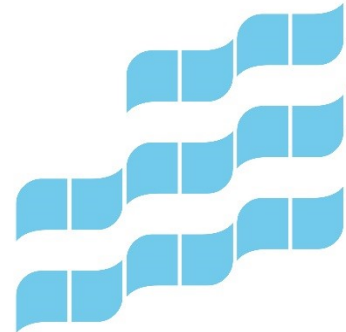
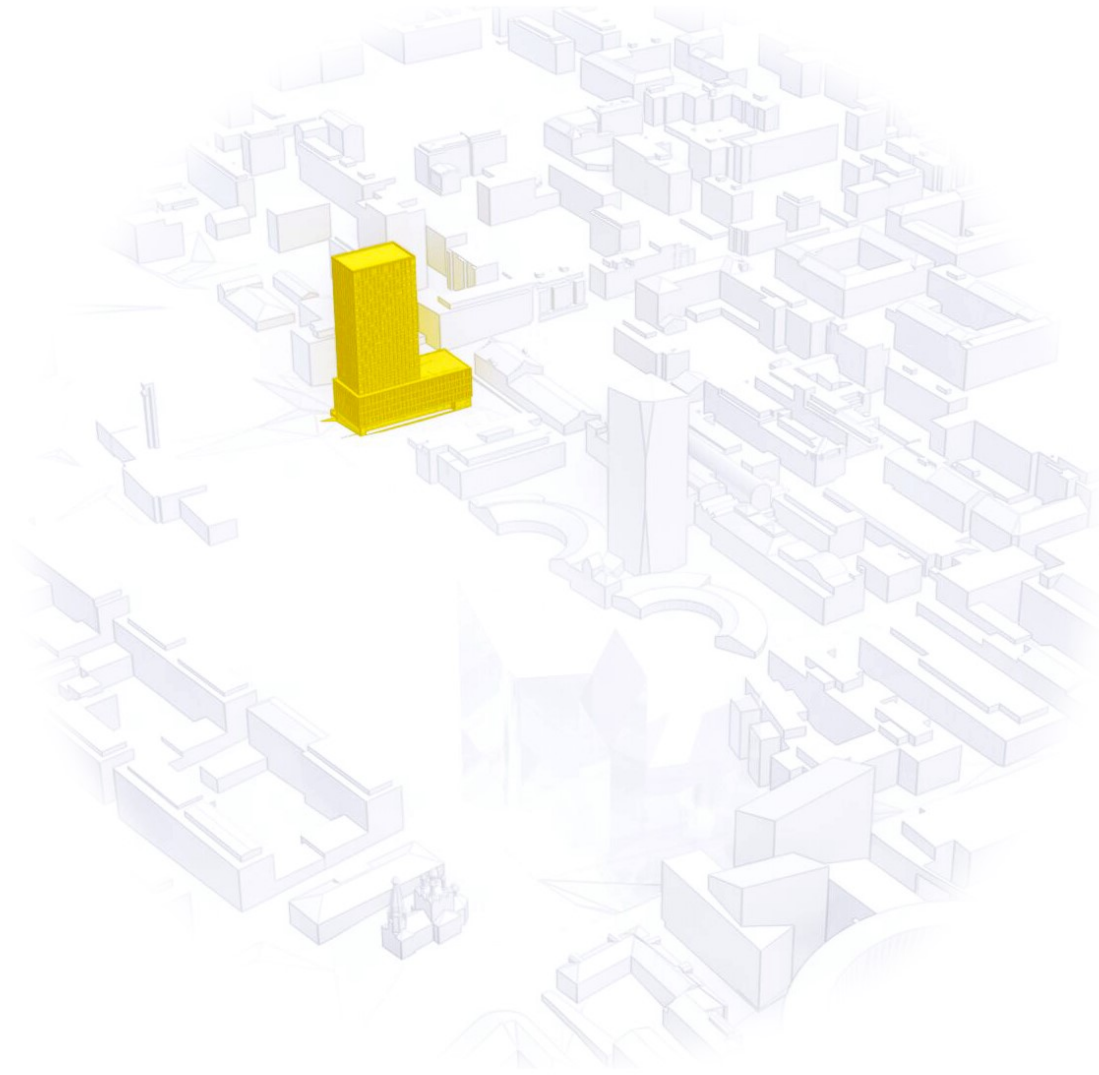


Korkean rakentamisen hankearviointi

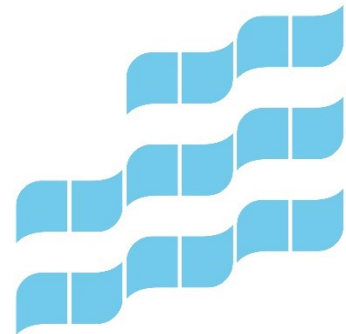
Asemakaavamuutos nro 8460: Itsenäisyydenkatu 2



Sisältö

| | |
|---|----|
| Asemakaavamuutos nro 8460: Itsenäisyydenkatu 2..... | 1 |
| Sisältö..... | 2 |
| 1. Johdanto..... | 3 |
| 2. Sijainti kaupunkirakenteessa..... | 4 |
| 3. Kaupunkikuva ja maisema..... | 9 |
| 4. Liikennemuodot..... | 25 |
| 5. Pienilmasto..... | 30 |
| Tuulisuus ja suojautuminen | 30 |
| Varjostus: katutila & kortteli..... | 31 |
| 6. Rakennuksen imago ja identiteetti..... | 32 |

Selvityksen on laatinut kaavoitusarkkitehti Nella Rajala, 30.10.2023.



1. Johdanto

Tämä korkean rakentamisen hankearviointi on laadittu asemakaavamuutoksen numero 8460 Itsenäisyydenkatu 2 ehdotusvaiheeseen. Hankearvioinnilla vastataan *Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä* esitettyihin näkökulmiin ja periaatteisiin.

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivitys valmistui joulukuussa 2022 osana Tampereen kantakaupungin vaiheyleiskaavan valtuustokauden 2021–2025 valmistelua. Selvityksessä kartoitettiin korkean rakentamisen nykytilannetta sekä esitettiin tarkennuksia korkean rakentamisen ohjauskäytäntöihin esimerkiksi suunnitelluoppaan keinoin. Päivitettyihin ohjauskäytäntöihin kuuluu erityisiä kaupunkirakenteellisia ja -kuvallisia tarkasteluja, joita hankkeista tulee esittää Tampereen kaupungin hankekäsittelyn eri vaiheissa.

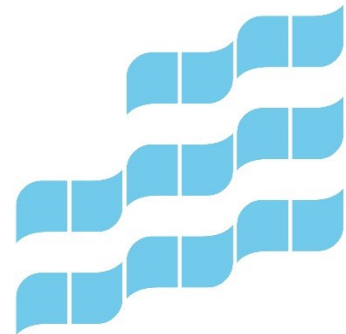
Lisätietoja kantakaupungin vaiheyleiskaavasta ja *Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksestä* Tampereen verkkosivuilta: www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaupunkiymparisto-uudistuu/kantakaupungin-vaiheyleiskaava-valtuustokausi-2021-2025

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueena on Tullin kaupunginosassa korttelissa 320 sijaitseva tontti. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin maankäytön sekä Ratapihankadun liikennejärjestelyiden kehittäminen Tampereen Asemakeskus ja Tampereen henkilöratapihan kehittämishankkeissa suunnitellulla tavalla.

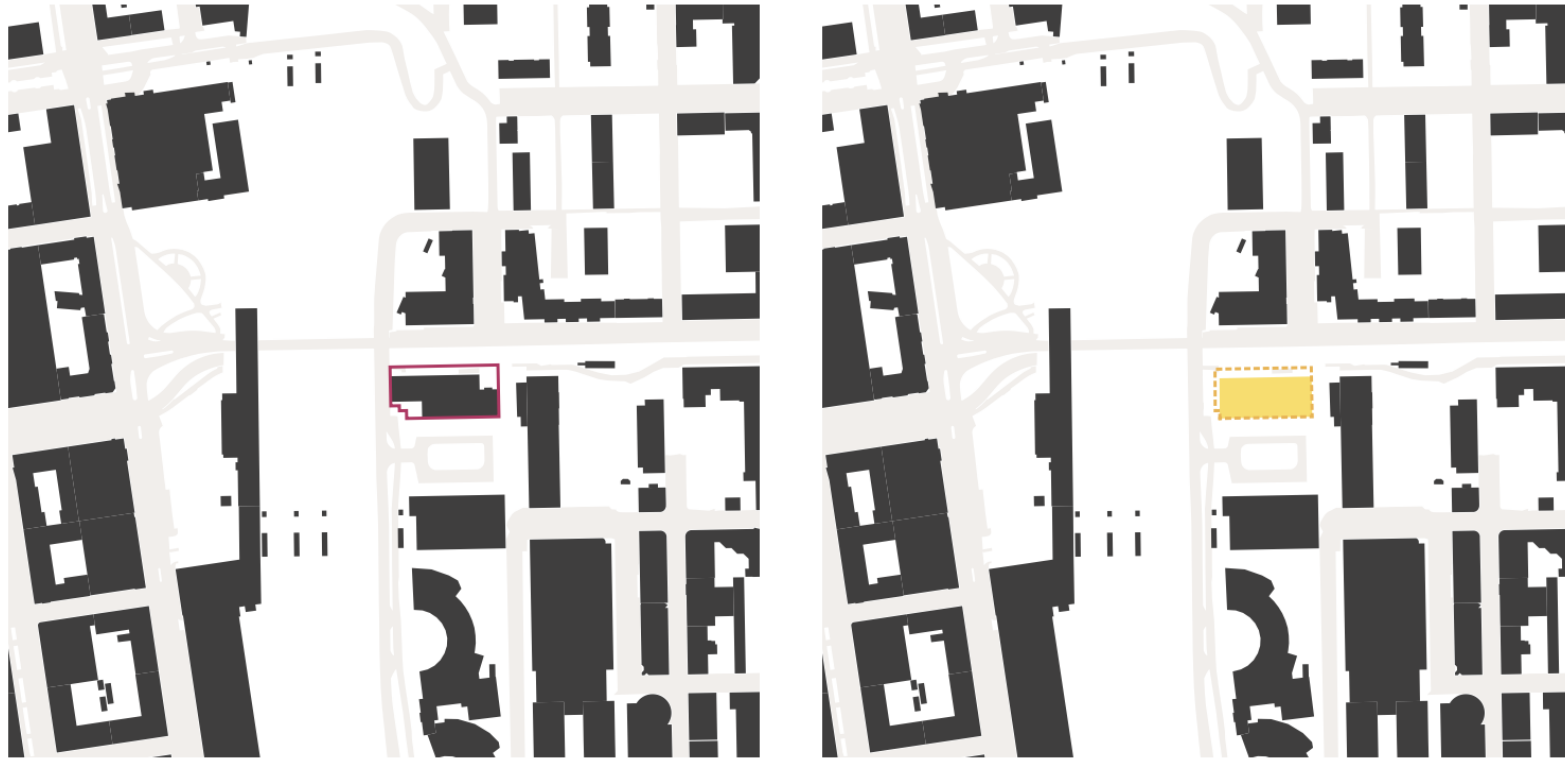
Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen toimesta. Viitesuunnitelman mukaisessa toteutuksessa rakennukseen sijoittuisi matkaterminaliin liittyviä palveluita sekä liike-, toimisto- ja majoitustiloja. Alimpiin kerroksiin on esitetty muun muassa kaupan tiloja, matkaterminalin ja ylempien kerrosten toimintoja tukevia palvelu- ja liiketiloja sekä tunneli- ja katutasojen välisiä hissi- ja porrasyhteyksiä. Majoitustilat sijoittuisivat rakennuksen korkeaan osaan ja muut tilat jalustaosaan.

Asemakaavamuutoksen aineisto sekä viitesuunnitelma löytyvät Tampereen verkkosivuilta:

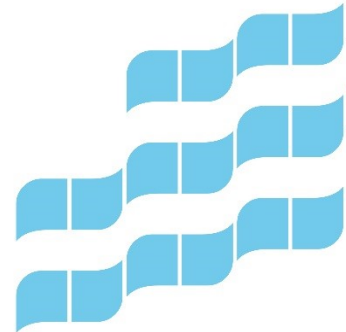
www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaupunkiymparisto-uudistuu/xvii-tulli-kortteli-320-itsenaisyydenkatu-2-ratapihankatu-39a



2. Sijainti kaupunkirakenteessa

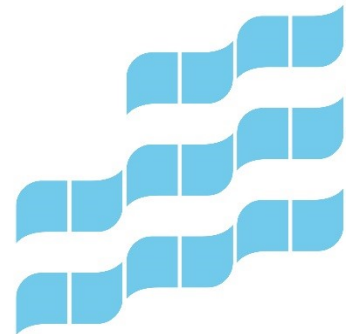


Kuva 1. Uudisrakennus (*keltaisella oikealla*) sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen purettavan rakennuksen paikalle (*punaisella vasemmalla*). Korttelirakenteessa muutos on vähäinen. Kaupunkikuvallisesti muutos on merkittävä, sillä uudisrakennus (XXIV) on nykyistä rakennusta (II-III) korkeampi.










