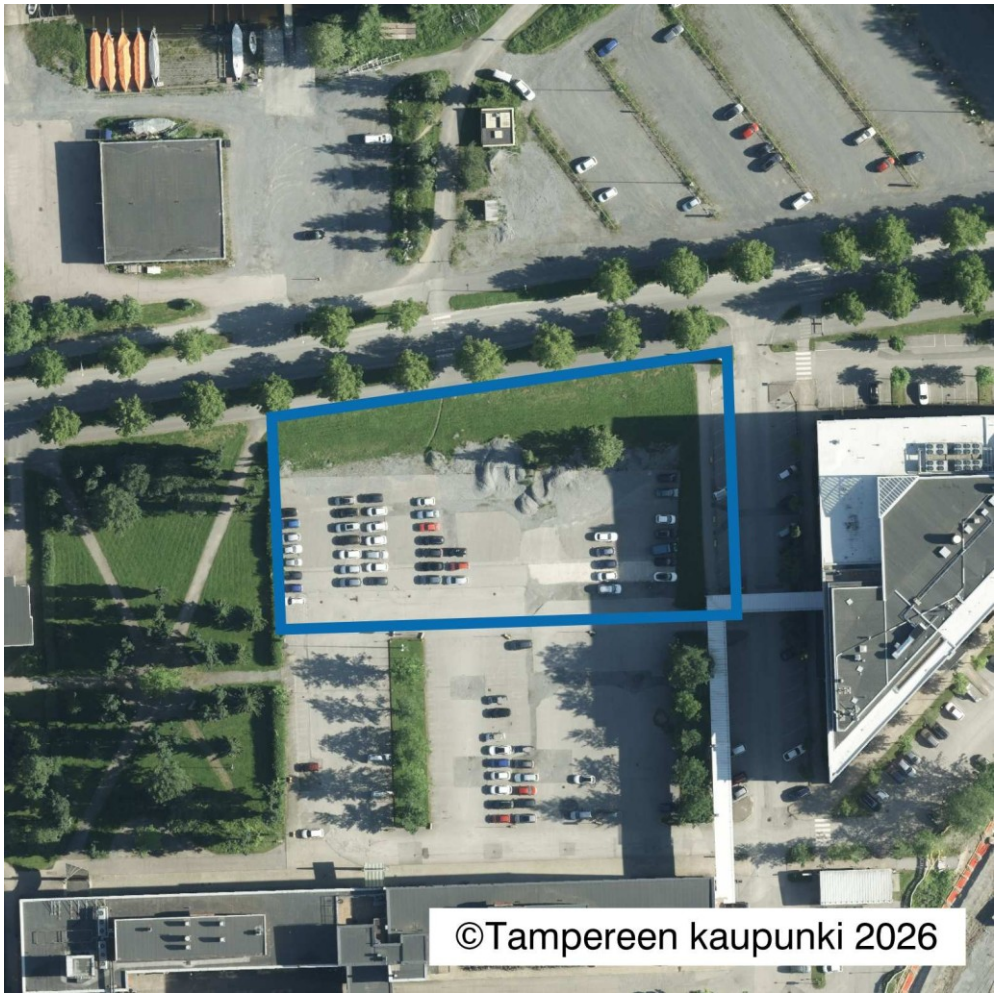
XXII (Hatanpää), Hatanpäänkatu 5, rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

5.11.2026



Asemakaava numero **9115**

TRE: 3293/10.02.01/2026

TAMPERE

Kaavan nimi XXII (Hatanpää), Hatanpäänkatu 5, rakennusoikeuden lisääminen

ASEMAKAAVA NUMERO 9115

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.11.2026 päivättyä asemakaavakarttaa numero 9115. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XXII (Hatanpään) kaupunginosan korttelin numero 510 tonttia numero 23.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XXII (Hatanpään) kaupunginosan korttelin numero 510 tontti numero 23.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Marjut Lund-Rahkola.

