Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, § 267, 21.10.2026
Yhdyskuntalautakunta, § 32, 10.02.2026

§ 267
Asemakaava nro 8839, X (Jussinkylä), Juhannuskylän täydennysrakentaminen ja suojelu

TRE:6417/10.02.01/2025

Yhdyskuntalautakunta, 21.10.2026, § 267

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot
Projektiarkkitehti Eveliina Hyvönen, puh. 044 423 5512, etunimi. sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä
Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi. sukunimi@tampere.fi

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.

Rossan esteellisyys päättyi ja hän palasi kokoukseen.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus
Asemakaavaehdotus nro 8839 (päivätty 15.1.2024, tarkistettu 2.2.2026 ja 5.10.2026) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Esteellisyys
Ville Rossa ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 3) kohdan perusteella. Rossa poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kokouskäsittely
Eveliina Hyvönen oli paikalla asiantuntijana ja poistui kokouksesta esityksensä jälkeen ennen päätöksentekoa.

Juho Hirvelä ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi seuraavasti evästettynä: “Asemakaavaehdotuksessa on kiinnitettävä enemmän huomiota täydennysrakentamisen sovittamiseen yhteen alueen kallisarvoisen historiallisen kaupunkikuvan kanssa." Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Perustelut
Aikaisempi käsittely

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta 10.2.2026 § 32. Kaupungin internetsivulla osoitteessa www.tampere.fi. Asemakaavaehdotuksen nro 8839 asettaminen nähtäville I Tampere esityslistat ja pöytäkirjat

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 15.1.2024 päivätyn sekä 2.2.2026 ja 5.10.2026 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8839. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8839 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.
Diaarinumero: TRE:6417/10.02.01/2025

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Eveliina Hyvönen.

Ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 12.2. - 16.3.2026. Nähtävillä olon aikana saatiin neljä lausuntoa ja 26 muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saaduissa viranomaislausunnoissa ei esitetty kaavaratkaisun hyväksymistä estäviä huomautuksia. Lausunnoissa todettiin, että kulttuuriympäristön arvot, raideliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinävaikutukset sekä terveellisen elinympäristön edellytykset on huomioitu asianmukaisesti, eikä lausuntojen perusteella ollut tarvetta muuttaa kaavaehdotusta tai järjestää viranomaisneuvottelua.

Osallispalautteessa kritiikki kohdistui erityisesti Satakunnankatu 10:n täydennysrakentamisen korkeuteen, massoitteluun ja vaikutuksiin kulttuuriympäristöön, asumisviihtyvyyteen sekä pysäköintiin. Palautteen perusteella kaava-aineistoa täydennettiin muun muassa vaikutusten arvioinnin, havainneaineiston ja varjostustarkastelujen osalta sekä viitesuunnitelmaa kehitettiin arvoympäristöön paremmin soveltuvaksi. Lisäksi kaavaan lisättiin määräys, jolla varmistetaan, ettei rakennuksen teknisiä tiloja sijoiteta rakennusmassan ja vesikaton yläpuolelle. Uudisrakennuksen korkeutta ei muutettu, koska sen katsotaan soveltuvan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Palautteen perusteella Tuomiokirkonpuiston nimi säilytettiin ennallaan ja puistoon rajattiin Lotta Svärd -aukio muistomerkin ympärille.

Ehdotusvaiheen jälkeen Lapintie 4:n kaavaratkaisua tarkistettiin siten, että tontille lisättiin palveluasumisen mahdollistava kaavamerkintä Pirhan puoltavan lausunnon perusteella. Samalla uudisrakennuksen massaa pienennettiin kerroksella ja rakennusosien välistä nivelosaa tarkistettiin. Muutosten ei arvioitu aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia yleiseen etuun, mutta niiden katsottiin olevan viereisen naapurin kannalta olennaisia, minkä vuoksi naapuria kuultiin erikseen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaavaehdotuksen tarkennukset eivät antaneet aihetta asettaa kaavaa uudelleen nähtäville.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaavaehdotus sekä muu kaava-aineisto on päivitetty kuvattujen tarkastusten mukaisesti. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaupungin vastineet ovat kaavan liitteenä.