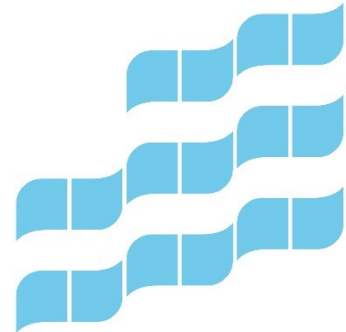
Kuva 2. Suunnittelualue sijaitsee keskellä keskustan strategisessa osayleiskaavassa määriteltyä korkeaan rakentamiseen soveltuvaa vyöhykettä.





-  Suunnittelualue
-  Maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristökohteet
-  Maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
-  Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
-  Valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet

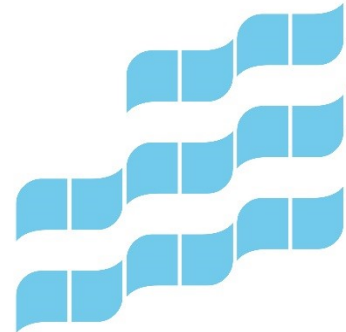
Kuva 3. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee arvokkaita kulttuuriympäristöjä, kuten Hämeenkatu, Hämeensilta ja keskustori, Tampereen rautatieasema ja veturitallit sekä Tullin alue ja Sorsapuisto. Kulttuuriympäristöjä on kuvailtu tarkemmin kaavaselostuksessa.

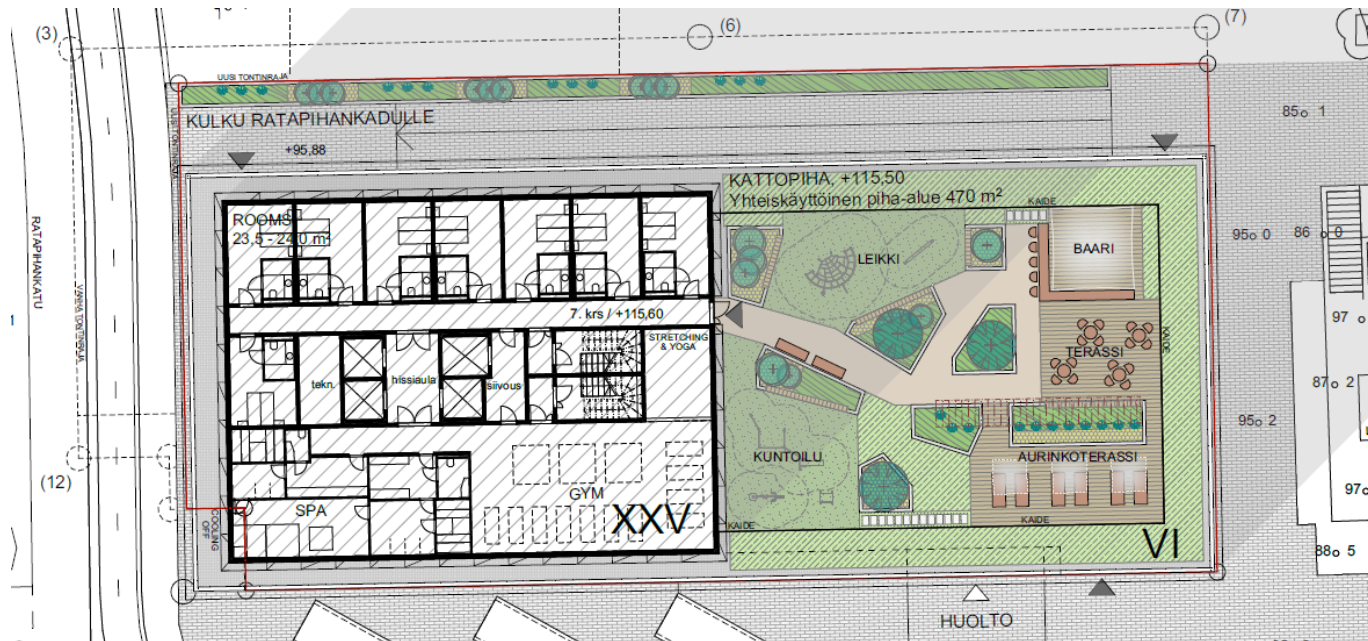




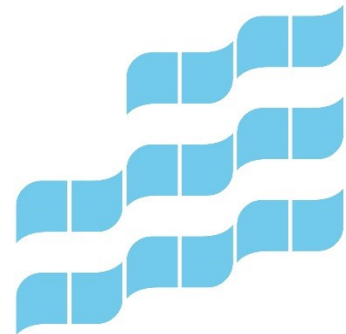
- Suunnittelualue
- Kansallinen kaupunkipuisto
- Katupuusto
- Viheralueet asemakaavoissa ja katualueilla

Kuva 4. Suunnittelualueella ei ole lähtötilanteessa viheralueita eikä se sijaitse haetun kansallisen kaupunkipuiston rajauksen sisällä. Lähimmät puistot ovat Posteljoonipuisto ja Sorsapuisto. Kaavaselistuksessa on arvioitu asemakaavamuutoksella olevan vain vähäisiä vaikutuksia luontoon ja viherrakenteeseen.





Kuva 5. Asemakaavan yhteydessä laadittu pihan viitesuunnitelma täyttää viherkerroinlaskennan tavoitetason. Suunnitelmassa on yhteensä piha- ja vihervalueita noin 500 m². Oleskelupiha sijoittuu rakennuksen jalustaosan kattotasolle.

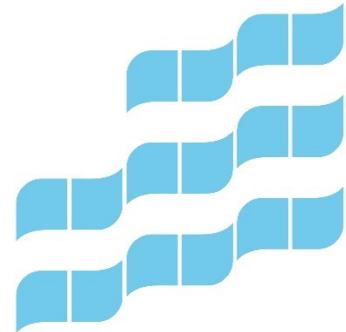


3. Kaupunkikuva ja maisema

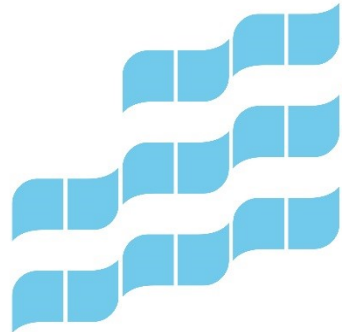
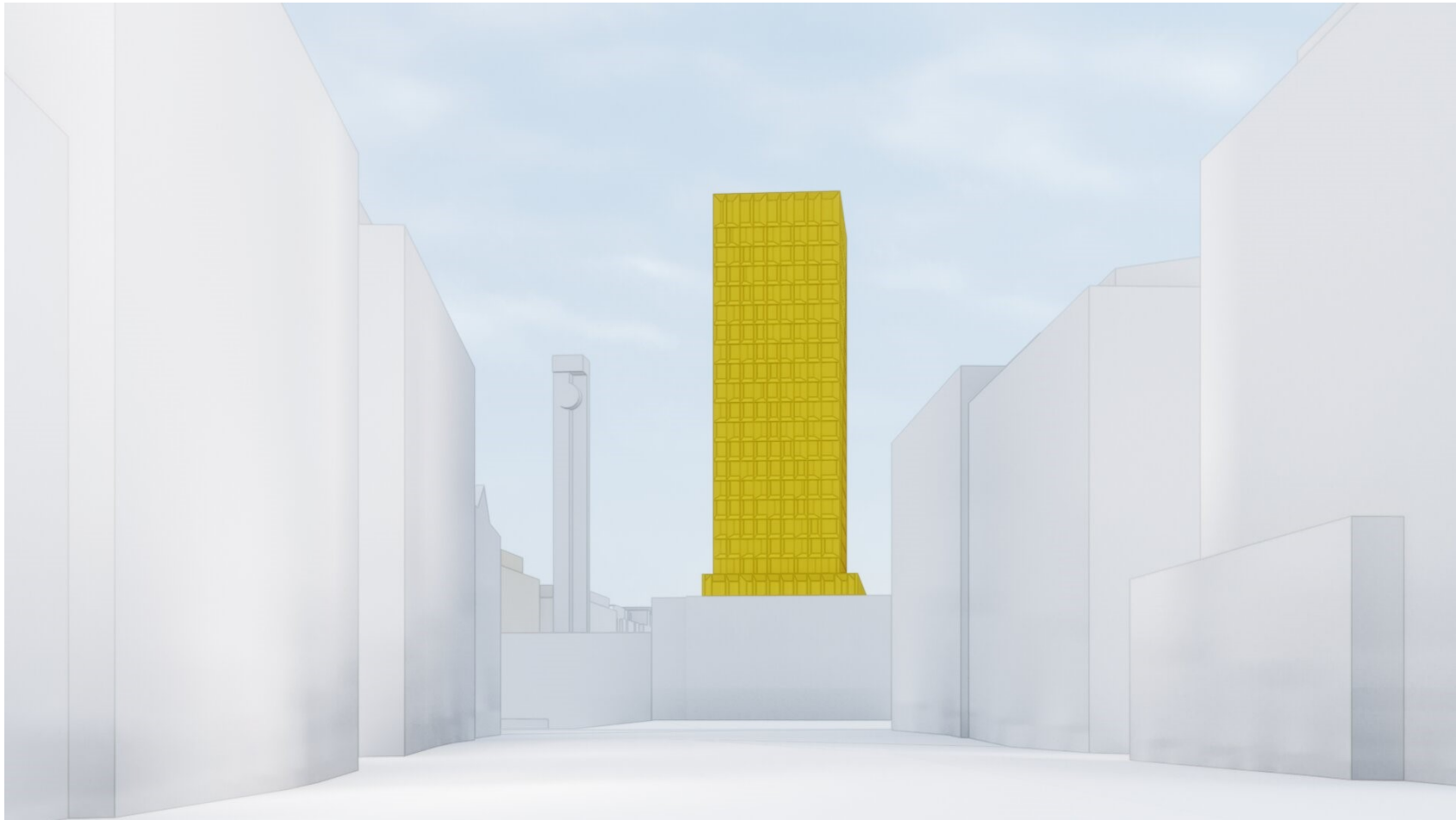
Uudisrakennuksen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan on arvioitu 3D-kaupunkimallin avulla. Kaupunkimalliin on lisätty toteutumattomana hankkeena Sorinsillan pohjoispuolen tornirakennukset voimassa olevan asemakaavan viitesuunnitelman mukaisina. Kaupunkimallista puuttuu kasvillisuus. Viitesuunnitelmassa on esitetty lähinäkyviä valokuvaupotuksina.



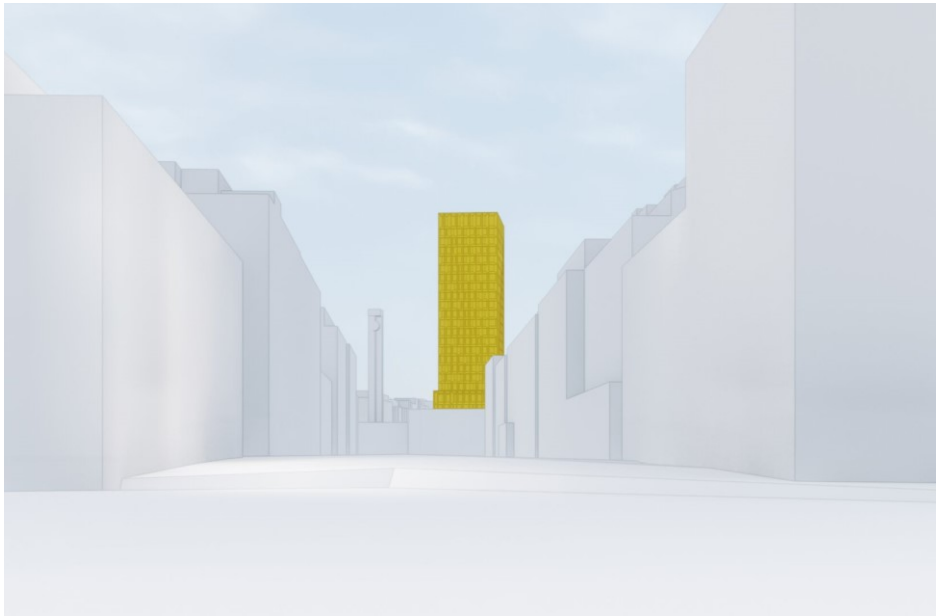
Kuva 6. Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä on määritelty korkean rakentamisen kannalta tärkeimmät näkymäsuunnat pääkatujen, kaukonäkymien ja Tammerkosken varrella sijaitsevien kaupunkitilojen ja maisemien suhteen.