Diaarinumero:

TRE: 3293/10.02.01/2026.

Vireille tulo:

5.11.2026

XXII (Hatanpää), Hatanpäänkatu 5, rakennusoikeuden lisääminen

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Hatanpäänkadun eteläpuolella lähellä Pyhäjärveä noin 1,3 kilometriä linnuntietä keskustorilta. Kaava-alueen vieressä sijaitsevat kaupunkikuvallisesti arvokkaat Sarvis Oy:n entiset teollisuusrakennukset, Sarviksen puisto ja soutukeskus.

Tontti on ollut pitkään pysäköintialueena, mutta parhaillaan tontille on rakenteilla ensimmäinen osa toimistorakennuksesta, jonka laajentaminen mahdollistaisi yrityksen toimitilatarpeiden toteutumisen. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on näin ollen nostaa tontin rakennusoikeutta ja osalla tonttia myös kerroslukua.

Kaavamuutoksen pääperiaatteet ovat samankaltaisia aikaisemman asemakaavan kanssa: rakennusala kattaa laajalti tontin jättäen tilaa pohjoisreunan johtorasitteille. Rakennus ohjataan kampamaiseksi, jossa toisen kamman välin jää pääsisäänkäynti ja toisen huoltopiha.

Rakennusoikeutta sallitaan kokonaisuudessaan 13400 kerrosalaneliömetriä (kem²), jolloin rakennusoikeus nousee 3800 kem².

Tontti Sarviksen rakennusten naapurissa on kaupunkikuvan kannalta tärkeää korttelialuetta, joten julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään punatiiltä. Sallitus kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Tontin rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia katu- ja puistoalueiden puustoon.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon myös sijainti järjestelyratapihan läheisyydessä ja mustaliuskealueella. Riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakentamislupaa haettaessa.

Tontilta on osoitettu istutettua aluetta, jonka lisäksi tontin kasvillisuutta ja hulevesien hallintaa ohjataan yleismääräyksillä. Rakennuksen pysäköintipaikat toteutetaan eteläpuolella rakenteilla olevaan pysäköintihalliin.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa kuulutetaan nähtäville 5.-26.11.2026 välisen ajan.

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville. AKL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus tulee olla hyväksyttynä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

Sisällys

Tiivistelmä 3
1 Kaavaratkaisu 7
1.1 Kaavan rakenne 7
1.1.1 Vaikutusten huomiointi 8
1.1.2 Saadun palautteen huomiointi 9
1.2 Haitallisten ympäristövaikutusten ehkäiseminen 9
2 Kaavan vaikutukset 9
2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 9
2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 9
2.3 Luontovaikutukset 9
2.4 Maisemalliset vaikutukset 10
2.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen 10
2.6 Vaikutukset talouteen 10
2.7 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen 10
2.8 Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä 11
2.9 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin 11
2.10 Muut kaavan merkittävät vaikutukset 11
3 Havainnollistavat suunnitelmat 11
4 Selvitys alueen oloista 13
4.1 Sijainti maisemarakenteessa / kaupunkirakenteessa 13
4.2 Kuvaus luonnonympäristöstä 13
4.3 Kuvaus rakennetusta ympäristöstä 14
4.4 Väestö ja palvelut 16
4.5 Maanomistus 16
5 Asemakaavaa ohjaavat suunnitelmat 16
5.1 Yleiskaava 16
5.2 Voimassa oleva asemakaava 17
5.3 Kaupungin strategia ja muut asemakaavaa ohjaavat suunnitelmat 18

6 Suunnittelun lähtökohdat 18
7 Osallistuminen ja vuorovaikutus 18
8 Tehdyt selvitykset 19
9 Kaavan toteuttaminen 19

Asemakaavaratkaisu

1 Kaavaratkaisu

Asemakaava mahdollistaa rakenteilla olevan toimistotalon laajentamisen rakennusoikeutta lisäämällä ja kerroslukua nostamalla.

