

Tampereen maankäyttöpöpolitiikka

Luonnos 1.12.2025



Sisältö

Johdanto.....	3
Maankäyttöpolitiikan valmistelu	täydentyy
Tampereen viime vuosien kasvun tarina	täydentyy
Tampere osana kasvavaa seutua	täydentyy
Kaupunkisuunnittelun prosessi.....	täydentyy
Maankäyttöpolitiikan periaatteet.....	4
Monipuoliset toiminnot	4
Toimiva liikennejärjestelmä	4
Paikkaan sopiva tehokkuus	5
Monipuolinen asuntokanta	5
Laadukas viherverkosto	6
Vahvistuvat luontoverkostot.....	6
Kestävyys rakentamisessa	7
Taloudellisesti kestävä	7
Maankäyttöpolitiikan linjaukset eri aluetyypeillä.....	8
Keskusta-alueet.....	8
Asumisen alueet.....	10
Työpaikka-alueet.....	12
Keskuspuistoverkoston alueet	14

Johdanto

Tampereen maankäyttöpolitiikan tavoitteena on konkretisoida yleiskaavassa ja Tampereen kaupungin eri ohjelmissa asetettuja tavoitteita. Maankäyttöpolitiikassa määritellään periaatteita ja linjauksia, joilla yleiskaavassa asetetut yhdyskuntarakenteen laatutavoitteet voidaan sovittaa yhteen yksittäisten alueiden, kortteleiden tai tonttien maankäyttöhankkeissa. Tavoitteena on, että eri toimijat löytävät jatkossa helpommin yhteiset päämäärät jo suunnittelun alkuvaiheessa. Tämä selkeyttää hankkeiden suunnitteluprosessia ja sujuvoittaa myöhempää toteutusta.

Maankäyttöpolitiikkaa on valmisteltu yleiskaavoituksen työohjelman ja yhdyskuntalautakunnan palvelusuunnitelman pohjalta. Se täydentää ja täsmentää yleiskaavassa sekä eri ohjelmissa asetettuja tavoitteita. Maankäyttöpolitiikka ohjaa, miten käytännön suunnitteluhankkeissa voidaan huomioida yleiskaavassa ja eri ohjelmissa, kuten Hiilineutraali Tampere tiekartassa, Luonnonmonimuotoisuusohjelmassa, Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelmassa ja Hulevesiohjelmassa, asetettuja tavoitteita.

Luonnosvaiheen sisältö perustuu kaupunkiorganisaation valmistelijoiden haastatteluihin kesällä 2024 sekä kyselyyn, yksiköiden kommentointiin ja yhteiseen työpajaan keväällä 2025. Luonnosvaiheen sisältö koostuu ensisijaisesti kaupunkiorganisaation edustajien näkemyksistä ja tarpeista. Nähtäville asetettavaan luonnosvaiheen materiaaliin pyydetään ulkopuolisten sidosryhmien ja kaupunkilaisten kommentteja, jotta valmiit linjaukset olisivat mahdollisimman monipuolisia ja yhteisesti hyväksyttyjä. Maankäyttöpolitiikan kokonaisuutta valmistellaan valtuuston päätettäväksi alkuvuodesta 2026 yhdessä maa- ja asuntopolitiikan kanssa.

Tähän luonnosraporttiin on koottu maankäyttöpolitiikan kahdeksan, yleiskaavasta ja eri ohjelmista johdettua, keskeistä periaatetta. Periaatteet ohjaavat suunnitteluhankkeiden tavoitteiden määrittelyä. Periaatteita avaava teksti selittää yleiskaavan toteuttamisen taustalla olevia tavoitteita. Lisäksi raportissa esitetään maankäyttöpolitiikan linjaukset eli konkreettiset toimenpiteet ja toimintatavat kantakaupungin yleiskaavassa oleville eri aluetyypeille: keskusta-alueille, asumisen alueille, työpaikka-alueille ja keskuspuistoverkostolle. Aluetyypit eroavat toisistaan, joten kullakin aluetyypillä maankäyttöpolitiikan periaatteita tulee soveltaa eri tavoin ja aluetyypin tarvitsemalla tavalla.

Maankäyttöpolitiikan periaatteet



Monipuoliset toiminnot

Tampere tavoittelee kestävää kasvua täydentämällä ja uudistamalla nykyistä kaupunkirakennetta. Kasvu edellyttää tilavaroja myös palvelu- ja elinkeinotoiminnalle. Toimintojen monipuolisuuden varmistamiseksi uudistuvaan rakenteeseen sovitetaan riittävästi korvaavia toimitiloja maankäytön muuttuessa. Toimitilat sijoitetaan osaksi vaihtelevia kortteleita, jotta syntyy luontevia toimintojen tihentymiä. Toiminnoiltaan monipuolinen, niin sanottu sekoittunut rakenne mahdollistetaan etenkin yleiskaavan keskustoissa, kaupunginosakeskuksissa sekä vilkkaiden joukko-liikennepysäkkien lähikortteleissa. Toimintojen kehittämisessä ja sijoittelussa huomioidaan keskustojen rooli merkittävinä asumisen ympäristöinä.

Toimitilavaranto sisällytetään asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti kaupunkikehityksen ohjelmointiin. Toimitilahankkeita edistetään ennakoivasti tulevaisuuden sekoittuneilla alueilla. Erityisesti keskustan itäosaa kehitetään toimistorakentamisen huippusijaintina. Toisaalta kantakaupungin erilliset elinkeinoalueet nähdään säilyttämisen arvoisena voimavarana, joka tasapainottaa asumislähtöisiä maankäytön muutoksia. Monipuoliseen kaupunkirakenteeseen kuuluvat myös sini viherympäristön tuottamat luontopalvelut, kuten vesistöt ja viherväylät.

Monipuolinen rakenne lähipalveluineen edistää sujuvaa arkea ja yhteisöllisyyttä, vastaa joustavasti muuttuviin palvelutarpeisiin sekä ehkäisee alueiden ei-toivottua yksipuolistumista. Lisäksi tarjoutuu tilaisuuksia uudelle yritystoiminnalle, mikä lisää kaupungin vetovoimaa ja taloudellista kestävyyttä.



