

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginhallitus, § 451, 27.10.2025

Yhdyskuntalautakunta, § 318, 21.11.2023

Yhdyskuntalautakunta, § 132, 29.04.2025

§ 451

Asemakaava nro 8565, XVI (Tammela), Itsenäisyydenkatu 7-9, täydennysrakentaminen

TRE:786/10.02.01/2018

Kaupunginhallitus, 27.10.2025, § 451

Valmistelija / lisätiedot:
Nurminen Mikko

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Nella Rajala, puh. 044 431 4478, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Lakiasiaintoimiston johtaja Laura Klami, puh. 040 543 2285, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8565 (päiväty 3.9.2018, tarkistettu 5.11.2019,
30.10.2023, 27.5.2024 ja 22.4.2025) hyväksytään.

Kokouskäsittely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistui ennen päätöksentekoa.

Jocka Träskbäck ilmoitti olevansa esteellinen (hallintolaki 28.1 §). Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 7) kohdan perusteella. Hän poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varajäsen Matti Helimo osallistui kokoukseen tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan ja poistui kokouksesta sen jälkeen.

Perustelut

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan purkava täydennysrakentaminen. Tontilla sijaitseva nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan katujen puolelta 4–9-kerroksinen ja sisäpihan puolelta yksikerroksinen opiskelija-asuinrakennus, jonka katutasoon sijoittuu liiketilaa. Asemakaavamuutoksen jälkeen tontilla on kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 9700 kerrosalaneliömetriä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavan suunnittelualueen viereisellä tontilla on käynnissä erillinen asemakaavamuutos nro 8921, jonka yhteydessä kaupunki hankkii omistukseensa aiemmin tontilla sijainneen julkisen jalankulkualueen (osa Tammelankatua). Jalankulkualueen siirtyminen yleiseksi alueeksi jakaa aiemman 281-korttelin kahteen osaan, joista eteläiselle osalle on annettava uusi numero 673. Tarve uudelle korttelinumerolle huomattiin vasta asemakaavamuutosta 8921 valmistellessa, joten kaavaan 8565 uusi korttelinnumero korjattiin teknisenä tarkistuksena ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Asemakaavamuutokseen nro 8565 liittyvä kaupungin ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n välinen maankäyttösopimus on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnassa 11.9.2025 § 184.

Tiedoksi

hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo,
Pirkanmaan liitto, muistuttajat 5 kpl, asemakaavaavustajat@tampere.fi,
Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite Kh 27.10.2025 Asemakaava, tekn. tark. 20102025
 - 2 Liite Kh 27.10.2025 Asemakaavan selostus, tekn. tark 20102025
 - 3 Liite yla 29.4.2025 Asemakaava
 - 4 Liite yla 29.4.2025 Asemakaavan selostus
 - 5 Liite yla 29.4.2025 Asemakaavan seurantalomake
 - 6 Liite yla 29.4.2025 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
 - 7 Liite yla 29.4.2025 Viranomaisneuvottelun muistio
-

Yhdyskuntalautakunta, 21.11.2023, § 318

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8565 (päiväty 3.9.2018, tarkistettu 25.11.2019 ja 30.10.2023) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

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

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 3.9.2018 päivätyn ja 25.11.2019 sekä 30.10.2023 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8565. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Lisätietoja osoitteessa: <https://ekstrat.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8565>

Diaarinumero: TRE:786/10.02.01/2018

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Nella Rajala, projektiarkkitehdit Anna Hyyppä ja Sanna Lahti

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan purkava täydennysrakentaminen, joka vastaa tiivistyvän kaupunkirakenteen tarpeisiin. Tontilla sijaitseva nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan katujen puolelta 4–9-kerroksinen ja sisäpihan puolelta yksikerroksinen opiskelija-asuinrakennus, jonka katutasoon sijoittuu liiketilaa. Asemakaavan muutos tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti Tammelan alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista. Asemakaavamuutoksen jälkeen tontilla on kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 9700 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²) eli 5740 k-m² enemmän verrattuna nykytilanteeseen. Suunnittelualueen tonttitehokkuus kasvaa tehokkuusluvusta $e = 2,2$ tehokkuuslukuun $e = 5,4$.

Asemakaava mahdollistaa uusien ympäristöhäiriöiltä suojattujen opiskelija-asuntojen sekä vehreiden oleskelupihojen rakentamisen. Vehreäksi istutettavat oleskelualueet sijoittuvat tontin pohjoisosan yksikerroksisen osan sekä Itsenäisyydenkatua reunustavan nelikerroksisen osan kattopihoille. Hanke on mahdollista toteuttaa autottomana. Pyöräpysäköintipaikat ja pyörien huoltotilat tulee toteuttaa erityisen laadukkaasti.