1.1 Kaavan rakenne

Kaavaratkaisu on samankaltainen aikaisemman asemakaavan kanssa: rakennusala kattaa laajalti tontin jättäen tilaa pohjoisreunan johtorasitteille. Rakennus ohjataan kampamaiseksi, jossa toisen kamman välin jää pääsisäänkäynti ja toisen huoltopiha. Sisäänkäynti- ja polkupyöräkatokset saavat sijoittua rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennusoikeutta sallitaan kokonaisuudessaan 13400 kem.

Tontti on kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue, joten julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään punatiiltä. Sallitus kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Tontin rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia katu- ja puistoalueiden puustoon.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti järjestelyratapihan läheisyydessä ja mustaliuskealueella. Riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakentamislupaa haettaessa. Myös alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä.

Tontilta on osoitettu istutettua aluetta, jonka lisäksi tontin kasvillisuutta ohjataan yleismääräyksillä:

- Rakentamislupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen palveluiden ja toimistorakentamisen alueille määritelty tavoitetaso
- Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Suunnitelma tulee hyväksyttää viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

- Piha-alueilla suositellaan vettäläpäiseviä pintamateriaaleja.
- Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita, perennoja ja nurmea tai ravintokasveja.

Auto- ja pyöräpaikoitusta ohjataan seuraavasti:

- Toimistotilat 1 ap / 80 k-m2
- Toimistotilat 1 pp / 100 k-m2

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys.

Jos autopaikkoja rakennetaan tämän normin määrää enemmän, autopaikat on sijoitettava muualle kuin pihamaalle, esimerkiksi kellarikerrokseen tai pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan vaatimat autopaikat tulee sijoittaa enintään 400 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikoista 30 % 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.

1.1.1 Vaikutusten huomiointi

Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää valmiita katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle toimistotontille eikä muuta alueen käyttötarkoitusta. Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan palveluverkkoon, eikä sen arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia palveluiden järjestämiseen.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen tukee kestävää maankäyttöä ja vähentää tarvetta uusien verkostojen rakentamiselle.

Kaavaratkaisussa on pyritty säilyttämään alueelle ominainen kaupunkikuva tiilijulkisivuineen.

1.1.2 Saadun palautteen huomiointi

Täydentyy kaavan ehdotusvaiheessa.

1.2 Haitallisten ympäristövaikutusten ehkäiseminen

Tontin haitta-aineet on puhdistettu Ely-keskuksen hyväksymällä ilmoituksella suurimmasta osasta tonttia ja samoin toimitaan laajennusta varten tehtävän kaivannon osalta. Maa-aineksia tarkkaillaan mustaliuskeen varalta kaivuutöiden yhteydessä. Tontti ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

2 Kaavan vaikutukset

2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavoitettavan alueen käyttötarkoitus säilyy edelleen toimistorakennukset mahdollistavana, samoin kuin tontin pysäköintipaikat erilliseen pysäköintihalliin osoitettuina.

2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Sarviksen puiston eteläpuolella on kaupunkikuvallisesti arvokas ja asemakaavalla suojeltu entinen Sarviksen tehdaskokonaisuus Kanta-Sarvis. Näin ollen myös suunnittelualue merkitään kaavaan kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi korttelialueeksi, jossa julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavassa säilyy määräys alueelle tyypillisestä punatiilestä julkisivumateriaalina.

Kaavamuutos ei mahdollista maanalaista pysäköintiä, sillä pohjavesi on lähellä maanpintaa.