Toimiva liikennejärjestelmä

Toimiva liikenne on kaupungin kestävän kasvun ja elinvoiman edellytys. Tampereen sijainti kannaksella kiinni kuntarajoissa ei kuitenkaan mahdollista autoliikenteen maanpäällisen tilan lisäämistä. Liikenteen toimivuuden varmistamiseksi priorisoidaan eri liikennemuotojen kehittämistä erilaisilla alueilla ja väylillä. Esimerkiksi keskustoissa kehitetään ensisijaisesti kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteita – silti huomioiden myös ajoneuvoliikenteen tarpeet. Katualueiden tilankäyttö suunnitellaan tehokkaaksi, mutta miellyttäväksi. Kaduilla varataan riittävästi tilaa katuvihreälle sekä uusille liikkumisen ja logistiikan muodoille liikenneturvallisuus huomioiden. Yhteisen katutilan ratkaisuja ja liikenteen rauhoittamisen toimenpiteitä edistetään siellä missä liikenneturvallisuus ja elinympäristön laadun parantaminen sitä edellyttävät.

Matkaketjujen sujuvuutta parannetaan osana liikennejärjestelmää etenkin vaihtopysäkeillä ja liityntäpysäköintikohteissa. Keskeiset vaihtopysäkkiympäristöt suunnitellaan sekä saumattoman liikkumisen solmukohdiksi että laadukkaiksi urbaaneiksi ympäristöiksi. Raideliikenteen ohella kehitetään tiheästi kulkevan bussiliikenteen katuväyliä ja laatukäytävien toimintaedellytyksiä sekä monipuolistetaan ympärille ulottuvaa maankäyttöä. Kantakaupungin elinkeinoalueiden logistinen saavutettavuus turvataan liikkumisen murroksesta huolimatta.

Toimiva liikennejärjestelmä takaa yhdenvertaisesti liikenteellisen saavutettavuuden, tukee elinkeinotoiminnan kilpailukykyä ja hillitsee autoliikenteen kasvua. Tilatehokkailla ratkaisulla säästävät asukasviihtyvyyden ja ilmastosopeutumisen kannalta tärkeät rakentamattomat alueet.



Kuva Laura Varco, Visit Tampere



Kuva Laura Hoppo, Tampereen kaupunki



Paikkaan sopiva tehokkuus

Tampereen identiteettiä syntyy ainutlaatuisesta maisemasta, jossa rakennettu kaupunki, vesistöt ja harjut vuorottelevat muodostaen arvokkaan kokonaisuuden. Kaupunkimiljöön arvojen ja kasvun yhteensovittamiseksi sopiva rakentamisen tehokkuus määritellään aina paikan lähtökohdista. Määrittelyssä huomioidaan kehityshankkeen sijainti kaupunkirakenteessa, useiden hankkeiden yhteisvaikutukset ja laajempi aluetehokkuus sekä ympäristön ominaispiirteet ja muutoskestävyys. Sopivaa tehokkuutta arvioidaan myös suhteessa kaava- ja hanketaloudelliseen kestävyysasteeseen. Tiivistämisen yhteydessä toteutetaan tasapainoista tilankäyttöä ja jätetään riittävästi rakentamatonta aluetta.

Rakentamisen tehokkuutta voidaan rajoittaa viher- ja luonnonympäristön sietokyvyn ylläpitämiseksi. Huomattavasti tehokkaampi, alueen luonnetta muuttava rakentaminen hyväksytään perustellusti korkean rakentamisen vyöhykkeillä ja valikoiduilla kaupunkiuudistusalueilla. Merkittäviä maankäytön muutoksia ei toteuteta poikkeusluvalla. Tiivistämisen vaikutuksista pyritään saavuttamaan jaettu ymmärrys kohdealueen asukkaiden ja osallisten kesken. Alueesta riippumatta täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkikuvaan kohentaen ympäristön viihtyisyyttä. Sovittamisen keinoja ovat muun muassa rakennusten massoitelu ja väritys.

Paikkaan sopivalla tehokkuudella rakentaminen turvaa tunnistetut ympäristön arvot ja edistää täydennysrakentamisen hyväksyttävyyttä. Perusteltu tehokkuuden rajaaminen tuottaa resilienttiä rakennetta, joka säilyttää riittävät maanvaraiset alueet ja sopeutuu infrastruktuurin kantokykyyn.



Monipuolinen asuntokanta

Kasvava kaupunki tarvitsee monipuolisia asuinymppäristöjä, jotka vastaavat erilaisten asukasryhmien tarpeisiin ja elämäntilanteisiin. Asumistarjonnan monipuolistamiseksi maankäytön suunnittelulla luodaan edellytykset urbaanille perheasumiselle, keskitehokkaalle asumiselle ja muuntojoustavalle esteettömälle elinkaariasumiselle. Monipuolistavan asuntorakentamisen, kuten rivi- ja pientalorakentamisen, hankkeille soveltuvat sijainnit tunnistetaan kaupunginosakehittämisen kohdealueilla ja hankkeita viedään asemakaavoitusohjelmaan. Kaavoituksella ohjataan etenkin asuinympäristön luonteen kannalta ratkaisevaa talotyyppijakaumaa painottuen.

Asumisen monipuolisuus ymmärretään laajasti elinympäristön monipuolisuutena. Kaupunginosien keskeiset alueet suunnitellaan erityisen laadukkaiksi ja turvallisiksi arjen näyttämöiksi mukaan lukien asumiseen välittömästi kytkeytyvät yhteistilat, lähipalvelut ja ulkotilat. Nykyisten ja uusien kaupunginosakeskusten kehittämisellä rakennetaan omaleimaisia naapurustoja ja vahvistetaan myönteisellä tavalla kaupunginosayhteisyyttä.

Monipuolistuva asuminen tuottaa laajasti myönteisiä vaikutuksia. Asukkaiden ja erityisesti perheiden mahdollisuus valita itselle sopiva asumismuoto ja -paikka edistää henkilökohtaista elämänlaatua ja alueiden sosiaalista tasapainoa, mikä ehkäisee segregatiota. Lisäksi asumistarjonta parantaa työvoiman saatavuutta.



Maankäyttöpolitiikan periaatteet



Laadukas viherverkosto

Tampereen viheralueet ovat keskeinen osa kaupungin kestävästä kehitystä, asukkaiden hyvinvointia ja luonnon monimuotoisuutta. Ne toimivat kaupungin ”keuhkoina”, ylläpitävät ekosysteemi-palveluja ja edistävät fyysistä sekä henkistä terveyttä. Kasvulliset alueet ovat tärkeitä ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen näkökulmasta.

