemalla.

3.1 Vaikutuksen ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, kulttuuriin ja elinoloihin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen palveluihin, alueen koulut ja päiväkoti jatkavat toimintaansa. Asemakaavamuutos mahdollistaa myös Johanneksen koulun laajentamisen. Asemakaavassa osoitettu pääkäyttötarkoitus mahdollistaa korttelissa 152 toimivan Suomen Teatteriopiston toiminnan jatkumisen alueella. Asemakaavalla ei ole vaikutusta palveluiden tarpeeseen, uudisrakentamisen myötä uusia asukkaita tulee vain vähän.

Keskustan paloaseman toiminta supistuu uuden Nekalaan vuonna 2027 valmistuvan paloaseman myötä ja 1980-luvun laajennusosan tilalle mahdollistetaan hotellin rakentaminen. Paloasematoiminnan supistumisen myötä hälytysajojen määrä alueella vähenee, mikä voi vähentää häiriöiden määrää asukkaille. Hotellitoiminta voidaan kokea myönteisenä tai kielteisenä lähiympäristön muutoksena. Hotellitoiminta elävöittää ja yhdessä Palokunnankadun yhteyden avautumisen kanssa kaupunkitila voidaan kokea laadukkaammaksi sekä avoimemmaksi. Toisaalta hotelliin suuntautuva asiakasliikenne voidaan kokea liikennemäärän lisääntymisenä. Vaikutuksia voidaan hallita suunnittelemalla hotellin asiakasliikenne huolellisesti, hyödynnettävissä on myös hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Alue sijaitsee kuitenkin Tampereen keskustassa, jolloin kaupunkielämän voidaan katsoa olevan alueella vilkasta muutenkin.

Juhannuskylän miljööseen, kaupunkikuvaan sekä puistoihin liittyy arvoja, jotka ovat asukaspalautteessa nousseet esiin tärkeinä viihtyvyyden ja identiteetin osatekijöinä. Kaavamuutoksella suojellaan Juhannuskylän arvokkaaksi tunnistettua rakennuskantaa sekä kaupunkipuistoja ja

edellytetään muuttuvan maankäytön sopeutumista olevan ympäristön arvoihin. Pääosin asemakaavaratkaisu säilyttää nykytilanteen ja maankäytöltään muuttuvia kohtia on vähän. Kaavamuutoksen vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin ovat vähäiset.

Kaavamuutos mahdollistaa alueelle laaditun yleissuunnitelman toteuttamisen. Jalankulkuympäristö parannee, jos yleissuunnitelman mukaisesti nykyisiä jalkakäytäviä levennetään, toteutetaan uusia aukiomaisia katutiloja, uusi kävelyn ja pyöräilyn reitti Palokunnankadun ja Pellavatehtaankadun välille sekä parannetaan katuympäristön viihtyisyyttä mm. katuvihreän avulla. Yleissuunnitelmassa esitetyillä toimenpiteillä pyritään kulkijalle havainnollistamaan kansallisen kaupunkipuiston kulkuyhteys myös paikan päällä. Aluetta korostetaan pinnoitteiden ja katuvihreän avulla ympäröivistä katualueista erottuvaksi, jalankulkijalle miellyttäväksi, vehreäksi katuympäristöksi. Perinteinen ajoratajalkakäytävä katupoikkileikkaus tuo katuvihreän kanssa alueelle pienimittakaavaisuutta ja perinteistä katutilaa. Lisäksi katuvihreän yhteyteen on sijoitettu oleskelumahdollisuuksia

Asemakaavan mahdollistama täydennysrakentaminen lisää jonkin verran keskusta-asumisen mahdollisuuksia ja monipuolistaa alueen väestön ikärakennetta ja sosiaalista rakennetta. Lapintie 4:n kiinteistöllä kaavamuutos mahdollistaa palveluasumisen. Vaikutuksiltaan palveluasuminen vertautuu tavanomaiseen asumiseen.

Tonteille, joille ei ole tulossa täydennysrakentamista, asemakaava päivitetään toteutuneen nykytilan mukaiseksi. Kun voimassa olevan asemakaavan mukainen ylimääräinen rakennusoikeus poistuu, maanvuokra sekä kiinteistövero näiden tonttien osalta laskee, joidenkin tonttien osalta nousee.

Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä kielteisiä vaikutuksia terveyteen, koska alueen kehittäminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia ympäristöön. Uusien rakennusten ja katutilan kehittämisen tuoma elävyys sekä valaistuksen parantaminen voi lisätä alueen koettua viihtyvyyttä ja nautittavuutta, jolla on välillisiä vaikutuksia koettuun turvallisuuteen ja hyvinvointiin. Rakentamisaika voidaan kokea kielteisenä, työmaista aiheutuvan melun, pölyn ja työmaaliikenteen lisääntymisen vuoksi. Vaikutuksia voidaan hallita suunnittelemalla työmaat huolellisesti ja tiedottamalla asukkaita riittävästi ja oikea-aikaisesti.

Juhannuskylän asemakaavan meluselvityksen mukaan asemakaava-alueen asuinrakennusten piha-alueille kohdistuvat tieliikenteen aiheuttamat melutasot ovat enimmäkseen alle ohjearvon. Korttelin 154 pohjoisosassa ohjearvo ylittyy, mutta ko. alue ei ole varsinaista leikkipihaa. Korttelissa

155 Johanneksen koulutalon Erkkilänkadun varrella olevalla leikkipihalla ohjearvo myös ylittyy. Ennustetilanteessa 2040 raideliikenteen melu ylittää yöajan melun ohjearvot Huhtimäen kadun varrella olevan asuinrakennuksen kohdalla. Asuinrakennusten julkisivuilla tie – ja raideliikenteen aiheuttamat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat korkeimmillaan 66 dB ja yöaikaiset keskiäänitasot 58 dB. Olemassa oleville rakennuksille raideliikenne aiheuttaa suurimmillaan päiväaikana 64 dB:n (LAeq7-22) ja yöaikana 66 dB:n (LAeq 22–7) julkisivutasoja. Lapintien varrella tieliikennemelu aiheuttaa yhden olemassa olevan asuinrakennuksen julkisivulle päiväaikana 66 dB keskiäänitason.

Radan varren asuintaloissa asemakaava edellyttää, että rata-alueen puoleisilla sivuilla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusalalla osoitetun dBA-luvun mukainen. Asemakaava edellyttää, että rakentamislupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen. Lisäksi jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 - 70 dB, kaupungin melulinjauksen mukaan tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB). Asuinrakennusten julkisivuilla, joilla keskiäänitaso päivällä ylittää 55 dB, tulee parvekkeet ja terassit lasittaa liikennemelua vastaan.

Johanneksen koulutalon piha-alueella melutasot ylittävät ohjearvot ja kaavalla edellytetään meluaitausta pihan suojaksi. Meluaidat tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi.

Ehdotusvaiheessa laadittiin alueelle tärinä- ja runkomeluselvitys (WSP, 2025). Selvityksessä todettiin, että tärinä ei muodosta suunnittelualueelle haittaa. Selvityksessä kuitenkin tunnistettiin, että vilkkaasti liikennöity rataosuus ja tavarajunien suhteellisen suuri määrä lisäävät mahdollisen runkomeluhaitan todennäköisyyttä asemakaava-alueen itäreunalla sijaitsevissa rakennuksissa. Koska kyseessä on olevat, suojellut rakennukset, on runkomelusta aiheutuvan haitan vähentäminen erittäin haastavaa. Asemakaavalla kuitenkin edellytetään, että tonteilla 155-37, 143-1, 143-2, 143-3, 160-52, 160-53, 160-54 ja 160-55 rakentamislupaa haettaessa on osoitettava, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet. Olemassa olevien rakennusten osalta tämä tulisi kysymykseen tilanteessa, jossa rakennuksen pääkäyttötarkoitus muuttuisi tai rakennuksia jouduttaisiin uudistamaan merkittävästi.

Lisäksi asemakaavalla edellytetään, että rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty.

Vaikutukset lapsiin ja lapsiperheisiin

Kaavaratkaisu sijoittuu keskusta-alueelle, jossa palvelut, koulut ja päiväkodit ovat pääosin hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Kaavan mahdollistamat katutilan kehittämistoimenpiteet parantavat jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta, esteettömyyttä ja viihtyisyyttä, mikä tukee lasten itsenäisen liikkumisen edellytyksiä sekä arjen sujuvuutta.

Kaavan toteutuminen lisää alueen asukasmäärää maltillisesti ja voi siten osaltaan lisätä myös lapsiperheiden määrää. Kaavassa on varauduttu palveluverkon kehittämiseen mahdollistamalla Johanneksen koulun laajentaminen pitkällä aikavälillä. Juhannuskylän alueelta löytyy palvelujen ohella myös puistoja, jotka tarjoavat vehreää oleskelu- ja leikkiympäristöä lapsille, vaikka alue onkin osa tiivistä keskusta-aluetta.

Pysäköintiratkaisujen osalta kaavassa noudatetaan keskustavyöhykkeen mitoitusperiaatteita, joissa liikkumista ohjataan kohti kestävämpiä kulkutapoja ja yksityisautoilun tarvetta vähennetään. Tämä voi vaikuttaa erityisesti niihin kotitalouksiin, joiden arki perustuu auton käyttöön. Toisaalta keskusta-alueen palveluiden hyvä saavutettavuus ja liikkumisvaihtoehtojen monipuolisuus sekä erityisesti hyvät joukkoliikenneyhteydet tarjoavat edellytyksiä arjen järjestämiseen ilman henkilöautoa tai vähäisemmällä autoriippuvuudella.

Kaavaratkaisun vaikutukset eivät ole kaikille kotitaloustyypeille samanlaisia, mutta kokonaisuudessaan vaikutukset eivät ole merkittäviä. Erityisesti lapsiperheiden liikkumistarpeet voivat poiketa muiden asukasryhmien tarpeista. Vaikutuksia on kuitenkin tarkasteltu kokonaisuutena osana keskusta-alueen kehittämistä, jossa painottuvat kestävät liikkumismuodot, palveluiden saavutettavuus ja turvallinen kaupunkiympäristö.

3.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavaratkaisuilla ei muuteta merkittävästi yhdyskuntarakennetta. Maankäytöltään muuttuvia tontteja on neljä, muilta osin asemakaavaa päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävin on muutos palolaitoksen laajennusosan kohdalla, jossa laajennusosan poistuminen mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyden puhkaisemisen Palokunnankatua jatkaen ja korttelirakenteen uudistamisen yhteyden varrella. Muutos mahdollistaa sujuvamman liikkumisen alueella ja voidaan nähdä myös palauttavana ratkaisuna,

katuyhteys on ollut auki vielä 1970-luvulla. Uudistuva korttelirakenne mahdollistaa Juhannuskylälle tunnusomaisen korttelirakenteen kehittämisen, kun palolaitoksen laajennusosan suuri massa poistuu ja jäsentyy pienemmiksi kokonaisuuksiksi (kaupunkirakenteen rakeisuus).

Asemapiirros nykytilanteesta vasemmalla (Inaro), oikealla kaavaehdotuksen mukainen havainnekuva (Tampereen kaupunki). Kaupunkirakenne muuttuu Palokunnankadun vanhan yhteyden avaamisen myötä ja kortteli 149 saa uuden reunan.

Asemakaava mahdollistaa asukasmäärän kasvamisen alueella vähäisesti. Julkiset palvelut, kuten päiväkoti ja koulut jatkavat toiminnassa. Johanneksen koulutalon laajentumiseen varautuminen luo edellytykset palvelutarpeeseen vastaamisen myös tulevaisuudessa. Asemakaavalla mahdollistetaan hotellin rakentaminen alueelle, mikä kasvattaa ja monipuolistaa keskustan majoituspalveluiden tarjontaa. Majoituskapasiteetin kasvattaminen ja monipuolistaminen mahdollistaa kaupungin matkailu- ja tapahtumatoiminnan kehitystä.

Tonteille, joille ei ole tulossa täydennysrakentamista, asemakaava päivitetään toteutuneen nykytilan mukaiseksi. Näillä kohdin leikataan voimassa olevan asemakaavan mukainen ylimääräinen rakennusoikeus pois, jolloin maanvuokra sekä kiinteistöveroa näiden tonttien osalta laskee. Asemakaava mahdollistaa, että olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta.

3.3 Vaikutukset liikenteeseen

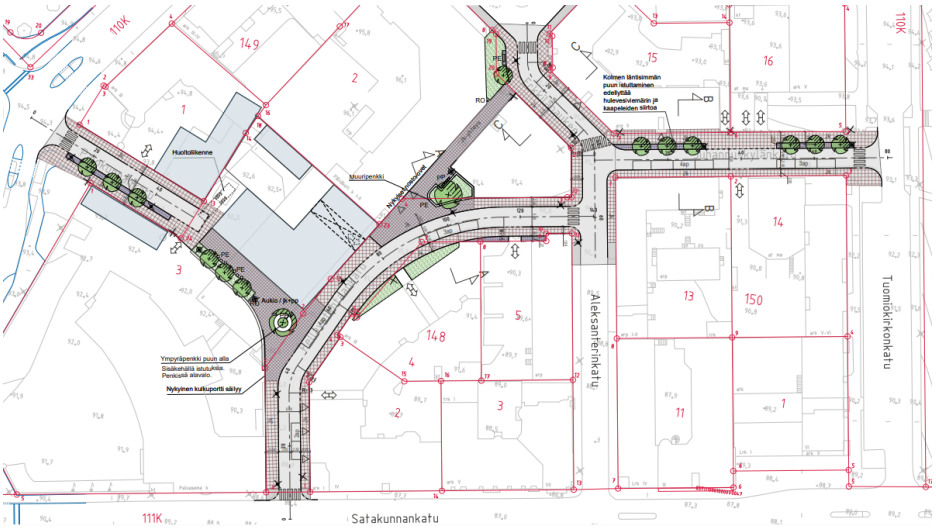
Asemakaava mahdollistaa alueelle täydennysrakentamista, joka lisää alueen liikennettä. Täydennysrakentamisen aiheuttama autoliikennemäärien kasvu jalankulkuvyöhykkeelle sijoittuvalla alueella on vähäinen ja sillä ei ole merkittävää vaikutusta yksittäisille kaduille ja

liikenneverkon toimivuuteen. Paloaseman purettavan osan tilalle suunniteltu hotelli ei synnytä enempää liikennettä kuin nykyinen paloaseman työmatka-, huolto- ja hälytysliikenne ja paloautojen määrä pienenee merkittävästi. Keskusta-alueella koulun laajennuksen vaikutus autoliikenteen määriin on hyvin vähäinen. Täydennysrakentamisen aiheuttama pysäköintitarve on suunniteltu ratlaistavan kiinteistöllä, joten uudesta asumisesta ei pitäisi syntyä katualueille kohdistuvaa pysäköintitarvetta.

Alueen liikenneverkollinen ratkaisu säilyy autoliikenteen osalta lähes nykyisellään, lukuun ottamatta korttelia 149, jossa paloaseman lisärakennuksen purkaminen antaa mahdollisuuden avata katuyhteys Palokunnankadun ja Pellavatehtaankadun välille. Autoliikenteen läpiajettavalle yhteydelle ei ole tarvetta, ja aukiomainen yhteys palvelee vain jalankulkua ja pyöräilyä.

Pelastuslaitoksen tontilla tapahtuvat muutokset mahdollistavat Pellavatehtaankadun kehittämisen nykyistä viihtyisämmäksi jalankulku- ja pyöräilyalueeksi, kun hyökkäysreitille ei enää ole tarvetta Pellavatehtaankadulla ja Aleksanterinkadulla. Pelastuslaitoksen lisäsiiven poistumisen myötä Palokunnankadulta avautuu kävelijöille ja pyöräilijöille uusi, aiempaa suorempi reitti Vapriikin ja Tammerkosken varrella olevilta, kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvilta puistoalueilta Tuomiokirkolle. Tämä uusi ja ympäristöltään kehitettävä reitti voidaan brändätä osaksi kansallisen kaupunkipuiston konseptia. Pelastuslaitoksen toiminta tulee huomioida Palokunnankadun suunnittelussa siten, että katu voi tarvittaessa toimia palokunnan varareittinä, jos etupuolen ajoyhteys ei ole käytettävissä. Palokunnankadulta Pellavatehtaankadulle avautuva uusi jalankulkuyhteys parantaa myös Lapintien pysäkkien saavutettavuutta.

Asemakaavan mahdollistamat Juhannuskylän liikenneselvityksessä esitetyt katualueiden kehittämistoimenpiteet parantavat erityisesti jalankulkijoiden esteettömyyttä, viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Myös pyöräilyn sujuvuus alueella paranee. Näin ollen alueelle olevien koulujen oppilaiden ja henkilökunnan sekä päiväkodin työntekijöiden ja asiakkaiden kävely- ja pyöräilyolosuhteet paranevat.



Ote katujen yleissuunnitelmasta, jossa on esitetty uudenlaista ratkaisua Palokunnankadulle, Pellavatehtaankadulle, Juhannuskylänkadulle sekä Aleksanterinkadulle. (WSP, 2023)

Edellä esitetyt jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden olosuhteiden ja turvallisuuden parannustoimenpiteet vähentävät kadunvarsipysäköintipaikkojen määrää koko Juhannuskylän alueella yhteensä noin 25-35 autopaikalla eli noin 10 % kadunvarsipysäköinnin nykyisestä paikkamäärästä. Pysäköintipaikkojen vähenemisen ei arvioida vaikeuttavan kohtuuttomasti nykyistä pysäköintitilannetta alueella, perustuen pysäköintitutkimuksessa saatuihin tietoihin nykyisten kadunvarsipysäköintipaikkojen käyttöasteesta. Lisäksi korvaavia pysäköintimahdollisuuksia löytyy pysäköintilaitoksista, jotka sijaitsevat Juhannuskylän alueen läheisyydessä kohtuullisen kävelymatkan päässä. Pysäköintipaikkojen vähenemisen yhteydessä on tarpeen tarkastella jäävien paikkojen käyttörajoituksia, jotta ne vastaisivat mahdollisimman hyvin olevaan pysäköintitarpeeseen. Täydennysrakentamisen pysäköintipaikat ratkaistaan lähtökohtaisesti kyseisellä kiinteistöllä tai pysäköintilaitoksissa.

Asemakaava-alueen reunoilla sijaitsevilla kokoojakaduilla autoliikenteen olosuhteisiin vaikuttaa eniten Satakunnankadun ja Lapintien liittymään kaavan mahdollistama kiertoliittymä, jonka on arvioitu vähentävän vilkasliikenteisen liittymän ruuhkautumista. Vuorikadun ja Lapintien liittymään sekä Erkkilänkadulle esitetyillä toimenpiteillä parannetaan liikenneturvallisuutta, mutta muutoin vaikutukset autoliikenteelle ovat vähäiset.

Talvikunnossapito kaava-alueella on nykyisin ja tulee olemaan tulevaisuudessakin runsaslumisina talvina haastavaa. Ahtaiden katutilojen vuoksi lumet tulee kuljettaa katujen varsilta pois. Väliaikaisesti niitä voidaan aurata katujen reunoille. Uudelle aukiolle muodostuu

kulkureiteistä vapaata kiveyspintaa, johon voidaan osoittaa lumenkasauspaikka.

3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Olevat puisto- ja viheralueet säilytetään. Tuomiokirkonpuistoa koskevilla kaavamääräyksillä säilytetään alueen vanhaa kasvillisuutta ja ohjataan uusien istutusten sopimista arvokkaaseen ympäristöön (VP-10). Asemakaavamääräyksillä varmistetaan Tuomiokirkonpuiston arvojen säilyminen. Puisto on osa Tampereen kansallista kaupunkipuistoa, joka on parhaillaan valmisteilla.

Kaavamuutoksen myötä Palokunnankadun yhteyden avaaminen sekä korttelin uudisrakentaminen voi paikoin hävittää yksittäisiä puita. Viherkerroin ohjaa alueen tonttien viherrakentamista. Puustoa lisätään alueelle katuistutuksin.

