

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 146

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Santalahti, Pahvitehtaanraitti 3, asemakaava 8856

TRE:4028/10.02.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Merja Kinos, puh. 040 481 2571, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Asia jätettiin pöydälle.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8856 (päivätty 23.3.2026, tark. 25.5.2026) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Kokouskäsitteily

Ilkka Porttikivi ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Iia-Elisabeth Suomi kannatti ehdotusta. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Porttikiven pöydällepanoehdotuksen.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 23.3.2026 päivätyn ja 25.5.2026 tarkistetun asemakaavan nro 8856. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asemakaava-aineisto on osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8856.

Diaarinumero: TRE: 6644/10.02.01/2020, 7.7.2025 lähtien TRE:4028/10.02.01/2025

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Riikka Rahkonen ja toimistoarkkitehti Merja Kinos.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaava-alueen lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee n. 2,5 km länteen kaupungin keskustasta Santalahden kaupunginosassa, rautatien ja Rantatien välisellä alueella. Alue on vanhaa teollisuusaluetta. Tontilla 1006-5 sijaitsee 1940-luvulla valmistunut, käytöstä poistettu 4-5-kerroksinen pahvitehdas. Alueella voimassa olevan asemakaavan 8048 mukaisesti teollisuusalue on viime vuosien aikana muuttunut muutamaa vanhaa tehdaskiinteistöä lukuun ottamatta asuinkäyttöön.

Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tarkistaa asemakaavan pääkäyttötarkoitusta sekä suojelumääräyksiä. Pahvitehdas esitetään purettavaksi ja tontti muutettaviksi asuin- ja liikekäyttöön. Tontti 1007-4 muutetaan pysäköintialueeksi ja tontti 1008-6 muutetaan pysäköintialueeksi. Palaneen Breitensteinin huvilan tontti 1006-30 muutetaan suojaviheralueeksi. Kaava-alueeseen sisältyvien katualueiden rajauksia tarkistetaan.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on säilyttää muistumia alueen teollisuusperinnöstä sekä tarkistaa asemakaavassa suojellun rakennuksen suojelumääräyksen tarve. Samalla tarkistetaan asemakaavan pääkäyttötarkoituseräyksiä ja rakennusoikeuksia vastaamaan suunniteltua toimintaa. Kaavalla ohjataan asuntojakaamaa. Tavoitteena on luoda myös kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Asemakaavan sisältö

Pahvitehtaalta poistetaan suojelumerkintä ja sen tilalle osoitetaan asuntorakentamista. Palaneen Breitensteinin huvilan tontti muutetaan osin suojaviheralueeksi ja osin katualueeksi. Ingeliuksenkaaren katualue muutetaan pysäköintialueeksi. Uranraitin linjausta muutetaan. Asemakaavassa tehdään tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2 440 k-m². Liike- ja toimistotiloja tulee rakentaa 100 k-m² ja loput rakennusoikeudesta voidaan käyttää asuinrakentamiseen. Rakennusoikeuden määrä laskee nykyisestä 2 060 k-m² (46 %).

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 26.8.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 26.8.-16.9.2021. Aineistosta saatiin yksi mielipide ja seitsemän viranomaiskommenttia.

Mielipiteessä otettiin kantaa pahvitehtaan matalan osan korottamiseen, sen vaikutukseen Pispalasta avautuviin näkyymiin sekä Breitensteinin huvilan tontin tulevaan rakentamiseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ympäristönsuojelu toi esiin huomion, että meluselvityksen päivityksessä tulee huomioida ja esittää Rivinterinpuiston ja Nestor Kivimäen puistikon mahdollinen melusuojaus (Rantatien puoli) jos liiketontti jää rakentamatta. Hulevesisuunnitelman päivityksessä tulee erityisesti huomioida tulvareitit ja pohjavesi. Kohteeseen tulisi saada mahdollisimman paljon viheralaa viivyttämään hulevesiä ja puhtaiden hulevesien osalta imeytymään maaperään ja edelleen pohjaveteen. Lepakkoselvitystä tulee päivittää ainakin talvehtimispaikan osalta.

Viheralueet ja hulevedet -yksikön kommentin mukaan tulee laatia sopimus huleveden viivytyrakenteen toteuttamisesta yhden tontin alueella koskien koko asemakaava-alueetta 8856 ja ottaa huomioon rakentamisen vaiheistus. Viivytyssuunnitelmassa tulee lisäksi esittää vähintäänkin huleveden johtamisreitit kaava-alueella, joilla huleveden johtaminen tullaan järjestämään maankäytön muutoksen mukaisessa tilanteessa. Tulee myös esittää, miten ja missä asemakaava-alueelta liitytään Tampereen kaupungin hulevesiverkostoon.

