



Korkean rakentamisen selvitys Tampereen aluekeskuksissa

27.1.2015

OHJAUSRYHMÄ

Hanna Montonen, Tampereen kaupunki, maankäytön suunnittelu (pj.)
Jalo Virkki, Tampereen kaupunki, rakennusvalvonta
Miinu Mäkelä, Pirkanmaan maakuntamuseo
Raija Mikkola, Tampereen kaupunki, maankäytön suunnittelu
Dani Kulonpää, Tampereen kaupunki, maankäytön suunnittelu
Reino Pulkkinen, Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi
Sisko Hiltunen, Tampereen kaupunki, kehittämis- ja suunnittelupalvelut

ARKKITEHDIT MY

Anna Hakula
Antti Moisala
Tiia Ruutikainen
Kimmo Ylä-Anttila

Taitto: Anna Hakula

Johdanto

Tampereella korkean rakentamisen periaatteita on aiemmin selvitetty vuonna 2012 valmistuneessa keskusta-alueen korkean rakentamisen selvityksessä. Nyt käsillä oleva vuonna 2014-15 laadittu selvitys laajentaa tarkastelua kaupungin aluekeskuksiin. Tavoitteena on ollut tutkia, miten korkea rakentaminen soveltuu osaksi aluekeskusten täydennysrakentamista ja millaisia suosituksia ja periaatteita korkeista rakennuksista voidaan antaa sekä yleisesti että tapauskohtaisesti aluekeskuksia koskien.

Selvitys koskee ensisijaisesti neljää **kaupunkikeskustan ulkopuolista asutustiivistymää, jotka ovat Tampereen kaupungin rakennetarkasteluissa luokiteltu aluekeskuksiksi** – Hervanta, Lielähti, Linnainmaa ja Tesoma. Selvityksessä on laadittu aluekohtaiset analyysit ja suositukset korkean rakentamisen sijainnista ja tavoitteista ko. alueilla. Lisäksi selvityksessä on laadittu kaikilla keskustan ulkopuolisilla alueilla sovellettavissa olevia yleisiä periaatteita sekä tarkennettu keskusta-alueen selvityksessä laadittuja yksityiskohtaisempia hankekriteereitä.

Näkökulma tarkasteluihin on ollut ensisijaisesti kaupunkikuvallinen ja kaupunkirakenteellinen. Tarkasteluissa on etsitty sijainteja, joissa korkea rakentaminen parantaa kaupunkikuvallista luettavuutta sekä tukee kaupunkirakenteen toimintoja. Lisäksi tarkastelussa on ollut mukana maisemalliset näkökulmat sekä korkean rakentamisen suhteutuminen erilaisiin arvoalueisiin ja –näkyymiin.

Tampereen kaupungin kaupunkistrategiassa ja kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, joka käytännössä kanavoituu eri kaupunginosien ja niiden välialueiden täydennysrakentamissuunnitelmina. Lisäksi tuoreisiin, keväällä 2014 kaupunginvaltuustossa käsiteltyihin maapolitiikan linjauksiin, on lisätty ponsi, jossa täydennysrakentamisessa suositetaan korkeaa rakentamista. Tässä selvityksessä korkeaa rakentamista on tarkasteltu osana näitä kaupungin eheyttämissuunnitelmia ja niihin liittyvää täydennysrakentamislinjauksia. Tavoitteena on ollut tarkentaa periaatteita, joilla korkeat rakennukset voivat sijoittua osaksi aluekeskusten täydentämisen suunnittelua.

Selvityksen on laatinut Tampereen kaupungin maankäytön sopimuskumppani Arkkitehdit MY Oy. Työtä on ohjannut ohjausryhmä, jossa mukana on ollut edustus Tampereen kaupungin rakennusvalvonnasta, asemakaavoituksesta, yhdyskuntasuunnittelusta, yleiskaavoituksesta, palveluverkon suunnittelusta, kiinteistötoimesta sekä maakuntamuseosta. Työn tilaaja on Tampereen kaupungin maankäytön suunnittelu, yhdyskuntasuunnittelu.

Sisällysluettelo

1 Katsaus korkean rakentamisen nykytilanteeseen	6
Kansainvälinen korkean rakentamisen trendi	6
Korkea rakentaminen Suomessa	7
Korkea rakentaminen ja aluekeskukset.....	9
2 Aluekeskusten analyysit	13
Aluekeskukset kaupunkirakenteessa	13
Aluekeskusten ajalliset kerrostumat	16
Rakennusvuodet.....	18
Aluekeskukset ja kulttuuriympäristön arvot	19
Aluekeskusten kaupunkirakenteelliset pääelementit	20
Topografiset ja maisemalliset ominaisuudet	22
Topografiset analyysit	25
3 Rakennus- ja korttelitypologiat	34
Tehokkuus rakennus- ja korttelityypeissä	35
Rakennustyyppien uudistuminen	36
Aluekeskusten identiteetti ja rakennustapa	37
4 Korkean rakentamisen periaatteet	40
Kantakaupungin taso	41
Aluekeskuksen taso	41
Korkean rakentamisen hankekriteerit	42
Aluekartat ja suositukset	43
Lähteet	40

1 Katsaus korkean rakentamisen nykytilanteeseen

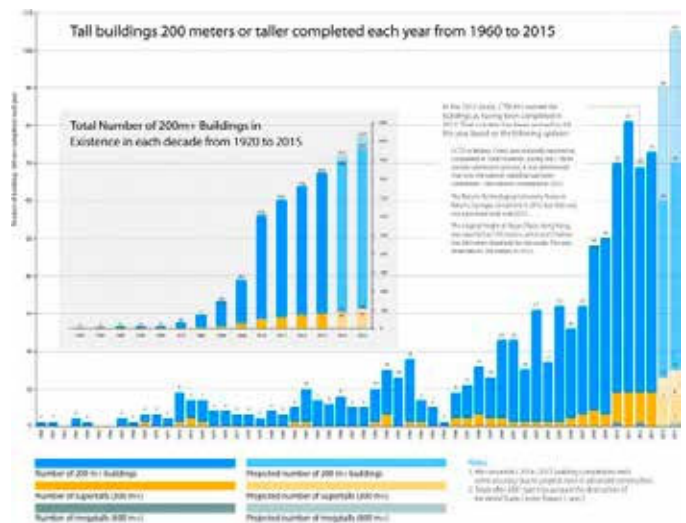
KANSAINVÄLINEN KORKEAN RAKENTAMISEN TRENDI JATKUU

Kansainvälisesti tarkasteltuna 2000-luvun vaihteessa kiihtyneelle pilvenpiirtäjätrendille ei ole näköpiirissä laskusuuntaa. Edes vuoden 2008 kansainvälinen finanssikriisi ei aiheuttanut merkittävää notkahdusta korkeaan rakentamiseen. Tosin rakentamisen painopiste on yhä vahvemmin Aasiassa, etenkin koskien superkorkeita yli 200-metrisiä rakennuksia.

Aasian tilastollisesta korostumisesta huolimatta korkean rakentamisen projektit ovat arkipäiväistyneet Euroopassakin, samoin myös keskimääräinen korkeuden kasvu on lisääntynyt. Vuoden 2013 tilastoissa Eurooppaan osuu kaksi valmistunutta yli 300-metristä rakennusta – yksi Lontoossa ja yksi Moskovassa.¹

Korkean rakentamisen määrällinen lisääntyminen voi olla johtamassa siihen, että se näyttyy yhä tavanomaisemmalta rakentamisilmiöltä ja tietyssä määrin arkipäiväistyy. Todennäköisesti kysymys ei Euroopassakaan ole ohimenevästä ilmiöstä, sillä esimerkiksi Lontoossa on tällä hetkellä vireillä yli 230 korkeaa rakennushanketta, joiden korkeus on vähintään 20 kerrosta².

Pohjoismaalaisittain rakentuneet ja vireillä olleet korkean rakentamisen kerrosluvut ovat olleet vielä melko maltillisia (alle 40 krs, alle 150 m). Yleinen korkeuden kasvu saattaa olla kuitenkin rantautumassa myös Pohjoismaihin; Göteborgissa julkaistiin vastikään kesällä 2014 ensimmäinen yli 200 m korkea rakennushanke. (kts. viereinen kuva)



Yli 200 m korkeiden rakennusten lukumäärän kasvu.
www.ctbuh.or



Karlavagnstornet, Skidmore, Owings & Merrill, Serneke Group, Göteborg 2014.

1 CTBUH: Year in Review: Tall Trends of 2013. www.ctbuh.or

2 Dealing with the Growth of Tall buildings in London. www.newlondonarchitecture.org

KORKEA RAKENTAMINEN SUOMESSA

Kansainvälisen korkean rakentamisen trendin vaikutukset alkoivat näkyä Suomessa 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen aikana. Vuonna 2011 valmistuneessa Helsingin korkean rakentamisen selvityksessä arvioitiin pääkaupunkiseudulla olevan vireillä n. 50 korkeaa rakentamishanketta. Myös muualla Suomessa hankkeita oli runsaasti vireillä, mm. Tampereen keskusta-alueen selvityksessä 2012 tarkastelussa oli seitsemän hanketta, joissa oli korkeita rakennuksia ja jotka kaikki olivat jo edenneet asemakaavoitusvaiheeseen.

Tätä selvitystä laadittaessa vuonna 2014 näkymät edellisten selvitysten aikana vireillä olleisiin hankkeisiin ovat kahtalaiset:

Yhtäältä, hankkeiden konkretisoituessa, on korostunut korkean rakentamisen hankkeisiin sisältyvä lisäkitka; hankkeiden rakentaminen edellyttää pitkäjänteisempää ja huolellisempaa suunnittelua. Hankkeiden eteneminen päätöksentekoprosessissa ja käsittelyssä on normaalia hitaampaa. Rakentamiskustannuksiltaan korkea rakentaminen on myös tavallista rakentamista kalliimpaa ja siten toteutuksen aloittamisen kynnyks on korkeampi. Lisäksi yleinen taloudellinen alavire on viime aikoina vaikuttanut kaiken rakentamisen, myös korkean rakentamisen hankkeiden etenemisen hidastumiseen.

Toisaalta, hankkeita myös etenee toteutukseen: Tampereella on syksyllä 2014 valmistunut Suomen toistaiseksi korkein rakennus, 88-metrinen ja 25-kerroksinen Solo Sokos Hotel Torni Tampere. Myös Tampellan esplanadin päätteeksi 2015 valmistuvan TOASin asuntolan, Espantornin (16 krs) rakennustyöt ovat jo pitkällä. Pohjois-Hervannassa on rakennettu valmiiksi kolmen 16-kerroksisen asuinrakennuksen ryhmä. Toteutuksesta huolimatta Tornihotelli ja Espantorni osaltaan vahvistavat hankkeiden hitaan etenemisen ennustetta: molemmat hankkeet olivat vireillä jo yli kymmenen vuotta sitten.



Solo Sokos Hotel Torni Tampere, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy, www.sokoshotels.fi



Espantorni, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Heiskanen Oy, www.toas.fi



Kalasatama, REDI, Helin & Co, SRV, www.redi.fi



Keilaniemen tornitalot, Arkkitehtitoimisto SARC, SRV, www.srv.fi



Maailmanpylväs, Äijälänranta, JKMM Arkkitehdit, YIT, www.asuntomessut.fi



As Oy Linnainmaankulma, Sigge Arkkitehdit, Hartela, www.hartela.fi

Pääkaupunkiseudun runsaslukuisesti vireillä olleissa hankkeissa on ollut vaihtelevasti erilaisia etenemispolkuja. Lähinnä toteutusta ollaan Helsingin Kalasatamassa, missä kahdeksasta tornitalosta kaksi sai rakennusluvan keväällä 2014. Näiden 35- ja 32-kerroksisten, ja yli 130-metrinen asuinrakennusten arvioitu valmistumisajankohta on vuonna 2018. Helsingissä valtuusto myös niukasti äänesti Jätkäsaareen suunnitellun 33-kerroksisen kongressihotellin etenemistä vastaan ja jatkosuunnittelu tapahtuu kaavan mukaisesti 16-kerroksen korkeuden puitteissa. Espoossa puolestaan Keilaniemen neljän pyöreäpohjaisen tornitalon (32-40 krs) asemakaava on hyväksytty valtuustossa, mutta kaava oli tätä selvitystä laadittaessa valitusten myötä Korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Muissa kaupungeissa toteutumassa on yksittäisiä hankkeita, mm. Jyväskylässä valmistui kesällä 2014 13-kerroksinen asuinkerrostalo asuntomessuille Äijälänrantaan. Porissa alkoivat vuonna 2014 Linnainmaankulman 16-kerroksisen asuinkerrostalon rakennustyöt.

Kun hankkeet konkretisoituvat rakennuksiksi, myös keskustelu korkeista rakennuksista saa uusia piirteitä; arvioidaan toteutuksia ja otetaan oppia mahdollisia uusia hankkeita varten. Esimerkiksi Tampereella tornihotelli on saanut osakseen sekä kiittävää että kriittistä kommentointia. Hotellin näkyvyys kaupunkikuvassa on ollut ennakoitavissa, mutta silti se on yllättänyt monet. Sen mittakaava on muusta kaupungista poikkeava ja näkyvyys kaupungissa katu- ja kaukonäkymissä erittäin laaja - torni on mukana näkymissä, joissa moni ei ole odottanut sen olevan. Rakennuksen arkkitehtuuri on saanut osakseen kritiikkiä tummanpuhuvan ulkokuorensa ansiosta, mutta samanaikaisesti myös kiitosta tyylikkyudestään. Suoria toiminnallisia tai fyysisiä haittavaikutuksia korkeasta rakennuksesta ei tietävästi ole seurannut (esim. varjostaminen), joten lopulta kysymys on henkilökohtaisista mielipiteistä mitä kaupunkikuvaan ilmestynyt rakennus katsojissa herättää.

Korkean rakentamisen lisääntyessä yksi keskeinen kysymys näiden kaupunkikuvassa laajalle näkyvien rakennusten osalta on suunnittelun laadun säilyttäminen korkeatasoisena. Se edellyttää normaalia huolellisempaa hankkeiden ohjausprosessia. Korkean rakentamisen hankkeiden lisääntyessä niiden odotetaan olevan myös tunnistettavia ja erilaisia¹.

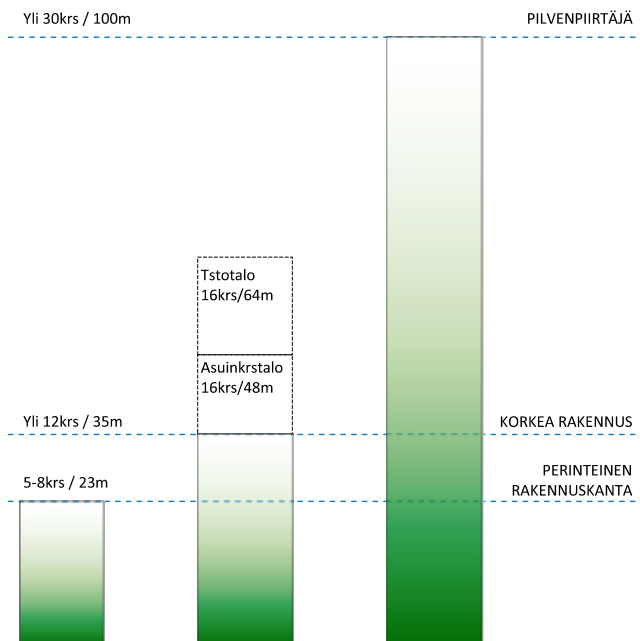
¹ Panu Lehtovuori: "Tornirakentamisen monimuotoisuus edellyttää useita suunnittelijoita". *Rakennuslehti* 23.5.2014.

KORKEA RAKENTAMINEN JA ALUEKESKUKSET

Miten korkean rakentamisen määrittely muuttuu, kun katse kohdistetaan keskustasta esikaupunkiin, tässä tapauksessa aluekeskuksiin? Fyysisten mittojen suhteen määritelmät eivät ehkä muutu kovinkaan paljon, korkea rakennus on yleensä korkea myös suomalaisen aluekeskuksen mittakaavassa. Mutta kaupunkikuvallinen sekä kaupunkirakenteellinen konteksti muuttuu merkittävästi. Aluekeskuksilla ei ole vastaavaa painoarvoa kaupungin symbolisena kuvaajana kuin mitä keskustan silhueteilla on. Aluekeskusten rakennuskanta on yleensä nuori ja usein myös joiltain osin myös rakentunutkin korkean rakentamisen modernin perustypologian - tower in the park - mukaisesti. Kaupunkirakenne on aluekeskuksissa hierarkkinen ja puumaisesti rakentunut melko heikon keskuksen ympärille. Korkeille rakennuksille ei lähtökohtaisesti ole monia mielekkäitä sijoitusvaihtoehtoja kokonaisrakenteessa.

Korkea rakentaminen asettuuikin siten keskusteluissa yhdeksi houkuttelevaksi täydennysrakentamisen keinoksi, jolla voidaan lisätä rakennustehokkuutta ja vahvistaa aluekeskusten elinvoimaisuutta. Tavoitteena on tehokkaampi kokonaisrakenne ja siten aluekeskuksen palvelutason turvaaminen ja kehittäminen.

Tornimainen rakennus avoimessa korttelirakenteessa ei kuitenkaan ole yksiselitteisesti tehokas rakentamisen tapa. Usein kerrosluvun lisääntyessä rakennusten ympärillä olevaa vapaa tila kasvaa ja aluetehokkuus pysyy entisellään. Vastaviini tehokkuuksiin päästään usein myös perinteisellä umpikorttelimallilla ja kaikkein tehokkaimmat yhtälöt saadaan aikaiseksi yhdistelemällä korkeita rakennuksia tai rakennusosia perinteiseen korttelirakenteeseen (ks. osio 3).



Tehokkuuden ja palvelutason ylläpidon lisäksi korkeat rakennukset liittyvät liikekeskustan ympäristön sekä yleisemmin kaupunkikuvan ja imagon parantamiseen. Täydennysrakentaminen voi olla positiivinen pirstusriske lähion yleisilmeelle ja kaupunginosan identiteetille. Korkea rakentaminen on kuitenkin vain yksi mahdollinen osa täydennysrakentamispalettia ja niiden tarve ja merkitys tulee peilata muutoksen kokonaisuuteen.

Asumisen näkökulmasta korkea rakentaminen monipuolistaa asuntotarjontaa. Tarkempaan arviointiin jää kuitenkin se, onko kaikissa aluekeskuksissa kysyntää näille asunnoille – etenkin omistusasuntoina. Korkeiden rakennusten rakennuskustannukset nostavat keskimääräistä neliöhintaa noin kolmanneksella. Omistusasunnon ostajat eivät välttämättä ole valmiita sijoittamaan näihin sijainteihin nykyisellään, ilman näköpiirissä olevaa aluekeskuksen muuta houkuttelevuuden kasvua. Tämä näkökulma luonnollisesti vaihtelee aluekeskukohtaisesti.

Korkean rakentamisen määritelmä:

Tarkastelussa olevien Tampereen aluekeskusten mittakaava ja topografinen sijainti on vaihteleva. Esimerkiksi Hervannassa on useita yli 12-kerroksisia rakennuksia, joista vanhimmat ovat jo 1970-luvulta – ja alue sijaitsee korkealla kalliotasanteella muuta kantakaupunkia ylempänä. Linnainmaan aluekeskuksen keskeisillä alueilla puolestaan kaupunkikuva on matalampi, siellä ei ole yhtään yli 6-kerroksista rakennusta. Tästä huolimatta korkean rakentamisen määritelmää ei ole syytä muuttaa, vaan tässä selvityksessä käytetään samaa korkean rakentamisen määritelmää kuin aiemmassa Tampereen keskusta-alueen selvityksessä. Eli korkea rakennus on vähintään 12 kerrosta tai 35 m korkea.

