

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## § 41

### **Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: XII (Kyttälä), Tuomiokirkonkatu 19, asemakaava nro 8636**

TRE:916/10.02.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:  
Montonen Hanna

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Projektiarkkitehti Iina Laakkonen, puh. 040 806 3080, 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 8636 (päivätty 7.2.2022, tarkistettu 9.10.2023 ja 3.2.2025) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

#### **Kokouskäsitely**

Iina Laakkonen oli paikalla asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta esityksensä jälkeen ennen päätöksentekoa.

#### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 7.2.2022 päivätyn, 9.10.2023 ja 3.2.2025 tarkistetun asemakaavaehdotuksen nro 8636. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa [www.tampere.fi/kaavat/8636](http://www.tampere.fi/kaavat/8636) ehdotuksen nähtävilleasettamisesta lähtien.

Diaarinumero TRE:916/10.02.01/2022

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Iina Laakkonen

Asemakaavamuutoksella suojellaan teollisuushistoriaa ja täydennetään korttelia tehdasrakennukseen sopeutuvalla asuin- ja liikerakennuksella Kyttälässä. Olemassa olevan rakennuksen säilyttämistä ja siihen sopeutuvaa täydennysrakentamista tutkittiin kaavan valmisteluvaiheessa kahdessa kaavaluonnosvaihtoehdossa ja nyt kaavaratkaisu on viimeistelty kaavaehdotukseksi.

Kaava-alue sijaitsee Kyttälän kaupunginosassa (XII) Tampereen ydinkeskustassa, korttelin päässä Hämeenkadulta ja rautatieasemalta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Asemakaavan muutos koskee korttelin 188 tonttia 1, joka rajautuu pohjoisessa Verkatehtaankatuun, lännessä Tuomiokirkonkatuun ja idässä ja etelässä korttelin muihin tontteihin.

Tontilla sijaitsee alun perin vaateteollisuuden käyttöön rakennettu rakennuskokonaisuus, joka koostuu useista eri aikoina rakennetuista osista. Vanhin, korttelin keskiosassa sijaitseva osa on vuodelta 1906. Kadunvarsien osat ovat vuosilta 1926, 1937 ja 1939. Rakennuksissa on toiminut tehdaskäytön jälkeen mm. koulutustiloja, hotelli, opiskelija-asuntola, vähittäismyymälä ja ravintola.

Asemakaavaratkaisu pohjautuu kaupungin laatimaan korttelisuunnitelmaan ja kaavaprosessissa laadittuihin luonnosvaihtoehtoihin sekä niistä saatuun palautteeseen.

Kaavan viitesuunnitelman on laatinut kiinteistön omistajan suunnittelija Neva arkkitehdit Oy. Suunnitelmalla havainnollistetaan kaavaratkaisu, tontilla olevan teollisuusrakennuksen osittainen säilyttäminen ja siihen sovitettu täydennysrakentaminen.

#### *Asemakaavaprosessin vaiheet*

##### *Aloitusvaihe*

Aloitteen kaavan muuttamiseksi on tehnyt Tampereen opiskelija-asuntosäätiö, joka omistaa kiinteistön. Kaavamuuoshakemus on jätetty 23.12.2015, jonka jälkeen hakijan kanssa käytiin neuvotteluita kiinteistön purkamisesta viitesuunnitelmien ja kuntotutkimuksien pohjalta. Asemakaavoituksen ja maakuntamuseon näkemyksen mukaan kaavamuuoksen lähtökohtana tulee olla rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Kiinteistön omistaja haki rakennuksille purkulupaa, josta tehtiin hylkäävä päätös 6.2.2019. Hakija jätti oikaisuvaatimuksen purkuluvan hylkäävään päätökseen 22.2.2019. Ympäristö- ja rakennusjaosto hylkäsi oikaisuvaatimuksen 9.4.2019 § 59.

Kaavatyö käynnistettiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.2.- 7.3.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta: 6 viranomaisten lausuntoa tai kommenttia ja 2 osallisten mielipidettä (useampi kommentti yhdeltä osalliselta). Aloitusvaiheen palautteen tiivistelmät ja niiden vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä palauteraportissa.

Viranomaispalautteessa ohjeistettiin laatimaan hulevesiselvitys ja pihasuunnitelma, jotta tavoitteet piha-alueiden toimivuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi voidaan varmistaa kaavassa. Selvitysaineistoa tuli myös täydentää teollisuuskäytön aiheuttamien rakenteiden ja maaperän pilaantumisen riskien huomioimiseksi.