Asemakaavassa määrätyn viherkertoimen kautta merkittävästi muuttuvien kortteleiden piha-alueiden vehreys ja viihtyisyys tulevat paranemaan nykyisestä. Kaavamääräysten mukaan rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että pääkäyttötarkoituksen mukainen Tampereen viherkertoimelle määritelty tavoitetaso täyttyy. Viherkerroin työkalu kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Erilaisilla viherrakenteilla, kuten puilla, pensailla, köynnöksillä ja viherkatoilla on kullakin oma painotuksensa, joka vaikuttaa viherkertoimen tulokseen. Rakentamisen tehokkuuden kasvaessa tulee autopaikat rakennettavaksi maanalaisina paikkoina, jolloin piha-alueelle vapautuu tilaa oleskelulle ja viherrakentamiselle. Viherkertoimen täyttyminen edellyttää monipuolisia viherratkaisuja ja päällystettyjen pintojen minimoimista. Tarkastelun perusteella viherkerroin on mahdollista saavuttaa kai

Täydennysrakennettaville tonteille on tehty viitteelliset pihasuunnitelmat sekä laskettu niille tonttikohtaiset viherkertoimet. Viherkerroin ohjaa, että maankäytöltään muuttuviin kohteisiin tulee kaupunkivihreää. Uudisrakennusten yhteydessä on suunniteltu rakennettavan kattopihoja. Satakunnankatu 10 ja Palokunnankatu 7 ovat nykytilanteessa kauttaaltaan rakennettu, joten kaavamuutos lisää kaupunkivihreän määrää tonteilla. Lapintie 4:n kaavaratkaisu mahdollistaa myös maavaraiset istutukset. Tontilla oleva puu joudutaan poistamaan, mutta pihasuunnitelman mukaan tilalle saadaan uusia istutuksia, myös pienikokoisia lehtipuita.

Korttelissa 155, Johanneksen koulutalon pohjoispuolella, vanhat lehmukset joudutaan poistamaan sillan perusparantamisen takia, mutta

asemakaavassa pihan pohjoisreunaan on osoitettu istutettava puurivi -merkintä. Vanhoja puita on osoitettu säilytettäviksi (säilytettävä puurivi) Johanneksen koulutalon tontin eteläreunalla, jossa kasvaa tammi ja kaksi vaahteraa. Säilytettävä puurivi merkinnällä on osoitettu Tammerkosken koulutalon tontin itä- ja eteläreunan vanhat vaahterat sekä Erkkilänaukeen suuret koivut.

Kaavamuutos mahdollistaa alueelle laaditun katujen yleissuunnitelman toteuttamisen (Pellavatehtaankatu, Erkkilänaukee ja Juhannuskylänkatu). Suunnitelmissa on pyritty lisäämään katuvihreän määrää rakennetussa kaupunkiympäristössä, jonka haasteena on löytää puille vapaata tilaa alueen kunnallistekniikan ja paikoin ahtaan katutilan vuoksi. Yleissuunnitelmassa osoitetun kahden, aukioille sijoittuvan ”mahtipuun” lisäksi kukkivat pienpuurivistöt luovat suunnitelma-alueen kaduille yhtenäisen, puistomaisen reitin ja eri osa-alueita yhdistävän teeman. Suunnitelmissa esitettyjen Palokunnankadun ja Juhannuskylänkadun pienpuiden istutus edellyttää kaapelien siirtoa ja Juhannuskylänkadulla läntisten puiden osalta lisäksi hulevesiviemärin siirtoa. Puiden lisäksi ja osittain niiden alle on suunniteltu monilajista kerroksellista pensas- ja perennakasvillisuutta luomaan kaduille puistomaisuutta.

3.5 Vaikutukset ilmastoon

Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista toteuttaa täydennysrakentamista. Maankäytöltään muuttuvissa kohteissa täydennysrakentaminen vaatii vanhan rakennuskannan purkamista. Kokonaisuudessaan täydennysrakentamista tulee koko kaupunginosankokoisessa kaavassa vähän. Purkamista perustelee toisaalta käyttötarkoituksen muuttuminen, olevien rakennusten heikko kunto tai haastavuus täydentää olevaa säilyttäen.

Rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen lisäävät kaavan hiilijalanjälkeä ja vaikutusta ilmastonmuutokseen. Jos purkamiseen päädytään, kattavalla purkukartoituksella ja purkumateriaaliselvityksellä voidaan minimoida purkamisesta aiheutuvat haitat edistämällä materiaalien ja rakennusosien uudelleenkäyttöä. Rakennuksen sisustusta ja esimerkiksi ikkunoita ja ovia on mahdollista hyödyntää muussa rakentamisessa. Purkamisen yhteydessä hyväkuntoisia rakennusosia voi luovuttaa niitä haluaville uudelleen käytettäväksi. Uudisrakentamisessa tulee noudattaa kestävän rakentamisen ja kiertotalouden periaatteita.

Rakentamistapa sekä rakentamisessa käytetyt materiaalit ja määrät vaikuttavat rakennusten rakentamisessa syntyviin kasvihuonekaasupäästöihin. Mitä vähemmän energiaa ja luonnonvaroja rakennusmateriaalien valmistamiseen on käytetty, sitä vähemmän niistä on ympäristölle haittaa. Huomioimisen arvoista on, että talojen

energiatehokkuuden kasvaessa rakentamiseen kuluneen energian suhteellinen osuus tulee kasvamaan.

Kaava-alue sijoittuu keskelle yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikan verkostoa, liikenneverkkoa ja palveluita sekä julkista liikennettä. Kaavan polkupyörien pysäköintiä koskevilla määräyksillä tuetaan kestävän liikkumisen lisääntymistä kaava-alueella. Pyöräpysäköinnin helpottaminen lisää pyöräilyn houkuttelevuutta ja madaltaa henkilöauton käyttötarvetta. Kestävän liikkumisen lisäämisellä ja henkilöautoliikenteen käyttötarpeen madaltamisella on edistävä vaikutus ilmastotavoitteiden saavuttamiseen.

Suunnittelussa on huomioitu alueella muodostuvan huleveden määrän kasvaminen ääriolosuhteiden kasvun myötä. Kaavassa on annettu määräykset hulevesien keräämiseen ja viivyttämiseen ennen vesien hallittua laskemista kaupungin hulevesiviemäriin. Kaava velvoittaa, että rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että pääkäyttötarkoituksen mukainen Tampereen viherkertoimelle määritelty tavoitetaso täyttyy. Kaupunkikorttelien ja pihojen viherrakenteilla on keskeinen merkitys kaupunkien ilmastonkestävyydelle ja kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle. Iso osa kaava-alueen viherpinta-alasta on tonteilla. Kaupunkirakenteen tiivistyessä täydennysrakentaminen myötä voidaan viherkertoimella vaikuttaa merkittävästi tonttien viherrakenteeseen. Rakentamisen yhteydessä voidaan kompensoida puuttuvia tai rakentamisen myötä menetettäviä viheralueita ja luoda uusia arvoja panostamalla kortteleiden vihreään infrastruktuuriin ja luontopohjaisiin ratkaisuihin.

Asemakaavaehdotuksesta on laadittu päästölaskenta, joka on kaava-aineiston liitteenä. Planect -työkalulla arvioitiin rakentamisen yleisten alueiden ja talonrakentamisen päästöiksi (huomioiden purkaminen) noin 9000 tCO2e, liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla arvioitiin noin 919 tCO2e. Liikenteen päästöistä Planectissa on arvioitu muodostuvan 85 % henkilöautoilun kautta. Käyttövaiheen päästöistä suurimpana yksittäisenä päästölähteenä näyttäytyivät rakennukset ja tontit. Laskelmassa on oletettu, että uudisrakennuksista asuinkerrostalot toteutetaan A-energialuokkaan Tampereen kaupungin voimassa olevan Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti. Hiilikädenjäljen arvioitiin laskennallisesti olevan tarkastelujaksolla noin 1316 tCO2e, mikä muodostui uudelleenkäytöstä ja materiaalikierrätyksestä sekä hiilivarastovaikutuksesta. Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 12960 tCO2e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 21 kg CO2e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt. Hiilikädenjäljeksi per kem2 arvioitiin 2 kgCO2e.

3.6 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen ja verkostoihin

Alueen olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto on kattava. Kaava-alueella kulkevat maanalaiset yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat linjastot sijoittuvat katualueille. Korttelialueille sijoittuvat vesihuollon putket on osoitettu kaavakartalla maanalaisen johdon merkinnällä. Alueen sekaviemäröinnin laajuus tulee selvittää ja hulevedet tulee eriyttää jätevesiviemäristä.

Hulevesien eriyttäminen jätevesiviemäreistä sekä katualueelle suunnitellut muutokset aiheuttavat kaupungille kustannuksia. Alustavan rakennuskustannusarvion perusteella katujen muutokset tulevat maksamaan noin 1 000 000 euroa (alv 0 %).

Kaava-alueen julkisten palvelujen tilojen rakentaminen, tässä Tammerkosken ja Johanneksen koulujen perusparannukset on arvioitu luonnosvaiheessa olevan n. 34 M€. Kustannusarvioon sisältyy lisäksi Johanneksen koulun melukaide sekä sen piha- ja pysäköintialueiden hulevesien viivytys- ja suodatusrakenteet.

3.7 Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä veteen ja ilmaan

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään. Katujen yleissuunnitelman toteuttamisen, täydennysrakentamisen ja asemakaavan viherkerrointa koskevan yleismääräyksen myötä hulevesien hallinta alueella paranee ja alueen kasvillisuus lisääntyy. Kasvillisuudesta on paljon hyötyä tiiviissä kaupunkirakenteessa. Hulevesitulvien vähentämisen lisäksi kasvillisuus sitoo hiilidioksidia, parantaa ilmanlaatua, lisää kaupunkilaisten viihtyisyyttä sekä viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita, jotka johtuvat kesäisin kaupungin rakenteisiin kertyvän auringon säteilyn vapautumisesta lämpönä.

Asemakaavamuutos ohjaa uudisrakentamiskohteissa viivyttämään hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tontilla 150-11 asemakaava ohjaa, että rakennukset suositellaan rakennettavaksi viherkattoisina, jolloin ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytysalueina. Kaavan laatimishetkellä uudisrakentamista on suunniteltu alinta kerrosta hyödyntäen, minkä vuoksi kaavalla ei ohjata hulevesien hallintaa maan alle sijoitettavalla viivytysrakenteella. Hulevesien johtamis- ja hallintamenetelmät, sekä niiden tilavaraukset on esitetty hulevesisuunnitelman suunnitelmakartalla.

Alueen hulevesien valuma-alueet ja virtausreitit muuttuvat rakentamisen, hulevesijärjestelmien sijoittelun sekä nykyisen sekaviemärin hulevesiviemärillä korvaamisen vaikutuksesta. Uuden maankäytön mukaiset valuma-alueet ja virtausreitit on esitetty hulevesiselvityksen

(Sitowise, 2025) suunnitelmakartassa. Täydennysrakentamisen alueilla hulevesivirtaamat ja hulevesimäärät pienevät tulevalla maankäytöllä nykytilaan verrattuna. Kaava ei itsessään määrää hulevesiviemärien ja -järjestelmien rakentamista, mutta kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen myötä tulee myös hulevesijärjestelmät uusittaviksi.

Rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota, sillä rakentamisen aikana hulevesien laatu heikkenee ja kuormitus lisääntyy. Rakentamisen aikaisella hulevesien hallinnalla pyritään ennen kaikkea vähentämään kiintoainekuormitusta. Työmaavesiä ei saa johtaa suoraan viemäriin, jos niitä aiheutuu haittaa veden laadun tai virtaamien osalta. Rakennusmateriaalien ja rakentamisen aikaisten jätteiden asianmukaisella varastoinnilla sekä tarvittaessa ritiläkaivojen suojaamisella voidaan ehkäistä rakentamisen aikaista kuormitusta hulevesiviemäriin. Rakentamisen aikaisessa hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Tampereen kaupungin ohjeita.

Hulevesiselvityksessä on tarkastelu mahdollisia sijainteja alueellisille viivytysrakenteille, jotta suunnittelualueen alapuolisen hulevesiverkoston kapasiteetin riittävyys voitaisiin turvata. Suunnittelualueella olevat, puistomaiset kohteet on todettu soveltumattomiksi viivytykseen, sillä ne sijaitsevat hulevesiverkostojen alkupäissä. Muut tarkastellut kohteet sijaitsevat pysäköintialueilla tai muilla vastaavilla alueilla, jolloin niihin soveltuisi esimerkiksi maanalainen putkiviivytysrakenne.

Alueen tulvareitit on esitetty hulevesisuunnitelman suunnitelmakartalla. Hulevesiviemärin välityskapasiteetin ylittyessä hulevesien tulvareitteinä toimii viereiset katualueet. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että hulevedet ohjautuvat poispäin rakennuksista. Kaavan toteutuksen yhteydessä on selvitettävä alueen sekaviemäröinnin laajuus ja suunniteltava hulevesien eriyttäminen jätevesiviemäristä, mitoitetaan alueelliset hulevesien viivytysjärjestelmät, huomioitava tulvareittien jatkuvuus, tarkistettava hulevesijärjestelmien mitoitus.

3.8 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön

3.8.1 Vaikutukset valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY-alueet)

Osittain kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), Tampereen tuomiokirkko ja Tammerkosken teollisuusmaisema. Lisäksi lähistöllä on myös rky-alue Tampereen Hämeenkatu, Hämeensilta ja Keskustori sekä rky-alue Tampereen rautatieasema ja veturitallit. (Museovirasto, 2009).

Tampereen tuomiokirkon rky-alueen kuvauksessa (Museovirasto, 2009) todetaan kirkon kuuluvan 1900-luvun alun kansallisromantiikan arkkitehtuurin ja maalaustaiteen päämonumentteihin Suomessa. Rky-

alueen kuvauksessa ei nosteta esiin Tuomiokirkonpuiston ominaispiirteitä lukuun ottamatta kirkkoa kiertävää aitaa ja sen porttiholveja. Nämä kuitenkin sijaitsevat kirkon tontilla eivätkä kaavamuutosalueella. Rky-alueen kuvauksessa ei myöskään tuoda esille kirkon merkitystä osana Lars Sonckin laatimaa Juhannuskylän asemakaavaa, jossa näkymät kirkolle ja kirkko näkymien päätteenä, paikan tuntu ja sen omanlaisuuden korostaminen olivat kaavan lähtökohtana (Tampereen kaupunki, Viheralueet ja hulevedet yksikkö, 2022, s. 19).

Tuomiokirkonpuistosta on laadittu maisemahistoriallinen selvitys (Tampereen kaupunki, Viheralueet ja hulevedet yksikkö, 2022) kaavamuutoksen tausta-aineistoksi. Selvitys nostaa kirkkorakennuksen rinnalla Tuomiokirkonpuiston ja koko Juhannuskylän alueen muodostaman kokonaisuuden erinomaiseksi esimerkiksi aikansa ajattelu- ja suunnitteluideoista. Ne ovat kokonaisvaltaisesti yhden suunnittelijan näkemys ja osa arkkitehtuurin historiaa. Kokonaisuus on omalaatuinen näyte pohjoismaalaisesta toteutuksesta Sitten luomasta kaupunkirakentamisesta ja ideoista. (Tampereen kaupunki, Viheralueet ja hulevedet yksikkö, 2022, ss. 46, 51). Asemakaavamuutoksen vaikutuksia tähän kokonaisuuteen on arvioitu osana vaikutusten arviointia maakunnallisiin arvoalueisiin.

Tuomiokirkonpuiston maisemahistoriallisessa selvityksessä on nostettu esille puiston merkittävimpiä piirteitä ja arvoja sekä annettu niiden huomioimisesta suosituksia. Puiston ominaispiirteet ja arvot suositellaan säilyttämään. Selvityksen (Tampereen kaupunki, Viheralueet ja hulevedet yksikkö, 2022, s. 54) mukaan ”Vanhat, perinteikkäät kaupunkipuistot eivät kaipaa nykyaikaistamista, vaan vanhan asunsa huolellista elvyttämistä, kohentamista ja kunnostamista.” Tuomiokirkonpuisto on osoitettu kaavamääräyksellä VP-10, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä puisto. Kaavamääräyksessä ohjataan huomioimaan puiston kehittämisessä alueen sijainti, maisemallinen merkitys ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Määräys huomioi hyvin puistohistoriallisessa selvityksessä esille nostetut näkökulmat puiston merkittävimmistä piirteistä ja arvoista. Määräys huomioi puiston myös osana laajempaa kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa. Puistohistoriallisen selvityksen mukaan puistossa on historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakenteita ja kasvillisuutta, kuten länsireunan tammiaita, lehtimaja ja kaakkoiskulman koivikko. Näille ei ole erikseen osoitettu suojelumääräystä kaavassa. Käyttötarkoitusmerkintä VP-10 ohjaa säilyttämään näihin liittyvät arvot. Lisäksi kaavan yleisiä alueita koskevassa yleismääräyksessä ohjataan ottamaan huomioon puisto- ja katualueiden kasvillisuuden uudistamista sekä pinnoitteiden, rakenteiden sekä valaistuksen peruskorjauksia suunniteltaessa niiden luonne osana kulttuurihistoriallisesti,

rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta kaupunginosakokonaisuutta.

Tuomiokirkonpuiston maisemahistoriallisessa selvityksessä (Tampereen kaupunki, Viheralueet ja hulevedet yksikkö, 2022, s. 49) korostetaan myös puiston ympäristön huomioimista puiston ominaislaadun, puistosuunnitelman ja ympäristön mittakaavan säilyttämisen takia. Muutokset puiston viereisten rakennusten korkeudessa ja massoittelussa vaikuttavat myös puistoon ja niillä voi olla haitallisia vaikutuksia esimerkiksi tilallisiin suhteisiin tai näkymiin. Viereisten kortteleiden muutokset voivat heijastua myös jopa puistosuunnitelmaan. Etenkin aiempaa korkeammat rakennukset voivat lisätä varjostusta puistossa. Mahdollisella varjostuksella on vaikutusta puiston kasvillisuuteen ja myös käyttäjien kokemuksiin.

Tuomiokirkonpuistoa ympäröiviin kortteleihin ei ole esitetty muutoksia kerroskorkeudessa, rakennusaloissa tai rakennusoikeudessa verrattuna toteutuneeseen tilanteeseen. Asemakaavassa on osoitettu puistoa ympäröivistä rakennuksista suojelumerkinnällä sr-61 Tuomisen kivimuuri korttelissa 153 ja suojelumerkinnöillä sr-64 ja sr-55 Tammerkosken koulun rakennukset korttelissa 158. Lisäksi kaupunkikuvan ja kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden kannalta tärkeiksi rakennuksiksi (srp-5) on osoitettu puistoa reunustavat rakennukset kortteleissa 155, 153 ja korttelin 151 pohjoisimmat rakennukset. Määräyksessä srp-5 ohjataan ottamaan rakennusten ominaispiirteet huomioon korjaus- ja muutostöissä sekä kiinnittämään erityistä huomiota rakennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä, mikäli rakennus korvataan uudisrakennuksella. Puistoa reunustavia uudempia rakennuksia kortteleissa 156, 150 ja eteläisintä rakennusta korttelissa 151 ei ole osoitettu millään suojelumerkinnällä. Harja- tai räystäskorkeuksista ei anneta kaavassa määräyksiä. Kaavan uudisrakentamista koskevassa yleismääräyksessä ohjataan kiinnittämään erityistä huomiota uudisrakentamisen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen. Asemakaava ei mahdollista sellaisia muutoksia Tuomiokirkonpuiston ympäristön rakennuskannassa, joilla olisi vaikutuksia Tuomiokirkonpuiston puistosuunnitelmaan tai puiston varjoisuuteen.

Tammerkosken rannat käsittävästä rky-alueesta Tammerkosken teollisuusmaisema sisältyy kaavamuutosalueeseen Wivi Lönnin suunnittelema Keskuspaloasema kaavamuutosalueen lounaiskulmassa. Tammerkosken teollisuusmaisema on maamme ensimmäinen ja tunnetuin teollinen kaupunkimaisema. Tampereelle leimalliset tekstiili-, konepaja- ja puunjalostustehtaidenalueet, voimalaitokset ja kosken ylittävät sillat muodostavat ajallisesta kerroksisuudesta huolimatta yhtenäisen teollistumisen historiaa monipuolisesti kuvastavan kokonaisuuden. Rky-alueen kuvauksessa mainitaan Satakunnansillan kohdalla olevat yksittäiset

kulttuurihistorialliset rakennukset kuten Keskuspaloasema (Lönn 1907) ja Bertel Strömmerin suunnittelemat Keskiputouksen voimalaitos (1931) ja Hotelli Tammer (1929). Kaavamuutosalueen lähiympäristöstä Tampellan entiset teollisuusrakennukset ovat osa rky-aluetta. Punatiiliset tuotantorakennukset ovat peräisin pääasiassa 1800-luvun lopusta, vaikka 1910-luvun uudisrakennusvaihe voimakanavineen leimaa etenkin koskirannan maisemakuvaa. (Museovirasto, 2009).

