

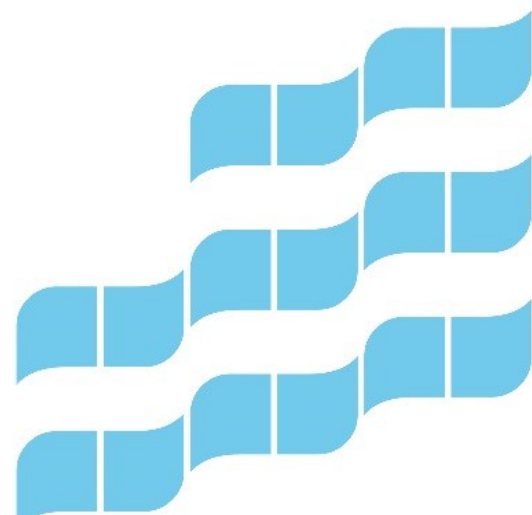


KORKEAN RAKENTAMISEN HANKEARVIOINTI

Itsenäisyydenkatu 2 asemakaavamuutos 8581

17.2.2025

TAMPERE.
FINLAND



Sisällys

1	JOHDANTO.....	3
2	SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEESSA.....	4
3	KAUPUNKIKUVA JA MAISEMA	7
3.1	Lähinäkymät.....	8
3.2	Kaukonäkymät.....	11
4	LIIKENNE	16
5	PIENILMASTO.....	19
5.1	Tuulisuus ja suojautuminen	19
5.2	Varjostus: katutila & kortteli	19

Selvityksen on laatinut Tampereen kaupungin asemakaavoitus.

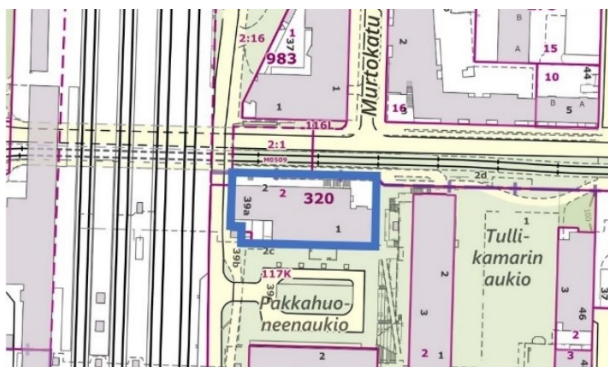
Selvityksessä käytettyjen karttojen ja kuvien tekijänoikeudet: kartta-aineistot Tampereen kaupunki 2024; valokuvauspotukset Helamaa & Heiskanen 2024; kaukonäkymien kaupunkimalli Google 2022.

1 JOHDANTO

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

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueena on Tullin kaupunginosassa korttelissa 320 sijaitseva tontti (kuva 1). Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin maankäytön sekä Ratapihankadun liikennejärjestelyiden kehittäminen Tampereen Asemakeskus ja Tampereen henkilöratapihan kehittämishankkeissa suunnitellulla tavalla. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma. Viitesuunnitelman mukaisessa toteutuksessa rakennukseen sijoittuisi matkaterminaaliin liittyviä palveluita sekä liike-, toimisto- ja majoitustiloja. Alimpiin kerroksiin on esitetty muun muassa kaupan tiloja, matkaterminaalin ja ylempien kerrosten toimintoja tukevia palvelu- ja liiketiloja sekä tunneli- ja katutasojen välisiä hissi- ja porrasyhteyksiä.

Asemakaavamuutoksen aineisto löytyy verkkosivuilta osoitteesta www.tampere.fi/kaavat/8460.



Kuva 1 Suunnittelualueen rajaus on merkitty virastokarttaan sinisellä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Itsenäisyydenkatuun, etelässä Pakkahuoneenaukioon ja lännessä Ratapihankatuun. Alueella sijaitsee liikerakennus.

