Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginhallitus, § 252, 10.08.2026
Yhdyskuntalautakunta, § 129, 29.04.2025
Yhdyskuntalautakunta, § 139, 09.06.2026

§ 252
Asemakaava nro 8309 Pispala, II vaihe

TRE:2314/10.02.01/2025

Kaupunginhallitus, 10.08.2026, § 252

Valmistelija / lisätiedot:
Nurminen Mikko

Valmistelijan yhteystiedot
Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, puh. 040 801 6951, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä
Juristi Juha Perämaa, puh. 040 503 9038, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus
Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8309 (päivätty 8.1.2018, tarkistettu 7.1.2019, 14.4.2025, 24.11.2025, 25.5.2026 ja 9.6.2026) hyväksytään.

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

Perustelut
Aikaisempi käsittely

Yhdyskuntalautakunta 29.4.2025 § 129. Kaupungin internetsivulla osoitteessa www.tampere.fi. Asemakaavaehdotuksen nro 8309 asettaminen nähtäville/Tampere esitystat ja pöytäkirjat

Yhdyskuntalautakunta 9.6.2026 § 139. Kaupungin internetsivulla osoitteessa www.tampere.fi. Asemakaavan nro 8309 hyväksyminen /Tampere esityslistat ja pöytäkirjat

Perustelut

Pispalan asemakaavan uudistamisen päätavoite on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY-alue) arvojen eli vielä jäljellä olevan, kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi arvotetun rakennuskannan ja arvoaluekokonaisuuksien säilyminen sekä alueen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

hallittu kehittyminen ohjaamalla täydennysrakentamisen sopeutumista miljööseen. Arvojen turvaaminen on väljämmin rakentuneella Pispalan asemakaavoituksen II-alueella edellyttänyt suojelumerkintöjen ohella täydennysrakentamisen määrän ja koon rajoittamista.

Suurimmalla osalla tonteista on säilytetty voimassaolevan asemakaavan tonttitehokkuus, joka on Pispalan valtatien pohjoispuolella e = 0,4 ja eteläpuolella e = 0,5. 30 tontilla rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuuslukujen e = 0,3–0,35 mukaisesti, jotta kaavaratkaisun voidaan arvioida riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa jokaiselle tontille vähintään yhden asuinrakennuksen ja piharakennuksen, joka voi koon salliessa sisältää sivuasunnon.

Palautteen perusteella tarkistetussa uudisrakentamisen tapaa koskevassa yleismääräyksessä korostetaan uudisrakentamisen huolellista sovittamista alueen kaupunkikuvaan ja mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään alueen perinteistä rakennustapaa. Rajaportin saunan länsipuolen katualueen osa on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi.

Tiedoksi
Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, muistuttajat (12 kpl), asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

1 Kh 10.8.2026 8309 Asemakaava, päivitetty 9.6.2026
2 Kh 10.8.2026 8309 Asemakaavan selostus, päivitetty 9.6.2026
3 Kh 10.8.2026 8309 Rakentamistapaohje, päivitetty 9.6.2026
4 Liite yla 9.6.2026 8309 Seurantalomake
5 Liite yla 9.6.2026 8309 Poistettava asemakaava
6 Liite yla 9.6.2026 8309 Viranomaisneuvottelu muistio
7 Liite yla 9.6.2026 8309 Kaupungin vastine
8 Liite yla 9.6.2026 8309 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta, 29.04.2025, § 129

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli
Asemakaavaehdotus nro 8309 (päivätty 8.1.2018, tarkistettu 7.1.2019 ja 14.4.2025) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Perustelut
Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 8.1.2018 päivätyn, 7.1.2019 ja 14.4.2025 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8309. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat /8309 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE: 819/10.02.01/2009, TRE:819/10.02.01/2016, TRE:404 /10.02.01/2018 ja 14.4.2025 alkaen TRE:2314/10.02.01/2025

