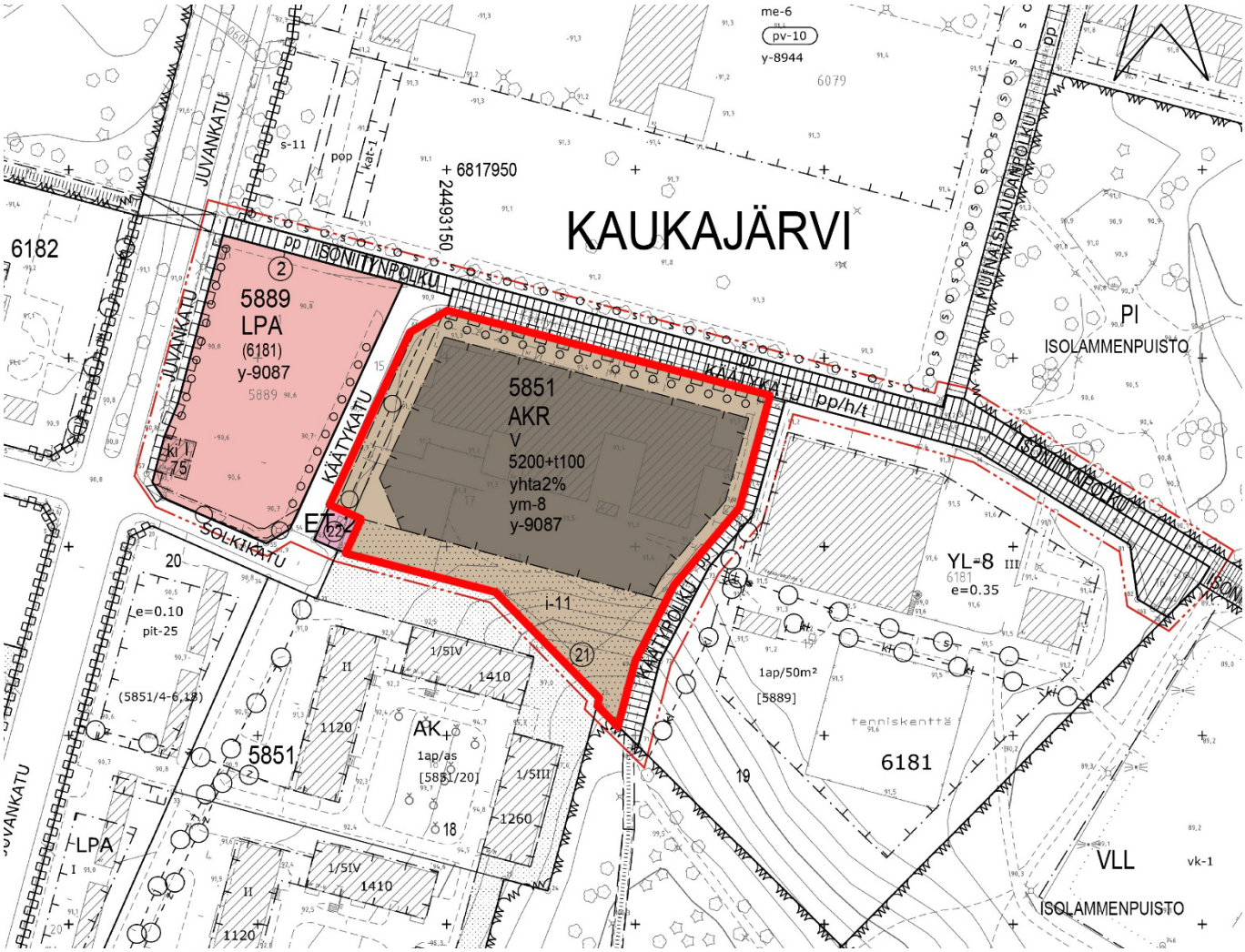
# ALUEVARAUS- JA KONSEPTIHAKU

**Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle**




TAMPERE

# Kaukajärven kirjaston ja Juvan päiväkodin tontin muutos asumiseen ja rakennusoikeuden lisääminen - asemakaava nro 9087

SISÄLLYSLUETTELO


1 KUTSU ALUEVARAUS- JA KONSEPTIHAKUUN

1.1 Haun järjestäjä ja tavoite

1.2 Jatkotoimet ja vaiheet

1.3 Hakualue ja lähiympäristö

1.4 Asemakaavamuutoksen tavoiteaikataulu

1.5 Hausta ilmoittaminen

1.6 Osallistumisoikeus

1.7 Palkinnot ja korvaukset

1.8 Haun aikataulu

1.9 Hakemusten arviointi ja valintakriteerit

2 HAKUTEKNISET TIEDOT

2.1 Hakuasiakirjat

2.2 Hakua koskevat kysymykset ja lisätiedot

2.3 Jatkotoimenpiteet haun seurauksena

2.4 Tonttien luovutus ja kaavaehtoisuus

2.5 Hakumenettelyn säännöt

3 HAKUMENETTELY

3.1 Hakumenettelyn taustaa - suunnittelutilanne

3.2 Haun tavoitteet

3.3 Noudatettavat kaavamääräykset

3.4 Tonttijako, korttelin pinta-ala ja rakennusoikeus

4 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaadittavat asiakirjat

4.2 Hakuehdotusten jättäminen

# 1. KUTSU ALUEVARAUS- JA KONSEPTIHAKUUN

## 1.1. Haun järjestäjä ja tavoite

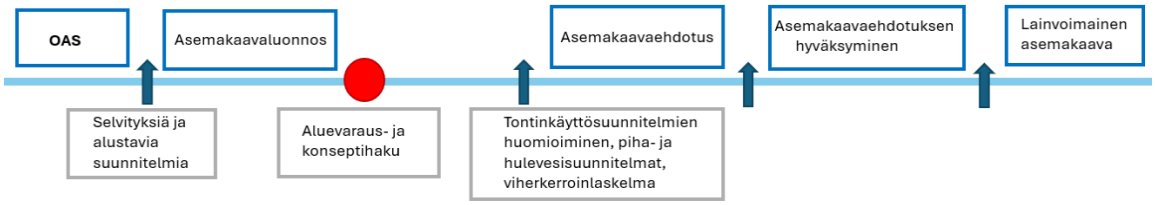
Tampereen kaupunki järjestää aluevaraus- ja konseptihaun Kaukajärvelle Käätykadun varrelle asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle. Alueelle laaditaan parhaillaan asemakaavamuutosta numero 9087, jossa tavoitteena on muuttaa nykyisen päiväkodin ja kirjaston tontin käyttötarkoitus julkisten lähipalvelurakennusten alueesta asumiseen.