Kaupungin kasvaessa ja tiivistyessä on tärkeää varmistaa viheralueiden riittävyys, laatu ja saavutettavuus kaikille asukkaille. Viheralueiden verkostoa tulee kehittää suunnitelmallisesti, jotta viheryhteydet ja luonnon monimuotoisuus turvataan. Viherrakenne lomittuu myös rakentamisen lomaan ja tonteilla oleva viherpinta muodostaa tärkeän osan kaupunkiluonnon verkostoa. Elinvoimaisen, monimuotoisen ja saavutettavan viherrakenteen turvaaminen sekä kehittäminen edellyttääkin yksittäisten viheralueiden merkityksen tunnistamista osana viherrakenteen kokonaisuutta. Täydennysrakentamisen ehtona on, että kaupunkirakenteen viheralueita ja viheryhteyksien verkostoja vahvistetaan.

Kasvava käyttöpaine edellyttää panostusta alueiden kestävyteen ja huolellista ylläpitoa. Luonnon tarjoama hyvinvointi kuuluu kaikille, ja jokaisella tulee olla mahdollisuus nauttia lähiluonnosta. Viheralueiden kehittämisen tulee perustua yhtenäiseen ja kestäväan verkostoon, joka turvaa sekä luonnon monimuotoisuuden, kulttuuriperintöarvot sekä asukkaiden viihtyvyyden nyt ja tulevaisuudessa.



Vahvistuvat luontoverkostot

Ekologisten verkostojen toimivuus on tärkeää kaupungin kestävälle kehitykselle. On varmistettava, että ekologiset verkostot toimivat hyvin ja että ne vahvistuvat osana kaupungin kasvua. Vahvistaminen on aktiivista luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä ja vahvistamista sekä ekologisten yhteyksien parantamista.

Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet ovat tärkeitä kaupungin ekologisen kestävyden kannalta ja keskeinen osa ekosysteemipalveluita. Vahvistamalla ekologistia yhteyksiä, tunnistamalla ja korjaamalla katkospaikat sekä varmistamalla seudullisten yhteyksien jatkuvuus, voidaan suojella uhanalaisia lajeja ja niiden elinympäristöjä. Rakennettujen alueiden reuna-alueet tulee suunnitella niin, että myös ne tukevat ja vahvistavat luontoverkostojen eheyttä ja monimuotoisuutta. Monimuotoinen luonto parantaa kaupunkilaisten elämänlaatua tarjoamalla viihtyisiä viheralueita, jotka edistävät henkistä ja fyysistä hyvinvointia.



Kuva Laura Happon, Tampereen kaupunki



Kuva Yleiskuvituksen kuva-arkisto, Tampereen kaupunki



Kestävyys rakentamisessa

Kasvavassa kaupungissa rakennettu ympäristö uudistuu väistämättä. Muutoksen tulee kuitenkin tapahtua kestävällä ja vähähiilisellä tavalla. Kestävyyden edistämiseksi kaupunkikehityshankkeissa tunnistetaan olemassa olevan rakenteen arvot ja resurssit. Hankkeissa etsitään tasapainoiset kokonaisratkaisut säilyttämisen, uudelleenkäytön tai uusiokäytön sekä purkavan täydennysrakentamisen välillä. Rakennusten elinkaarta jatketaan soveltuvilla väliaikaisilla käytöillä ja käyttötarkoitusten muutoksilla, uudisrakentamisessa suositetaan monikäyttörakennuksia.

Kiertotalous otetaan kaupunkiympäristön ilmeen yhdeksi lähtökohdaksi. Sekä uudisrakentamisen kautta että vanhaa rakennuskantaa vaalimalla luodaan vetovoimaista, vähähiilistä ja kaupunkikuvaltaan kerroksellista ympäristöä. Soveltuvissa kohteissa paikalla säilyvät rakenteet käytetään uutta luovan arkkitehtuurin alustaksi. Alueatasolla rakentamisen kestävyttä toteutetaan resurssitehokkaiden ratkaisujen keinoin. Alueen maastolliset piirteet hyödyntämällä saavutetaan massatasapaino ja minimoidaan hiilipäästöt.

Kestävä rakentamistapa tuottaa terveellistä ja miellyttävää elinympäristöä. Materiaalitehokkaalla toiminnalla ja kiertoja edistämällä luonnonvarojen kulutus vähenee, mikä edistää osaltaan hiilineutraaliuden tavoitetta.



Taloudellisesti kestävä

Kaupungin talouden kehitys on kiinteästi sidoksissa maankäyttöön, millä vaikutetaan suoraan maankäytön tuottoihin (maanvuokratulot ja maanmyyntitulot), kaupungin verotuloihin, yritystoiminnan mahdollisuuksiin, työpaikkojen syntyyn sekä palveluiden kustannuksiin. Huolellisesti suunniteltu ja tasapainoinen maankäyttö luo vahvan perustan kaupungin kestäväälle kasvuille ja elinvoimaisuudelle.

Maankäytön suunnittelussa painotetaan kaavoitushankkeiden kustannusvaikutusten arviointia jo varhaisessa vaiheessa. Kaavataloudellisten näkökulmien huomioiminen ja kaavahankkeiden priorisointi ovat keskeisiä mekanismeja kaupungin talouden hallinnassa. Näiden avulla voidaan ohjata resurssien käyttöä tehokkaasti, tukea kestävä kasvua ja varmistaa taloudellisesti perusteltujen päätösten tekeminen muuttuvassa toimintaympäristössä. Taloudellisesti kestävä periaatteen toteuttaminen on tärkeä osa kokonaisvaikutusten arviointia ja vastuullista kaupunkikehittämistä.



Maankäyttöpolitiikan linjaukset eri aluetyypeillä

Keskusta-alueet

Tampereen ydinkeskusta ja aluekeskukset muodostavat kestävän ja toimivan yhdyskuntarakenteen rungon. Keskustoja kehitetään aidosti monikeskuksisena verkostona, joka tarjoaa sujuvasti saavutettavat vartin kaupungin palvelut ja elämykset niin tamperelaisille kuin kaupunkiseudun asukkaille ehkäisten alueellista eriytymistä. Kasvun painottuessa keskusta-alueille, ympäristön fyysinen ja toiminnallinen laatu on elintärkeä menestystekijä kaupunkien välisessä kilpailussa.

Tiiviissä keskustarakenteessa korostuu aivan erityisellä tavalla monialaisten suunnittelutavoitteiden yhteensovitus. Keskustamaista rakentamisen tehokkuutta tasapainottaa luontevasti riittävän tilan varaaminen monipuolisille toiminnoille, kestäville liikkumismuodoille ja kekseliäille kaupunkivihreän ratkaisuille. Lisäksi pyritään täydentävään kaupunkikehittämisen otteeseen kunnioittamalla kaupunkikuvaa sekä hyödyntämällä hiiliviisaasti olemassa olevaa rakennuskantaa.