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Minna Kiviluoto

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Pispala sijaitsee Näsi- ja Pyhäjärven välisellä harjulla noin kolme kilometriä länteen Tampereen keskustasta. Pispala tunnetaan työväestön ilman valvontaa rakentamana puutaloalueena, jonka rakennuskanta on moninaista ja vaihtelevaa. Vaikka rakennuskanta on viime vuosikymmenten uudisrakentamisen myötä huomattavasti muuttunut, alkuperäiset rakennukset ja alueen ominaispiirteet luovat Pispalan kaupunkikuvasta ainutlaatuisen. Pispala on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli korkeimman suojelustatuksen RKY-alue.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 21 ha. Alue rajautuu pohjoisessa junarataan ja itä-länsisuunnassa alueen läpi kulkee vilkasliikenteinen Pispalan valtatie, jonka varrella on kerrostaloja, pientaloja ja palveluja. Kaava-alueella sijaitsee tunnettuja ja matkailullisesti merkittäviä kohteita kuten Rajaportin sauna, Haulitorni ja Haulitehdas sekä Pispalan pulteri. Voimassaolevissa kaavoissa ei ole suojelumerkintöjä lukuun ottamatta Haulitehtaan ja Rajaportin saunan kiinteistöjä. Tonttitehokkuus vaihtelee välillä e=0,3-0,5. Asumiseen osoitettujen kaavatonttien koko vaihtelee välillä 185 m²–2500 m² ja ne ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Asemakaavalla nro 8309 muodostuu 136 kaavatonttia. Luonnontilaisia viheralueita ovat Pöllipuisto, Haulipuisto ja Tikkutehtaan puisto.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen sekä alueen hallittu kehittyminen. Tavoitteena on turvata vielä jäljellä olevan, historiallisesti merkittäväksi arvotetun rakennuskannan ja arvoaluekokonaisuuksien säilyminen sekä ohjata täydennysrakentamisen huolellista sovittamista miljööseen.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavaehdotus on laadittu Pispalan asemakaavan uudistamisen I vaiheen kaava-prosessin yhteydessä muodostetun,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän, ja II vaiheen asemakaavan nro 8310 yhteydessä tarkennetun kaavaperiaatteen pohjalta.

Kulttuuriympäristön suojelumerkinnät

Kaavassa osoitetaan Pirkanmaan maakuntamuseon tekemän rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin pohjalta suojelumerkinnät arvokkaille rakennuksille, pihapiireille, arvoalueille ja rakenteille.

Rakentamisen ohjaus

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, kaava sisältää korjaus- ja uudisrakentamisen tapaa säätteleviä määräyksiä sekä laaditun rakentamistapaohjeen. Uudisrakentamista säädellään kaavassa rakennusaloin, kerrosluvuin ja massoittelumääräyksin. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu tai puretaan, vanha rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen ja julkisivumateriaalin.

Rakennusoikeus

Pispalan kulttuuriympäristön säilyttämisen suurimmat haasteet ja ristiriidat liittyvät rakennusoikeuden määrään, joka on ollut keskeinen teema koko kaavaprosessin ajan. Voimassa olevan v. 1978 asemakaavan pientaloalueelle poikkeuksellisen suuren tonttitehokkuuden e=0,5 ja suojelumerkintöjen puuttumisen tarjoama mahdollisuus tonttien kehittämiseen on aiheuttanut alueen rakennuskannan laajaa uudistumista. Miljöön arvot perustuvat eri osissa Pispalaa erilaisiin ominaispiirteisiin. Osa-alueiden väliset erot ja aluekohtaiset arvot on kuvattu Pirkanmaan maakuntamuseon laatimassa kulttuuriympäristön inventoinnissa. Arvojen säilyttäminen kullakin osa-alueella edellyttää kyseisen alueen ominaispiirteiden tunnistamista ja täydennysrakentamisen sovittamista niiden ehdoilla. Pispalan II vaiheen kaava-alueelle on tyypillistä I vaiheen aluetta suurempi vaihtelu tonttien tiiviydessä sekä maastollisesti ja kaupunkikuvallisesti eriluonteiset osa-alueet.

Valmisteluvaiheessa v. 2018 kaava-alueelle pyrittiin Pispalan kaavaperiaatteen pohjalta sovittamaan v. 1978 asemakaavan ja Pispalan I vaiheen mukaisesti kullakin alueella voimassa olevien asemakaavojen tonttitehokkuuteen (e=0,3-0,5) perustuva rakennusoikeus.