Rakennuksen sijainti korkealla paikalla voi luoda vaikutelman korkeudesta ja rakennusten suhteellinen korkeusasema tulee ottaakin huomioon eri alueiden rakennuskorkeuksia arvioitaessa ja aluekeskusten paikallisia periaatteita muodostettaessa.

Aluekeskusten määritelmä:

Aluekeskukseksi kutsutaan kaupunkikeskustan ulkopuolisia Tampereen aluekeskuksia, joilla on erityisrooli kaupungin palvelumallissa.

Tampereella on neljä yleiskaavan määrittämää aluekeskusta: Hervanta, Lielähti, Linnainmaa ja Tesoma. Aluekeskuksilla on erityinen asema kaupungin alakeskusten joukossa; ne ovat kirjattu kaupunkistrategiaan paikkoina, joita kehitetään monipuolisina asumis- ja palvelukeskittyminä. Ne ovat lisäksi keskustan ja joukko liikenteen laatuikäytävien ohella priorisoituja kasvualueita.¹

¹ Tampereen kaupunkistrategia 2025 "Yhteinen Tampere – näköalojenkaupunki", 19.8.2013



Näkymä Hervannan vesitornista: 16-kerroksiset Matrix-tornitalot 2011-2014.



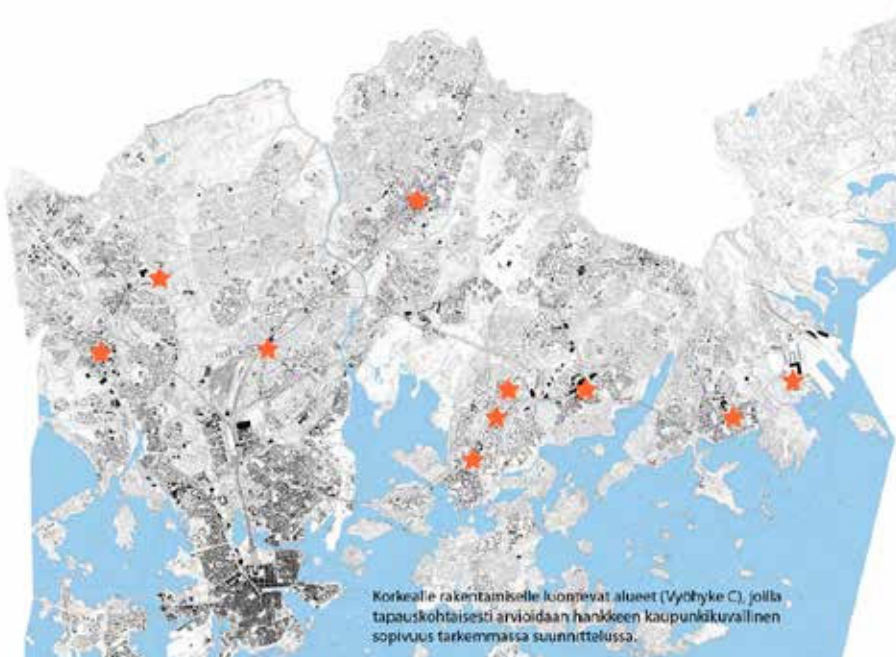
Pirkkalan keskusta, Lujatalot, 16 krs. havainnekuva.



As Oy Pirkkalan Zirkoni, Partola, 14 krs. havainnekuva.

Tampereen aluekeskuksista Hervannalla on ollut perinteisesti modernin kaupunkisuunnittelun ja tehokkaan rakentamisen imago. Kompaktikaupunkina suunnittelukilpailun kautta syntyneessä Hervannassa on ollut jo varhain yli 12-kerroksisia rakennuksia. Uusin kerrostuma on juuri valmistunut Hervannan keskusakselin pohjoispäähän, josta kolmen 16-kerroksisen tornitalon rivistö tervehtii saapuja jo kaukaa kilometrien päästä Hervannan valtavyöhykkeen saapumisnäkyvässä. Rakennuksilla on sekä kaupunkikuvallinen keskeinen sijainti että kaupunkirakenteellisesti keskusta-akselia tukeva merkitys. Muissa Tampereen alue- tai alakeskuksissa rakentaminen on huomattavasti matalampaa. Ainoastaan Kaukajärven keskustaan on rakentunut yksi korkean rakentamisen rajan ylittävä 13-kerroksinen asuin-kerrostalo vuonna 2012.

Näiden modernin aikakauden lähiöiden lisäksi yksittäisiä korkeita rakennushankkeita on vireillä myös muissakin sijainneissa. Ne kuvastavat kaupunkiseudun kasvuun liittyvää uudenlaista dynamiikkaa. Esimerkiksi Tampereen lähinaapurissa Pirkkalassa on parikin korkean rakentamisen hanketta vireillä, varsin erilaisissa sijainneissa. Pirkkalan kuntakeskuksessa on vireillä 16-kerroksisen tornitalon hanke, joka liittyy jo joitakin vuosia käynnissä olleisiin keskustan kehittämistoimenpiteisiin. Hybridirakennuksen alakerroksiin kootaan kunnan julkisia palveluita ja yläkerroksiin asuntoja. Korkealla maamerkirakennuksella haetaan kaupunkimaisempaa ilmettä kuntakeskukselle, joka selvästikin uhkaa hukkua ympärillä kasvavan kaupunkiseudun joukkoon. Saman kunnan alueella puolestaan Partolan alue on esimerkki kuntien rajalle ja hyvään verkostosijaintiin syntyneen kaupallisen keskittymän ympärille kasvavasta kaupunginosasta. Myös siellä kerrosluvut ovat nousemassa uusiin lukemiin (Zirkoni 14 krs).



Korkea rakentaminen Helsingin esikaupunkialueilla KSV 2014:19



Itäkeskuksen maamerkki, Helsinki:
82m/19krs 1987

Ennen nykyisiä ohjeita (Helsinki, Tampere) erillisiä esikaupunkialueita koskevia korkean rakentamisen ohjeita ei Suomessa ole aiemmin laadittu. Asumalähiöihin ja aluekeskuksiin sekä toimistokeskittymiin rakennetut korkeat rakennukset on rakennettu enemmän yksittäistapauksina ja ovat heijastelleet oman aikansa kaupunkisuunnittelun ja arkkitehtuurin ihanteita. Yleensä tavoitteena on ollut uuden maamerkin luominen merkittäville esikaupunkialueen keskukselle, kuten esimerkiksi Itäkeskuksessa ja Vuosaarissa Helsingissä tai Tampereen Hervannassa.

Helsingissä esikaupunkialueita koskeva korkean rakentamisen yhteinen ohjeistus laadittiin syksyllä 2014. Se koskee keskustan ulkopuolista esikaupunkialuetta ja määritelmällisesti yli 16-kerroksisten rakennusten sijoitusperiaatteita. Kuten tässä käsillä olevassa selvityksessä, myös Helsingin selvityksessä korostetaan, ettei korkea rakentaminen ole ainoa kaupunkirakenteen tiivistämisen tapa. Samaan tehokkuuteen päästään perinteisen kaupunkirakenteen keinoin. Korkeiden rakennusten motiiveina nähdäänkin enemmän yrityksen tai kaupungin imagon kohottaminen.¹

Ohjaavina periaatteina Helsingissä on nähty tukeutuminen strategiaan sijainteihin sekä sijoittuminen korostamaan paikkojen hierarkiaa ja vahvistamaan kaupunginosien identiteettiä. Strategisesti tärkeitä verkostokaupungin sijainteina ovat vahvat joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen solmukohtat.²



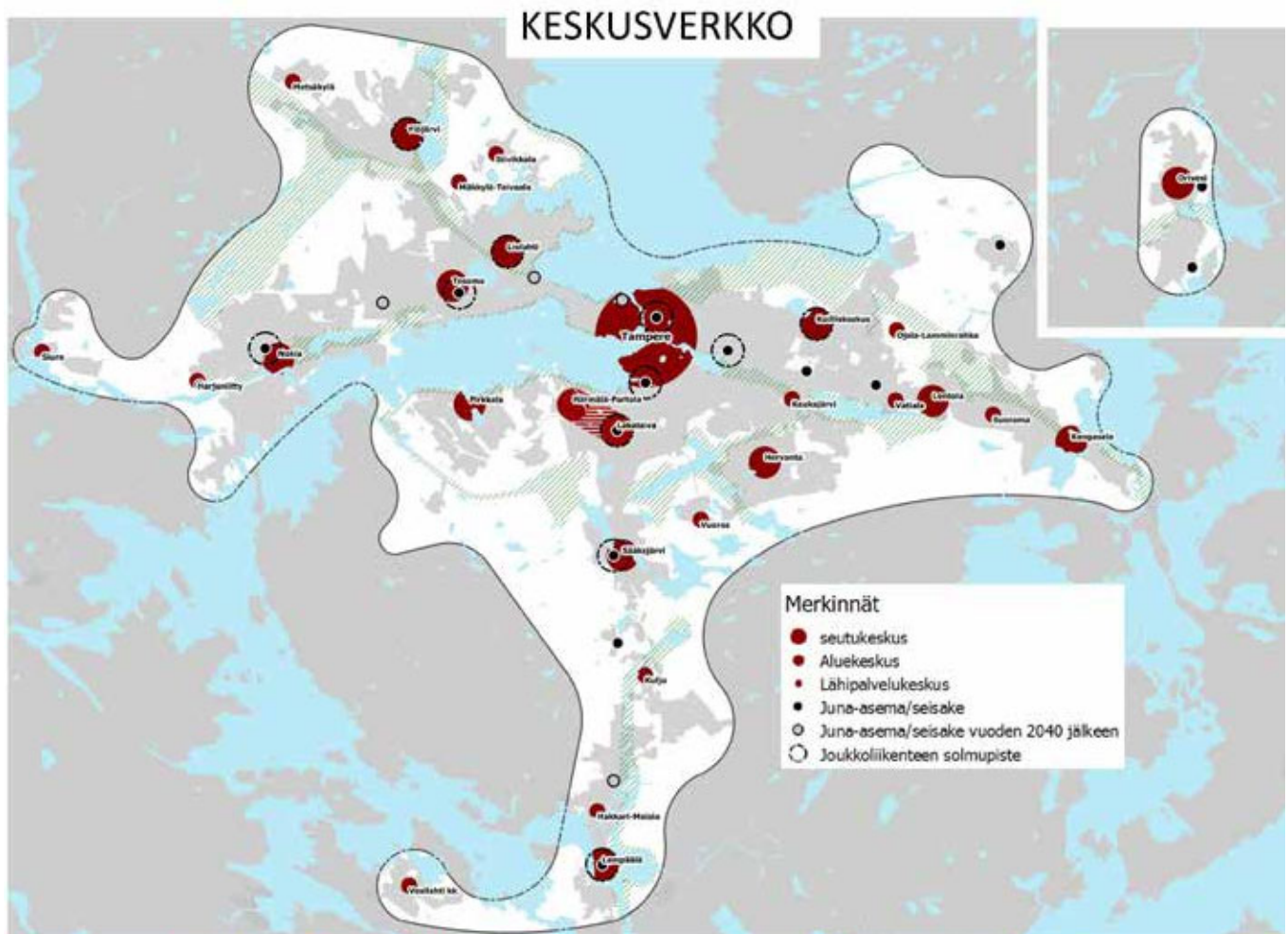
Cirrus, Vuosaari, Helsinki: 87,5m/26krs 2006



Pitäjänmäen tornitalo, Helsinki:
70m/17krs 2001

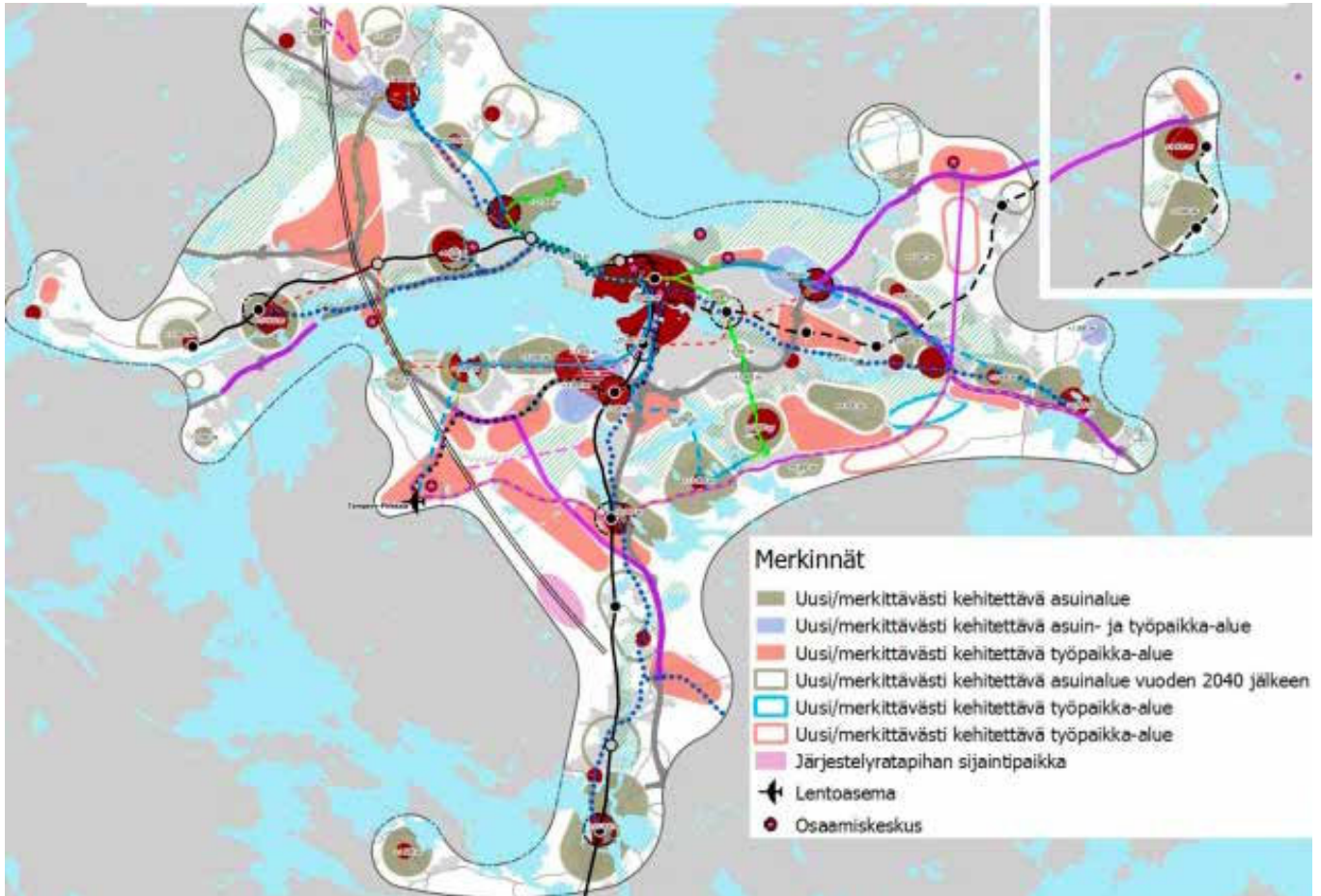
¹ Korkea rakentaminen Helsingin esikaupunkialueilla 2014, ss. 8-9

² *ibid.* ss. 7, 18-19.



Tampereen kaupunkiseudun keskusverkko, kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040.

2 Aluekeskusten analyysi



Kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

ALUEKESKUKSET KAUPUNKIRAKENTEESSA

Aluekeskukset ovat siis määritelmällisesti kaupunkikeskustan ulkopuolisia Tampereen aluekeskuksia, joilla on keskeinen rooli kaupungin palvelumallissa ja niillä on erityinen asema muiden alakeskusten joukossa.

Alue- tai alakeskukset kaupunkisuunnittelun ilmiönä on kehittynyt erilaisten hajakeskittävien kaupunkisuunnitteluideoiden myötä 1900-luvun alkupuolelta alkaen. Tavoitteena on hallita kaupunkien kasvua ohjaamalla kasvu solumaisiin yksiköihin, joissa on myös alueen jokapäiväisen toiminnan kannalta tarpeelliset peruspalvelut (päiväkoti, koulu, terveyspalvelu, kirjasto, päivittäistavarakauppa, pankki, posti jne.). Eri aikoina näiden yksiköiden rakentumis- ja mitoitusperiaatteet ovat vaihdelleet huomattavasti alkaen pienimittakaavaisista puutalo- ja puutarhakaupunginosista (1920-luku) kymmenen tuhannen asukkaan betonilähiöihin (1970-luku). Alakeskusten asukasluvun ja palvelutason keskinäisessä suhteessa trendi on pääsääntöisesti

ollut palveluiden keskittyminen entistä suurempiin yksiköihin ja liikennejärjestelmän kehittyessä siirtyminen paremmin saavutettaviin sijainteihin. Seurauksena on usein ollut pienten lähiöyksiköiden palvelutason lähes totaalinen näivettyminen ja muuttuminen yksitoimintaisiksi asuinalueiksi. Selviytyjiä ovat olleet tarpeeksi suuret alakeskukset. Lisäksi uudet liikenteellisesti hyvin saavutettavat sijainnit ovat nousseet alakeskuksen asemaan.

Alue- tai alakeskuksen status ”keskuksena” on siten historian peilaten hyvinkin muuttuvissa oleva määrite. Aluekeskusten säilyminen aluekeskuksina edellyttää olemassa olevien keskusten jatkuvaa ja aktiivista kehittämistä. Toisaalta yhtä tärkeää on myös suunnata suunnittelutoimet kaupunkirakenteen keskeisiin verkostosijainteihin, joissa on mahdollista kehittyä uusia ja potentiaalisesti pitkäikäisiä keskittyviä.



Hervanta on selvä satelliitti- tai tytärikaupunki, toisen vaiheen lähiökaupunginosa, joka suunnittelu perustui aiempaa tehokkaampaan kompaktikaupunkiperiaatteeseen. Se sijaitsee irrallaan kaupunkirakenteesta ja on tällä hetkellä sen eteläisellä ulkoreunalla, josta ei ole merkittävää läpikulkua eteenpäin. Alueen asema kaupunkirakenteessa on kuitenkin hyvin vahva alueen koon vuoksi. Hervannassa on n. 23 000 asukasta, joka mahdollistaa hyvän palvelutason kannattavuuden sekä julkisten palveluiden että yksityisten palveluiden suhteen.

Liikenteellisesti Hervanta on suunnitteilla oleva kaupunkiraitiotien ensimmäisen vaiheen määränpää. Myös suunnitteilla oleva Tampereen kakkos-kehätie on linjattu Hervannan eteläpuolelle, joten tulevaisuudessa se sijoittuu kahden kehätien välimaastoon. Aluekeskus on siten helposti saavutettavissa eri kulkumuodoilla.

Linnainmaan aluekeskuksen väestöpohja ei ole kovin vahva, mutta alueella on hivenen Hervantaa keskeisempi sijainti kaupunkirakenteessa. Sen kehitysnäkymät liittyvätkin erinomaiseen sijaintiin kahden päätien risteyksen tuntumassa sekä useiden pienempien asuinalueiden keskiössä. Pääväylien kautta kulkee lähes kaikki itä-pohjoissektorilta kaupunkiin saapuva liikenne. Vaihtoehtoisten reittien syntyä pohjoisessa rajoittavat tulevaisuudessakin Näsijärvi sekä Kauppi-Niihaman virkistysalueet.