Monipuoliset toiminnot

Elävä maantasokerros

Keskusta-alueilla tavoitellaan monipuolista toimintojen jakaumaa, johon sisältyvät myös työpaikat ja palvelut. Rakennusten maantasokerroksiin sijoitetaan aktiivista, julkiseen ulkotilaan avautuvaa tilaa. Käytettyjen jalankulun reittien varrella tämä tarkoittaa liiketilaa, muualla muuta toimitilaa, yhteistilaa tai soveltuen urbaania asumista. Kivijalkakerroksen reunaehdot määritellään kaavan aloitusvaiheessa tavoitteellisesti, mutta huomioiden toteutusedellytykset.



Toimiva liikennejärjestelmä

Kestävä tilajako

Eri liikkumismuodot, erityisesti kävely, huomioidaan suunnittelussa jakamalla katutilaa kestävästi ja joustavasti. Jalankulkualueet ja pyörätiet ovat viihtyisiä ja laadukkaita ja ne muodostavat laajan reitistön. Joukkoliikenteen pysäkit sijoitetaan keskeisesti ja helposti saavutettaviksi. Ajoneuvoliikenteen pysäköintiä ohjataan maan alle ja laitoksiin sekä huomioidaan melun hallinta. Kaupunkivihreän kehittämisalueilla katutilan tilanjaossa priorisoidaan kaupunkipuita ja katuvihreää.



Paikkaan sopiva tehokkuus

Tasapainoinen tiiveys

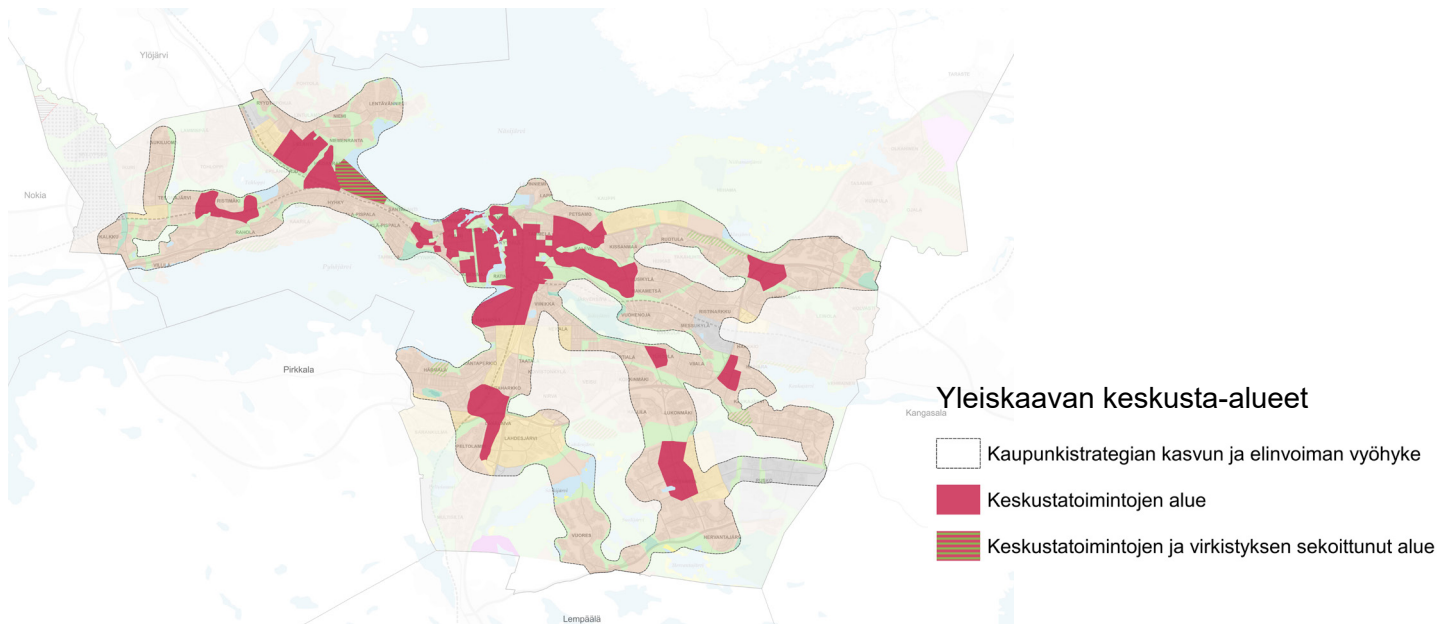
Keskusta-alueilla toteutetaan tasapainoista tehokkuutta, jolla varmistetaan laadukas kaupunkikuva, miellyttävä pienilmasto, kaupunkivihreän ja ulkoalueiden riittävyys sekä vanhan rakennuskannan ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen. Keskusta-asumisessa huomioidaan etenkin lähiympäristön viihtyisyys ja inhimillinen mittakaava. Ympäristöään tehokkaampi rakentaminen sijoitetaan korkean rakentamisen vyöhykkeille ja muutokset kestäville alueille.



Monipuolinen asuntokanta

Kaikille mahdollinen keskusta-asuminen

Monipuolinen asuntotarjonta tukee paikallisten palveluiden toimintaa ja elinvoimaisuutta. Monipuolisilla rakennustyypeillä, asuntojen koolla ja hallintamuodoilla edistetään sosiaalista kestävyttä ja yhteisöllisyyttä. Laadukas asuntokanta viihtyisine pihoineen ja lähiympäristöineen vastaa erilaisten asukkaiden, muun muassa perheiden, yksinasuvien ja ikäihmisten, tarpeisiin. Asuntojen muunneltavuus tukee kestävyttä.



Laadukas viherverkosto

Laatua ja sopeutumista

Nykyiset viher- ja virkistysalueet sekä virkistysyhteydet säilytetään käyttöpaineen kasvu huomioiden. Alueiden laatua ja monimuotoisuutta vahvistetaan. Yleisillä alueilla varataan tilaa hule- ja tulvavesille, vahvistetaan latvuspeitteisyyttä säilyttämällä ja lisäämällä puita sekä pyritään vähentämään melua. Erityistä painoa asetetaan olemassa olevien puiden ja maanvaraisen maanpinnan säilyttämiselle ja viherpintaa lisätään myös kasvika- toin ja -seinin. Kaupunkivihreän kehittämisalueilla parannetaan erityisesti latvuspeitteisyyttä.



