

# Tampereen maankäyttöpöpolitiikka

26.1.2026





# Sisältö

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Johdanto.....</b>                                          | <b>4</b>  |
| <b>Maankäyttöpolitiikan valmistelu .....</b>                  | <b>5</b>  |
| Valmistelua laajalla yhteistyöllä.....                        | 5         |
| Seuranta ja päivittäminen .....                               | 6         |
| <b>Tampereen viime vuosien kasvun tarina .....</b>            | <b>7</b>  |
| Ratikkakaupunki urbanisoituu.....                             | 7         |
| Kasvu keskittyy, maankäyttö muuttuu .....                     | 9         |
| Kasvun laatu korostuu .....                                   | 11        |
| <b>Tampere osana kasvavaa seutua .....</b>                    | <b>12</b> |
| Liikenne ja elinkeinot seutukysymyksiä .....                  | 12        |
| <b>Kaupunkisuunnittelun prosessi.....</b>                     | <b>13</b> |
| <b>Maankäyttöpolitiikan periaatteet.....</b>                  | <b>14</b> |
| Monipuoliset toiminnot.....                                   | 14        |
| Toimiva liikennejärjestelmä .....                             | 14        |
| Paikkaan sopiva tehokkuus.....                                | 15        |
| Monipuolinen asuntokanta.....                                 | 15        |
| Laadukas viherverkosto .....                                  | 16        |
| Vahvistuvat luontoverkostot.....                              | 16        |
| Kestävyys rakentamisessa.....                                 | 17        |
| Taloudellisesti kestävä.....                                  | 17        |
| <b>Maankäyttöpolitiikan linjaukset eri aluetyypeillä.....</b> | <b>18</b> |
| Keskusta-alueet .....                                         | 18        |
| Asumisen alueet .....                                         | 20        |
| Työpaikka-alueet .....                                        | 22        |
| Keskuspuistoverkoston alueet.....                             | 24        |

# 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 yleiskaavatuksen 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. Maankäyttöpolitiikka on strateginen linjaus, joka ohjaa kaupunkirakenteen ja maankäytön periaatteita. Liikennejärjestelmää ja pysäköintiä koskevat tarkemmat linjaukset määritellään niitä varten laadittavissa erillisissä asiakirjoissa, joita valmistellaan maankäyttöpolitiikan tavoitteiden pohjalta.

Raportti perustuu kaupunkiorganisaation valmistelijoiden haastatteluihin, jotka toteutettiin kesällä 2024, sekä kevään 2025 aikana tehtyyn kyselyyn, yksiköiden kommentointiin ja yhteiseen työpajaan. Raportin sisältö pohjautuu kaupunkiorganisaation edustajien näkemyksistä ja tarpeista maankäytön suunnittelun prosesseissa, mutta sisältöä on täydennetty lautakuntien, ulkopuolisten sidosryhmien ja kaupunkilaisten antamalla kommentilla, jotka kerättiin luonnosvaiheen materiaalin ollessa nähtävillä. Maankäyttöpolitiikan kokonaisuus esitetään hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2026 yhdessä maa- ja asuntopolitiikan kanssa.

Tähän raporttiin on koottu maankäyttöpolitiikan kahdeksan, yleiskaavastaja 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 (ydinkeskusta ja aluekeskukset), asumisen alueille, työpaikka-alueille ja keskuspuistoverkostolle. Aluetyypit eroavat toisistaan, joten kullakin aluetyypillä maankäyttöpolitiikan periaatteita tulee soveltaa eri tavoin ja aluetyypin tarvitsemalla tavalla.

# Maankäyttöpoliitiikan valmistelu

Tampereella on tunnistettu haasteita kaupunkisuunnittelun prosesseissa yhteensovittaa voimakas kasvu ja ympäristön laatu. Keväällä 2024 toteutettiin arviointi, jossa kartoitettiin kaupungin kasvun, luontoarvojen sekä ilmastotavoitteiden yhteensovittamisen tilannekuvaa ja etsittiin ratkaisuehdotuksia. Arvioinnin johtopäätöksissä todettiin yhtenä toimenpiteenä, että maankäyttöpoliitiikan linjauksiin tulee määrittää selkeät periaatteet ja mittarit

tavoitteiden priorisoinnille. Maankäyttöpoliitiikan valmistelu käynnistettiin kokoamalla taustatyönä kirjallisuuskatsausta, jossa tarkasteltiin maankäyttöpoliitiikan systeemikonaisuutta, vaikutusketjua, arvopohjaa ja verrokkikaupunkien käytäntöjä. Lisäksi haastattelututkimuksella kerättiin maankäyttöprosessien keskeisten viranhaltijoiden näkemyksiä aiheeseen.

## Valmistelua laajalla yhteistyöllä

Kaupungin maankäyttöprosessiin osallistuville yksiköille tehtiin keväällä 2025 kysely, jossa kartoitettiin haastavia suunnittelukysymyksiä, jotka vaativat eniten yhteensovittamista muiden tavoitteiden kanssa. Rakentamisen tehokkuus nousi yksittäisenä asiana kyselyssä, mutta myös erityyppiset vihreän lisäämiset, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen ja asuntojakauma nousivat esille. Kyselyyn vastasi 62 henkilöä. Tämän jälkeen käytiin yksikökohtaiset keskustelut, joihin osallistui yhteensä noin 80 henkilöä. Keskusteluissa käytiin läpi kyselyn tuloksia ja keskusteltiin yksikön näkökulmasta

tavoitteiden asetannasta maankäyttöprosessin alkuvaiheessa sekä erilaisten tavoitteiden ristiriidoista, priorisoinnista ja yhteensovittamisesta.

Alustava maankäyttöpoliitiikan luonnos periaatteineen ja alueellisine linjauksineen valmistui syksyllä 2025 ja sitä kommentoitiin sisäisessä työpajassa. Työpajassa oli osallistujia kaikista kutsutuista yksiköistä, yhteensä 53 henkilöä. Työpajan palautteen perusteella periaatteiden ja linjauksien sanamuotoja muokattiin ja lisättiin muun muassa talouteen liittyvä periaate ja linjauskokonaisuus.



Kuva Maria Seppälä

Tampereen kaupungin asiantuntijoita syyskuussa 2025 pidetyssä työpajassa keskustelemassa ja kommentoimassa alustavia maankäyttöpoliitiikan periaatteita ja linjauksia.

Maankäyttöpolitiikan luonnos oli yleisesti kommentoitavana asukkaille ja sidosryhmille 22.10.-4.11.2025 välisen ajan. Siitä saatiin 31 palautetta. Palautteessa kaikki periaatteet saivat useita kannattavia palautteita. Monien periaatteiden todellisia toteutumismahdollisuuksia kuitenkin epäiltiin ja toivottiin lisää todellista demokratiaa, asukkaiden tarpeiden kuulemista ja huomioimista. Luonnoksen tekstien vaikeaselkoiseen kieleen, erityisesti erilaisiin termeihin, kiinnitettiin huomiota. Lisäksi kyseenalaistettiin jatkuvan kasvun itseisarvo ja toive siirtymisestä Tampereen rakentamisessa määrästä laatuun. Myös arkkitehtuurin laatu ja esteettisyys saivat kannatusta. Paljon positiivista huomiota saivat muun muassa viherympäristön merkitys, luonnonmukaisuus, katupuut, alueellisen eriytymisen ehkäisy ja perheiden tukeminen. Kriittisiä näkemyksiä tuli autoilun sujuvuudesta, kiertotaloushankkeiden kalleudesta ja kokonaisvaikutusten arvioinnin puuttumisesta hankekehittäjän kannalta.

Valmistelua on viety tiedoksi ja linjattavaksi Strategisen maankäytön työryhmään sekä Palvelut, investoinnit ja maankäyttö -ohjausryhmään. Ryhmissä on linjattu muun muassa, että pysytään maankäyttöpolitiikassa riittävän ylätasolla ja keskitytään tavoitteiden priorisointiin.