Korkean rakentamisen hankearviointi

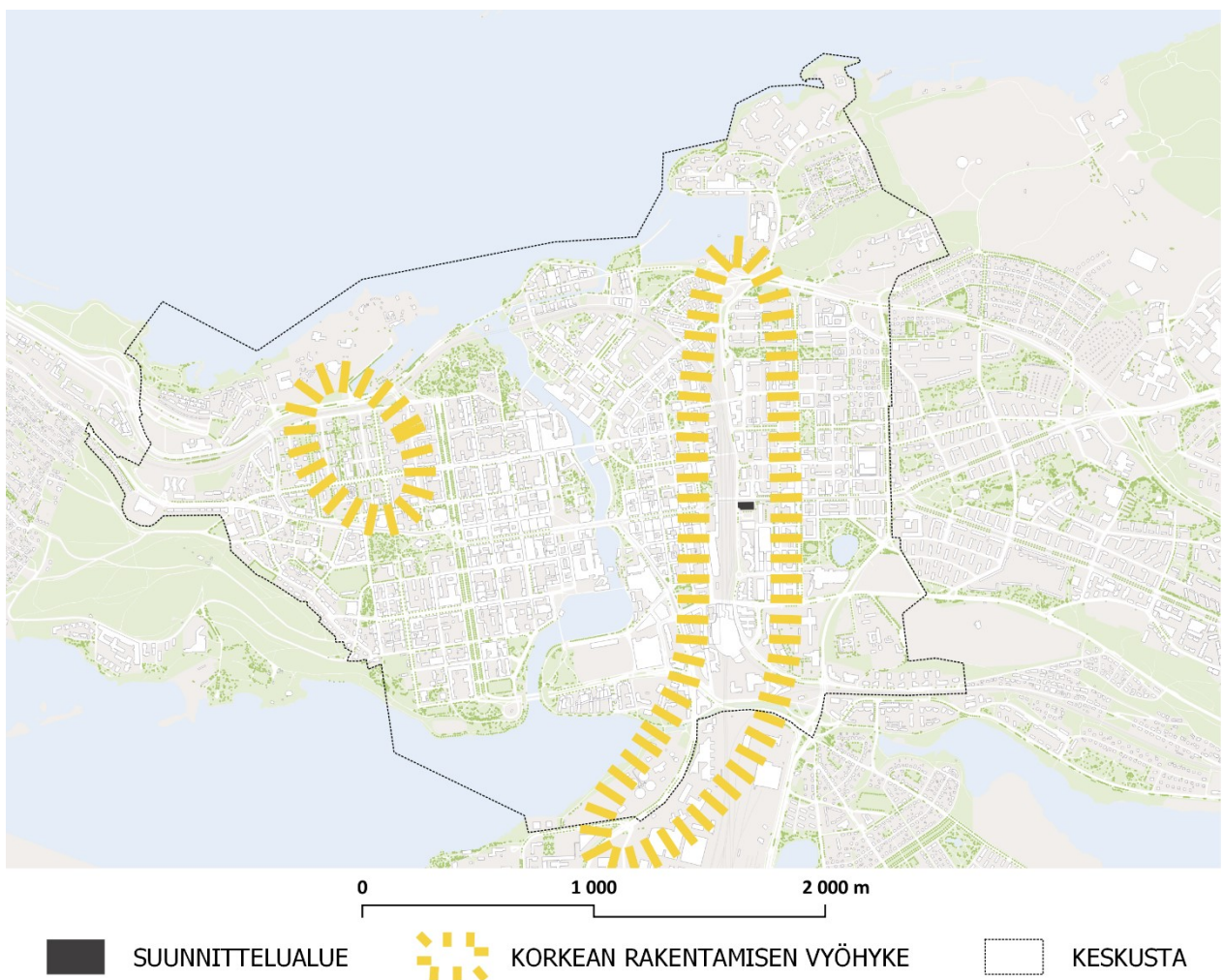
Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivitys valmistui joulukuussa 2022 osana Tampereen kantakaupungin vaiheyleiskaavan valtuustokauden 2021–2025 valmistelua. Selvityksessä kartoitettiin korkean rakentamisen nykytilannetta sekä esitettiin tarkennuksia korkean rakentamisen ohjauskäytäntöihin esimerkiksi suunnitteluoppaan 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/vaiheyleiskaava2021-2025.