2.3 Luontovaikutukset

Tontti on ollut ennen rakennustöiden aloitusta asfaltoitua pysäköintialuetta. Kaavan toteutumisen myötä tontille toteutetaan viherkattoa ja istutuksia. Rakentamislupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen palveluiden ja toimistorakentamisen alueille määritelty tavoitetaso. Tontti rajautuu vanhan asemakaavan mukaisesti kiinni Sarviksen puistoon, joka on huomioitava myös rakennuksen perustuksia suunniteltaessa ja tehdessä. Rakentamisvaiheessa tulee tehdä pystykaivanto, suojata puut hyvin ja ennallistaa pensasaita, kuitenkin vaihtaen sen laji soveltumaan paremmin lähelle tulevaan rakennuksen.

Tontti sijaitsee mahdollisella mustaliuskealueella, jolla happamuutta tuottavien maa-ainesten esiintyminen tulee selvittää ja huomioida. Maaperäselvityksen perusteella tontti jää

kuitenkin paksujen savi- ja silttikerroksen peittämäksi. Paikallisen mustaliuskeaineksen esiintyminen haitallisen korkeina pitoisuuksina on todennäköisintä moreenissa ja toisaalta melko epätodennäköistä siltti- ja saviaineksessa. Tontilla tehtyjen kaivutöiden yhteydessä ei ole myöskään tehty havaintoja mustaliuskepitoisesta maa-aineksesta.

2.4 Maisemalliset vaikutukset

Kaavamuutos tiivistää Sarviksen aluetta ja täyttää tontin tehokkaammin verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kampamaisen rakennuksen kolmas siipi on kaavamuutoksen myötä mahdollista rakentaa kerrosta korkeampana, tosin myös nykyinen kaava mahdollistaisi ullakkokerroksen. Kerrosluvut eivät kuitenkaan merkittävästi poikkea lähiympäristön rakennuksista, sillä viereiset toteutuneet rakennukset ovat viisikerroksisia ja Hatanpäänkadun pohjoispuolelle asemakaava mahdollistaa 5-6-kerroksiset asuintalot sekä 7-kerroksisen pysäköintilaitoksen.

2.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Hulevesien viivytys tontilla paranee.

Pysäköinti toteutetaan viereiselle tontille rakennettavaan pysäköintihalliin. Pysäköintihalliin rakennettavien autopaikkojen määrä ylittää asemakaavan edellyttämän paikkamäärän, jolloin kohteesta on laadittu liikennetarkastelu (Ramboll 2025). Selvityksessä on arvioitu, että pysäköintihallin ja suunnittelualuetontin liikenne kasvaa tarkastellun kehityshankkeen myötä huipputunnin aikana 60–70 ajoneuvoa/h. Tonttiliittymän liikennemäärä olisi tällöin aamun huipputunnin aikana noin 270 ajoneuvoa/h ja iltapäivän huipputunnin aikana noin 190 ajoneuvoa/h. Viinikanlahden alueen kehittämisen myötä uudella Sarviksenkadulla liikennemäärä on aamun huipputunnin aikana arviolta 170 ajoneuvoa /h ja iltapäivän huipputunnin aikana 220 ajoneuvoa /h. Laadittujen liikenne-ennusteiden mukaisilla liikennemäärillä liittymän viiveisiin perustuva palvelutaso on tutkitussa liittymässä erittäin hyvä ja liittymään muodostuvat jonot ovat maltillisia ja näin ollen pysäköintinormin vaatimuksen ylittävää pysäköintipaikkamäärää voidaan pitää mahdollisena.

2.6 Vaikutukset talouteen

Rakennushanke on yksityinen.

2.7 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Rakennushankkeen ensimmäistä osaa toteutaan voimassaolevan asemakaavalla ja siitä poikkeamalla. Hakemuksen yhteydessä on pyydetty Tukesin lausunto kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeelle sijoittumisesta. Tukesilla ei ole asiaan huomautettavaa. Kohde

sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan Tevo Lokomo Oy:n (nk. lupalaitos) konsultointivyöhykkeellä. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella Tevo Lokomo Oy:n onnettomuuksien (tulipalot, räjähdykset tai terveydelle vaarallisten aineiden leviäminen) välittömien vaikutuksien ei arvioida yltävän poikkeamislupahakemuksen kiinteistölle, eikä niillä ole vaikutusta hankkeen jatkosuunnitteluun tai toteutukseen.