Viranomaisten palautteessa todettiin rakennuskokonaisuuden ilmeiset kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot. Teollisuuden ja varsinkin tekstiiliteollisuuden rakennusperintö on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Tampereen ja Pirkanmaan kannalta erityisen tärkeää ja sen vaalimisen tulee olla yksi maankäytön lähtökohdista. Ja arvojen perusteella on tavoiteltava vähintään osittain säilyttävä kaavaratkaisua, MRL 54 §:n rakennetun ympäristön vaalimisveloitteen ja erityisten arvojen hävittämiskiellon perusteella.

Osallispalautteessa toivottiin sekä purkavan että säilyttävän rakentamisen vaihtoehtojen tutkimista ja korkean rakentamisen tutkimista. Palautteessa kritisoitiin myös voimakkaasti purkutavoitteita ja esitettiin suunnitelmien kehittämistä nykyisen rakennuksen pohjalta.

Kaavan aloitusvaiheen palautteen pohjalta järjestettiin viranomaisneuvottelu huhtikuussa 2019. Kokouksessa todettiin, että nykyinen asemakaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut ja kaavaprosessissa tulee selvittää, mikä osa kiinteistöstä on säilytettävissä siten, että edes osa arvoista säilyy. Purkavaan vaihtoehtoon ei ole perusteita ja tehtyjen selvitysten pohjalta tavoitteena tulee olla vähintään osittainen suojelu. Viranomaispalautteessa ohjeistettiin myös laatimaan hulevesiselvitys ja pihasuunnitelma.

#### *Valmisteluvaihe*

Aloitusvaiheen palautteen ja viranomaisohjauksen pohjalta kaavahankkeen tavoitteita täsmennettiin ja kaavaprosessissa päätettiin edetä kaavaluonnos-vaihtoehtoilla: osittain purkava (Ve A) ja kokonaan suojeleva (Ve B). Lisäksi vaikutukset arvioitiin myös kokonaan purkavasta vaihtoehdosta (Ve C) ja nykyisellään säilyttävästä vaihtoehdosta (Ve 0). Kaavaratkaisussa tutkittiin kiinteistön arvot säilyttäviä ratkaisuja ja täydennysrakentamista arvoihin sovittaen. Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja ja työkokouksia hakijan ja eri kaupungin toimialojen kanssa. Kaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 10.2.- 3.3.2022 ja kaavasta saapui 8 lausuntoa ja 7 mielipidettä.

#### *Valmisteluvaiheen palautteen vaikutus kaavaratkaisuun*

Kaavaratkaisua on tarkennettu ja uudisrakentamisen määrää on kevennetty palautteen pohjalta. Kaavamuutoshakija on tutkinut tarkemmin rakennusosien säilyttämistä ja kaavaratkaisu turvaa kaupunkikuvallisesti merkittävät osat; Verkatehtaankadun puolella vanhin rakennusosa osoitetaan säilytettäväksi sekä rakennuksen julkisivuille osoitetaan säilyttävä merkintä. Ratkaisua on kevennetty ja 8-kerroksinen korotusosan rakennusala on sisäänvedetty. Kaava ohjaa sovittamaan uudisrakentamisen rakennetun ympäristön arvoihin sekä kaupunkikuvaan.

#### *Ehdotusvaihe*

Kaavaratkaisua tarkennettiin ja kevennettiin kaavaluonnoksista tulleen palautteen myötä kaavaehdotukseksi. Kaava turvaa kiinteistön kaupunkikuvallisesti merkittävät osat; Verkatehtaankadun puolella vanhin Pukutehtaan rakennusosa säilytetään ja kaupunkikuvallisesti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

merkittävän tehtaan kulmaosan julkisivu säilyy. Uudisosan kerrosluvuksi täsmentyi VIII ja uudisosan rakennusala on sisäänvedetty, jotta vanhan osan julkisivut, räystäslista ja kaupunkikuvallinen ilme säilyy. Tontille on myös osoitettu suojelumääräyksiä, joilla varmistetaan uudisrakentamisen sovittautuminen arvoympäristöön ja rakennusosien sovittaminen alkuperäiseen rakennustapaan, materiaaleihin ja detaljeihin. Vanhinta rakennusosaa ei saa purkaa, mutta täydennysrakentamisen edellyttämä vähäinen rakennuksen osan purkaminen voidaan sallia. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli nähtävillä 26.10.-16.11.2023 ja kaavasta saapui lausuntoja (4 kpl) ja muistutuksia (4 kpl) sekä valmisteluvaiheessa oli jäänyt käsittelemättä (3 kpl) palautetta, yht. 11 kpl.