Terveydensuojelu toi kommentissaan esiin pahvitehtaassa olevan selvitysten pohjalta mittavia kosteus- ja mikrobivaurioita useimmissa rakenneosissa sekä ilmvirtauksia vauriorakenteista sisätiloihin. Rakenteissa on todettu myös painumista, rapaamaa ja kantavuusongelmia. Rakenteiden asbestipitoisuutta ei ole tutkittu. Terveydensuojelu toteaa, että kaikki jo todetut vauriot sekä sisäilmaa mahdollisesti heikentävät riskitekijät tulee poistaa, mikäli rakennusta suunnitellaan säilytettäväksi ja käytettäväksi asuin- ja oleskelukäyttöön. Korjauksissa on kiinnitettävä huomiota korjausten onnistumisen varmistamiseen. Rakennukseen ei saa jäädä esim. korjaamattomia kosteus- tai mikrobivaurioita, kemiallisia epäpuhtauksia eikä hallitsemattomia ilmavuotoja, joiden mukana epäpuhtauksia kulkeutuu rakenteista. Terveydensuojelu toteaa, että laajatkaan korjaustoimenpiteet eivät välttämättä takaa sitä, että säilytettävä ja korjattu rakennus olisi asumis- ja oleskelukäyttöön soveltuva. Melu ja tärinä arvioidaan kaavoitusvaiheessa, ja kaavassa asetetaan suojausvaatimukset melulle ja tärinälle mahdollisimman yksityiskohtaisesti. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää yöaikaiseen meluun ja miettiä ratkaisuja asuntorakentamiseen suunnitteluvaiheessa. Liikennetärinäselvityksen yhteenvedon perusteella suunnitellut rakennukset ovat värähtelyluokkien A B alueella, mikä täyttää vaatimuksen. Merkittäviä tärinävaikutuksia ei selvityksessä havaittu. Alueen suunnittelussa tulee olla käytettävissä riittävät ja ajantasaiset tiedot maaperästä ja mahdollisista maaperän pilaantumiskohteista.

Pirkanmaan ELY-keskus (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto) toi esiin, että asemakaavan tavoitteen tulisi olla teollisuusperinnön säilyttäminen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan perusteita suojelumerkinnän poistamiselle ei ole ja että on syytä järjestää työneuvottelu.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti kommentissaan aiempia selvitysten tietoja päivittävää ja täydentävää asemakaavatasoista rakennetun ympäristön selvitystä vaikutustenarvioinnin tueksi. Kommentissa todettiin, että Pahvitehtaan kuntoselvityksissä on todettu rakenteiden olevan korjattavissa laajoin toimenpitein vahvistamalla kantavia rakenteita mantteloimalla tai lisäämällä erillisiä kantavia rakenteita. Pirkanmaan maakuntamuseon näkemys on, että liitteenä olevien kuntoselvitysten perusteella rakennuksia ei voida pitää korjauskelvottomina. Rakennukset olisivat kunnostettavissa laajoin toimenpitein, ja koska suojelun kustannukset on kompensoitu aiemmassa asemakaavassa, kunnostamisvaadetta ei voida pitää kohtuuttomana. Mikäli suojelumerkinnät poistetaan rakennuksilta ja ne puretaan, tulisi myös kaavan salliman rakennusoikeuden määrä arvioida uudelleen.

Tampereen Energia Sähköverkon kommentissa pyydettiin huomioimaan Rivinteripuiston suunnittelussa TSV:n muuntamo. Muuntamo tulee olla saavutettavissa myös ajoneuvolla siten, että mahdollisissa huolto- ja korjaustilanteissa muuntamon kojeet päästään tarvittaessa vaihtamaan.

Palautetta on huomioitu päivittämällä lepakko- ja hulevesiselvitykset sekä on laadittu täydentävä rakennushistoriallinen selvitys. Melu- ja tärinäselvitykset on huomioitu asemakaavassa. Nestori Kivimäen puistikko sekä liikerakennuksen tontti 837-221-1225-9 on poistettu asemakaava-alueesta. Muuntamoasia on huomioitu v. 2020 laaditussa Rivinteripuiston ja Nestor Kivimäen puistikon yleissuunnitelmaluonnoksessa. Maaperän pilaantuneisuuden riskit on huomioitu kaavamääräyksissä. Breitensteinin huvila on palanut vuonna 2023. Tontille ei asemakaavassa osoiteta uutta asumista vaan tontti muutetaan suojaviheralueeksi.