Keskuspaloasemasta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit MY, 2020). Selvityksen mukaan Keskuspaloasemarakennus edustaa suomalaisen jugend-arkkitehtuurin myöhäiskautta. Tämä yleiseurooppalainen rationalismi-jugend hyväksyi selkeän geometrisen muodon ja symmetrian. Rakennuksen massoitteluun ja muotoon heijastuu myös sen käyttötarkoitus: torni on sekä paloletkujen kuivatusta että palojen tähystämistä varten ja kaareva runko ohjaa kalustohallin ulko-ovet suoraan kohti pääporttia. Rakennusta on laajennettu kaupungin kasvaessa ja tarvitessa mittavamman palokunnan. Rakennus on osoittanut muuntojoustavuutensa myös valtavan teknisen kehityksen edessä. Vaikka paloasemaa ympäröivä kaupunki on vuosien saatossa kasvanut ja muuttunut, on itse rakennus säilyttänyt maamerkin asemansa Tampereella - Keskuspaloasema on edelleen yksi tunnistettavimmista tamperelaisista rakennuksista. Lisäksi keskuspaloasema on yksi harvoista yhä käytössä olevista jugend-paloasemista Suomessa.

Keskuspaloasema on osoitettu kaavassa hallinto- ja virastorakennusten sekä yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä suojelumerkinnällä sr-60, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Suojelumerkinnän kaavamääräyksessä määrätään, ettei rakennusta saa purkaa, ettei sen julkisivujen tai kiinteän sisustuksen arvoja saa turmella ja ettei räystäskorkeutta tai kattomuotoa saa muuttaa. Korjaustöiden tekemistä ohjeistetaan ja ennen niihin ryhtymistä edellytetään haettavaksi museoviranomaisen lausunto. Kaavamääräyksellä tuetaan kohteen arvojen säilymistä. Keskuspaloasemasta laaditussa rakennushistoriaselvityksessä (Arkkitehdit MY, 2020) ei käsitellä kovin kattavasti keskuspaloaseman piha-aluetta. Selvityksessä tuodaan kuitenkin esille paloaseman etupihaa rajaavat muurit sekä Satakunnankadun ja Lapintien risteykseen avautuva pääportti. Muuri ja etenkin pääportti on oleellinen osa paloaseman sommitelmaa ja tärkeät alueen kaupunkikuvalle. Ne on osoitettu asemakaavassa kaavamääräyksellä sra-3, alueella sijaitseva muuri on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Kaavamääräyksen mukaan korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakenne on pyrittävä korjaamaan entistäen.

Asemakaava mahdollistaa keskuspaloaseman 1980-luvulla rakennetun laajennusosan purkamisen, korttelinosan muuttamisen liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialueeksi sekä laajennusosan korvaamisen uudisrakennuksella. Juhannuskylän kulttuuriympäristöselvityksessä 2021 (Sitowise) paloaseman laajennusosalla ei ole katsottu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Palokunnankadun pään ja Pellavatehtaankadun väliin osoitetaan aukio, joka mahdollistaa kulkemisen paloaseman takaa. Kulkuyhteys Palokunnankatua pitkin Lapintieltä Pellavatehtaankadulle on suljettu 1980-luvulla keskuspaloaseman laajennuksen myötä. Asemakaava palauttaa katuyhteyden ja alueen tilallisen rakenteen alkuperäistä vastaavaksi. Palokunnankadun linjaus on osin Tammerkosken teollisuusmaiseman RKY-alueella. Ratkaisu tukee alkuperäisen katuverkon ja korttelirakenteen hahmottamista alueella, mikä tukee RKY-alueen arvojen säilymistä. RKY-alueen arvojen säilymisen kannalta merkittävää on myös paloaseman toimintojen säilyminen keskuspaloaseman vanhassa osassa. Asemakaava mahdollistaa paloaseman toimintojen säilyttämisen rakennuksessa. Laajennusosan purkaminen ja siinä olleiden toimintojen siirtäminen muualle heijastuvat kaupunkikuvaan ja Tammerkosken teollisuusmaisemaan, kun toiminnoiltaan supistuvalta paloasemalta ei lähde enää yhtä paljon ajoneuvoja hälytysajoon kuin nykyisin. Koska keskuspaloaseman vanha osa osoitetaan alkuperäistä vastaavaan käyttöön, vaikutukset Tammerkosken RKY-alueeseen jäävät kuitenkin vähäisiksi.

Havainnekuva Satakunnansillan suunnalta esittää asemakaavan mahdollistaman uuden rakentamisen vaikutukset paloaseman taustassa. Uusi hotellirakennus näkyy paloaseman katon taustalla, Lapintie 4:n uudisrakennus jää olevien puiden peittoon. (Havainnekuva Arco, 2025)

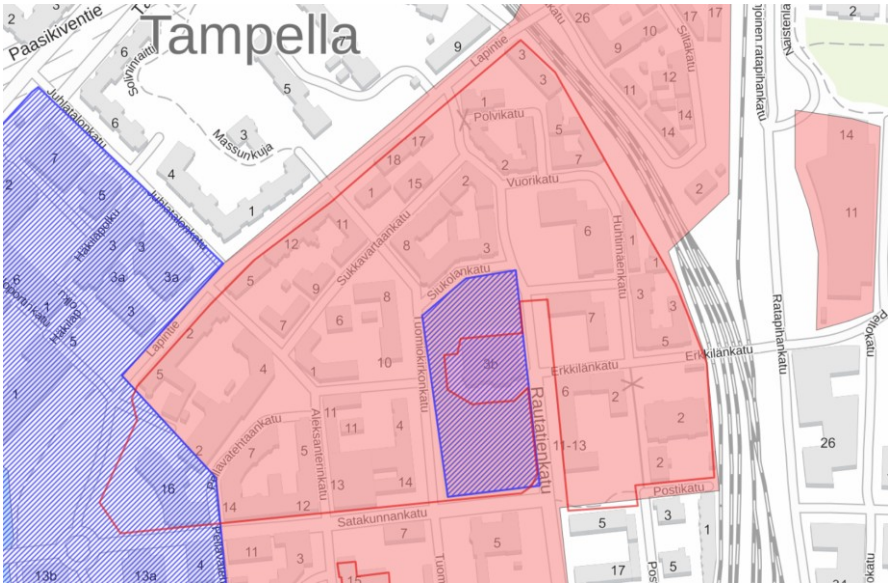
Havainnekuva paloaseman portin kohdilta esittää, kuinka Lapintie 4:n mahdollistettu uudisrakennus näkyy paloaseman taustalla. Uudisrakennus ei nouse merkittävästi paloaseman rakennusta korkeammaksi. (Havainnekuva Arco, 2025)

Asemakaavalla ei arvioida olevan muilta osin merkittäviä vaikutuksia Tammerkosken teollisuusmaiseman arvoihin. Asemakaavalla mahdollistettu muu täydennysrakentaminen sijoittuu pääosin etäämmälle RKY-alueesta eikä näy RKY-alueelle. Kuitenkin korttelissa 149 mahdollistetaan olemassa olevan metodistikirkon purkaminen ja sen tilalle rakennettavaksi enintään kuusikerroksinen asuin-, liike- tai toimistorakennus. Yhdessä paloaseman 1980-luvun laajennusosan tilalle mahdollistetun enintään viisikerroksisen liike- ja majoituspalvelurakennuksen kanssa se muodostaa yhtenäisen taustan paloasemalle.

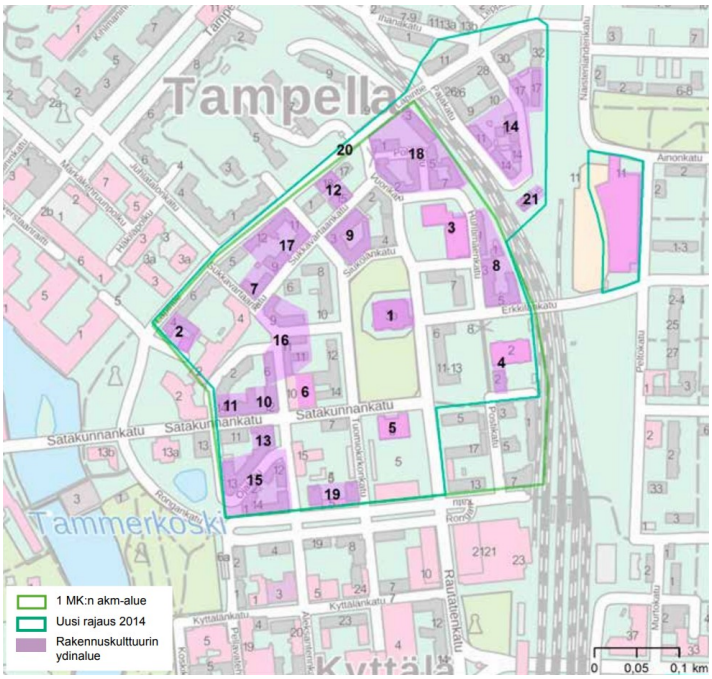
Satakunnansillalta katsottaessa uudisrakentaminen ei sijoitu näkymälinjalle kohti paloaseman tai Tuomiokirkon tornia ja se peittyy Työnpuiston ja paloaseman tontilla olevan puuston latvusten lomaan. Työnpuisto ei kuulu kaava-alueeseen. Paloaseman tontilla olevaa kasvillisuutta ei osoiteta säilytettäväksi kaavaratkaisussa, mikä mahdollistaa puuston kaatamisen. Mikäli paloaseman tontilla oleva kasvillisuus hävitetään, mahdollinen uudisrakentaminen tulee muodostamaan näkyvän taustan paloasemalle Satakunnansillan suunnalta katsottaessa. Kaavan yleismääräyksissä ohjataan sopeuttamaan uudisrakentaminen kaupunkikuvaan, joten vaikutus jäänee vähäiseksi. Paloaseman torni tulee nousemaan selvästi asemakaavalla mahdollistettua uudisrakentamista korkeammalle ja erottuu siis edelleen maisemaa hallitsevana maamerkkinä Satakunnan sillalle. Tuomiokirkon tornin näkyvyyteen Satakunnankadulle uudisrakennukset eivät vaikuta. Lapintien ja Palokunnankadun risteyksessä Tuomiokirkontorni jää uudisrakennusten taakse. Tornin näkyvyys kuitenkin

säilyy merkittävissä näkymäsuunnissa (muun muassa Työnpuiston ja Satakunnansillan suunnasta sekä Ojakadun näkymälinjassa) ja alueen sisäisissä katunäkymissä.

Tammerkosken teollisuusmaisemaa kuvastaa kosken rannoilla olevien teollisuusrakennusten punatiiliarkkitehtuuri. Kaava-alueella ei ole ollut teollisuutta eikä teollisuusrakennuksia, mutta alueella on useita punatiilisiä rakennuksia 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä. Punatiiliarkkitehtuurin jatkuminen Juhannuskylän kaupunkirakenteessa yhdistää alueen kaupunkikuvallisesti Tammerkosken teollisuusmaisemaan. Alueen 1900-luvun alun punatiiliset rakennukset suojellaan kaavassa.



Kartalla on esitetty punaisella maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristöalue, sinisellä viivarasterilla RKY-alueet sekä punaisella rajauksella kaavamuutosalue.



Pirkanmaan maakuntakaavan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, Juhannuskylän rakennuskulttuurin ydinalueet. (Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, 2016)

3.8.2 Vaikutukset maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin

Kaavamuutosalue on keskuspaloasemaa lukuun ottamatta osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä Juhannuskylä (Pirkanmaan liitto, 2016). Maakunnallisen selvityksen mukaan alueeseen liittyy runsaasti kulttuurihistoriaa. Maakuntakaavan selvityksessä on tuotu esiin arvoalueen teemoja, ominaispiirteitä sekä arvoja. Alla on arvioitu vaikutuksia selvityksen näkökulmiin.

Juhannuskylän arvoalueen yhtenä teemana mainitaan kaavahistoria, orgaaninen katuverkko sekä ajatus kylästä kirkon ympärillä. Juhannuskylän ensimmäinen asemakaava on laadittu sen jälkeen, kun alue liitettiin Tampereeseen 1877. Asemakaavoitusta edeltävästä rakenteesta ei ole säilynyt jäänteitä. F. L. Caloniuksen ruutukaava vuodelta 1886 oli alueen ensimmäinen ja se ei huomioinut alueen olemassa ollutta rakennetta. Caloniuksen kaavassa määriteltiin kirkon sijainti sekä siihen suorakulmaisesti liittyvä katuverkko eli nykyiset Satakunnankatu, Tuomiokirkonkatu, Rautatienkatu, Erkkilänkatu ja Aleksanterinkatu. Myös Lapintien linjaus hahmottui Caloniuksen kaavassa. Asemakaavamuutos ei muuta näitä katulinjoja eikä Tuomiokirkon asemaa kaupunginosan keskeisenä monumenttina. Vuonna 1896 hyväksytty Petterssonin kaava ei eronnut merkittävästi Caloniuksen kaavasta. Petterssonin kaavassa määriteltiin Johanneksen koulun paikka. Asemakaavassa Johanneksen koulu osoitetaan säilytettäväksi asianmukaisella suojelumerkinnällä.

Lars Soncin laatima asemakaava on vuodelta 1907. Kyseisen kaavan katuverkko on säilynyt lukuun ottamatta Pellavatehtaankadun katkaisua paloaseman takana, Huhtimäenkadun jatkeen liittämistä Johanneksen koulun tonttiin ja Erkkilänaukeen muuttamista päiväkodin leikkipihaksi. Asemakaavamuutoksessa Palokunnankadun jatkeeksi on osoitettu aukio, joka mahdollistaa kulkemisen Lapintieltä Pellavatehtaankadulle. Ratkaisu palauttaa katuyhteyden ja alueen tilallisen rakenteen Sonckin kaavaratkaisua vastaavaksi. Erkkilänaukee osoitetaan edelleen päiväkodin leikkipihaksi. Huhtimäenkadun jatke osoitetaan osaksi koulun tonttia nykytilanteen mukaisesti. Katuverkkoon ei osoiteta muutoksia.

Sonckin kaavassa hahmottuneista aukioista Pleikinniitynpuistikko osoitetaan puistona ja Rautatienkadun ja Siukolankadun risteyksen aukio katuna voimassa olevien kaavojen mukaisesti. Samoin katuna osoitetaan Vuorikadun ja Lapintien risteyksen pieni aukio. Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat tältä osin myönteisiä ja ne tukevat kaavahistoriaan perustuvan yhdyskuntarakenteen säilymistä sekä palautumista.

Sonckin kaavan ajatus kylästä kirkon ympärillä on kärsinyt etenkin rakentamisen mittakaavan kasvusta pitkin 1900-lukua. Kerroskorkeus kasvoi jo 1920-luvulla neljään kerrokseen tai jopa korkeammaksi, mutta kirkko hallitsi silti kaupunkikuvaa kohotessaan kaiken muun rakennuskannan ylle. Tavoiteltu rakenne – kirkko keskellä kylää – oli edelleen helposti hahmotettavissa joka puolelta tarkastelualuetta. 1900-luvun jälkipuoliskolla kirkon asemaa kaupunkikuvaa kaikkialla hallitsevana elementtinä on heikentänyt etenkin korkeiden lamellikerrostalojen rakentaminen Tuomiokirkonkadun ja Rautatienkadun varrelle. Asemakaavamuutos ei muuta tilannetta suhteessa toteutuneeseen rakenteeseen tai voimassa olevaan asemakaavaan. Kaava ei heikennä ajatusta Tuomiokirkosta keskellä kylää, vaan tukee sitä erilaisin olemassa olevalle matalalle rakennuskannalle osoitetuin suojelumerkinnöin. Kaavan yleismääräykissä ohjataan yleisten alueiden suunnittelua. Asemakaavamääräyksellä turvataan Sonckin asemakaavasta periytyvän katuverkon hierarkian säilyminen.

Juhannuskylän arvoiksi on tunnistettu myös rakennustekniikan ja arkkitehtuurin historia. Tuomiokirkon kansallisromantiikka ja kivirakenteet, jugend, ja 20-luvun klassismi ja niiden variaatiot asuinrakentamisessa. Alueella on lukuisten tunnettujen suunnittelijoiden suunnittelemia rakennuksia. Maakunnallisessa selvityksessä Juhannuskylän rakennuskulttuurin ydinalueisiin kuuluviksi katsotut rakennustekniikan ja arkkitehtuurin historiaa kuvastavat rakennukset on suojeltu asianmukaisin suojelumääräyksin. Voimassa olevissa asemakaavoissa osa näistä rakennuksista on osoitettu erilaisin suojelumerkinnöin (sr-2, sj-1), mutta osa kohteista on nykyisin vailla mitään suojelumääräyksiä. Asemakaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia rakentamisen perinteen säilymiseen ja jatkumiseen alueella.

Yhdistystoiminnan historiaan liittyy ulkotyöväenyhdistyksentalo eli elokuvateatteri Olympia, joka osoitetaan kaavassa asianmukaisella suojelumerkinnällä. Rakennuksen säilymisellä on positiivisia vaikutuksia yhdistystoiminnan historian säilymiseen alueella.

Seurakunnallinen historian osalta Juhannuskylän keskeisin arvo on RKY-alueella sijaitseva Tuomiokirkko. Alueella sijaitsee myös Metodistikirkko, joka on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Rakennus on kuitenkin kuntotutkimuksessa todettu korjauskelvottomaksi, jonka myötä se tullaan purkamaan. Asemakaava mahdollistaa tilalle uudisrakennuksen. Metodistikirkon purkaminen vähentää seurakunnallisen historian ilmenemistä alueella.

Juhannuskylän alueella on asutushistoriaan liittyviä arvoja, siellä on säilynyt 1900-luvun alkupuolen umpikortteleita. Alueella on myös rakentamisen perinteeseen liittyviä arvoja. Maakunnallisessa selvityksessä Juhannuskylän

rakennuskulttuurin ydinalueisiin on katsottu kuuluvan useita asuin- ja liikekerrostaloja sekä useita rivitaloja ja pienkerrostaloja. Osaa näistä kohteista koskee voimassa olevissa asemakaavoissa kaupunkikuvallinen suojelu, mutta suurin osa kohteista on nykyisin vailla mitään suojelumääräyksiä. Asemakaavassa asutushistorialliset kohteet on huomioitu asianmukaisin suojelumääräyksin sr-55, sr-61, srp-5, millä on positiivisia vaikutuksia asutushistorian säilymiseen alueella. Asemakaavan yleismääräyksissä ohjataan huomioimaan kaupunginosan rakennusperintö uudisrakentamisen yhteydessä. Määräys turvaa alueen rakennusperinteen jatkuvuuden myös tulevaisuudessa. Asemakaavalla on positiivisia vaikutuksia rakentamisen perinteen säilymiseen ja jatkumiseen alueella.

Juhannuskylän on tunnistettu ilmentävän 1900-luvun alkupuolen tamperelaista kaupunkikuvaa sekä keskustan laajentumista itään. Asemakaavassa osoitetaan asianmukaisin suojelumääräyksin alueen 1900-luvun alkupuoliskon rakennuskanta. Suojelumääräykset ja kaavan yleismääräykset turvaavat alueen kaupunkikuvan säilymisen nykyisellään.

Lapintie 4:n, palolaitoksen laajennusosan, Satakunnankatu 10:n ja Johanneksen koulutalon laajennusosien kohdille mahdollistettu uudisrakentaminen vaikuttaa katunäkymiin ja katujen päätteisiin alueella. Voimakkaimmin uudistuu Palokunnankatu, johon muodostuu, osin palautettu ja osin kokonaan uusi katutila, jonka myötä avautuu uusia katunäkymiä. Korttelin 149 reuna jäsentyy uudella tavalla, asemakaavan myötä 4-6 kerroksiset rakennukset rytmittävät korttelinreunaa Lapintieltä Pellavatehtaankadulle. Kaavaa varten tehdyissä selvityksissä osoitetut tärkeät näkymien päätteet – tuomiokirkko, paloasema, entinen osuusliike Voiman talo, Karhu-apteekki, Tuomisen kivimuuri ja Tammerkosken koulu – on kaikki osoitettu asianmukaisin suojelumerkinnöin.

Asemakaava mahdollistaa Johanneksen koulutalon kiinteistön luoteiskulmassa olevan yksikerroksisen rakennuksen korvaamisen enintään kolmikerroksisella rakennuksella. Kolmikerroksinen rakennus sopeutuu lähiympäristön muun rakentamisen kerroskorkeuteen. Samalla kolmikerroksinen rakennus kuitenkin rajaa Erkkilänkatua pitkin kohti Tuomiokirkkoa avautuvaa näkymää nykyistä voimakkaammin. Tontin pohjoisreunaan osoitetaan melueste ja istutettava puurivi. Melueste muuttaa ja peittää näkymiä. Sen soveltuminen kaupunkikuvaan ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Nykyisten kookkaiden puiden korvaaminen taimilla muuttaa katunäkymää siksi aikaa, kun uudet puut kasvavat kookkaiksi.