Kaavaehdotuksessa v. 2019 tehtiin valmisteluvaiheen viranomaispalautteen perusteella tonttitehokkuuden suhteen muutamia muutoksia perustuen suojelutavoitteisiin, käyttötarkoitukseen ja kaupunkikuvallisiin syihin.

Kaavaehdotuksessa v. 2025 kaavaratkaisua on tarkistettu perustuen v. 2019 kaavaehdotuksesta saatuun viranomaispalautteeseen ja asemakaavassa 8310 tutkittuihin ratkaisuihin koskien RKY-alueelle sopeutuvan pientalotonttien täydennysrakentamisen määrää ja kokoa. Kaava-alueella 8309 myös junaradan ja Pispalan valtatien

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

liikenneympäristön aiheuttamat haasteet vaikuttavat osaltaan kaavaratkaisuun.

Yleisenä linjana on säilytetty nykyisen voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus kullakin osa-alueella. Pispalan valtatien pohjoispuolella tonttitehokkuutena säilyy pääosin e=0,4 ja Pispalan valtatien eteläpuolella e=0,5.

Tonttitehokkuutta on laskettu tonteilla ja kortteleissa, joilla suuremman rakennusoikeuden mahdollistama täydennysrakentaminen aiheuttaisi riskin pihapiirin arvoille sekä suojeltavan rakennuksen ja kaupunkikuvan säilymiselle. Kaavaratkaisu pyrkii tasapuolisuuteen keskenään vastaavissa tilanteissa olevien, kulttuuriympäristön säilymisen kannalta muutoksensietokyvyltään herkimpien tonttien ja osa-alueiden kesken.

Pääosalla Pispalan valtatien pohjoispuolen asuintonteista on jo toteutunut voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus e=0,4. Poikkeuksen muodostaa Erämiehenkadun pohjoispuoli, jolla voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus e=0,3 on toteutunut vain osin. Tonttitehokkuutta on laskettu tasolle e=0,3 myös niillä Pispalan valtatien pohjoispuolen tonteilla, joilla suurempi rakennusoikeus mahdollistaisi RKY-alueen näkökulmasta merkittävän määrän täydennysrakentamista, aiheuttaen riskin pihapiirin arvoille sekä suojeltavan rakennuksen ja kaupunkikuvan säilymiselle.

Pääosalla Pispalan valtatien eteläpuolen tonteista on voimassa olevan asemakaavan sallima tonttitehokkuus e=0,5 jo toteutunut ja kerrostalojen kohdalla ylittynyt. Pienkerrostalo- ja kerrostalotonteille kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus perustuu edelleen tonttitehokkuuteen e=0,5.

Pispalan valtatiehen rajoittuvilla, suojeltavia pientaloja sisältävillä tonteilla, joilla suurempi rakennusoikeus mahdollistaisi RKY-alueen näkökulmasta merkittävän määrän täydennysrakentamista, tonttitehokkuus on laskettu tasolle e=0,3 - 0,35.

Kaava-alueeseen uudelleen liitetyllä Pispalan valtatien ja rautatien välisellä Ratakadun alueella säilyy tonttitehokkuus e=0,4, joka mahdollistaa rakentamattomille tonteille pienkerrostalotyyppisiä uudisrakennuksia käyttötarkoituksella KYYTSA eli liike-, kulttuuri,- palvelu- ja työtiloja sekä melutilanteen salliessa myös asumista.

Kulttuuriympäristöön sopeutuva kaavaratkaisu edellyttää rakennusoikeuden laskemista yhteensä 31:llä pientalotontilla. Tonttitehokkuutta on laskettu e=0,4:stä e=0,3:een 18:lla tontilla ja 0,35: een kolmella tontilla, e=0,5:stä e=0,3:een neljällä tontilla ja e=0,35:een kuudella tontilla. Pääosalla kaava-aluetta eli n. 85 asuintontilla voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuuden e=0,4 tai 0,5 mahdollistaman täydennysrakentamisen vaikutukset ovat vähäisempiä ja kaavaratkaisun voidaan arvioida riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen RKY-alueella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Täydennysrakentaminen

Esitetyllä tonttitehokkuusratkaisulla täydennysrakentamisen määrä ja koko on rajattu maltilliseksi koko kaava-alueella. Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti. Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa jokaiselle tontille vähintään yhden asuinrakennuksen ja piharakennuksen, joka voi koon salliessa sisältää sivuasunnon.