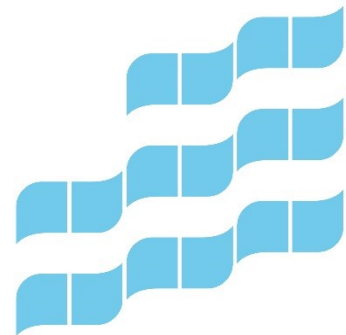
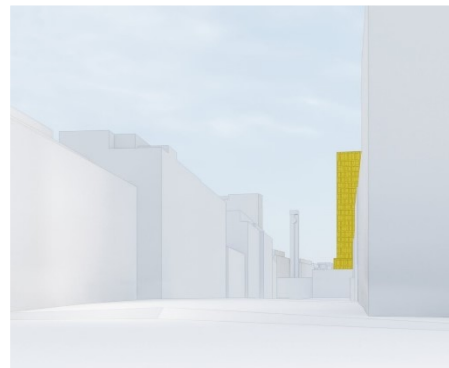
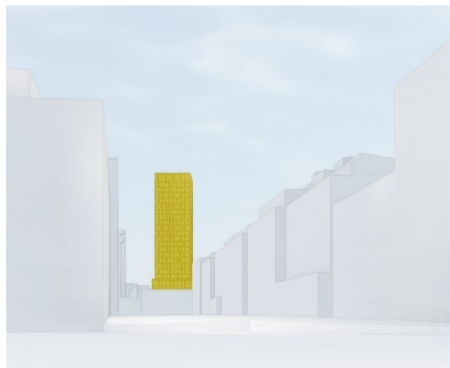
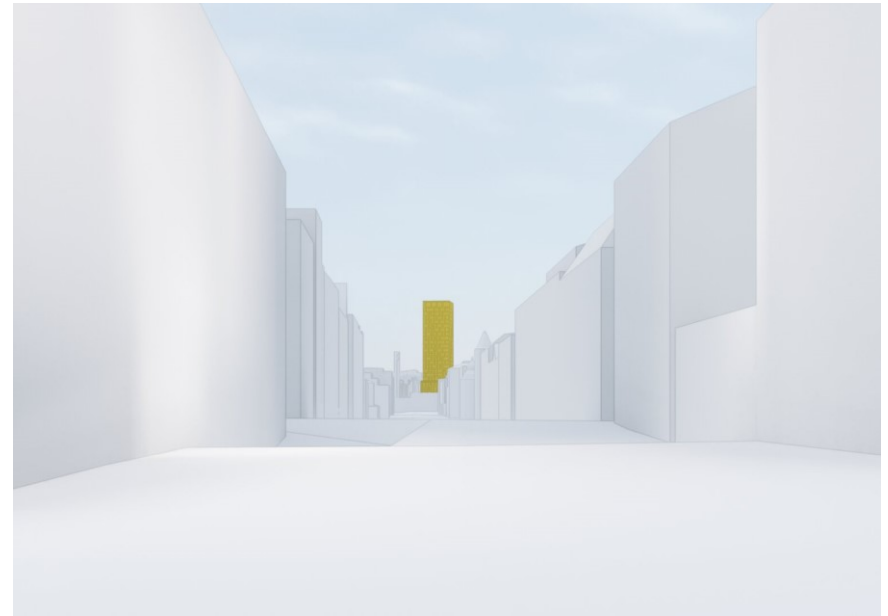
Näkymä A. Hämeenkadun ja Aleksanterinkadun risteyksestä itään



Näkymä B. Koskipuistosta Hämeenkatua pitkin itään



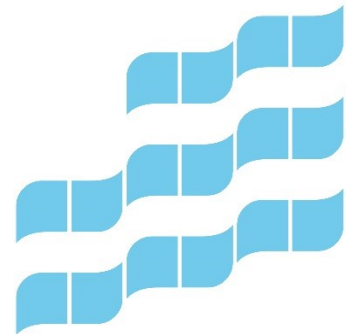
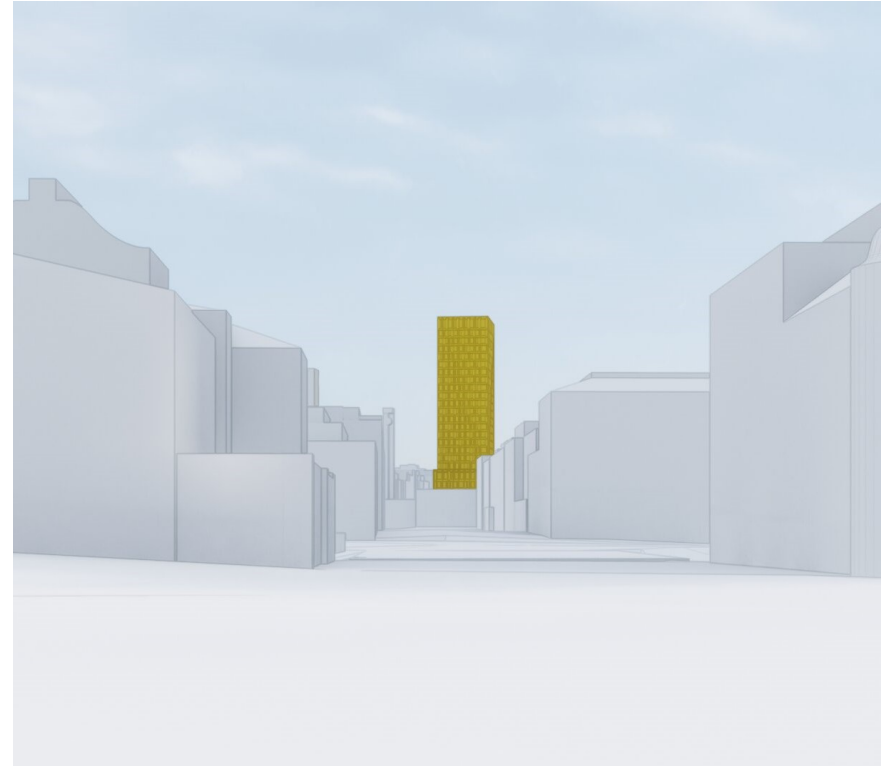
Näkymä C. Hämeenpuistosta Hämeenkatua pitkin itään



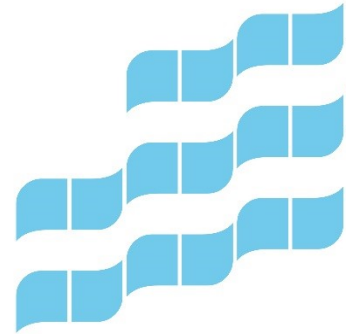
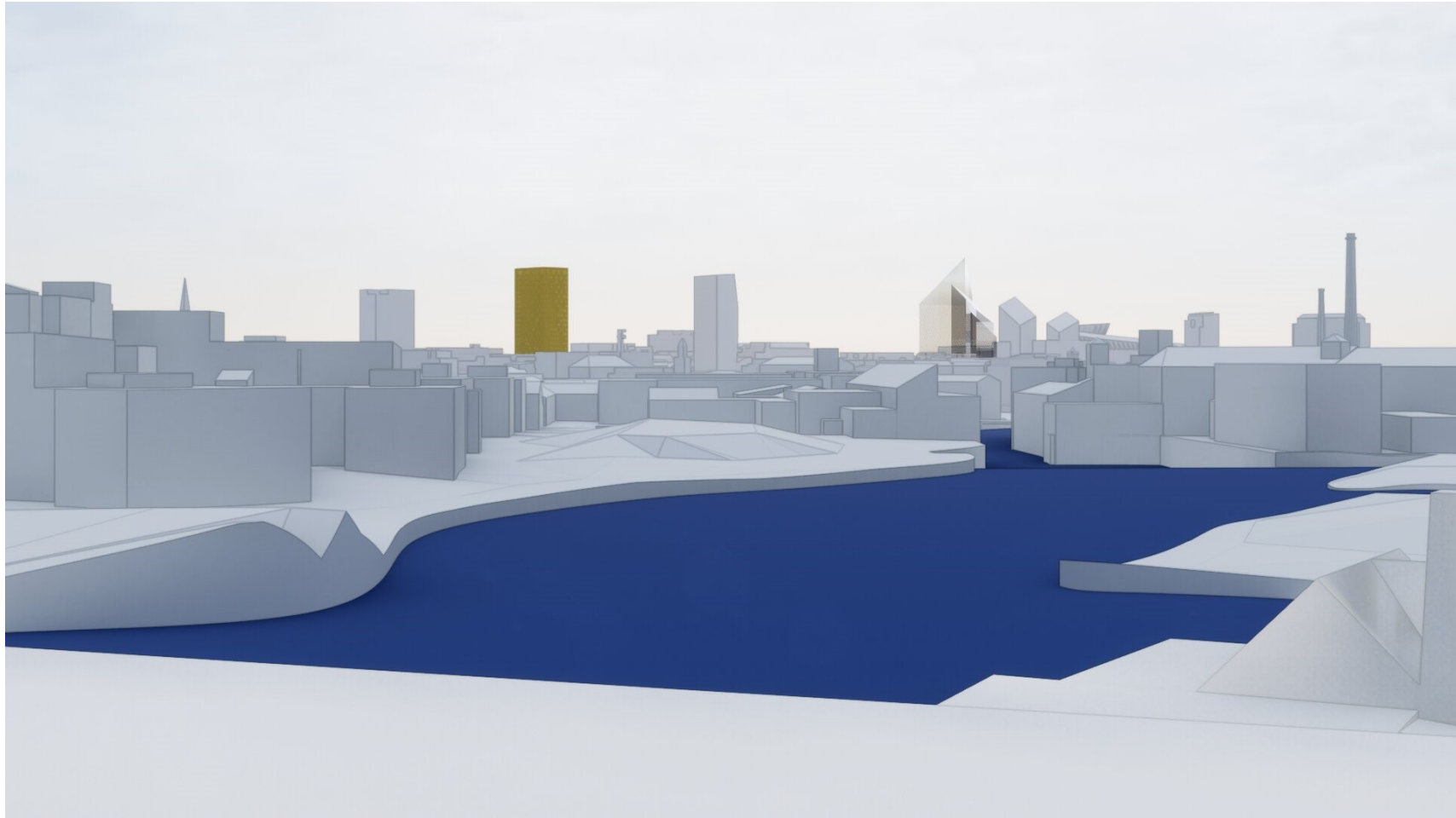
Näkymä D. Kauppakadulta Keskustorin yli itään



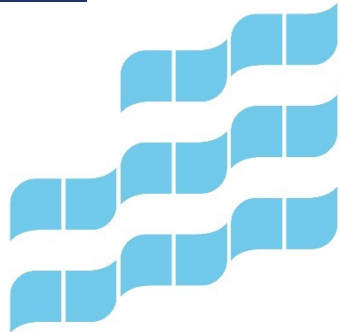
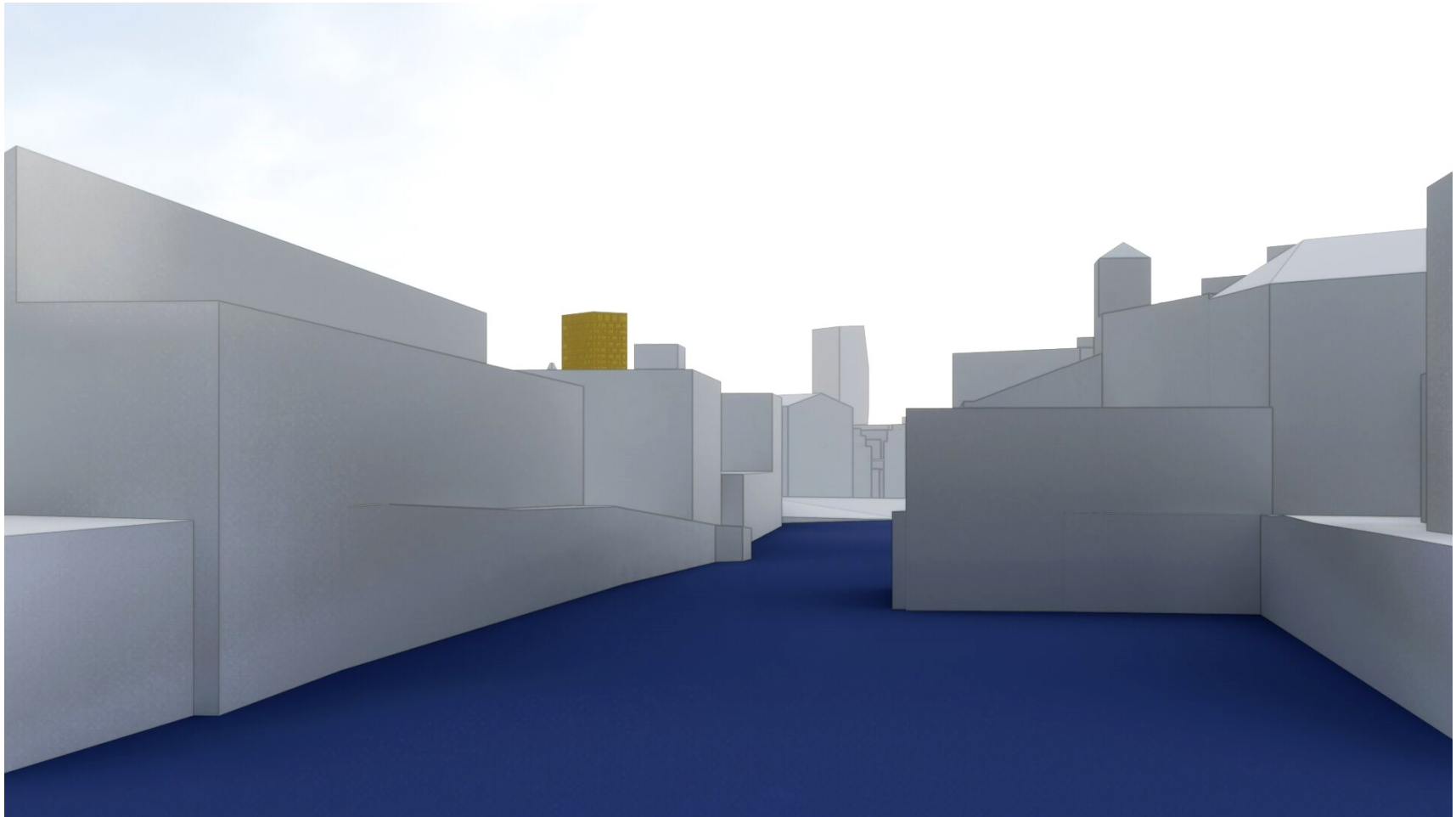
Näkymä E. Keskustorilta Hämeenkatua pitkin itään