Lielahden alue sijaitsee kohdassa, jossa kapea kannas Näsijärven ja Pyhäjärven välissä levenee ja Pispalanharjulle puristuneet liikenneyhteydet haarautuvat useaan eri suuntaan;

Nokialle, Epilään, Ylöjärvelle, Siivikkalaan ja Lentävänniemeeseen. Lähes kaikki lännestä Tampereen keskustaan suuntautuva liikenne kulkee alueen läpi tai sivuaa sitä hyvin läheltä. Kaupan keskittyminen alueelle ei siten ole sattumaa. Tämä vahva liikenteellinen asema tulee tulevaisuudessa yhä vahvistumaan jos kaupunkiraitiotien toinen vaihe toteutetaan Lielahden kautta Lentävänniemeeseen ja mahdollisesti muihin läntisiin kaupunginosiin. Alue on potentiaalisesti myös paikallisjunan asemapaikka. Kaupungin ostama Lielahden tehdasalue avaa myös uusia mahdollisuuksia hahmoteltaessa alueen kehittämisuuntia.

Tesoma on aluekeskuksena perinteisin lähiöperiaatteen mukaan rakennettu kaupunginosa. Aluekeskuksena se ei ole palveluiltaan ja liikekeskustan osalta enää nykymittareilla mitattuna erityisen vahva. Erityisesti Lielahden vahva kaupallinen kehittyminen on heikentänyt kaikkia läntisen alueen vanhoja alakeskuksia. Tesoman keskeinen sijainti ja tehokkaampi rakentaminen matalatehoisempien läntisten kaupunginosien keskellä nostaa sen kuitenkin suhteellisesti merkittävään asemaan läntisellä sektorilla. Tesoman täydennysrakentamista ja liikekeskusta koskeva yleissuunnitelma on laadittu v. 2013-15. Sen toteutuminen tulee vahvistamaan alueen asukas pohjaa ja siten vahvistamaan myös palvelutarjontaa. Yleissuunnitelman toteutuminen on lähes välttämätön edellytys aluekeskuksen roolin säilymiselle. Myös paikallisjunaseisakkeen sekä raitiotien mahdollinen jatkoysteys ovat Tesomalle elintärkeitä mahdollisuuksia aluekeskuksena.



- ALUEKESKUKSEN ALUE
- KYTKEYTYMINEN VIEREISIIN ASUINALUEISIIN
- KYTKEYTYMINEN PÄÄVÄYLIIN



ALUEKESKUSTEN AJALLISET KERROSTUMAT

Aluekeskusten rakentumishistoriassa – Lielähtea lukuun ottamatta - on yhteisenä piirteenä niiden ytimessä oleva lähiörakentaminen. Siitä huolimatta alueet ovat hyvin erilaisia, erilaisten lähiörakentamisperiaatteiden tuotoksia ja myös erilaisessa vaiheessa alueen kehityskaarta.

Hervanta ja Tesoma ovat vanhoja ja vahvoja lähiörakentamisen aikakauden tuotteita, joiden syntyajankohta sijoittuu 1960- ja 70-luvuille. Molemmat ovat laajamittaisia metsään sijoittuneita aluerakentamiskohteita, joissa alueen sisällä ei ole merkittävästi vanhempaa historiallista kaupunkirakennetta tai rakennuskantaa.

Tesoma on vanhempi ja väljempirakenteinen, perinteinen metsälähiö. Se on rakentunut jo 1960-luvulla alkupuolelta alkaen ja erillisinä metsään sijoittuneina rakennusryhmien saarekkeina. Omina kokonaisuuksinaan erottuvat Tohloppi, Ristimäki ja Tesomajärvi sekä Ikuriin rajautuva Kohmankaaren alue Länsi-Tesomalla. Lähiösolujen reunoilla on muutamia uudempia täydennysrakennuksia, mutta pääsääntöisesti alue on rakentunut vuosien 1964 ja 1977 välillä.

Hervanta on hieman nuorempi, tiiviimpi ja tehokkaampi. Sen synty ajoittuu 1960-luvun lopulle, jolloin metsälähiöitä kritisoitiin niiden epäkaupunkimaisuudesta ja sosiaalisen kaupunkitilan puuttumisesta. Aarno Ruusuvuoren vuonna 1968 laatima kilpailutyövoitto oli ajan hengen mukainen kompaktikaupunkisuunnitelma. Hervannan laajat asuinalueet valtavyälän länsipuolella ovat rakentuneet 1970- ja 80-lukujen kuluessa. Rakentaminen on jatkunut valtavyälän itäpuolella edelleen 1990- ja 2000-luvulla mm. Teknillisen Yliopiston ja teknologiakeskus Hermian osalta. Uusimpana ajallisena kerrostumana on valtavyälän liikennealueiden kaventaminen ja keskeisten alueiden täydennysrakentaminen, joka on ollut käynnissä 2000-luvun vaihteesta asti ja joka jatkuu edelleen, tällä hetkellä erityisesti valtavyälän pohjoisosan varrella.



Tesoman keskeisten osien asemakaavat vuosilta 1961 ja 1962, laadittu Aaro Alapeuson johdolla.



Aarno Ruusuvuoren kilpailutyö-suunnitelma vuodelta 1968. Ajallinen ero Tesomaan on vain muutama vuosi. Kaupunkisuunnittelun tuulet vaihtuivat nopeasti tehokkaampaan suuntaan.



Linnainmaan pohjoinen ja eteläisen osan asemakaavat vuodelta 1976, laatinut Pekka Ilveskoski.

Linnainmaa puolestaan on vanhan Linnainmaan pientalo-kaupunginosan sekä 1976 asemakaavoitetun kahden pienehkön lähiömäisen kortteliryhmän yhdistelmä. Alue on rakentunut enimmäkseen 70-luvun lopussa ja 80-luvun alussa. Uusi aktiivisempi kehittäminen aluekeskuksen suuntaan Koilliskeskuksena

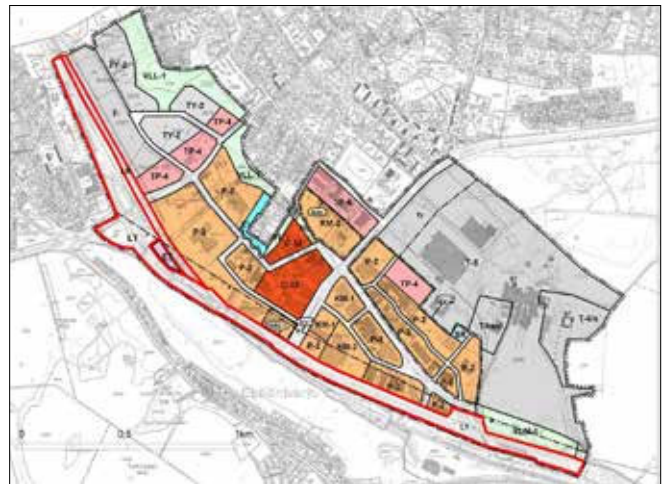


alkoi 2000-luvun alkupuolella, kun alueelle laadittiin 2004 uusi yleiskaava, jossa palvelukeskus sijoittuu alueen pohjoisreunalle valtateiden risteuksen lähistölle. Aluekeskuksen palvelukeskuksen muodostuminen on vielä osin keskeneräinen.



Lielahden kartta vuodelta 2006, sekä osayleiskaava samalta vuodelta, jossa osoitetaan alueelle keskustatoimintoja.

Lielahdi on aluekeskuksista uusin ja erikoislaatuisin. Sillä on vahva historia omana kartano- ja tehdaskaupunginosana, joka liitettiin Tampereeseen vasta 1950-luvulla. Alueen ytimessä ei ole vahvaa asutuskeskittymää, vaan aluekeskusta on lähdetty muodostamaan vahvan kaupallisen keskittymän yhteyteen. Kaupallinen keskusta on syntynyt Lielahden ilman suunnittelua 1970-luvulta alkaen ja sen virallinen asema aluekeskuksena



vahvistui yleiskaavoituksen myötä 2000-luvulla. Uusin vaihe Lielahden kehityksessä on alkamassa tätä selvitystä tehtäessä. Tampereen kaupunki osti keväällä 2014 Lielahden tehdasalueen ja siihen liittyvät vesialueet. Alue on laaja ja sen kehityksessä on tiedossa vielä runsaasti uusia vaiheita pitkälle tulevaisuuteen.

RAKENNUSVUODET



Hervanta



Tesoma



Lielähti

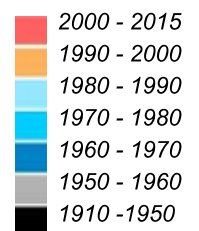


Linnainmaa

Kaupunginosien rakennusvuosien teemakartoista näkyy selkeästi miten jokainen aluekeskus on erilaisessa ikävaiheessa:

Lielähti on ainoa alue, jossa merkittävästi ja merkittävän kokoista vanhaa rakennuskantaa aluekeskuksen keskeisillä sijainneilla. Myös Tesomalla ja Linnainmaalla on vanhaa pientaloasutusta, mutta niiden kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen rooli on erilainen kuin Lielahden tehdas- ja kartanorakennusten.

Asumalähiönä Tesoma on vanhin, mutta toisaalta sieltä puuttuu uudempi merkittävä kerrostuma, joka löytyy jo nuoremassa Hervannassa, jota on täydennysrakennettu merkittävästi. Linnainmaa on kokonaisuutena nuorin aluekeskus ja vielä potentiaalisessa kasvuvaiheessa.



Lielähti puolestaan on aluekeskuksena poikkeuksellinen; liikerakennuksien keskittymä. Rakennuskanta on usealta eri vuosikymmeneltä ja siten alueen kehityspolut aluekeskuksena ovat vielä melko avoimet.

ALUEKESKUKSET JA KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOT

Lähiöperustaiset aluekeskukset ovat lyhyen rakentumishistoriansa vuoksi lähes täysin vailla merkittäviä historiallisia arvokennuksia tai muita historiallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Tarkastelualueista Hervanta ja erityisesti Lielahi ovat tässä asiassa poikkeustapauksia:

Hervannan muuten melko tavanomaisesti toteutuneiden kerrostalojen välissä sijaitsee Hervannan keskusakseli sekä siihen liittyvät liike-, toiminta- ja vapaa-ajankeskusten rakennukset. Alkuperäiseen alueen suunnitelmaan sisältyneen keskusakselin suunnittelusta vastasivat Reima ja Raili Pietilä, joiden suunnitelma on omaleimainen ja mittakaavaltaan ihmisläheinen suurten kerrostalokorttelien keskellä. Liikekeskus ja vapaa-aika- ja seurakuntakeskus ovat valmistuneet 1979, toimintakeskus 1989.

Lielahdessa on eniten vanhaa rakennuskantaa. Yksittäisenä RKY 2009 -kohteena¹ alueella on Lielahden vanha rautatieasema. Se on harvinainen punatiilinen 1927 valmistunut rakennus, jonka on suunnitellut Thure Hellström. Lisäksi Lielahdessa on merkittävät kartanomiljööt sekä niihin osin liittyvä Lielahden tehtaalan alue. Niemen kartano ja siihen liittyvä asuinalue on Pirkanmaan maakuntakaavassa luokiteltu arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi². Tehtaan alueen rakennuksista Maakuntamuseo on laatinut maanomistajan kanssa erillisen suojelu-sopimuksen.



KUVAT: Hervannan keskusakselin puisto ja palvelukeskus, Lielahden kartano, Lielahden rautatieasema, Niemen kartanon navetta (kuvaajat: Jari Heiskanen, Juha Laaksoharju ja Mika Vähä-Lassila)

¹ Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)

² Pirkanmaan 1. maakuntakaava 2007, liiteosa kartta 10

ALUEKESKUSTEN KAUPUNKIRAKENTEELLISET PÄÄELEMENTIT

Seuraavissa kartoissa on osoitettu muutamia korkean rakentamisen kannalta tärkeitä kaupunkirakenteen peruselementtejä aluekeskuksien sisäisessä kaupunkirakenteessa. Kartoissa on osoitettu päätieverkko (valtatiet ja kokoojakatuverkosto), aluekeskusten liikekeskus, kerrostalovaltaiset (yli 2 krs) alueet, maamerkkirakennukset sekä potentiaaliset raitiotieväylät ja paikallisjunan asemat.

Korkean rakentamisen näkökulmasta kyseiset kaupunkirakenteen ominaisuudet ovat tärkeitä, koska:

- **Päätieverkon rakenne:** etenkin risteykset ja saapumissuunnat ovat kaupunkirakenteen luettavuuden (tunnistettavuus, suunnistettavuus) kannalta keskeinen sijaintimahdollisuus korkealle rakentamiselle.
- Aluekeskuksen **liikekeskus** on alueen toiminnallinen keskus. Alueella on muitakin tärkeitä keskuksia, esim. oppilaitosalueita. Liikekeskus kuitenkin yleensä on aluekeskuksen tärkein keskustamainen muodostelma, jota korkealla rakentamisella voidaan korostaa ja tukea.
- **Kerrostalovaltaiset** alueet eivät useasti ole korkean rakentamisen määritelmän mukaisia korkeiden rakennusten alueita. Mutta kerrostalovaltaiset alueet tai alueet niiden läheisyydessä ovat uusille korkeammille rakennuksille sopivampi konteksti kuin esimerkiksi pientalovaltainen alueen osa.
- **Maamerkkirakennukset** ovat alueen luettavuuden eli suunnistettavuuden ja tunnistettavuuden kannalta merkittäviä rakennuksia. Sovittautuminen niiden kanssa samaan näkymään tai maisemakuvaan on suunniteltava huolellisesti.
- Potentiaaliset tulevat **raitiotielinjaukset** sekä **paikallisjuna-asemat** ovat korkean rakentamisen kannalta erittäin suositeltavia sijoituspaikkoja.



Hervanta









Lielähti

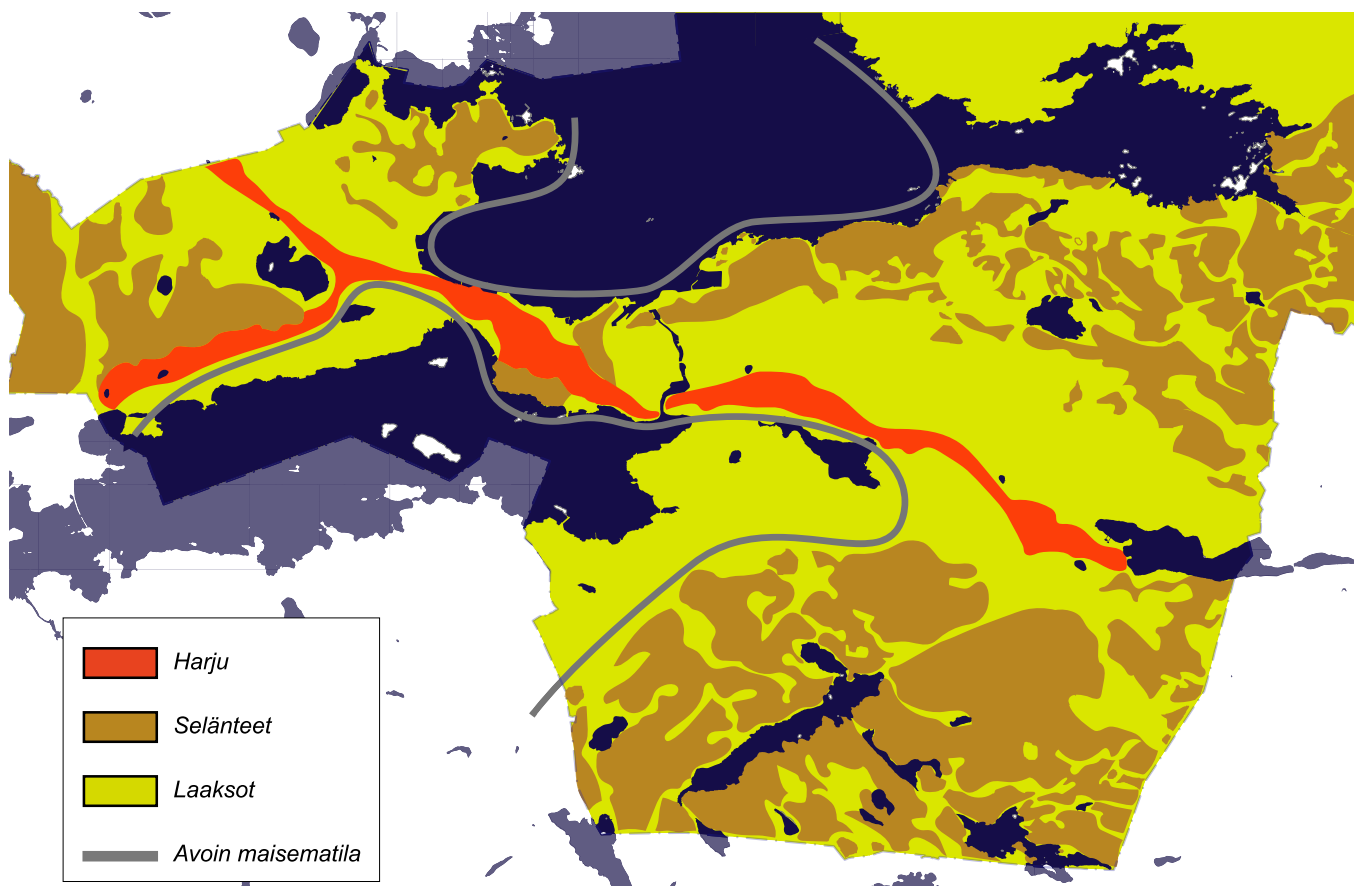


Tesoma



Linnainmaa

-  PÄÄVÄYLÄ TAI KOKOOJAKATU
-  POTENTIAALINEN RAITIOTIELINJAUS
-  POTENTIAALINEN PAIKALLISJUNA-ASEMA
-  LIIKEKESKUKSEN ALUE
-  KERROSTALOVALTAINEN ALUE
-  MAAMERKKI



Maisema-analyysi. Pohjalla käytetty viereisen sivun teemakartan rajauksia.

ALUEKESKUSTEN TOPOGRAFISET JA MAISEMALLISET OMINAISUUDET

Tampereen maisemarakenteessa oleelliset järvet ja niiden välinen harjujakso eivät ole erityisen vahvasti läsnä lähiöpohjaisissa aluekeskuksissa (Hervanta, Linnainmaa, Tesoma). Sen sijaan rikkaan kartano- ja tehdashistorian omaava Lielähti sijoittuu sekä alavaan Näsijärven lahden rantamaisemaan että Epilänharjun kupeeseen. Tesoma ja Hervanta sijoittuvat kallioisille ja melko korkeille metsäisille alueille. Myös Linnainmaa sijaitsee koilliseen kohoavan kallioiden ja metsäisen maastovyöhykkeen äärellä.

Sijaintinsa puolesta Lielähti on hyvin näkyvällä paikalla Näsijärven Lielahden pohjukan perällä. Pispalanharju ja Epilänharju luovat sille merkittävän maisemallisen taustan alueen eteläpuolella. Pälkäneeltä Ikaalisiin ulottuva harjujakso on viimeaikaisissa luokitusehdotuksissa esitetty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisemanähtävyydeksi¹.