Maankäyttöpolitiikan luonnosta esiteltiin Yhdyskuntalautakunnalle ja Asunto- ja kiinteistölautakunnalle 9.10.2025. Keskustelussa nousi esiin rakentamisen määrän tarkentaminen yleiskaavan asumisen alueilla, turvallisuus, kytkös pysäköintipolitiikkaan ja rakentamisen esteettisyys. Maankäyttöpolitiikan luonnosta käsiteltiin pormestarin johtoryhmässä 26.11.2025 ja Kaupunginhallituksen suunnittelukokouksessa 1.12.2025. Maankäyttöpolitiikka hyväksytään alkuvuodesta 2026.

## Seuranta ja päivittäminen

Maankäyttöpolitiikka laaditaan Tampereella nyt ensimmäistä kertaa. Sen tavoitteena on helpottaa maankäytön suunnitteluprosessien tavoitteiden asettamista erityisesti hankkeissa, joissa on useita osapuolia. Kokemuksia maankäyttöpolitiikan käytämisestä ja ohjausvaikutuksesta prosesseihin kerätään seuraavien vuosien aikana. Tarvittaessa politiikkaa päivitetään jatkossa vastaamaan paremmin tavoiteltuja vaikutuksia. Uuden maankäyttöpolitiikan laatiminen tullee ajankohtaiseksi seuraavan kokonaisyleiskaavan laatimisen myötä.

# Tampereen viime vuosien kasvun tarina

Maankäyttöpolitiikkaa taustoittaa oheinen, vuonna 2024 laadittu kuvaus Tampereen viime vuosien kasvusta. Kasvua tarkastellaan sekä yleisellä tasolla että alueellisen kohdentumisen näkökulmasta. Tarkastelujaksoiksi valikoituivat vuodet 2010–2016 ja 2017–2023, eli vedenjakajana toimii marras-kuussa 2016 tehty raitiotien rakentamispäätös. Lisäksi ennakoidaan PALM-suunnittelun mukaista tulevaa kasvua vuoteen 2030 asti.

Kuvausta tulkittaessa kannattaa muistaa, että nyt näkyvän kasvun taustalla vaikuttavat aiemmin tehdyt kaavoituspäätökset osana pitkäjänteistä kaupunkikehittämisen prosessia. Ohjelmoidun maankäytön toteuttamiseen taas vaikuttaa suhdan-tilanne, joten tulevaisuuskuva tulee ymmärtää suuntaa antavaksi.

## Ratikkakaupunki urbanisoituu

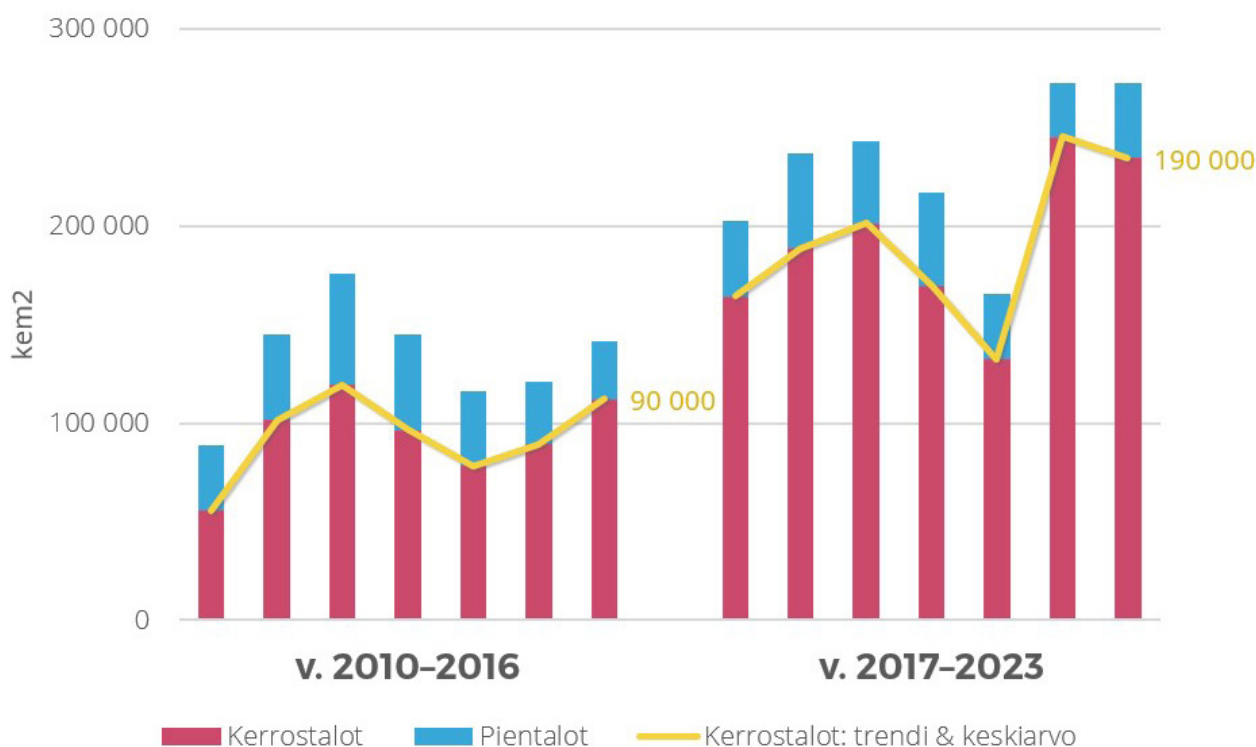
Viime vuosien asuntorakentamisen tunnusluvut kertovat ennen kaikkea tiivistyvän raitiotiekaupungin dynamiikasta, joka ilmenee niin talo- ja asuntotyyppijakaumassa kuin rakentamisen tehokkuudessa. Selkeästi havaittavia ilmiöitä ovat kerrostalo- ja pientasuntovaltaistuminen sekä tonttitehokkuuden lisäys.

Esimerkiksi vuosittain valmistuneen kerrostaloalan keskiarvo käytännössä kaksinkertaistui vuoden 2016 jälkeen vajaaseen 200 000 kerrosneliömetriin. Samaan aikaan valmistuneiden yksöiden määrä

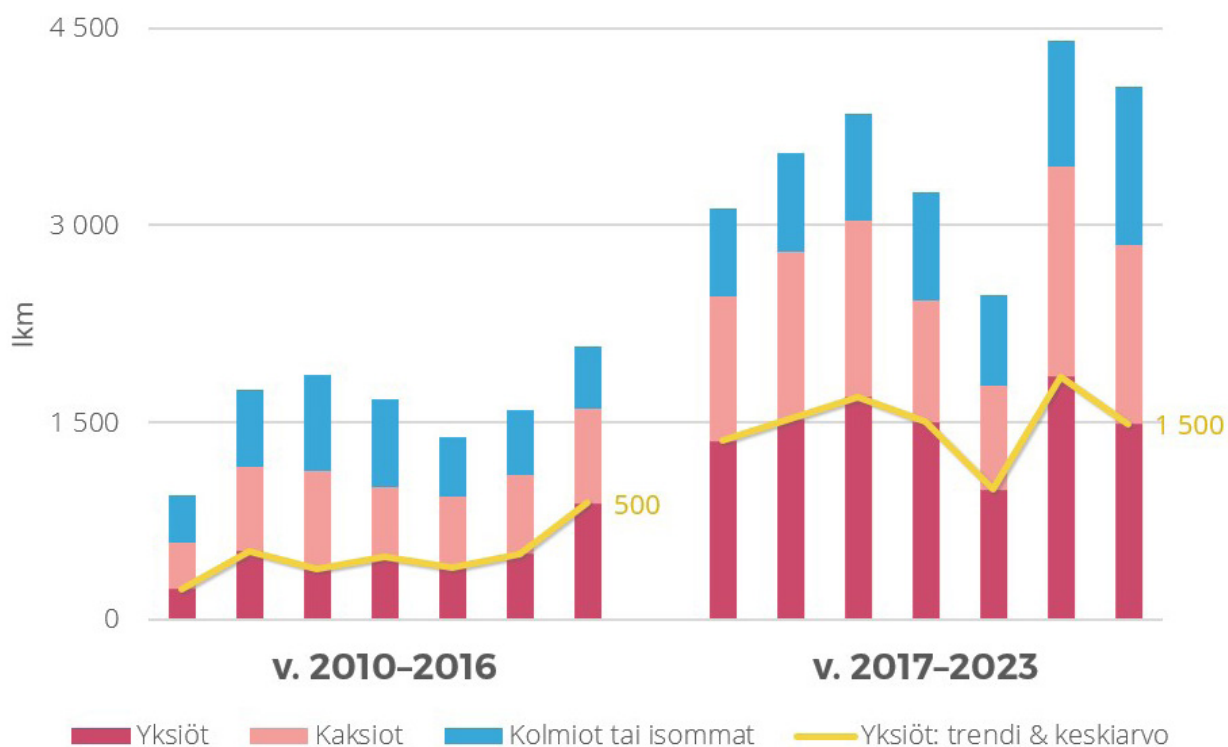
peräti kolminkertaistui keskimäärin 1 500 kappaleeseen vuodessa. Fyysisessä kaupunkirakenteessa tiivistymistä ilmentää kerrostalotonttien tehokkuusluvun nousu trendinomaisesti yhä kaupunkimaisempiin lukemiin.