Tampereen kaupunginhallitus hyväksyi uuden koulun, päiväkodin, kirjaston ja nuorisotilojen hankesuunnitelman kokouksessaan 8.12.2025. Uudisrakennus korvaa huonokuntoisen Kaukajärven koulun ja kokoaa alueen keskeiset julkiset palvelut yhteen. Uuteen rakennuskokonaisuuteen keskitetään useita kaupungin palveluja Kaukajärven alueella, minkä seurauksena kirjasto ja päiväkoti siirtyvät koulun yhteyteen uusiin tiloihin.

Konseptihaun tavoitteena on löytää tontinkäyttöön ja asuntojen toteutukseen sellainen ratkaisu, joka yhdistää laadukkaan asumisen ja kohtuulliset toteutuskustannukset, tuottaen houkuttelevaa ja alueen markkinahintatasoon soveltuvaa uutta omistusasuntotarjontaa Kaukajärvelle.

## 1.2. Jatkotoimet ja vaiheet

Haun tarkoituksena on kartoittaa kiinnostusta aluetta kohtaan ja sitä, millaisia hankkeita alueelle esitetään kaavaluonnosratkaisun pohjalta. Haun perusteella valitulle toimijalle varataan alue jatkosuunnittelua varten kaavaprosessin valmisteluvaiheessa. Asemakaavaratkaisua kehitetään yhteistyössä konseptihaun kautta valikoituneen toimijan kanssa, jotta se vastaa sekä yleistä kysyntää että kaupungin tavoitteita. Tulevan asemakaavamuutoksen mukainen asumisen tontti luovutetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi ja alueella sijaitsevien nykyisten rakennusten tultua puretuiksi. Arvioidusta aikataulusta tarkemmin kohdassa 2.3.

