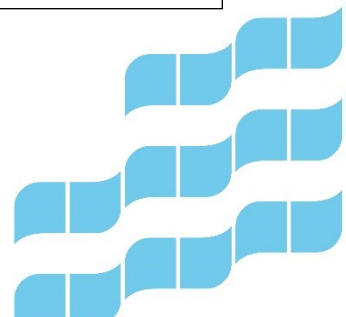
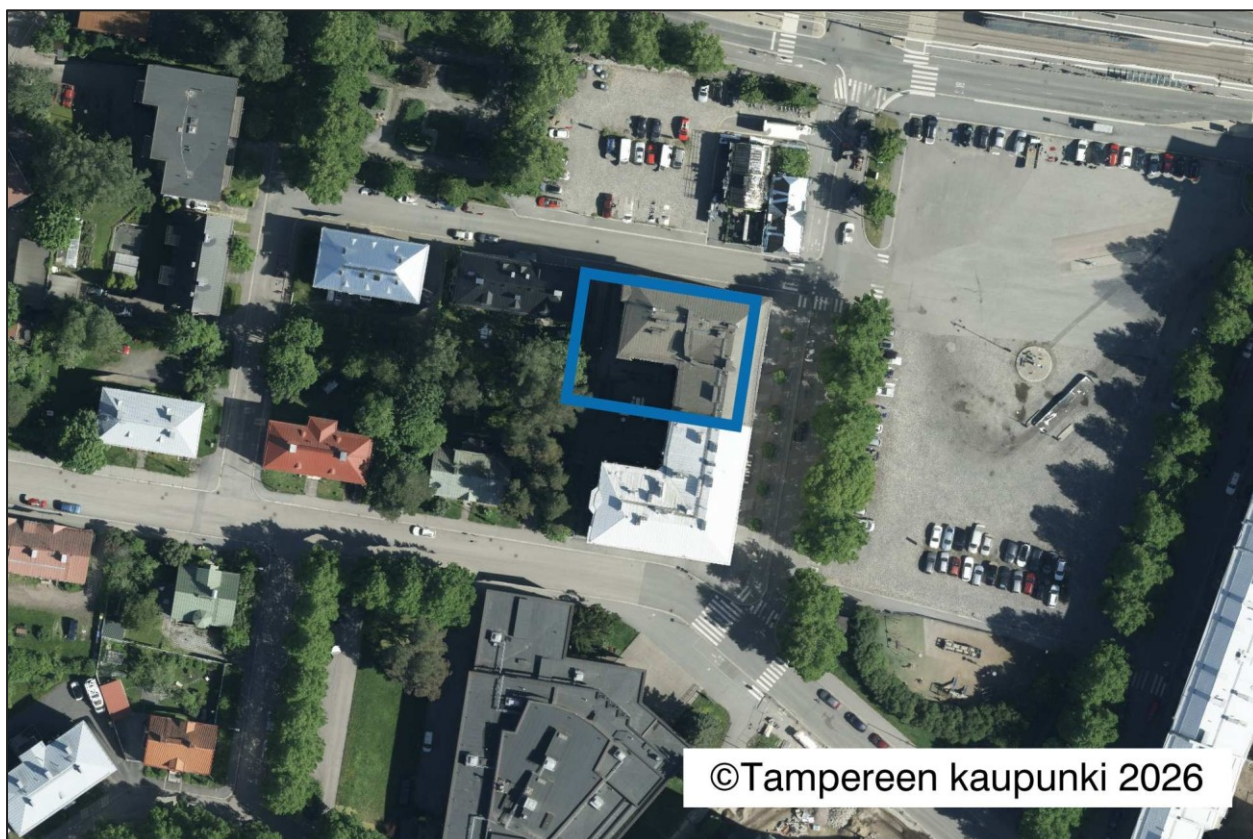


Pyynikinrinne (VII), Pyynikintori 3, rakennussuojelu

Asemakaavan selostus

19.3.2026, tark. 25.5.2026, täyd. 29.9.2026



Pyynikinrinne (VII), Pyynikintori 3, rakennussuojelu

ASEMAKAAVA NRO 9067

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 19.3.2026 päivättyä ja 25.5.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 9067. Muutoksella tontin asemakaava tarkistetaan ja rakennus suojellaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin VII (Pyynikinrinne) kaupunginosan korttelin 121 tonttia nro 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin VII (Pyynikinrinne) kaupunginosan korttelin 121 tontti nro 1.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Eero Haapanen.