Nykytilassa Tammerkosken koulun korttelia 158 kiertävät puurivit rajaavat voimakkaasti katunäkymää Rautatienkadun pohjoispäässä. Asemakaavassa puurivien säilyminen turvataan kaavamerkinnällä ja määräyksellä säilytettävästä puurivistä. Voimassa olevassa asemakaavassa puurivien

alueet on osoitettu istutettavina tontinosina. Kaavan yleismääräyksellä ohjataan yleisten alueiden suunnittelua. Niiden suunnittelussa on otettava huomioon niiden luonne osana kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta kaupunginosakokonaisuutta. Alueen pää- ja sivukatujen hierarkia on säilytettävä. Asemakaavaan täydennetyin istutuksia ja viherrakentamista koskevin merkinnöin on varmistettu, että pihojen viherrakenne osana katunäkymiä säilyy.

Alueella julkinen rakentaminen on toteutettu rakennus puistossa - periaatteella vastakohtana umpikortteleihin sijoitetulle asuinrakentamiselle. Tuomiokirkon ympärille osoitetaan historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä puisto, jonka kaavamääräys turvaa paitsi puiston arvot myös kirkon aseman puiston keskelle sijoittuvana rakennuksena.

3.8.3 Maankäytöltään merkittävästi muuttuvat kohteet

Asemakaavalla on vaikutuksia kaupunkikuvaan maankäytöltään muuttuvien kohteiden läheisyydessä. Kaupunkikuvallinen arvo muodostuu rakennusten suhteesta toisiinsa. Kaupunkikuvallista kokonaisuutta hallitsemalla on pyritty lopputilanteeseen, jossa olevien arvorakennusten historiallinen ja rakennustaiteellinen arvo on yhä helposti hahmotettavissa ja rakennuksen kaupunkikuvallinen rooli säilyy merkittävänä.

Olympiantalo, Satakunnankatu 10

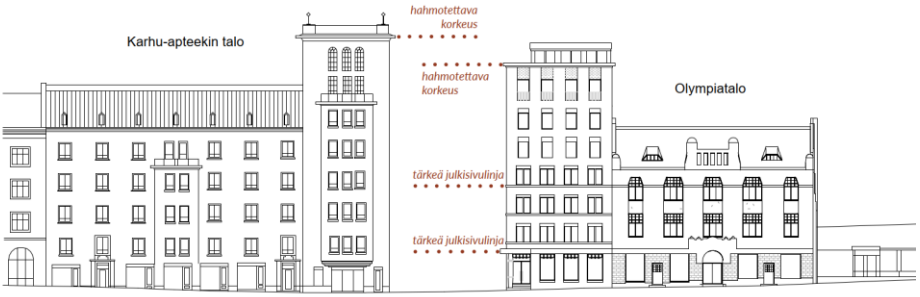
Maakunnallisesti arvokas Olympiantalo on osoitettu suojelumerkinnällä (sr-60), joka estää rakennuksen purkamisen ja edellyttää, että rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen julkisivujen tai kiinteän sisustuksen arvoja eikä muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta eikä kattomuotoa. Sisätilojen korjaustyöt tulee tehdä tilojen alkuperäinen tyyli säilyttäen, yksityiskohdat ja kiinteä sisustus rakentamisen yhteydessä entistäen. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia, mutta tilanjakoa ei saa oleellisesti muuttaa. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Ennen korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä edellytetään haettavaksi museoviranomaisen lausunto.

Asemakaava turvaa arvokkaan Olympiantalon arvot. Lisäksi tontilla mahdollistetaan 80-luvun rakennuksen korvaaminen seitsemänkerroksisena hahmottuvalla uudisosalla. Rakennuksen sovittautumista alueen ja samalla tontilla sijaitsevan Olympiantalon kulttuuriympäristöarvoihin on edellytetty kaavamääräyksin (sj-2, ym-12). Uudisosa on Olympiantaloa korkeampi ja nousee kaupunkikuvallisesti viereisen Karhuapteekin talon rinnalle, jääden kuitenkin sitä

matalammaksi. Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia Olympiantalon kaupunkikuvallisiin arvoihin.

Kuvaparissa vasemmalla nykytilanne (Google Street view) ja oikealla kaavaratkaisun havainnekuva (NOAN).

Uudisosan ja jugendosan välille muodostuu kontrasti, uudisosan noustessa vanhaa osaa korkeammaksi. Uudisosan korottamisen myötä uuden ja vanhan osan keskinäinen jatkuvuus muuttuu erityisesti korkeuden osalta ja uudistuva osa yhdistyy tulevaisuudessa jugend-osaa selkeämmin viereisen Karhuapteekintaloon. Muutos on näkyvä erityisesti Satakunnankadun suuntaan, katsottaessa mm. Ojakatua pitkin sekä Satakunnankatua länteen, missä uudisosa muodostaa taustan Olympiantalolle. Nykytilanteeseen verrattuna korotus vahvistaa uudisosan erottautumista jugend-osasta. Asemakaavamuutoksella on ohjattu uudisosaa siten, että vanhan uuden välistä kontrastia ei voimisteta esimerkiksi värien, materiaalien tai julkisivujäsentelyn osalta. Uudisosan ja jugend-osan keskinäistä yhtenäisyyttä ja osatekijöiden toistuvuutta edellytetään asemakaavalla muun muassa uudisosan julkisivumateriaalin osalta. Kivijalkakerros jatkuu uudisosassa saman korkuisena kuin jugend-osassa. Yhtenevä rapattu julkisivupinta vähentää kontrastisuutta uuden ja vanhan välillä. Vanhan osan monimuotoisempi julkisivu korostaa jugend-osan asemaa ja arvoa suhteessa korttelin uudempiin rakennuksiin. Asemakaavassa sovittautumista on ohjattu muun muassa katujulkisivun väritystä ja materiaalia ohjaavien määräyksien sekä arkkitehtuurin laatua ohjaavien määräysten avulla. Julkisivujen maantasokerroksen materiaalina sallitaan luonnonkivi tai laadukkaasti viimeistelty betoni ja muilta osin katujulkisivujen tulee olla paikalla muurattuja ja vaaleaksi rapattuja. Lisäksi uudisosan räystäslinja on kaavalla ohjattu ja ikkuna-aukotuksen vaihdoksilla tulee jatkaa Olympiantalon julkisivujäsentelyä. Määräysten avulla hallitaan liiallisen kontrastin syntymistä uudis- ja jugend-osien välille ja toisaalta lisätään kaupunkikuvallista jatkuvuutta nostamalla esiin toistuvuuksia, eroja ja yhtäläisyyksiä.



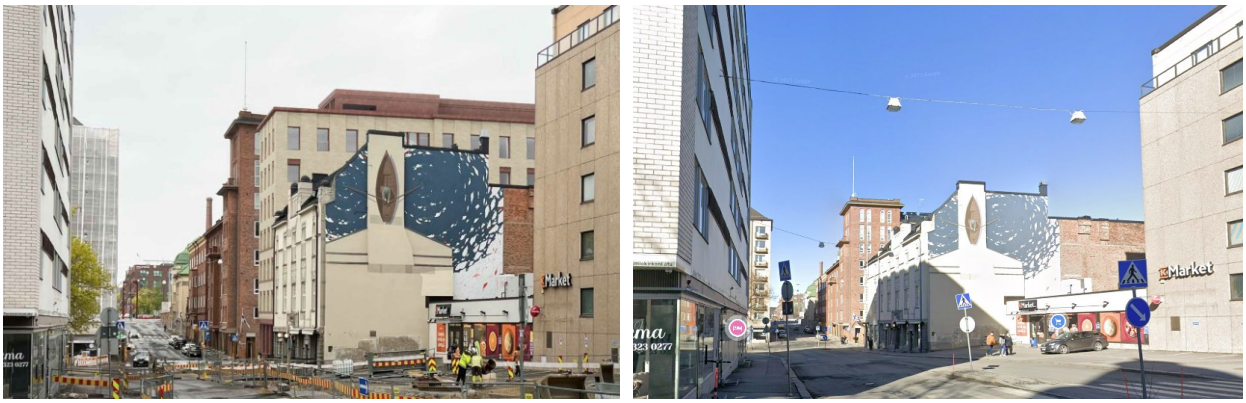
JULKISIVUN KAUPUNKIKUVALLISET SUUNNITTELUPERIAATTEET

Julkisivupiirroksessa on esitetty Satakunnankadulle muodostuva korttelijulkisivu. Satakunnankatu 10:n uudisosa jää matalammaksi kuin Karhuapteekintalo, mutta luo korttelijulkisivuun erottuvan päätyaiheen.

1900-luvun alussa rakennusten kokoa on ohjannut rakennusjärjestys, jossa puistokatujen varrella rakennukset saivat olla enintään 23 m korkeita. Kivirakennusten korkeus räystääseen sai olla 2,5 m enemmän kuin kadun leveys. Uudisosan korkeus maanpinnasta räystäslinjaan on 23,18 m. Satakunnankadun vanhempi rakennuskanta vaikuttaa toteutuneen puistokadun periaatteita noudattaen. Uudisosan korkeuden voidaan katsoa tältä osin sopeutuvan viereisten rakennusten rakentamisajankohdan periaatteisiin.

Aleksanterinkadulta etelään katsottaessa katunäkymä muuttuu. Osoitteessa Aleksanterinkatu 11 sijaitseva puutalo saa vierelleen korkean asuinkerrostalon. Katunäkymä peilautuu korttelin 148 kanssa, missä Karhuapteekintalo muodostaa korkean palomuurin matalamman puutalon jatkeeksi. Muutos olevaan tilanteeseen on merkittävä, mutta ei ainutlaatuinen Juhannuskylän alueella.

Havainnekuva Aleksanterinkadulta vasemmalla (NOAN), nykytilanne oikealla (Google Street View).



Havainnekuva Satakunnankadulta vasemmalla (NOAN), nykytilanne oikealla (Google Street View).

Lapintie 4

Palokunnankadun varrelle mahdollistetut uudisrakennukset muuttavat lähialueen katunäkymiä ja palolaitoksen taustaa. Muutoksen vaikutuksia on arvioitu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin RKY-alueita koskevan vaikutusten arvioinnin yhteydessä (luku 3.9.1).

Näkymä Kelloportinkadulta (Arco). Palokunnankatua pitkin avautuva vanha katuyhteys avaa näkymää Pellavatehtaankadulle saakka.

Lapintie 4:ssä sijaitseva vanha Osuusliike Voiman rakennuttama talo (Metodistikirkon talo) säilyy ja se on huomioitu suojelumerkinnällä. Voiman talon siipiosassa on kuntotutkimuksessa todettu kosteutta ja haitta-aineita, joiden kunnostaminen edellyttäisi rakennusosien mittavaa uudistamista. Tämän vuoksi siipiosaa ei ole esitetty kaavassa suojeltavaksi.

Vanhan rakennuksen rinnalle mahdollistetaan enintään kuusikerroksinen uudisrakennus. Uudisrakennuksen pääty tulee kohti Palokunnankatua, vanhan rakennuksen vierelle. Uudisrakennukselta edellytetään kaavamääräyksin sopeutumista alueen arvoihin ja sen kontrastisuutta vanhaan nähden on hallittu edellyttämällä, että rakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja ja vaaleaksi rapattuja. Uudisrakennus on suojeltavaa rakennusta korkeampi. Uudisrakennuksen massaa on kevennetty yläosasta määrittämällä tarkka räystäslinja sekä edellyttämällä, että sen yläpuolelle sijoittuva ylin kerros tulee sisäpihan ja kadun puolella viistetyn kattopinnan alle.

Uudisrakennus vaikuttaa vanhan Voiman talon rooliin kaupunkikuvassa. Kaupunkirakenne tiivistyy ja Voiman talo asettuu osaksi Palokunnankadulle avautuvaa korttelijulkisivua. Voiman talo ja uudisosa on suunnattu siten, että niiden päädyt osoittavat Palokunnan kadulle. Uudisosan ulottuvuuksia hallitsemalla on edellytetty, ettei uudisosa jätä vanhaa rakennusta alisteiseksi.

Paikalta purettavalla Metodistikirkolla on tunnistettu kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksen korjaaminen edellyttäisi laajoja purku- ja uudelleenrakennustoimenpiteitä, jolloin rakennus ei säilyisi nykyisenlaisena. Kuntotutkimus suosittaa, että rakennus on tarkoituksenmukaista purkaa, koska vauriot ovat poikkeuksellisen laajoja.

Havainnekuva vasemmalla näyttää kaavan mahdollistaman viitesuunnitelmaratkaisun (Arco), oikealla nykytilan kuva (Google Street view).

Uusi hotelli, Palokunnankatu 7

Palolaitoksen 1980-luvun laajennusosalla ei ole kulttuuriympäristöarvoja. Asemakaavalla paikalle mahdollistettava uudisrakennus muuttaa alueen kaupunkikuvaa erityisesti Pellavatehtaankadun varrella sekä katunäkymässä Lapintieltä Palokunnankatua pitkin.

Pellavatehtaankatu nousee noin 3 metriä Satakunnankadulta kohti Erkkilänaukeeta, oleva rakennuskanta on 1-4 kerroksista. Uusi hotellirakennus on viisikerroksinen, mutta ylin kerros tulee viistetyn kattopinnan alle. Uusi hotellirakennus luo Pellavatehtaankadulle

tiiviimmän katutilan. Hotellirakennuksen korkeus poikkeaa viereisistä rakennuksista, mutta sovittautuu kuitenkin lähiympäristön rakennuskannan korkeuksiin. Maastonmuodon korkovaihtelut sekä kerrosluvuiltaan monimuotoinen kaupunkirakenne on tunnusomainen Juhannuskylälle. Hotellirakennuksen edustalle kaavalla osoitettu Wivi Lönnin aukio ja yhteys Palokunnanakatua pitkin avaa kaupunkitilaa ja jatkaa jo Soncin kaavassa esitettyjä periaatteita kaarevien katujen, aukioiden ja päätenäkymien vaihtelevista tilasarjoista.

Havainnekuva Satakunnankadulta kohti Pellavatehtaankatua (HIMLA). Uusi hotellirakennus sekä Wivi Lönnin aukio muodostavat näkymäpäätteen etelästä katsottuna.

Havainnekuva Pellavatehtaankadulta (HIMLA). Näkymäpäätteenä on palolaitoksen torni. Uusi hotellirakennus muodostaa Pellavatehtaankadusta tiiviimmän, mutta viistetty ylin kerros pehmentää uudisrakennuksen suhdetta kadun toisella puolella sijaitsevaan asuinkerrostaloon.

3.9 Vaikutukset kulttuuriympäristöön – Kansallinen kaupunkipuisto

Keskuspaloasema ja Tuomiokirkonpuisto ovat osa Tampereen kansalliseen kaupunkipuiston rajausta, samoin kuin niitä yhdistävä katuverkko ja Erkkilänaukee. Kaavamääräys turvaa Tuomiokirkonpuiston säilymisen ja Erkkilänaukee osoitetaan osin katuna, osin leikki- ja oleskelualueeksi varattuna alueen osana korttelialueella. Kaavaratkaisu turvaa Erkkilänaukeen säilymisen avoimena. Aukion puurivin säilyttämiseen ohjaava kaavamerkintä tukee Erkkilänaukeen merkitystä osana kansallisen kaupunkipuiston viherrakennetta. Asemakaavamuutos mahdollistaa Pellavatehtaankadun ilmeen muuttamisen vihreämmäksi korostaen yhteyden roolia osana kansallista kaupunkipuistoa. Lisäksi kaavaratkaisussa osoitettu aukio Palokunnankadun ja Pellavatehtaankadun välillä tukee Tuomiokirkonpuiston liittymistä kansallisen kaupunkipuiston hakemuksessa esitettyyn viherrakenteeseen, avatessaan uuden suoremman reitin Tammerkosken rannalle. Reitin vehreyttä on turvattu osoittamalla paloaseman tontin pohjoiskulmassa oleva, Lapintien suuntainen puurivi säilytettävänä puurivinä.

3.10 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymiseen ja yritysvaikutukset

Asemakaavan vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ovat vähäiset. Alueella oleva liiketilan määrä ei ole vähenemässä. Yleisten rakennusten korttelialueita lukuun ottamatta kaikilla tonteilla sallitaan liike- ja toimistorakennusten rakentaminen (AL, ALY). Purettavan palolaitoksen lisäosan paikalle asemakaavassa on osoitettu Liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialue (KL-9), joka mahdollistaa uuden hotellin rakentamisen ja lisää näin keskusta-alueen hotelli- ja majoitustarjontaa. Uudisrakentaminen mahdollistaa alueelle toimivien ja nykyaikaisten liiketilojen rakentamisen.

Asemakaava mahdollistaa nykyisen yritystoiminnan, mutta myös sen monipuolistumisen alueella, mm. hotellin sijoittamisen alueelle. Yritysvaikutusten arviointi on kokonaisuudessaan kaavan liitteenä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 25.2.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.2. – 18.3.2021. Asemakaavamuutosta esiteltiin 25.2.2021 julkaistulla esittelyvideolla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia

sekä 9 mielipidettä. Kaikki palaute on koottu kaava-aineiston liitteenä olevaan palauteraporttiin.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 8.4.2021.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavatyössä sovitetaan yhteen alueen täydennysrakentamista ja kulttuuriympäristöarvojen suojelua koskevat tavoitteet.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheessa tutkittiin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia koko alueelle kulttuuriympäristöarvot sekä kaupunkikuva huomioiden. Jotkut alueen tonttien haltijoista halusivat esittää viitesuunnitelmaa tehokkaampaa rakentamista, näitä vaihtoehtoisia suunnitelmia tutkittiin kaavaluonnosvaihtoehdoissa.

Säilyvien rakennusten kohdalla todettiin tarpeelliseksi kerrosalojen tarkistaminen ja asemakaavallisen rakennusoikeuden päivittäminen vastaamaan nykytilaa.

Lisäksi tarkasteltiin koulujen piha-alueiden toimintojen sujuvoittamista ja viihtyisyyden parantamista tulevaisuuden tarpeiden varalle.

Suunnittelualueelle laadittiin liikenneselvitys sekä Pellavatehtaankadun, Erkkilänaukeen ja Juhannuskylänkadun yleissuunnitelma. Myös Pelastusaseman tontin ja koulujen liikenteestä sekä Vuorikadun ja Lapinkadun liittymästä laadittiin suunnitelmat valmisteluvaiheen aikana.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmisteltiin luonnosvaiheen palautteen pohjalta. Palautetta käsiteltiin yhdyskuntalautakunnassa 14.5.2024, pormestarin johtoryhmässä 4.6.2024 sekä kaupunginhallituksessa 24.6.2025. Kaupunginhallituksen käsittelyssä päätettiin toivomusponsi:

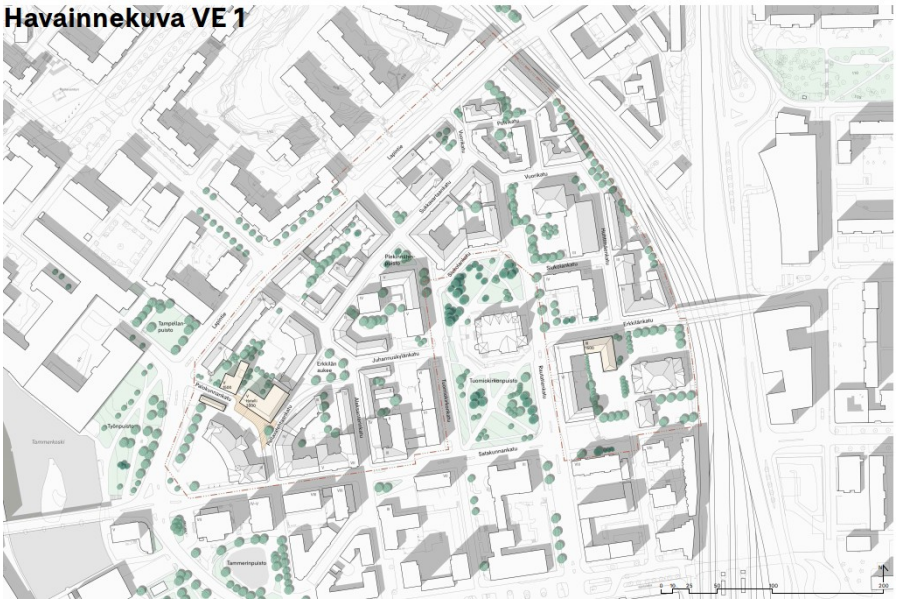
Kaupunginhallitus edellyttää, että Juhannuskylän asemakaavamuutoksen valmistelua jatketaan kolmannen eli uuden kaavaluonnoksen mukaan, jossa uutta rakennusoikeutta olisi 4000–5000 kerrosneliömetriä. Jatkovalmistelussa huomioidaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja yleinen täydennysrakentamisen vaikutus alueen arvoihin, sekä asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta saatu palaute.