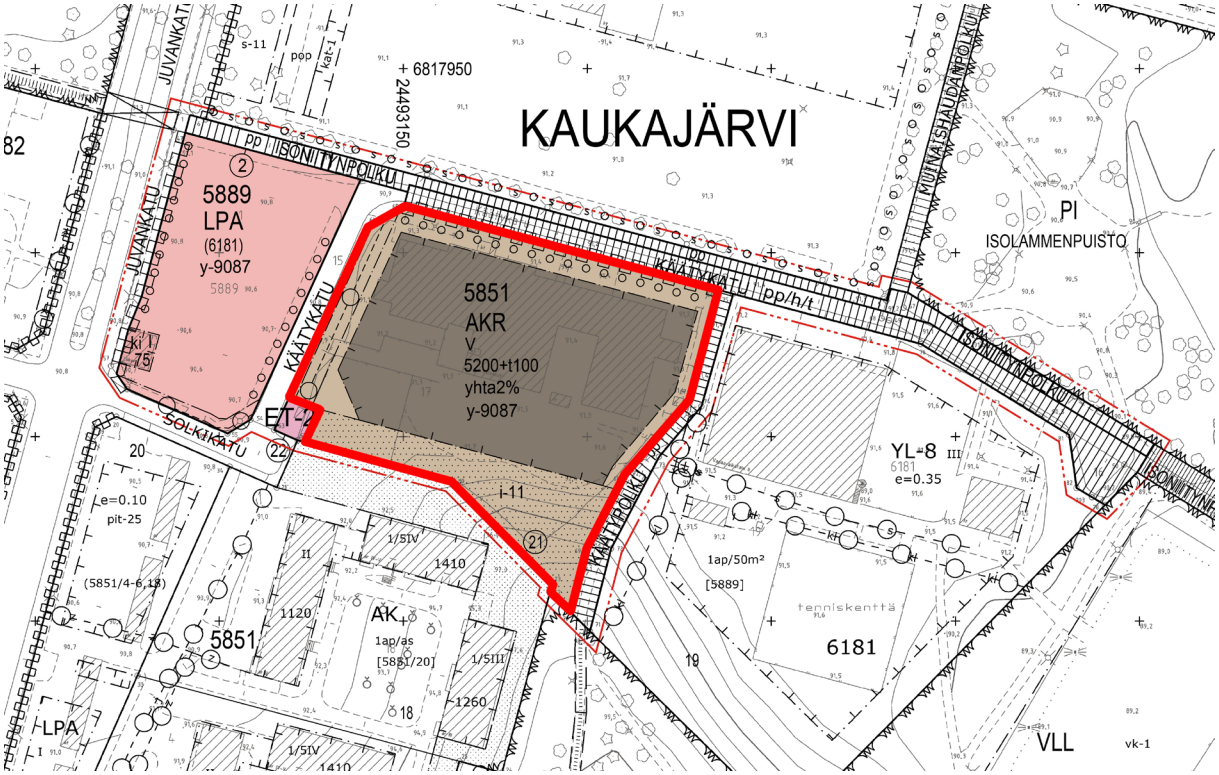



Kuva 1: Eteneminen konseptihaun jälkeen

Alueen asemakaavamuutosprosessi numero 9087 on parhaillaan valmisteluvaiheessa, johon mennessä on tehty selvityksiä koskien mm. alueen pysäköintitarvetta, liikennettä ja puuston kuntokartoitus ja

luontoselvitykset. Viherkerroin, hulevesiratkaisut ja pihasuunnitelmat tulee laatia alustavina konseptihaun yhteydessä ja ne viimeistellään asemakaavan ehdotusvaiheessa. Prosessin etenemisestä konseptihaun jälkeen löytyy kohdista 1.4 ja 2.3.

## 1.3. Hakualue ja lähiympäristö




Kuva 2. Hakualue kohdistuu vain asumiselle osoitettuun kortteliin AKR, joka on rajattu kaavaluonnokseen punaisella rajauksella.

Hakualue sijaitsee Kaukajärven kaupunginosassa Kaukajärven koulun eteläpuolella. Osa voimassa olevasta asemakaavasta (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL-8) on tarkoitus muuttaa asumisen korttelialueeksi. Konseptihaun kohde on rajattu koskemaan vain korttelin 5851 tonttia 17, jossa sijaitsee nykytilanteessa Kaukajärven kirjasto ja Juvan päiväkoti.

Kaukajärven kirjasto ja Juvan päiväkoti toimivat samassa, vuonna 1978 valmistuneessa rakennuksessa, jonka alkuperäisenä suunnittelija on toiminut arkkitehtitoimisto Knuuti & Schreck. Päiväkotiosaa on laajennettu vuonna 1999 ja Kirjasto-osaa vuosien 2006–2007 aikana. Alue on osa Kaukajärven lähiön rakentamisen ensimmäistä vaihetta (1965–1974), ja kirjasto-päiväkoti on osa asuinsolujen välisen keskeisen puistovyöhykkeen yhteyteen sijoitettujen julkisten palveluiden kokonaisuutta.

Hakualueen itäpuolella sijaitsee Kaukajärven vapaa-aikatalo, joka on säilymässä. Hakualueen länsipuolella sijaitsevalle korttelin 5889 tontille 1 on osoitettu läheisten vapaa-ajan toimintojen pysäköintiä ja siihen kohdistuu myös muuta alueen käyttöpainetta. Pysäköintialueen kulmassa sijaitsee pieni grillikioski. Hakualueella Käätykadun varressa sijaitsee olemassa oleva sähköasema, jonka sijainti säilytetään ennallaan.

Juvankadun molemmin puolin on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Juvankadun itäpuoli kuuluu nykytilanteessa pyöräliikenteen pääreitteihin. Juvankadulla hakualueen läheisyydessä sijaitsevia nykyisiä bussipysäkkejä on tarkasteltu osana tulevan superbussiyhteyden pysäkkijärjestelyjä. Käätykadulla on tärkeä yleinen yhteys Juvankadulta liikuntapalveluille ja virkistysalueille.

### 1.4. Asemakaavamuutoksen tavoiteaikataulu

Kaukajärven kirjaston ja Juvan päiväkodin tontin muutos asumiseen ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavan numero 9087 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.1.2026 - 19.2.2026. Valmisteluaineisto on asetettu nähtäville 12.11-3.12.2026 väliseksi ajaksi.

Asemakaava-aineistot ovat nähtävänä osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/9087 sekä Tampereen kaupungin palvelupisteessä, Aleksis Kiven katu 14–16 C. Kaava on tavoitteena saada ehdotusvaiheeseen syksyllä 2027.

### 1.5. Hausta ilmoittaminen

Hausta ilmoitetaan seuraavasti:

- Aamulehti 16.11.2026
- Tampereen kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.tampere.fi/rivitalo-ja-kerrostalotontit

Lisäksi hausta ilmoitetaan erikseen sähköpostitse Tampereen kaupungin kiinteistötoimen tiedossa oleville ja tämän alan tonttitarjonnasta kiinnostuksensa osoittaneille eri alojen toimijoille, rakennuttajille ja rakentajille.