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.2.2018 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavan aloitusvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus Galleria Nottbeckissä 5.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja viisi mielipidettä. Aloitusvaiheen aineistosta saatu palaute koski ilmanlaadun ja melun huomioimista, hulevesien käsittelyä, riittävien ulko-oleskelutilojen tarvetta, näkymien tutkimista erityisesti Hämeenkadulta, rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa, nykyisten liiketilojen toimintaedellytyksien takaamista, uusien liiketilojen toiminnallisuutta, tontin mahdollista vähäautoisuutta sekä uudisrakennuksen arkkitehtuuria.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 6.–27.9.2018. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle asukastilaisuudessa 18.9.2018 Galleria Nottbeckissä. Valmisteluaineistosta saatiin kuusi viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä. Palautteessa nousi esiin melumääräysten tarkentaminen, korttelin valoisuus, palomääräykset ja päätyikkunoiden sijoittelu. Pihasuunnittelua edellytettiin tarkennettavaksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

ja rakennusta madallettavaksi, jotta uudisrakennuksen sijaan Hämeenkadun päätenäkymän hallitsevana elementtinä säilyy rautatieaseman kellotorni.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli julkisesti nähtävillä 12.12.2019-20.1.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi viranomaislausunto ja yksi muistutus. Palautteessa vaadittiin muutoksia rakennuksen massoitteeluun Hämeenkadun RKY-alueen arvojen turvaamiseksi sekä huomautettiin melu- ja ilmanlaatumääräyksistä. Lisäksi muistutettiin koko korttelin valoisuuden ja asumisen viihtyisyyden huomioimisesta sekä muiden korttelin tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksien säilyttämisestä.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, ympäristönsuojelu, terveydensuojelu

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsittely

Tiina Leppänen-Kaarsalo ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Jouni Sirén kannatti ehdotusta.

Puheenjohtajan äänestysesitys: Asian palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi = JAA, Asian käsittelyn jatkaminen = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: Palautusehdotus hylättiin äänin 2 – 10, 1 tyhjä.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Liitteet

- 1 Liite yla 21.11.2023 Asemakaava
- 2 Liite yla 21.11.2023 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin
- 3 Liite yla 21.11.2023 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Pihasuunnitelma
- 3 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Meluselvitys
- 4 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Ilmanlaatuselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Rakennushistoriaselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Korttelisuunnitelma
- 7 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Ote kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjasta
- 8 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Aloitus- ja valmisteluvaiheen kommentit
- 9 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Lausunto ELY
- 10 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Muistutus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, 29.04.2025, § 132

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin ja lisäksi hyväksyttiin seuraava toivomusponsi: Lautakunta toivoo, että Itsenäisyydenkatu 7-9 purkavan kaavaratkaisun uudisrakennuksessa hyödynnettäisiin purettavan rakennuksen (Pankkipalatsi) osia mahdollisuuksien mukaan ja tuodaan soveltuvin osin esille purettu rakennuksen kulttuurihistoriaa. Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Eriävä mielipide

Tiina Leppänen-Kaarsalo

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8565 (päiväty 3.9.2018, tarkistettu 5.11.2019, 30.10.2023, 27.5.2024 ja 22.4.2025) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 3.9.2018 päivätyn ja 5.11.2019, 30.10.2023, 27.5.2024 ja 22.4.2025 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8565. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Asemakaava-aineisto on osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8565.

Diaarinumero: TRE:786/10.02.01/2018

Tarkistettu asemakaavaehdotus oli nähtävillä 23.11.2023-5.1.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja niihin täydentävät lausunnot, kaupunkikuvatoimikunnan lausunto ja viisi muistutusta. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.2.2024.

Yksityishenkilöiden muistutuksissa korostui rakennuksen purkamisen vastustamisen ja uudisrakennuksen arkkitehtuuri. Vastustusta aiheutti erityisesti purkamisen aiheuttamat päästöt, mutta myös alueen identiteetin ja kulttuuriympäristöarvojen heikentyminen.

Kaava-aineistoon lisättiin selvitykset rakennuksen säilyttämisestä ja perustelut purkamiselle. Kaavakartalle lisättiin määräykset suurimmasta sallitusta korkeusasemasta, kattopihan perustasosta ja Itsenäisyydenkadun räystäslinjasta sekä vaatimus Itsenäisyydenkadun puoleisen julkisivun ääneneristävyydestä, tarkennettiin rakennusaloja sekä poistettiin päällekkäisiä julkisivumääräyksiä ja ylimääräisiä ympäristöhäiriömääräyksiä. Yleismääräykseen lisättiin vaatimus pääkäyttötarkoituksen mukaisesta muuntojoustavuuden huomioimisesta rakennussuunnittelussa. Vaikutusten arviointia tarkennettiin purkamisen vaikutuksista, lämpösaarekeilmiöstä ja hulevesien hallinnasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksi

hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, muistuttajat 5 kpl, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsittely

Jouni Sirén ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Tiina Leppänen-Kaarsalo kannatti Sirénin ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Puheenjohtajan äänestysesitys: Asian käsittelyn jatkaminen = JAA, Asian jättäminen pöydälle = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: Asian käsittelyn jatkaminen hyväksyttiin äänin 7-5, 1 poissa.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Jaakko Vuorio teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen: "Lautakunta toivoo, että Itsenäisyydenkatu 7-9 purkavan kaavaratkaisun uudisrakennuksessa hyödynnettäisiin purettavan rakennuksen (Pankkipalatsi) osia mahdollisuuksien mukaan ja tuodaan soveltuvien osien esille purettujen rakennusten kulttuurihistoriaa."

Ilkka Porttikivi ja Jari Saari kannattivat Vuorion ehdotusta. Toivomusponsiehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Liite ylä 29.4.2025 Asemakaava
- 2 Liite ylä 29.4.2025 Asemakaavan selostus
- 3 Liite ylä 29.4.2025 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite ylä 29.4.2025 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 5 Liite ylä 29.4.2025 Viranomaisneuvottelun muistio

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§451

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 §)