Asemakaavaehdotus valmisteltiin luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta. Maankäytöltään muuttuvia kohtia asemakaavaehdotukseen tuli Lapintie 4:n tontille, palolaitoksen laajennusosan kohdalle Pellavatehtaankadulle, Satakunnankatu 10:n tontille sekä Johanneksen koulutalon tontille.

Kaavaratkaisua kehitettiin näiltä osin luonnosvaiheen palaute huomioiden. Lisäksi koko kaavaratkaisua täydennettiin kaavamerkintöjen osalta, kaavamuutoksen tavoitteena on myös päivittää ja ajantasaistaa voimassa olevaa asemakaavaa.

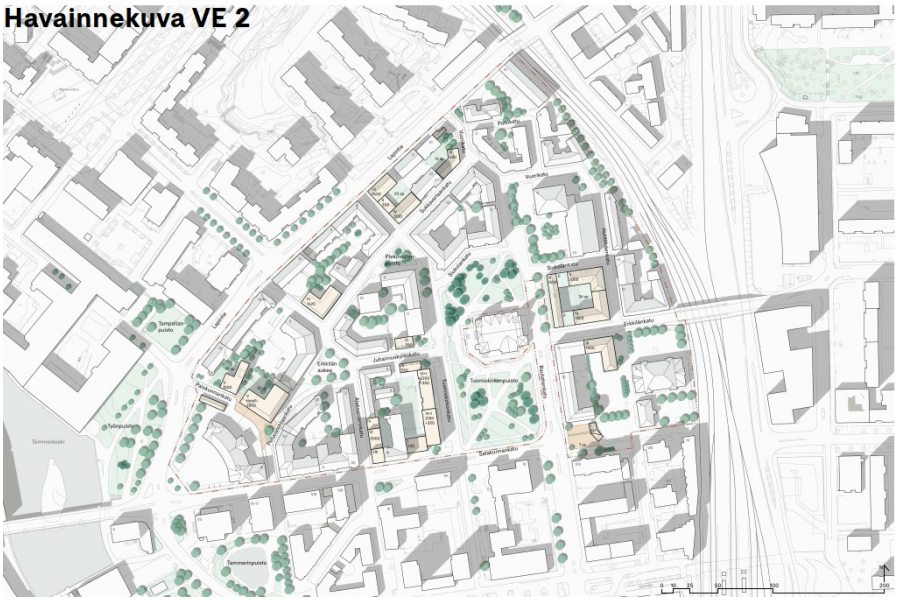
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan valmisteluvaiheessa laadittiin kaava-alueelle kaksi luonnosvaihtoehtoa.



Kaavan luonnosvaihtoehdon 1 havainnekuva, jossa muuttuvat kohteet on esitetty vaalean oranssilla.

Luonnosvaihtoehdossa 1 Pellavatehtaankadulta puhkaistaan katuyhteys Lapintielle. Tämän Palokunnankadun varrella palolaitoksen laajennusosan tilalle esitettiin hotellirakennusta. Lapintie 4:n tontilla Metodistikirkon ja asuin- ja liikerakennuksen siipiosan tilalle esitettiin uudisrakennus. Johanneksen koulutalon laajennusosa esitettiin luonnoksessa kolmikerroksisena nykyiseen yksikerroksiseen verrattuna.



Kaavan luonnosvaihtoehdon 2 havainnekuva, jossa muuttuvat kohteet on esitetty vaalean oranssilla.

Myös Luonnosvaihtoehdossa 2 Pellavatehtaankadulta puhkaistaan katuyhteys Lapintielle ja sen varrelle on esitetty uudisrakentamista Metodistikirkon ja palolaitoksen laajennusosan kohdalle. Vaihtoehtoa 1 vastaavalla tavalla Johanneksen koulutalon laajennusosa esitettiin luonnoksessa kolmikerroksisena nykyiseen yksikerroksiseen verrattuna.

Lisäksi luonnosvaihtoehdossa 2 esitettiin täydennysrakentamista seuraavasti:

- Satakukunnankadun päätteen pysäköintialueelle pieni paviljonkirakennus pysäköintialueen reunalle.
- Lapintie 16 tontilla esitettiin nykyisen rakennuksen korvaaminen tehokkaammalla, umpikorttelimaisella rakentamisella, jossa pysäköinti on sisäpihalla pihakannen alla. Rakennukset olivat II-VI kerroksisia.
- Lapintie 20 tontin täydennysrakentaminen Sukkavartaankadun varressa. Tontille esitettiin olevan rakennuksen lisäksi III kerroksinen rakennus.
- Tuomiokirkonkatu 10 tontille esitettiin kolmikerroksinen täydennysrakennus Juhannuskylänkadun varteen.
- Tuomiokirkonkatu 12 tontille esitettiin kolmikerroksinen täydennysrakennus Juhannuskylänkadun varteen ja nykyisen rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella. Pysäköinti sijoitetaan koko pihan kattavan pihakannen alle

- Tuomiokirkonkatu 14 tontilla esitettiin nykyisen rakennuksen korottaminen sekä liikesiiven laajentaminen Satakunnankadulla tontin reunaan asti. Pysäköinti sijoitetaan koko pihan kattavan pihakannen alle.
- Rautatienkatu 7/Erkkilänkatu 7 tontilla esitettiin nykyisten rakennusten purkamisen ja korvaamisen tehokkaammalla, umpikorttelimaisella ratkaisulla, jossa rakennukset olivat II-V kerroksisia. Pysäköinti järjestetään sisäpihalla pihakannen alla.
- Satakunnankatu 10 tontilla esitettiin, että hotellirakennus on mahdollista korvata Satakunnankadun varressa kahdeksankerroksiseksi nousevalla rakennuksella. Olympian talo turvataan suojelumerkinnällä.
- Sukkavartaankatu 7 tontilla esitettiin, että nykyinen rakennus on mahdollista purkaa ja korvata IV kerroksisella uudisrakennuksella.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.2.-18.3.2021. Asemakaavamuutosta esiteltiin 25.2.2021 julkaistulla esittelyvideolla. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavanlaatijalle kysymyksiä, joihin julkaistiin vastaukset ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

Kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä oloa edelsi alueen taloyhtiöille järjestetty esittelytilaisuus, joka pidettiin 31.10.2023. Tilaisuudessa esiteltiin alustavasti valmisteluvaiheen materiaalia sekä kerrottiin kaavaprosessista. Tilaisuuden tarkoitus oli antaa alueen taloyhtiöille ennakkotietoa kaavatyöstä, että he voivat muodostaa kantansa esitettäviin kaavavaihtoehtoihin. Lisäksi taloyhtiöiden kanssa pidettiin erillispalavereita valmisteluvaiheen aikana.

Valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 18.1. - 8.2.2024. Valmisteluvaiheessa julkaistiin esittelyvideo kaupungin internetsivuilla sekä järjestettiin kaavoittajan vastaanotto, jossa osallisilla oli mahdollisuus tulla keskustelemaan nähtävillä olevasta aineistosta.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavaehdotuksen ja päätti sen julkisesta nähtäville asettamisesta 10.2.2026. Ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 12.2. - 16.3.2026. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin kaikille avoin yleisötilaisuus 19.2.2026. Yleisötilaisuuteen osallistui 17 henkilöä. Tilaisuuden aikana keskustelua herätti erityisesti Satakunnankatu 10:een suunniteltu uudisrakennus. Rakennusta pidettiin liian suurena ja sen vaikutuksia lähiympäristöön kielteisinä. Lisäksi keskusteltiin kaavan liikenteellisistä vaikutuksista, kuten pysäköintipaikkojen riittävyydestä.

Ehdotusvaiheen jälkeen ei katsottu tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvottelua.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaratkaisua on kehitetty kohti asetettuja tavoitteita viitesuunnitelmaa tarkentamalla huomioiden kaavaa varten laadituista selvityksistä saadut reunaehdot ja suositukset sekä aiempien kaavavaiheiden palaute.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.2.-18.3.2021. Asemakaavamuutosta esiteltiin 25.2.2021 julkaistulla esittelyvideolla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 9 mielipidettä. Palautteissa nousi esiin kulttuuriympäristön huomioiminen aluetta kehitettäessä. Palautteessa mainittiin, että voimassa oleva asemakaava on muun muassa suojelumerkintöjensä osalta vanhentunut ja toivotettiin tervetulleeksi uusiin selvityksiin perustuva kaavanpäivitystyö.

Maakuntamuseo toi palautteessaan esiin, että alueella sijaitsee kaksi 1500-luvun alun maakirjoissa mainittua ja keskiajalla perustettu historiallista kylänpaikkaa, Erkkilä ja Siukola. Erkkilän kylänpaikka sijaitsee paloaseman asfaltoidulla piha-alueella ja on määritelty Keskustan osayleiskaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa tuhoutuneeksi myöhemmän maankäytön seurauksena. Siukolan kylänpaikkaan maakuntamuseo teki tarkastuksen keväällä 2021, jonka myötä Siukolan kylänpaikka katsottiin myös tuhoutuneeksi.

Palautteen mukaan melu- ja ilmanlaatuolosuhteet tulee huomioida kaavatyössä. Palautteissa kiinnitettiin erityisesti huomiota rautatiemeluun. Lisäksi palauksissa tuotiin esiin liikenneympäristö kehittämistä turvallisemmaksi ja toivottiin muun muassa nopeuksien hidastamista.

Yksittäiset kiinteistöt toivat aloitusvaiheen palautteessa esiin omia tavoitteitaan liittyen kaavatyöhön. Osalla kiinteistöistä oli selkeitä tavoitteita täydennysrakentamiseen liittyen joko nykytilaa täydentävänä tai uudistavina ratkaisuina.

Aloitusvaiheen palaute on esitetty liitteenä olevassa palauteraportissa.

4.5.2 Valmisteluvaiheen palaute

Valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 18.1. - 8.2.2024. Valmisteluvaiheen aikana saatiin kymmenen lausuntoa ja 204 mielipidettä.

Pirkanmaan Pelastuslaitos korosti paloaseman toiminnan sujuvuutta ja turvallisuutta. Lausunnossa ehdotetaan henkilöautojen sisäänajoyhteyttä

Palokunnankadulta tai Wivi Lönnin aukiolta sekä nykyisten porttiyhteyksien säilyttämistä Pellavatehtaankadulta. Lisäksi esitetään piha-alueen aitaamista kulttuurihistorialliset näkökohdat huomioiden.

Tampereen kaupungin Viheralueet ja hulevedet -yksikkö totesi, että hulevesiselvitys on laadittu valmisteluvaiheessa ja sitä täydennetään ehdotusvaiheessa.

Kiinteistönmuodostus-yksikkö nosti esiin Siukolankadun epäjatkuvuuskohdan.

Pirkanmaan maakuntamuseo painotti kulttuuriympäristön arvojen huomioimista kaavassa. Lausunnossa arvioidaan kaavaluonnosten vaikutuksia rakennuskantaan, näkymiin ja suojelumerkintöihin. Maakuntamuseo pitää vaihtoehtoa 1 maltillisempana ja kulttuuriarvojen kannalta parempana, ja suhtautuu kriittisesti vaihtoehdon 2 laajempiin muutoksiin, kuten Sukkavartaankatu 7:n purkamiseen ja Olympian talon lisärakennuksen korvaamiseen. Yleisesti kiitettiin vaikutustenarvioinnin laatua ja muistutetaan Juhannuskylän nykyisen asemakaavan historiallisesta merkityksestä.

Tampereen kaupungin Terveydensuojelu ei esitä huomautuksia kaavan vaihtoehtotarkasteluun, mutta edellytti meluntorjuntasuunnitelmaa ja riittävää ilmanvaihtoa uudisrakentamisessa.

Tukes totesi, ettei kaavamuutokselle ole estettä, vaikka alue sijaitsee lähellä vaarallisten kemikaalien käsittelykohdetta.

Tampereen kaupungin Ympäristönsuojelu korosti viherkertoimen periaatteiden noudattamista ja autopaikkojen sijoittamista pihakannen alle, mikäli vaihtoehto 2 etenee.

Pirkanmaan ELY-keskus piti kaavan päivittämistä kulttuuriympäristön arvojen huomioimiseksi erittäin myönteisenä ja rakennuskieltoa tarkoituksenmukaisena. Lausunnossa arvostettiin vaihtoehtojen vertailua, mutta suhtauduttiin kriittisesti korkeisiin uudisrakennuksiin ja Tuomiokirkon ympäristön lamellitalojen korottamiseen. ELY-keskus katsoi, että vaihtoehto 1 tukee paremmin kulttuuriarvojen säilymistä. Lisäksi edellytettiin meluselvityksen päivitystä sekä hiilijalanjälkilaskelmaa.

Pirkanmaan maakuntaliitto näki kaavatyön tavoitteet linjassa maakuntakaavan kanssa ja korostaa Tuomiokirkon aseman huomioimista kaupunkikuvassa. Liitto piti täydennysrakentamista pääosin perusteltuna, mutta ilmaisee huolensa Sukkavartaankadun vanhan puutalon arvojen vaarantumisesta vaihtoehdossa 2. Lisäksi nostettiin esiin hotellirakennuksen ja viereisten rakennusten mittakaavaero sekä Satakunnankadun kaupunkikuvallisen kehittämisen tarve.

Väylävirasto edellytti melu-, runkomelu- ja tärinäselvityksiä sekä niiden pohjalta kaavamääräyksiä haittojen torjumiseksi. Lausunnossa muistutettiin melun ohjearvoista ja tärinärajoista sekä korostettiin hulevesien hallintaa ja Erkkilän ylikulkusillan uudistamisen huomioimista kaavoituksessa.

Kaupunkikuvatoimikunta katsoi, että alueen kehittäminen on mahdollista, kun kaupunkikuvallisuus ohjaa suunnittelua. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa mittakaavaa kunnioittaen ja välttää liian massiivisia ratkaisuja erityisesti Tuomiokirkon, paloaseman ja Olympian talon läheisyydessä. Kaavamääräyksiin suositellaan laadullisia ohjeita julkisivuista ja kattomuodoista sekä katutason liiketilojen sallimista.

Enemmistö mielipiteistä kannatti kaavaluonnosvaihtoehtoa 1 sekä olevien rakennusten suojelua. Palautteissa nousi esiin huoli vaihtoehdossa 2 esitetyn täydennysrakentamisen myötä häviävästä kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta rakennuskannasta sekä yleisesti täydennysrakentamisen vaikutuksista alueen arvoihin.

Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet on esitetty kaavan liitteenä olevassa palauteraportissa.

4.5.3 Ehdotusvaiheen palaute

Nähtävillä olon aikana saatiin neljä lausuntoa ja 26 muistutusta. Saatu palaute on koottu palauteraporttiin ja siihen on annettu kaupungin vastineet.

Lausunnot

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan kaava on edennyt kulttuuriympäristönäkökohtien ja niihin liittyvän vaikutusten arvioinnin osalta hyvään suuntaan. Palautteiden pohjalta Lupa- ja valvontavirasto ei nähnyt tarvetta viranomaisneuvottelulle.

Väylävirasto on tarkastellut asemakaavaehdotusta rautateiden näkökulmasta ja todennut, että kaavaehdotusta on täydennetty asianmukaisilla raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevilla selvityksillä ja määräyksillä. Väylävirasto katsoo, että kaavaehdotuksessa esitetyt ratkaisut ja määräykset huomioivat riittävällä tavalla rautatieliikenteestä aiheutuvat ympäristöhaitat. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Terveydensuojelu katsoi, että Juhannuskylän asemakaavamuutoksessa on huomioitu kaavamerkinnöin terveellisen elinympäristön edellytykset erityisesti rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun vuoksi. Kaavamääräystä, jonka mukaan rakentamisluvan yhteydessä on osoitettava sisätilojen asianmukaiset olosuhteet tärinän ja runkomelun

osalta, pidetään välttämättömänä ja oikeansuuntaisena. Terveydensuojelu painotti uudisrakennusten vaaleiden julkisivumateriaalien merkitystä lämpösaarekeilmiön hillitsemisessä sekä kaavan viherrakentamista koskevien ratkaisujen myönteisiä vaikutuksia. Kaavassa huomioitu pilaantuneen maaperän pima-merkintä nähdään tarpeellisena, jotta rakentamisen yhteydessä voidaan toteuttaa riittävät toimet terveyshaittojen ehkäisemiseksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoi, että muutos on mahdollinen ja sen vaikutukset on huomioitu riittävällä tavalla kaavan vaikutustenarvioinnissa. Juhannuskylän asemakaavaprosessissa on huomioitu kulttuuriympäristön arvot ja niiden vaaliminen pääsääntöisesti kiitettävällä tavalla. Kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun ansiosta Juhannuskylän maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot saavat asianmukaisen suojelun ja kaava toimii hyvänä pohjana alueen tulevaisuudelle ja kulttuuriympäristön arvoihin perustuvalle kehittämiselle. Maakuntamuseo katsoo, että asemakaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Pirkanmaan liitto ja Ympäristönsuojelu totesivat palautteissan, ettei ole tarvetta jättää erillistä lausuntoa.

Lausuntojen osalta kaavaehdotusta ei ollut tarvetta tarkentaa.

Osallispalaute

Osallispalautteissa suhtaudutaan asemakaavaehdotukseen kokonaisuutena pääosin kriittisesti, erityisesti Satakunnankatu 10:n täydennysrakentamisen osalta. Palautteissa tunnistetaan myös yksittäisiä myönteisiä piirteitä, mutta niiden katsotaan jäävän merkittävien haittojen varjoon.

Keskeisin ja laajimmin toistuva huoli kohdistuu Olympiataloon ja Satakunnankatu 10:een esitettyjen uudisrakennusten korkeuteen ja massoitteluun. Uudisrakennusta pidetään ympäristöönsä nähden liian korkeana, massiivisena ja kaupunkikuvaa rikkovana. Useissa palautteissa korostetaan Juhannuskylän kulttuurihistoriallista arvoa, alueen yhtenäistä mittakaavaa sekä Olympian talon, Karhuapteekin talon ja puutalokortteleiden asemaa osana valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Esitetty täydennysrakentaminen koetaan näihin arvoihin nähden ristiriitaisena. Laajalti esitetään, että rakennuskorkeutta tulisi madaltaa ja vaihtoehtoisia, paremmin ympäristöön sopeutuvia ratkaisuja tutkia ennen kaavan jatkokäsittelyä.

Merkittävä osa palautteista kyseenalaistaa TOAS-Pinjan purkamisen tarpeellisuuden. Purkamista pidetään puutteellisesti perusteltuna sekä kulttuurihistoriallisesta että ilmastopoliittisesta näkökulmasta. Useissa

lausunnoissa edellytetään, että ennen purkamisratkaisua tulee arvioida rakennuksen säilyttävää korjaamista ja vertailla vaihtoehtojen ympäristövaikutuksia. Nykyisen rakennuksen korvaamista esitettyä korkeammalla ja laajemmalla rakennusmassalla pidetään ylimitoitettuna.

Palautteissa tuodaan esiin varjostus-, melu- ja asumisviihtyvyyden heikkeneminen. Uudisrakennusten nähdään varjostavan pihoja ja asuntoja merkittävästi sekä heikentävän piha-alueiden valoisuutta ja kasvillisuuden elinolosuhteita. Erityistä huolta herättävät katto-oleskelualueet, saunat ja terassit, joiden arvioidaan lisäävän yöaikaista melua jo ennestään häiriöherkällä alueella. Myös hotellitoiminnan pelätään muuttavan Juhannuskylän luonnetta rauhallisesta asuinalueesta vilkkaammaksi ja levottomammaksi.

Osallispalautteen pohjalta Satakunnankatu 10:n viitesuunnitelmaa päivitettiin ja täydennettiin. Viitesuunnitelmassa tarkasteltiin, kuinka uudisosa voisi paremmin sopeutua arvoympäristöön. Aineistoon täydennettiin varjostusanalyysi sekä havainneaineistoa. Kaavaratkaisua ei tarkastettu uudisrakennuksen korkeuden osalta. Esitetyn korkuinen rakennus nähdään mahdollisena, koska lähiympäristössä Satakunnankadun varrella on nykytilassa useampia 7-8 kerroksisia rakennuksia. Kadun toisella puolella Karhu-apteekin talo (Aleksanterinkatu 8) ja Aleksanterinkatu 6 muodostavat vastaavan parin, jossa matala puutalo yhdistyy korkeaan kerrostaloon. Yleismääräyksiin lisättiin uudisrakentamista ohjaava määräys, joka edellyttää, että kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle. Näin varmistetaan, ettei rakentaminen nouse kaavassa esitettyjä kerroslukuja korkeammalle.