### 1.6. Osallistumisoikeus

Haku on avoin kaikille kokoonpanoltaan sellaisille yrityksille ja yritysten yhteenliittymille, jotka kykenevät suunnittelemaan ja toteuttamaan esittämänsä hankekokonaisuuden. Hakijalla tulee olla riittävät taloudelliset tai rahoitukselliset edellytykset ehdotuksensa toteuttamiseksi.

Hakija voidaan sulkea pois hausta, jos sen taloudellinen tilanne tai tekninen suorituskyky arvioidaan riittämättömäksi. Tampereen kaupungilla on oikeus tarkastaa hakijoiden tietoja eri tietolähteistä, kuten esimerkiksi Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän (YTJ), RALA ry:n, Tilaajavastuu.fi tai Suomen Asiakastieto Oy:n palveluista. Tampereen kaupunki voi milloin tahansa ennen hakumenettelyn

ratkaisua pyytää taloudellisia tai tilaajavastuulaissa mainittuja selvityksiä. Koska haun pääasiallinen kohde, tontinluovutus, ei kuulu hankintalain soveltamisalaan, ei koko hakuun ja siihen liittyviin sopimusjärjestelyihin sovelleta hankintalakia.

### 1.7. Palkinnot ja korvaukset

Hakuun osallistumisesta ei makseta palkkioita tai korvauksia. Haun kautta valitulle toimijalle annetaan aluevaraus tonttiin. Aluevarausten luovuttamisessa huomioidaan konseptihaussa asetetut valintaperusteet. Tontin luovuttaminen valitulle toimijalle tapahtuu asemakaavan ja tonttijakojen tultua voimaan sekä alueen infrarakentamisen mahdollistaessa tonttien toteuttamisen.

### 1.8. Haun aikataulu

- Ilmoitus haun alkamisesta 16.11.2026
- Kysymykset hakuun liittyen 4.12.2026
- Vastausten julkaiseminen 16.12.2026. Tampereen kaupungin internetsivuilla osoitteessa Kaukajärven aluevaraus- ja konseptihaku (tampere.fi)
- Konseptihakuehdotuksen jättö 12.2.2027
- Konseptihakuehdotusten arviointi noin helmikuu -maaliskuu 2027
- Aluevarauksen saajan ilmoittaminen noin helmikuu -maaliskuu 2027

### 1.9. Hakemusten arviointi ja valintakriteerit

Aluevarauksen saajan valinta tehdään kaupungin palvelualueiden yhteistyönä hakemusten ja käytävien neuvotteluiden perusteella. Tulevien tonttien saajaksi valitaan parhaiten seuraavat tavoitteet täyttävä hakemus:

- Kaupungin asunto- ja maapoliittisten linjausten mukaiset tavoitteet asumisen tonttien luovutuksissa
- Tämän hakuohjelman mukaiset tavoitteet

Hakijoita ei pisteytetä, eikä hakemuksista anneta erillisiä palautteita. Valinnat tehdään kaupungin kokonaisarvioinnin perusteella. Tontinkäyttösuunnitelmissa/maankäyttökaaviossa tarkastellaan kaavallisten edellytyksien huomioon ottamista ja reunaehtojen noudattamista. Konseptihaussa saatavia tontinkäyttösuunnitelmia/maankäyttökaavioita arvioidaan suhteessa siihen, miten ne sopivat asemakaavan tavoitteisiin ja noudattavat selvityksissä todettuja reunaehtoja.

# 2. HAKUTEKNISET TIEDOT

## 2.1. Hakuasiakirjat

Tämä aluevaraus- ja konseptihakuohjelma liitemateriaaleineen on ladattavissa osoitteesta Kaukajärven aluevaraus- ja konseptihaku (tampere.fi)

Materiaali on saatavissa 16.11.2026 lähtien. Tämän haun ohjelma-asiakirjoja ovat:

1. Tämä hakuohjelma (pdf)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (pdf)
3. www.tampere.fi/kaavat/9087
4. Asemakaavaluonnoskartta sekä merkinnät ja määräykset (dwg)
5. Muut suunnittelun lähtöaineistot kaupungin avoimien aineistojen latauspalvelusta (https://www.tampere.fi/kartta/paikkatietoaineistojen-latauspalvelut-ja-rajapinnat)
6. Kaupunginosakehittämisen ohjelma 2026–2029
7. Kaukajärven ja Annalan kaupunginosavisio
8. Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2026–2029 (Asunto--ja-maapolitiikan-linjaukset-2026-2029)

Lisäksi hakemusalueeseen voi tutustua Tampereen alueen kartta- ja paikkatietopalvelussa osoitteessa https://kartat.tampere.fi/.

Hakijoita kehotetaan seuraamaan haun verkkosivuja koko haun ajan. Verkkosivuille täydennetään mahdolliset materiaalipäivitykset ja muut hakuaineiston täydennykset. Materiaalia ei täydennetä 16.12.2026 jälkeen (kohta 2.2 hakua koskevat kysymykset).

## 2.2. Hakua koskevat kysymykset ja lisätiedot

Aluevaraus- ja konseptihaun esityksen laatimista varten voi haun järjestäjälle esittää kysymyksiä 4.12.2026 mennessä haun nettisivuilta löytyvällä lomakkeella. Kysymykset ja vastaukset sekä mahdolliset muut lisätiedot julkaistaan 16.12.2026 verkkosivulla osoitteessa Rivitalo- ja kerrostalotontit.

