

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, § 6, 27.01.2026

Yhdyskuntalautakunta, § 284, 04.11.2025

§ 6

Asemakaava nro 8847, XVII (Tulli), Kalevantie 3

TRE:1846/10.02.01/2025

Yhdyskuntalautakunta, 27.01.2026, § 6

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Paula Frank, puh. 040 1906 350, 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 8847 (päivätty 24.03.2025, tarkistettu 20.10.2025 ja 12.01.2026) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Kokouskäsitely

Jukka Lindfors poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 24.03.2025 päivätyn ja 20.10.2025 sekä 12.01.2026 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8847. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asemakaava-aineisto on osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8847.

Diaarinumero: TRE: 1846/10.02.01/2025

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehdit Tiia Kuisma, Iina Laakkonen ja Paula Frank

Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana 6.11.2025 - 8.12.2025 saatiin yhteensä viisi lausuntoa. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, terveydensuojelu ja ympäristönsuojelu ilmoittivat, etteivät jätä lausuntoa tai ettei kaavaehdotukseen ole huomautettavaa. Asemakaavaan lisättiin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

tarkistuksena määräys pilaantuneiden maiden selvittämisestä ja tarvittaessa puhdistamisesta. Hulevesien viivyttämistä koskevaan määräykseen lisättiin viivytysaika ja ylivuodon suunnitteluvaatimus. Muutokset ovat vähäisiä ja tarkistusluonteisia, joten kaavaa ei kuuluteta uudestaan nähtäville.

Tiedoksi

valtuuston päätöksestä: hakija, Lupa- ja valvontavirasto, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet

1 Liite yla 27.1.2026 8847 Asemakaava

2 Liite yla 27.1.2026 8847 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin

3 Liite yla 27.1.2026 8847 Asemakaavan seurantalomake

Yhdyskuntalautakunta, 04.11.2025, § 284

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8847 (päivätty 24.3.2025, tarkistettu 20.10.2025) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

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

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 24.3.2025 päivätyn ja 20.10.2025 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8847. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8847 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE:1846/10.02.01/2025

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Tiia Kuisma.

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden terveystakeskuksen ja asuntojen rakentamisen

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön terveystakeskuksen toimitilojen sekä asuintilojen rakentaminen. Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön tilantarve on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

kasvanut vuoden 2021 alusta lähtien, jolloin myös ammattikorkeakoulujen opiskelijat siirtyivät YTHS:n palvelujen piiriin. Tämä lähes kaksinkertaistaa Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön asiakasmäärän. Tontilla sijaitsee vuoteen 2022 asti YTHS:n käytössä ollut vanha teollisuus- ja asuinrakennus, joka on tarkoitus purkaa ja korvata uudella, paremmin terveyskeskuksen toimintaa palvelevalla rakennuksella. Nykyinen rakennus on todettu erittäin laajaa peruskorjausta vaativaksi ja rakennuksen korottaminen ja laajentaminen ei ole mahdollista.

Terveyskeskuksen lisäksi asemakaavamuutoksella osoitetaan asuntoja terveyskeskuksen yhteyteen. Sijainti yliopiston ja hyvien liikenneyhteyksien vierellä tukee tontin käyttöä asumiseen. Tullin alue on muuttumassa teollisuus- ja varastoalueesta työpaikka-, asuin-, palvelu- ja kulttuuritoimintojen alueeksi. Asumista alueella on vähän, mutta alueelle on toteutunut sekä suunnitteilla useampi asuinkohde. Asumisen lisääminen Tullin alueelle on kaupungin strategian ja täydennysrakentamisen tavoitteiden mukaista.

Kaavan valmisteluvaiheessa on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja ja laadittu viitesuunnitelma, Kaupunkikuvallinen tarkastelu (2023), Rakennushistoriaselvitys (2020) ja Varjostustarkastelu (2023) Sanaksenaho Arkkitehdit Oy:n toimesta. Suunnitelmien tueksi on laadittu myös Rakennettavuusselvitys, Sweco (2023), jossa on tutkittu tuulisuuden vaikutusta ja rakennuksen jäykistettävyyttä. Tie- ja raideliikenteen meluselvitys Efterklang/AFRY Finland Oy (2023), pihasuunnitelma ja viherkerrointarkastelu, VSU (2023 ja 2024), hulevesiselvitys, Sitowise Oy (2023 ja 2024) sekä Liikenneselvitys, Sitowise Oy (2025).