Kaavaprosessin aikana vuorovaikutusta toteutettiin useissa vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmistelu- ja ehdotusvaiheen nähtävilläolojen yhteydessä julkaistiin esittelyvideoita, järjestettiin yleisölle suunnattuja tilaisuuksia ja tarjottiin mahdollisuuksia keskustella kaavanlaatijan kanssa. Lisäksi alueen taloyhtiöille järjestettiin valmisteluvaihetta edeltänyt esittelytilaisuus sekä erillisiä neuvotteluja. Ehdotusvaiheessa järjestettiin kaikille avoin yleisötilaisuus, jossa keskustelua käytiin erityisesti uudisrakentamisen mittakaavasta ja kaavan liikenteellisistä vaikutuksista.

Tiedoksi
Lautakunnan päätöksestä muistuttajat (26 kpl); valtuuston päätöksestä: Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Väylävirasto, muistuttajat (26 kpl), asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Paula Frank, Eveliina Hyvönen

Liitteet

1 Liite yla 21.10.2026 8839 Asemakaava
2 Liite yla 21.10.2026 8839 Selostus
3 Liite yla 21.10.2026 8839 Seurantalomake
4 Liite yla 21.10.2026 8839 Kaupungin vastine lausuntoihin ja muistutuksiin
5 Liite yla 21.10.2026 8839 OAS
6 Liite yla 21.10.2026 8839 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

Yhdyskuntalautakunta, 10.02.2026, § 32

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli
Asemakaavaehdotus nro 8839 (päivätty 15.1.2024, tarkistettu 2.2.2026) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut
Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 15.1.2024 päivätyn ja 2.2.2026 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8839. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8839 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE:6417/10.02.01/2025

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Eveliina Hyvönen

Suunnittelualueena lähes koko Juhannuskylä

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.

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 jugend-rakennuksia 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.

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. 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.

Asemakaavaehdotuksessa paljon vanhaa ja hieman uutta

Asemakaavan tavoitteena on tutkia Juhannuskylän täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja turvata alueen merkittävät kulttuuriympäristöarvot. Asemakaava mahdollistaa muuttuvaa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 purkukiellolla, 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-m2 lisää rakentamista.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Palautetta käsiteltiin yhdyskuntalautakunnassa 14.5.2024 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 on täydennetty asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana saadusta palautteesta laaditaan yhteenveto ja vastineet liitetään kaavaselostukseen. Tämän jälkeen kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat alueidenkäyttölain 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Lausunnot
Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos, ympäristönsuojelu, terveydensuojelu, Väylävirasto

Tiedoksi
Paula Frank, Eveliina Hyvönen, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsittely
Juho Hirvelä teki seuraavan muutosehdotuksen:

"Asukkaille tarjotaan nähtäville vaihtoehtoisia havainnekuvia alueen arkkitehtuurin kehittämisestä, mukaan lukien perinteistä arkkitehtuuria ja olemassa olevaa historiallista rakennuskantaa selkeästi peilaavat ratkaisut.

Asukkaille tarjotaan mahdollisuus antaa palautetta havainnekuvista nähtävilläolon aikana. Asemakaavaa kehitetään saadun palautteen perusteella historiallista ympäristöä vaalien."

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Liitteet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

1 Liite yla 10.2.2026 8839 Asemakaavaehdotus
2 Liite yla 10.2.2026 8839 Asemakaavan selostus
3 Liite yla 10.2.2026 8839 Asemakaavan seurantalomake
4 Liite yla 10.2.2026 8839 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5 Liite yla 10.2.2026 8839 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 23.10.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 23.10.2026

Tampere
23.10.2026

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§267

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)