Tontilla olleet haitta-aineet on tutkittu ja ennen toimistotalon rakennustöiden aloitusta poistettu jo tehdyn kaivannon osalta. Laajennuksen kohdalla on tarkoitus toimia samoin. Uudisrakennuksen maaperä on selvitysten mukaan pilaantunut raskasmetalleilla ja öljyhiilivedyillä. Toimistorakennukseen rakennetaan tuulettuva alapohja, eikä kohteeseen ole suunniteltu asumista tai muuta yhtä herkkää toimintaa. Kulkeutumisriskin tarkastelussa arvioitiin, että maaperän haitta-aineet eivät kulkeudu merkittävinä pitoisuuksina tai määrinä pohjaveteen tai pohjaveden mukana. Kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävät maa-ainekset on poistettu/poistetaan alueelta rakentamisen vaatimassa laajuudessa.

2.8 Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin.

2.9 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin oloihin tai kulttuuriin.

2.10 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavamuutos edistää yrityksen toimintamahdollisuuksia Tampereella.

3 Havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan laatimisen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma, jolla esitetään laajennusosan liittyminen lähiympäristöön ja rakenteilla olevaan osaan rakennusta. Viitesuunnitelman on laatinut arkkitehtitoimisto Arco.



Kuva 1: Ote viitesuunnitelmasta. Laajennusosa on esitetty kasvikattoisena.

4 Selvitys alueen oloista

Alue sijaitsee Hatanpäänkadun eteläpuolella lähellä Pyhäjärveä noin 1,3 kilometriä linnuntietä keskustorilta. Kaava-alueen vieressä sijaitsevat Sarvis Oy:n entiset teollisuusrakennukset, Sarviksen puisto ja soutukeskus. Tontin kohdalla on vielä 1990-luvulla sijainnut iso, 1960-luvulla rakennettu matala tehdasrakennus.

Alueen pohjoispuoleisen laajan Viinikanlahden jätevedenpuhdistamon alueen asemakaava vahvistui vuonna 2024 ja rakentuessaan muuttuu uudeksi asuntovaltaiseksi alueeksi. Viinikanlahden asemakaavan tavoitteena on täyttää rantaa Hatanpäänkadun pohjoispuolelta ja mahdollistaa koulurakennuksen, asuinkortteleiden ja pysäköintilaitoksen rakentaminen toimistorakennuksen lähialueelle.

4.1 Sijainti maisemarakenteessa / kaupunkirakenteessa

Etelä- ja itäpuolella Hatanpään valtatien varrella on liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastokortteleita. Alueen länsipuolella sijaitsee Hatanpään sairaala ja historiallinen kartano puistoineen. Sairaala- alueen itäpuolella on asuinkortteleita. Viinikanlahden alue on entisiä Hatanpään kartanon maatalous- ja rantamaita.

4.2 Kuvaus luonnonympäristöstä

Lähtökohtatilanteessa tontti on ollut asfaltoitua pysäköintikenttää. Asemakaava-alue sijaitsee lähellä Pyhäjärven rantaa ja on ennen rannan täyttöjä ollut osittain vesialuetta. Geologian tutkimuskeskuksen yleiskartan mukaan tontti sijaitsee homogeenisella savi- ja silttikerrostumien alueella.

Talvella 2025 tehtyjen pohja- ja ympäristöteknisten maaperätutkimusten yhteydessä todettiin karkearakeista täyttöä noin 1–2 metriä. Täyttömaakerroksessa todettiin epäorgaanisia jätejakeita, lähinnä tiiltä ja betonia. Kairanäytteissä jätemäärä oli vähäinen. Täyttömaan alapuolella on hienorakeinen kerros silttiä tai savea. Karkearakeinen täyttö on todennäköisesti pääosin Sarviksen rakennuksen purkamisen ajalta. Karkearakeisen täytön alapuolella arvioidaan olevan vanhaa rantatäyttöä etenkin hienorakeisessa kerroksen yläosassa.