Useissa palautteissa kritisoidaan vaikutusten arvioinnin ja havainneaineiston puutteellisuutta. Kaavan aineistoa pidetään paikoin harhaanjohtavana tai vaikeasti hahmotettavana, ja esitetään, ettei kansalaisilla ole ollut riittäviä edellytyksiä arvioida kaavaehdotuksen todellisia vaikutuksia. Kaava-aineistoa täydennettiin saadun palautteen pohjalta, mukaan lukien selostuksen vaikutusten arviointi.

Toinen palautteessa esiin noussut keskeinen teema on pysäköintipaikkojen vähentäminen ja liikenteelliset vaikutukset. Osalliset kokevat alueen pysäköintitilanteen jo nykytilanteessa erittäin kuormittuneeksi ja katsovat, että kadunvarsipaikkojen vähentäminen sekä vähäinen tonttikohtainen pysäköinti johtaisivat kohtuuttomiin haittoihin erityisesti asukkaille ja lapsiperheille. Uudisrakentamisen ja hotellitoiminnan katsotaan lisäksi lisäävän liikennettä ja väärinpysäköintiä kapeilla kaduilla. Asemakaavamuutoksella ei ohjata kadun tarkempaa jäsentelyä, vaan se tehdään katusuunnitelmassa. Asemakaavamuutoksella ei voida vaikuttaa

virheellisesti pysäköityihin ajoneuvoihin. Satakunnankatu 10:ssä autoliikenteen määrän ei arvioida muuttuvan kaavamuutoksen myötä, viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa opiskelija-asuntojen lukumäärä säilyy liki samana ja tontilta löytyy olevia pysäköintipaikkoja enemmän kuin kaupungin pysäköintinormi edellyttää. Maantasokerroksessa on nykyisellään liiketilaa ja se on hyödynnettävissä myös jatkossa. Kaavan laatimisen hetkellä Satakunnankatu 10:n asukkailla ei ole asukaspysäköintilupia, vaan pysäköintitarpeet on ratkaistu tontilla. Tämä on lähtökohtana myös tulevassa tilanteessa.

Liikenneselvityksessä on tunnistettu olevien paikkojen määrä ja verrattu sitä kaavamuutoksen mukaiseen tilanteeseen. Tämän pohjalta on tultu johtopäätökseen, että pysäköintipaikkojen vähenemisen ei arvioida vaikeuttavan kohtuuttomasti nykyistä pysäköintitilannetta alueella, perustuen pysäköintitutkimuksessa saatuihin tietoihin nykyisten kadunvarsipysäköintipaikkojen käyttöasteesta. Lisäksi korvaavia pysäköintimahdollisuuksia löytyy pysäköintilaitoksista, jotka sijaitsevat Juhannuskylän alueen läheisyydessä kohtuullisen kävelymatkan päässä. Esitetyt katualueiden kehittämistoimenpiteet parantavat erityisesti jalankulkijoiden esteettömyyttä, viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Viihtyisyyden parantaminen tukee kaupungin tavoitetta kansallisesta kaupunkipuistosta, johon Jussinkylästä kuuluu Pellavatehtaankatu, Juhannuskylänkatu ja Tuomiokirkko puistoineen. Myös pyöräilyn sujuvuus alueella paranee. Näin ollen muun muassa alueelle olevien koulujen oppilaiden ja henkilökunnan sekä päiväkodin työntekijöiden ja asiakkaiden kävely- ja pyöräilyolosuhteet paranevat.

Tuomiokirkkoseurakunta toivoi palautteessaan, että Tuomiokirkonpuisto säilytettäisiin nimeämisen osalta ennallaan, yhtenäisenä kokonaisuutena. Kadunnimitoimikunta on esittänyt puiston pohjoisosan muuttamista Lotta Svärd puistoksi. Palaute on huomioitu siten, että Tuomiokirkonpuisto säilytetään kokonaisuudessaan Tuomiokirkonpuistona. Puiston sisälle on asemakaavassa rajattu Lotta Svärd aukio. Aukio on rajattu Lotta Svärd muistomerkin ympärille. Tällä tavoin säilytetään yhtenäinen puistoalue vanhalla nimellä, mutta täytetään myös muistomerkin paljastamisen yhteydessä asetettu tavoite nimetä muistomerkin ympäristö Lotta Svärdin mukaan.

4.5.4 Lapintie 4:n kaavaratkaisun tarkastaminen ehdotusvaiheen jälkeen

Lapintie 4:n osalta hakija toivoi kaavan mahdollistavan palveluasumisen. Asiasta saatiin Pirhan puoltava lausunto ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen. Puoltavan lausunnon myötä Lapintie 4:n kiinteistölle lisättiin palveluasumisen mahdollistava kaavamerkintä (palas-3). Uudisrakennuksen massaa tarkastettiin hakijan toiveesta kerrosta matalammaksi. Vanhan ja uuden osan yhdistävä nivelosa mahdollistettiin

ehdotuksesta poiketen viisikerroksisena, noin yhtä kerrosta korkeampana kuin rakennuksen nykyinen siipiosa. Lapintien ja Palokunnankadun kulmaukseen osoitettiin ohjeellinen pieni aukio (tym-7), joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen. Aukiolle osoitettiin myös istutettava puu merkintä. Tontilta poistettiin määräys, joka kieltää maanpäällisten autopaikkojen sijoittamisen. Tontille lisättiin määräys (1ap/palas3900), joka osoittaa, kuinka monta palveluasuntotilan kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Lisäksi Lapintie 4:n ja Lapintie 6:n rajalle osoitettiin kaavamerkintä rs-8, joka osoittaa rajan osan, jossa rajaseinään saadaan tehdä ikkunoita.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaratkaisuun tehtyjen tarkastuksien ei arvioitu aiheuttavan sellaisia vaikutuksia, jotka voisivat olla merkittäviä laajemmalle alueelle tai vaikuttavan yleiseen etuun. Palveluasumisen ei arvioida aiheuttavan tavanomaisesta asumisesta merkittävästi eroavia vaikutuksia. Uudisosan massoitteluratkaisuun tehdyt muutokset ovat kuitenkin viereisen naapurin kannalta olennaisia muutoksia ja tämän vuoksi heidät kuultiin erikseen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Lapintie 6:n taloyhtiön edustajien sekä Lapintie 4:n kaavamuutoksen hakijoiden kanssa pidettiin tapaaminen 14.8.2026. Tapaamisessa käytiin läpi kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Lapintie 4:n tontille tehdyt muutokset sekä kaavakartan että viitesuunnitelman osalta. Lapintie 6:n edustajia kuultiin virallisesti heidän pyynnöstään jo kokouksen aikana. Kuuleminen katsottiin toteutetuksi, eikä erillistä kuulemisaikaa nähty tarpeelliseksi. Lapintie 6:n edustajat antoivat muutokseen liittyen seuraavat kommentit:

- Rakennusaikaisista toimenpiteistä tulee sopia etukäteen.
- Mahdolliset vauriot ennallistetaan asianmukaisesti ja niiden määrä minimoidaan.
- Rakentamisvaihe tulee järjestää siten, että haitta naapurille pysyy mahdollisimman pienenä.

Todettiin, että kommentit tulevat huomioiduksi normaalissa rakentamislupakäsittelyssä ja naapurien välisessä sopimisessa, eikä niitä tarvitse huomioida asemakaavaratkaisussa.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia. Lista kaavan liiteaineistona olevista suunnitelmista ja selvityksistä on tämän kaavaselostuksen lopussa.

5.1 Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi

Selvityksessä käytiin läpi Juhannuskylän historiaa ja rakentumisen vaiheita ja esiteltiin alueen rakennukset, pihat sekä kadut aukiot ja puistot.

Selvityksessä tunnistettiin suunnittelualueelta neljä arvoaluetta: radanvarsi, sisäosan puukorttelit, Satakunnankadun puukorttelit ja Sukkavartaankadun umpikorttelit.

Selvityksen ja rakennusinventoinnin pohjalta luotiin arvio alueen arvoalueista sekä yksittäisten rakennuskohteiden arvoista ja säilyneisyydestä. Arvioinnin pohjalta on muodostettu kaavan suojelumerkintöjä. Arvioinnin tukena on käytetty myös yksittäisistä kohteista, mm. koulurakennuksista laadittuja rakennushistoriallisia selvityksiä.

5.2 Maisemahistoriallinen selvitys Tampereen Tuomiokirkonpuistosta

Tuomiokirkonpuiston maisemahistoriallisessa selvityksessä esitetään puiston historiaa ja nykytila sekä pohditaan puiston sekä Tuomiokirkon asemaa muuttuvassa kaupunkirakenteessa. Selvityksessä todetaan puistolla olevan useita päällekkäisiä kulttuuriympäristöarvoja. Puisto on myös herkkä muutoksille, paitsi puistossa tapahtuville myös ympäristön kaupunkikuvallisille muutoksille. Alueen herkkyyttä tulee tarkastella kokonaisuutena niin pienien kuin suurempienkin muutosten suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä. Puiston asemakaavalliselle suojelumerkinnälle todetaan olevan perusteita.

5.3 Erkkilänaukeen ja Pellavatehtaankadun sekä Juhannuskylänkadun yleissuunnitelma

Erkkilänaukeeta, Pellavantehtaankatua, Juhannuskylänkatua sekä Palokunnankatua koskeva yleissuunnitelma laadittiin kaavan luonnosvaiheessa. Lisäksi yleissuunnitelma-alueen kautta kulkeva reitti on osa kansallista kaupunkipuistoa. Suunnitelmassa on esitetty, miten jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita voidaan kyseisillä kaduilla parantaa. Lisäksi tutkittiin, miten kaduille voisi lisätä katuvihreää.

Katujärjestelyissä katuja on kavennettu ja niille on tehty tilaa katupuille ja lumensäilytykselle. Kadunvarren autopaikkoja on vähennetty jonkin verran pysäköintitarkastelun perusteella.

Hotellitontin pysäköintihalliin on tarkoitus ajaa Pellavatehtaankadun puolelta, hotellin huoltoliikenne ajatellaan toteutettavaksi Palokunnankadun puolelta.

Merkittävin muutos on nykyisen paloaseman lisäsiiven paikalle avattava katuyhteys Palokunnankadun ja Pellavatehtaankadun välille ja aukio, joka nimetään Wivi Lönnin aukioksi. Aukion keskelle osoitetaan paikka istutettavalle puulle, jolle on tarkoitus varata tilaa kasvaa tulevaksi mahtipuuksi.

Katusuunnitelman toteuttaminen on mahdollista, kun pelastuslaitoksen toiminta siirtyy pois lisäsiivestä.

5.4 Pihasuunnitelmat ja viherkerrointarkastelu

Pihasuunnitelmat ja viherkerrointarkastelu on laadittu niille tonteille, joille on viitesuunnitelmassa esitetty täydennysrakentamista sekä lisäksi Juhannuskylän koulun tonteille ja Pelastuslaitoksen tontille. Pihasuunnitelmissa on huolehdittu viherkertoimen toteutumisesta tonteilla.

Piha-alueiden nykytilasta on laadittu inventointi Juhannuskylän kulttuuriympäristöselvityksen yhteydessä.

Koulujen piha-alueille on laadittu pihasuunnitelmat ja tarkastettu, että viherkertoimen tavoitetaso täyttyy. Tämänhetkisen arvion mukaan Tammerkosken koulutalon perusparannus ajoittuu vuosille 2031-2033 ja Johanneksen koulutalon perusparannus vuosille 2033-2035. Perusparannuksen tarkoitus on säilyttää koulurakennusten ja pihojen toiminnallisuus ja laatutaso, tarpeettomia korjauksia perusparannuksissa ei tehdä, vaan kaikki toimiva ja hyvä kuntoinen säilytetään.

5.5 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesiselvitys, jossa kuvataan alueen nykytilanteen hulevesiolosuhteet ja -järjestelmä ja arvioidaan, millaisia toimia hulevesien hallinnalle voidaan alueella tehdä. Lisäksi on tehty hulevesisuunnitelma, jossa huomioidaan nykytilanteen lisäksi viitesuunnitelman esittämä täydennysrakentaminen.

Selvityksessä esitetään suunnittelualueelle kiinteistökohtaista hulevesien hallintaa. Asemakaavamuutoksessa alueelle tulee voimaan hulevesien viivytysmääräys, joka tulee huomioida tonteilla, joilla tehdään muutoksia. Juhannuskylän kortteleiden pihasuunnitelmissa on esitetty viherkerroinlaskelmat sekä hulevesien viivytystilatarve tonteilla.

Alueella on sekaviemäröintiä. Vähintäänkin rakennustöiden yhteydessä sekaviemäröinnistä tulisi päästä eroon. Koska ei ole tiedossa missä määrin ja milloin aluetta tullaan rakentamaan, ei ole vielä ollut mahdollista tehdä suunnitelmaa erillisen hulevesiviemäröinnin toteutuksesta.

5.6 Melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys

Osa Juhannuskylän rakennuksista sijoittuu melualueelle ja suureen osaan asuinrakennusten julkisivuista kohdistuu melutasoja, jotka ylittävät Tampereen kaupungin melulinjausten mukaiset ohjearvot. Lisäksi radan puoleisiin asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu melutasoja, jotka edellyttävät huoneistojen avautumista myös hiljaiselle puolelle.

Juhannuskylän sisäosien asuinkortteleiden piha-alueilla melutasot ovat suhteellisen pieniä ja tieliikenteen päivä- ja yöaikaiset melutasot alittavat ohjearvojen mukaiset melutasot. Poikkeuksena on Huhtimäenkadun

varrella olevan asuinkorttelin 160 pihat, jossa raideliikenne aiheuttaa melutason ohjearvon ylittymisen.

Polvikadun asuinkortteliin on laadittu erillinen meluselvitys ja meluntorjunnan suunnittelu (WSP 12.5.2022), jossa todetaan rautatien välittömässä läheisyydessä sijaitsevan asuinrakennuksen olevan alttiina raideliikenteen aiheuttamalle runkomelulle, tärinälle sekä ilmaäänille. Selvityksessä tutkittiin toimenpiteitä melulta suojautumiseen: Melumuurin toteuttaminen asuinrakennuksen ja radan väliin todetaan selvityksessä erittäin haastavaksi toteuttaa, mutta rakennuksen radan puoleisten ikkunoiden uusimisella voitaisiin parantaa asuntojen meluolosuhteita.

Koulujen pihat ovat osin melualuetta. Johanneksen koulutalon pihaa voidaan suojata liikennemelulta meluestein. Selvitysten suosituksia on huomioitu asemakaavaratkaisussa.

Ehdotusvaiheessa laadittiin alueelle tärinä- ja runkomeluselvitys (WSP, 2025). Selvityksessä todettiin, että tärinä ei muodosta suunnittelualueelle haittaa. Selvityksessä kuitenkin tunnistettiin, että vilkkaasti liikennöity rataosuus ja tavarajunien suhteellisen suuri määrä lisäävät mahdollisen runkomeluhaitan todennäköisyyttä asemakaava-alueen itäreunalla sijaitsevissa rakennuksissa.

5.7 Liikenneselvitys ja pysäköintitarkastelu

Juhannuskylän liikenneselvityksessä on tutkittu alueen katuverkon nykytilaa ja esitetty kehittämismahdollisuuksia sekä alueen kytkeytymistä ympäröivään liikenneverkkoon. Pääpaino selvityksessä on esittää jalankulun ja pyöräilyn kehittämismahdollisuuksia sekä alueen pysäköintitilannetta.

Liikenneverkkoratkaisu säilyy alueella lähes nykyisellään. Esitetyt toimenpiteet katualueiden kehittämiseksi pyrkivät parantamaan etenkin jalankulkijoiden asemaa sekä pyöräilyn sujuvuutta alueella.

Pysäköintitarkastelun mukaan alueen kadunvarren pysäköintipaikat korttelikaduilla ovat osin vajaakäytössä. Postikadun ja Satakunnankadun päätteen pysäköintipaikoilla on enemmän käyttöä.

5.8 Liito-orava- ja lepakkoselvitykset

Liito-oravaselvitys tehtiin suunnittelualueelle keväällä 2021 ja raportti valmistui syyskuussa 2021. Selvitysalueelta ei löytynyt riittävän laajaa, liito-oravan elinpiiriksi soveltuvaa aluetta. Selvitysalueelle ei johda liito-oravalle soveltuvia kulkureittejä, joten liito-oravan löytyminen alueelta olisi ollut hyvin epätodennäköistä.

Lepakkoselvitys laadittiin suunnittelualueelle 2021 aikana; lepakkokartoitus toteutettiin kesä-elokuussa vuonna 2021 ja raportti valmistui syksyllä 2021.

Selvityksen mukaan lepakoiden esiintyminen alueella ei estä maankäytön muutoksia suunnittelualueella.

Selvitysten pohjalta ei ollut tarvetta osoittaa merkintöjä kaavakartalle liito-oravien tai lepakoiden osalta.

5.9 Kaavataloustarkastelu

Kaavan luonnosvaiheessa tehdyn kaavataloustarkastelun mukaan yleisten alueiden toteuttamisen välittömät kustannukset ovat arviolta 1 M€. Kustannukset tulevat katujen yleissuunnitelman toteutuksesta ja hulevesiviemärin siirrosta. Koulurakennusten perusparannusten (sisältäen pihatyöt, hulevesirakenteet ja melusuojauksen) kustannusten arvioidaan olevan 34 M€.

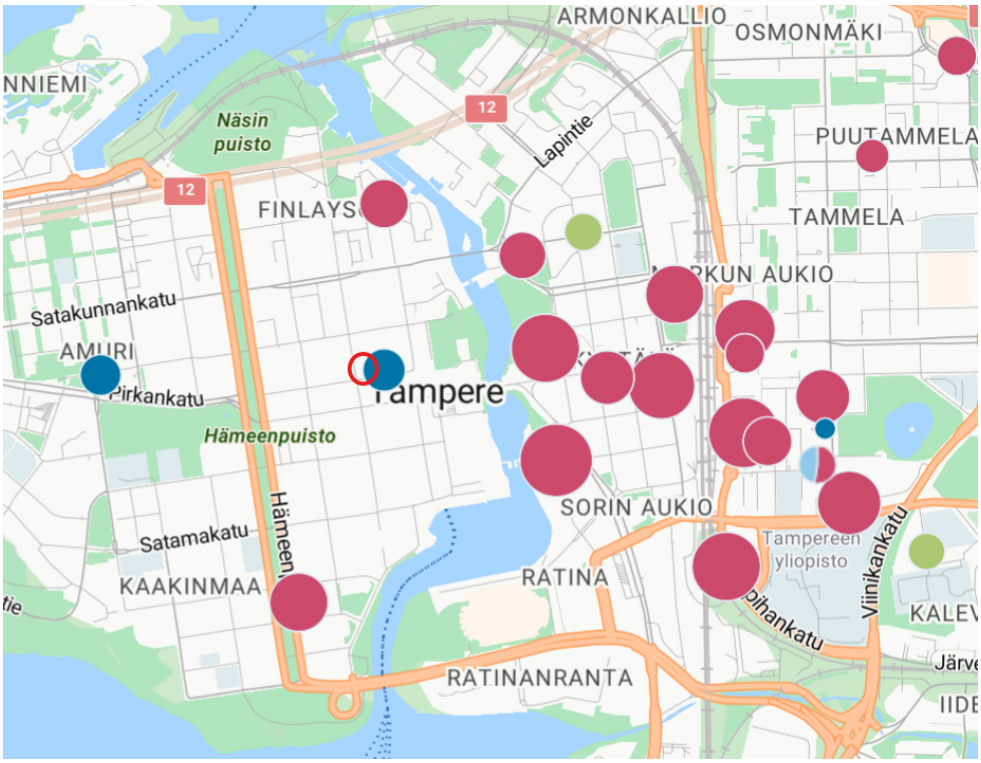
Tontinluovutuksesta voidaan odottaa tulevan tuottoa, mutta sitä ei ole vielä arvioitu.

5.10 Tampereen hotelliselvitys

Tampereen hotelliselvityksen mukaan kaupungissa on tarve uusille hotelleille. Alla olevasta kartasta on havaittavissa, että hotellit ovat keskittyneet voimakkaasti keskustan itäosaan.