Rakennusoikeutta 8500 kerrosalaneliömetriä

Kaavaluonnoksessa kortteli numero 303 osoitetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Asemakaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 8500 k-m². Kerrosalasta 28 % saa käyttää palvelu- ja toimistotiloja varten. Asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2 % toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina. Kaava mahdollistaa uudisrakennukselle kaksiosaisen massoittelun; hyvin kapearunkoisen 16-kerroksisen osan Sumeliuksenkadun suuntaisesti ja matalamman 7-8 -kerroksisen osan, joka jää korkean osan ja viereisen Yliopiston 'Linna' rakennuksen väliin. Rakennus on kaavan mukaisesti puhtaaksi muurattua punatiiltä, joka liittyy rakennuksen Tullin alueeseen. Alimmissa kerroksissa on YTHS:n toimitiloja ja ylimmissä kerroksissa asuntoja. Kaava ohjaa asumisen yhteistiloista ja laadukkaasta julkisivutoteutuksesta ja sovittautumisesta ympäröiviin rakennuksiin ja kaupunginosakokonaisuuteen. Korkeamman osan kattokerroksessa on tuulelta suojattu kattopiha, ja matalamman rakennusosan katolla sijaitsee rakennuksen yhteistiloja. Asuntoihin on käynti suojatulta luhtikäytävältä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Aloitussvaihe

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 30.3. – 27.4.2023 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia sekä 1 mielipide. Aloitusvaiheen palautteessa nousi esiin tarpeet kaavahankkeen selvityksistä esim. ympäristöhäiriöihin ja vaikutustenarviontiin. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia tulee arvioida huolellisesti, huomioiden muut vireillä olevat korkean rakentamisen hankkeet sekä vaikutusalueella sijaitsevat kulttuuriympäristö- ja arvoalueet ja niiden ominaispiirteet. Palautteessa korostui myös kaupunkikuvan sekä arkkitehtonisen laadun merkitys. Huomiota tulee kiinnittää Kalevantien puoleiseen julkisivuun osana lähikorttelien muodostamaa kaupunkikuvallista reunaa. Lisäksi tuotiin esille muun muassa melua, ulko-oleskelualueita, maanalaista asemakaavaa, olemassa olevaa rakennuskantaa, muuntamotarvetta, ilmanlaatua, mittakaavaa sekä pintamateriaaleja koskevia huomioita. Yksityiskohtaisesti palautteesta ja sen huomioon ottamisesta kerrotaan kaavaselostuksessa sekä siihen liitettyssä palaute- ja vastineraportissa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineistoa, johon sisältyy tarkistettu oas, asemakaavaluonnos sekä siihen liittyvien muiden suunnitelmien ja selvitysten luonnokset, oli nähtävillä 3.4.-24.4.2025. Esittelyvideo oli katsottavissa kaavan verkkosivulla nähtävillä olon ajan ja sitä katsottiin 159 kertaa. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat jättää suunnitelmista kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varattiin mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken. Valmisteluaineistosta saadusta palautteesta on laadittu kooste ja vastineet, ja ne liitetään kaavan aineistoon. Valmisteluvaiheen palautteessa korostuivat kulttuuriympäristöön, asemakaavan mahdollistaman uudisrakennuksen arkkitehtuuriin ja sen laadukkaaseen toteutukseen sekä asemakaava-alueen meluun ja muihin ympäristöhäiriöihin liittyvät näkökulmat.

Ehdotusvaihe

Asiakirjat on täydennetty asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana saadusta palautteesta laaditaan yhteenveto ja vastineet liitetään kaavaselostukseen. Tämän jälkeen kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat alueidenkäyttölain 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaavan hyväksyminen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Toteuttamissopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa. Mahdollisiin kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, ympäristönsuojelu, terveydensuojelu

Tiedoksi

kaavan hakija, Paula Frank, Nella Rajala, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Pirkanmaan ELY-keskus

Kokouskäsittely

Elina Karppinen oli paikalla kokouksessa asiantuntijana.

Anna Danska teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen: "Rakennus massoitetaan Kalevantien puolelta matalammaksi Linna-rakennuksen mukaisesti ja korkeampi osuus sijoitetaan matalan osuuden taakse mukaellen Ve2 massoitusta. Kaupunkisuunnittelussa tulee huomioida ihmisen mittakaava ja kadulla kulkijoiden viihtyvyys, jolloin matalampi rakennus Kalevantien puolella vaikuttaisi merkittävästi kadulla kulkijoiden ja bussia odottavien ihmisten viihtyisyyteen."

Juho Hirvelä kannatti Danskan ehdotusta.

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

Äänestysesitys: Esittelijän päätösehdotus = JAA,
Toivomusponsiehdotuksen hyväksyminen = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: Toivomusponsiehdotus hylättiin äänin 10-2, 1 poissa.

Liitteet

- 1 Liite yla 4.11.2025 Asemakaavaehdotus
- 2 Liite yla 4.11.2025 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 4.11.2025 Asemakaavan seurantalomake

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§6

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 §)