Hervanta sijaitsee aluekeskuksista korkeimmalla. Sen korkeimmat rakennukset ovat hyvin näkyvissä pohjoisen suunnasta, sillä keskustan ja Hervannan välissä on maiseman matalim-

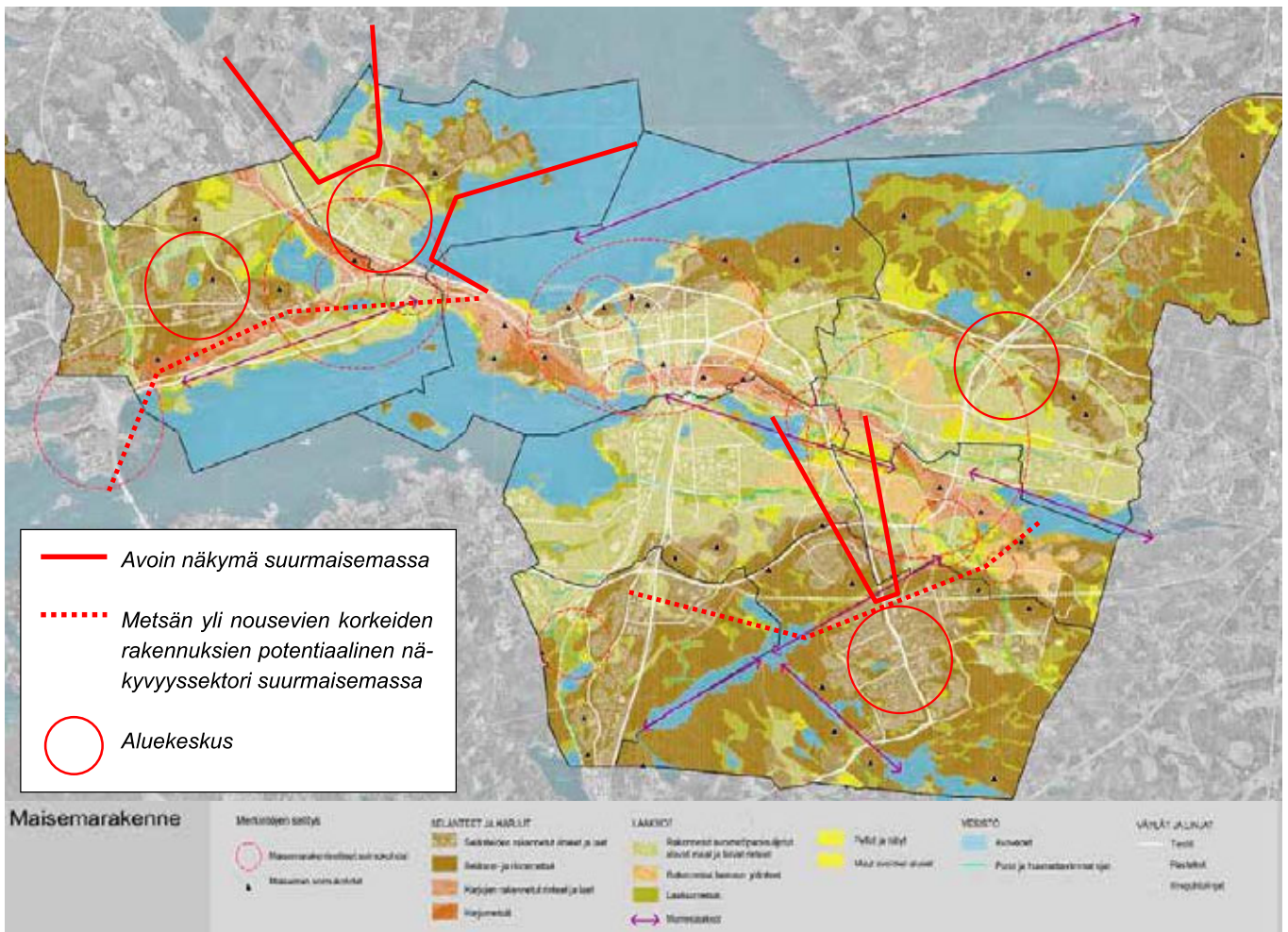
pia kohtia Iidesjärven sekä Vuohenojan laaksoissa.

Myös Tesoma sijaitsee korkealla paikalla ja on esimerkiksi Pyhäjärven rantaan nähden hyvinkin paljon korkeammassa sijainnissa. Tesomalla rakennuskorkeudet ovat maksimissaan 8-kerrosta eli alle 25 metriä, joten metsäinen maisema peittää alueen rakennusten näkymisen sekä kaukomaisemassa että myös läntisen Tampereen eri lähestymissuunnissa.

Linnainmaan keskusta-alue sekä lähiörakentamisen alue sijaitsevat alueen matalimmalla osalla ja on siten melko vähän näkyvissä suurmaisemakuvassa. Alueen maasto nousee kohti koillista, jonne sijoittuu myös uudempia alle 8-kerroksisia rakennuksia, mutta niiden näkyvyyden peittää alueen puusto.

Sekä Linnainmaan että Tesoman osalta korkean rakentamisen sijoittaminen aluekeskukseen nostaa selvästi niiden näkyvyyttä suurmaisemassa. Kyseiset aluekeskukset eivät ole erityisen herkässä maisemallisessa sijainnissa, joten niiden osalta tällainen esiintulo maisemassa voidaan nähdä positiivisena signaalina mm. suuralueiden luettavuuden näkökulmasta.

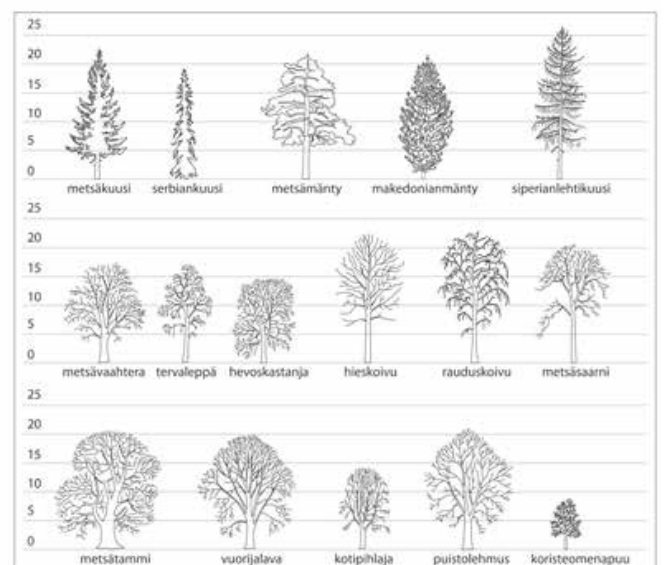
¹ Katriina Koski (2014): Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi. Ehdotus valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013–14. Ely-keskus 48/2014



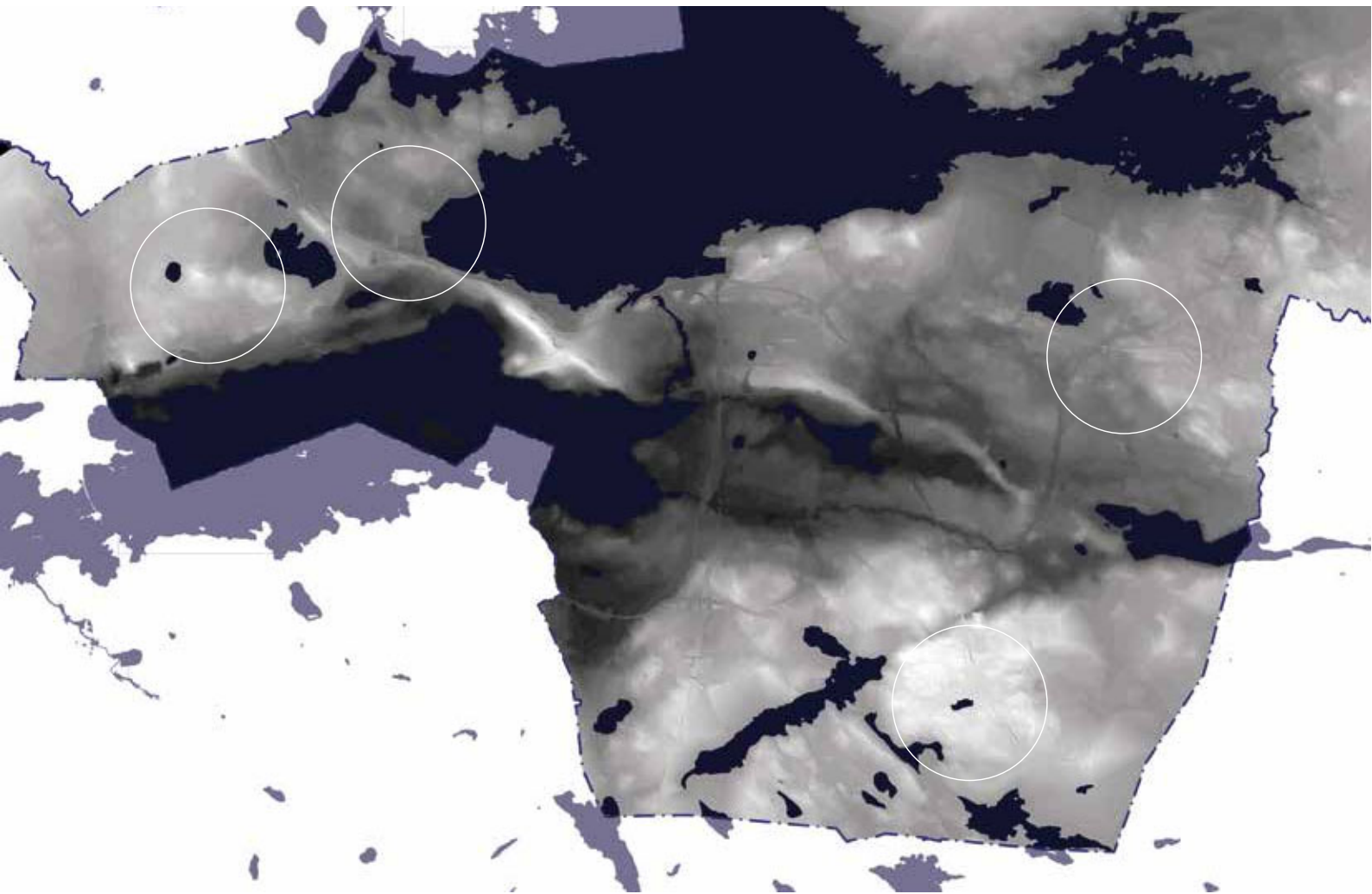
Maisemarakenne ja näkvyysvyöhykkeet, Pohjana teemakartta Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella, liite 1. Maisemarakenteella tarkoitetaan maastorakenteen sekä siinä toimivien luonnon- ja kulttuuriprosessien muodostamaa kokonaisuutta. Sen perusosia ovat maasto, eloton ja elollinen luonto sekä ihmisen aikaansaamat ympäristöt. Tampereen kantakaupungin maisemarakenteen perusrungon muodostavat harjujaksot ja moreeniselänteet sekä näiden väliin jäävät saviset laaksopainanteet. (Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvitys 2008)



Näkymä Hervannan vesitornista.



Yleisimpien puulajien mittoja
RT 89-11001 Piha-alueiden kasvillisuustyöt 2010



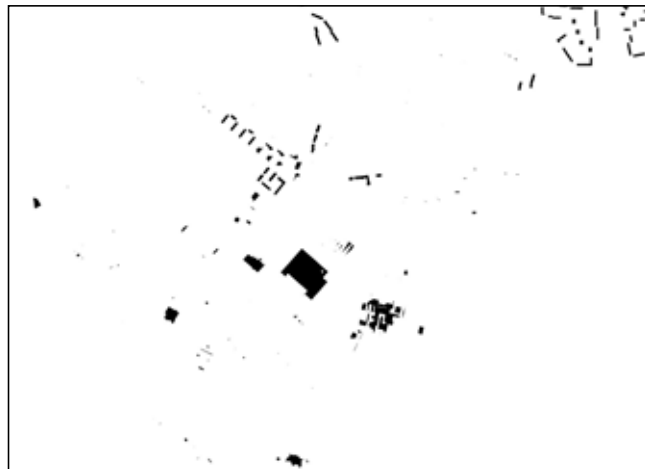
Topografinen kartta

Näkymä Hervannan vesitornista (jatkuu viereisellä sivulla)

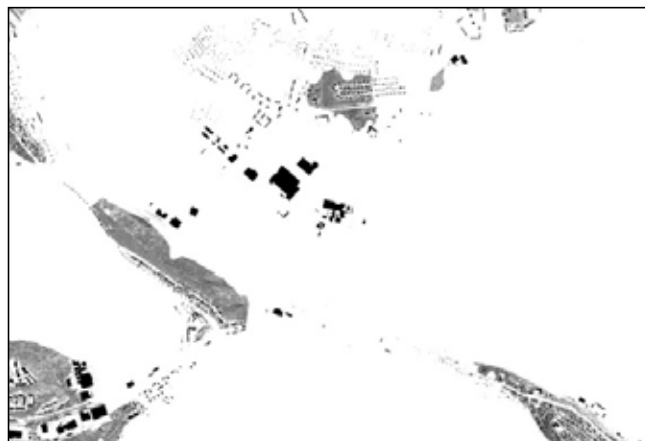


TOPOGRAFISET ANALYYSIT

Seuraavilla sivuilla on esitetty erilaisia alueiden topografiaan ja korkeussuhteisiin liittyviä analyysejä eri tekniikoilla. Jokaisesta kohteesta on esitetty rakennuskorkeuden analyysit (1), jossa näkyy erilaisen rakennuskorkeuden omaavat rakennusryhmät. Toisena on esitetty rakennusten ja topografian yhteisanalyysi (2), jossa näkyy rakennusten ja maaston suhteelliset korkeusasemat. Tässä analyysissä kaupunkimalli on leikattu erilaisilla korkeusasemilla. Lisäksi kaupunkimallista on tehty leikkauskuvia (3), joissa näkyy sekä maaston muoto että rakennusten silhuetti, molemmat leikkauskohdassa ja siitä eteenpäin.



1 Esimerkki rakennuskorkeuden analyysistä



2 Esimerkki rakennusten ja topografian yhteisanalyysistä



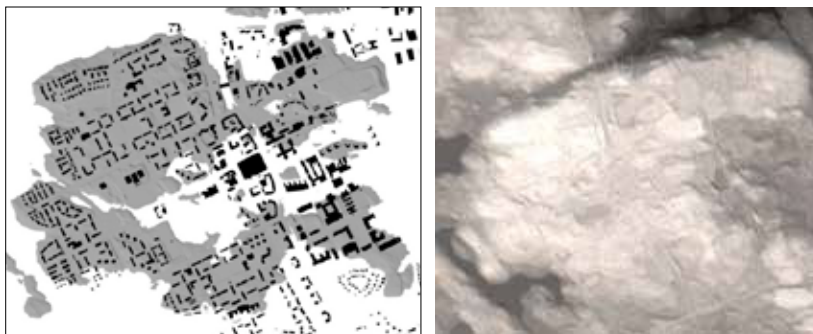
3 Esimerkki maa



Hervanta

Hervannassa on ollut korkeita rakennuksia jo alueen ensimmäisistä rakennusvaiheista alkaen. Uudet korkeimmat rakennukset ovat 16-kerroksisia. Alueen korkeimmalle kohoava maamerkki on vesitorni.

Hervannan kaupunginosa sijaitsee muuhun kaupunkiin nähden melko korkealla kalliotasanteella ja korkeimmat rakennukset ovat hyvin nähtävissä kaukomaisemassa. Hervannan oma keskusalue sijaitsee muuhun rakenteeseen nähden matalammassa laaksomaisessa kohdassa.



0 m (korkeus maanpinnasta)



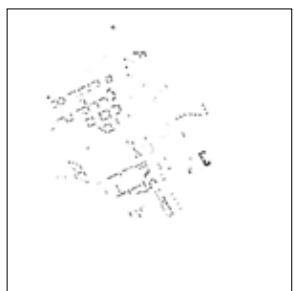
+ 5 m



+10 m



+15 m



+20 m



+25 m



+30 m



Kooste (tummin = korkein)

1



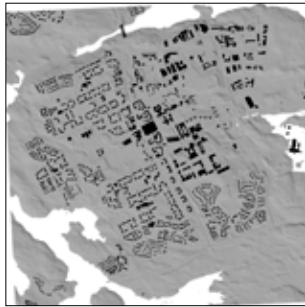
2



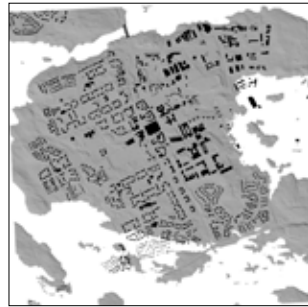
3



1: Leikkaus Kanjonista etelään 2: Valtaväylältä itään 3: Valtaväylältä länteen



+120 m (merenpinnasta)



+130 m



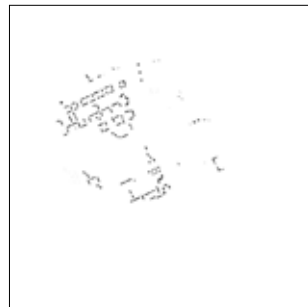
+140 m



+150 m



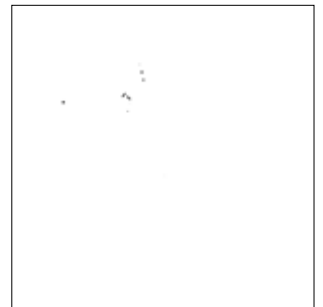
+160 m



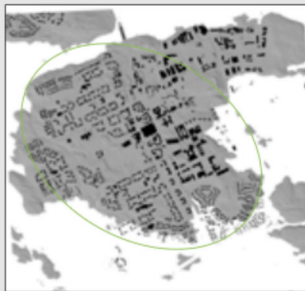
+170 m



+180 m



+190 m



+135 m

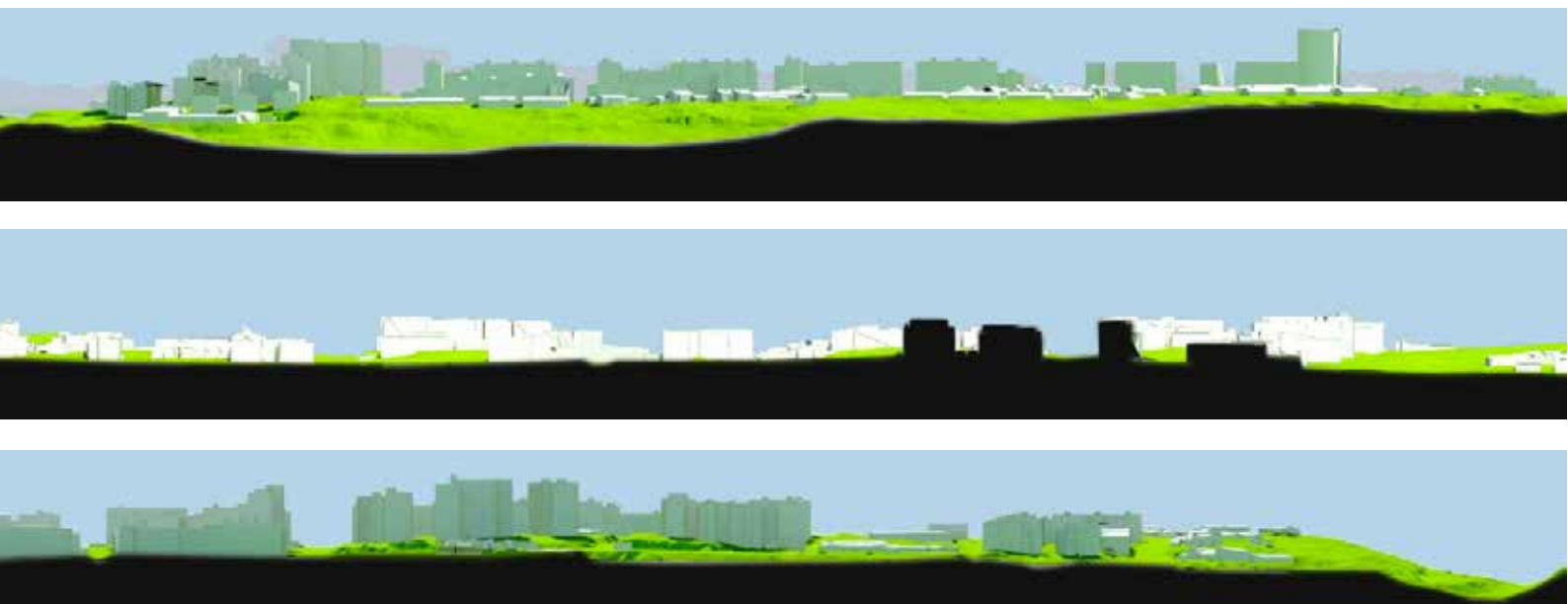


+145 m



+155 m

Hervanta sijaitsee muuta ympäristöään korkeammalla ylängöllä (+135). Alueen sisällä Hervantakeskus sijaitsee matalammalla laaksossa (+145). Korkeimmat kohdat sijoittuvat luoteiskulmaan (+155).