Voimassa olevan kaavan tonttitehokkuus mahdollistaa suojeltavia asuinrakennuksia sisältäville pientalotonteille ja neljälle rakentumattomalle pientalotontille yhteensä 29 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 100 - 220 k-m² tai yli, tarkistettu kaavaehdotus puolestaan 18 kpl jakautuen seuraavasti:

- 9 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 65-95 k-m².
- 6 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 100-160 k-m².
- 3 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 165-220 k-m² tai yli.
- Lisäksi kaavaehdotus mahdollistaa Ratakadun varren neljälle rakentumattomalle tontille kullekin yhden n. 300 k-m² pienkerrostalo-tyyppisen rakennuksen.
- Loput kaavan mahdollistamat uudet rakennukset ovat talousrakennuksia kokoluokassa 20-60 k-m².

Ympäristöhäiriöt ja niiden torjunta

Tavarajunaliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot, tärinä ja runkomelu aiheuttavat haasteita asumisen olosuhteille ja rajoittavat osaltaan uusien asuinrakennusten sijoittamista rata-alueeseen rajoittuville tai sen läheisyydessä sijaitseville tonteille. Täydennysrakentaminen on rata-alueeseen rajoittuvilla tonteilla mahdollista lähinnä talousrakennuksina tai esim. liiketiloina.

Kaavassa on osoitettu ratameluesteet alueen länsiosaan Koukkarinkadun kohdalle sekä alueen keskiosaan Erämiehenkadun ja Haulikadun kohdalle. Pöllimetsän pohjoisosaan on osoitettu meluvallin ja meluaidan yhdistelmä, jolla saadaan muodostettua melulta suojattua viheraluetta. Haulitehtaan eteläpuolelle ja Ratakadun kiinteistöjen molemmin puolin on osoitettu katualueelle nykyisiin törmäyskaiteisiin integroitava läpinäkyvä melukaide. Meluntorjuntatoimien avulla alueen asuintonttien melutilannetta saadaan parannettua merkittävästi. Kaavan melua koskeva yleismääräys edellyttää rakennushankekohtaista meluntorjuntasuunnitelmaa ja tavarajunista aiheutuvien enimmäismelutasojen huomioimista.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu koskien melua, tärinää ja runkomelua, pohjavesialuetta ja hulevesien hallintaa, tonttien aitaamista ja kasvillisuutta. Kaavaselostusta on päivitetty.

V. 2019 kaavaehdotuksesta saatujen muistutusten ja lausuntojen tiivistelmä sekä kaupungin vastine ovat kaavan liitteenä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Aloitusvaihe

II vaiheen asemakaavojen 8309 ja 8310 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä 14.4. – 5.5.2009.

II vaiheen asemakaavasuunnittelu käynnistyi v. 2016 kaupunginvaltuuston hyväksyttyä I vaiheen kaavat 8256 ja 8257. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.-25.2.2016.

Valmisteluvaihe

Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.1.- 8.2.2018.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.8.-23.9.2019.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 12.12.2019.

II vaiheen asemakaava nro 8310 sai lainvoiman 9.10.2024.

Lausunnot
Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Väylävirasto, GTK

Tiedoksi
Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsittely
Minna Kiviluoto oli paikalla asiantuntijana ja poistui kokouksesta esityksensä jälkeen ennen päätöksentekoa.

Esittelijä korjasi Asemakaava- liittettä rautatiealueen melumääräysten osalta ja korjattu asemakaavakartta liitettiin pöytäkirjalle.

Antti Ivanoff ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Riina-Eveliina Eskelinen kannatti Ivanoffin ehdotusta.