Diaarinumero:

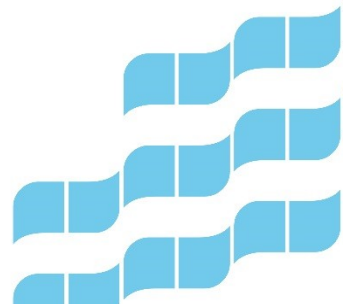
TRE:4688/10.02.01/2025

Vireille tulo:

19.3.2026

Kaavan nimi ja tarkoitus

Pyynikinrinne (VII), Pyynikintori 3, rakennussuojelu, asemakaavamuutos. Asemakaava
numero 9067.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 2.9.2025 tontin haltijan toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tarkistaa tontin asemakaava ajanmukaiseksi ja luoda edellytykset olemassa olevan asuinrakennuksen säilymiselle osoittamalla rakennukselle suojelumerkintä.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Pyynikinrinteen (VII) kaupunginosan korttelin 121 tonttia 1. Suunnittelualue sijaitsee noin 1,0 km Keskustorilta länteen osoitteessa Pyynikintori 3.

Tontti on kaupungin omistuksessa. Tontin pinta-ala on 850 m² (Facta-tietokanta), ja se rajautuu pohjoisessa Heinätoriin, idässä Pyynikintoriin, etelässä ja lännessä viereisiin tontteihin.

Tontilla sijaitsee vuonna 1928 valmistunut kivirakenteinen 6-kerroksinen asuinrakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Yrjö Lindegren.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on kaupunkimaista ja suhteellisen puustoista kerrostaloaluetta. Alueen läheisyydessä on eri ikäisiä 2–6-kerroksisia asuinkerrostaloja.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen pihaa rajautuu naapuritonteista ja katualueista asuinrakennuksella sekä kivirakenteisella aidalla. Piha on asfalttipäällysteinen, ja sen alla sijaitsee pysäköintihalli. Tontin maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan homogeenistä savi- ja silttikerrostumaa. Ympäristö on pääosin rakennettua.

1.2.4 Palvelut

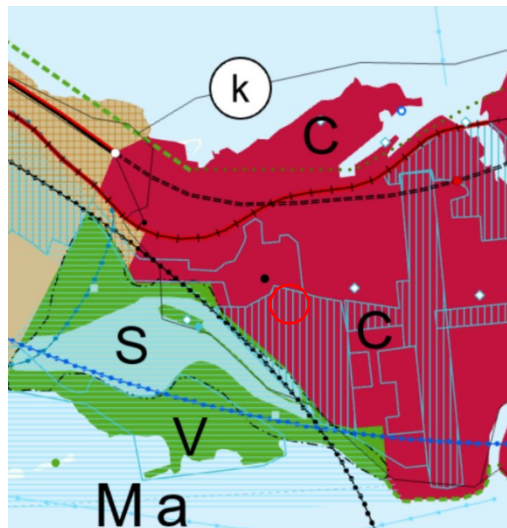
Tampereen seudun ammattiopisto, kansainvälinen koulu, yhteiskoulun lukio sekä lyseon lukio sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Amurissa, noin puolen kilometrin päässä.

Lähimmät kaupunkiliikenteen bussi- ja raitiotiepysäkit sijaitsevan Pirkankadulla Pyynikintorin laidalla vajaan sadan metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueelta.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 Maakuntakaava

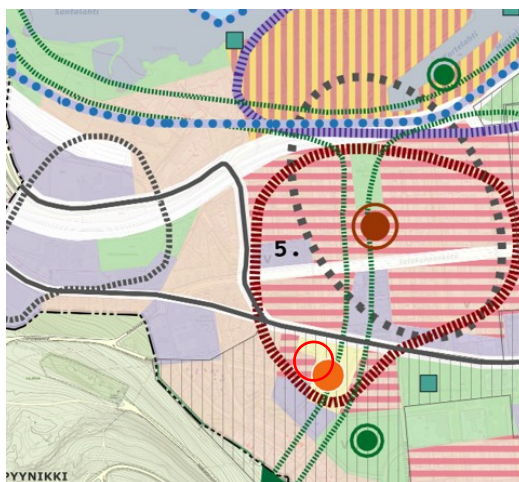
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Pyynikinrinne).