Tutkimuskohteen lähellä on GTK:n kartoittama mahdollinen mustaliuske-esiintymä.

4.3 Kuvaus rakennetusta ympäristöstä

Rautatien ja järven läheisyydessä sijaitseva Hatanpää oli otollista aluetta teollisuudelle, ja alueen siirtyessä Tampereen kaupungin omistukseen 1913 muutos teollisuusalueeksi kiihtyi ja Viinikanlahden ranta kehittyi pienteollisuuden ja varastojen alueeksi. Suomen ensimmäinen muovituotteita valmistanut Sarvis Oy perustettiin vuonna 1921. Sarviksen tehdaskokonaisuus on arvioitu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi. Punatiilinen tehdaskokonaisuus rakennettiin vaiheittain 1930- ja 1940-luvulla Hatanpäänkadun eteläpuolelle.

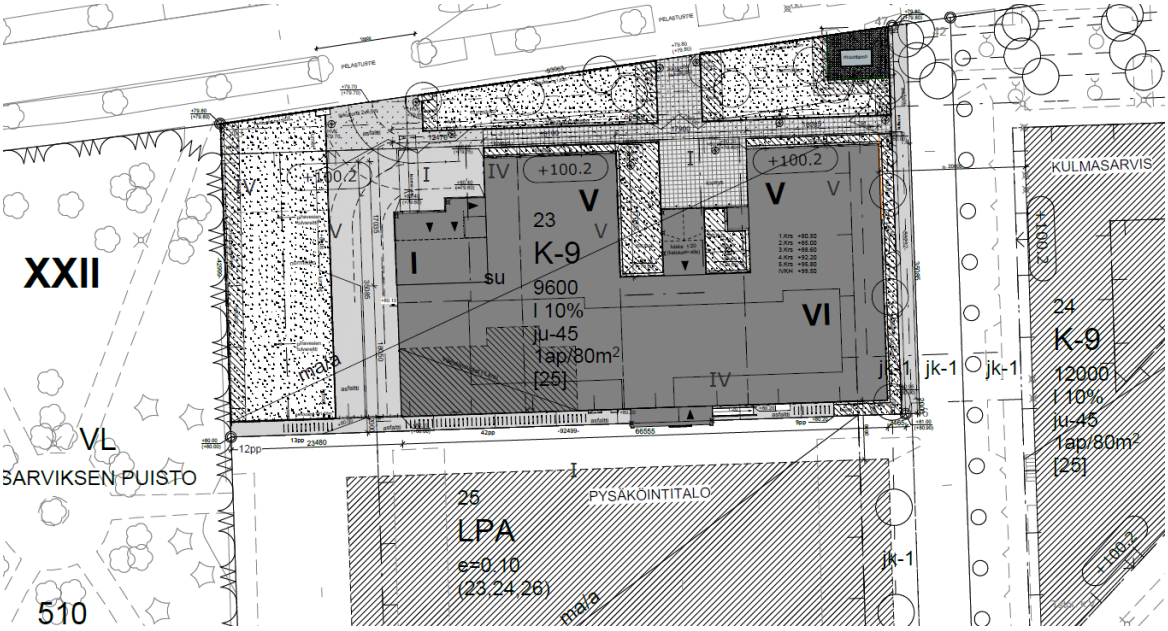
Tampereen tehtaan toiminta päättyi 1990-luvun alussa, minkä jälkeen Sarviksen rakennukset ovat olleet toimistotiloina, muun muassa Tampereen kaupungin käytössä. Suunnittelualue toimi Sarviksen pysäköintialueena.



Kuva 2: Kuva Hatanpäänkadulta Sarviksenpuiston kohdalta, lokakuu 2026.