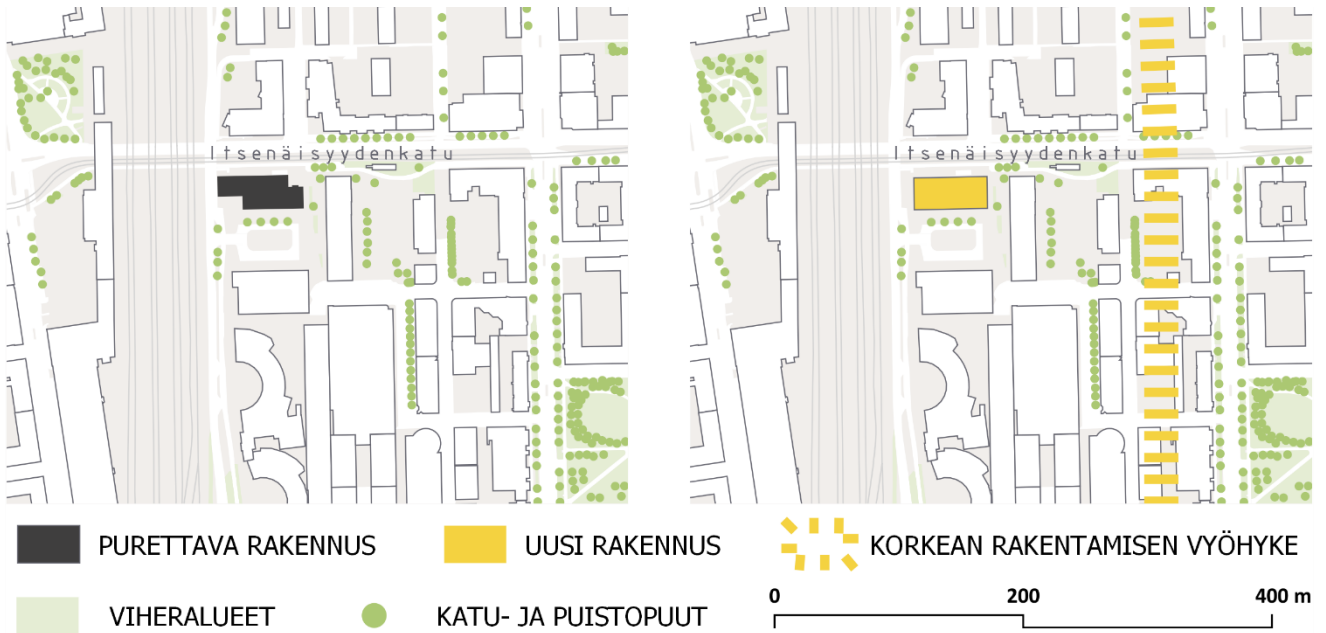
2 SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEES- SA

Uudisrakennus sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen purettavan rakennuksen paikalle. Tontti tulee olemaan kauttaaltaan rakennettua ympäristöä. Korttelirakenteessa muutos on vähäinen. Kaupunkikuvallisesti muutos on merkittävä, sillä rakennuksen korkeus kasvaa yli 20 kerroksella.

Suunnittelualue sijaitsee keskellä keskustan strategisessa osayleiskaavassa määriteltä korkeaan rakentamiseen soveltuvaa vyöhykettä.



Kuva 2 Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa.

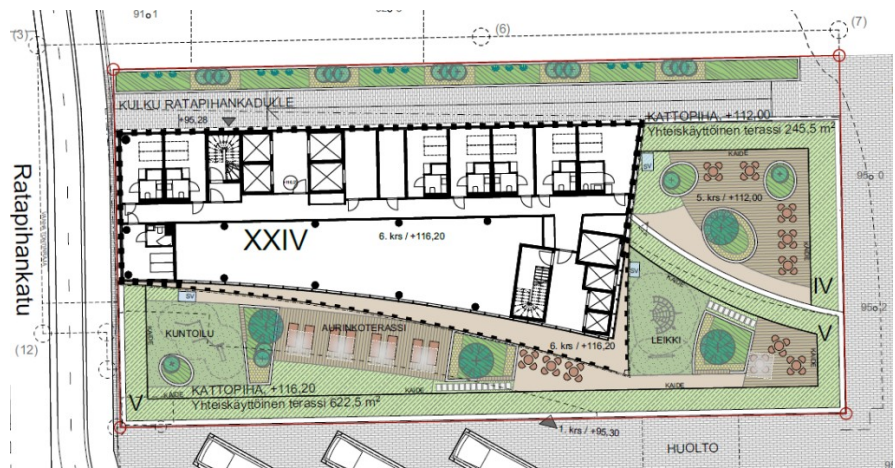


Kuva 3 Rakennuksen sijainti korttelirakenteessa. Vasemmalla on esitetty lähtötilanne ja oikealla asemakaavamuutoksen mukainen uusi korkea rakentaminen. Lisäksi molemmissa kuvissa on esitetty yleisten alueiden viheralueet ja puusto.

