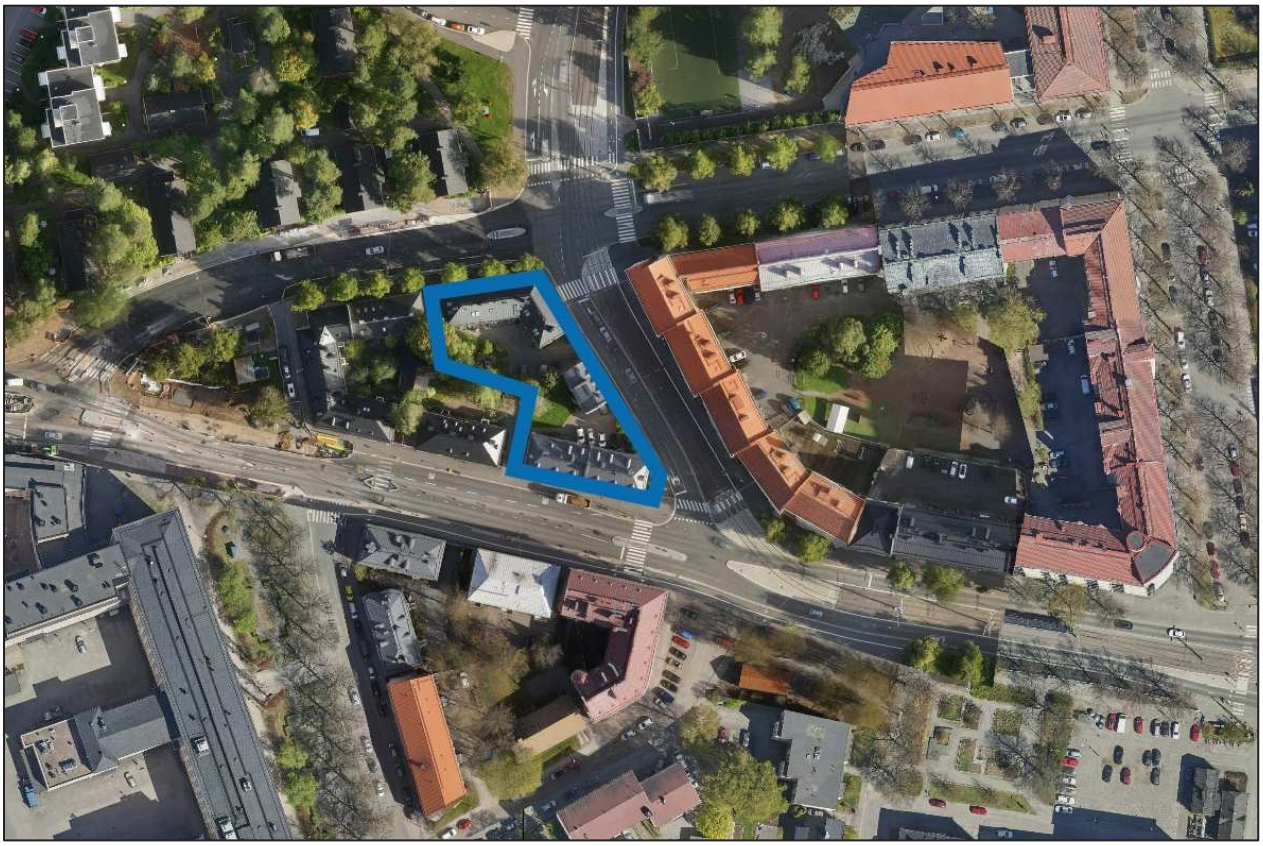
Amuri (V), Pirkankatu 20, Sepänkatu 12, rakennussuojelu

Vaiheasemakaavan selostus

3.9.2026, tark. 19.10.2026



Vaiheasemakaava nro **9026** **TRE:4219/10.02.01/2024**

Amuri (V), Pirkankatu 20, Sepänkatu 12, rakennussuojelu

VAIHEASEMAKAAVA NRO 9026

Vaiheasemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.9.2026 päivättyä ja 19.10.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 9026. Muutoksella tontin rakennusoikeus tarkistetaan ja rakennukset suojellaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vaiheasemakaava koskee:

Tampereen kaupungin V (Amuri) kaupunginosan korttelin 85 tontteja nro 69 ja 70.

Vaiheasemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin V (Amuri) kaupunginosan korttelin 85 tontti nro 69 ja 70.

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

TRE:4219/10.02.01/2024

Vireille tulo:

3.9.2026

Kaavan nimi ja tarkoitus

Amuri (V), Pirkankatu 20, Sepänkatu 12, rakennussuojelu. Vaiheasemakaava numero 9026.

1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemukset on jätetty 18.4.2025 ja 4.9.2024 tonttien vuokralaisten toimesta.

1.1 Vaiheasemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset olemassa olevien asuinrakennusten säilymiselle osoittamalla rakennuksille suojelumerkintä.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Vaiheasemakaava-alue

Vaiheasemakaava koskee Tampereen kaupungin Amurin (V) kaupunginosan korttelin 85 tontteja 69 ja 70. Suunnittelualue sijaitsee noin 1,2 km Keskustorilta länteen osoitteissa Sepänkatu 12 ja Pirkankatu 20.

Tontit ovat kaupungin omistuksessa. Tontin 69 (Sepänkatu 12) pinta-ala on 970 neliömetriä ja tontin 70 (Pirkankatu 20) pinta-ala on 946 neliömetriä (jatkossa m^2) (Facta-tietokanta). Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Satakunnankatuun, idässä Sepänkatuun, etelässä Pirkankatuun ja lännessä pienkerrostalotontteihin.

Tontilla 69 sijaitsee 1925 valmistunut puurakenteinen 1-kerroksinen asuinrakennus. Tontin rakennusoikeus on 620 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m^2). Tontin 70 eteläpuolella sijaitsee vuonna 1927 valmistunut puurakenteinen 2-kerroksinen asuinrakennus ja tontin pohjoispuolella sijaitsee vuonna 1927 valmistunut kivirakenteinen 2-kerroksinen asuinrakennus. Tontin 70 rakennusoikeus on 930 k-m^2.

Molemmilla tonteilla olemassa olevassa rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta.

Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on kaupunkimaista, pienipiirteistä ja suhteellisen puustoista kerrostaloaluetta. Alueen läheisyydessä on eri-ikäisiä 2–6-kerroksisia kerrostaloja. Suunnittelualueen korttelissa on useita saman aikakauden pienkerrostaloja.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen pihat rajautuvat naapuritonteista ja tiestä asuinrakennuksilla sekä puurakenteisella aidalla. Pihat ovat pysäköintipaikkojen ja kulkureittien osalta kivituhkapintaisia, muuten pääasiassa nurmipintaisia. Tontti laskee loivasti kohti itää. Tontin maaperässä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan prekvartäärisen kallioperän paljastumia. Ympäristö on pääosin rakennettua, piha-alueella on säilynyt vanhoja puita.

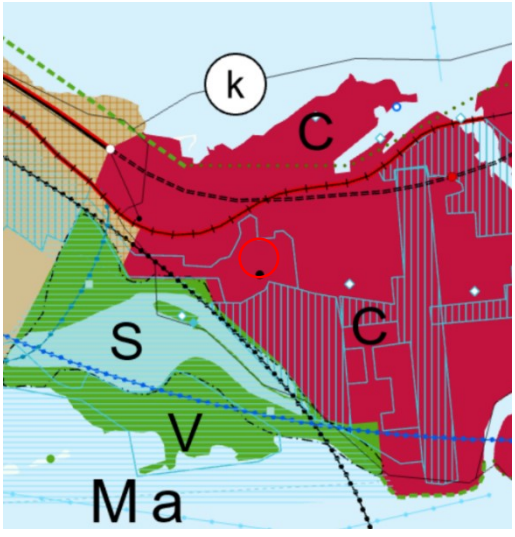
1.2.4 Palvelut

Tampereen seudun ammattiopisto, kansainvälinen koulu, yhteiskoulun lukio sekä lyseon lukio sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Amurissa, noin puolen kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussi- ja raitiotiepysäkit sijaitsevan Pirkankadulla Pyynikintorin laidalla reilun kahdensadan metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueelta.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 Maakuntakaava