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

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

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: Asian käsittelyn jatkaminen hyväksyttiin äänin 9-2, 1 tyhjä, 1 poissa.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Liitteet

1 Liite Yla 29.4.2025 Asemakaava, tarkistettu 29.4.2025, korjattu
2 Liite yla 29.4.2025 Asemakaava
3 Liite yla 29.4.2025 Selostus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

4 Liite yla 29.4.2025 Seurantalomake
5 Liite yla 29.4.2025 Rakentamistapaohje
6 Liite yla 29.4.2025 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
7 Liite yla 29.4.2025 Viranomaisneuvottelun muistio
8 Liite yla 29.4.2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
9 Liite yla 29.4.2025 Poistettava asemakaava

Yhdyskuntalautakunta, 09.06.2026, § 139

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös
Asemakaavaehdotus nro 8309 (päivätty 8.1.2018, tarkistettu 7.1.2019, 14.4.2025, 24.11.2025 ja 25.5.2026) hyväksyttiin seuraavasti muutettuna:

Asemakaavakartan kappaleen Julkisivut, kohta:

“Julkisivujen on oltava yksiväriset, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksivalettu tai maalattu betoni, rappaus tai punatiilimuuraus.�?

muutetaan muotoon:

“Julkisivujen on oltava yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksi valettu tai maalattu betoni, rappaus, punatiilimuuraus tai luonnonkivi.�?

• ja vastaavasti:

Rakentamistapaohjeen sivun 14, otsikon J1 Julkisivun jäsentely, kappaleen Yleismääräykset, lause:

“Julkisivujen tulee olla yksiväriset, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät.�?

muutetaan muotoon:

“Julkisivujen tulee olla yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät.�?

• ja vastaavasti:

Rakentamistapaohjeen sivun 14, otsikon J1 Julkisivun jäsentely, kappaleen Julkisivun yleisilme, lause:

“Julkisivut toteutetaan yhdestä materiaalista ja yksivärisinä.�?

muutetaan muotoon:

“Julkisivut toteutetaan yhdestä materiaalista.�?

• ja vastaavasti:

Rakentamistapaohjeen sivun 15, otsikon J2 Materiaalit, kappaleen Yleismääräykset, lause:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

“Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksi valettu tai maalattu betoni, rappaus tai punatiilimuuraus.�?

muutetaan muotoon:

“Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksi valettu tai maalattu betoni, rappaus, punatiilimuuraus tai luonnonkivi.�?

Sen lisäksi asemakaavakartan kappaleen Ikkunat ja ovet, lause:

“Ikkunajaotus on toteutettava välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla.�?

muutetaan muotoon:

“Ikkunoiden tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin sekä alueen rakennusperinteeseen. Julkisivujen pääikkunat on toteutettava välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla. Rakennuksen toiminnan kannalta tarpeelliset pienet tai alisteiset ikkunat voivat olla jakamattomia. Kivijalkaliiketiloissa voidaan käyttää myös suurempia yhtenäisiä lasipintoja.�?

Muutetut liiteasiakirjat päivitettiin pöytäkirjalle.

Asemakaavaehdotus nro 8309 esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.1.2026 § 5 poistetaan.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli
Asemakaavaehdotus nro 8309 (päivätty 8.1.2018, tarkistettu 7.1.2019, 14.4.2025, 24.11.2025 ja 25.5.2026) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.1.2026 § 5 poistetaan.

Perustelut
Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 8.1.2018 päivätyn, 7.1.2019, 14.4.2025, 24.11.2025 ja 25.5.2026 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8309. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asemakaava-aineisto on osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8309.

Diaarinumero: TRE: 819/10.02.01/2009, TRE:819/10.02.01/2016, TRE:404 /10.02.01/2018 ja 14.4.2025 alkaen TRE:2314/10.02.01/2025

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2.5. – 3.6.2025. Siitä saatiin 12 muistutusta sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon, Pirkanmaan liiton, Väyläviraston ja GTK:n lausunnot.