Selvityksessä todetaan, että matkailu- ja tapahtuma-aloilla on merkittäviä aluetaloudellisia, imagollisia ja yhteisöllisiä vaikutuksia. Vuonna 2023 Tampereelle kohdistuva välitön matkailutulo oli matkailun tulo- ja työllisyystutkimuksen mukaan 579 miljoonaa euroa. Tapahtumatutkimukset osoittavat, että yöpyvät tapahtumakävijät jättävät Tampereelle enemmän rahaa kuin päiväkävijät tai paikalliset tapahtumakävijät.

Merkittävä matkailu- ja tapahtumatoiminnan kehityksen mahdollistaja on riittävä ja monipuolinen majoituskapasiteetti. Vilkkaina aikoina Tampereella on todettu, että kysyntä ylittää tarjonnan ja hotellihuoneiden keskihinta on ajoittain kohonnut kestämättömälle tasolle.



Kartalla on esitetty Tampereen keskustan hotellien sijainnit. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä. Punaiset ovat hotelleja ja siniset huoneistohotelleja, vihreät kesähotelleja. Pallon suuruus viittaa kohteen hotellihuoneiden määrään.

Selvitys on katsottavissa kaupungin verkkosivuilla: Microsoft Power BI.

5.11 Kuntotutkimus

Metodistikirkko, Lapintie 4, kuntotutkimus (Rakennusterveystalo, 2022). Kuntotutkimuksessa todettiin, että rakennuksessa on käytetty riskirakenteita, joiden riskit ovat toteutuneet. Korjaaminen edellyttäisi laajoja purku- ja uudelleenrakennustoimenpiteitä, jolloin rakennus ei säilyisi nykyisenlaisena. Kuntotutkimus suosittaa, että rakennus on tarkoituksenmukaista purkaa, koska korjauksilla ei voida taata turvallisia sisäilmaolosuhteita eikä tiloilla ole käyttöä korjattunakaan.

5.12 Päästölaskenta

Asemakaavaehdotuksesta laadittiin päästölaskenta Planect työkalulla. Laskenta on kaava-aineiston liitteenä. Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 12960 tCO2e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 21 kg CO2e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt.
Hiilikädenjäljeksi per kem^2 arvioitiin 2 kgCO2e.

5.13 Muita asemakaavavalmistelussa hyödynnettyjä selvityksiä

Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö (2012)

Keskustan osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi (2014)

Arkeologisen inventoinnin mukaan alueella sijoittuu kaksi muinaiskylää, mutta ei tunnettuja säilyneitä arkeologisesti arvokkaita kohteita.

Juhannuskylän rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Haapasaari, 2019)

Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016

RKY 2020 – Katsaus Pirkanmaan valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen asema- ja yleiskaavatilanteesta.

Tampereen asemakeskus rautatieasema ja henkilöratapiha ympäristöineen: Alueen toiminnallinen kehittäminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Kaupunkikuva- ja kulttuuriympäristöselvitys sekä alustava vaikutusten arviointi, 2020

Tuomiokirkon muutoksensietokyvyn todetaan olevan sitä parempi, mitä kauempana kirkosta muutokset tapahtuvat. Samassa tarkastelussa on painotettu Tuomiokirkon hierarkkista asemaa ja tilallista eheyttä, joka on otettava huomioon alueen suunnittelussa. Selvityksessä esitetään Tuomiokirkon ympäristöön myös kahden korttelin laajuista suojavyöhykettä.

VAK-selvitykset

Viinikan järjestelypihan riskianalyysi VAK-kuljetuksista sekä asemakaavamuutoksen 8640 yhteydessä laadittu Tampereen henkilöratapihan VAK-riskianalyysi ovat toimineet lähtötietona. Näiden pohjalta ei tunnistettu tarvetta laatia erillistä riskiselvitystä Juhannuskylän kaavatyön yhteydessä.

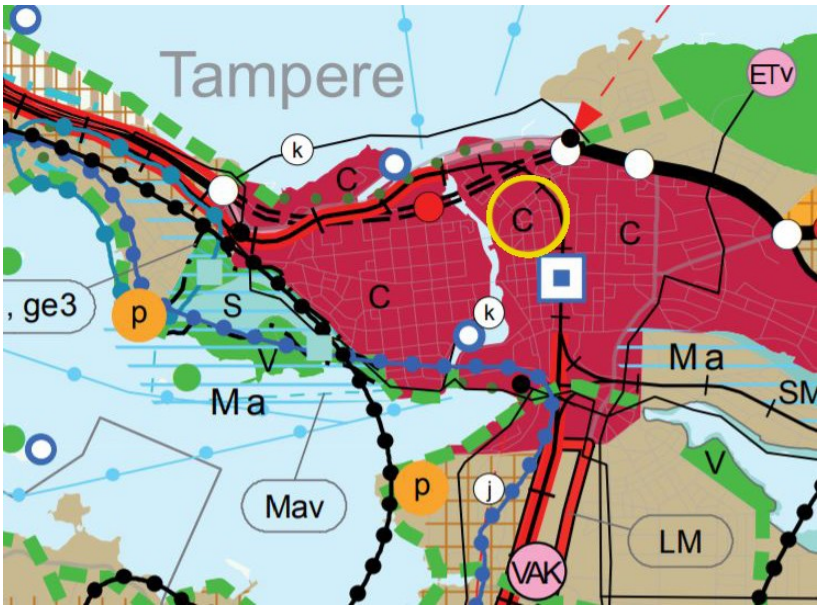
6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan keskustan strategisen osayleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

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.



Maakuntakaavaote, johon suunnittelualueen sijainti on osoitettu viitteellisesti keltaisella ympyrällä.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoiteta maakuntakaavalla.

Alue on osoitettu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeenä. Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Tampereen keskustan asemaa valtakunnallisesti merkittävänä kaupunkikeskuksena vahvistetaan. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Tammerkosken teollisuusmaisema alueelle. Juhannuskylän alueelle, suunnittelualueen rajauksen ulkopuolelle jää valtakunnallisesti merkittävä Tampereen tuomiokirkon rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että alueen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on

sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Juhannuskylä on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava on tullut voimaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 pykälän mukaisten kuulutusten myötä 16.6.2025. Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava täydentää ja muuttaa Pirkanmaalla voimassa olevaa Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Vaihemaakuntakaavasta on jätetty Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 9 valitusta. Hallinto-oikeus voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueen päivitetyssä suunnittelumääräyksessä edellytetään muun muassa:

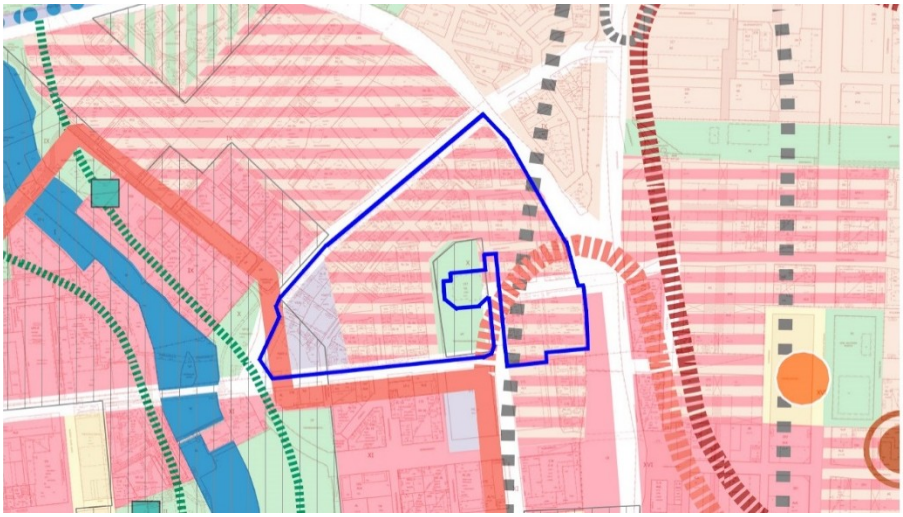
Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, lähivirkistys, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen. Alueella tulee vaalia kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

6.2 Yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava (hyväksytty 18.1.2016, kuulutettu voimaan 16.1.2019) sekä Keskustan strategisen osayleiskaavan vaiheittainen muutos (hyväksytty 19.5.2025, kuulutettu voimaan 8.7.2025).

Keskustan strategisen osayleiskaavan tavoitteena on mm. vahvistaa keskustan asemaa urbaanin asumisen paikkana, kasvattaa keskustan roolia työpaikkojen keskittymänä, edistää kestävää liikkumista, tehdä kaupunkitiloista eläviä, huolehtia viher- ja virkistysverkon jatkuvuudesta ja kaupunkikuvan korkeasta laatutasosta sekä ottaa rannat aktiiviseen

käyttöön. Yleiskaavassa keskustaan tavoitellaan asuntojen rakentamista noin 15 000 uudelle asukkaalle.



Ote Tampereen keskusten strategisen osayleiskaavan maankäyttöä koskevasta kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty kartalla sinisellä rajauksella.

Suunnittelualue on osoitettu pääosin asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneena alueena (raidallinen alue). Alueilla tavoitellaan keskustamaista kaupunkiympäristöä, mm. liike- ja palvelutiloja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin. Alueen länsiosa on osoitettu hallinnon ja palvelujen alueena (vaalean violetti alue). Alue varataan julkisia palveluja ja kulttuuripalveluita varten. Yksityisten palveluiden osuus voi olla julkisia palveluita suurempi. Alueille voidaan sijoittaa vähäisessä määrin myös kaupallisia palveluja ja asumista. Lisäksi Lapintie, Satakunnankatu, osa Rautatienkadusta ja Erkkilänkadusta on osoitettu liikennealueina (valkoinen alue). Merkinnällä on osoitettu keskustan henkilöautoliikenteen pääverkko ja rautatieliikenteen alueet.

Punaisella katkoviivalla on osoitettu ydinkeskustan laajenemisvyöhyke, joka koskee Rautatienkadun ja Erkkilänkadun kaakkoispuolelle jäävää suunnittelualueen osaa. Merkinnällä on osoitettu kansainvälistä, valtakunnallista ja alueellista saavutettavuutta hyödyntävä voimakkaan uudistumisen alue. Alueella sallitaan monipuolisen työn, kaupan, palveluiden, vapaa-ajan ja asumisen toiminnat. Alueen elävyyttä on vahvistettava luomalla alueelle uusia, laadukkaita julkisia tiloja, kehittämällä olevien torien ja aukioiden laatua ja viihtyisyyttä sekä varaamalla maantasossa katutilaan ja/tai julkiseen alueeseen liittyvät tilat aktiiviseen käyttöön kuten liike- ja palvelutiloiksi. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava ympäristön toimintojen välinen kytkeytyminen toisiinsa ja niiden sujuva saavutettavuus.

Suunnittelualue sijoittuu länsiosastaan ydinkeskustan kehittymisvyöhykkeelle (yhtenäinen punainen viiva). Alueella tulee

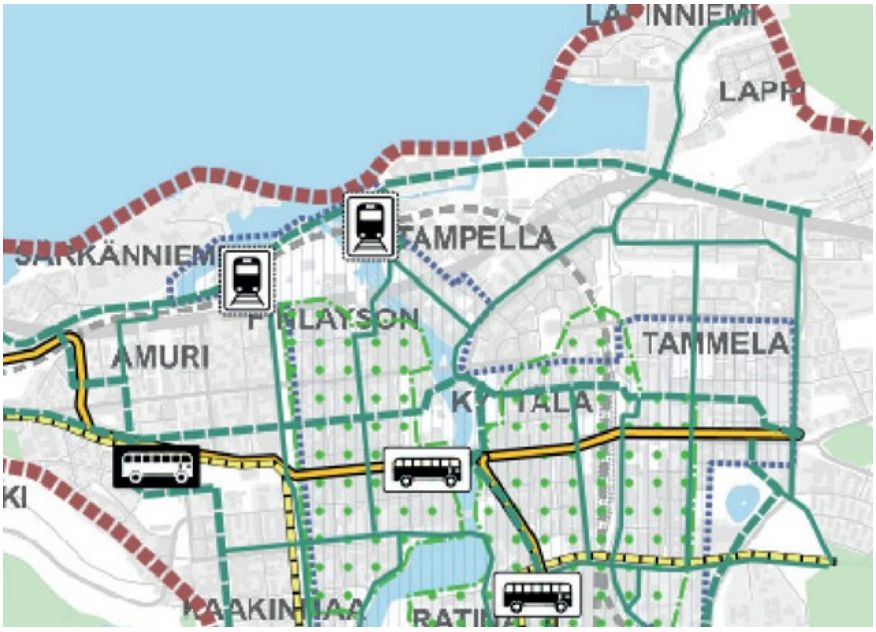
parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Alueella on tarjottava mahdollisuuksia ennakoimattomaan kohtaamiseen ja tapahtumien järjestämiseen. Tontteja kehitetään koko korttelia koskevien suunnitelmien avulla. Suunnitelmien tulee edistää monipuolisten liiketilojen tarjontaa lisärakentamisen ja sisäpihojen kehittämisen avulla. Toteutuksen tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia varaamalla katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön. Sisäpihojen liikekäytön lisääminen on sovitettava yhteen asumisen kanssa. Suunnitelmien yhteydessä on tutkittava asumisen lisäämistä ja toteutettava asumisen vaatimat ulko-oleskelutilat. Täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä julkiseen oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä ja korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan, ja suunnitelmissa tulee esittää kytkeytyminen ympäröivään jalankulkuverkkoon. Sisäpihat tulee osoittaa ensisijaisesti muuhun käyttöön kuin pysäköintiin ja alueen autopysäköinti tulee toteuttaa ensisijaisesti pysäköintilaitoksissa.

Harmaalla katkoviivalla on osoitettu korkean rakentamisen vyöhyke, joka koskee suunnittelualueen kaakkoisosaa. Korkean rakentamisen tulee parantaa lähiympäristön laatua. Korkealla rakentamisella tarkoitetaan yli 12-kerroksista rakentamista. Korkeaan rakentamiseen soveltuvat alueet on osoitettu korkean rakentamisen selvityksen mukaisesti radan varteen ja Amuriin (Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella, 2012). Rajaus on suuntaa antava. Maisemaan kohdistuvien muutosten vuoksi korkea rakentaminen edellyttää aina hyvää suunnittelua. Lähiympäristön laadun parantamista on korostettu kompensoimaan mm. korkean rakentamisen varjostavaa vaikutusta.

Keskuspaloasema sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Tammerkosken teollisuusmaiseman rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualue rajautuu Juhannuskylän keskellä sijaitsevaan Tampereen tuomiokirkon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueilla tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin. Asemakaavoituksen yhteydessä tapahtuvat oleelliset maankäytön muutokset tulee perustella ja käsitellä viranomaisneuvottelussa tai olemalla muutoin yhteydessä museoviranomaisiin ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen.

Juhannuskylän kaakkoisosa on osoitettu kaupunkivihreän kehittämisalueena: Puuston latvuspeitteisyyden ja kerroksellisen kasvillisuuden määrää on lisättävä ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää on pyrittävä lisäämään nykytilanteeseen verrattuna

rakennetuilla tonteilla ja yleisillä alueilla. Olemassa olevilla kansirakenteilla viherpeitteisyys voi toteutua kannelle istutettavana kasvillisuutena.



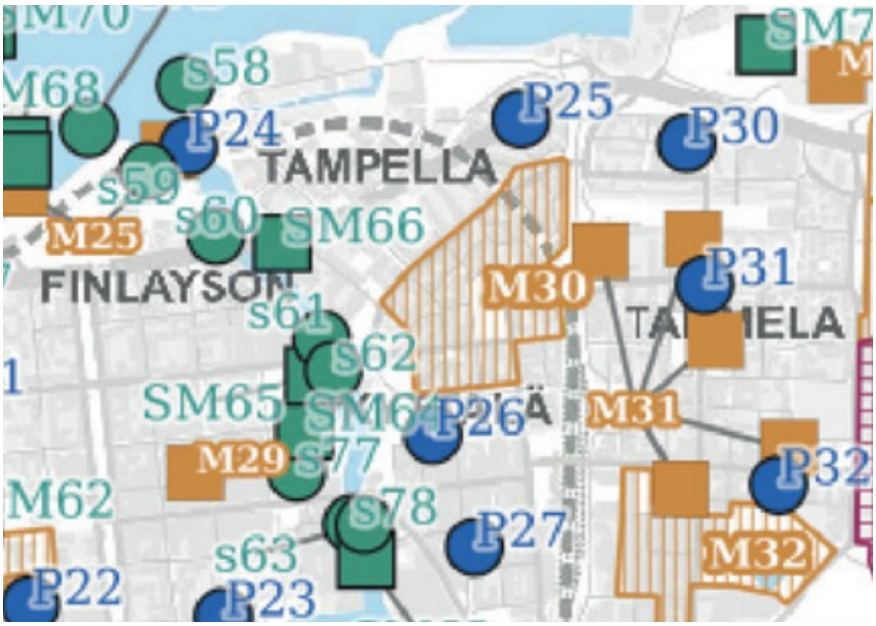
Vaiheyleiskaavan kartalla näkyy vihreällä pisterasterilla kaupunkivihreän kehittämisalue.

Juhannuskylän alueelle on osoitettu myös ekologinen yhteys: Ekologinen yhteys on merkittävä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden toimivuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon on turvattava.
Ekologinen yhteys on säilytettävä mahdollisimman leveänä ja kehitettävä kullekin yhteystyypille ominaisella tavalla. Ekologinen yhteys on tyypiltään puustoinen-, avoin- tai siniyhteys, tai näiden yhdistelmä. Tarkemman suunnittelun yhteydessä ratkaistaan ekologisen yhteyden täsmällinen sijainti ja leveys huomioiden arvokkaat luontokohteet sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Yhteyksiä kehitetään yhteyden tyypin mukaisesti kasvillisuudeltaan ja luonnon olosuhteiltaan mahdollisimman monimuotoisina ja ilmastonmuutokseen sopeutuvina. Puustoisia yhteyksiä on kehitettävä latvuspeitteisyydeltään yhtenäisiksi ja lajistoltaan monimuotoisiksi.
Ekologinen yhteys on turvattava maisemaa muuttavien maanrakennustöiden, puiden kaatojen tai muiden näihin verrattavien toimenpiteiden yhteydessä. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL128 §:ssä on säädetty.

Vaiheyleiskaavan kartalla näkyy vihreällä viivarasterilla ekologisen yhteyden merkintä.

Juhannuskylä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Selostuksessa kuvataan kohdetta seuraavasti: Juhannuskylä (M30) Ilmentää paikoin eheästi 1900-luvun alkupuolen tamperelaista kaupunkikuvaa, keskustan laajentumista itään. Tuomiokirkko monumenttina ja kokonaistaideteoksena, kaupungin dominanttina. Omaleimaisia katunäkymiä ja katujen päätteitä. Kirkot ja koulut erottuvat kaupunkikuvassa.



Vaiheyleiskaavan kartalla näkyy oranssilla viivarasterilla ja indeksinumerolla M30 maakunnallisesti arvokas Juhannuskylän kulttuuriympäristö.

Satakunnankatu lännestä Rautatienkatuun saakka sekä Lapintie on osoitettu keskustan kehänä. Kehän liikenteellinen toimivuus on turvattava kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa. Yhteydet maanalaiseen pysäköintiin rakennetaan kehän yhteyteen tai sen välittömään läheisyyteen. Rautatienkatu etelästä Erkkilänkatuun saakka sekä Erkkilänkatu ovat keskustan pääkatuja. Merkinnällä on osoitettu työ- ja asiointiliikenteen pääyhteys, jota koskevissa suunnitelmissa on huomioitava keskustan kehän sujuva saavutettavuus.

Lapintie on myös pyöräliikenteen alueellista pääreitistöä, jota kehitetään korkeatasoisena seudullisen pääreitistön ja keskeiset asutus-, työpaikka- ja palvelukeskittymät yhdistävänä verkkona. Alueellista pääreitistöä kehitetään nykyisten ja puuttuvien osuuksien osalta laadukkaina, sujuvina, nopeina, viihtyisinä ja turvallisina reitteinä, joilla jalankulku ja pyöräliikenne pääsääntöisesti erotellaan omille väylilleen. Pääreitistön kehittämismahdollisuudet, laatukriteerit, tarkempi sijainti ja yhteensovittaminen muun virkistyskäytön kanssa ratkaistaan jatkosuunnittelussa alueen ympäristöarvot huomioiden.

Keltaisella pistekatkoviivalla on osoitettu tärkeät jalankulkureitit. Lapintie, Satakunnankatu välillä Pellavatehtaankatu-Tuomiokirkonkatu, Pellavatehtaankadun ja Palokunnankujan kautta tuleva uusi yhteys Satakunnankadulta Lapintien suuntaan sekä Tuomiokirkonpuistosta Erkkilänsillalle on osoitettu kyseisellä merkinnällä.