Vahvistuvat luontoverkostot

Keskusta osaksi ekologista verkostoa

Ekologista verkostoa tuetaan ja vahvistetaan yleisillä alueilla, mutta myös tonteilla yhteyden ominaispiirteiden ja yhteystyyppin (puustoiset, avoimet, siniyhteydet) mukaisesti. Tavoite osoitetaan asemakaavassa ja se esitetään suunnitelmina ja toimenpiteinä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää keskeisten epäjatkuvuuskohtien tunnistamiseen sekä siniverkoston ennallistamiseen.



Kestävyys rakentamisessa

Vaihtoehtoja purkamiselle

Olemassa olevia resursseja hyödynnetään ja purkavan täydennysrakentamisen vaihtoehtona kar- toitetaan laajasti mahdollisuudet rakennusten uudelleenkäyttöön. Sitä tuetaan mahdollistamalla laajasti väliaikaiset tai uudet käyttötarkoitukset. Jos päädytään purkamiseen, pyritään käyttämään purkuosat kiertotalouden tavoitteiden mukaises- ti uudelleen. Korvaavan rakentamisen määrä on lähtökohtaisesti alkuperäistä vastaava.



Taloudellisesti kestävä

Kaavataloudellisesti kustannusneutraali

Rakenteen tiivistäminen ja täydennysrakentami- nen tukevat kestävä kehityksen periaatteita, kun ne voidaan useimmiten toteuttaa hyödyntäen olemassa olevia yhdyskuntateknisiä verkostoja, palveluita, katuverkkoa, joukkoliikennettä ja virkis- tysalueita. Tämä voi vähentää tarvetta uusille inf- ran investoinneille ja edistää resurssien tehokasta käyttöä.

Maankäyttöpoliitiikan linjaukset eri aluetyypeillä

Asumisen alueet

Kaupunkirakenteessa suurimmat aluekokonaisuudet on varattu monipuoliselle asuntorakentamiselle ja asumisen lähipalveluille, kuten päiväkodeille, kouluille ja puistoille. Kantakaupungissa on alueita, joissa voidaan toteuttaa täydentävää tai uudistavaa rakentamista mutta myös alueita, joilla nykyinen rakentamisen tehokkuus halutaan säilyttää. Asumisen alueilla tapahtuvat muutokset mahdollistetaan ympäristön olosuhteet huomioivan asemakaava-

muutoksen kautta. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa lähipalvelujen tarve tulee huomioida myös yksityisissä hankkeissa ja varmistaa kasvavalle asukasmäärälle riittävät tilavaraukset julkisille ja kaupallisille palveluille. Täydennysrakentamisella pyritään parantamaan asuinympäristön laatua. Palvelu- ja yritystoiminnan kehittämisessä otetaan huomioon lähelle sijoittuvan asumisen tarpeet ja siitä johtuvat reunaehdot.



Monipuoliset toiminnot

Palvelut lähellä asumista

Asumisen alueilla tavoitellaan vartin kaupungin palvelutasoa, eli arjen palvelut ovat saavutettavissa kävellen tai pyörällä. Lähipalveluille osoitetaan riittävät tilavaraukset asukasmäärän ennakoidusta kasvusta johtuvan palvelutarpeen mukaisesti. Olemassa olevien palvelu- ja yritystoimintojen toimintaedellytykset säilytetään. Toimitilatonttien kaavamuutokset asumiseen edellyttävät vaikutusten arviointia, jossa osoitetaan poistuman hyväksyttävyys.



Toimiva liikennejärjestelmä

Turvallista lähiliikkumista

Liikenneympäristö suunnitellaan kestäväan liikkuamiseen kannustavaksi. Tonttikaduilla rauhoitetaan liikennettä ja risteysalueilla parannetaan kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta. Asuintonteilta toteutetaan suorat ja esteettömät yhteydet palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille. Lähipalvelujen, etenkin koulujen, saavutettavuutta kävellen ja pyöräillen parannetaan ja koulujen lähiympäristö rauhoitetaan saattoliikenteeltä. Välttämätön saattoliikenne suunnitellaan turvalliseksi.



Paikkaan sopiva tehokkuus

Hyväksytty täydentäminen

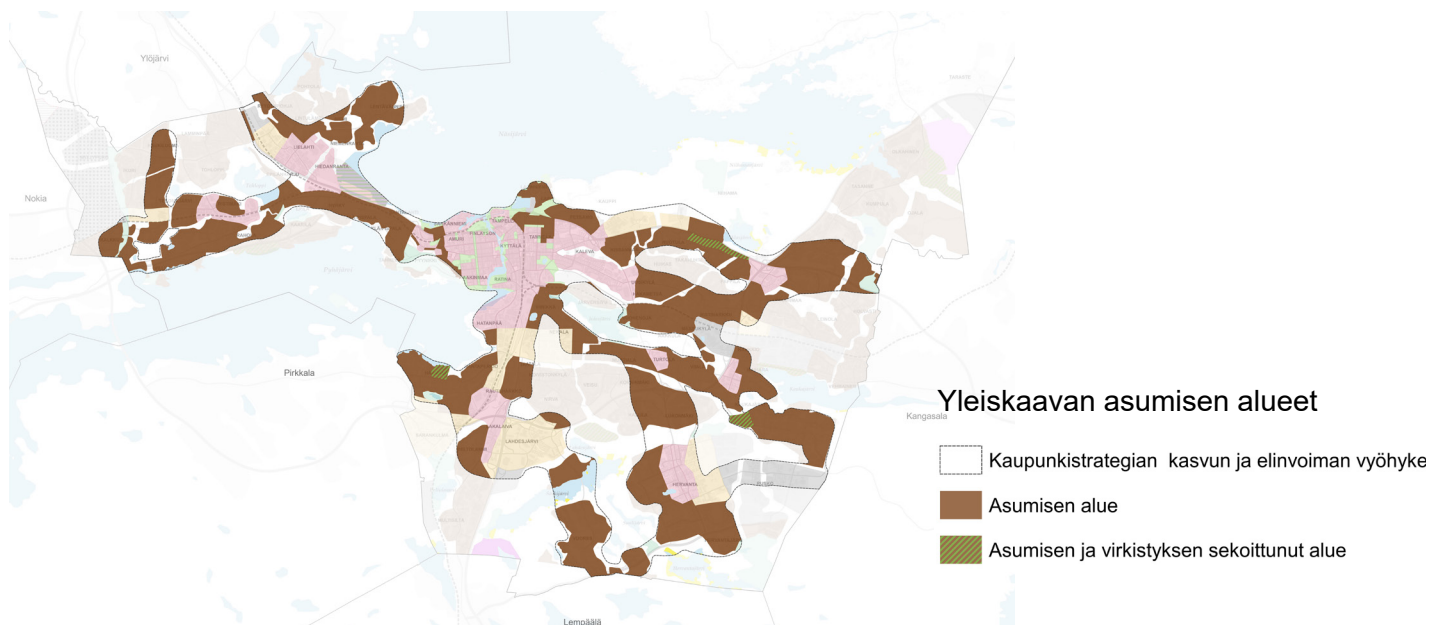
Asumisen alueilla toteutetaan vaikutuksiltaan hyväksyttyä tehokkuutta, jolla turvataan sopusuhainen kaupunkikuva, kaupunkivihreän riittävyys ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen. Täydentämisellä ei muuteta alueiden perusluonnetta tai -rakennetta. Asumisen määrä sovitetaan kestävästi palvelu- ja liikenneverkon kapasiteettiin. Asuintontin alasta vähintään 30 % jätetään maanvaraiseksi kasvulliseksi alueeksi, myös olevaa puustoa ja maastonmuotoja hyödynnetään.