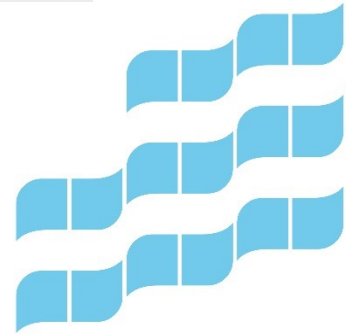
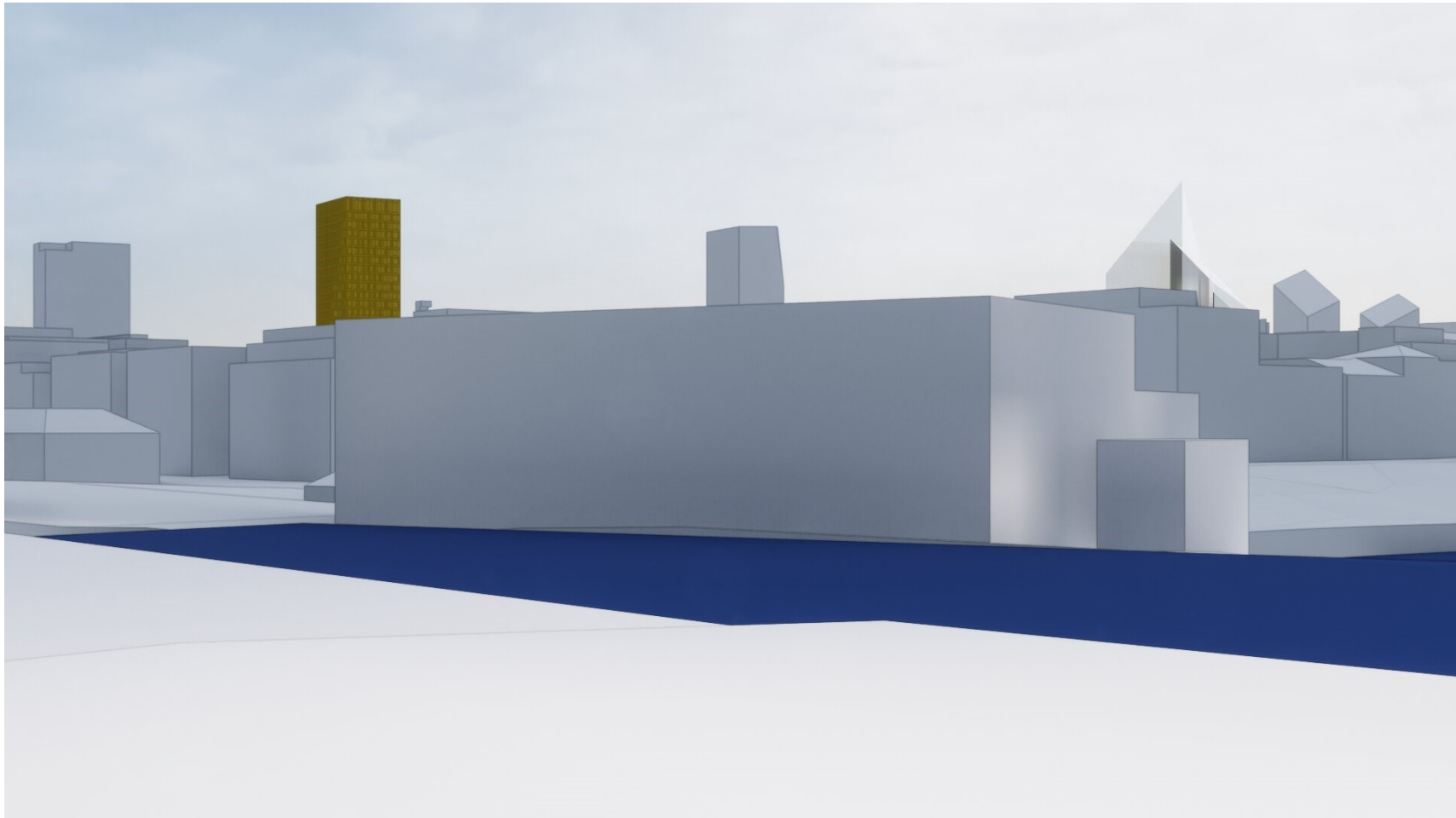
Näkymä F. Paasikivensillalta kaakkoon



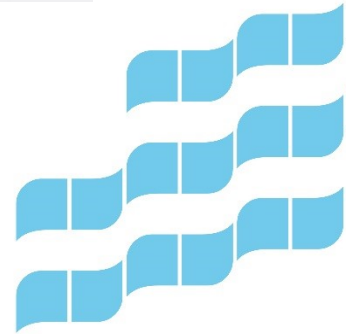
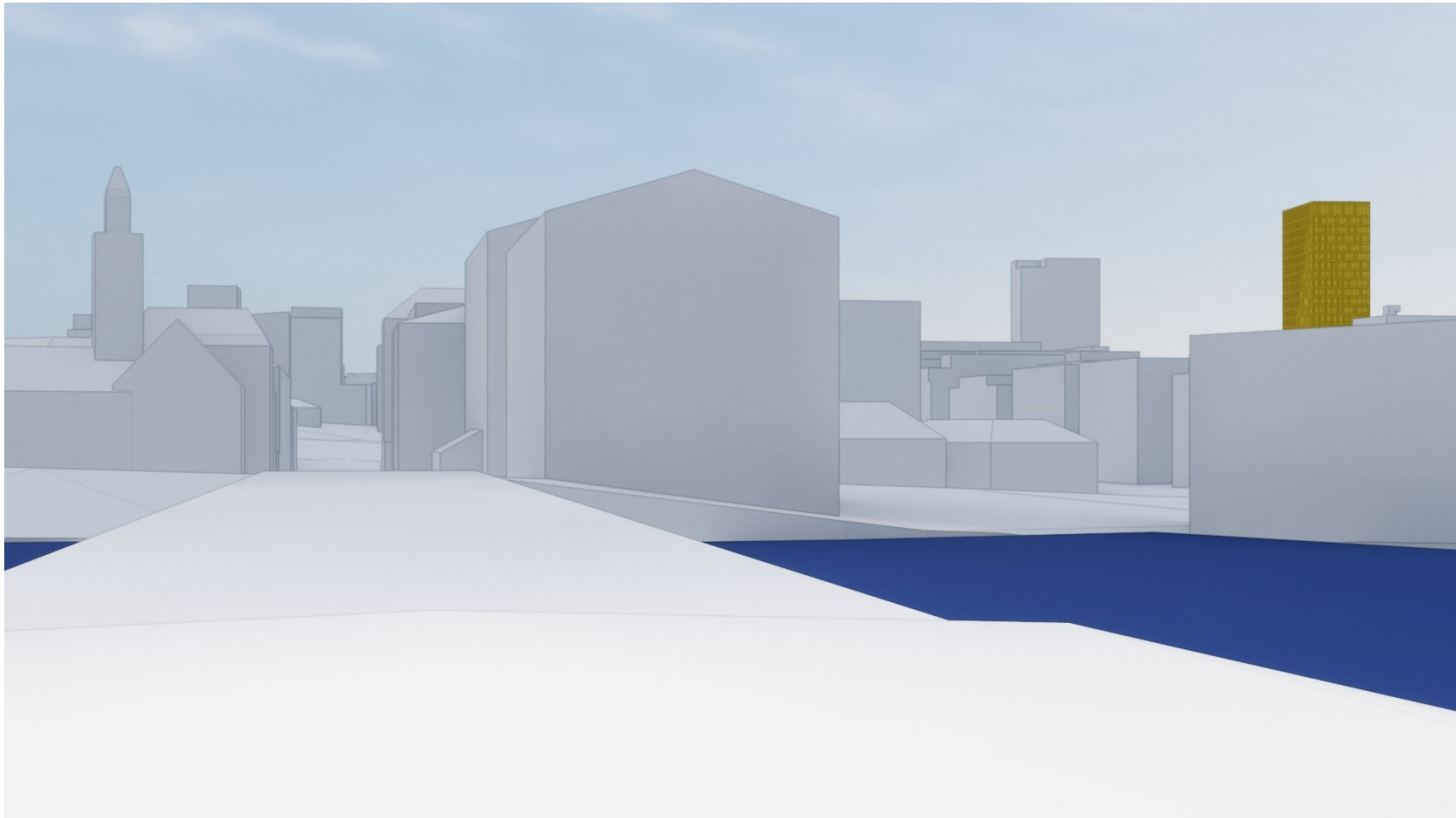
Näkymä G. Palatsinsillalta koskea pitkin etelään



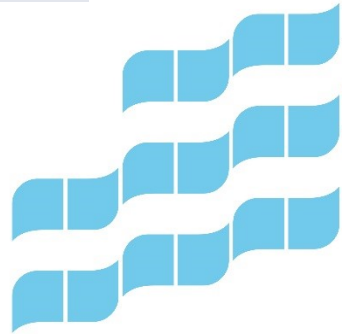
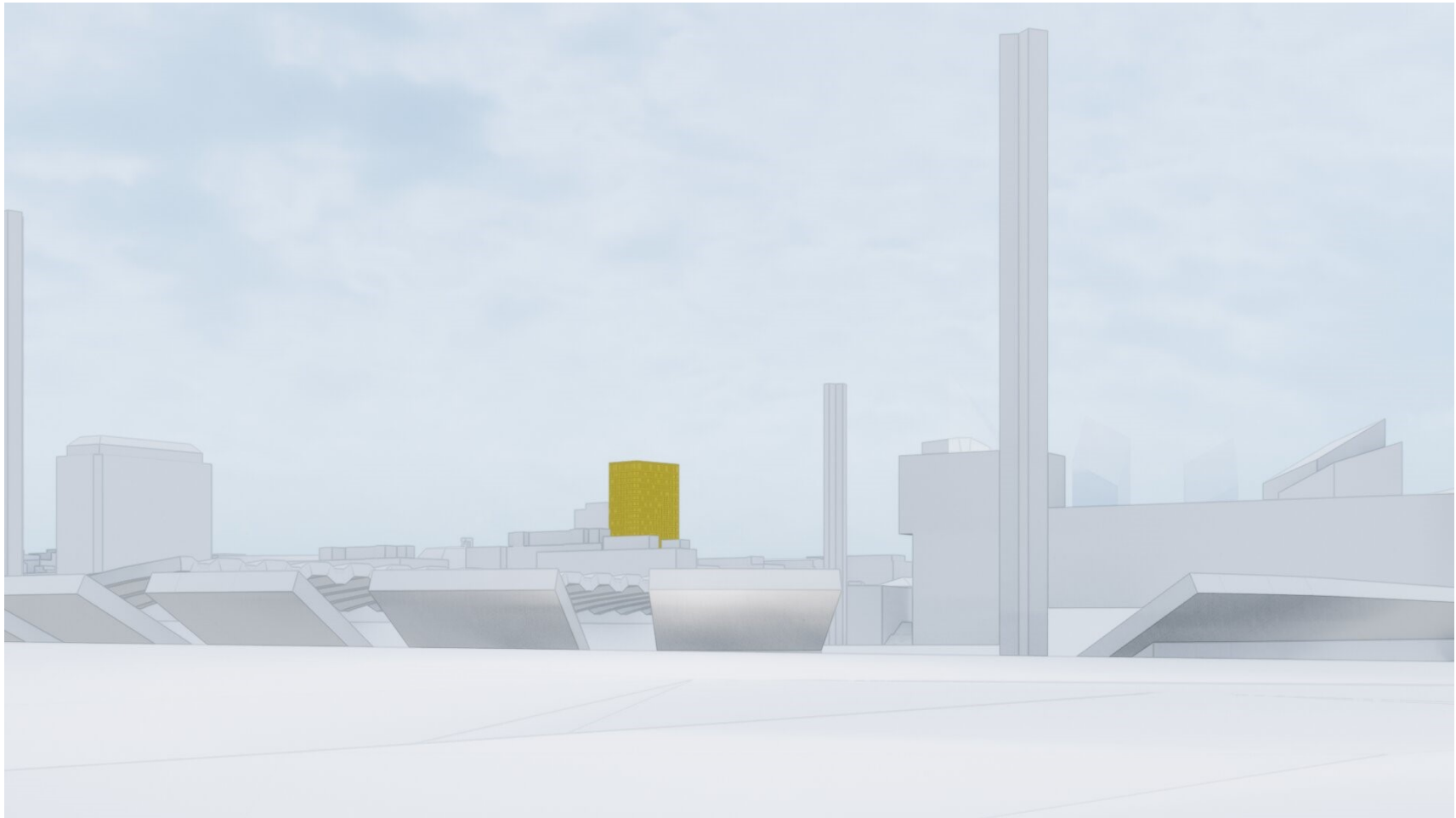
Näkymä H. Satakunnankadun sillalta kaakkoon



