

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 32

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: X (Jussinkylä), Juhannuskylän täydennysrakentaminen ja suojelu, asemakaava nro 8839

TRE:6417/10.02.01/2025

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.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

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.

Kokouskäsitely

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.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 15.1.2024 päivätyn ja 2.2.2026 tarkistetun asemakaavan ja 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 vaihtoehtoissa päivitettiin rakennusoikeudet ja suojelumerkinnot 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 maankäyttöä neljällä tontilla, muilta osin asemakaavaa on päivitetty toteutuneen maankäytön mukaiseksi. Asemakaavaehdotus on valmisteltu luonnosvaiheen palaute huomioiden.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Maankäytöltään 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. Suojelumerkinnot 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 ullakotilojen muuttaminen kerrosalaan kuuluviksi tiloiksi.

Asemakaava-alueelle on voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti mitoitettu rakentamista yhteensä 95 139 k-m². Asemakaavamutoksen jälkeen koko alueen rakennusoikeus on 100 415 k-m². Maankäytöltään muuttuvien tonttien mahdollistama uudisrakentaminen tuottaa alueelle 6570 k-m² lisää rakentamista.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.2.-18.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 9 mielipidettä. Palautteissa nousi esiin kulttuuriympäristön

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 katutasen 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.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 nähtävillä 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 nähtävillä. 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

Liitteet

- 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 13.2.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 13.2.2026

Tampere

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

13.02.2026

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§32

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.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)