Monipuolinen asuntokanta

Asuntoja kaikkiin elämänvaiheisiin

Asuinalueiden täydennysrakentamisella monipuolistetaan alueen asuntokokojakaumaa, asunto- ja rakennustyyppijakaumaa ja omistuspohjaa. Tavoitteet hankkeessa toteutettavalle asunto- ja rakennustyyppijakaumalle sekä kaupunginosakehittämiselle määritellään suunnitteluprosessin alkuvaiheessa.



Yleiskaavan asumisen alueet

- Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhyke
- Asumisen alue
- Asumisen ja virkistyssekoittunut alue



Laadukas viherverkosto

Terveellistä lähivihreää

Viheralueiden riittävyys turvataan ensisijaisesti säilyttämällä nykyiset viher- ja virkistysalueet. Riittävyyttä määrittää tavoiteltu asukasmäärän kasvu, käyttöpaine ja mahdollisuudet lisätä viheralueita. Lähivirkistysalueen (1,5 ha) tavoite-etäisyys kotoa on noin 300 metriä tai 5 minuutin kävelymatka. Yleisillä alueilla ja tonteilla säilytetään maanvarais- ta pintaa ja puuston latvuspeitettä vahvistetaan etenkin alueilla, joilla se on alle 30 %.



Vahvistuvat luontoverkostot

Monilajista elinympäristöä

Ekologista verkostoa vahvistetaan yleisillä alueilla mutta myös tonteilla yhteystyyppin (puustoiset, avoimet, siniyhteydet) ominaispiirteiden mukaisesti. Kunkin yhteyden kytkeytyminen viherverkostoon osoitetaan suunnitelmissa ja turvataan toimenpitein. Tiiviisti rakentuneella alueella yhteyden vahvistamisessa voidaan käyttää innovatiivisia ratkaisuja kuten puustoisen yhteyden toteuttamista laadukkaana katuvihreänä.



Kestävyys rakentamisessa

Kestävää rakennuskantaa

Olemassa olevia rakennuksia hyödynnetään ja niiden elinkaarta pidennetään mahdollistamalla tilapäiset käyttötarkoitukset ja täydennysrakentaminen. Mikäli purkavaan täydennysrakentamiseen päädytään, toimitaan purkamisessa jätehierarkian etusijaisuusjärjestysten mukaisesti ja uudisrakentaminen toteutetaan kestävästi.



Taloudellisesti kestävä

Asuntorakentamisen kysyntään vastaava

Kaupunki varmistaa riittävän ja monipuolisen tonttitarjonnan, joka vastaa kaupungin asuntotuotannon tavoitteisiin sekä väestönkasvun ja asumistarpeiden kehitykseen. Taloudelliset vaikutukset arvioidaan jo suunnittelun alkuvaiheessa. Kaavataloustarkastelut tukevat päätöksentekoa ja priorisointia, jolloin investoinnit kohdistuvat taloudellisesti kestäviin ja toteuttamiskelpoisiin alueisiin.

Maankäyttöpolitiikan linjaukset eri aluetyypeillä

Työpaikka-alueet

Työpaikkakäyttöön varatut alueet ovat yhtä tärkeä osa kestävää ja toimivaa yhdyskuntarakennetta kuin monipuoliset keskustat tai viihtyisät asuinalueet. Työpaikkojen sijoittuminen ei siis rajoitu pelkästään seudulliseksi kysymykseksi. Kantakaupungin rakenteeseen sijoittuvat työpaikka-alueet ylläpitävät työpaikkaomavaraisuutta, toimivat osaamiskeskittyminä sekä edistävät osaltaan huoltovarmuutta.

Työpaikka-alueita kehitetään luontevasti niiden omista lähtökohdista huomioiden kaupungin elinkeinopoliittiset linjaukset. Tuotantovaltaisilla työpaikkojen ja elinkeinojen alueilla korostuu teollisuuden toimintaedellytysten turvaaminen. Palvelun ja työpaikkojen sekoittuneilla alueilla suunnitellaan vihertyvää, kestävästi saavutettavaa asioinnin ympäristöä kasvaville asiakasvirroille. Kampuksilla luodaan laadukasta asiantuntijatyön ympäristöä tunnistettuja kärkitoimialoja varten.



Monipuoliset toiminnot

Riittävästi tilaa työnteolle

Työpaikkatoiminnoille osoitetaan riittävät tilavaraukset kaupunkirakenteessa. Merkittävät työpaikka-alueet säilytetään nykylaajuisina. Alueilla mahdollistetaan uudistava elinkeinomaankäyttö huomioiden työnteon ja teknologian muutoksista johtuvat tarpeet. Alueita kehitetään niiden omista toiminnallisista lähtökohdista tukemalla kärkitoimialojen klusterien muodostumista. Yrityshankkeet käsitellään nopeutetusti maankäytön eri prosesseissa.



Toimiva liikennejärjestelmä

Toimintaa tukeva liikenneympäristö

Palveluvaltaisilla työpaikka-alueilla huomioidaan yleisten alueiden suunnittelussa lisääntyvä kävelyn ja pyöräilyn määrä. Tuotantovaltaisille työpaikka-alueilla katuverkko suunnitellaan ajoneuvoliikenteen ja logistiikan ehdoilla. Työpaikkaintensiivisillä alueilla panostetaan kestäväan työmatkaliikenteeseen. Kaupunkivihreän kehittämisalueilla priorisoidaan katualueita uudelleen rakennettaessa lisääntyvää katuvihreää.