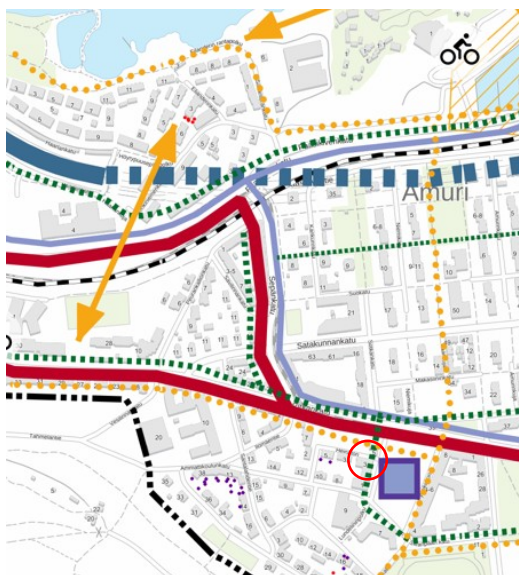
Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa, Keskustan strateginen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja sai lainvoiman 16.1.2019 sekä Tampereen valtuustokauden 2021–2025 vaiheyleiskaava, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 19.5.2025 (§62) ja kaava on tullut voimaan 8.7.2025. Kantakaupungin vaiheyleiskaava koskee kantakaupunkia ja ydinkeskustaa. Suunnittelualue sijaitsee asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneella alueella ja se on osoitettu asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle. Viereinen Pyynikintori on osoitettu kehitettäväksi torialueeksi. Liikennejärjestelmää kuvaavalla kartalla Pirkankatu on osoitettu joukkoliikenteen laatukäytäväksi ja seudulliseksi pyöräilyn pääreitiksi. Lisäksi Pirkankatu on merkitty tärkeäksi jalankulun reitiksi. Pyynikintori on osoitettu tärkeäksi jalankulun reitiksi sekä seudulliseksi pyöräilyn pääreitiksi.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, liikenne.

1.6 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 10.6.1936. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi.



Kuva 5. Ajantasa-asemakaava

1.7 Rakennushistoriaselvitys

Suunnittelualueen rakennuksesta on tehty rakennushistoriaselvitys. Rakennushistoriaselvityksen raportin on laatinut Arkkitehtitoimisto Mikko Suominen Oy (2025). Raportissa todetaan, että rakennuksen säilyneisyys ja sen edustavuus osana Pyynikintorin ja Heinätorin korttelin arvokasta historiallista kaupunkiympäristöä ja 1920-luvun klassismia on merkittävä. Rakennus noudattaa aikakautensa asuinkerrostalon tyyllisiä piirteitä ja niiden säilyttäminen nähdään tärkeänä.

Raportissa todetaan tontin rakennuksella olevan rakennushistoriallisia, historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Asuntojen alkuperäinen tilajako on hyvin pitkälti säilynyt ja porrashuone on säilynyt alkuperäisessä muodossaan. Myös rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on säilynyt varsinkin palauttavien toimenpiteiden jälkeen hyvin ja sitä on ylläpidetty laadukkaasti. Rakennuksen todetaan olevan sekä rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä.

1.8 Viherkertoimen tarpeen arviointi

Suunnittelualueella ei ole tarkoitus toteuttaa uudisrakentamista tai toiminnallisia muutoksia. Näin ollen kaavamuutoksella ei synny sellaista maankäytön

tehostamista tai täydennysrakentamista, jonka yhteydessä viherkerrointyökalun käyttö olisi tarpeen.

1.9 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla 1 on voimassa 19.10.1927 hyväksytty tonttijako. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 9.8.1977.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2026.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaava-alueen asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä ja muut määräykset osoitetaan tarvittavilta osin nykytilanteen mukaisesti. Tontin rajat säilyvät ennallaan.

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kokonaisuudessaan liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

Suunnittelualue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Tontille osoitetaan suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kuusi, olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Rakennusoikeus on tarkistettu tontin vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä vuonna 2020, jonka mukaan rakennusoikeudeksi osoitetaan 3 400 kerrosalaneliömetriä.

Olemassa olevan pihakannen alueelle osoitetaan rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisia tiloja ja niihin liittyviä maanpäällisiä rakenteita (ma-6).

Asemakaavamuutoksessa rakennukselle osoitettava suojelumerkintä perustuu siitä laadittuun rakennusinventointiin. Asemakaava-alueen asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä sr-61: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa

turmella porrashuoneen rakennustaiteellisia arvoja. Merkittävässä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Alue kuuluu Pyykinrinteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, ja kaikki suunnittelu ja rakentaminen tulee tehdä niin, että arvot säilyvät. Yleismääräyksellä osoitetaan myös, että asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vihreä oleskelupiha.