Tapahtunut muutos mahdollistaa tehokkaan ja toimivan joukkoliikennekaupungin rakentamisen, mutta haastaa kuitenkin asuinympäristöjen ja asuntokannan monipuolisuuteen liittyvät strategiatavoitteet.

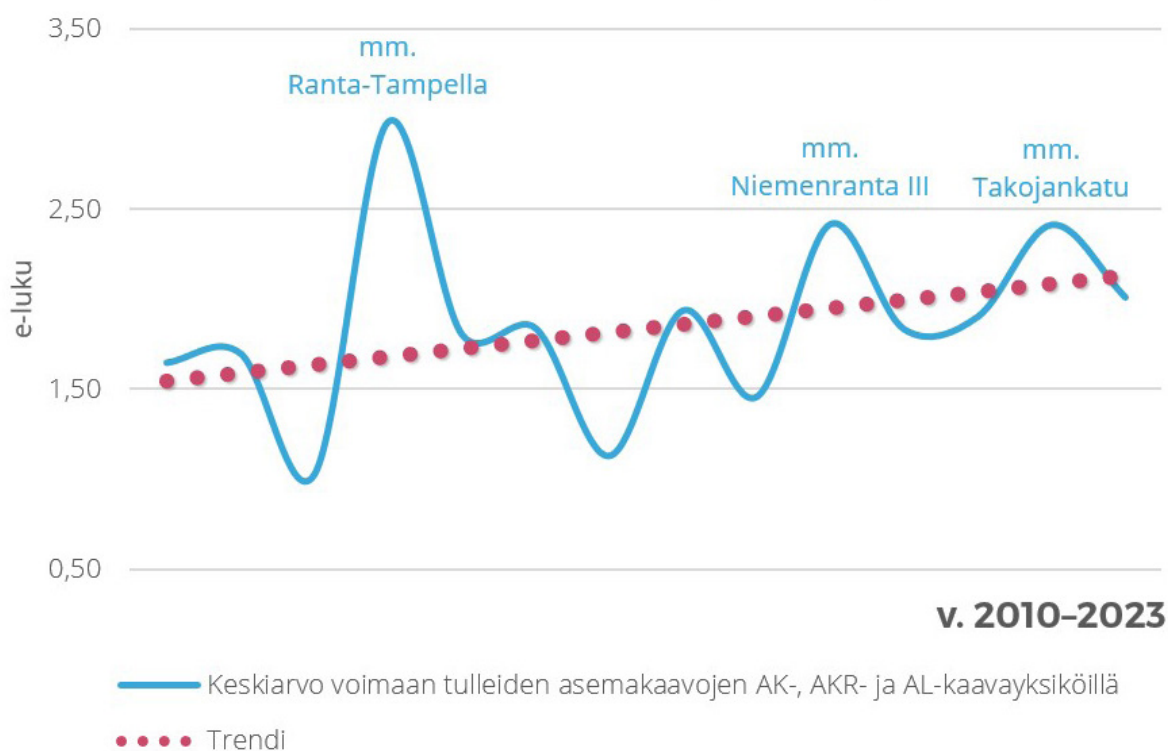
### Valmistunut asuinkerrosala Tampereella



## Valmistuneet asuinhuoneistot Tampereella



## Tonttitehokkuuden kehitys Tampereella



# Kasvu keskittyy, maankäyttö muuttuu

Kasvun karttapohjainen tarkastelu vahvistaa kaupunkikehityksen dynamiikassa koetun käänteen. Viime vuosina Tampere on selvästi siirtynyt hajanaisesta kasvumallista kohti sisäänpäin kääntyvää kasvua maankäytön muuttuessa ja tehostuessa keskeisillä sijainneilla. Kasvun keskittymistä

havainnollistaa hyvin uuden asuinkerrosalan sijoittuminen kaupunginosittain yhden neliökilometrin laajuisiin karttaruutuihin.

Lisäksi tilannekuvaa täydentää asiantuntija-arvio pääasiallisesta kasvun tavasta kussakin karttaruudussa.

| Pääasiallinen kasvun taparuudussa                                                                            | Miten kasvu toteutuu käytännössä                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Maankäytön muutos           | Toimitilojen (K) tai teollisuuden (T) kortteli muuttuu asumiseen.                                                             |
|  Rakenteen tiivistyminen     | Asuinkorttelirakenne tiivistyy tai vähäisesti laajentuu. Käytöstä jäänyt yleisten rakennusten (Y) kortteli muuttuu asumiseen. |
|  Täysin uusi aluekokonaisuus | Syntyy kokonaan uusi monipuolisten asumismuotojen alue.                                                                       |

## Orastavan kasvun vuodet

Vuosina 2010–2016 kasvu kohdistui vielä osin hajanaisesti yleiskaavassa osoitettujen keskustaluokkien ulkopuolelle, mikä näkyi varsinkin Länsi-Tampereella. Toisaalta tässä vaiheessa alkoivat jo rakentua keskeisemmin sijoittuvat, osayleiskaavalla tai laajalla asemakaavalla ratkaistut maankäytön muutosalueet, kuten Härmälänranta ja Niemenranta. Itä-Tampereella kaupunkirakenne lähti uudistumaan Hervantaan suunniteltavan raitiotielinjan luoman odotusarvon ansiosta ainakin Sammonkadun ympäristössä.

## Kiihtyvän kasvun vuodet

Vuosina 2017–2023 kasvu painottui voimakkaammin keskustoista ja joukkoliikennekäytävistä koostuvalle yleiskaavan Kasvun vyöhykkeelle, kun usean muutosalueen rakentaminen pääsi vauhtiin. Kasvupaikkoja olivat muun muassa Tampereen ydinkeskustan läheiset kaupunkimaisen rakenteen laajentumisalueet, kuten Ranta-Tampella. Länsi-Tampereella kasvu keskittyi Tesoman lähijuna-aseman ympäristöön. Itä-Tampereella tiivistyvä ja verkottuva rakenne tuotti hankekehittämisen tilaisuuksia kehätien molemmin puolin.