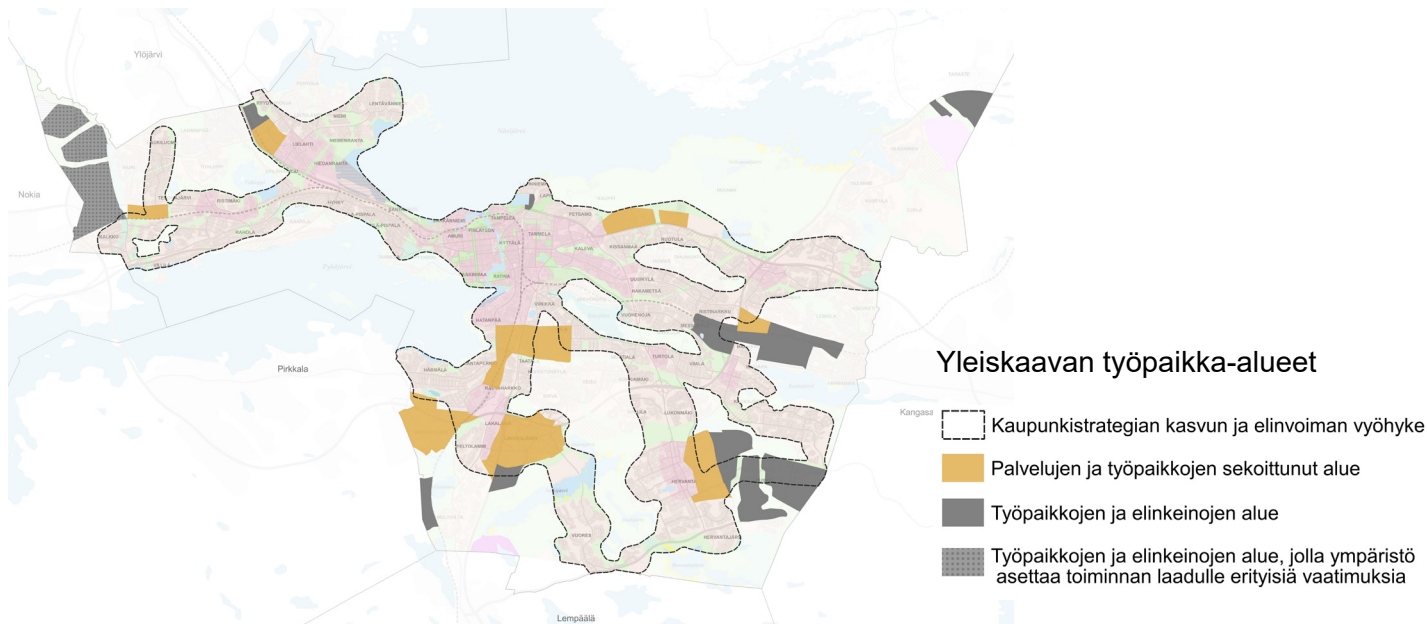


Paikkaan sopiva tehokkuus

Kaupunki kumppanina

Työpaikka-alueiden maankäyttöä tehostetaan mahdollistavasti etenkin vajaakäyttöisillä tonteilla sekä soveltuen laajempina korttelikokonaisuuksina. Tehostamis- ja muutoskohteita tunnistetaan toimijoiden tarpeista lähtevän kehittämisen rinnalla. Kaupunki toimii prosesseissa kumppanina, joka yhteensovittaa toimijatarpeet, elinkeinopoliittiset tavoitteet ja ympäristön reunaehdot. Yritystontteja ei lähtökohtaisesti laajenneta keskuspuistoverkostolle.

Monipuolinen
asuntokanta



Laadukas viherverkosto

Monihyötyiset viheralueet

Viheralueiden ja tonttien kasvullisten alueiden suunnittelussa painotetaan monihyötyisyyttä ja kokonaisvaltaisia ratkaisuja, kuten luonnonmukaista hulevesien hallinnan toteuttamista laajempina kokonaisuuksina tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan. Tonteille sijoittuvat kasvulliset alueet ovat katuvihreän ohella merkityksellisiä. Alueiden kautta kulkevat virkistys- ja ekologisetyhteydet tulee turvata. Nykyinen maanvarainen pinta säilytetään, lisäksi kaupunkivihreän kehittämisalueilla latvuspeitteisyys lisääntyy.



Vahvistuvat luontoverkostot

Monilajisempaa kaupunkiympäristöä

Ekologista verkostoa tuetaan ja vahvistetaan tonteilla ja yleisillä alueilla kunkin yhteystyyppin (puustoiset, avoimet, siniyhteydet) ominaispiirteiden mukaisesti. Vesiuomia ja niiden välittömiä lähiympäristöjä säilytetään ja palautetaan avoimiksi. Ekologisia yhteyksiä arvioidaan asemakaavavaiheessa siten, että tarkastelu kattaa riittävän laajan alueen ja joka huomioi ekologisten yhteyksien verkostomaisuuden.



Kestävyys rakentamisessa

Pidempää elinkaaria rakennuksille

Muutoksissa haetaan kokonaiskestäviä ratkaisuja huomioiden rakennusten kunto, muuntojoustavuus, energiasysteemi ja kaupunkikuva. Olemassa olevia rakennuksia hyödynnetään ja niiden elinkaarta pidennetään mahdollistamalla tilapäiset käyttötarkoitukset ja täydennysrakentaminen. Mikäli purkavaan täydennysrakentamiseen päädytään, toimitaan purkamisessa jätehierarkian etusijaisuusjärjestysten mukaisesti.



Taloudellisesti kestävä

Työpaikkoja lisäävä

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä turvaamalla nykyiset alueet elinkeinotoiminnoille. Näillä alueilla työpaikkarakennetta tehostavat hankkeet sisällytetään säännönmukaisesti osaksi asemakaavoitusohjelmaa sekä maankäytön toteuttamisen ja investointien pitkän aikavälin PALM-ohjelmointia.

Maankäyttöpoliitiikan linjaukset eri aluetyypeillä

Keskuspuistoverkoston alueet

Keskuspuistoverkosto yhdessä luonnonsuojelualueiden kanssa muodostavat kantakaupungin viheralueverkoston ja ekologisen verkoston rungon toimien tasapainottavana elementteinä tiivistyvän kaupungin rakennettujen alueiden lomassa. Se ylläpitää kaupunki- ja maisemarakenteen tasapainoa, luonnon monimuotoisuutta sekä edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista. Alue tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia virkistykseen, ulkoiluun ja aktiiviseen liikuntaan, lisäten samalla lähi-

liikkumisen vaihtoehtoja ja asumisviihtyvyyttä. Se toimii myös tapahtumien ja urheilukilpailujen paikana.