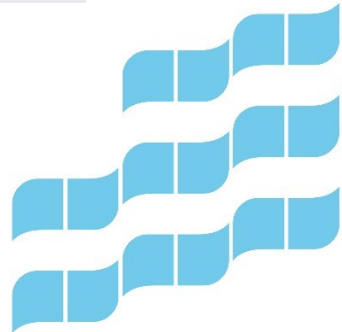
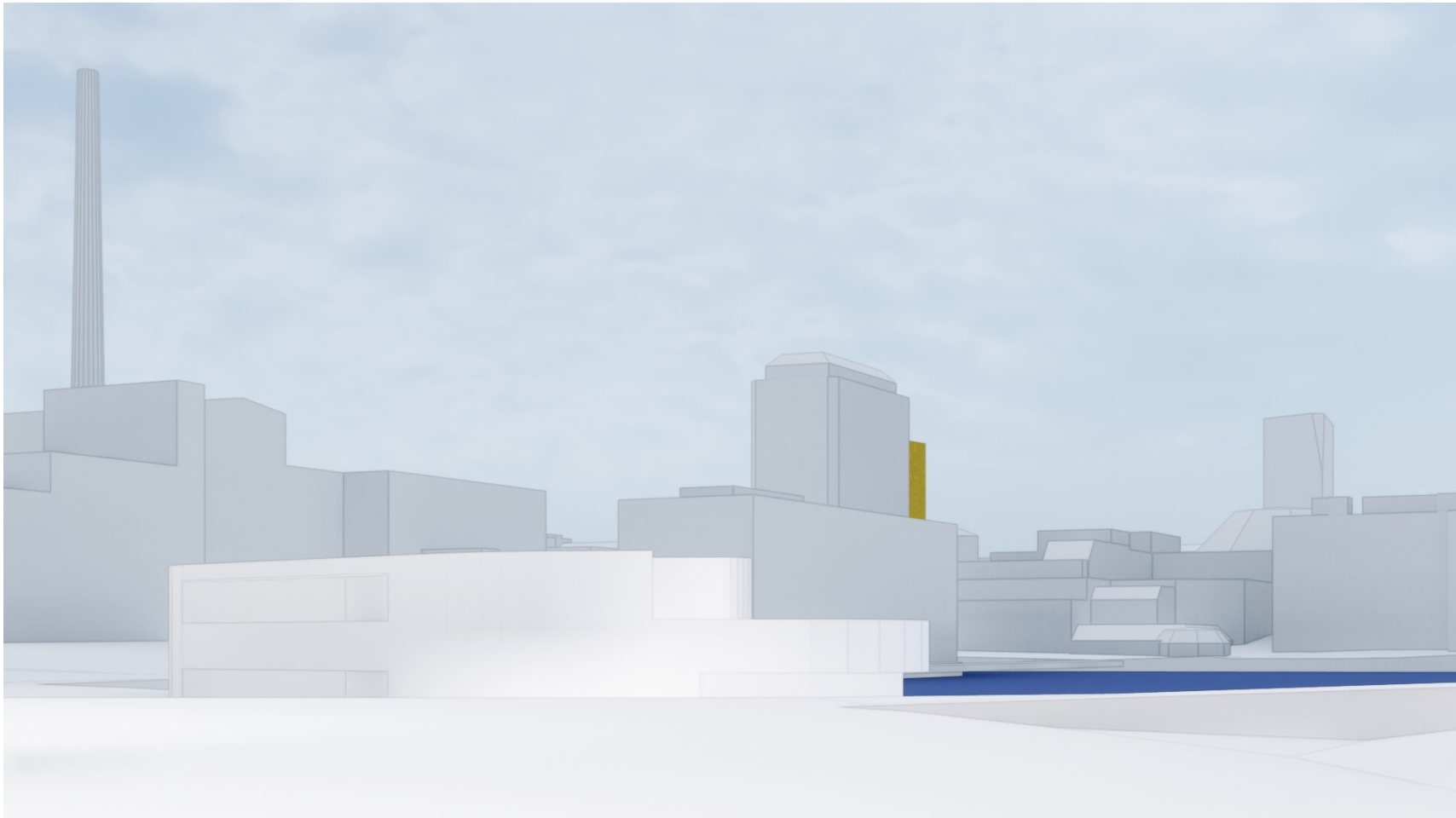
Näkymä I. Satakunnankadun sillalta itään



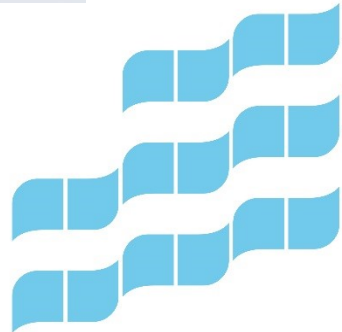
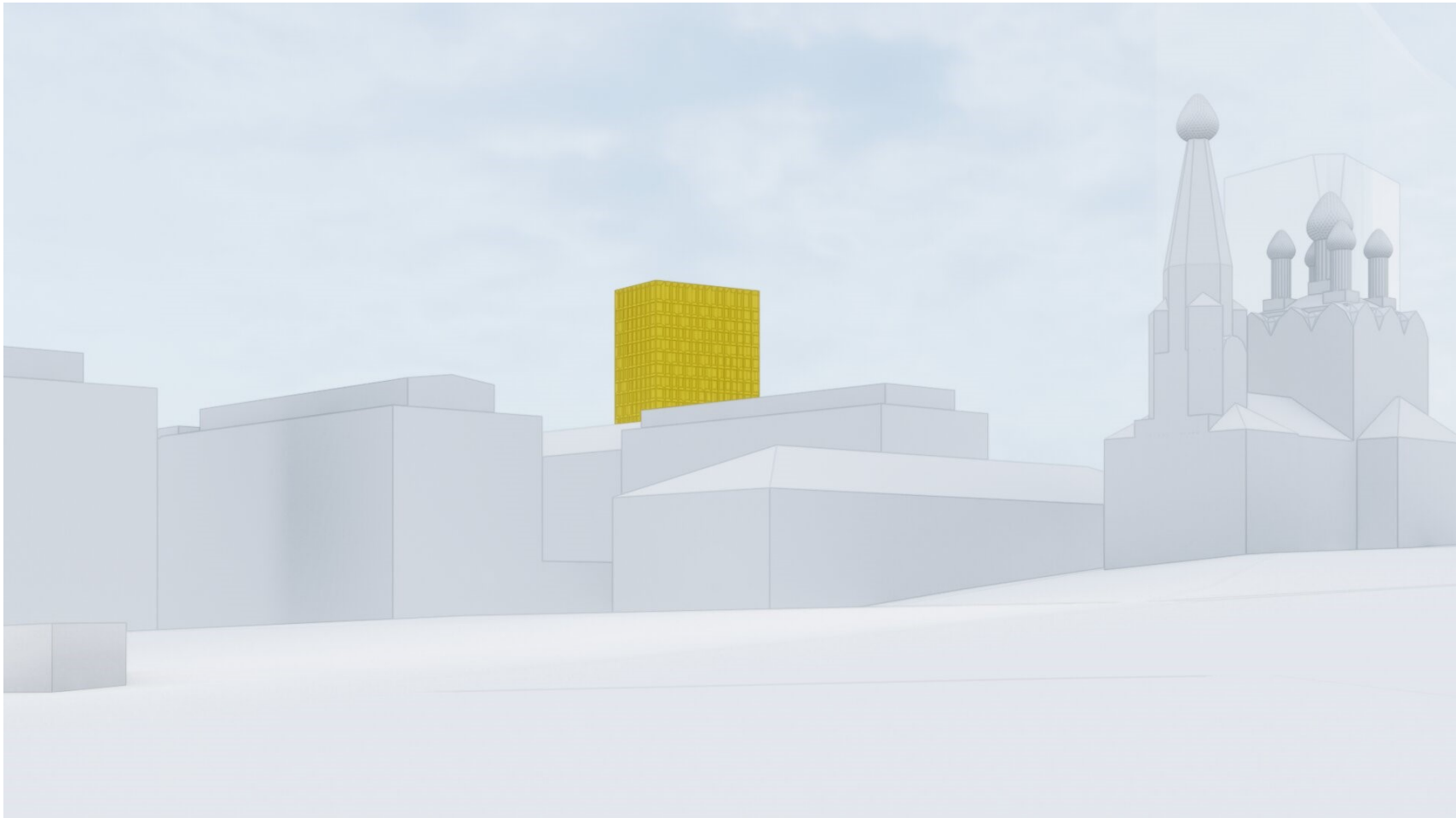
Näkymä J. Ratinasta koilliseen



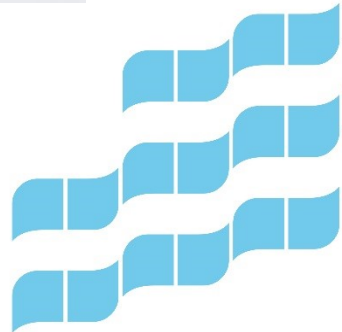
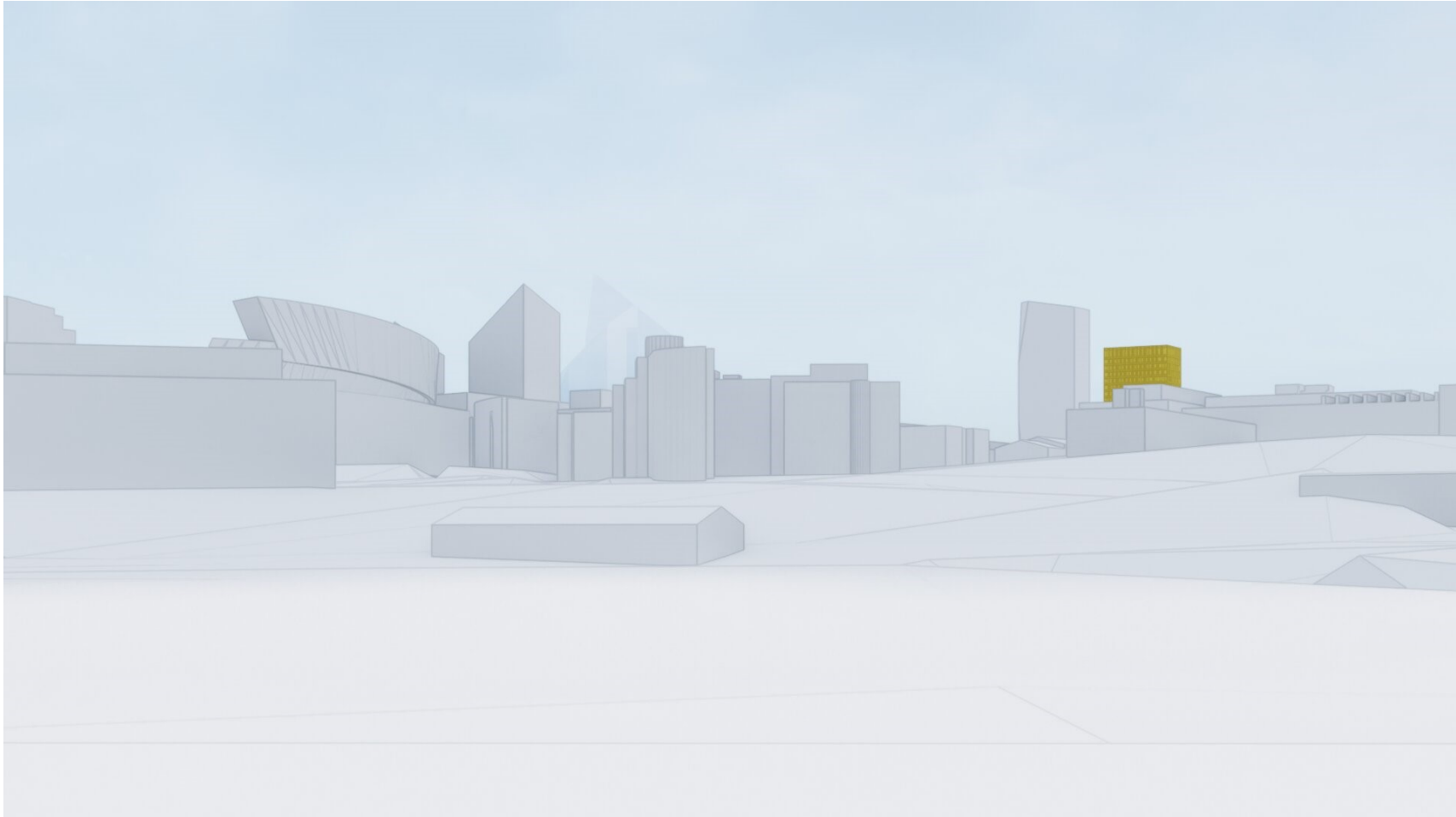
Näkymä K. Laukontorilta koilliseen