Muistutuksissa esitettiin uudisrakentamista koskevan kaavamääräyksen muuttamista perinteistä rakentamista suosivaksi, junaliikenteen nopeuksien rajoittamista ratamelun ja tärinän vähentämiseksi ja Rajaportin saunan länsipuolella olevan pysäköintialueen säilyttämistä ja laajentamista saunan toiminnan ja matkailun tukemiseksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Viranomaislausunnoissa todettiin, että asemakaavaehdotuksessa on sovitettu pääsääntöisesti onnistuneesti yhteen täydennysrakentamisen ja suojelun tavoitteita, ja kaavaratkaisun voidaan arvioida pääosin riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilymisen RKY-alueella.

Lausunnoissa esitettiin perusteluja uudisrakentamisen ohjaamiselle siten, että ajalliset kerrostumat erottuvat rakennetussa ympäristössä sekä tarkennuksia kaavakartan arkeologista kulttuuriperintöä koskeviin merkintöihin, ja otettiin kantaa mm. tonttikohtaisen melusuojauksen kulttuuriympäristöön sovittamiseen, ratamelun vaikutusten arviointiin lisäraiteen suunnittelun yhteydessä sekä mustaliuskehavaintoihin.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 11.9.2025, muistio on kaavan liitteenä.

Viranomaispalautteen perusteella on tarkistettu suojelumerkintöjä, melua koskevaa yleismääräystä ja melusuojausta koskevia kaavamääräyksiä. Rajaportin saunan länsipuolen katualueen osa on osoitettu kokonaan yleiseksi pysäköintialueeksi. Kaavakartalle on lisätty määräys tontin aitaamisesta viheraluetta vastaan ja nimistöä on täydennetty.

Muistutusten perusteella uudisrakentamisen tapaa koskevaa kaavamääräystä on tarkistettu siten, että kohta ?Uudisrakennusten perusmuodon on oltava selkeä suorakaidekappale. Uudisrakentaminen on ratkaistava nykyarkkitehtuurin keinoin, historiallista tyyliä jäljittelevät ratkaisut eivät ole sallittuja.? on korvattu seuraavalla: ? Uudisrakennus on sovitettava huolellisesti alueen kaupunkikuvaan ja kortteliin. Uudisrakennuksen on noudatettava mittasuhteiltaan, jäsentelyltään, materiaaleiltaan ja väritykseltään alueen perinteistä rakennustapaa. Samaa talomallia ja julkisivujäsentelyä ei saa monistaa tontille tai vierekkäisille tonteille.? Rakentamistapaohje on päivitetty vastaamaan uudisrakentamisen tapaa koskevaa muutosta.

Ratakadun varrella viiden rakentamattoman kiinteistön käyttötarkoitus on tarkistettu vastaamaan nähtävillä ollutta kaavaehdotusta. Ajoneuvo- ja junaliikenteestä aiheutuva melutilanne on erityisen haasteellinen pääradan ja Pispalan valtatien välissä sijaitsevan Ratakadun varren kiinteistöillä. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa näiden kiinteistöjen käyttötarkoitukseksi oli osoitettu KYYTSA-1: Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja. Asemakaavan 8309 viranomaisneuvottelun yhteydessä syksyllä 2025 ympäristöviranomaisten näkemys oli, ettei kaavan tulisi mahdollistaa Ratakadun varrelle uutta asumista. Tämän seurauksena Ratakadun varrella sijaitsevalle viidelle rakentamattomalle kiinteistölle päädyttiin ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä 27.1.2026 osoittamaan käyttötarkoitus KYYTS-1: Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittelyn jälkeen todettiin, että käyttötarkoituksen muutos edellyttää tässä tapauksessa kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville tai asianomaisten kiinteistönomistajien erillistä kuulemista. Kaavaprosessin menettelyjen tarkistamisen ohessa alueen meluolosuhteista asumisen kannalta keskusteltiin vielä uudelleen kaupungin ympäristöasiantuntijoiden kanssa ja päädyttiin lopputulokseen, että asumisen salliva KYYTSA-1 voidaan katsoa mahdolliseksi käyttötarkoitusmerkinnäksi myös Ratakadun rakentamattomille kiinteistöille. Kaavassa osoitetut melunhallintaa koskevat kaavamääräykset huomioiden uudisrakentamisessa rakennusten ja niiden ulko-oleskelualueen meluntorjunta on järjestettävissä olemassa olevia rakennuksia paremmin. Asianomaisia kiinteistönomistajia kuultiin erillisellä kuulemisella, ja samalla ilmoitettiin nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisen käyttötarkoituksen KYYTSA-1 palauttamisesta kaavakartalle. Kiinteistönomistajat vastasivat kokevansa ratkaisun tasapuoliseksi ja kohtuulliseksi.