Kommentin saamisen jälkeen on pidetty kaksi viranomaisneuvottelua, joihin asemakaavoituksen lisäksi osallistuivat ELY-keskuksen (Lupa- ja valvontavirasto) sekä maakuntamuseon edustajat.

Pahvitehtaan kuntoa ja haitta-aineita koskevien selvitysten pohjalta viranomaisneuvottelussa 13.11.2024 on päädytty laatimaan asemakaava siltä pohjalta, että Pahvitehdas voidaan purkaa. Tehtaan tontille suunnitellussa uudisrakennuksessa on 46 % vähemmän rakennusoikeutta kuin nykyinen asemakaava sallii.

Valmisteluvaihe

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 23.3.-16.4.2026. Aineistosta saatiin yksi mielipide ja viisi viranomaiskommenttia.

Mielipiteessä otettiin kantaa tehdasrakennuksen purkamiseen sekä siihen, että uudisrakennuksen tulisi ulkoasultaan olla toisinto purettavasta rakennuksesta. Liiketilojen määrää pidettiin liian alhaisena ja toivottiin muuntojoustavia liiketiloja lisää.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei jätä kommenttia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Terveydensuojelu ilmoitti, että ilmanotto tulee järjestää rakennuksen puhtaalta puolelta eli Paasikiventien vastaiselta puolelta.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi kommentissaan, että kaavaratkaisu on tässä tapauksessa hyväksyttävissä. Viitesuunnitelmia tulee kehittää, etenkin itäpään korotettua osaa. Ehdotusvaiheen aineistosta tulee pyytää maakuntamuseon lausunto.

Ympäristönsuojelu esitti, että pilaantuneen maaperän pima-6-merkintä tulee ulottaa koskemaan koko aluetta, katualueet mukaan lukien. Kaavakarttaan tulee lisätä yleismääräys, jonka mukaan maaperän haitta-aineiden pitoisuuksien ylittäessä kynnsarvot, maa-ainesten käytölle tulee käyttörajoite. Koska kyseessä on pohjavesialue, tulee yleismääräystä täydentää siten, että alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua tai vähentää pohjaveden antoisuutta. Lisäksi rauhoitettujen lintujen pysyvät pesät on hyvä selvittää ensi kesänä pesimäaikaan. Vuoden 2021 tärinä- ja runkomeluselvitys päivitettävä. Meluselvityksessä osoitettu melusuojaus ei ole riittävä ulko-oleskelualueiden osalta, ja suunnitelmia tulee päivittää. Melulta suojassa olevien oleskelualueiden riittävyys tulee todentaa jo kaavan laatimisen yhteydessä. Kaavakarttaan tulee lisätä yleismääräys, jonka mukaan meluntorjuntasuunnitelmassa tulee huomioida alueen sijainti liikenteen ja raideliikenteen vaikutusalueella.

Väylävirasto totesi, että asemakaavassa on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun-, runkomelun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemissa toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Tampere-Nokia lisäraiteiden suunnittelu käynnistyy Santalahden osalta 3. lisäraiteen ympäristövaikutusten arvioinnilla (YVA) vuonna 2026. Lisäraide sijoittuu nykyisten raiteiden pohjoispuolelle. Nykyiset kulku- ja huoltoyhteydet rautatiekiinteistön pohjoispuolella tulee säilyttää ja samalla on esitettävä tarvittavat oikeudet kulkuyhteyksien käytölle radanpitoon.

Palautetta on huomioitu tekemällä kaavakarttaan esitetyt määräysmuutokset. Viitesuunnitelmassa on kehitetty rakennuksen itäpään korotettua osaa, ja se on huomioitu vesikaton korossa. Ulko-oleskelualueen määräys on lisätty myös rakennuksen molempiin päihin, joissa melusuojaus on riittävä. Tärinä- ja runkomeluselvitys päivitetään rakentamislupavaiheessa. Lintujen pysyvien pesien selvitys laaditaan kesän 2026 aikana. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rautatiekiinteistön nykyisiin kulku- ja huoltoyhteyksiin.

Lausunnot

Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Väylävirasto

Tiedoksi

Hakijan asiamies, Lupa- ja valvontavirasto, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Liitteet

- 1 Liite YLA 9.6.2026 8856 Asemakaava
- 2 Liite YLA 9.6.2026 8856 Asemakaavan selostus
- 3 Liite YLA 9.6.2026 8856 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite YLA 9.6.2026 8856 OAS tark.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§146

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 §)