Kuva 3: Kuva tontista Hatanpäänkadulta. Kuvassa toimistorakennuksen rakentamista ei ole vielä aloitettu. Taustalla Sarviksen vanhat tehdasrakennukset. (kuva Google Maps)



Kuva 4: Ote Ranta-Sarviksen toimistotalon rakentamislupakuvista. Rakentamislupa hyväksyttiin elokuussa 2026 ja rakennusvaihe on käynnistetty. Kaavamuutosta vaativa osa rakennusta sijoittuisi tontin länsireunaan.

4.4 Väestö ja palvelut

Hatanpään kaupunginosassa asuu vuoden 2025 tilaston mukaan 2988 henkeä. Suunnittelualueen läheisyydestä löytyy mm. terveydenhoitoon liittyviä palveluita, päiväkoti ja ruokakauppa sekä yritysten toimitiloja. Lisää palveluita ja toimitiloja on mahdollistettu Viinikanlahden asemakaavassa.

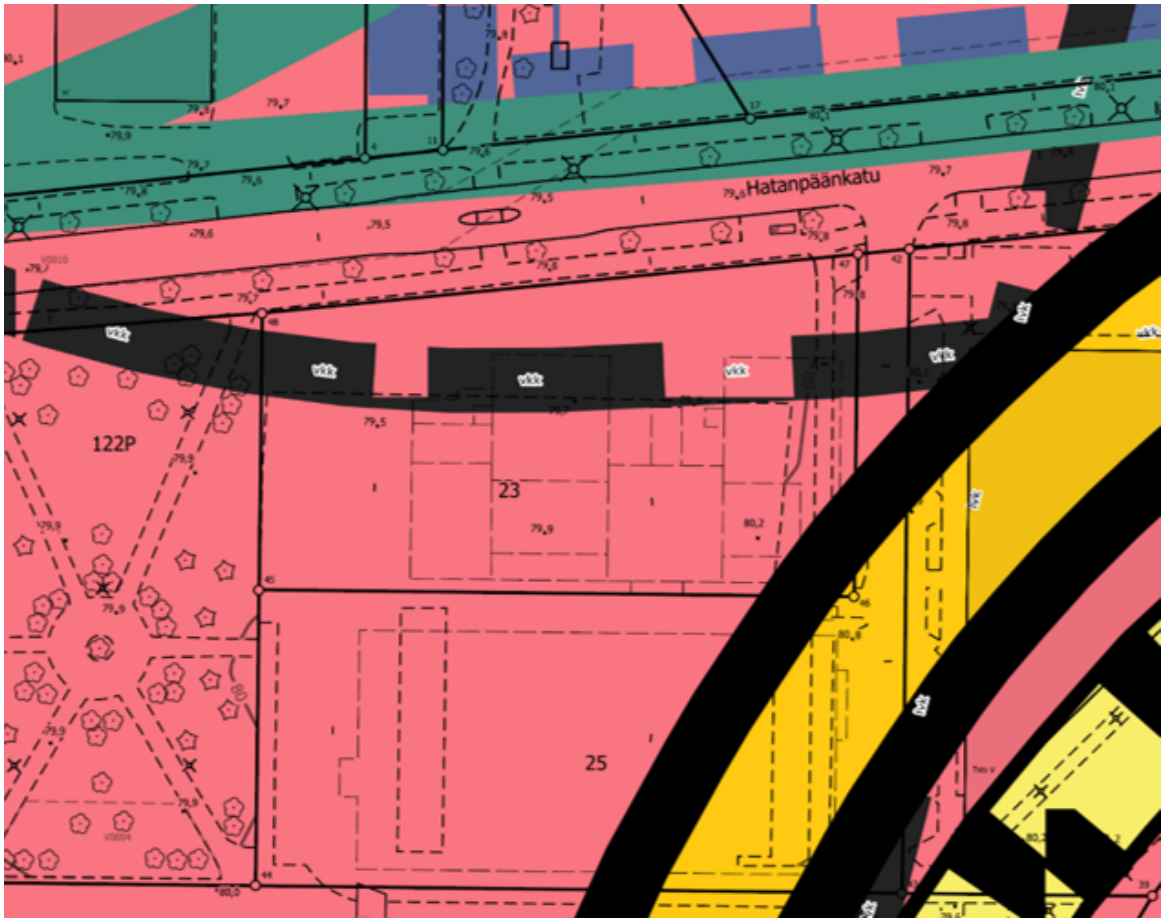
4.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