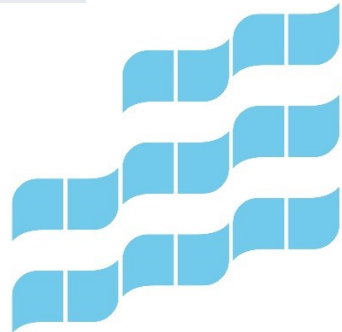
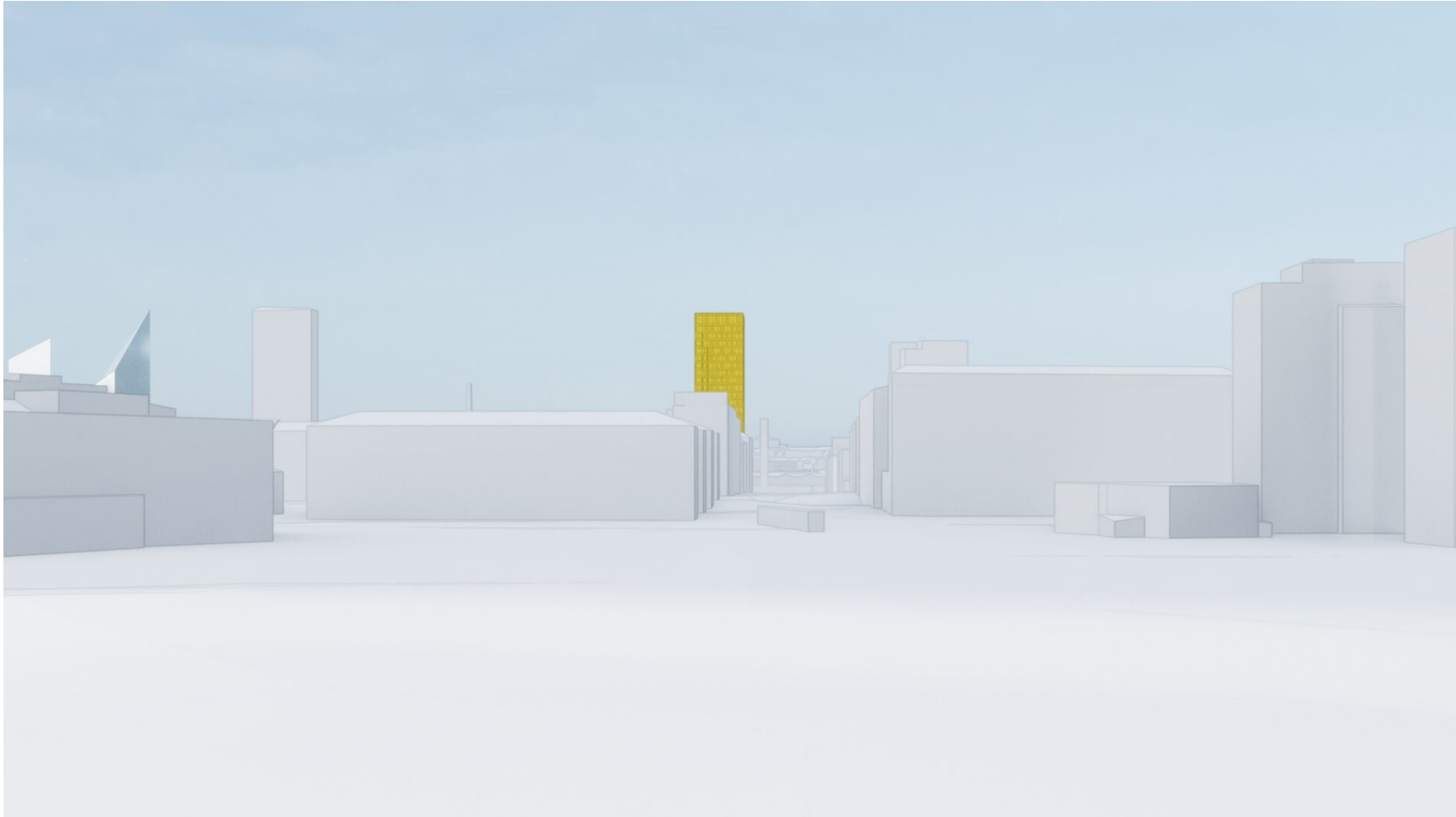
Näkymä L. Sorinaukiolta koilliseen



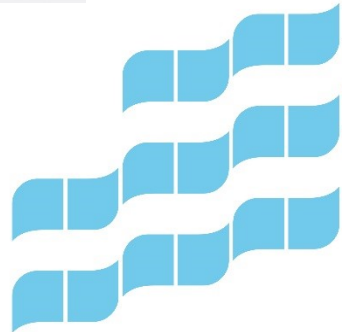
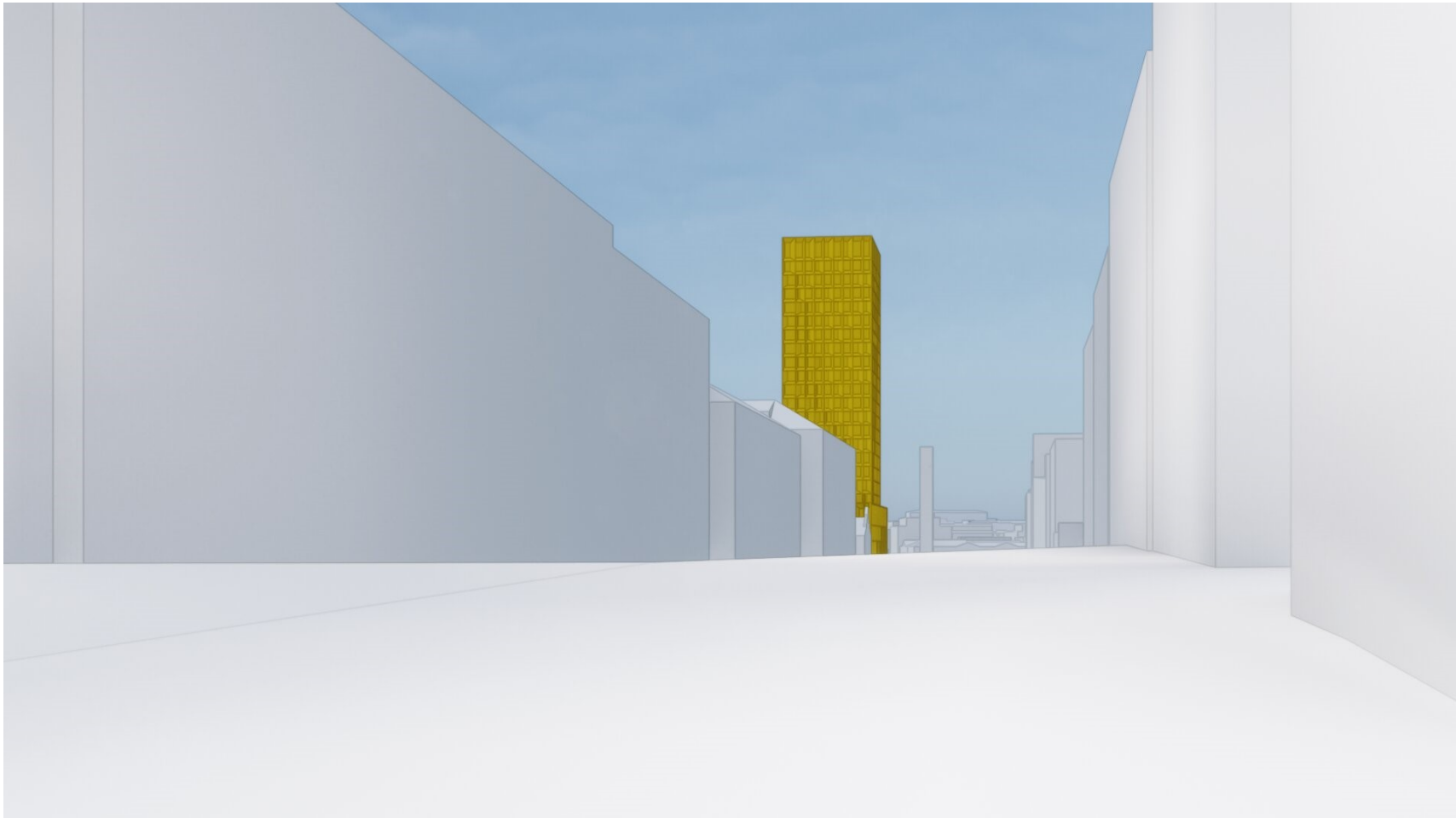
Näkymä M. Viinikan liittymästä kaakkoon



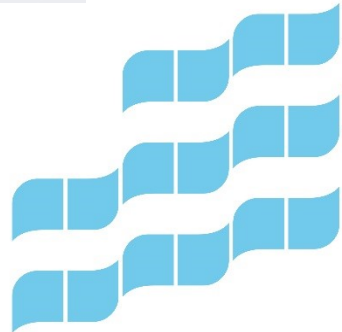
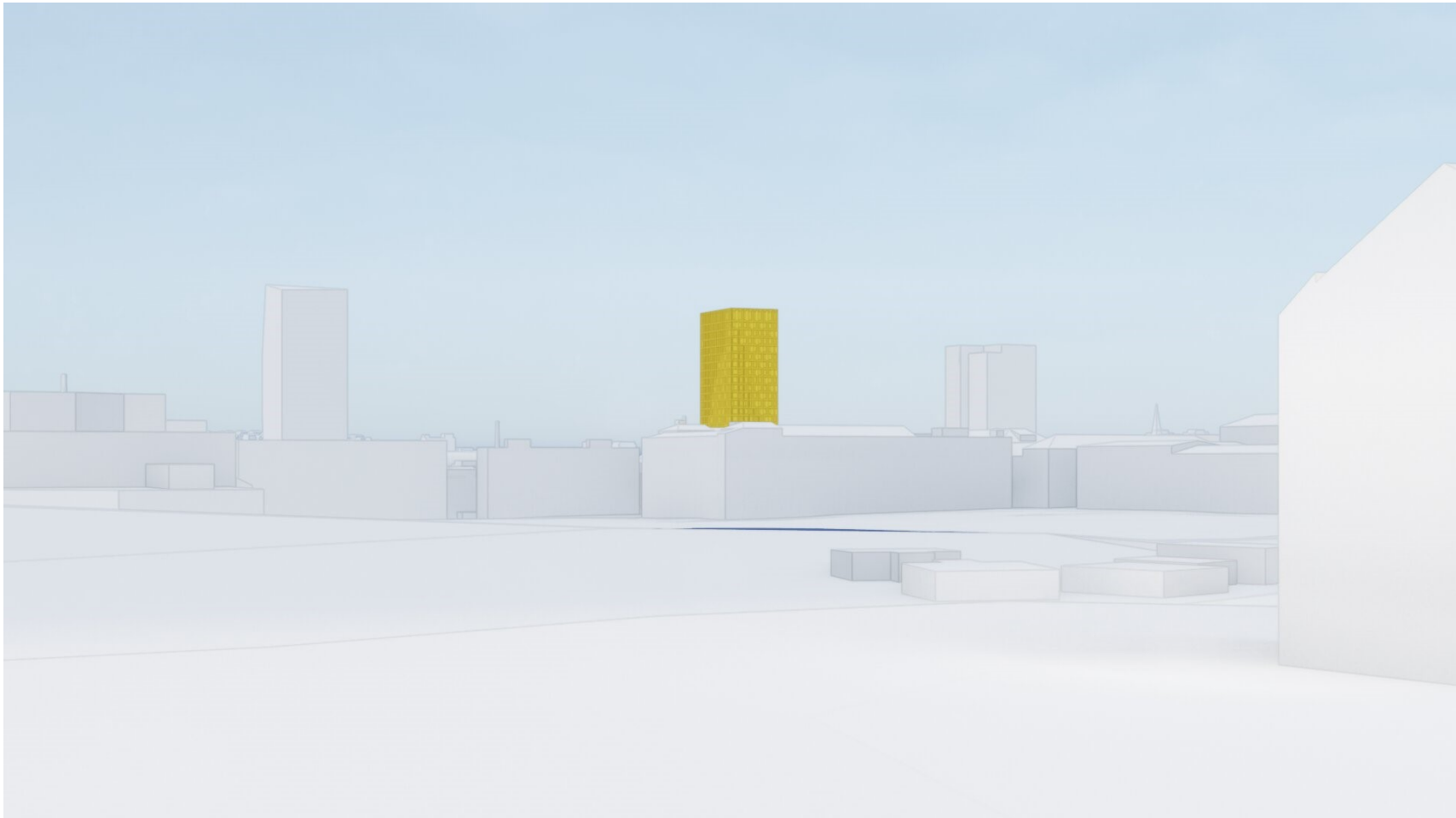
Näkymä N. Liisanpuistosta Itsenäisyydenkatua pitkin



Näkymä O. Itsenäisyydenkadun ja Salhojankadun risteyksestä länteen



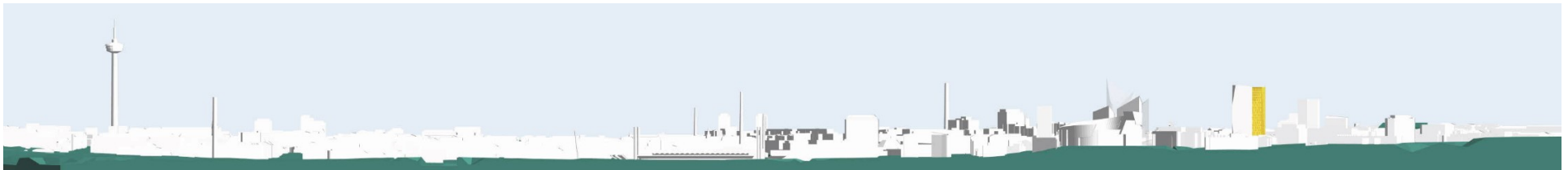
Näkymä P. Kalevankentän yli länteen



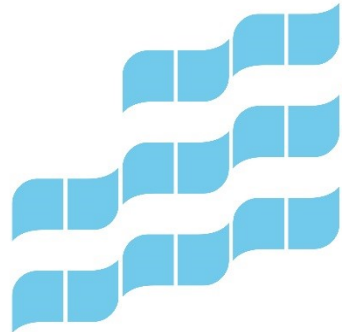
Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä ohjeistetaan, että korkeiden rakennusten muodostaman klusterin muotoilussa tulee huomioida maisemallinen kokonaishahmo. Rakennusklusterin on hyvä noudattaa laajempia nousevia ja laskevia linjoja, vaikka yksittäisen rakennusten korkeudet voivat vaihdella. Klusterin reunoilla rakennusten korkeuksia tulee sovittaa viereisten kortteleiden mittakaavaan. Kaupunkisiluetin ja rakennusklusterien arvioimiseksi on esitetty kaksi eri suuntaista alueleikkausta.