Viherympäristö

Lähtötilanteessa suunnittelualueella ei ole viheralueita lukuun ottamatta Itsenäisyydenkadun varrella olevaa istutusallasta ja siinä kasvavia pieniä puita. Lähimmät puistot ovat Posteljoonipuisto ja Sorsapuisto. Asemakaavamuutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia luontoon ja viherrakenteeseen, sillä alue on jo rakennettua kaupunkiympäristöä.

Asemakaavan yhteydessä laadittu pihan viitesuunnitelma täyttää viherkerroinlaskennalle asetetun tavoitetason. Suunnitelmassa on yhteensä noin 400 m² kasvikattoja. Oleskelupihat sijoittuvat rakennuksen jalustaosan kattotasoiille. Suunnitelmassa esitetyillä ratkaisulla alueella muodostuvien hulevesien määrä pienenee noin 15 % nykytilanteeseen verrattuna ja niitä viivytetään viivytystarpeen mukaisesti maan alla.

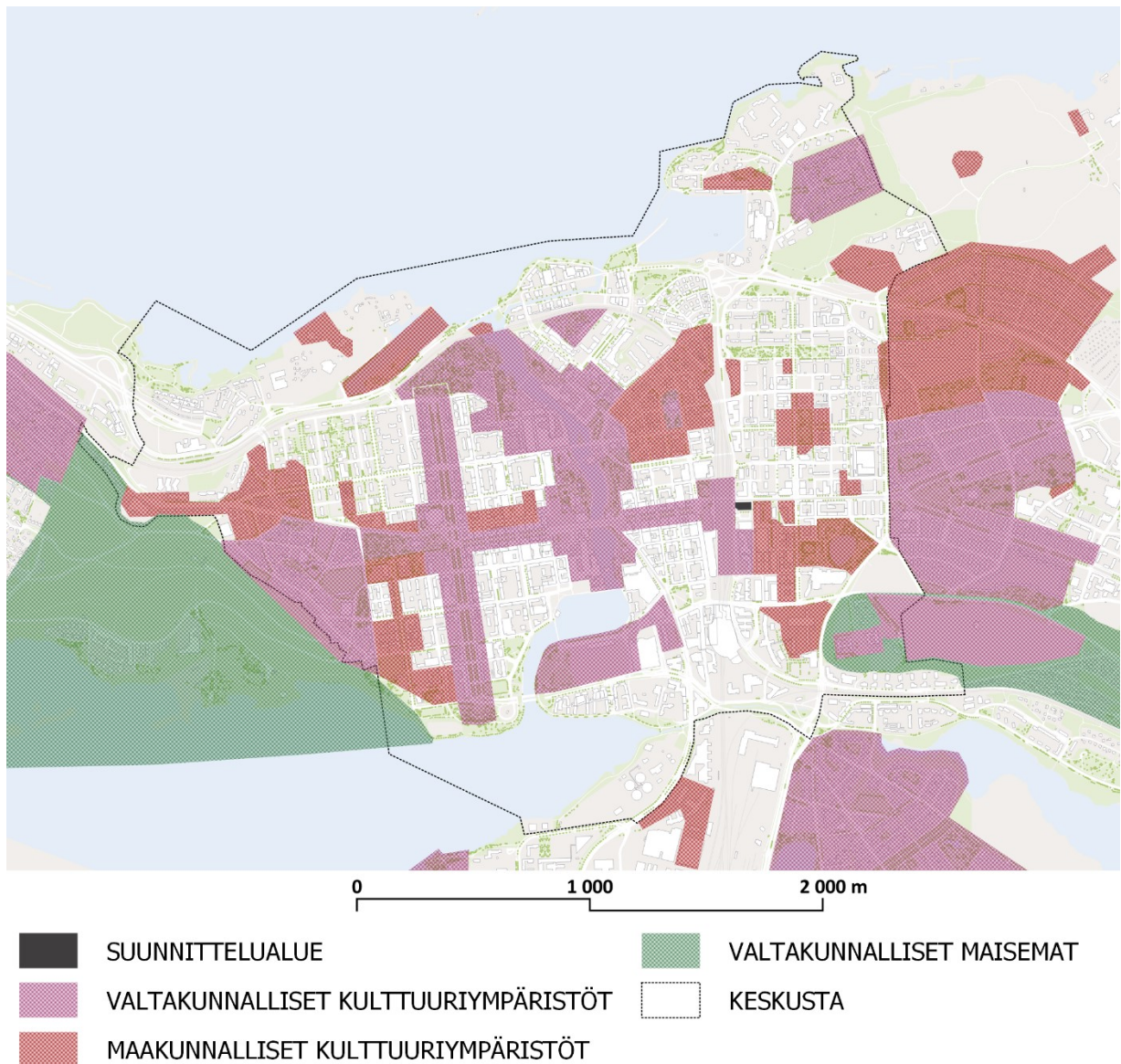


Kuva 4 Ote pihasuunnitelmasta. (Sitowise)

Kulttuuriympäristöt

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

Kaavamuutoksella on vaikutuksia kaikkiin edellä mainittuihin kulttuuriympäristöihin, sillä korkea uudisrakennus tulee näkymään näiden taustamaisemassa. Vaikutuksia on havainnollistettu näkymäkuvin hankearvioinnin luvussa 3.1.



Kuva 5 Suunnittelualueen sijainti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja maisema-alueisiin.

3 KAUPUNKIKUVA JA MAISEMA

Uudisrakennuksen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan on havainnollistettu 3D-kaupunkimallin ja valokuvaupotusten avulla.

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä on määritelty korkean rakentamisen kannalta tärkeimmät näkymäsuunnat pääkatujen, kaukonäkymien ja Tammerkosken varrella sijaitsevien kaupunkitilojen ja maisemien suhteen. Hankearvioinnissa on esitetty näiden lisäksi muitakin näkymäsuuntia viranomaislausuntojen ja -neuvottelujen mukaisesti. Näkymän sijainti on kerrottu kuvatekstissä.

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä ohjeistetaan, että korkeiden rakennusten muodostaman kokonaisuuden 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.