Juhannuskylän koillisosaan on osoitettu keltaisella nuoliviivalla jalankulun yhteystarve. Yhteyden toteuttamisedellytykset on tutkittava tarkemmassa

suunnittelussa. Liikenneväylien ja vesistöjen kävelylle aiheuttamaa estevaikutusta on vähennettävä mahdollisuuksien mukaan.

Kartalla näkyy voimassa olevat liikennettä koskevat yleiskaavamerkinnät.

Lisäksi keskustan strategisessa osayleiskaavassa on annettu yleismääräyksiä:

Kulttuuriympäristö

Keskustan kehittäminen tukeutuu olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja kulttuuriarvoja vahvistetaan. Valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) ja muinaisjäännösten lisäksi tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologiset kulttuuriperintökohteet. Erityistä huomiota on kiinnitettävä teollisen Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja Tampereen maisemallisiin erityispiirteisiin.

Liikkuminen

Keskustaa kehitetään joukkoliikennekaupungin ytimenä ja Asemakeskusta sen solmukohtana. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee tukea kävelykaupungin kehittämistä luomalla rakennusten maantasokerroksista kaupunkikuvaltaan eläviä ja toteuttamalla julkiset, puolijulkiset ja puoliyksityiset tilat laadukkaasti. Keskustassa on sovellettava joukkoliikennettä ja kävelykeskustaa tukevia pysäköintiperiaatteita.

Infrastruktuuri ja ympäristönsuojelu

Järjestelyratapihasta aiheutuvat rajoitteet maankäytön kehittämiselle on otettava huomioon lähialueiden suunnittelussa erityisesti kaupunkiympäristön kehittämisvyöhykkeellä 3, selvitysalueella ja ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeen eteläosassa. Alueiden tarkemmassa

suunnittelussa tulee huomioida keskusta-alueen maanalainen rakentaminen. Maalämpökaivojen rakentaminen ei saa haitata tulevaa maanalaista maankäyttöä eikä infraverkkoa. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Tampereen hulevesiohjelman tavoitteita. Alueiden ja liikenteen suunnittelussa tulee vähentää melutasoa viher- ja virkistysalueilla, muissa julkisissa ulkotiloissa ja asuinkortteleiden ulko-oleskelualueilla sekä edistää ilmanlaadun parantumista.

Asuminen

Asuinkerrostalokortteleiden täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä ulko-oleskelutilojen vihreyttä ja vähennettävä maantasopysäköintiä. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä koko korttelin kokoisiksi sisäpihoiksi mahdollisuuksien mukaan. Täydennysrakentamisella on tuettava perheiden hakeutumista keskustaan esimerkiksi parantamalla ulko-oleskelutilojen turvallisuutta ja rakentamalla lasten leikkipaikkoja laadukkaasti. Asuntoalueilla on huomioitava lähivirkistysalueiden, –palveluiden ja –reittien riittävyys sekä saavutettavuus. Asemakaavoituksen yhteydessä on arvioitava, voidaanko edellä mainittuja tavoitteita toteuttaa parhaiten korttelin laajuisen suunnitelman avulla. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten maantasokerroksen kaupunkikuvalliseen elävyyteen. Keskustaan rakennettavan uuden asuntokannan tulee olla hallintamuodoiltaan ja hintatasoltaan monipuolista.

Lisäksi vaiheyleiskaavan yleismääräyksissä edellytetään mm. seuraavaa:

- Asumisen kortteleissa pysäköinti osoitetaan pääosin pysäköintilaitoksiin siten, että kortteleihin muodostuu mahdollisimman paljon maanvaraista pihaympäristöä. Viheralueille, tonteille, katualueille ja toreille on lisättävä kaupunkiluonnon monimuotoisuutta vahvistavaa monilajista puustoa ja kasvillisuutta.
- Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen ei saa vaikeuttaa maanalaisen huollon ja pysäköinnin järjestämistä.
- Yhtenäinen siniviherrakenne on turvattava ja lisättävä siniviherrakenteen luonnon monimuotoisuutta. Asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden määrän säilyminen ja hyvä saavutettavuus tulee turvata. Suunnittelussa tulee varmistaa alueiden kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon sekä säilyminen lähivirkistykseen soveltuvina, ääniympäristöltään miellyttävinä ja luonnon monimuotoisuutta tukevina ja lisäävinä alueina. Asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden laatua tulee kehittää. Nykyisillä toimitila-alueilla, jotka muuttuvat asumisen ja keskustatoimintojen alueiksi, viheralueiden määrää

tulee lisätä. Olemassa olevat katu-, kortteli- ja puistopuut on lähtökohtaisesti säilytettävä ja puiden määrää on pyrittävä lisäämään.

- Viheralueverkoston, ekologisen verkoston ja virkistysverkoston jatkuvuus, saavutettavuus ja toimivuus tulee turvata. Lähiluonnon monimuotoisuutta ja viheralueiden kestävyyttä tulee kehittää sekä ekosysteemipalveluiden tarjontaa vahvistaa. Viher- ja virkistysalueiden sekä rantojen saavutettavuutta kävellen, pyörällä ja julkisella liikenteellä tulee edistää.
- Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä tarve melu- ja ilmanlaatuselvityksille.
- Maankäyttöratkaisujen tulee edistää vesien hyvän tilan säilymistä tai saavuttamista. Hulevesien laadullista ja määrällistä hallintaa on kehitettävä. Hulevesien hallinta toteutetaan ensisijaisesti luonnonmukaisilla menetelmillä. Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava Tampereen kaupungin hulevesiohjelmassa esitettyä periaatejärjestystä: 1. Hulevesien muodostumista on ehkäistävä, 2. Hulevedet on hyödynnettävä syntypaikallaan, 3. Hulevedet on puhdistettava syntypaikallaan, 4. Hulevedet on viivytettävä syntypaikallaan, 5. Hulevedet on johdettava pois syntypaikaltaan viivyttävällä järjestelmällä ja 6. Hulevedet on johdettava pois syntypaikaltaan hulevesijärjestelmässä (hulevesiviemärit ja uomat) hulevesien hallinta-alueelle ennen vesistöön johtamista.
- Vyöhyke koostuu kantakaupungin tehokkaimmin rakennetusta asioinnin ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista yhdistäen Tampereen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi osaksi kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Hiilineutraalisuutta ja kestävää liikkumista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä. Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävellen saavutettavina keskittyminä. Vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

6.3 Asemakaava

Ajantasa-asemakaava, johon suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella viivalla. Ajantasa-asemakaava on tarkasteltavissa kaupungin karttapalvelussa.

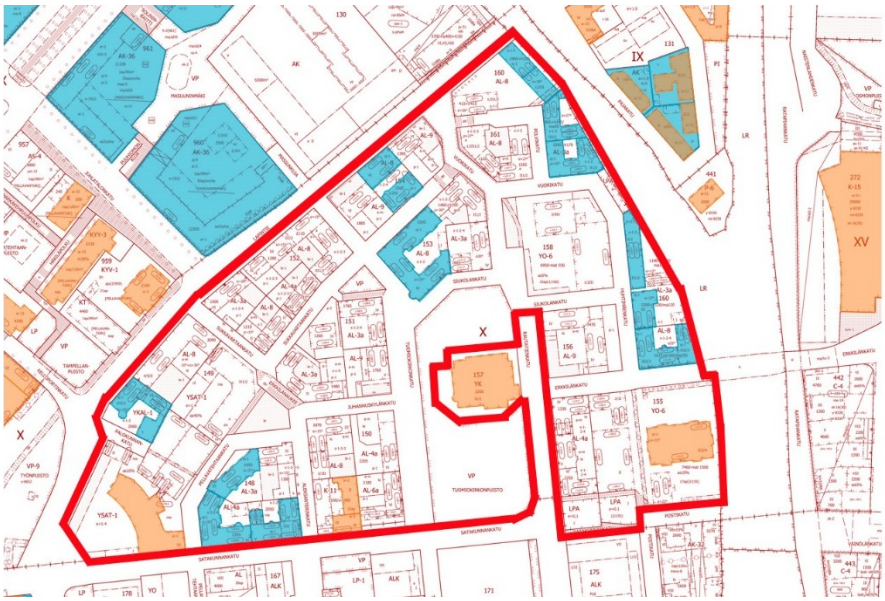
Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Suurin osa alueesta on asemakaavan nro 5787 alueella, joka on hyväksytty vuonna 1984. Asemakaavassa korttelit ovat pääosin osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Tammerkosken koulutalo on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Metodistikirkon talo on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena.

Juhannuskylän päiväkodin kiinteistöllä, Erkkilänaukeella ja osalla Pellavatehtaankatua on voimassa asemakaava nro 5315, joka on vahvistettu vuonna 1978. Kiinteistö on osoitettu sosiaalista toimintaa ja asumista palvelevien sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Erkkilänaukee on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi, joka on rakennettava oleskelu- ja leikkialueeksi.

Keskuspaloaseman ja sen laajennuksen alueella on voimassa asemakaava nro 5592, joka on vahvistettu vuonna 1980. Kiinteistö on osoitettu sosiaalista toimintaa ja asumista palvelevien sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi.

Johanneksen koulutalon kiinteistöllä on voimassa asemakaava nro 6987, joka on vahvistettu vuonna 1991. Alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Olympiantalon kiinteistöllä on voimassa asemakaava nro 6739, joka on vahvistunut vuonna 1989. Kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.



Ajantasa-asemakaavassa on esitetty asemakaavalla suojellut rakennukset. Kaupunkikuvallinen suojelu on esitetty sinisellä ja rakennussuojelu oranssilla alueella, aluerajaus punaisella viivalla.

6.4 Kaupungin strategiat ja keskustan kehittämisohjelma

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiselle ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi Tampereen strategian ”Tampereen strategia 2035 - Tekemisen kaupunki” 10.11.2025.

Strategian tavoitteina on mm. sovittaa yhteen kasvavan ja kestävän kaupungin haasteita keskittyen kasvun laatuun. 80 % asuinkerrosalasta kaavoitetaan joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin samoin kuin edistetään työpaikkojen sijoittumista samoille vyöhykkeille. Tampereen keskustan saavutettavuuden ja elinvoiman on tarkoitus parantua.

Tampereen keskustan kehittämisohjelma (2018–2030) on kaupungin näkemys keskustan kaupunki- ja toimintaympäristön tulevaisuudesta. Ohjelma käsittelee kaupunkirakennetta, kaupunkikuvaa, kaupunkielämää ja kaupunkikulttuuria. Se toteuttaa kaupunkistrategiaa sekä siihen perustuvia muita ohjelmia ja suunnitelmia. Kaupunginhallitus hyväksyi uusimman päivityksen 14.5.2018.

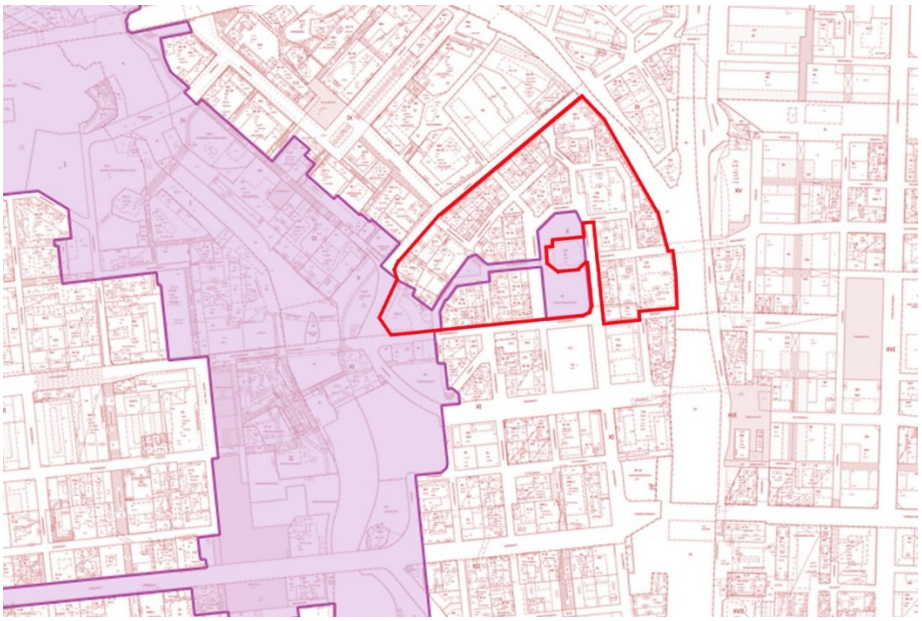
Kehittämislinjauksissa mainitaan rakennetun ympäristön täydentäminen ja tyhjien kohtien muuttaminen ihmisten aktiiviseen käyttöön ja rakennusmaaksi. Kiinteistönomistajia kannustetaan täydennysrakentamiseen ja julkisia ulkotieoja kehitetään kaupunkilaisten yhteisinä olohuoneina. Juhannuskylän suunnittelualueelle ei osu erillisiä kehittämisohjelman kehittämishankkeita.

6.5 Kansallinen kaupunkipuisto

Tampereen kaupunki on hakenut laajalle alueelle kansallisen kaupunkipuiston asemaa ympäristöministeriöltä keväällä 2025. Kaavan suunnittelualueesta osa kuuluu Tampereen kansallisen kaupunkipuiston alueelle. Kansallinen kaupunkipuisto on laaja aluekokonaisuus, jonka tarkoitus on yhdistää rakennettua kulttuuriympäristön ja kaupunkiluontoa. Kansalliseksi kaupunkipuistoksi rajattu alue perustuu Tampereen tarinaan historiallisena teollisuuskaupunkina järvien ja harjujen maiseman solmukohdassa. Alueen erityispiirteitä ovat tunnusomainen ja tunnistettava maisema sekä teollisuushistoria ja kaupunkirakenteen ajallinen kerroksellisuus.

Juhannuskylä on osa kaupunkipuiston keskustan osa-aluetta. Keskusta on keskeinen teollisuushistorian ja kaupunkihistorian alue sekä kansallisen kaupunkipuiston ydin, josta se laajentuu kansallisen kaupunkipuiston muihin osiin. Juhannuskylään liittyviä osa-alueen erityisiä arvoja ovat mm:

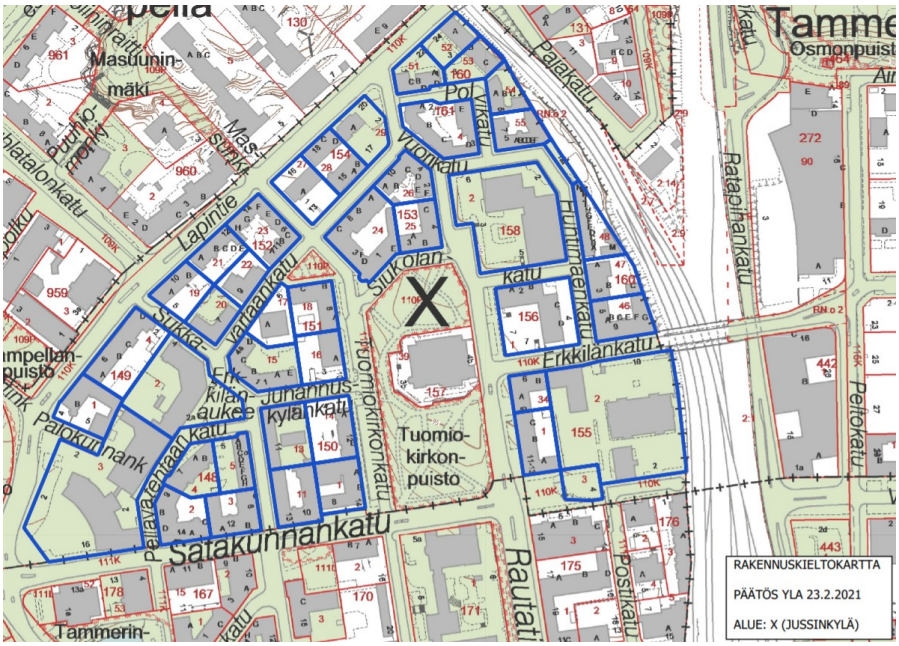
- Tammerkosken alueen ja sen teollisen kulttuuriympäristö siltoineen ja puistoineen maiseman solmukohtaan muodostunut Tampereen tarinan ydin
- Alueen arvokohteet, kuten Keskuspaloasema, vanha kauppaoppilaitos ja Tampereen tuomiokirkko, joka on 1900-luvun alun kansallisromantiikan arkkitehtuurin ja maalaustaiteen päämonumentteja Suomessa. Tuomiokirkolta avautuu näkymä Tammerkosken kansallismaisemaan. Tampereen tuomiokirkko on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.
- Asemakaavoituksen historia, keskeiset julkiset kaupunkitilat
- Kaupunkisuunnittelun historia, historiallisesti kerroksellinen kaupunkitila
- Virkistyskäyttö
- Kävelyn- ja pyöräilyn reitit



Kansallisen kaupunkipuiston esitetty rajaus (KH 7.12.2020 § 514). Kaava-alueen likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella.

6.6 Rakennuskielto

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 9.3.2021 asettaa Juhannuskylän alueelle rakennuskiellon 23.2.2023 saakka. Kieltoa on jatkettu kaksi kertaa yhdyskuntalautakunnan päätöksellä. Rakennuskielto on voimassa 23.02.2027 saakka.



Kartalla on esitetty kiinteistöt, joille yhdyskuntalautakunta on asettanut rakennuskiellon.

6.7 Sopimukset

Yksityisten maanomistajien osalta noudatetaan maankäyttösopimusmenettelyä, mikäli maanomistajan tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta kiinteistöllään. Alueidenkäyttölaki 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa. Menettelystä on kerrottu tarkemmin kaupungin Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa.

Maan vuokrasopimus tulee uusittavaksi kaavan saatua lainvoiman niissä tapauksissa, missä asemakaavamuutos muuttaa tontin rakennusoikeutta.

6.8 Tonttijako

Alueella on voimassa olevia tonttijakoja. Kaavalla on tarkoitus tehdä niihin muutoksia. Kiinteistöjen rajaa on tarkoitus muuttaa tontilla 149-3, josta paloasema erotetaan omaksi korttelikseen, osa muutetaan katualueeksi ja osa hotellitontiksi. Kiinteistön 148-4 rajausta muutetaan katualueen puolelta vastaamaan toteutunutta katujärjestelyä. Johanneksen koulutalon kiinteistön 155-2 ja katualueen välistä tonttirajaa muutetaan vastaamaan Erkkilänkadun katusuunnitelmaa. Kiinteistön 160-54 rajaus säilyy ennallaan, mutta kaavatontin raja muutetaan vastaamaan kiinteistöjakoa.

6.9 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavat viitesuunnitelma ja kaavakohtaiset havainnekuvamateriaalit sekä niihin liittyvät piha- ja hulevesisuunnitelmat ja viherkerrointarkastelut. Lisäksi katutilan ja liikenteen osalta on laadittu yleissuunnitelma alueen länsiosaan sekä pienempiä katusuunnitelmia.

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, tark. 2.2.2026

- Asemakaavakartta 15.1.2024, tark. 2.2.2026
- Asemakaavan seurantalomake
- Valmisteluvaiheen palauteraportti 9.1.2026
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio, 28.4.2021
- Havainnekuva, Tampereen kaupunki, 2026

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viite- ja pihasuunnitelma sekä viherkerrointarkastelu, Lapintie 4, Arco, 2025
- Viite- ja pihasuunnitelma, Satakunnankatu 10, NOAN ja Leuto Landscape, 2025
- Viitesuunnitelma, Palokunnankatu 7, HIMLA, 2025
- Valmisteluvaiheen viitesuunnitelma ja kaupunkikuvaselvitys, Inaro 2023
- Valmisteluvaiheen pihasuunnitelmat, viherkerroinlaskelma, Inaro, 2022
- Liikenneselvitys ja pysäköintitarkastelu, WSP, 2022
- Erkkilän aukeen ja Pellavatehtaankadun sekä Juhannuskylänkadun yleissuunnitelma, WSP, 2022
- Kerrosalaselvitys, LSV ja Tundra 2023
- Liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki, 2021
- Lepakkoselvitys, Sitowise, 2021
- Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi, Sitowise, 2021
- Maisemahistoriallinen selvitys Tampereen Tuomiokirkonpuistosta, Tampereen kaupunki, 2022
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Sitowise, 2022, päivitetty 2026
- Meluselvitys, WSP, 2022
- Runkomelu- ja tärinäselvitys, WSP, 2025
- Selvitys kaavataloudesta, Tampereen kaupunki, 2023
- Yritysvaikutusten arviointi, Tampereen kaupunki, 2025
- Päästölaskenta, Tampereen kaupunki, 2026