## 2.3. Jatkotoimenpiteet haun seurauksena

Haun perusteella valitulle toimijalle varataan kaava-alue korvauksetta jatkosuunnittelua varten kaavaprosessin valmisteluvaiheessa.

Varauksen saajalla tulee olla valmius laatia tai laadituttaa toteutuskelpoinen tarkennettu viitesuunnitelma, piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä viherkerroinlaskelma, jonka laativat

ammattitaitoiset suunnittelijat. Laadinta tulee aloittaa viipymättä konseptihaun ratkettua. Aineisto saatetaan kaavavalmistelun kannalta riittävään valmiuteen nopealla aikataululla. Aineiston jatkokehittely tapahtuu tiiviissä yhteistyössä Tampereen kaupungin kanssa. Valitun toimijan tulee varautua jatkokehittelyssä sovittamaan suunnitelmiaan yhteen esimerkiksi Käätykadun katualueen yleissuunnitelman kanssa siten, että saavutetaan koko alueen kannalta paras lopputulos.

Piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä viherkerroinlaskelman teettää valittu toimija. Lisäksi toimijan suunnitelmien tarkentuessa arvioidaan mahdollisten muiden selvitysten tarve. Lähtökohtaisesti valittu toimija vastaa niistä lisäselvityksistä, jotka johtuvat asuntorakentamisen tontin suunnitteluratkaisusta. Suunnitteluaineistoa ryhdytään varauspäätöksen jälkeen tarkentamaan viipymättä, rakennusten massoittelun/ laadukkaan kaupunkikuvan, pysäköinnin, tontin sisäisen logistiikan, hulevesijärjestelyiden ja tontin viherympäristön suunnittelun osalta huomioiden vaadittava viherkerroin.

Konseptihakuehdotuksessa esitetyt ratkaisut eivät sido kaavoitusta, mutta ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan jatkosuunnittelussa asetettujen tavoitteiden pohjalta. Lopputulos muotoutuu kaavaprosessissa.

Asemakaavan sisältö määräytyy asetettujen maankäyttötavoitteiden ja alueidenkäyttölain (AKL) sisältövaatimusten mukaisesti. Yksityiskohdiltaan (kaavamääräykset- ja merkinnät) lain mukainen kaava syntyy osallistumis- ja arviointimenettelyn ja päätöksentekomenettelyn lopputuloksena. Kun asemakaavamuutoksen suunnittelualueelle on alustavat suunnitelmat riittävällä tarkkuustasolla suunniteltu, viedään asemakaava eteenpäin ehdotusvaiheeseen ja edelleen hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi muodostetaan tarvittaessa suunnitelman mukaiset tontit, jonka jälkeen tontit on luovutettavissa.

Tampereen kaupunginhallitus hyväksyi uuden koulun, päiväkodin, kirjaston ja nuorisotilojen hankesuunnitelman kokouksessaan 8.12.2025. Uudisrakennus korvaa huonokuntoisen Kaukajärven koulun ja kokoaa alueen keskeiset julkiset palvelut yhteen. Uuteen rakennuskokonaisuuteen keskitetään useita kaupungin palveluja Kaukajärven alueella, minkä seurauksena kirjasto ja päiväkoti siirtyvät koulun yhteyteen uusiin tiloihin. Kokonaisuuden valmistuttua kaupunki luopuu Kaukajärven kirjaston ja Juvan päiväkodin kiinteistöistä.

Uuden kokonaisuuden rakentaminen on suunniteltu toteutettavaksi kahdessa vaiheessa. Suunnitelman mukaan rakentaminen vaiheistetaan siten, että ensimmäinen vaihe valmistuisi tammikuussa 2029 ja toinen vaihe marraskuussa 2030. Uusi Kaukajärven koulun rakennuskokonaisuus otettaisiin näin kokonaisuudessaan käyttöön tammikuussa 2031. **Kaukajärven nykyisen päiväkodin ja kirjaston tontilla sijaitsevien rakennusten purkaminen ja tontin uudisrakentaminen voidaan siten aloittaa uuden Kaukajärven koulun rakennuskokonaisuuden valmistuttua ja toimintojen siirryttyä uusiin tiloihin.**

Lisäksi kaupunki pidättää oikeuden poiketa edellä esitetystä päätöksentekomenettelystä, mikäli kaupunki katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi.

### 2.4. Tonttien luovutus ja kaavaehtoisuus

Tulevan asemakaavamuutoksen mukainen asumisen tontti/tontit luovutetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi ja alueella sijaitsevien nykyisten rakennusten tultua puretuiksi.

Tontti/tontit vuokrataan kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti luovutushetken mukaiseen markkinahintaan. Vuokran määritykseen vaikuttaa kaavan lopullinen sisältö ja käyttötarkoitusmerkinnät. Vuokranmääräytymisprosentti on 4 % ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Tontti/tontit hinnoitellaan lopullisen hyväksytyn asemakaavan mahdollistaman käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja käyvän luovutushetken markkinahinnan mukaisesti.