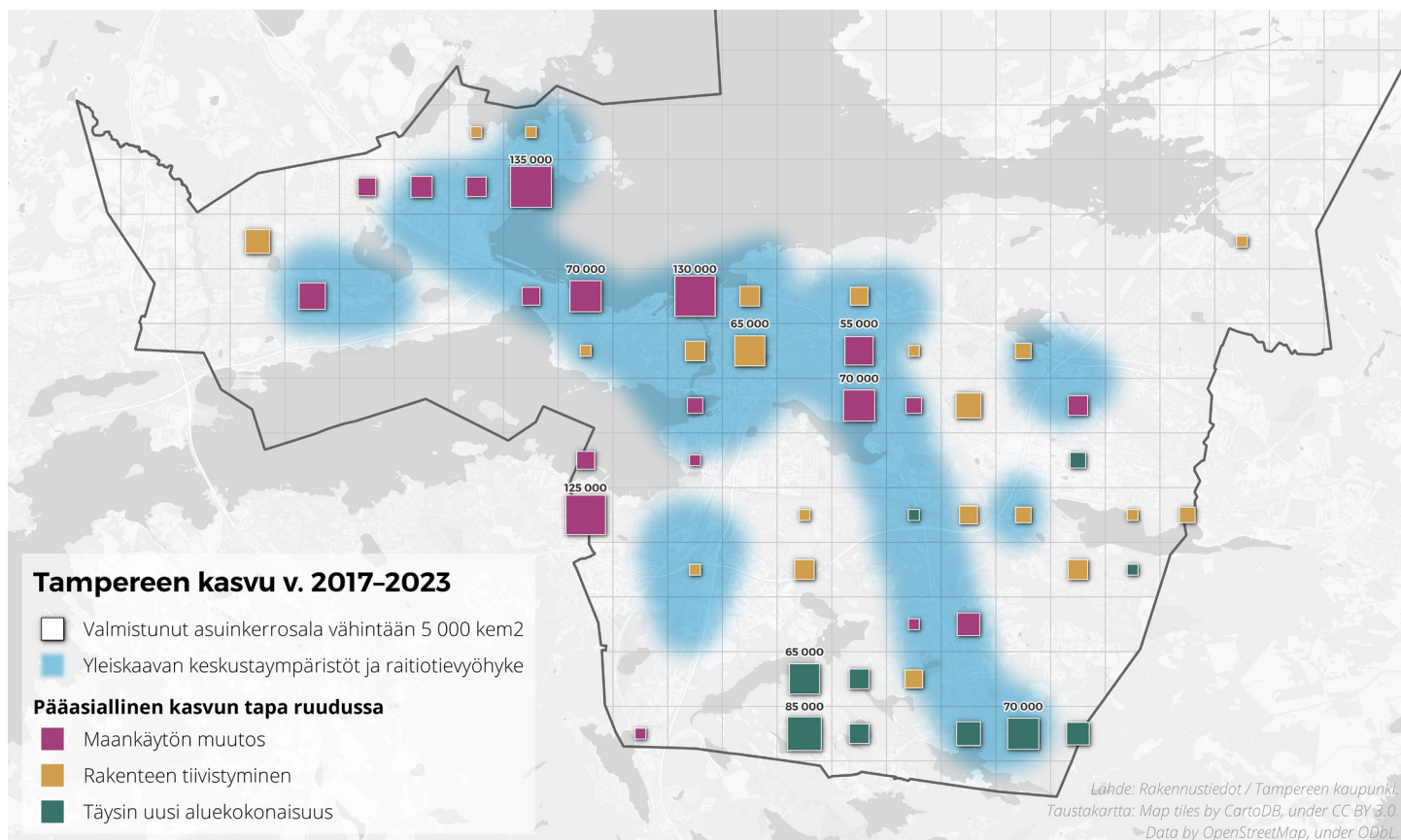
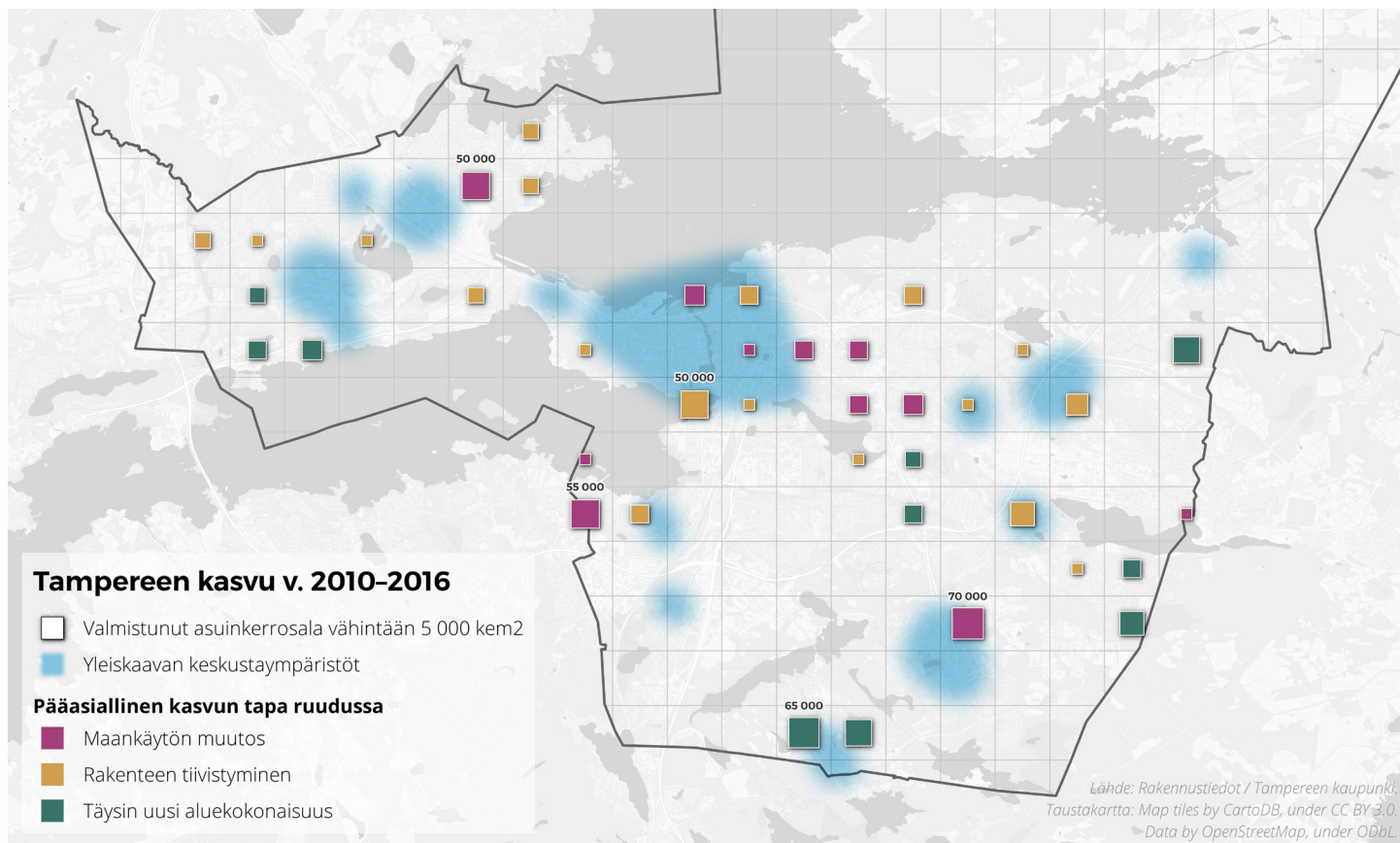
Raitiotiekaupungin vetovoimaa kuvaa se, että vahvan kasvun ruutujen (asuinkerrosalan lisäys  $\geq 50\,000\text{ km}^2$ ) lukumäärä tuplaantui vuoden 2016 jälkeen. Keskittävän kasvun rinnalla kulkee silti jatkuvasti luonnonläheisen asumisen kysyntätrendi, johon vastaavat Vuoreksen kaltaiset monimuotoiset asuinalueet.

## Kypsän kasvun vuodet

Vuosina 2024–2030 kasvu kääntyy entisestään rakenteen sisään, jos maankäyttö toteutuu ohjelmoidusti. Maankäytön muuttumista ja tehostumista tapahtuu koko sisemmällä kaupunkirakenteen vyöhykkeellä Hakametsästä länteen. Länsi-Tampereen rooli kasvun moottorina voimistuu, kun Raholan radanvarren sekä Lielähti-Hiedanrannan muutosalueet ryhtyvät rakentumaan. Kasvukäytäviksi avautuvat myös etelän ja koillisen suunnat, missä pidemmän aikavälin kärkikohteita edustavat Viinikanlahti ja Kaupinlaakso.