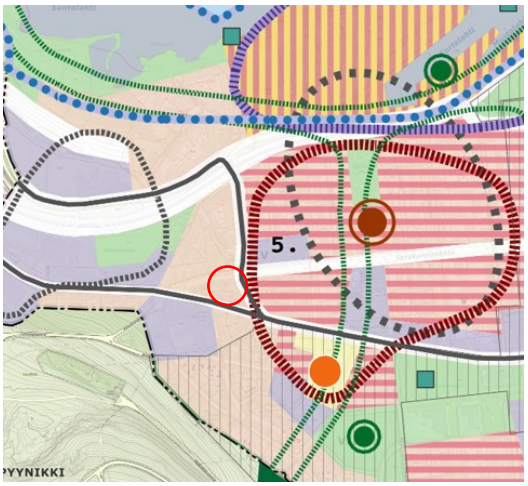
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Pirkankadun länsipää).



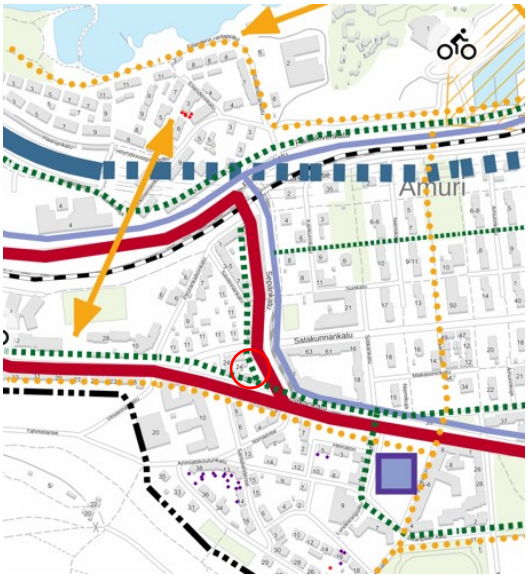
Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella ja se on osoitettu asuntoalueeksi. Liikennejärjestelmää kuvaavalla kartalla Pirkankatu ja Sepänkatu on osoitettu joukkoliikenteen laatukäytäväksi ja seudulliseksi pyöräilyn pääreitiksi. Lisäksi Pirkankatu on merkitty tärkeäksi jalankulun reitiksi ja Sepänkatu sekä Satakunnankatu keskustan pääkaduksi.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.

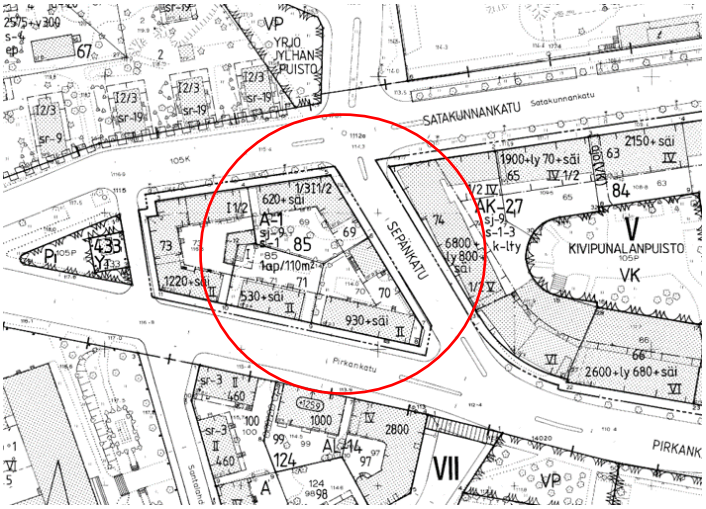


Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, liikenne.