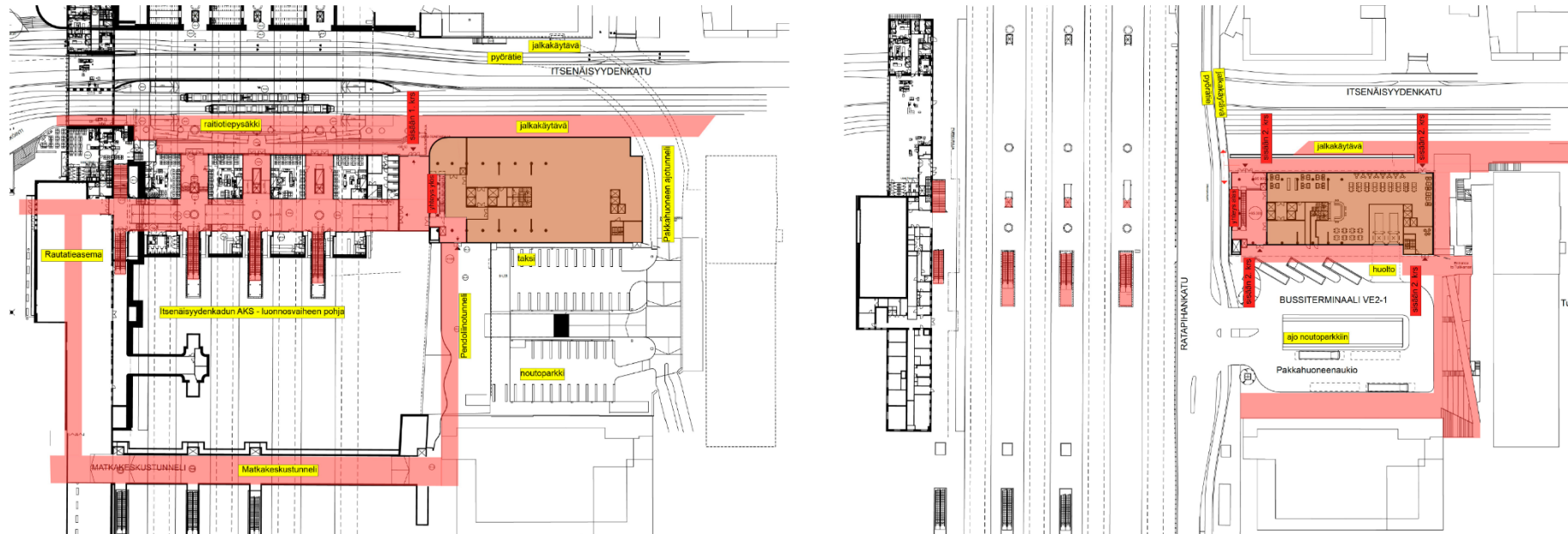


Kuva 7. Alueleikkaus Koskipuiston kohdalta itään.

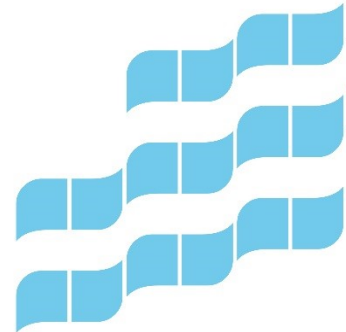


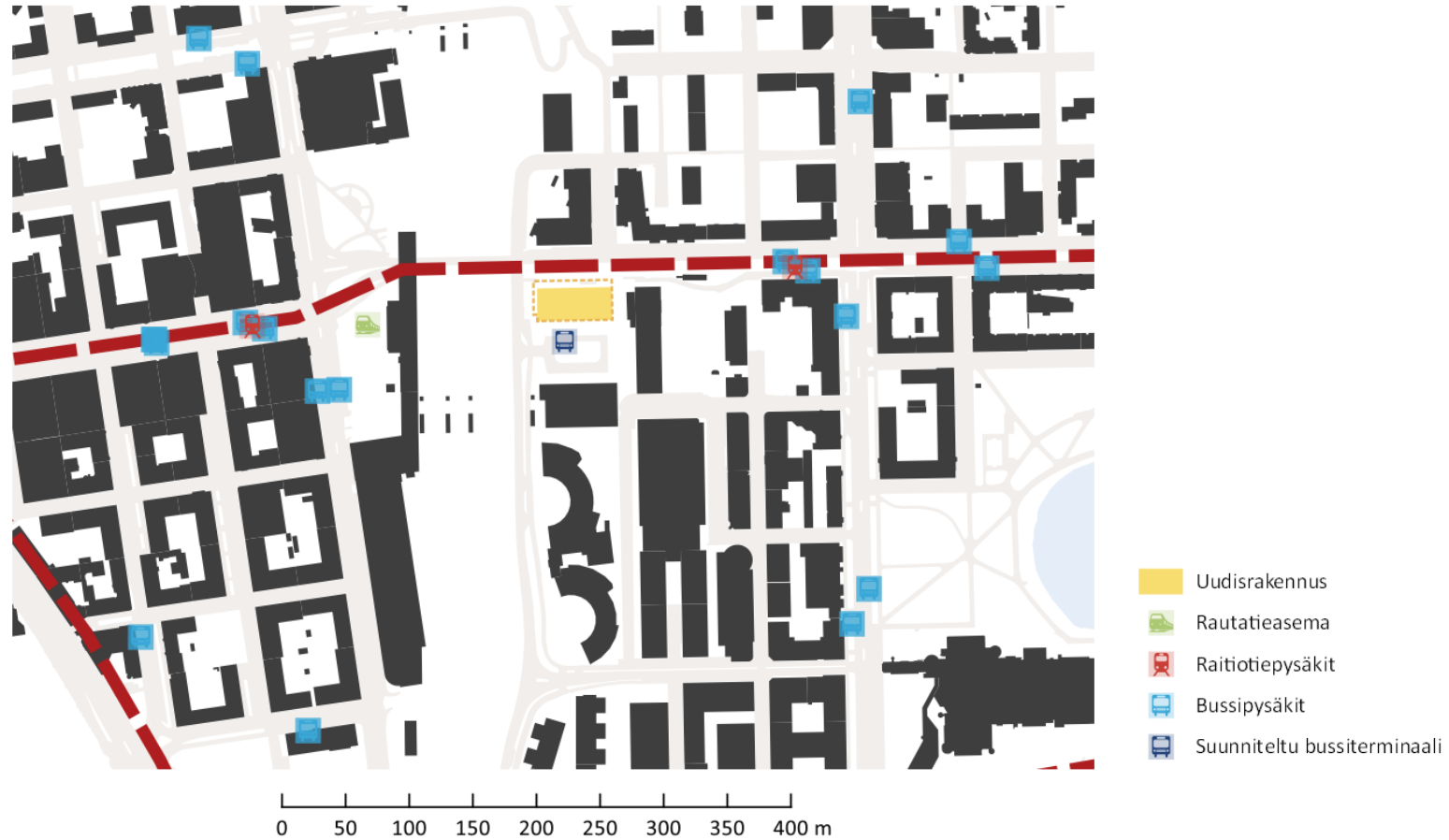
Kuva 8. Alueleikkaus Tampereen valtatieen kohdalta pohjoiseen.



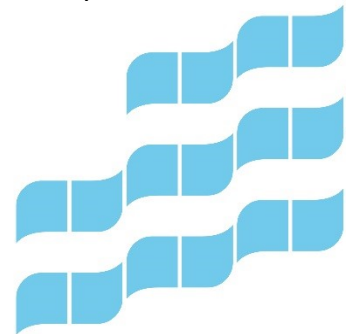


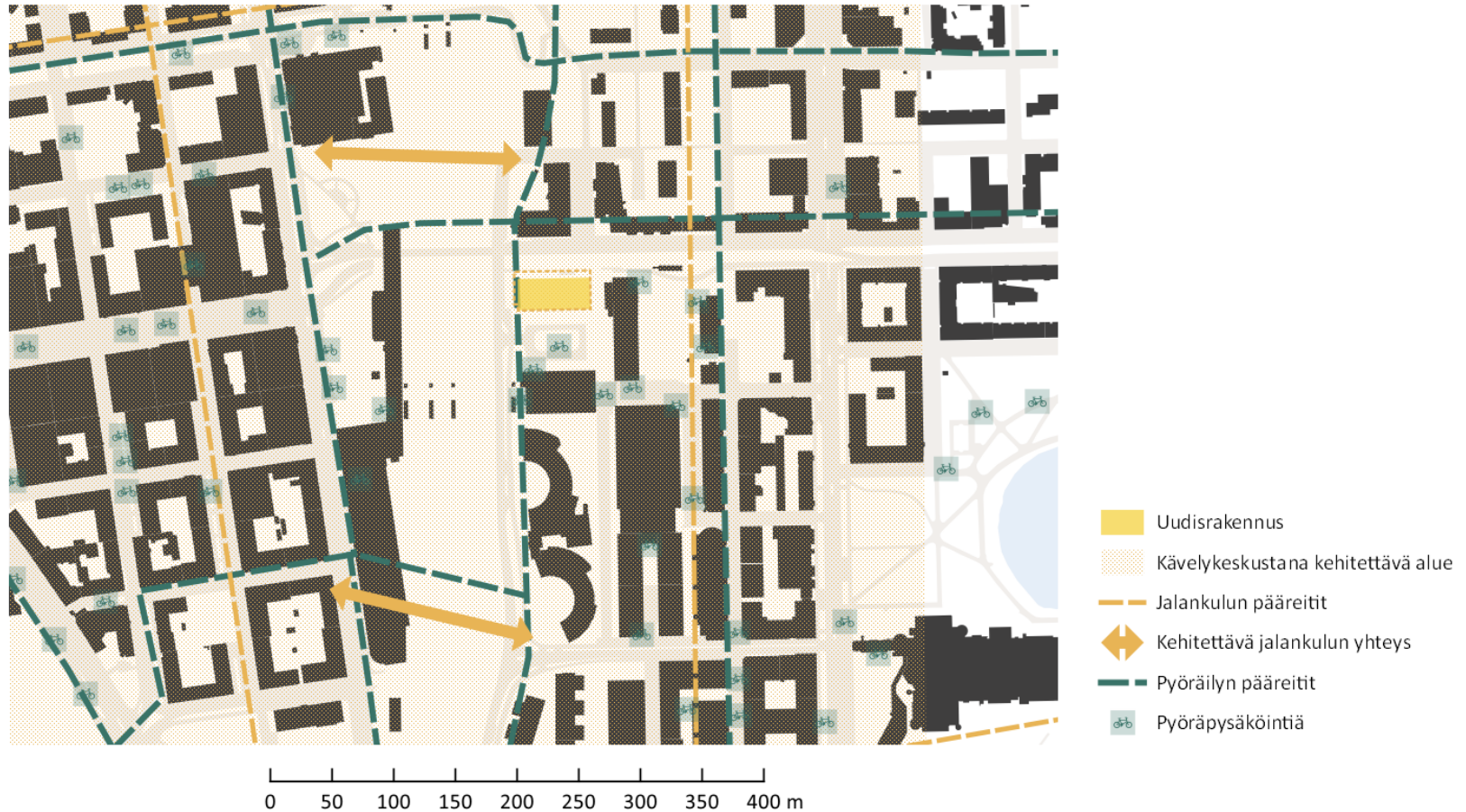
Kuva 10. Lähialueen tulevat kevyen liikenteen kulkuyhteydet esitetty Asematunnelin (vasen) sekä Pakkahuoneen aukion tasossa (oikea) asema-kaavamuutoksen toteutuessa viitesuunnitelman esittämällä tavalla mikäli Itsenäisyydenkadun alikulkusilta, Ratapihankatu ja Itsenäisyydenkatu toteutuvat tämän hetkisten suunnitelmien mukaisesti. (Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen)