## VIIME VUOSIEN KASVUN AJUREITA

- Brownfield-alueiden muutos
- Raitiotien luoma saavutettavuus
- Keskustan, järven ja luonnon läheisyys



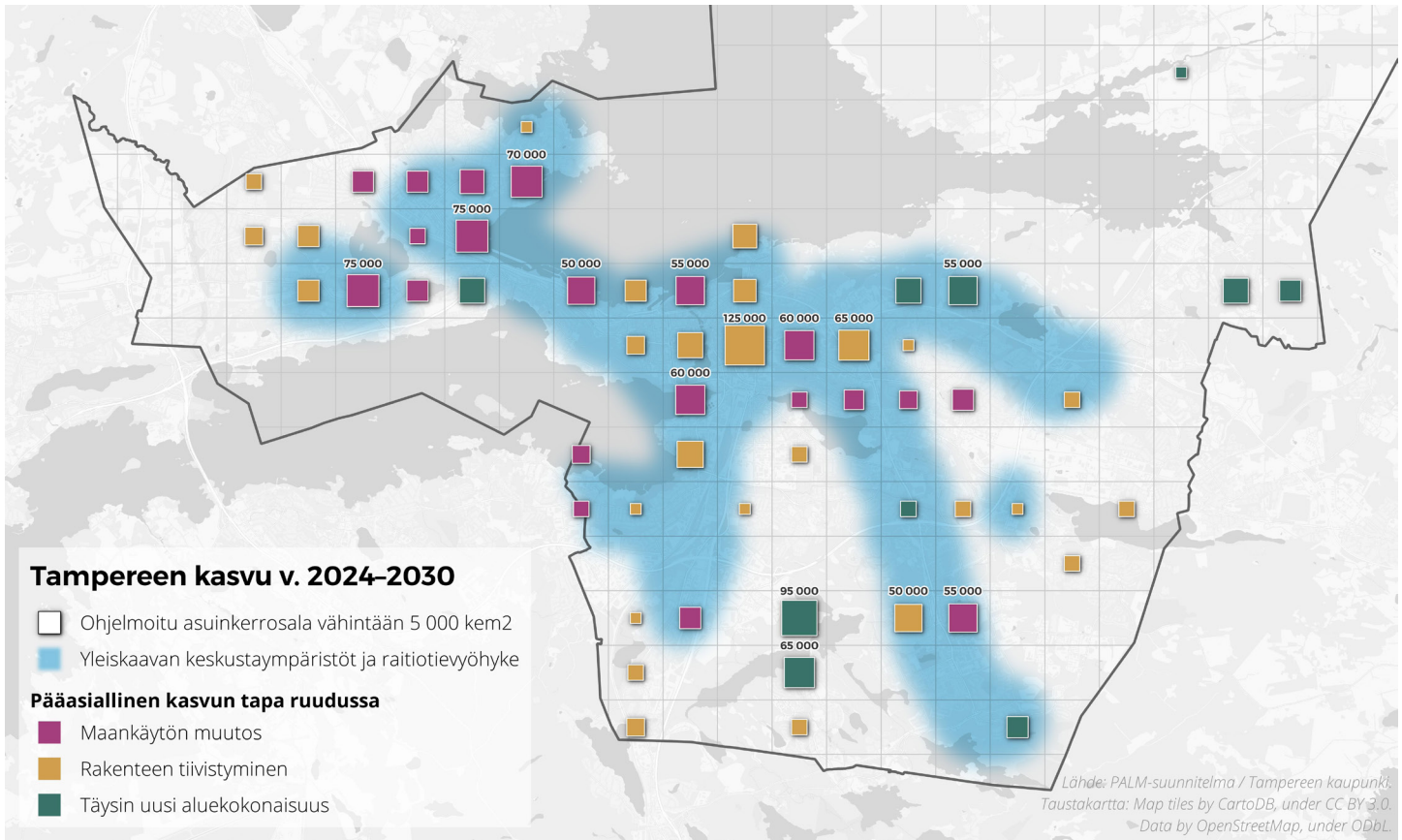
# Kasvun laatu korostuu

Kaupunkirakenteessa etenevän tiivistymiskehityksen myötä korostuvat kasvun laadulliset ulottuvuudet. Tähänastisen kehityksen käänköpuolena asumispainotteiset täydennyshankkeet ovat usein johtaneet toimitilojen purkamiseen tai virkistysalueiden kaventumiseen. Tämä haastaa rakenteen

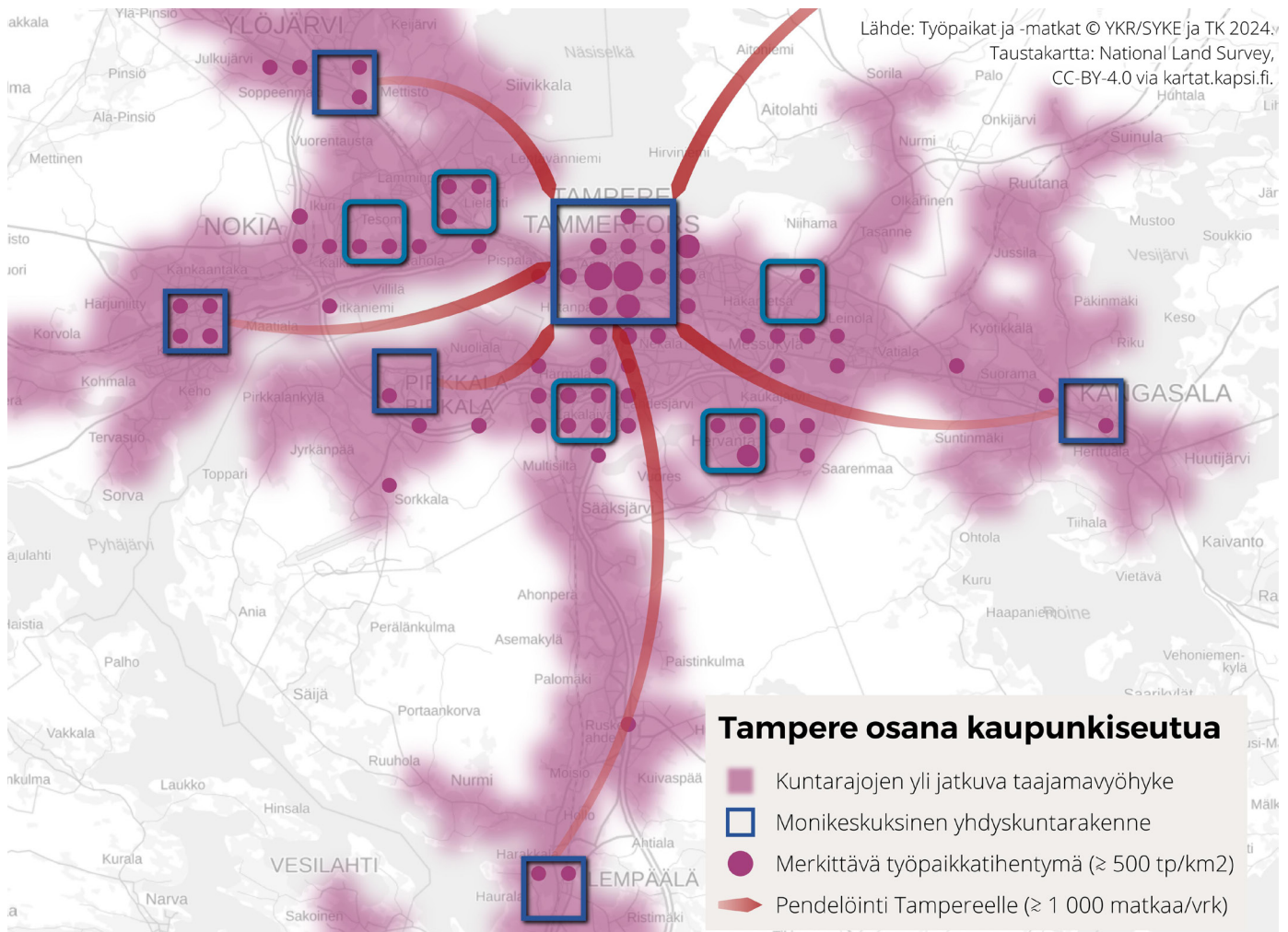
sekoittuneisuutta ja vehreyttä koskevat strategiset laatutavoitteet. Eräs vastaus haasteeseen on liikennealueiden tehokkaampi tilankäyttö, joka avaa kaupunkikehittämisen mahdollisuuksia esimerkiksi sisääntuloväylien varsilta.