Tämänhetkinen asumisen kerrosneliömetrihinta alueella on 330 euroa.

Hinnoittelu ei perustu toteutettavaan rakentamisen määrään vaan asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen.

Kaupunki ei vastaa hakijoille mahdollisesti syntyvistä vahingoista. Jos prosessi keskeytetään, asemakaavasta valitetaan tai kaava ei saa lainvoimaa haun järjestäjällä ei ole velvollisuutta korvata ehdotuksen tehneille kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet prosessiin osallistumisesta. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin hakuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

### 2.5. Hakumenettelyn säännöt

Hakumenettelyssä noudatetaan tätä hakuohjelmaa.
Hakijat sitoutuvat osallistuessaan noudattamaan hakuohjelman ohjeita ja sääntöjä.
Hakemusdokumentit tulee laatia suomen kielellä.

## 3. HAKUMENETTELY

### 3.1. Hakumenettelyn taustaa – suunnittelutilanne

Hakualueella on voimassa vuonna 1998 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi. Alueelle laaditaan kaavamuutos, jossa luodaan edellytyksiä alueen myönteiselle kehitykselle.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 5889 tonttia 1 sekä korttelin 5851 tonttia 17. Konseptihaun kohde on rajattu koskemaan vain korttelin 5851 tonttia 17, jossa sijaitsee nykytilanteessa Kaukajärven kirjasto ja päiväkoti.

Hakualueen ulkopuolella sijaitsee Kaukajärven vapaa-aikatalo, joka on säilymässä. Hakemusalueen länsipuolella sijaitsevalle korttelin 5889 tontille 1 on osoitettu läheisten vapaa-ajan toimintojen pysäköintiä ja siihen kohdistuu muutakin alueen käyttöpainetta.

Kaukajärvellä ja Annalassa toteutettiin kaupunginosaohjelma vuosina 2023–2025. Kaupunginosaohjelmalla parannetaan alueen vetovoimaisuutta ja hyvinvointia edistämällä alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta, asumisen monipuolisia ratkaisuja sekä asukkaiden ja toimijoiden osallisuutta ja yhteisöllisyyttä. Kehittämisen suuntaviivoiksi on luotu kaupunginosavisio ”Elämää kuin pikkukaupungissa”. Kaukajärven ja Annalan kehittämistä jatketaan kaupunginosaohjelman jälkeen Kaupunginosakehittämisen ohjelman 2026–2029 tavoitteiden mukaisesti.

Kaukajärven ja Annalan kaupunginosavision sekä siihen liittyvän kaupunkiympäristön laatuselvityksen (Tampereen kaupunki, 2024) havaintojen perusteella Kaukajärven alueen omaleimaisuus sekä mittakaava nähdään selkeinä vahvuuksina, mutta rakennetun ympäristön ilme, ulkotilojen varustelutaso sekä kaupunkitilan yhtenäisyys kaipaavat paikoin kohentamista. Myönteiset aistikokemukset liittyvät erityisesti näkymiin ja yhteyksiin lähiluontoon, jonka tarjoamat ympäristöt korostuvat alueen keskeisenä vahvuutena.

Asuntokannan monipuolistamisen tavoitteena on kehittää aluetta siten, että se tarjoaa jatkossa nykyistä laajemman kirjon erilaisia asumisvaihtoehtoja eri elämäntilanteisiin. Samalla kiinnitetään huomiota ympäristön laatuun siten, että täydennysrakentamisessa turvataan olemassa olevan puuston säilyminen ja säilytetään sujuvat yhteydet lähiluontoon ja ulkoilureiteille. Tavoitteena on myös vahvistaa alueen keskusta-alueen vetovoimaa ja viihtyisyyttä kehittämällä siitä kaupunkimaisempi ja houkuttelevampi asuinympäristö. (Kaukajärven ja Annalan kaupunginosavisio, Tampereen kaupunki 2024)




Kuva 3. Kaukajärven ja Annalan kaupunginosavisio, Tampereen kaupunki 2024

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021 ja valtuustokausi 2021–2025. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.5.2025.

Yleiskaavan mukaista virkistysyhteyttä Käätypolulla tulee vahvistaa myös asuintontin puolella. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Käätykadulla on tärkeä yleinen yhteys Juvankadulta liikuntapalveluille ja virkistysalueille. Yhteyttä tutkitaan vielä ehdotusvaiheessa yleisenä alueena.

Rakennusten ja kadun välinen alue tulee rajata kaupunkikuvallisesti laadukkain piha- ja viherrakentein. Alueen luonteen kannalta merkittävät avokalliot ja puut tulee säilyttää. Tontin eteläpuolen puusto tulisi säilyttää, sillä se muodostaa merkittävän osan alueen viherrakennetta. Piha-alue kulkuyhteyksineen tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäiseksi ja varata koko korttelialueen yhteiseen käyttöön.

Suunnittelualueella sijaitsevien pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla ja tontin hulevesiratkaisut on toteutettava viherkerroinlaskelman mukaisesti. Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Eteläpuolella sijaitsee paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, joten uudisrakennusten tulisi sopeutua Kaukajärven keskustan arkkitehtoniseen identiteettiin ja vahvistaa sitä positiivisella tavalla.