Yleismääräyksellä osoitetaan, että pihakannelle tai pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja. Alueella veloitetaan Tampereen pysäköintipolitiikan mukaisten polkupyöräpaikkojen järjestäminen.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu ei muuta alueen asukasmäärää eikä heikennä alueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta olemassa olevaan tilanteeseen eikä siten vaikuta ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaava-alue liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosalue kuuluu Pyykinrinteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavassa rakennukselle osoitettu suojelumääräys turvaa olemassa olevan, merkittäväksi arvetun rakennuskannan säilymisen. Suojeltavalla rakennuksella on myönteinen vaikutus kaupunkikuvaan, lähimaisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennetun ympäristöön.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaava-alueen tontti on nykyisellään sen haltijan käytössä, ja asemakaavalla ei ole vaikutusta tonttien vuokriin. Kaavalla ei osoiteta palvelu- tai työpaikka-alueita eikä uusia alueita asumiselle. Kaavalla ei ole vaikutusta elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 19.3.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus) kuulutettiin nähtäville 19.3.–9.4.2026.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa/valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto

- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 19.3.–9.4.2026 välisen ajan ja nähtävilläolokautena saatiin kolme viranomaiskommenttia:

Pirkanmaan liitto: Ei kommentoitavaa tässä vaiheessa.

Kaupungin vastine: Merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmasta asemakaavan ajantasaistaminen on hankkeena kannatettava. Aineistossa on asianmukaisesti tunnistettu, että suunnittelualue on osa Pyykinrinteen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-inventointi, Museovirasto, 2009) ja että tontin 1920-luvun lopulla rakennetulla, arkkitehti Yrjö Lindegrenin suunnittelemana asuinkerrostalolla on merkittäviä arkkitehtonisia, rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksesta on laadittu erinomainen rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Mikko Suominen Oy, 2024). Hankkeeseen ei kulttuuriympäristön osalta liity lisäselvitystarpeita.

Kaavaluonnoksessa asuinkerrostalon rakennusalueelle on osoitettu onnistunut suojelumerkintä sr-61, joka kieltää purkamisen sekä julkisivujen ja porrashuoneiden rakennustaiteellisten, rakennushistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen turmelemisen. Pirkanmaan maakuntamuseo esittää, että yleismääräykseen lisättäisiin vielä tieto, että suunnittelualue on osa Pyykinrinteen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä edellytettäisiin alueen arvojen vaalimista mahdollisissa muutostoimenpiteissä. Merkintä auttaisi varmistamaan, että tonttiin, pihan rakenteisiin, kasvillisuuteen ja piharakennuksiin kohdistuvat muutokset suunniteltaisiin arvoympäristöön soveltuviksi.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaehdotus aineistoiin pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Kaupungin vastine: Merkitään tiedoksi. Lisätty yleismääräys, joka korostaa suunnittelualueen olevan osa Pyykinrinteen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, ja se tulee huomioida kaikessa kaava-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Ilmastopolitiikka ja ympäristönsuojelu: Kaavan tavoitteena on tarkastaa tontin asemakaava ajanmukaiseksi. Tästä syystä myös asemakaavan ulko-oleskelualueiden viihtyisyyteen ja vehreyteen liittyvät määräykset on tuotava ajan tasalle. Vaikka kohteeseen ei tällä hetkellä ole suunnitteilla ulko-oleskelualueisiin kohdistuvia muutoksia, saattavat ne tulla myöhemmin ajankohtaiseksi, mistä syystä näiden laadusta on määrättävä kaavassa.

Kaupungin vastine: Merkitään tiedoksi. Ulko-oleskelualueiden laatua, viihtyisyyttä ja vehreyttä koskeva yleismääräys lisätty kaavaan.

3.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusaineisto oli nähtävillä 11.6.–25.6.2026 välisen ajan. Nähtävilläolokaikana saatiin kaksi viranomaiskommenttia.

Pirkanmaan liitto: Ei kommentoitavaa.

Kaupungin vastine: Merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Aloitus- ja valmisteluvaiheen lausunnossa on esitetty, että yleismääräykseen lisättäisiin vielä tieto suunnittelualueen kuulumisesta osaksi Pyykinrinteen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä määräys, joka edellyttäisi sovittamaan muutokset arvoympäristöönsä. Pyydetty lisäys on tehty kaavakartalle. Näin ollen Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaava-aineistosta huomautettavaa.

Kaupungin vastine: Merkitään tiedoksi.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa 29.9.2026. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta

- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Rakennushistoriaselvitys, As Oy Pyynikintori 3, Arkkitehtitoimisto Mikko Suominen Oy, 2024