1: Leikkaus Kanjonista etelään 2: Valtaväylältä itään 3: Valtaväylältä länteen (kuvat jatkuvat edelliseltä sivulta)

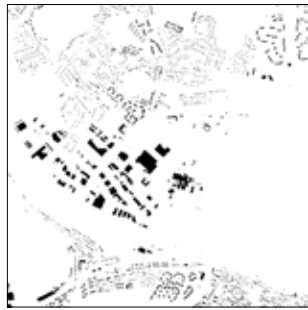
Lielahdi

Lielahden rakennuskanta on melko matalaa, Lentävänniemen suunnalla rakennuskorkeudet kasvavat 7-8 kerrokseen. Alueen korkein ja kaukomaisemassakin hyvin näkyvä maamerkki on Lielahden tehdas ja sen piippu.

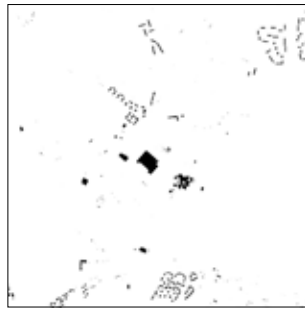
Aluekeskus sijaitsee ympäristöönsä nähden matalalla lahdenperän laaksossa. Rantasijainnin vuoksi se on kuitenkin erittäin hyvin näkyvissä kaukomaisemassa. Etelän puolella maisemaa rajaava Pispala-Epilä -harjujakso on merkittävä maisemallinen elementti.



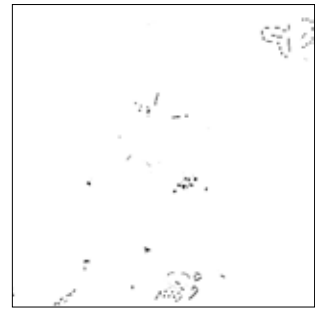
0 m (korkeus maanpinnasta)



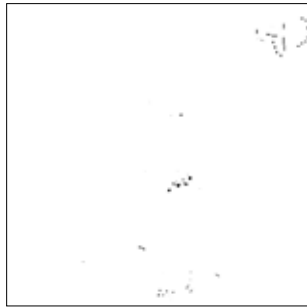
+ 5 m



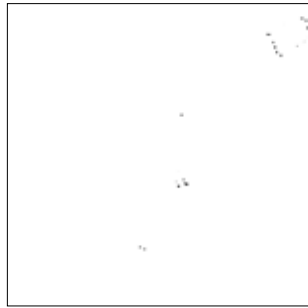
+10 m



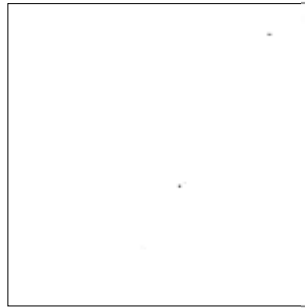
+15 m



+20 m



+25 m



+30 m



Kooste (tummin = korkein)

Leikkaus koilliseen

Leikkaus luoteeseen



+90 m (merenpinnasta)



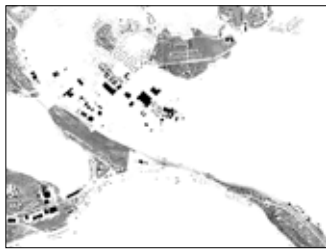
+95 m



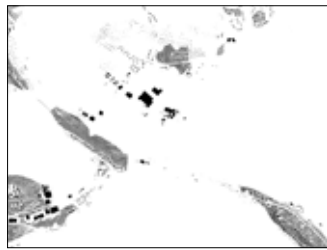
+100 m



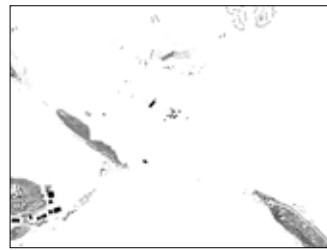
+105 m



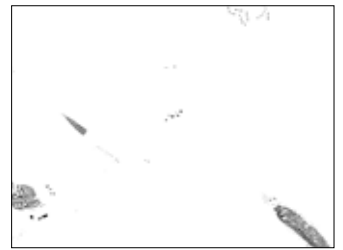
+110 m



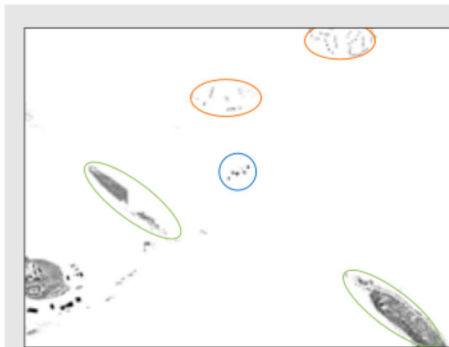
+115 m



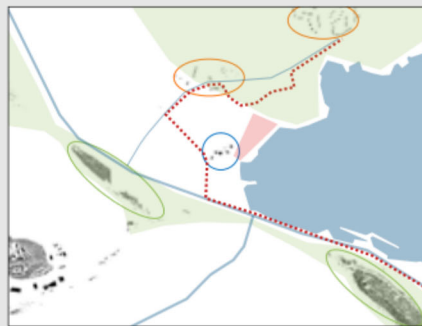
+120 m



+130 m



+125m



+125m

Lielahtien matalassa ja matalalla, melko lähellä Näsijärven korkeusasemaa, sijaitsevassa kaupunkimaisemassa merkittävin maisemallinen elementti on Pispalan - Epilän -harjujakso lounaassa. Maasto nousee myös koilliseen kohti Lentävänniemeä. Aluekeskus jää näiden väliseen matalaan laaksoon, jossa korkein maamerkki on maisemaa hallitseva tehdas ja sen piippu.

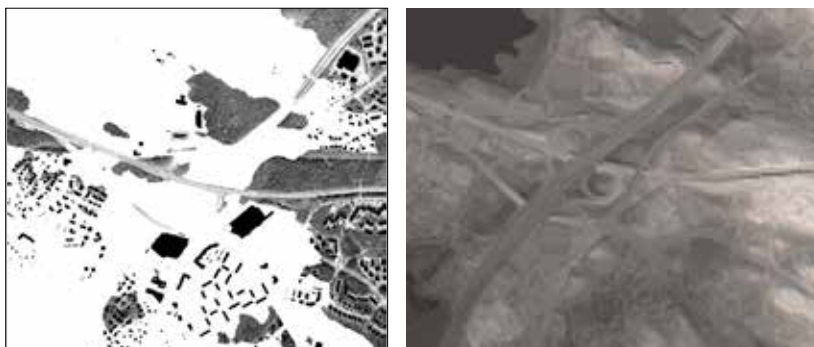


Leikkaus luoteeseen (kuva jatkuu edelliseltä sivulta)

Linnainmaa

Alueen yleisilme on melko matala; kerrostalovaltaisella aluekeskuksen alueella ei ole korkeita rakennuksia ja kerrostalotkin ovat yleensä enintään 6-kerroksisia.

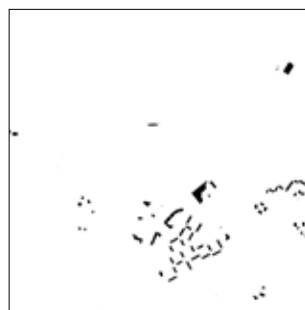
Korkeusvaihtelut ovat maastossa melko pieniä, alue nousee kohti koillista. Aluekeskus sijaitsee ympäristöönsä nähden melko matalalla ja tasaisella paikalla. Kaupan mainostornit ja valomainokset ovat nähtävissä kaukomaisemassa, mutta vain pienellä saapumissuunnan sektorilla kehätiellä.



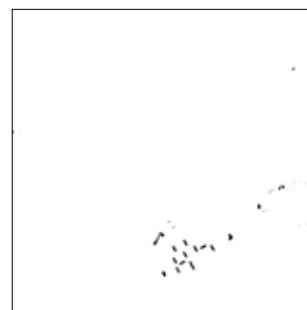
0 m (korkeus maanpinnasta)



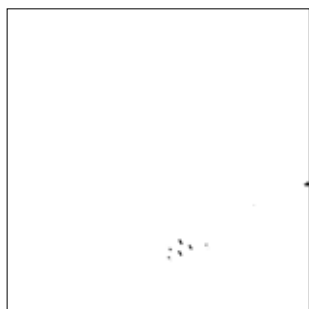
+ 5 m



+10 m



+15 m



+20 m



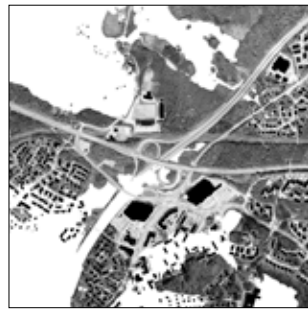
Leikkaus Lahdentieltä etelään



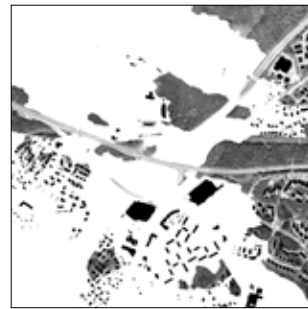
Leikkaus Kehätieltä / valtatie 9:ltä itään



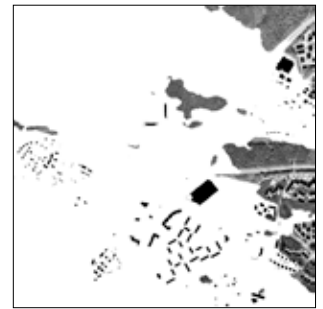
+100 m (merenpinnasta)



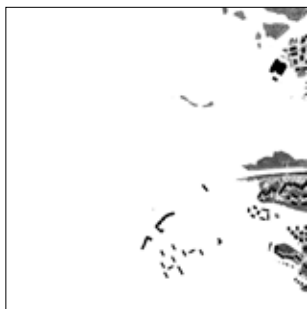
+105 m



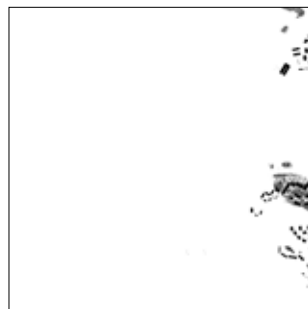
+110 m



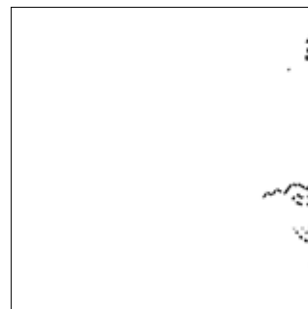
+115 m



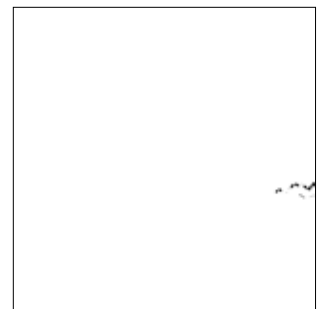
+120 m



+125 m



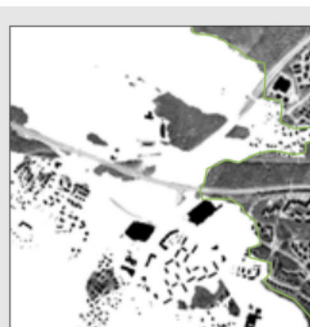
+130 m



+140 m



+105 m



+110 m



+120 m

Linnainmaan keskusta-alue sijaitsee melko tasaisella +105 korkeusasemalla, josta maasto nousee kohti koillista. Koilliseen ja metsäiseen maisemaan sijoittuvat asuinalueet ovat keskustan rakennusten ohella aluekeskuksen korkeimmat kohdat.

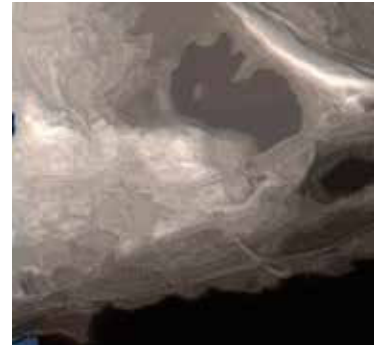
Leikkaus Lahdentieltä etelään (kuva jatkuu edelliseltä sivulta)

Leikkaus Kehätieltä / valtatie 9:ltä itään (kuva jatkuu edelliseltä sivulta)

Tesoma

Alueella on melko paljon 8 kerrosta korkeita rakennuksia. Korkeimmalle kohoaa vesitorni, joka itse rakennuksena ei ole kovin korkea, mutta sijaitsee luonnollisesti korkeimmalla kohdalla alueen keskellä.

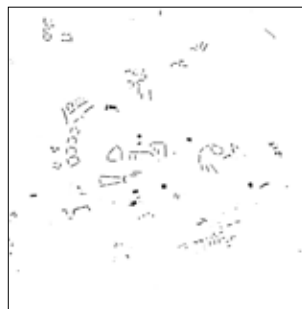
Tesoma sijaitsee ympäristöönsä nähden melko korkealla ja maastonmuodoltaan vaihtelevalla sijainnilla. Aluekeskus ei ole, eikä edes korkeimmat rakennuksetkaan, nähtävissä kaukomaisemassa. Metsälähiön runsas puusto peittää 8-kerroksisen rakennuskannan näkymisen.



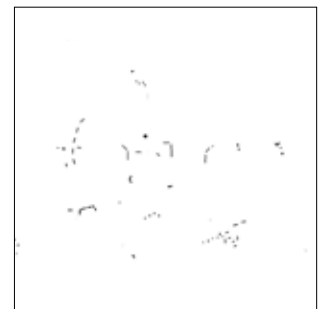
0 m (korkeus maanpinnasta)



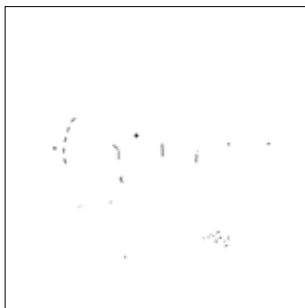
+ 5 m



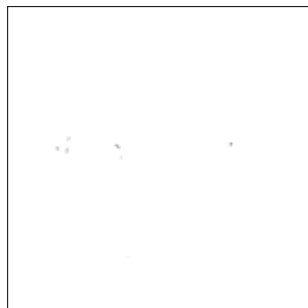
+10 m



+15 m



+20 m



+25 m



Leikkaus radalta pohjoiseen



Leikkaus itään



+100 m (merenpinnasta)



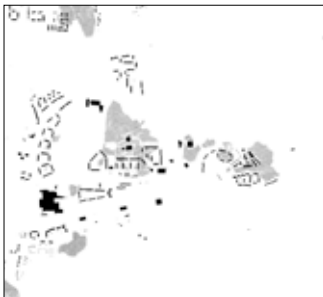
+110 m



+120 m



+130 m



+135 m



+140 m



+145 m



+155 m



+110-125 m



+130 m



+145 m

Tesoman alueen korkeus nousee luoteen suuntaan. Alueen sisällä kuitenkin korkeimmaksi kohdaksi nousevat mäen laet itä-länsisuunnassa. Myös korkeimmat rakennukset sijaitsevat niiden läheisyydessä.



Leikkaus radalta pohjoiseen (kuva jatkuu edelliseltä sivulta)



Leikkaus itään (kuva jatkuu edelliseltä sivulta)

3 Rakennus- ja korttelitypologiat

Modernin korkean rakentamisen perintö aluekeskuksissa – uudistumisen aika?

Korkean rakentamisen tarkastelukonteksti on useimmiten kaupunkikeskusta. Korkeita rakennuksia arvioidaan yleensä kaupunkikeskustan arvokasta ja koko kaupungin kannalta merkityksellistä kaupunkikuvaa ja siluettia vasten. Aluekeskusten merkitys, niin toiminnallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin, nähdään alisteisena ja vähemmän tärkeänä.

Historialliseen kaupunkikeskustaan verrattuna aluekeskukset tai muut vastaavat alakeskukset osoitetaan usein paikoiksi, joissa moderni korkea arkkitehtuuri voi helpommin toteutua. Alakeskuksethan ovat juuri modernin arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun tuotteita, joiden kaupunkirakenteessa tornimainen rakennustyyppi on tavanomainen, ja joissa vanhaa arvokasta rakennuskantaa on hyvin vähän tai ei ollenkaan¹.

Alue- ja alakeskusten historia kytkeytyy usein lähiörakentamisen ajan kaupunkikehitykseen. Monet kaupunkien alakeskukset ovat hajakeskitetyn lähiökaupungin solumaisia yksiköitä, jotka ovat rakennettu toisen maailmansodan jälkeen. Lähiöiden rakennustapa on modernin kaupunkisuunnittelun mukaisesti avoin kaupunkirakenne, jossa rakennukset – usein juuri korkeat tornitalot - sijaitsevat erillisinä puistomaisessa ja avoimessa kaupunkitilassa.

Aluekeskusten osalta keskeinen kysymys on, onko tätä rakennustapaa ja perinnettä syytä jatkaa – vai voiko korkea rakentaminen saada uuden oman tälle ajalle luontevamman ja ajanmukaisemman toteutustavan? Onko ”solitaire” tai ”tower in the park” aikansa elänyt rakennustypologia vai voiko se syntyä uudelleen ja uudistuneena?



¹ Ks. Edellä ”Aluekeskukset ja kulttuuriympäristön arvot” - vahvana poikkeuksena on Lielahdi.

Korkea rakentaminen aluekeskuksissa – slummeja vai luksusta?

Korkealla tornitalolla on kansainvälisessä kaupunkisuunnittelussa ollut pitkään huono maine². Ne on nähty epäonnistuneen kaupunkisuunnittelun tuotteena. Syynä on nähty niiden yksitoimitaisuus; asuminen on eristetty omiin yksikköihinsä erilleen monitoimitaisesta kaupunkirakenteesta. Niiden ympärille syntyvä kaupunkitila on parhaimmillaan vehreä ja puistomainen, mutta kuitenkin sosio-kulttuurisesti köyhä ja virikkeetön. Lisäksi tornitalot on usein koettu turvattomiksi asuinympäristöiksi ja sosiaalisten ongelmien paikoiksi. Osa suunnittelijoista näkee, ettei ihmisten pitäisi ylipäättään asua yli viisi kerrosta korkeissa asuintaloissa, jolloin yhteys maanpintaan ja katuelämään katkeaa ja osallistuminen yhteisiin katutasoon tapahtumiin vähenee³.

Vasta-argumenttina on todettu, että fyysisellä ympäristöllä ei ole suoraan suhdetta sen sosiaaliseen sisältöön⁴. Korkea rakentaminen ja tornitalo eivät siten automaattisesti tuota sosiaalisia ongelmia. Tornitalojen kansainvälisesti huono maine johtuukin enimmäkseen siitä, että ne ovat usein nopeasti rakennettuja, asuntopulaa helpottamaan laadittuja ratkaisuja - enimmäkseen vuokrataloja, joihin on kasautunut vähävaraista ja sosiaalisesti ongelmaita asukkaita. Rakennusten vaatimaton ja pelkistetty toteutus sekä heikko ylläpidon taso on entisestään korostanut näkökulmaa tornitalojen ankeudesta. Kansainvälisessä keskustelussa näkemys liittyy toisen maailmansodan jälkeiseen lähiörakentamisen aikakauteen ja sen kritiikkiin (Suomessa 1960-80-luku) – ja on siten tietyiltä osin vanhentunut.