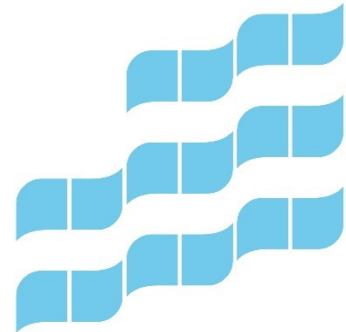


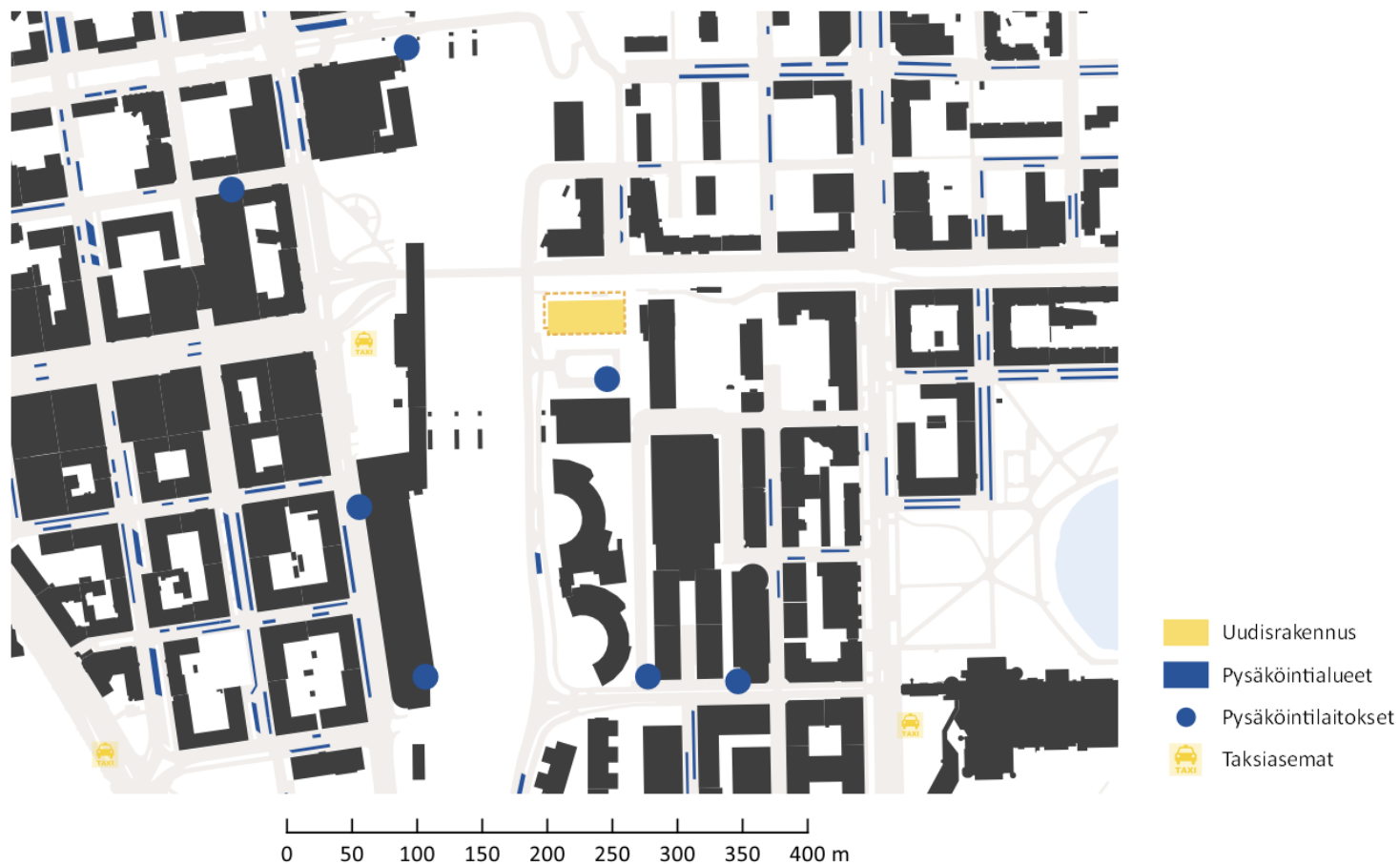
Kuva 11. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee bussi- ja ratikkapysäkkejä, päärautatieasema ja tulevaisuudessa mahdollisesti myös bussiterminaali. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa Hämeenkatu ja Itsenäisyydenkatu on määritelty joukkoliikenteen laatukäytäviksi.



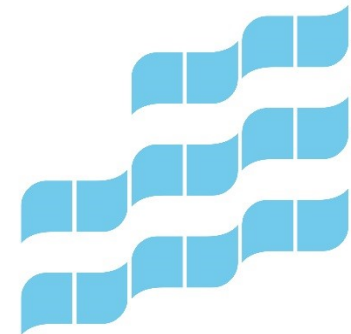


Kuva 12. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävän hitaan liikumisen alueelle ja sen läheisyydessä on useita jalankulun ja pyöräilyn pääreittejä. Alueella sijaitsee useita julkisia pyöräpysäköintipaikkoja.





Kuva 13. Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsee taksiasema, katupysäköintipaikkoja sekä useita pysäköintilaitoksia kuten P-Hämppi, P-Noutoparkki, P-Tullintori sekä P-Asema.

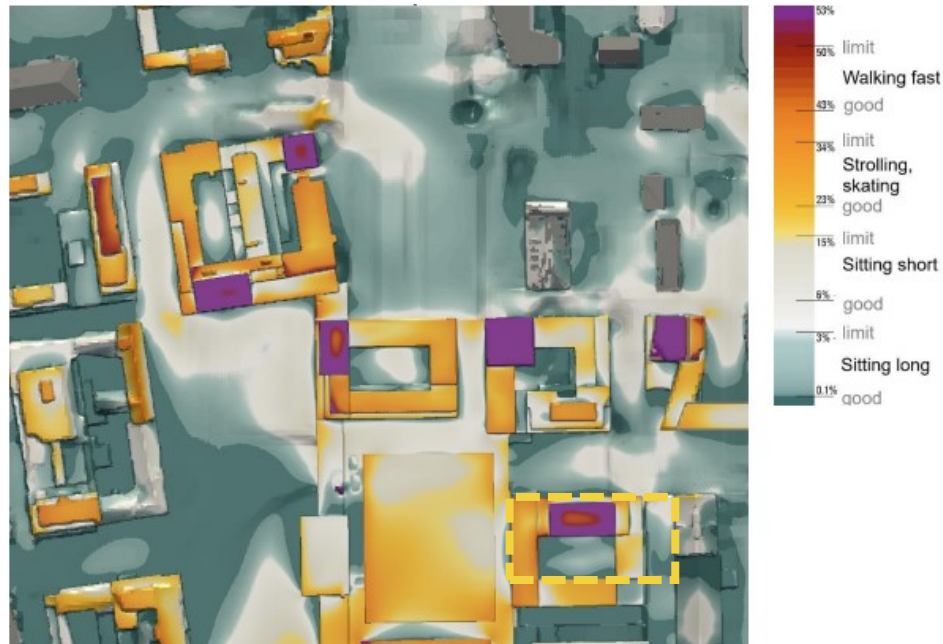


5. Pienilmasto

Tuulisuus ja suojautuminen

Tampereen Asemakeskus-hankkeen yhteydessä on selvitetty alueen tuuliolosuhteita vuoden 2019 yleissuunnitelman pohjalta. Tuuliselvitys sekä muut asemakeskukseen liittyvät aineistot löytyvät hankkeen omilta verkkosivuilta:

<https://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaupunkiymparisto-uudistuu/kannen-alue/tampereen-aseakeskus>

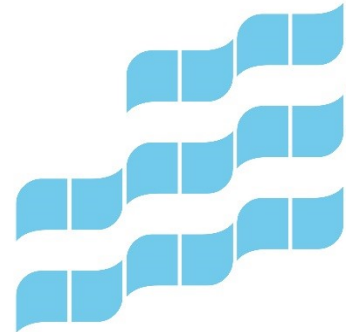


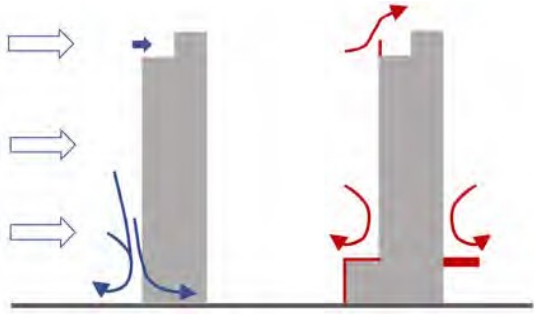
The results of the calculations will be evaluated in relation to the so-called Davenport comfort table. The table below shows the different categories in relation to how much of the time the comfort criterion of 6 m/s has been exceeded in percentage. For example, if the wind speed is more than 6 m/s for 6% of the time, an average person will feel comfortable for stays in shorter periods of time, but not so comfortable for longer stays.

| Activities | Area | Characteristics of the wind environment | | |
|---|----------------------------|---|------------|------------------------|
| | | Acceptable | Unpleasant | Very unpleasant/unsafe |
| Walking fast | Pavement and paths | 43% | 50% | 53% |
| Strolling | Parks and shopping streets | 23% | 34% | 53% |
| Standing and sitting for short period | Parks and squares | 6% | 15% | 53% |
| Standing and sitting for longer periods | Outdoor restaurant | 0,1% | 3% | 53% |

Tabel 1 A. Davenports comfort table

Kuva 14. Ote Asemakeskus-hankkeen tuuliselvityksestä. Itsenäisyydenkatu 2:n uudisrakennus sijoittuu keltaisen katkoviivan alueelle.

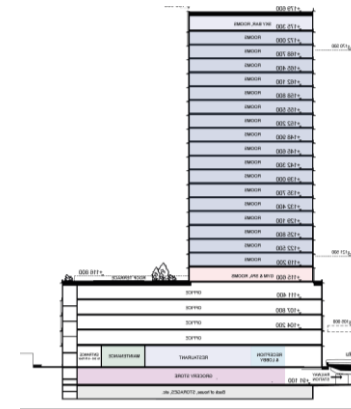




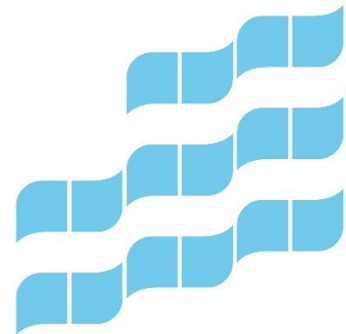
Kuva 15. Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä esitetty periaatekuva, jossa julkisivua alaspäin ohjautuva tuuli aiheuttaa voimakkaita virtauksia (vasen). Vaikutusta voidaan vähentää suunniteluohjeen mukaan esimerkiksi jalustaosalla ja katoksilla (oikea).

Varjostus: katutila & kortteli

Viitesuunnittelun yhteydessä on tehty varjostusanalyysi, jossa esitetään lähirakennusten ja asemakaavamuutoksessa toteutuvan tornin aiheuttamat varjot keväällä, kesällä ja syksyllä useina eri vuorokauden aikoina. Analyysin perusteella tornin varjostusvaikutus on merkittävä. Eniten varjostusvaikutusta syntyy ratapihan suuntaan, Itsenäisyydenkadulle ja sen varrella oleviin rakennuksiin sekä kesäisin myös Tullintorille. Torniosan siirtäminen tontin rajojen puitteissa ei oleellisesti vähentäisi varjostusvaikutusta.



Kuva 16. Asemakaavamuutoksen rakennusalat muodostavat suunniteluohjeen periaatteen mukaisen matalan jalustaosan ja korkean torniosan. (Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen)



6. Rakennuksen imago ja identiteetti

Asemakaavamuutoksen yhteydessä suunnitellun rakennuksen imagoa ja identiteettiä on esitelty viitesuunnitelmassa havainnekuvien avulla. Korkeiden rakennusten arkkitehtuurilla on merkittävä maisemallinen vaikutus. Kaupunkikuvallinen merkitys ja arkkitehtuurin laatu on huomioitu asemakaavamuutoksessa kaavamerkinnoin.

Keskustan korkean rakentamisen selvityksessä ohjeistetaan rakennuksen maantasokerrokseen katutilaa aktivoivaa toimintaa ja ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa julkisia tai puolijulkisia tiloja. Asemakaavassa määritelty pääkäyttötarkoitus on pääosin julkista tai puolijulkista toimintaa. Lisäksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään sekä katutason julkisivujen toteutustavasta että ylimpään kerrokseen sijoitettavista toiminnoista. Viitesuunnitelmassa on sijoitettu ravintolatiloja sekä Pakkahuoneen aukion tasolla olevaan kerrokseen että rakennuksen ylimpään kerrokseen.

Asemakaavan yleismääräyksissä vaaditaan rakennuksen talotekniikan kuten IV-konehuoneiden integrointia rakennusvaipan sisään. Vaatimus on *Keskustan korkean rakentamisen selvityksen* suunnitteluohjeen mukainen.