1.6 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaava nro 7309 (02.06.1995). Asemakaavassa tontit 69 ja 70 on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1). Tontilla 69 kaavan määrittelemä ylin sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus on 620 k-m² ja olemassa olevassa rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettavaksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Kolmasosa rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella ja yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontilla 70 kaavan määrittelemä ylin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus on 930 k-m². Olemassa olevassa rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettavaksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta.

Kaava-alueen kortteli on osoitettu kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys. Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (sj-9). Lisäksi kaavassa on osoitettu merkinnällä sj-1, että olemassa olevassa, ennen 31.12.1966 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tai lisärakentaminen asemakaavan mukaisesti sen estämättä, mitä edellä on määrätty: tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä ja sijoituksesta kuitenkin siten, ettei hyväksytyssä rakennusluvassa olevista autopaikoista poiketa muun kuin leikki- ja oleskelualueen hyväksi.



Kuva 5. Ajantasa-asemakaava

1.7 Rakennushistoriaselvitys

Suunnittelualueen rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitykset. Tontin 69 (Sepänkatu 12) täydentävän rakennusinventoinnin on laatinut Ramboll Oy (2026). Raportissa todetaan tontin rakennuksella olevan rakennushistoriallisia, historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennus on alkuperäisessä asuinkäytössä ja sen todetaan olevan hyvässä kunnossa. Rakennuksen alkuperäisen käytön jatkumisen ja arvojen säilymisen kannalta suositellaan sen suojelua asemakaavalla. Erityistä huomiota arvojen säilymisen kannalta tulee kiinnittää huomiota rakennuksen runkomuotoon, kattomuotoon, sisäänkäynteihin, julkisivun aukotukseen ja detaljeihin, rakennusajankohdalle ominaisiin tai niitä vastaaviin julkisivumateriaaleihin ja muotoihin.

Tontin 70 (Pirkankatu 20) rakennushistoriaselvityksen raportin on laatinut Ramboll Oy (2025). Raportissa todetaan tontin molemmilla rakennuksilla olevan rakennushistoriallisia, historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennusten säilymisedellytykset nähdään erittäin hyvinä. Rakennusten suojelua asemakaavalla suositellaan niiden alkuperäisen käytön jatkumisen ja arvojen säilymisen kannalta.

1.8 Viherkertoimen tarpeen arviointi

Suunnittelualueella ei ole tarkoitus toteuttaa uudisrakentamista tai toiminnallisia muutoksia. Näin ollen vaiheasemakaavalla ei synny sellaista maankäytön tehostamista tai täydennysrakentamista, jonka yhteydessä viherkerrointyökalun käyttö olisi tarpeen.

1.9 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on 69 voimassa 15.11.1919 hyväksytty tonttijako numero 16. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 18.6.1925.

Tontilla on 70 voimassa 15.11.1919 hyväksytty tonttijako numero 16. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 15.6.1926.

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

2 VAIHEASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Vaiheasemakaava kohdistuu suojelumääräykseen

Asemakaava-alueen asuinrakennuksille osoitetaan suojelumerkintä. Tonttien rajat sekä pääosa voimassa olevista kaavamerkinnöistä säilyvät ennallaan.

2.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kokonaisuudessaan liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

Vaiheasemakaavassa rakennuksille osoitettavat suojelumerkinnät perustuvat niistä laadittuihin rakennusinventointeihin. Asemakaava-alueen asuinrakennuksille osoitetaan suojelumerkintä sr-55: rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävissä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

2.3 Vaiheasemakaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukainen asemakaavan muutos (AKL 50.2 §) voidaan laatia myös vaiheittain tiettyä osakokonaisuutta tai osakokonaisuuksia koskien. Vaikutukset arvioidaan vain muutoksen osalta. Muutos kohdistuu kaava-alueen suojelumääräykseen ja vaikutukset arvioidaan sen asiakokonaisuuden osalta.