Korkealla rakentamisella ja tornitalolla onkin myös toisenlainen historia, joka modernismin vastaisessa kaupunkisuunnittelun keskustelussa on ollut hyvin vähän esillä, ja joka 2000-luvulla korkean rakentamisen lisääntyessä on noussut uudelleen pinnalle. Korkeat rakennukset voivat olla myös laadukkaita ja asunnot korkealla muun kaupungin yläpuolella haluttuja, sillä niillä nähdään olevan tiettyä luksus-arvoa. Yllättäen korkea rakennus voidaan nähdä myös yhteisöllisenä ja turvallisenä; korkeilla rakennuksilla tai rakennusryhmällä voi olla aktiivisessa käytössä asukkaille suunnattuja yhteistiloja ja palveluja. Lisäksi rakennuksella on todennäköisesti oma tunnettu nimi, joka lisää

² Kansainvälisen modernin kaupunkisuunnittelun vastaisen keskustelun vaikuttajahahmo on Jane Jacobs, joka vastusti New Yorkin historiallisten kortteleiden purkamista ja tornitalojen rakentamista. Ks. esim. Jacobs (1961): *The Death and Life of Great American Cities*.

³ Ks. Esim. Jan Gehl (2010): *Cities for People*.

⁴ Fyysisen determinismin kritiikin esitti Hebert J. Gans, joka kritisoi Jane Jacobsin kirjoituksia 60-luvulla. Ks. Gans (1968): *Urban Vitality and the Fallacy of Physical Determinism*.

yhteenkuuluvuuden tunnetta asukkaiden keskuudessa.

Vaikka fyysisellä ympäristöllä on rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa sosiaaliseen sisältöön, rakennusten suunnittelulla pystytään mahdollistamaan tai rajoittamaan niiden toiminnallista monipuolisuutta. Korkeiden rakennusten, kuten rakennusten yleensä, tärkein osa on niiden maantasokerros, jossa liittyminen ympäristöön tapahtuu. Korkean rakennuksen maantasokerros voidaan suunnitella siten, että se mahdollistaa aktiivisen liittymisen ympäristöön sekä useiden eri toimintojen toteutumisen. Rakennusten välinen avoin tila, kadut ja pihat ovat myös

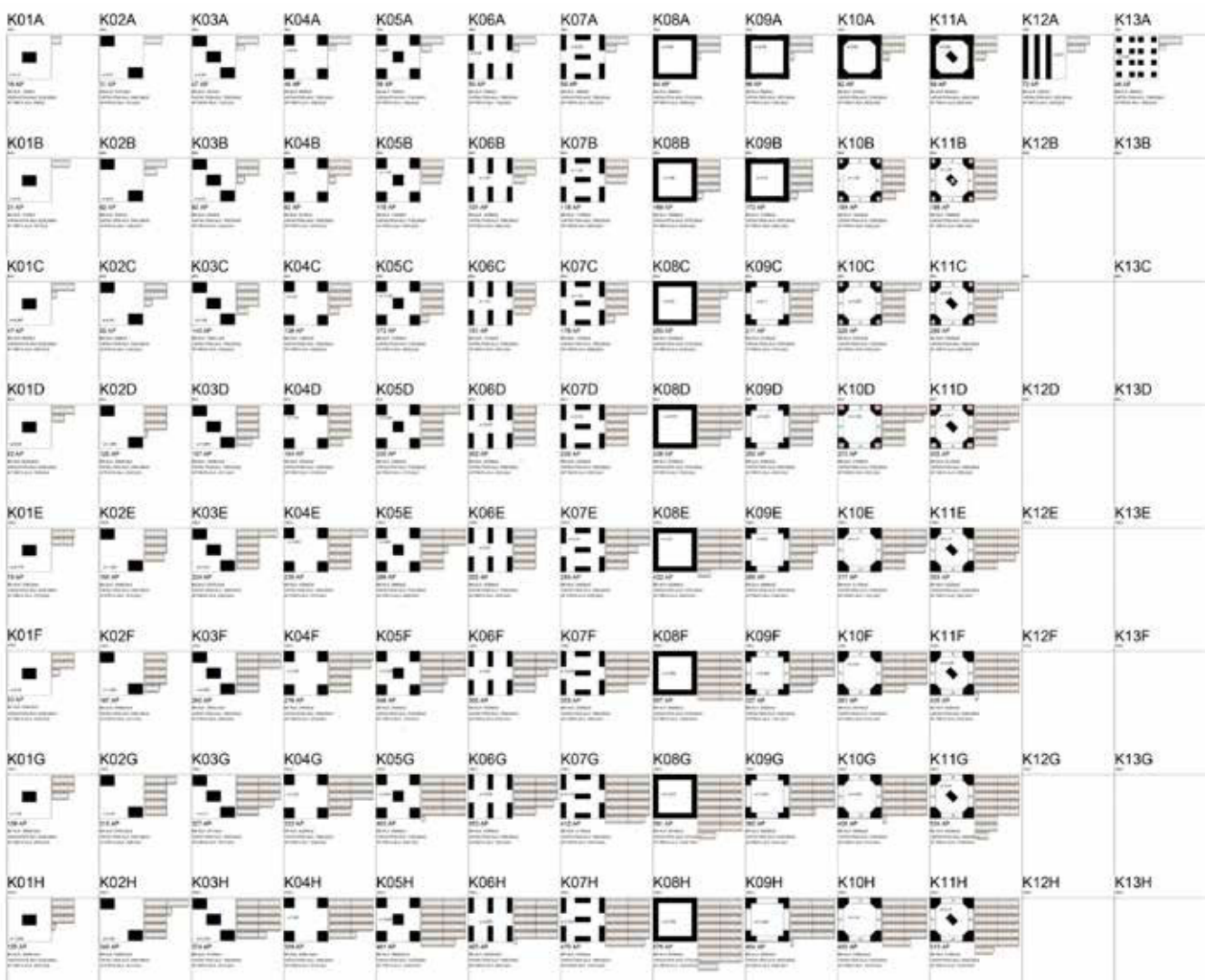
olennainen osa kokonaisuuden suunnittelua, joilla voidaan vaikuttaa asuin ympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen sekä monimuotoisen ja monitoimintaisen kaupunkielämän syntymiseen.

Myös uudet rakennustyytit, erilaiset hybridirakennukset sekä rakennus- ja korttelityyppien yhdistelmät, tuovat erilaisia toimintoja yhteen ja luovat uudenlaisia asuin ympäristöjä. Korkeaa rakentamista ei pidä siten tarkastella perinteisen lähiö-rakentamisen ja siihen liittyvien rakennustyyppien puitteissa, vaan se on kehittyvä ja monimuotoistuva rakentamisen tapa, jolla voi olla useita erilaisia sisältöjä ja toteutumismuotoja.

TEHOKKUUS RAKENNUS- JA KORTTELITYYPEISSÄ

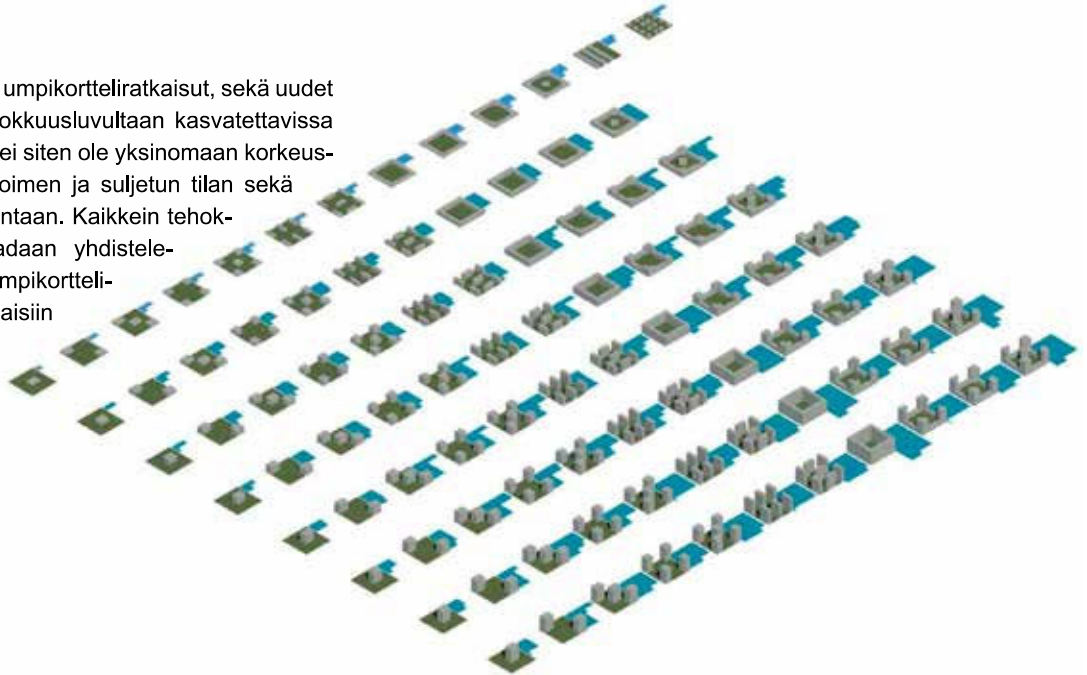
Käsitys korkeasta rakentamisesta on usein lähes synonyymi rakentamisen tehokkuudelle. Useampikerroksinen rakennus on tehokkaampi kuin saman maapinta-alan peittävä matalampi rakennus. Hyvin usein korkeisiin rakennuksiin liittyy kuitenkin myös vastaava vapaan tilan kasvattaminen niiden ympärillä. Tornimaiset rakennukset sijoitetaan perinteisesti suhteellisesti kau-

emmas muista rakennuksista, mm. niiden luoman varjostuksen takia. Siten korkeudessa voitettu tehokkuus hävitään lisäämällä suhteellista tontin pinta-alaa. Yksinäinen tornirakennus voikin yllättäen olla tehottomampi kuin huomattavasti matalampi umpikortteli saman kokoisella tonttipohjalla (ks. kaavio alla).



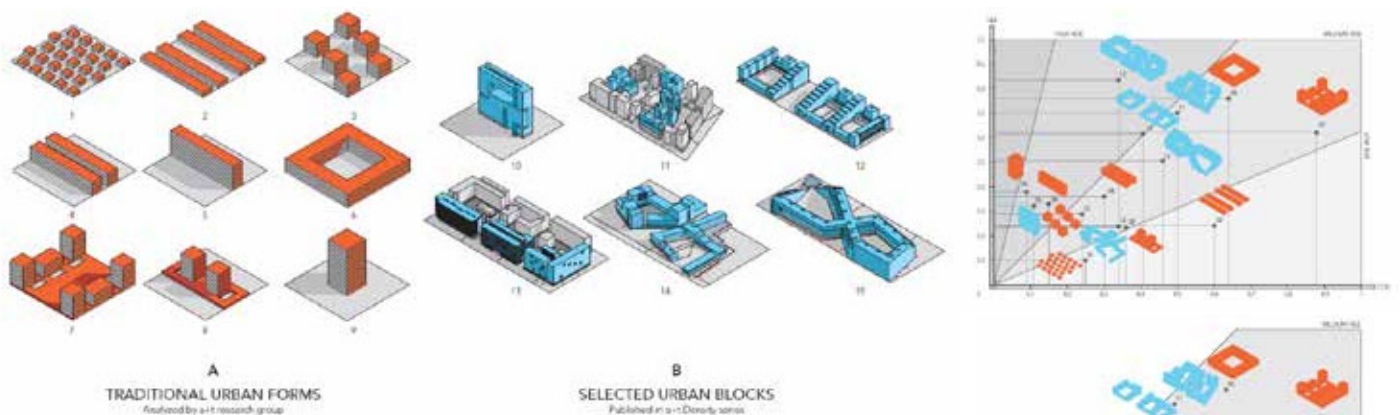
Mid-rise tehokkuus

Kaavioista näkee miten monet umpikortteliratkaisut, sekä uudet että perinteiset, ovat tonttitehokkuusluvultaan kasvatettavissa hyvinkin korkeiksi. Tehokkuus ei siten ole yksinomaan korkeuskysymys, vaan liittyy juuri avoimen ja suljetun tilan sekä yksityisen ja julkisen tilan hallintaan. Kaikkein tehokkaimmat kortteliratkaisut saadaan yhdistelmällä erilaisia medium-rise umpikortteliratkaisuja korkeampiin tornimaisiin rakennusosiin.



RAKENNUSTYYPPIEN UUDISTUMINEN

Tehokkuuspohdintojen lisäksi käynnissä on myös muiden rakennusten ja korttelien ominaisuuksien pohdinta ja uudistaminen. Kansainvälisessä arkkitehtuurissa on viime vuosikymmenen aikana varioitu perinteistä kerrostalokorttelia ennennäkemättömän paljon. Arkkitehtuuri heijastelee aikamme ihanteita: monimuotoisuutta ja moniarvoisuutta. Yksinkertaiset perinteiset rakennustyyppit ovat saaneet rinnalleen useita yksilöllisiä rakennustyyppijä, joissa varioidaan sekä rakennusten ulkomuodolla, kerrosluvuilla, sisä- ja ulkotilojen sekä yksityisen ja julkisen tilan välisillä keskinäisillä suhteilla ja toimintojen monipuolisuudella.



KUVAT: a+t -tutkimusryhmä on tutkinut perinteisiä ja uusia korttelitypologioita. Perinteisen tonttitehokkuuden (FAR) ja rakentamisen jalanjäljen (COV) lisäksi a+t on tarkastellut näiden keskinäistä suhdetta korkeusindexinä (HEI). Tämä suhdeluku (FAR/COV) on eräänlainen rakennusten keskimääräisen korkeuden mittari. Hyvät, tiivistä ja perinteistä kapunkirakennetta tukevat mallit löytyvät a+t:n mukaan HEI-asteikon keskiosasta, mid-rise-rakennustyypeistä.

ALUEKESKUSTEN IDENTITEETTI JA RAKENTAMISTAPA

Täydennysrakentaminen voi tyylikkäästi mukautua olemassa olevaan, mutta toisaalta jokainen täydennysrakentamishanke on samalla mahdollisuus luoda jotain uutta ja tunnistettavaa alueelle.



Liverpool micro-lofts, Iso-Britannia / Querkraft. Visiokuva, suunnitelma vuodelta 2008. www.querkraft.at/



Nantes urban regeneration, Ranska / LAN architecture. Visiokuva. www.lan-paris.com

Highrise ei välttämättä aina ole asuintornitalo, vaan erilaisten rakennustyyppien ja toimintojen yhdistelmä.



West 57th, Yhdysvallat, New York / BIG. Visiokuva, projektia rakennetaan parhaillaan. www.big.dk/#projects-w57



Hybrid Highrise, Georgia Tbilisi / Wandel Hofer Lorch & Hirsch. Valmistunut 2010. <http://www.competitiononline.com/en/projects/47342>

Mitä kaikkea voi tarkoittaa "Urban renewal" aluekeskuksissa? Kuinka paljon suomalainen lähiöarkkitehtuuri ja rakentaminen pystyvät uudistumaan ja uudistamaan?



Urban Renewal "Sta(ck)holm", Ruotsi, Tukholma, Marievik / SeArCH. Visiokuva, projekti käynnissä. www.search.nl/

Millainen voisi olla uusi tulkinta perinteisestä metsälähiöstä?



Vertical Forest, Itaia, Milano / Boeri Studio. Vasemmalla visiokuva ja oikealla rakennusvaiheesta. Valmistunut 2014.
<http://inhabitat.com/newly-released-photos-show-the-bosco-verticale-vertical-forest-nearing-completion-in-milan/>



De Citadel Almere, Alankomaat / Christian de Portzamparc. Rakennusvuosi 2006. <https://urbantimes.co/2012/09/pushing-the-boundaries-of-mixed-use-design/>
www.portzamparc.com/en/projects/de-citadel/

Tiivit ja monitoimintaiset keskukset voivat syntyä esimerkiksi yhdistelemällä eri korkuisia ja eri tyyppisiä rakennuksia (torni + umpikortteli). Katutaso pysyy mielenkiintoisena ja aktiivisena sijoittamalla siihen liiketiloja. Rakenteellinen pysäköinti on maan alla tai integroituna liikerakennuksiin.



CiBoGa Terrain, Alankomaat, Groningen / S333. Valmistunut 2003. www.mimoo.eu/projects/Netherlands/Groningen/Cibo-ga%20Terrain

4. Korkean rakentamisen periaatteet

Tässä selvityksessä on tuotettu korkeaa rakentamista ohjaavaa tietoa kolmella eri tasolla:

1. Kantakaupungin taso

- yleiset sijainnilliset periaatteet, sovellettavissa yleisesti korkean rakentamisen hankearvioinnissa
- (aluekartta ei mahdollinen tämän selvityksen puitteissa)

2. Aluekeskuksen taso

- aluekeskustason sijainnilliset ja muut korkeaa rakentamista koskevat periaatteet
- aluekeskuksien korkean rakentamisen aluekartat

3. Hanketaso

- korkean rakentamisen hankkeiden erityiskriteerit
- hankkeilta vaadittavat erityisselvitykset, suunnitelmat ja asiakirjat
- (täydennetään vuonna 2012 laadittua keskustan korkean rakentamisen hankekriteeristöä tarvittavilta osin)

Strategiset kriteerit

Hankekriteerit

Korkean rakentamisen periaatteet ja hankkeiden käsittelyprosessi

Aluekeskusten korkean rakentamisen periaatteet on laadittu olettaen samanlaiset hankkeiden käsittelyvaiheet kuin mitä on esitetty 'Korkean rakentamisen selvityksessä Tampereen keskusta-alueella' 2012. Hankeharkinnassa hankkeet arvioidaan

peilaten korkean rakentamisen *strategisiin kriteereihin*, jotka koskevat erityisesti hankkeiden sijaintia. Yksityiskohtaisemmat *hankekriteerit* ohjaavat hankkeiden käsittelyä tarkemmassa asemakaava- ja rakennuslupavaiheessa.



Korkean rakentamisen periaatteiden sijoittuminen hankkeiden käsittelyyn
(Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella 2012)

KANTAKAUPUNGIN TASO

- Yleiset sijainnilliset periaatteet, sovellettavissa yleisesti korkean rakentamisen hankearvioinnissa
- (aluekartta ei mahdollinen tämän selvityksen puitteissa)

Yleiset sijainnilliset periaatteet

= *Kriteerit, joita edellytetään korkean rakentamisen hankkeilta hankeharkintavaiheessa:*

- Sijainti joukkoliikenteen, erityisesti raideliikennereittien ja asemien läheisyydessä

- Sijainti aluekeskuksessa tai keskustamaisessa ympäristössä, jossa on jo ennestään monitoimintainen palvelukeskus tai hankkeella tuetaan keskuksen muodostumista
- Sijainti, joka parantaa kaupunkikuvan ja kaupunkirakenteen luettavuutta (tunnistettavuus ja suunnistettavuus –periaatteet) – esim. maamerkit pääväylien risteyskohtien läheisyydessä tai alue- ja palvelukeskuksissa
- Sijainti ympäristössä, jossa on jo olemassa olevaa korkeaa rakentamista (klusteriperiaate - edellyttää myös edellä mainittujen kriteerien toteutumista).