Koska hakualueen ulkopuolella sijaitseva pysäköintialue (LPA) palvelee läheisiä vapaa-ajan toimintoja ja siihen kohdistuu myös muuta käyttöä, asumisen pysäköinti on järjestettävä kokonaisuudessaan asumisen tontilla. Suunnittelussa on samalla varmistettava asumisen pysäköinnin riittävyys. Auto- ja polkupyöräpysäköinnin mitoituksessa tulee noudattaa Tampereen kaupungin 17.1.2023 hyväksyttyä pysäköintinormia Tre_pysäköintipolitiikan_linjaukset_pys.normi_2023.pdf. Tontti sijaitsee alakeskuksen tehokkaalla kävelyvyöhykkeellä. Pysäköinnin mitoituksen tulee mahdollistaa hankkeen asuntojen toteuttaminen omistusasuntoina. Kohtuullisten toteutuskustannusten saavuttamiseksi tonttitehokkuuden tulisi jäädä alle 0,8:n, sillä tätä suurempi tonttitehokkuus aiheuttaa tarpeen rakenteelliseen pysäköintiin.

Suunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon Käätykatua käyttävän vapaa-aikakeskuksen huoltoliikenne. Käätykadun varressa sijaitsee olemassa oleva sähköasema, jonka sijainti säilytetään ennallaan.

## 3.2. Haun tavoitteet

Haun tavoitteena on saada hanke-esityksiä, joiden pohjalta muokataan tuleva kaavamuutos asumisen mahdollistavaksi. Alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, jonka pohjalta toivotaan hanke-esityksiä, jossa alueelle esitetään alueen markkinahintatasoon soveltuvaa omistusasumista seuraavat tavoitteet huomioiden:

### Asuntosuunnittelun laadukkaat, monipuoliset ja kustannustehokkaat ratkaisut

Tavoitteena on yhdistää asumisen laatu ja kohtuulliset toteutuskustannukset, mikä mahdollistaa asuntojen kohtuullisen hintatason ja sitä kautta niiden soveltumisen alueen asuntomarkkinaan. Asuntojen tulee olla arjessa toimivia ja kohtuulliseen hintaan toteutettavia asumisen laatutekijöitä tulee mahdollistaa hyvällä asuntosuunnittelulla.

Tontille haetaan omistusasumiseen perustuvaa ratkaisua. Monipuolisella asuntojakaumalla tulee mahdollistaa asuntotarjontaa eri kokoisille asuntokunnille ja eri elämäntilanteisiin. Osa asunnoista on mahdollista suunnitella ns. senioriasunnoiksi. Senioriasunnoilla tarkoitetaan tässä ikääntyville henkilöille suunnattuja tavallisia asuntoja, ei sosiaalihuoltolain mukaista asumispalvelua (ns. yhteisöllinen asuminen tai ympärivuorokautinen palveluasuminen).

Konseptisuunnitelmassa tulee kuvata keskeiset suunnitteluperiaatteet, joilla tarjotaan laadukkaita asumisen ratkaisuja kohtuullisen hintatason saavuttaen. Ratkaisua tulee havainnollistaa alustavilla

pohjakaavioilla vähintään maantaso- ja peruskerroksesta. Myös muuta kuvallista materiaalia voi hakijan harkinnan mukaan esittää.

### Kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen toteuttaminen

Kaupunkikuvallisen ratkaisun tulee vahvistaa alueidentiteettiä ja huomioida kohteen sijainti paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä ja lähellä Kaukajärven ja Haiharan maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Arkkitehtonisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisidean tulee osaltaan tukea asuinympäristön laadun ja kohtuuhintaisen toteuttamisen onnistunutta yhdistämistä.

Piha- ja katuympäristössä tulee huomioida viihtyisyys, turvallisuus, vehreät näkymät asunnoista ja inhimillinen mittakaava. Hankkeen tulee osaltaan vahvistaa Kaukajärven keskusta-alueen vetovoimaa ja viihtyisyyttä kehittämällä sitä kaupunkimaisempaan suuntaan ja nykyistä houkuttelevammaksi asuinympäristöksi.

Kaupunkikuvallista ratkaisua ja sen laatutasoa tulee kuvata julkisivukuvin ja/tai havainnekuvin. Pääasialliset julkisivumateriaalit ja -värit tulee esittää kuvamateriaalin yhteydessä.

### Laadukas viherrakentaminen

Tampereen kaupunki on ottanut viherkerroinmenetelmän laajempaan käyttöön siihen soveltuvissa asemakaavoissa vuoden 2020 alusta lähtien. Viherkerroinmenetelmä on ekologinen suunnittelutyökalu tonttien viherpinta-alan arviointiin.

Tavoitteena on saada aikaan viihtyisää ja vehreää kaupunkiympäristöä. Korttelien ja pihojen viherrakenteilla on keskeinen merkitys kaupunkien ilmastonkestävyydelle ja kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle, sillä suuri osa kaupunkien potentiaalisesta viherpinta-alasta sijaitsee tonteilla.