Asemakaavan seurantalomake ja muu liiteaineisto on päivitetty em. tarkistusten mukaisesti. Kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset ovat teknisluonteisia eivätkä edellytä uudelleen nähtäville asettamista. Vuonna 2025 tarkistetusta kaavaehdotuksesta saatujen muistutusten ja lausuntojen tiivistelmä sekä kaupungin vastine ovat kaavan liitteenä.

Yhdyskuntalautakunta päätti 27.1.2026 § 5 hyväksyä osaltaan asemakaavan ja esittää sen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginhallitus päätti 9.3.2026 § 83 palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi. Näin ollen yhdyskuntalautakunnan 27.1.2026 tekemä päätös § 5 tulee poistaa ja asia käsitellä uudelleen.

Tiedoksi
Lautakunnan päätöksestä muistuttajat (12 kpl); valtuuston päätöksestä: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, muistuttajat (12 kpl), asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsittely
Juho Hirvelä teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lautakunta hyväksyy asemakaavan siten muutettuna, että asemakaavakartan kappaleen Julkisivut, kohta:

“Julkisivujen on oltava yksiväriset, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksivalettu tai maalattu betoni, rappaus tai punatiilimuuraus.”?

muutetaan muotoon:

“Julkisivujen on oltava yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksi valettu tai maalattu betoni, rappaus, punatiilimuuraus tai luonnonkivi.”?

- ja vastaavasti:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakentamistapaohjeen sivun 14, otsikon J1 Julkisivun jäsentely, kappaleen Yleismääräykset, lause:

“Julkisivujen tulee olla yksiväriset, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät.�?

muutetaan muotoon:

“Julkisivujen tulee olla yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät.�?

• ja vastaavasti:

Rakentamistapaohjeen sivun 14, otsikon J1 Julkisivun jäsentely, kappaleen Julkisivun yleisilme, lause:

“Julkisivut toteutetaan yhdestä materiaalista ja yksivärisinä.�?

muutetaan muotoon:

“Julkisivut toteutetaan yhdestä materiaalista.�?

• ja vastaavasti:

Rakentamistapaohjeen sivun 15, otsikon J2 Materiaalit, kappaleen Yleismääräykset, lause:

“Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksi valettu tai maalattu betoni, rappaus tai punatiilimuuraus.�?

muutetaan muotoon:

“Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksi valettu tai maalattu betoni, rappaus, punatiilimuuraus tai luonnonkivi.�?

Sen lisäksi asemakaavakartan kappaleen Ikkunat ja ovet, lause:

“Ikkunajaotus on toteutettava välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla.�?

muutetaan muotoon:

“Ikkunoiden tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin sekä alueen rakennusperinteeseen. Julkisivujen pääikkunat on toteutettava välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla. Rakennuksen toiminnan kannalta tarpeelliset pienet tai alisteiset ikkunat voivat olla jakamattomia. Kivijalkaliiketiloissa voidaan käyttää myös suurempia yhtenäisiä lasipintoja.�?

Laura Vänskä kannatti ehdotusta. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Hirvelän muutosehdotuksen.

Liitteet

1 Liite yla 9.6.2026 8309 Asemakaava päivitetty 9.6.2026
2 Liite yla 9.6.2026 8309 Asemakaavan selostus päivitetty 9.6.2026
3 Liite yla 9.6.2026 8309 Seurantalomake
4 Liite yla 9.6.2026 8309 Rakentamistapaohje päivitetty 9.6.2026
5 Liite yla 9.6.2026 8309 Poistettava asemakaava
6 Liite yla 9.6.2026 8309 Viranomaisneuvottelu muistio

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

7 Liite yla 9.6.2026 8309 Kaupungin vastine
8 Liite yla 9.6.2026 8309 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§252

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 §)