ALUEKESKUKSEN TASO

- aluekeskustason sijainnilliset ja muut korkeaa rakentamista koskevat periaatteet
- aluekeskusten korkean rakentamisen aluekartat

Aluekeskustason periaatteet

= *Kriteerit, joita edellytetään korkean rakentamisen hankkeilta hankeharkinta vaiheessa (täydentävät ja soveltavat 2012 laaditun korkean rakentamisen strategia kriteerejä)*

- Sijainti joukkoliikenteen, erityisesti raideliikennereittien ja asemien läheisyydessä
- Sijainti aluekeskuksen ydinalueella, joka on samalla keskuksen jalankulkuympäristö
- Sijainti saapumisalueella, joka helpottaa aluekeskuksen kaupunkirakenteen luettavuutta

- Sijainti vyöhykkeellä, jossa on jo korkeaa rakentamista
- Korkean rakentamisen hanke tukee ja parantaa aluekeskuksen kaupunkikuvaa (identiteetti, imago, luettavuus)
- Hanke tukee ja kehittää kaupunkirakennetta (toiminnallisuus, toimintojen saavutettavuus, synergiaedut)
- Hanke on tasapainoisessa suhteessa aluekeskuksen olemassa olevan rakentamisen kontekstiin (mittakaava, rakentamistapa) – tai parantaa kokonaisuutta
- Hankkeen suhde arvoalueisiin ja arvonäkymiin (rakennettu ympäristö, luonto ja maisema) on harkittu ja perusteltu
- Hanke tukee vihervetkon ja virkistysalueiden käytettävyyttä, eikä olennaisesti vähennä niiden määrää
- Hankkeen näkyvyys suurmaisemassa on harkittu ja perusteltu
- Hanke lisää jalankulkuympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta
- Hanke huomioi aluekeskuksen tuuliolosuhteet ja varjostamisen

ESITETTÄVÄT ASIAKIRJAT:

- hankkeen sijoittuminen fyysiseen ja toiminnalliseen kaupunkirakenteeseen analyysikarttoina
- hankkeen 3D-tarkastelu kaupunkimallissa ja valokuvaotukset
- hankkeen tarkastelu kaukomaisemassa ja päälähestymissuunnista, maisemavaikutuksen arviointi
- kirjallinen selvitys miten hanke tukee aluekeskusten strategia tavoitteita ja kaupunkikuvaan liittyviä imagoja identiteettiteki-
jöitä

ALUEKESKUSTEN KORKEAN RAKENTAMISEN ALUEKARTAT

- osoittavat korkean rakentamisen mahdolliset sijainnit suhteessa täydennysrakentamisen painopistealueisiin
- osoittavat mahdolliset erilaiset rakennuskorkeuden sijainnit (12-16 krs tai yli 16 krs)
- on laadittu edellä mainittujen aluekeskustason periaatteiden mukaisesti

KORKEAN RAKENTAMISEN HANKEKRITEERIT

Suositteluvia näkökulmia korkean rakentamisen hankekriteerien muodostamiseksi ja niiltä vaadittaviksi asiakirjoiksi asemakaava- ja rakennuslupavaiheessa ovat mm. seuraavat:

1. Suunnittelun ja arkkitehtonisen ratkaisun laatu

Suunnittelijoilta edellytetään erityisiä suunnitteluansioita sekä kokemusta korkean rakentamisen projekteista. Suunnitelmasta pyydetään kirjallinen kuvaus ja visualisointi miten ehdotus tuottaa lisäarvoa kaupunkikuvaan ja miten yksityiskohtaiset kortteli- ja rakennusratkaisut parantavat alueen elinvoimaa, toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä, mitä lisäarvoa korkea rakentaminen antaa siihen suunnitellulle toiminnalle.

2. Rakennuksen tai rakennusryhmän asema kaupunkikuvassa ja kaupungin siluettissa

Suunnitelmasta tuotetaan kaupunkikuvalliseen arviointiin 3D-visualisoinnit sekä kaukonäkymistä että lähinäkymistä alueen sisällä. Suunnitelmasta tuotetaan alueleikkaus, jossa esitetään mitkä ovat rakennuksien korkeusasemat suhteessa aluekeskuksen tärkeisiin korkeusasemiin (mm. korkeat maastokohteet, muut alueen korkeat rakennukset ja rakennelmat). Esitetään miten rakennus liittyy korkeuksiltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan lähiympäristöön, 3D-kaupunkimalli suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä.

3. Rakennuksen merkitys paikallisessa toimintaympäristössä

Suunnitelmasta esitetään mitä toiminnallista lisää rakennus tuottaa lähiympäristöön; mikä on rakennuksen toiminta/toiminnot, lisäävätkö rakennuksen toiminnot alueen elinvoimaisuutta ja monipuolisuutta.

4. Rakennuksen julkiset tilat ja jalankulkuympäristö

Suunnitelmasta esitetään mitä kaikille kaupunkilaisille avoimia yhteisiä tiloja rakennuksissa on maantasossa ja ylemmissä näköalakerroksissa. Sijainnista riippuen julkista tai kaupallista tilaa maantasossa pyritään varaamaan 50-70%. Suunnitelmasta esitetään miten rakennuksen maantasokerros liittyy laadukkaasti ja viihtyisyyttä lisäävästi lähiympäristöön. Pyritään mahdollisimman avoimeen maantasokerroksen julkisivuun.

5. Rakennuksen ulko-oleskelualueet

Erityisesti asuinrakennusten osalta pihajärjestelyjen esittäminen sekä mahdolliset viherkattoratkaisut, kattopihat ja pihaparvekkeet

6. Rakennuksen liikennejärjestelyt

Esitetään yhteydet miten rakennus liittyy eri liikennejärjestelmiin; miten kevyen liikenteen reitistöt liittyvät hankkeeseen ja mitkä ovat yhteydet joukkoliikenteen asemille sekä miten hankkeessa edistetään yksityisautoilun liikennemäärien vähentämistä. Esitetään pysäköintiratkaisu ja sen liittyminen jalankulkuympäristöön. Pysäköinti sijoitetaan rakenteelliseen pysäköintiin (kaikilla aluekeskuksilla sama pysäköintinormiluokka). Esitetään liikennemäärien lisääntyminen alueella ja vaikutukset liikenneverkkoon.

7. Rakennuksen kestävän kehityksen ympäristölliset ratkaisut

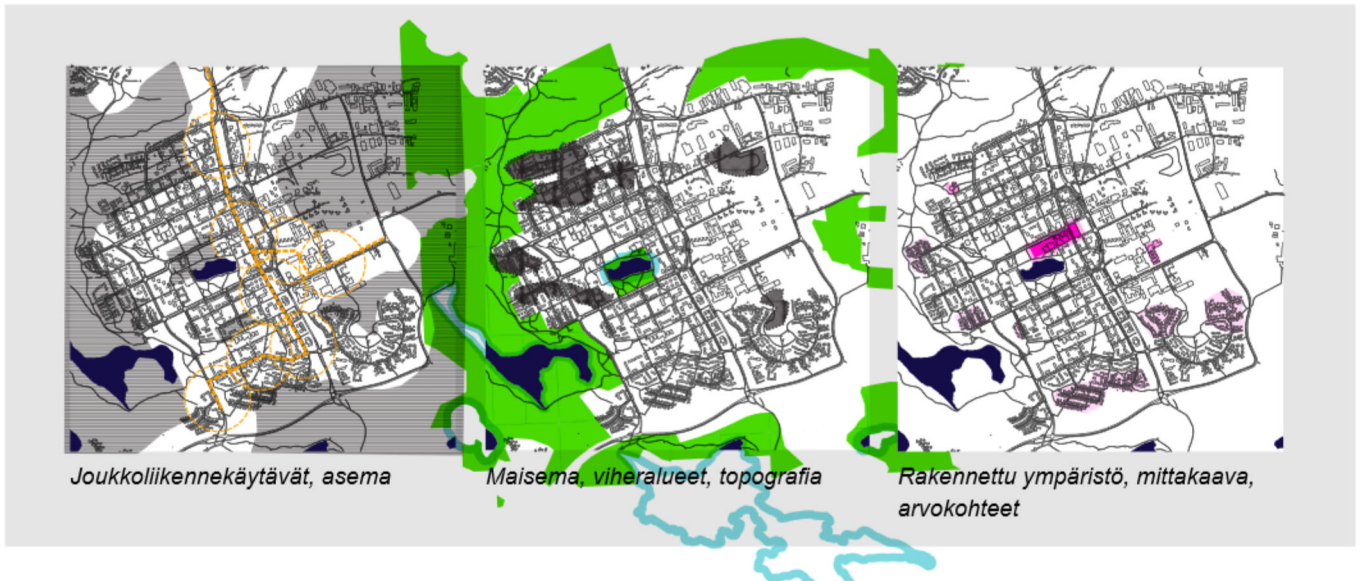
Esitetään miten on järjestetty rakennuksen energiakysymykset, jätteenkäsittely, rakennustapa sekä muut ekotehokkuuteen vaikuttavat tekijät.

8. Rakennuksen lähiympäristön pienilmaston hallinta

Esitetään tuuliolosuhteiden, heijastavien pintojen ja rakennuksen varjostuksen tarkastelut ja niiden hallinta. Lisäksi hankkeilta vaaditaan muut asemakaavaprosessin ja hankkeen sijainnin edellyttämät selvitykset ja arvioinnit. Hankekriteereistö seuraa pääsääntöisesti keskusta-alueelle vuonna 2012 laadittua kriteeristöä.

ALUEKARTAT JA SUOSITUKSET

Seuraavissa kartoissa on koottu yhteen joitakin tärkeimpiä aluekeskusten ominaisuuksia, jotka liittyvät korkean rakentamisen sijaintiperiaatteisiin.



Joukkoliikennekäytävät, asema

Maisema, viheralueet, topografia

Rakennettu ympäristö, mittakaava, arvokohteet

Menetelmä on poissulkeva, sillä kartoitetaan alueita, joilla korkea rakentaminen ei ole ensisijaisesti suositeltavaa. Ensin erillisissä teemallisissa kartoissa on esitetty eräitä samaan aihepiiriin kuuluvia asioita, joka lopuksi on yhdistetty yhdeksi kokoavaksi kartaksi. Se toimii eräänlaisena tarkastuskaaviona korkean rakentamisen suosituksia laadittaessa sekä mahdollisesti myös jatkossa yksittäisiä hankkeita arvioitaessa.

Vastapainona tälle poissulkevalle menetelmälle tässä selvitystyössä ohjausryhmä on käynyt myös keskusteluja korkean rakentamisen erilaisista sijaintistrategioista aluekeskuksissa. Keskusteluissa apuvälineenä käytettiin luonnosmaisia suunnitelmia, joilla testattiin sijaintistrategioiden toimivuutta.

Joukkoliikennekäytävät, asema

Kartassa on rajattu vyöhyke 200 m etäisyydellä joukkoliikennekäytävistä sekä suunnitellun kaupunkiraitiotien tai paikallisjunan asemista. Eri joukkoliikenteen kulkumuodoille esitetään usein erilaisia kävelyetäisyyksiä. Korkean rakentamisen lyhyellä 200 metrin etäisyydellä on haluttu painottaa läheistä sijoittumista joukkoliikenteen käytävän varten.

Maisema, viheralueet, topografia

Kartassa on osoitettu maisemalliset arvoalueet, viher- ja virkistysalueet, topografisesti poikkeavat alueet sekä rantavyöhykkeet, joille korkea rakentamista ei ensisijaisesti suositella.

Rakennettu ympäristö, mittakaava, arvokohteet

Kartassa on osoitettu rakennetun ympäristön arvokohteet (mm. RKY-alueet¹, suojelukohteet sekä asuinalueiden arvottamisen "punaiset kohteet") sekä matalat yhtenäiset pientalovaltaiset asuinalueet, joille korkea rakentamista ei ensisijaisesti suositella.

¹ Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)

HERVANTA



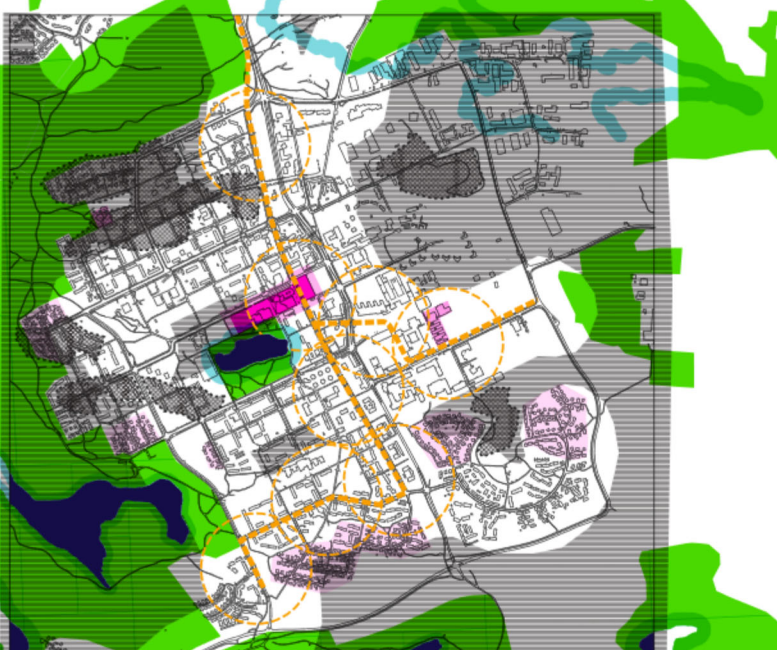
Joukkoliikennekäytävät, asema



Maisema, viheralueet, topografia



Rakennettu ympäristö, mittakaava, arvokohteet



Yhteenveto

Hervannan korkean rakentamisen alue = yli 16 krs. Aluerajaus on ohjeellinen ja osoittaa korkean rakentamisen ydinalueen. Korkea rakentaminen on mahdollista mikäli hanke täyttää korkealle rakentamiselle asetetut erityiskriteerit.

Korkea täydennysrakentaminen (enintään 16 kerrosta) on mahdollista kaikilla kerrostalovaltaisilla alueilla Hervannassa.



Hervanta on aluekeskuksista suurin (asukkaita n. 23 000 1,5 km:n säteellä alueen keskuksesta) ja perinteisesti korkean asuinrakentamisen aluetta. Hervannassa on useita erilaisia mahdollisia täydennysrakentamisalueita ja –strategioita – sekä valtavyöhyksen akselin varrella että eri osissa asuinalueiden sisällä.

SUOSITUS: Ohjausryhmä näkee, että maltillisempaa korkeata rakentamista (12-16-krs) voi Hervannassa kerrostalovaltaisilla alueilla toteuttaa ilman erityisrajoituksia. Siten Hervannan korkean rakentamisen aluerajaus koskeekin erityisesti yli 16-kerroksisia rakennuksia.

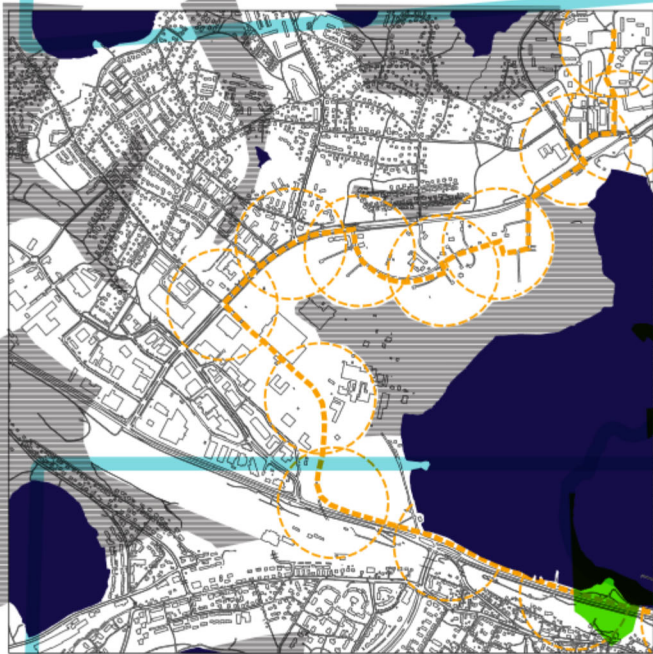
Korkealla rakentamisella tulee tukea asutuksen vahvistumista suunnitteilla olevan raitiotielinjauksen pysäkkien jalankulkuetäisyydellä. Tämän Valtavyöhyksen suuntaisen rajauksen lisäksi korkeaa rakentamista suositellaan erityisesti Hervannan keskus-

tan alueelle, osoittamaan aluekeskuksen keskustan sijaintia. Kuitenkin rakennusten yksityiskohtaisemmassa sijoittamisessa tulee huomioida Hervantakeskuksen valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja sen matala mittakaava. Nykyinen korkea rakentaminen alueen pohjoisreunassa sopii hyvin alueen sisääntulon maamerkinä.

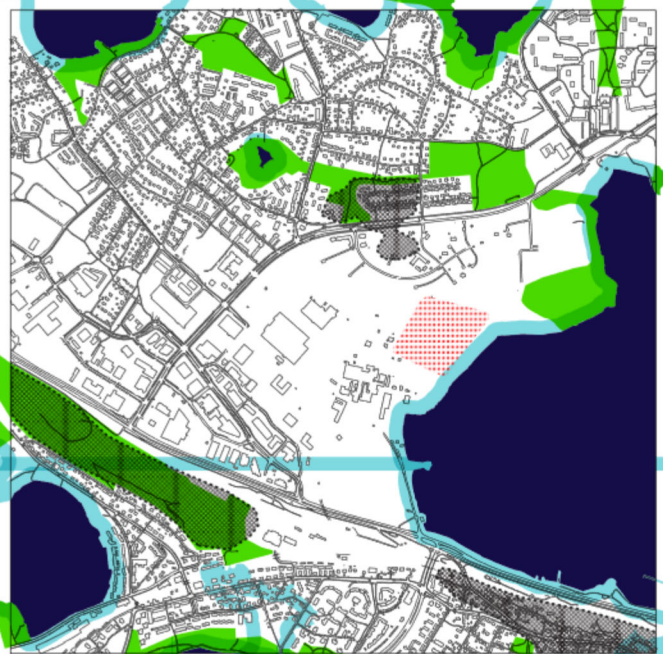
Aikaperspektiivi: toteutuksia asemakaavojen kautta, 5-10 v.

Kehittämisteemoja: raitiotie-akselin tehokas täydennysrakentaminen, korkean rakentamisen uusi ajallinen kerrostuma, keskustaa korostava uusi maamerkki, monikulttuurisuus ja moniarvoisuus, uusi teknologia – uusi rakentamistapa.

LIELAHTI



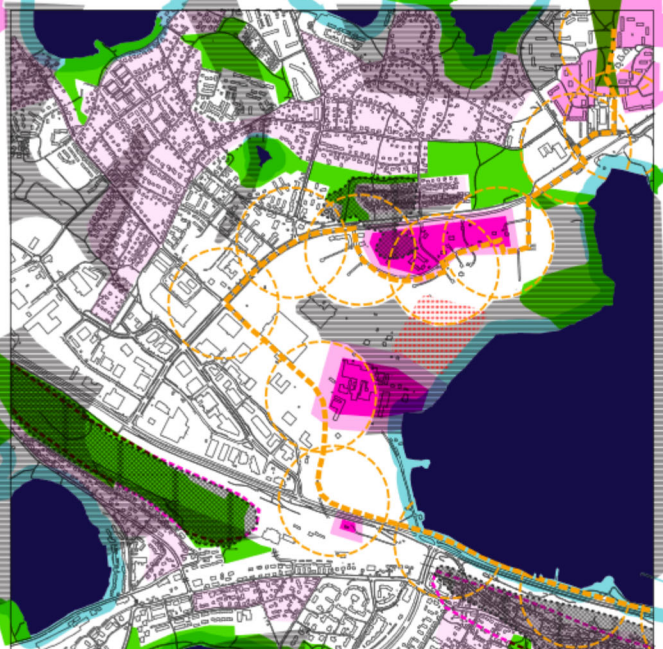
Joukkoliikennekäytävät, asema



Maisema, viheralueet, topografia



Rakennettu ympäristö, mittakaava, arvokohteet



Yhteenveto

Lielahden korkean rakentamisen alue
= enintään 24 kerrosta

Aluerajaus on ohjeellinen ja osoittaa korkean rakentamisen ydinalueen. Korkea rakentaminen on mahdollista mikäli hanke täyttää korkealle rakentamiselle asetetut erityiskriteerit.



Lielahden aluekeskuksena melko pieni asukasluvulla mitattuna (asukkaita n. 8 000 1,5 km:n säteellä alueen keskuksesta), mutta alueella on erittäin merkittävä muutospotentiaali. Aluekeskus tulee todennäköisesti uudistumaan tehdasalueen ja ranta-alueen käyttöönoton ansiosta. Myös alueen vanhemman varastomaisen liikerakentamisen voidaan ajatella uudistuvan tulevina vuosina.