## Toimitilapoistuma

Vanhojen toimitila-alueiden muuttuessa asuinkäyttöön kaupunkistrategian Kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeltä on vuodesta 2021 alkaen poistunut lähes 200 000 kerrosneliötä toimitilavarantoa. Pitkittyessään toimitilapoistuman trendi saattaa heikentää yrittämisen edellytyksiä sekä vaikeuttaa sijoituspaikkojen löytymistä kaupungin julkisille palveluille. (lähde: Strategian seuranta 2025)



# Tampere osana kasvavaa seutua



Maankäyttöpolitiikan tavoitteenasettelu linkittyy myös Tampereen asemaan osana kehittyvää seutua. Tampere naapurikuntineen muodostaa aidon kaupunkiseudun, eli fyysinen yhdyskuntarakenne tai toiminnalliset verkostot eivät tunne kuntarajoja asukkaiden arjessa. Seudun yhtenäinen taajamavyöhyke on nyt ulottunut katkeamattomana idän ja lännen suuntiin sekä etelään kaventuen nauhataajamaksi. Samalla perinteisistä kuntakeskuksista ja Tampereen aluekeskuksista on kehkeytnyt seututasoinen alakeskusten verkko, jonka keskusta-alueilta odotetaan monipuolisempia palveluja ja viihtyisämpää ympäristöä.

## Liikenne ja elinkeinot seutukysymyksiä

Seudun sisäistä kytkeytyneisyyttä kuvaa erinomaisesti kuntarajat ylittävä pendelöinti. Keskuskautunkiin pendelöi kaikista kehyskunnista vähintään noin 1 000 työmatkalaista, mutta enimmillään jopa puolet kunnan työllisistä. Etä- ja hybridityön yleis-

tyttyä korostuvat toisaalta vapaa-ajan liikkumistarpeet seudun toimiessa monimuotoisten matkaketjujen näyttämönä. Tampereen näkökulmasta kriittiseksi haasteeksi tunnistetaan henkilöajoneuvoliikenteen pitkään jatkunut seudullinen kasvu, sillä kasvun edellyttämä väyläkapasiteetin laajentaminen on usein ristiriidassa paikallisten maankäytön tavoitteiden kanssa. Haasteeseen voidaan vastata entistä kilpailukykyisemmällä seudullisella joukkoliikennejärjestelmällä.

Toista leimallisesti seudullista teemaa edustavat yritysalueet. Tampereen tiivis rakenne ei yksin mahdollista paljon tilaa vaativia suurteollisuuden tai puhtaan siirtymän elinkeinokokonaisuuksia, joiden luominen voi toteutua kuntarajat ylittäen Kolmenkulma-Myllypuron, Rusko-Saarenmaan sekä Tarasteen alueilla. Erityisen vahvana seututasoinen työpaikkakäytävänä erottuu jo nykyisellään niin sanottu Etelän kasvusuunta, missä kaupunkirakenteen tuleva uudistaminen vaatii tasapainoilua työpaikka- ja asuintoimintojen välillä.

# Kaupunkisuunnittelun prosessi

Maapolitiikan lainsäädäntöperusta on alueidenkäyttölaissa. Lain mukaan kunnat voivat harkintansa mukaan käyttää erilaisia maapolitiikan keinoja, joita ovat kaavoitus, kaavoitus sopimukset, kiinteistöhan kinnat sekä kiinteistöjen myynti ja vuokraus. Keinot voivat olla vaihtoehtoisia tai rinnakkaisia ja kunnat päättävät itse niiden käytöstä. Useimmilla kunnilla on maapoliittinen ohjelma, joka linjaa tavoitteet ja välineet. Maapolitiikan tavoitteet liittyvät pääosin elinkeino- ja asuntopoliitiikkaan, mutta laki ei määrää tietynlaista maapolitiikkaa.

**Maankäyttöpolitiikka** tarkoittaa kunnan toimintaa, jossa maapolitiikka ja kaavoitus yhdistyvät maankäytön suunnitelmalliseksi toteutukseksi. Tampereella toteutettua maankäyttöpolitiikkaa on pitkään ollut mm. kaupunkistrategiassa asetettu tavoite kaavoittaa uutta kerrosalaa pääasiassa joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin.

Maankäyttöpolitiikan keskeinen tausta on kunnan kaavoitusmonopoli, joka tarkoittaa, että kunnalla on alueidenkäyttölain mukaisesti yksinomainen oikeus ja vastuu laatia ja hyväksyä alueellaan yleis- ja asemakaavat. Tämä merkitsee, että vain kunta päättää, millä alueilla ja millä ehdoilla rakentamista ja muuta maankäyttöä ohjataan kaavoituksen avulla. Yksityiset tahot tai muut julkiset toimijat eivät voi itsenäisesti laatia tai hyväksyä kaavoja, vaan toimivalta on keskitetty kunnalle. Kaavoitus mahdollistaa rakentamisen mutta samalla kunnan tulee ohjata kokonaisvaltaisesti alueiden kehittämistä, varmistaa palveluiden ja infrastruktuurin järjestämisestä sekä sovittaa yhteen erilaisia intressejä, kuten asumisen, työpaikkojen, liikku-

misen ja virkistykseen tarpeet. Kaavoitusmonopolia tukee lisäksi perustuslaissa säädetty kunnallisen hallinnon perustuminen kunnan asukkaiden itsehallintoon, mikä oikeuttaa kunnan ohjaamaan omaa alueellista kehitystään.

Kaavoitusmonopolia toteutetaan käytännössä laatimalla ja hyväksymällä kunnan yleis- ja asemakaavat sekä Tampereella myös pitkän aikavälin investointien ja maankäytön toteuttamissuunnitelma (PALM) yhdessä asemakaavoitusohjelman kanssa. Yleiskaava määrittää maankäytön päälinjat, kuten uudet asuin- ja työpaikka-alueet sekä liikennejärjestelmän ratkaisut, kun taas asemakaavat ohjaavat yksityiskohtaista rakentamista. Asema- ja yleiskaavat hyväksytään valtuustossa tai yhdyskuntalautakunnassa ja kaavoitusprosessiin kuuluu vuorovaikutus asukkaiden, maanomistajien ja muiden sidosryhmien kanssa esimerkiksi kuulemisten ja palautteiden muodossa. Viranhaltijoiden laatimat PALM-suunnitelma antaa kokonaiskuvan investointitarpeista 15 vuoden aikajänteellä ja asemakaavoitusohjelma puolestaan ohjelmoi tärkeimpien asemakaavojen laadinnan seuraavalle viidelle vuodelle Tampereen kaupungissa.

Käynnissä olevan lainsäädäntöuudistuksen tavoitteena on ajanmukaistaa sääntelyä, erityisesti alueidenkäyttölakia (ent. maankäyttö- ja rakennuslaki) sekä katujen ja yleisten alueiden ylläpitoon liittyviä lakeja. Uudistuksella pyritään tehostamaan kaavoitusprosessia ja vahvistamaan alueiden elinvoimaa sekä yritysten kilpailukykyä ja investointimahdollisuuksia. Esitykseen sisältyy muun muassa maanomistajien aloitteiden ja kumppanuuskaavoituksen salliminen sekä maakuntakaavan yksityiskohtaisuuden keventäminen. Maapolitiikan ohjaus jaetaan jatkossa kahteen erilliseen lakiin: yhdyskuntakehittämislakiin ja yhdyskuntarakentamislakiin.

# Maankäyttöpolitiikan periaatteet



## Monipuoliset toiminnot

Tampere tavoittelee kestävää kasvua täydentämällä ja uudistamalla nykyistä kaupunkirakennetta. Kasvu edellyttää tilavarauksia 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 keskus-tojen rooli merkittävänä asumisen ympäristönä.

Toimitilavaranto sisällytetään asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti kaupunkikehityksen ohjelmointiin. Toimitilahankkeita edistetään ennakoivasti tulevaisuuden sekoittuneilla alueilla. Erityisesti rautatieaseman ympäristöä ja korkean rakentamisen aluetta kehitetään toimistorakentamisen huippusijaintina. Läntistä keskustaa kehitetään monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja elinkeinoelämän alueena. Toisaalta kantakaupungin erilliset elinkeinoalueet nähdään säilyttämisen arvoisena voimavarana, joka tasapainottaa asumislähtöisiä maankäytön muutoksia. Monipuoliseen kaupunkirakenteeseen kuuluvat myös siniviherympäristön tuottamat luontopalvelut, kuten vesistöt ja viheralueet.