Viranomaispalautteessa Pirkanmaan maakuntamuseolla ja Pirkanmaan liitolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta, mutta Pirkanmaan liitto pyysi teknistä tarkistusta. Pirkanmaan ELY-keskus kommentoi, että pukutehtaalla saattaa olla arvoa Tampereen keskustan teollisuusperintökohteena, jotka ovat valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. ELY-keskus katsoo, että kaavahanke saattaa sisältyä maankäyttö- ja rakennuslain 18 § mukaiseen valvontatehtävään. Vanhoja julkisivuja koskevat kaavamääräykset tukevat tehdasrakennuksen teollisuushistoriaan liittyvien arvojen säilymistä, mutta pyytää kiinnittämään huomiota uudisrakentamisen laajamittaisempiin kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Kaavan kaupunkirakenteellinen ratkaisu poikkeaa Kytälän kaupunkikuvallisesta perusperiaatteesta, mutta esitetty ratkaisu on mahdollinen, vaikka rakennuksen suhteet olisivat onnistuneemmat kerrosta pienemmällä korotusosalla. Ely pitää hankkeen suojelunäkökulmaa poikkeavana, kun julkisivu säilytetään vain osin. Säilytettävän julkisivun osalta on huomioitava, että kaava edellyttää entistämistä.

Kaupunkikuvatoimikunta kommentoi heikentyneitä julkisivumääräyksiä, joita pidetään kohteessa erityisen tärkeänä. Määräys paikalla muuratusta tiilestä ja rappauksesta tulee lisätä asemakaavakartalle.

Uudisrakennuksen suunnitelmaa tulee rakennuslupavaiheessa vielä kehittää. Erityisesti rakennuksen kulma kaipaa kehitystä ja on tutkittava myös korotusosan pyöristys. Räystäään liittymistä terassirakenteisiin ei ole vielä kaavavaiheessa ratkaistu onnistuneella tavalla. Kaupunkikuvatoimikunta puoltaa hanketta edellä mainituin ehdoin. Hanke voi edetä asemakaavoituksen ohjauksessa. Rakennuslupavaiheessa hanke käsitellään kaupunkikuvatoimikunnassa.

Naapuriyhtiöiden ja yksityishenkilöiden muistutuksissa (4 kpl) pidettiin kiinteistön omistajan ainoana tavoitteena maksimoida uudisrakennuksen kokoa. Kaavaehdotus nähtiin tyydyttävänä kompromissina keskusta-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

alueen tehokkaan maankäytön ja historiallisten arvojen säilyttämisen välillä. Suunnitelma ei toteuta asemakaavaehdotuksen määräystä sovittautumisesta alkuperäiseen rakennustapaan, materiaaleihin ja detaljeihin. Uudisosa peittää arvokkaan, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittävän harjakaton ullakkoikkunoineen. Opiskelijat toivotetaan tervetulleiksi Kyttälään ja pidetään tärkeänä, että opiskelijoille löytyy hyviä asuntoja. Julkisivun säästämistä kiitellään ja toivotaan suunnitelmien kohtuullistamista ja esitetään vaihtoehtoisia huonejärjestelyjä yksityisyyden turvaamiseksi. Naapuriyhtiö huomautti, ettei heidän valmisteluvaiheen mielipidettä oltu huomioitu, jossa on mm. edellytetty luonnosvaihtoehdon A valitsemista sekä kaavassa esitettyä rakennusalan, rakennuskorkeuden ja rakennusoikeuden lisäyksiä myös yhtiönsä tontille. Valmisteluvaiheessa käsittelemättä jääneet palautteet on käsitelty tarkistetussa ehdotusvaiheessa.

#### *Uusi ehdotusvaihe*

Kaava-aineistoa on tarkistettu kaavaehdotuksesta saadun palautteen sekä kiinteistönomistajan tavoitteiden täsmennyttyä asuin-liikettä käyttöön, asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, AL-1. Kaavan vaikutustenarviointia on täydennetty mm. ilmastovaikutusten osalta.

Tarkistettu asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen esitetään asettavaksi uudelleen julkisesti nähtäville 20.2.-13.3.2025.

#### *Asemakaavan toteuttaminen*

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

#### **Lausunnot**

Pirkanmaan Ely, Pirkanmaan Liitto ja Pirkanmaan maakuntamuseo

#### **Tiedoksi**

Hakija, Toas Kirsi Koski, Juhani Puhakka, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

#### Liitteet

- 1 Liite Yla 18.2.2025 Asemakaava
- 2 Liite Yla 18.2.2025 Asemakaavan selostus
- 3 Liite Yla 18.2.2025 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite Yla 18.2.2025 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- 5 Liite Yla 18.2.2025 Viranomaisneuvottelu, muistio 4.9.2019
- 6 Liite Yla 18.2.2025 Valmisteluvaiheen palaute ja vastineraportti
- 7 Liite Yla 18.2.2025 OAS

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 21.2.2025 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 24.2.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Tampere  
24.02.2025

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§41

## **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 §)