5 Asemakaavaa ohjaavat suunnitelmat

5.1 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue on myös etelään laajentuvaa ydinkeskustaa, liikenneverkon kehittämisaluetta, osittain keskuspuistoverkoston kehittämisaluetta. Pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö sijaitsee alueen Hatanpäänkadun varrella. Alue on VAK-huomiointivyöhykettä ja kemikaalilaitosten konsultointivyöhykettä.



Kuva 5: Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmän kartalta ”yhdyskuntarakenne”.

5.2 Voimassa oleva asemakaava

Voimassa oleva asemakaava numero 7315 on vuodelta 1995. Tontti on siinä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään 10% käyttää liiketiloiksi. Autopaikkoja on varattava yksi autopaikka 80:tä kerrosalaneliömetriä kohti. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Rakennusoikeutta on osoitettu 9600 kerrosneliömetriä. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema saa olla +100.2. Tontilla on rakennusalat, joille saa sijoittaa maanalaisia pysäköintitiloja sekä ullakkosaunan talon omaan käyttöön. Sallitut kerrosluvut vaihtelevat yhdestä viiteen. Tontille on lisäksi merkitty rasitteita johdoille ja istutettavaa alueen osaa.

5.3 Kaupungin strategia ja muut asemakaavaa ohjaavat suunnitelmat

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia -teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulopäätös).

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, kaupunkiseudun keskusakselin ja Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeeksi sekä tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi.

Tampereen strategia on perusta kaupungin johtamiselle. Se perustuu tunnistettuihin tulevaisuuden muutostekijöihin ja sisältää näkemykset kaupungin kehittämisestä vuoteen 2035 mennessä. Strategiassa on yhtenä merkittävänä tavoitteena mainittu mm. Tampere vetovoimaisen osaamisen keskittymänä, jonne houkutellaan uusia investointeja ja kasvavia yrityksiä.

6 Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelun lähtökohtana on ollut sovittaminen toimistorakennuksen rakenteilla olevaan osaan sekä voimassa olevan asemakaavan tavoitteet. Asemakaavamuutoshakemus on jätetty 5.6.2026.

7 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutos kuulutetaan vireille 5.11.2026. Samassa yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 5.-26.11.2026 väliseksi ajaksi.

Kaavoituksen eri vaiheissa on mahdollista jättää palautetta.

Asemakaava etenee ehdotusvaiheessa yhdyskuntalautakunnan käsittelyyn, joka päättää sen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläolon aikana osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutuksia.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen se hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa. Hyväksymisen jälkeen lautakunnan päätökseen voi hakea muutosta.

8 Tehdyt selvitykset

Asemakaavamuutosta varten on laadittu selvityksiä ja oheissuunnitelmia:

- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Afry 2026
- Pihasuunnitelma ja viherkerrointarkastelu, Arco 2026
- Viitesuunnitelma, Arco 2026
- Ilmastovaikutusten arviointi, Tampereen kaupunki 2026

Rakennushanketta varten laaditut selvitykset ja suunnitelmat (ennen kaavamuutoksen käynnistämistä):

- Lausunto Tukes: koskien kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeelle sijoittuvaa poikkeamishakemusta Tampereen Hatanpäällä osoitteessa Hatanpäänkatu 5, 2025
- Liikennetarkastelu Ranta-Sarvis, Ramboll 2025
- Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamista, Ely 2025

9 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.