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. Kaduilta 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. 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 värit.

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, muuntojoustavalle esteettömälle elinkaariasumiselle ja erityisryhmien asumiselle. Monipuolistavan asutorakentamisen, 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 kaupunginosayhteisöä.

Monipuolistuva asuminen tuottaa laajasti myönteisiä vaikutuksia. Asukkaiden ja erityisesti perheiden mahdollisuus valita itselle sopiva asuimuoto ja -paikka pyritään varmistamaan kaavoittamalla monipuolisesti erilaisia asuntoja. Segregaation torjumiseksi varmistetaan myös, että kaikista kaupunginosista löytyy eri tuloluokille ja eri kokoisille perheille soveltuvia asuntoja. 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 ekosysteemiä 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 Yleisradioituksen kuva-arkisto, Tampereen kaupunki



## Kestävyys rakentamisessa

Kasvavassa kaupungissa rakennettu ympäristö uudistuu väistämättä. Muutoksen tulee kuitenkin tapahtua kestäväällä 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. Alueitasolla rakentamisen kestävyttä toteutetaan resurssitehokaiden ratkaisujen keinoin. Puurakentamista pyritään toteuttamaan sille ominaisilla alueilla. 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 kasvulle 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 asukkailla 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 maantasokerrokseen sijoitetaan aktiivista, julkiseen ulkotilaan avautuvaa tilaa. Käytettyjen jalankulun reittien varrella tämä tarkoittaa liiketilaa, muualla muuta toimitilaa, yhteistilaa tai soveltuen urbaania asumista. Myös yhteisöllisille ja epäkaupallisille tiloille luodaan edellytyksiä, siellä missä on kysyntää. 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

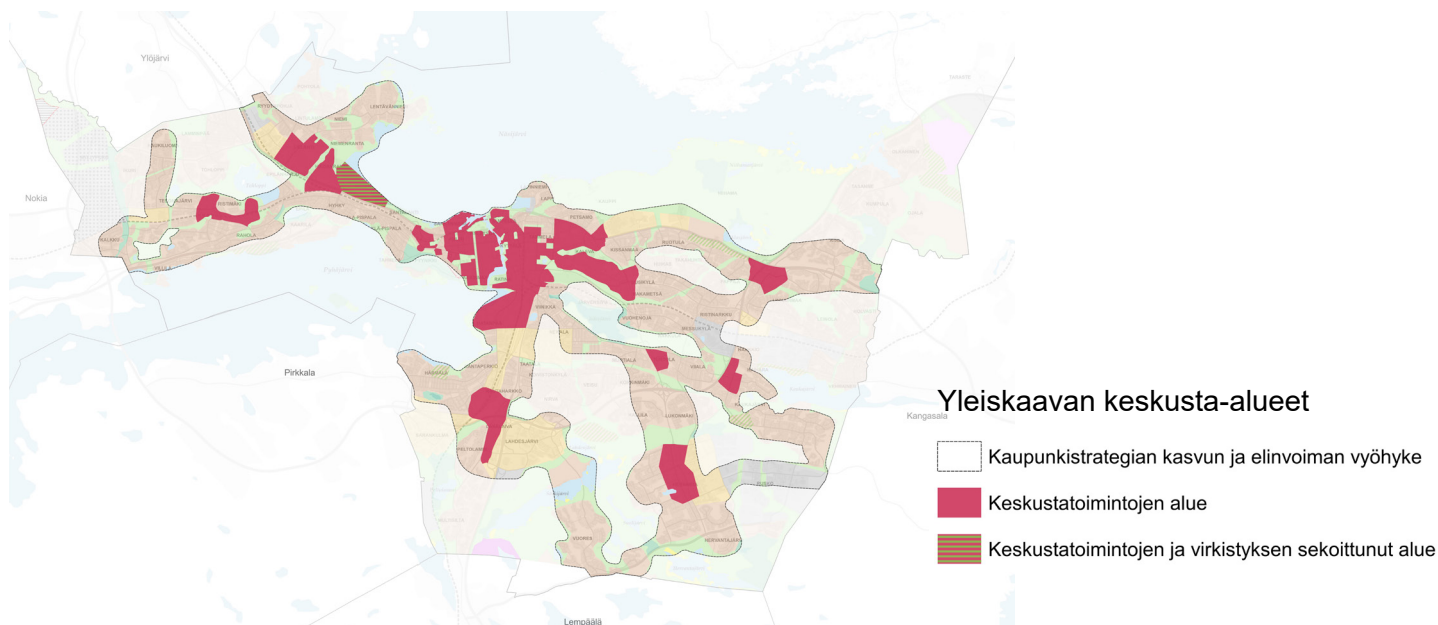
Keskusta-alueilla toteutetaan tasapainoista tehokkuutta, jolla varmistetaan laadukas kaupunkikuva, miellyttävä pienilmasto, kaupunkivihreän ja ulkoalueiden riittävyys sekä vanhan rakennuskannan ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen. Keskusta-asumisessa huomioidaan etenkin lähiympäristön viihtyisyys 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 asuin ympäristön 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. Varmistetaan myös toimivat esteettömät yhteydet. 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

Liikenne ympäristö suunnitellaan kestävään liikkumiseen 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 ja toimivaksi.



### Paikkaan sopiva tehokkuus

#### Hyväksytty täydentäminen

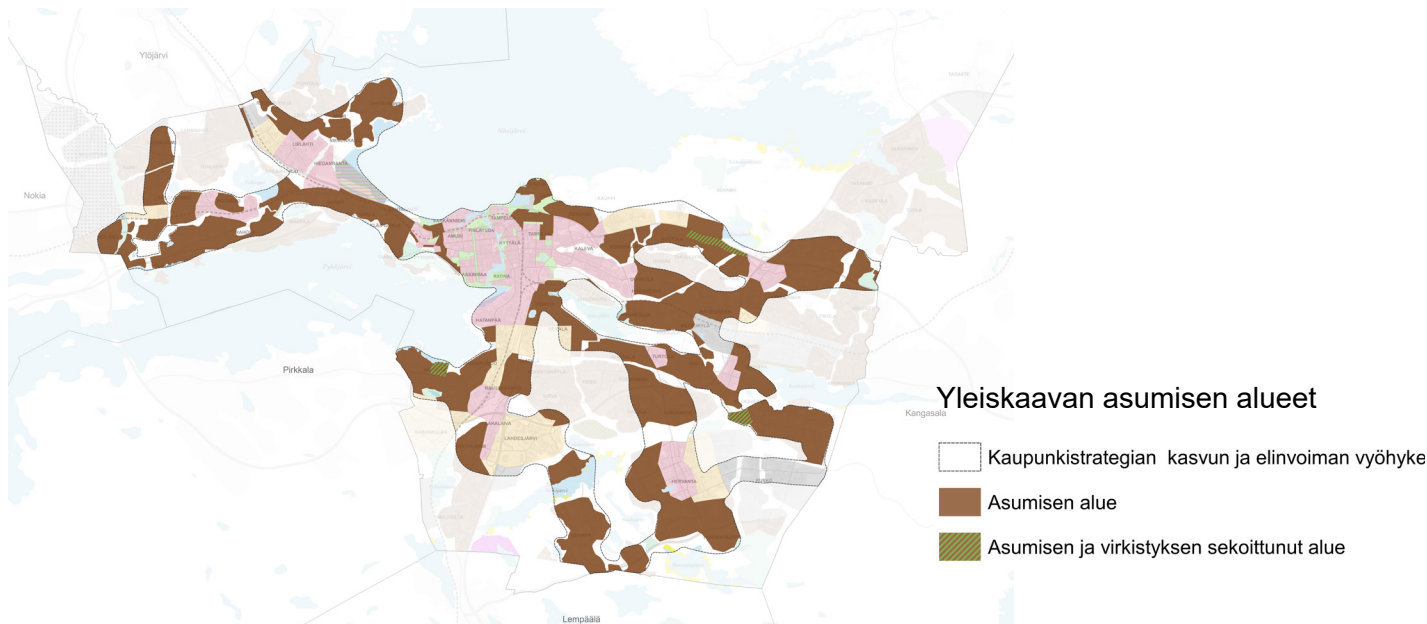
Asumisen alueilla toteutetaan vaikutuksiltaan hyväksyttyä tehokkuutta, jolla turvataan sopuuhainen kaupunkikuva, kaupunkivihreän riittävyys ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen. Täydentämisellä ei muuteta alueiden perusluonnetta tai -rakennetta. Asumisen määrä sovitetaan kestävästi palvelu- ja liikenneverkon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



