Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, § 249, 29.09.2026
Yhdyskuntalautakunta, § 89, 14.04.2026

§ 249
Asemakaava nro 8761, II (Tammerkoski), Näsilinnankatu 22, täydennysrakentaminen

TRE:3530/10.02.01/2025

Yhdyskuntalautakunta, 29.09.2026, § 249

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot
Kaavoitusarkkitehti Altti Moisala, puh. 044 431 4369, 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 8761 (päivätty 25.8.2025, tarkistettu 7.4.2026 ja 7.9.2026) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Aiempi käsittely

Yhdyskuntalautakunta 14.4.2026 § 89. Kaupungin internetsivulla osoitteessa www.tampere.fi. Asemakaavaehdotuksen nro 8761 asettaminen nähtäville/Tampere esityslistat ja pöytäkirjat

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 25.8.2025 päivätyn ja 7.4.2026 sekä 7.9.2026 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8761. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asemakaava-aineisto on osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8761
Diaarinumero: TRE:3530/10.02.01/2025

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Altti Moisala

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 16.4.- 18.5.2026. Siitä saatiin yksi muistutus ja lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Muistutuksessa todettiin, että ajorasite naapurin tontille on merkitty asianmukaisesti ja toivottiin asumiselle asetettua minimimäärää sekä tarkennuksia kaavaan tonttien rajalla. Maakuntamuseo totesi, että vaikutukset on kuvattu riittävästi ja kaavaratkaisu on hyväksyttävissä. Lupa- ja valvontavirasto piti korotusta edelleen liian raskaana ja toivoi hyvin suunnitellun Näsilinnankadun katuympäristön huomioimista asemakaavassa.

Vastineissaan kaupunki totesi, että korotus ei ole alueella poikkeuksellisen korkea, ja sitä sovitetaan suojeltavan rakennuksen selkeään muotoon.

Tiedoksi
hakija, Lupa- ja valvontavirasto, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, muistuttajat 1 kpl, Pirkanmaan maakuntamuseo, asemakaavaavustajat@tampere.fi

Liitteet

1 Liite yla 29.9.2026 8761 asemakaava
2 Liite yla 29.9.2026 8761 asemakaavan selostus
3 Liite yla 29.9.2026 8761 seurantalomake
4 Liite yla 29.9.2026 8761 kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
5 Liite yla 29.9.2026 8761 tarkistettu OAS

Yhdyskuntalautakunta, 14.04.2026, § 89

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli
Asemakaavaehdotus nro 8761 (päivätty 25.8.2025, tarkistettu 7.4.2026) 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 25.8.2025 päivätyn ja 7.4.2026 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8761. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8761 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.
Diaarinumero: TRE:3530/10.02.01/2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Altti Moisala

Keskustan täydennysrakentamista

Asemakaavalla mahdollistetaan Näsilinnankatu 22:ssa sijaitsevan tontin täydennysrakentaminen. Tontilla sijaitsee modernin aikakauden arkkitehtuurin arvokohde, joka suojellaan osittain.
Tontille voi rakentaa liiketilaa, toimistoja ja asuntoja.

Tontin rakennusoikeus kasvaa 3300 kerrosalaneliömetriä

Tontin nykyisen rakennuskokonaisuuden laajuus on n. 5500 k-m2. Tonttitehokkuus on ollut 2,2.

Uudessa asemakaavassa rakennusoikeutta annetaan tontille yhteensä 8800 kem2. Rakennusoikeus kasvaa noin 3300 k-m2.
Tonttitehokkuudeksi muodostuu asemakaavamuutoksen myötä 3,6. 800 kerrosneliömetriä tulee olla liike-, toimisto- tai työtilaa.

Modernin rakentamisen arvokohdetta suojellaan osittain

Asemakaavalla nykyisen rakennuskokonaisuuden korkeampi osa suojellaan, ja samalla mahdollistetaan sen korottaminen kahdella kerroksella. Puutarhakadun varressa oleva kaksikerroksinen liikesiipi on tarkoitus purkaa. Sen paikalle on mahdollista rakentaa kuusikerroksinen rakennus, jonka ullakolle voi tehdä saunaosaston.

Kaavamuutoksella on merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristön arvoihin. Keskustaan saadaan kaavamuutoksen myötä lisää asuntoja, ja asukkaille kohtuullista pihatilaa.

Oleskelualueet tulevat pihakannelle

Tontin pysäköinti järjestetään kellaritasolla ja pihakannen alla. Asukkaiden ulko-oleskelualueet järjestetään pihakannelle. Pihalla tulee olla laadukasta oleskelutilaa ja monimuotoisuuden huomioivia istutuksia. Tontin nurkassa oleva puu ja sen kasvupaikka säästetään.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähettiin tiedoksi osallisille alkuvuodesta 2019. Vuoden 2019 suunnitelma on sittemmin todettu kannattamattomaksi ja suunnittelua on jatkettu eteenpäin aloitusvaiheessa saadun palautteen sekä hakijan muuttuneiden tavoitteiden pohjalta. Aloitusvaiheen palautteissa kritisoitiin mm. olemassa olevan rakennuksen korottamista, uudisrakennusten sijoittumista tontille sekä muistutettiin kohteen kulttuuriarvoista. Lisäksi toivottiin uuden rakentamisen olevan mahdollisimman matalaa, ajoyhteyden säilyvän viereiselle tontille sekä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

taloyhtiöille pysäköinnin ja jätehuollon yhteistä järjestämistä. Aloitusvaiheen nähtävilläoloaikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 5 mielipidettä. Palautteessa muun muassa toivottiin parempaa sovittamista ympäristöönsä ja kritisoitiin rakennuksen korottamista. Vaihtoehdon B todettiin olevan muodostuvan pihan kannalta parempi, ja selkeämmän muotokielen sopivan paremmin moderniin rakennusperintöön. Kaavaehdotus on tehty vaihtoehto B:n pohjalta.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Lausunnot
Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi
hakija, Lupa- ja valvontavirasto, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsittely
Milko Tietäväinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Liitteet

1 Liite yla 14.4.2026 8761 asemakaava
2 Liite yla 14.4.2026 8761 asemakaavan selostus
3 Liite yla 14.4.2026 8761 seurantalomake

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 2.10.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 1.10.2026

Tampere
01.10.2026

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§249

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 §)