Suunnitelmilla on osoitettava, että pääkäyttötarkoituksen mukainen Tampereen viherkertoimelle määritelty tavoitetaso täyttyy. Viherkertoimen tavoitetaso on 0,8.
Tampereen viherkerroinmenetelmä - Tampereen kaupungin dataportaali

### Ilmastotavoitteet

Suunnittelussa tulee huomioida, että Tampereen kaupungin luovuttamilla tonteilla edellytetään asuinkerrostalorakentamisessa vähintään A-energialuokka sekä elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvoa 14,4 kg CO2e/m2/a (ennen vuotta 2029) tai 12 kg CO2e/m2/a (vuodesta 2029 alkaen). Hiilijalanjälkilaskelma ei sisälly konseptihaussa vaadittaviin asiakirjoihin, mutta hiilijalanjäljen laskenta tulee toteuttaa ennen tontinluovutusta (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa).

### Yhteisöllisyyttä tukevat ominaisuudet

Yhteisöllisyyttä voi tukea esimerkiksi kiinnittämällä huomiota kulkureitteihin ja laadukkaisiin kohtaamisen paikkoihin pihapiirissä, tai suunnittelemalla laadukkaita ja käyttökelpoisia yhteisiä tiloja ja paikkoja oleskeluun tai harrastamiseen. Kohtaamisia ja yhdessä tekemistä voi mahdollistaa joko sisätiloissa tai ulkona pihapiirissä. Suunnittelussa tulee huomioida kaiken ikäiset asukkaat.

### 3.3. Noudatettavat kaavamääräykset

Linkki nähtävillä olevaan kaavaluonnokseen: www.tampere.fi/kaavat/9087

Asemakaavaratkaisun jatkokehittelyssä voidaan tarkentaa/täydentää kaavamerkintöjä ja -määräyksiä, jotka koskevat rakennusalojen rajoja ja sijainteja. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Käätykadulla on tärkeä yleinen yhteys Juvankadulta liikuntapalveluille ja virkistysalueille. Yhteyttä tutkitaan vielä ehdotusvaiheessa yleisenä alueena.

### 3.4. Tonttijako, kortteleiden pinta-alat ja rakennusoikeudet

Asemakaavaluonnoksen AKR-tontti voidaan tarvittaessa jatkosuunnittelussa esittää jaettavaksi siten kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. Tämän vuoksi asemakaavaluonnoksessa ei ole tonttijakoa esitetty.

| **Kaavamuutoksen jälkeen** | **Pinta-ala m²** | **Rakennusoikeus k-m²** | **Tonttitehokkuus e** |
|---|---|---|---|
| Tontti 5851–17 /AKR | 7005 | Enintään 5200+t100 | Enintään 0,79 |

## 4. EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

### 4.1. Vaadittavat asiakirjat

Vapaamuotoinen kirjallinen konseptisuunnitelma ja hanke-esitys, jossa tuodaan esiin ainakin seuraavat:

- Hakuun osallistuvan yrityksen / yritysryhmän kokoonpanon yhteystiedot
  - Y-tunnukset, osoitteet, yhteyshenkilöt, puhelinnumerot ja sähköpostiosoitteet
- Millaiseen asuntorakentamiseen tonttia haetaan
- Alustava asuntojakauma
- Arvio rakentamisen määrästä (k-m$^2$) ja hankkeen mahdollinen vaiheistus
- Pysäköintiratkaisut ja autopaikkatarve
- Rakentamisen laadullinen tavoitetaso ja kuvaus siitä, minkälaisin ratkaisuin saavutetaan asumisen laatutekijöitä kohtuullisin rakentamisen kustannuksin.

- Rakentamisen tavoiteaikataulu (tontit luovutettavissa aikaisintaan noin syksyllä 2027 riippuen kaavatyön edistymisestä ja tulevan aluerakenteen vaatimista infrarakennustarpeista)
- Selvitys hankkeen rahoituksesta

Edellä kuvatun kirjallisen konseptisuunnitelman ja hanke-esityksen lisäksi hakijoiden tulee esittää alustavia suunnitelmakuvia hankkeen rakentamisen määrästä ja laadusta:

- Alustava tontinkäyttösuunnitelma / maankäyttökaavio, jossa rakentamisen määrä ja tilatarpeet havainnollistuu sekä autopaikkatarve.
- Alustavat pohjakaaviot maantasokerroksesta sekä peruskerroksista
- Alustavat piha- ja hulevesisuunnitelmat
- Alustava viherkerroinlaskelma
- Julkisivu-/havainnekuvin rakentamisen laadullinen tavoitetaso
- Muuta visuaalista materiaalia hakijan harkinnan mukaan

Hakijan tulee varautua hakuohjelman kohdan 2.3 mukaiseen jatkosuunnitteluun heti aluevarausten päättämisen jälkeen.

## 4.2. Hakuehdotusten jättäminen

Konseptihakuehdotukset tulee toimittaa liitteineen (pdf) hakusivulta löytyvällä lomakkeella viimeistään 12.2.2026 klo 15:30 mennessä.

Kirjallinen konseptisuunnitelma ja hanke-esitys toimitetaan yhtenä erillisenä pdf-tiedostona.

Suunnitelmakuvat koostetaan yhdeksi A3-kokoiseksi, vaakasuuntaiseksi pdf-tiedostoksi. Tiedoston enimmäiskoko on 20 Mt ja kuva-aineiston resoluution tulee olla vähintään 300 dpi.