### Monipuolinen asuntokanta

#### Asuntoja kaikkiin elämänvaiheisiin

Asuinalueiden täydennysrakentamisella monipuolistetaan alueen asuntokokojakaumaa, asunto- ja rakennustyyppijakaumaa ja omistuspohjaa. Tavoitteet hankkeessa toteutettavalle asunto- ja rakennustyyppijakaumalle sekä kaupunginosa-kehittämiselle 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 kestäväää 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 elin-

keinopoliittiset linjaukset. Kaavapäätöksissä varmistetaan yritysten toimintaedellytysten jatkuvuus ja saavutettavuus eri kulkumuodoilla. 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. Uusia teollisia työpaikka-alueita lisätään erityisesti kehäteiden varsille. 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.

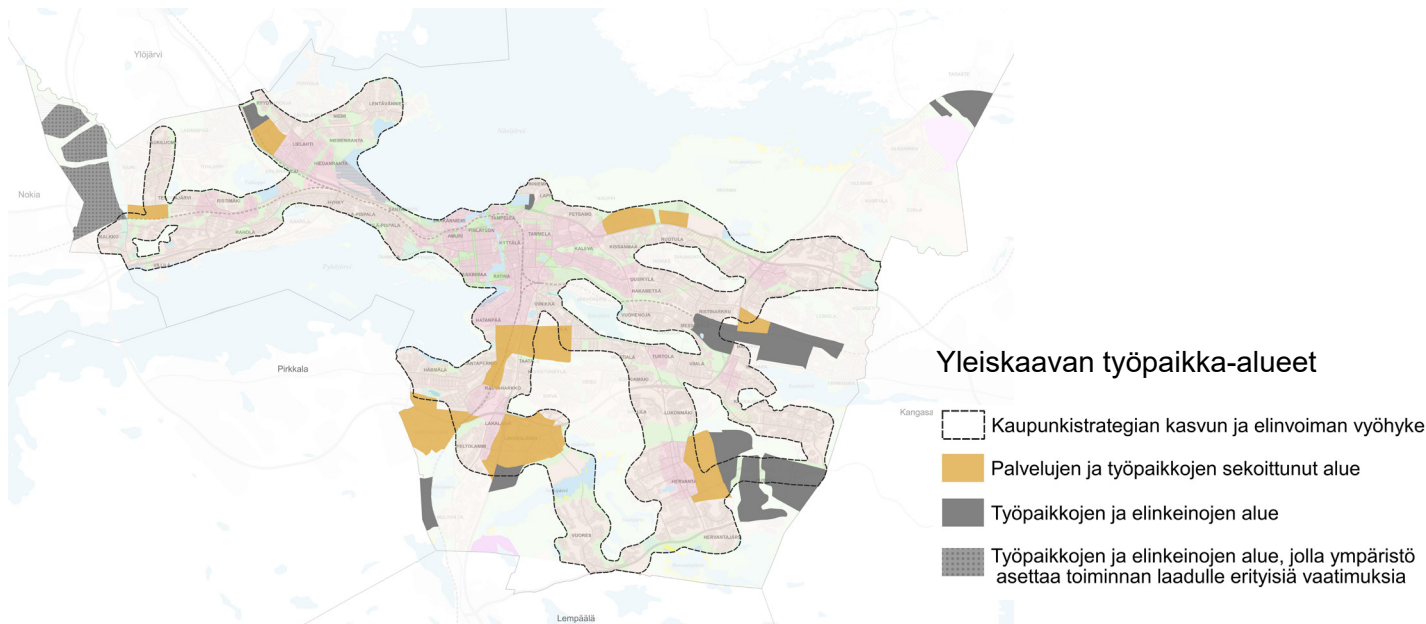


### Paikkaan sopiva tehokkuus

#### 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.

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 ekologisyyhteydet tulee turvata. Nykyinen maanvarainen pinta säilytetään, lisäksi kaupunkivihreän kehittämisalueilla latvuspeitteisyys lisääntyy. Tonteilla pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa kasvustoa.



## 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, energiajärjestelmä 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 kestävyysden turvaaminen.

**Monipuoliset  
toiminnot**



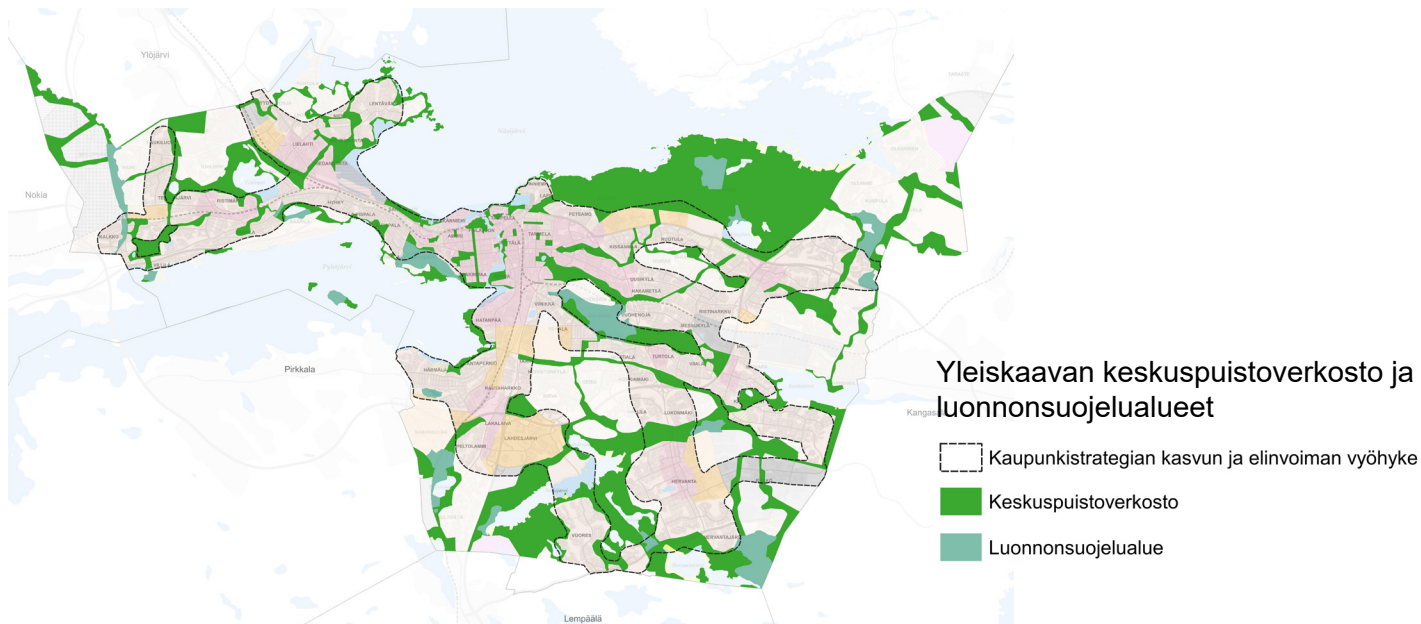
**Toimiva  
liikennejärjestelmä**

**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 virkistyskäytön pääreittien hierarkian määrittelyä. Keskuspuistoverkostoon liittyvät liikenneväylät pyritään säilyttämään ja niitä kehitetään kaupungin liikennejärjestelmän tavoitteiden mukaisesti.

**Paikkaan sopiva  
tehokkuus**

**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 luontoverkostat

### 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, perusteltua ja kaupunkilaisten virkistyskäyttöä tukevaa. 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.