Kaava ei mahdollista uutta rakentamista, käyttötarkoituksen muutosta, rakennusoikeuden lisäämistä tai muuta maankäytön muutosta, joka lisäisi alueen käyttäjämäärää tai altistumista ympäristöhäiriöille. Tämän vuoksi esimerkiksi meluun, ilmanlaatuun, tärinään tai muihin ympäristöhäiriöihin liittyviä kaavallisia määräyksiä ei ole tarpeen tarkistaa tai täydentää. Ympäristöhäiriöitä huomioidaan ensisijaisesti korjaushankkeiden yhteydessä tapauskohtaisesti, joita osassa suunnittelualueen rakennuksista on jo tehty.

Vaiheasemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön, terveyteen tai turvallisuuteen, sosiaalisiin oloihin, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon, kasvi- tai eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin, alue- tai yhdyskunta- tai energiatalouteen, liikenteeseen, talouteen, tai elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Kaavamuutosalue kuuluu Pirkankadun länsipään maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Vaiheasemakaavassa rakennuksille osoitettu suojelumääräys turvaa olemassa

olevan, merkittäväksi arvotetun rakennuskannan säilymisen. Suojeltavalla rakennuskannalla on myönteinen vaikutus kaupunkikuvaan, lähimaisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Rakennusten säilymisen kannalta tarpeelliset määräykset annetaan suojelumääräyksessä.

Kulttuuriympäristöä koskevien yleismääräysten tarvetta arvioidaan ensisijaisesti tilanteissa, joissa alueelle osoitetaan ympäristöä muuttavaa maankäyttöä tai kaava tarkistetaan ajanmukaiseksi. Tässä vaiheasemakaavassa ei osoiteta edellä mainittuja muutoksia.

Kaava-alueen suojelumerkintää lukuun ottamatta voimassa oleva asemakaava nro 7309 määräyksineen säilyy ennallaan.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Vaiheasemakaavan käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 3.9.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus) kuulutettiin nähtäville 3.9.–24.9.2026 väliselle ajalle.

3.1.1 Vaiheasemakaavan osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa/valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Vaiheasemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 3.9.–24.9.2026 välisen ajan.

Kommentteja tuli yhteensä 4 kappaletta.

Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa tässä vaiheessa.

Lupa- ja valvontavirasto piti myönteisenä, että kaavalla turvataan alueella sijaitsevien arvokkaiden rakennusten säilyminen. He esittivät, että rakennusten maakunnallinen merkittävyys tuotaisiin esiin täsmällisemmin kaavamääräyksissä.

Asemakaavoitus: Lisätään asemakaavaehdotukseen maakunnalliset arvot huomioiva otsikointi.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan vaalimisen näkökulmasta suojelumerkintöjen osoittaminen on kannatettavaa. Maakuntamuseo kommentoi, että arvoaluetieto (Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016, Pirkanmaan liitto) tulee korjata oikein osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää suojelumerkintää sr-55 hyvänä, mutta toivovat että myös maakunnallinen merkittävyys tulisi esiin kaavakartalla.

Lisäksi he ehdottavat, että alue voitaisiin lisätä mky -osa-aluemerkinnällä maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Esitettiin, että rakennusten maakunnallinen merkittävyys tuotaisiin esiin mSR-suojelumerkinnällä ja että merkintää koskevaan kaavamääräykseen sisällytettäisiin sr-55-merkintää vastaavat määräykset.

Asemakaavoitus: Korjaukset tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Lisätään asemakaavaehdotukseen maakunnalliset arvot huomioiva otsikointi.

Ympäristönsuojelu totesi, että asumisen olosuhteita on syytä pyrkiä parantamaan kaavamääräysten avulla, eikä tämän nähty olevan ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa.

Asemakaavoitus: Kyseessä on vaihekaava, jossa osoitetaan ainoastaan rakennusten suojelumääräykset. Kiinteistöille ei ole kaavassa osoitettu uudisrakentamis- tai laajentamismahdollisuuksia.

3.3 Vaiheasemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

3.4 Vaiheasemakaavan hyväksyminen

Vaiheasemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 VAIHEASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Täydentävä rakennushistoriaselvitys, Asunto Oy Pirkkapuisto, Ramboll Oy 2025
- Täydentävä rakennusinventointi, Asunto Oy Emilinkulma, Ramboll Oy 2026