SUOSITUS: Lielahden alueen osalta muutosmahdollisuudet ovat huomattavat ja tarkkoja suosituksia korkean rakentamisen sijainnista voidaan antaa vasta suunnittelun etenemisen jälkeen. Merkittäviä korkean rakentamisen sijainteihin vaikuttavia asioita ovat raitiotien linjaus sekä aluekeskuksen laajuus ja kaupunkirakenne. Alueen keskustatoiminnot ovat tällä hetkellä yleiskaavassa osoitettu Lielahdenkadun varteen, mutta tehdas- ja ranta-alueiden uusiokäyttö saattaa siirtää painopistettä kaakon suuntaan. Alueen keskustaa tulisikin tarkastella pidempänä kantakaupunkimaisena jaksena rannasta Lielahdenkadulle.

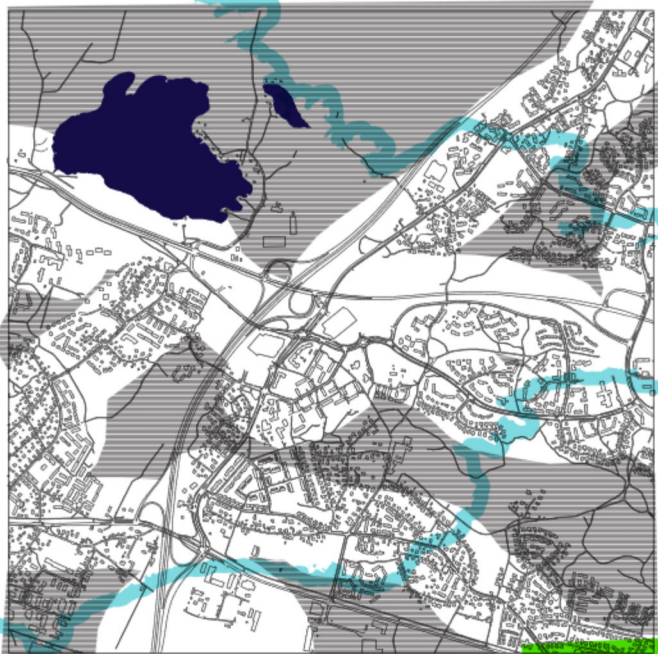
Monet eri näkökulmat tukevat korkea rakentamisen suosi-

teltavaa sijoittamista Vaitinaron risteuksen ja tehdasalueen välimaastoon. Alue mm. sijoittuu etelässä kulkevan harjujakson korkeiden kohtien ja Lielahden tehtaan välimaastoon, jolloin ei suoraan sijoitu kilpailemaan näiden arvokkaiden maamerkkien ja maisemien kanssa. Sijoittuminen tien ja rataverkon risteyksessä myös lisää tärkeän kaupunkirakenteellisen kohdan tunnistettavuutta kaupunkiin saavuttaessa. Korkea rakentaminen voi yksittäisissä kohdissa olla muita aluekeskuksia korkeampaa (yli 16 krs).

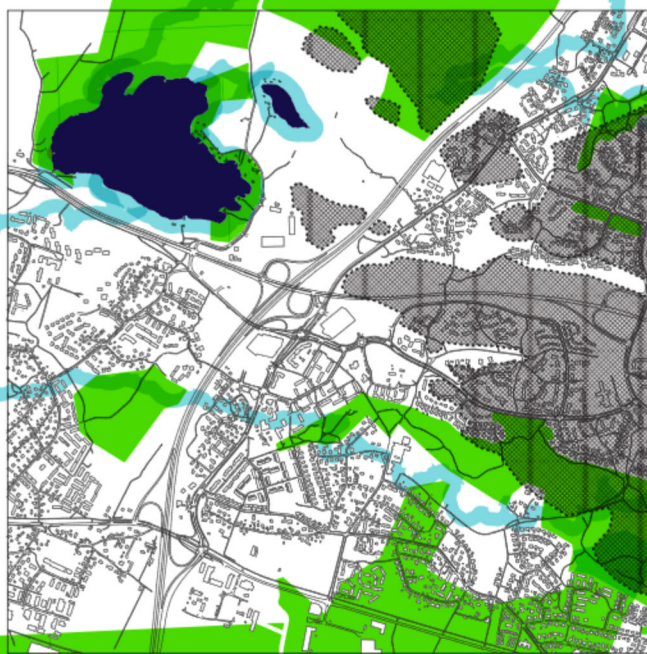
Aikaperspektiivi: vaatii yleissuunnitelman, jonka perusteella yleiskaava ja asemakaavoitus, eri pituisia aikaperspektiivejä 5-20v.

Kehittämisteemoja: aluekeskuksen painopisteen sijoittaminen (tehdas-aluekeskus –akseli); raitiotien asemien tehokas täydennysrakentaminen; rantarakentaminen; tehtaan, järven ja harjujen vahvat maamerkit; tehdasalueen uusiokäyttö; valtateiden risteys ja paikallisjuna-asema.

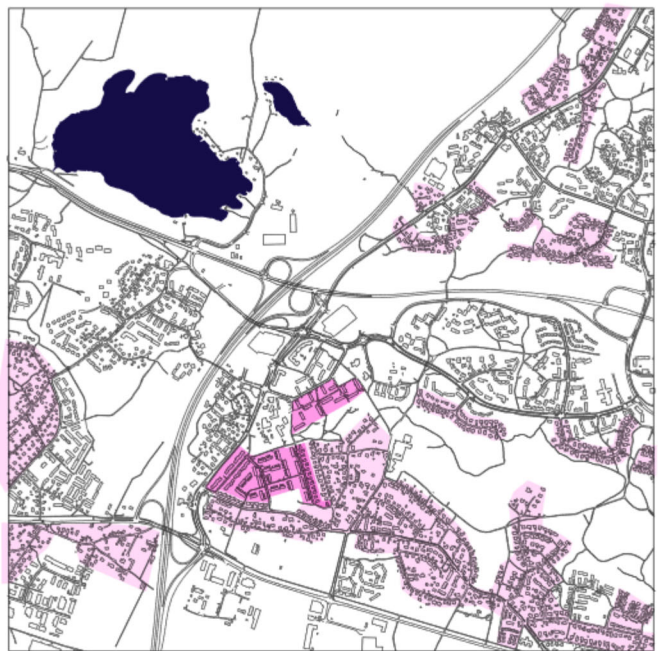
LINNAINMAA



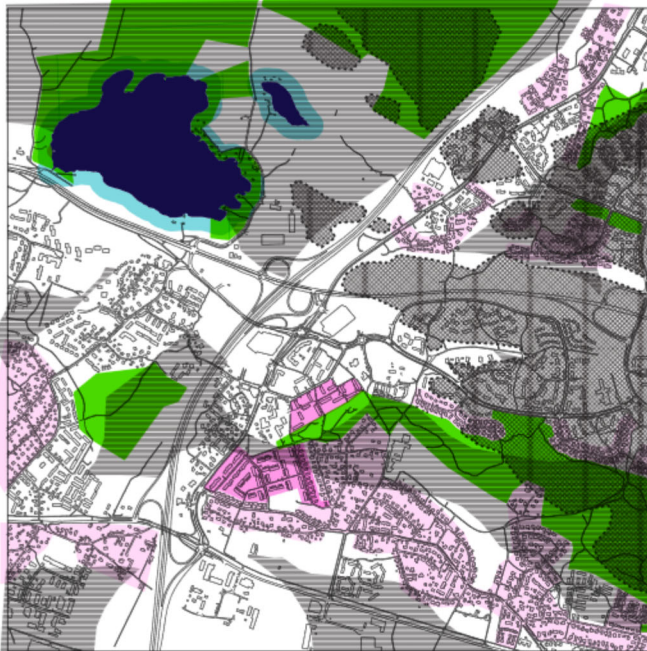
Joukkoliikennekäytävät, asema



Maisema, viheralueet, topografia



Rakennettu ympäristö, mittakaava, arvokohteet



Yhteenveto

Linnainmaan korkean rakentamisen alue
= enintään 16 kerrosta

Aluerajaus on ohjeellinen ja osoittaa korkean rakentamisen ydinalueen. Korkea rakentaminen on mahdollista mikäli hanke täyttää korkealle rakentamiselle asetetut erityiskriteerit.



Linnainmaan aluekeskus on keskustaltaan pieni, mutta sillä on laaja vaikutuspiiri kaupungin itä- ja koillisuunnassa (n. 11 000 asukasta 1,5 km:n säteellä alueen keskuksesta). Aluekeskuksen keskustan täydennysrakentaminen on merkittävin haaste alueen tulevassa kehittämisessä.

SUOSITUS: Linnainmaan keskusta muodostuu nykyisin kahden kaupan suuryksikön varaan. Muut keskustapalvelun tontit sijaitsevat kahtiajakautuneesti näiden etelä- ja itäpuolella. Keskustan yhteen nivomiseksi alueelle on ohjelmoitu laadittavaksi yleissuunnitelma, jossa keskustan täydennysrakentamisen mahdollisuudet arvioidaan tarkemmin.

Korkea rakentaminen tulee sijoittaa aluekeskuksen ydinalueelle, jolla tuetaan keskustan muodostumista sekä tunnis-

tettavuutta kaupunkirakenteessa. Mahdollisia sijainteja ovat kaikki keskustakorttelit sekä pääväylien risteysten seutu, myös mahdollisen kehätien päälle sijoittuvan kansirakentamisen yhteydessä. Koska Linnainmaan rakennuskorkeudet ovat melko matalat ja keskustan mittakaava yleisesti melko pieni, myös korkea rakentaminen tulisi olla alueella melko maltillista, maksimissaan 12-16-kerroksista.

Aikaperspektiivi: useita vaiheita, 5-20v.

1. lyhyt aikatahtain: keskustan ja pääkadun vahvistaminen
2. vaihe: keskustan laajentaminen asuinalueiden suuntaan

Kehittämisteemoja: tiivis ja urbaani, selkeämmin muodostettu keskusta, josta hyvät yhteydet kaupunkikeskustan palveluihin ja laajoille virkistysalueille.

TESOMA



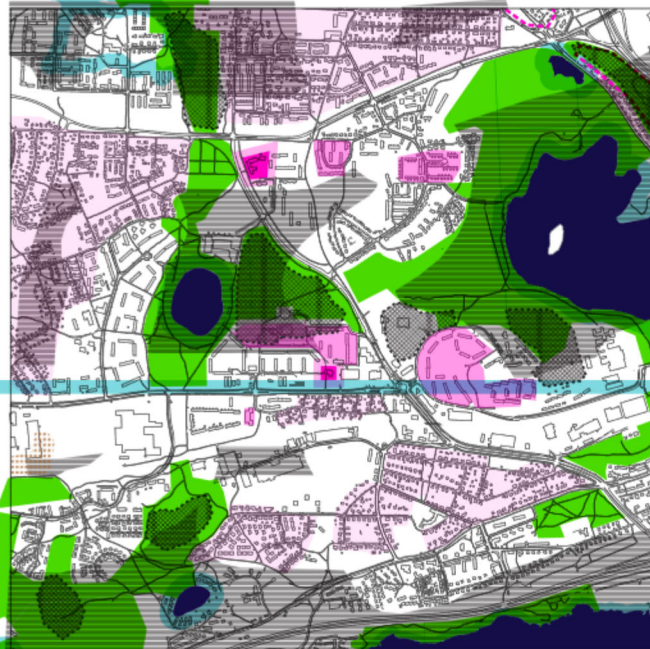
Joukkoliikennekäytävät, asema



Maisema, viheralueet, topografia



Rakennettu ympäristö, mittakaava, arvokohteet



Yhteenveto

Tesoman korkean rakentamisen alue
= enintään 16 kerrosta

Aluerajaus on ohjeellinen ja osoittaa korkean rakentamisen ydinalueen. Korkea rakentaminen on mahdollista mikäli hanke täyttää korkealle rakentamiselle asetetut erityiskriteerit.



Tesoma on melko kookas asutuskeskittymä (asukkaita n. 14 000 1,5 km:n säteellä alueen keskuksesta). Vaikka se sijaitsee usean läntisen asuinalueen keskellä, se ei ole yhtä keskeisesti pääteiden varrella, kuin esimerkiksi Lielahden alue. Tämän vuoksi Tesoman merkitystä aluekeskuksena läntisellä alueella on eri tavoin vahvistettava mm. kaavoituksen keinoin.

SUOSITUKSET: Tesoman korkean rakentamisen suositukset sijoittuvat suunnitteluvaiheeseen, jossa samanaikaisesti yleissuunnitelman keinoin pohditaan yksittäisten rakennusten sijoittamista ja korkeuksia melko pienellä alueella aluekeskuksen keskustassa.

Ohjausryhmä näkee, että korkeat rakennukset (12-16 krs) ovat mahdollisia nykyisen liikekeskuksen sekä rautatien mahdollisen asemaseudun välisellä alueella. Tarkempi sijainti ja korkeudet voidaan osoittaa yleissuunnitelmassa.

Keskusta-alueen tuntumassa on suuriakin korkeusvaihteluita, ja esimerkiksi vesitornin suunnalla alle 12-kerroksisilla rakennuksilla päästään lähes samaan korkeuteen kuin rautatien läheisyydessä. Molemmissa paikoissa rakennuksilla on mahdollista nousta puiden latvojen yläpuolelle, joka toisi tämän läntisen alueen rakennukset selvästi näkyviin kaukomaisemassa – ja päinvastoin: korkeasta rakennuksesta avautuu uusia näköaloja maisemaan. Länsi-Tampereen asuinalueilla ei ole julkista näköalapaikkaa, joten tämä mahdollisuus kannattaa ottaa huomioon hankkeiden suunnittelussa.

Aikaprospektiivi: melko lyhyt, toteutuksia yleissuunnitelman ja asemakaavojen jälkeen, 2-10 v.

Kehittämisteemoja: alueen imagon kohotus ja keskuksen vahvistaminen, paikallisjuna-asema, metsälähiön identiteetin uudistaminen, julkisen näköalapaikan tarjoaminen.

Lähteet

a+t research group: why density? Debunking the myth of the cubic watermelon. a+t Density series. a+t architecture publishers

Arkkitehti-lehti 4/2012

CTBUH - Council on Tall Buildings and Urban Habitat (2014): Year in Review: Tall Trends of 2013. www.ctbuh.org

Dealing with the Growth, Tall buildings in London. www.newlondonarchitecture.org

Gans, Hebert J. (1968): Urban Vitality and the Fallacy of Physical Determinism.

Gehl, Jan (2010): Cities for People.

Jacobs, Jane (1961): The Death and Life of Great American Cities.

Korkea rakentaminen Helsingin esikaupunkialueilla, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:19

Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella, Tampereen strategisen osayleiskaavan selvityksiä. Tampereen kaupunki 2012.

Koski, Katriina (2014): Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi. Ehdotus valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013–14. Ely-keskus 48/2014

Lehtovuori, Panu: "Tornirakentamisen monimuotoisuus edellyttää useita suunnittelijoita". Rakennuslehti 23.5.2014.

Pirkanmaan 1. maakuntakaava 2007, liiteosa kartta 10

Tampereen kaupunkistrategia 2025 "Yhteinen Tampere – näköalojenkaupunki", 19.8.2013

Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvitys (2008). Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, Julkaisuja 1. Toteutus: Suunnittelupalvelut / Selvitykset ja arvioinnit. Esa Print Oy, Tampere

KUVALÄHTEET

s. 6: Yli 200 m korkeiden rakennusten lukumäärän kasvu. www.ctbuh.or; Karlavagnstornet, Skidmore, Owings & Merrill, Serneke Group, Göteborg 2014.

s.7: Solo Sokos Hotel Torne Tampere, Arkkitehtuuritoimisto Sep-po Valjus Oy, www.sokoshotels.fi; Espantorni, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Heiskanen Oy, www.toas.fi

s. 8: Kalasatama, REDI, Helin & Co, SRV, www.redi.fi; Keilaniemien tornitalot, Arkkitehtitoimisto SARC, SRV, www.srv.fi; Maa-ilmanpylväs, Äijälänranta, JKMM Arkkitehdit, YIT, www.asuntomessut.fi; As Oy Linnainmaankulma, Sigge Arkkitehdit, Hartela, www.hartela.fi

s. 10: Pirkkalan keskusta, <http://www.pirkkala.fi/?x3557457=4362763> (luettu 4.2.2014); As Oy Pirkkalan Zirkoni, Insinööritoimisto Jorma Jääskeläinen Oy <http://www.jjoy.fi/index.php?p=36> (luettu 4.2.2014)

s.11: Korkea rakentaminen Helsingin esikaupunkialueilla KSV 2014:19; Itäkeskuksen maamerkki, http://fi.wikipedia.org/wiki/It%C3%A4keskuksen_maamerkki (luettu 4.2.2014); Cirrus, http://www.vuonet.fi/kaupunkipolut/Kartano-Aurinkolahti/30_Kartano-Aurinkolahti.html (luettu 4.2.2014); Pitäjänmäen tornitalo http://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Pit%C3%A4j%C3%A4nm%C3%A4ki_Tower?uselang=fi#mediaviewer/File:Sys_Open_Tower11.JPG (luettu 4.2.2014)

s. 12: Tampereen kaupunkiseudun keskusverkko, kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

s. 13: Kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

s. 16: Tesoman keskeisten osien asemakaavat vuosilta 1961-62 (Asemakaavayhdistelmä), Aaro Alapeuso; Aarno Ruusuvuoren kilpailutyö-suunnitelma vuodelta 1968.

s.17: Linnainmaan pohjoinen ja eteläisen osan asemakaavat vuodelta 1976, laatinut Pekka Ilveskoski; Lielahden kartta 2006; Lielahden osayleiskaava 2006.

s.19: Hervannan keskusakselin puisto ja palvelukeskus: kuvaaja Jari Heiskanen, Lielahden kartano: kuvaaja Juha Laaksoharju, Lielahden rautatieasema: kuvaaja Mika Vähä-Lassila, Niemen kartanon navetta: kuvaaja Juha Laaksoharju

s. 23: Maisemarakenne ja näkyvyysvyöhykkeet, Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella, Liite 1; Yleisimpien puulajien mittoja, RT 89-11001 Piha-alueiden kasvillisuustyöt 2010

s.34: maps.bing.com

s. 36: a+t research group: why density? Debunking the myth of the cubic watermelon. a+t Density series. a+t architecture publishers

s. 37: Liverpool micro-lofts / Querkraft <http://www.querkraft.at/?story=949&details=1> (luettu 4.2.2015); Nantes urban regeneration / LAN architecture <http://www.lan-paris.com/projects/index/id/73> (luettu 4.2.2015); West 57th, New York / BIG <http://www.big.dk/#projects-w57> (luettu 4.2.2015); Hybrid Highrise, Tbilisi / Wandel Hoefer Lorch & Hirsch <http://www.competitionline.com/en/projects/47342> (luettu 4.2.2015)

s.38: Urban Renewal, Marievik Stockholm / SeArCH. <http://www.search.nl/#!content/stockholm> (luettu 4.2.2015)

s.39: Vertical Forest / Boeri Studio. <http://architect.com/news/article/99840077/boeri-studio-s-bosco-verticale-in-milan-makes-the-forest-tower-fantasy-a-reality> (luettu 4.2.2015); De Citadel Almere / Christian de Portzamparc <https://urbantimes.co/2012/09/pushing-the-boundaries-of-mixed-use-design/> (luettu 4.2.2015), www.portzamparc.com/en/projects/de-citadel/ (luettu 4.2.2015); CiBoGa Terrain / S333 <http://www.mimoo.eu/projects/Netherlands/Groningen/Ciboga%20Terrain> (luettu 4.2.2015)

s. 40: Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella 2012

Muut työssä käytetyt kuvat on kuvattu tai piirretty tätä selvitystä varten, Arkkitehdit MY.