Tavoitteena on yhtenäinen, luonnonympäristöltään ja palveluitaan monimuotoinen sekä ekologisesti kestävä keskuspuistoverkosto, joka on hyvin asukkaiden saavutettavissa. Keskuspuistoverkoston alueella korostuu eri toimintojen ja arvojen yhteensovittaminen sekä kestävyiden turvaaminen.

**Monipuoliset
toiminnot**

**Paikkaan sopiva
tehokkuus**

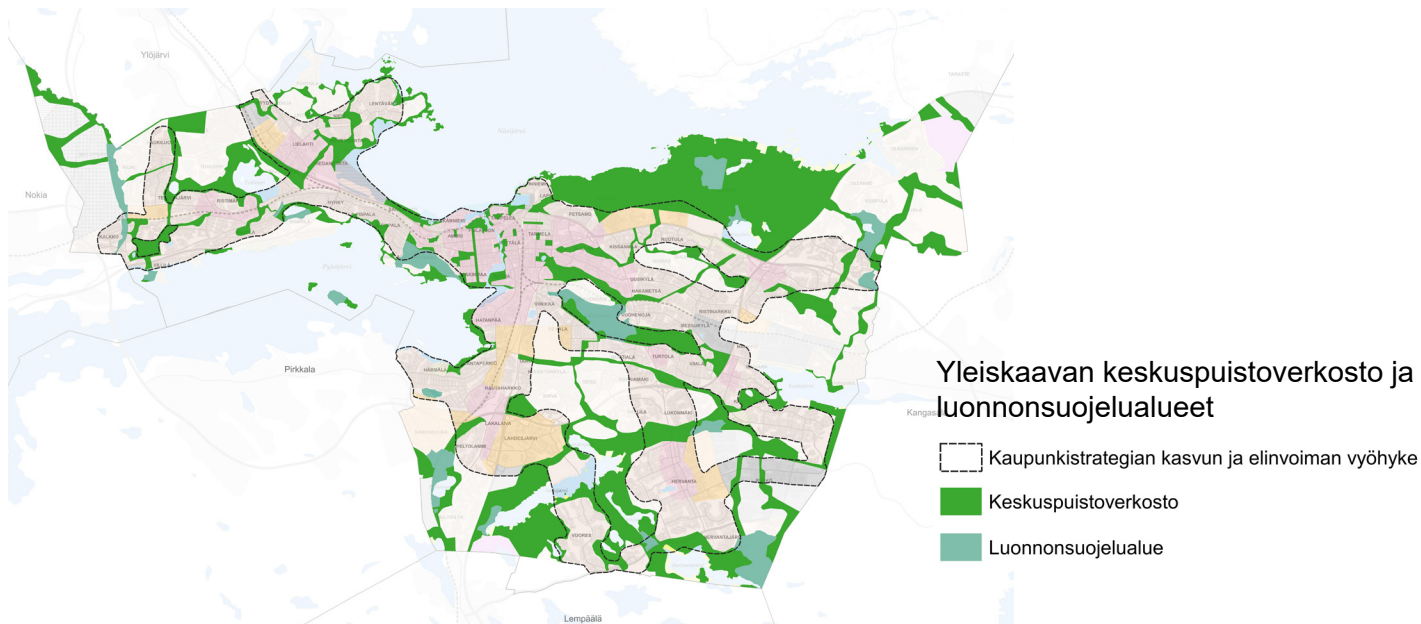


**Toimiva
liikennejärjestelmä**

Virkistysliikuntaa kaikille

Keskuspuistoverkoston alueella reittisuunnittelua tehdään huomioiden saavutettavuus sekä ekologisten verkostojen ja luonnon monimuotoisuuden tavoitteet. Reitit varataan kaiken ikäisten asukkaiden arjen virkistysliikuntaan ja ne mahdollistavat muut liikkujat huomioon ottavan kävelyn ja virkistyspyöräilyn viihtyisässä ja usein myös meluttomassa ympäristössä. Nopeavauhtisen pyöräilyn edistäminen edellyttää virkistyksen pääreittien hierarkian määrittelyä.

**Monipuolinen
asuntokanta**



Laadukas viherverkosto

Viheralueiden vihreä ydin

Keskuspuistoverkoston yhtenäisyys turvataan säilyttämällä alue lähtökohtaisesti rakentamattomana. Alueen ekosysteemipalveluiden tarjontaa ja luontotyyppien ekologista tilaa vahvistetaan. Puuston latvuspeitteisyyttä lisätään soveltuvilla alueilla. Virkistyspalveluiden sekä toimintojen sijoittelu huomioi esteettömyyden sekä saavutettavuuden eri kulkumuodoilla ja alueelle kohdistuvan käyttöpaineen.



Vahvistuvat luontoverkostot

Monimuotoinen luonto etusijalle

Ekologisen verkoston heikentyneet osat tunnistetaan ja verkostoa tuetaan ja vahvistetaan kunkin yhteyden ja yhteystyyppin (puustoiset, avoimet, siniyhteydet) ominaispiirteiden mukaisesti. Erityistä painoa asetetaan sinirakenteen vahvistamiselle. Keskuspuistoverkoston kehittämisen lähtökohta on yleiskaavan ekologisen verkoston tavoitteet. Viheryhteyksiverkon heikot tai katkenneet kohdat pyritään palauttamaan ja vahvistamaan.



Kestävyys rakentamisessa

Harkittua liikuntarakentamista

Keskuspuistoverkosto turvataan ensisijaisesti viheralueena ja rakentaminen sinne on harkittua ja perusteltua. Lähtökohtana urheilu- ja liikuntapalveluiden ja hulevesijärjestelmien rakentamisessa on luontoarvojen turvaaminen. Toimenpiteissä huomioidaan vieraslajien leviämisen ehkäisy. Rakennusten elinkaaria pyritään pitämään pitkänä kunnossapitämällä, korjaamalla, perusparantamalla tai myös vähäisesti laajentamalla rakennuksia.



Taloudellisesti kestävä

Tuotto hyvinvointina

Keskuspuistoverkoston taloudellinen kestävyys perustuu strategiseen merkitykseen ja ei-taloudellisiin arvoihin. Vaikka puistot eivät tuota suoria tuloja, niiden kustannusvaikutukset sisällytetään kaavataloustarkasteluun osana alueiden kokonaisvaikutusten arviointia. Keskuspuistoverkostolla varmistetaan osaltaan toimiva, terveellinen ja viihtyisä elinympäristö asukkaiden tarpeisiin, mikä tukee kaupungin strategisia päämääriä.