Rakennuksen imago ja identiteetti

Korkeiden rakennusten arkkitehtuurilla on merkittävä maisemallinen vaikutus. Kaupunkikuvallinen merkitys ja arkkitehtuurin laatu on huomioitu asemakaavamuutoksessa kaavamerkinnöin ja kokonaisuudelle on asetettu korkeat laatuvaatimukset.

Keskustan korkean rakentamisen selvityksessä ohjeistetaan rakennuksen maantasokerrokseen katutilaa aktivoivaa toimintaa ja ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa julkisia tai puolijulkisia tiloja. Asemakaavamuutoksessa suunnittelualueen uusi pääkäyttötarkoitus mahdollistaa monipuolisesti erilaista toimintaa. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään sekä katutaso julkisivujen toteutustavasta että ylimpään kerrokseen sijoitettavista julkisista toiminnoista.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma, joka esittelee yhden tavan toteuttaa kaavamääräyksiä. Tornille on tavoiteltu omaleimaista ilmettä keveydellä ja veistoksellisuudella. Hämeenkadun puolelta torni on hyvin kapea ja siroutta korostaa tornin kaarevalinjainen yläosa. Veistoksellisuutta luo julkisivujen yksiaineisuus sekä tornin ja jalustan alaosien kerroksittaiset porrastukset, jotka samalla muodostavat katokset tuulensuojaksi kattoterassille ja katutaso jalankulkuympäristöön. Rakennuksen alla katutasossa on julkista ulkotilaa ja lasiset julkisivut avaavat katutaso sisätilat osaksi kaupunkiympäristöä. Katutasosta pääsee sekä hissillä että portaan kautta kerrosta alemmas, josta on esteettömät yhteydet Asematunneliin, Noutoparkkiin ja Pendoliino-tunnelin kautta Matkakeskustunneliin. Uusi rakennus kehittää alueen toimivuutta ja viihtyisyyttä.

3.1 Lähinäkymät



Kuva 6 Katunäkymä Hämeenkadulta



Kuva 7 Katunäkymä Hämeensillalta



Kuva 8 Ilmakuva kaakosta



Kuva 9 Ilmakuva lännestä



Kuva 10 Katunäkymä Itsenäisyydenkadulta



Kuva 11 Katunäkymä Ratapihankadulta

3.2 Kaukonäkymät



Kaukonäkymä 1 Hämeenkadun ja Keskustorin risteys



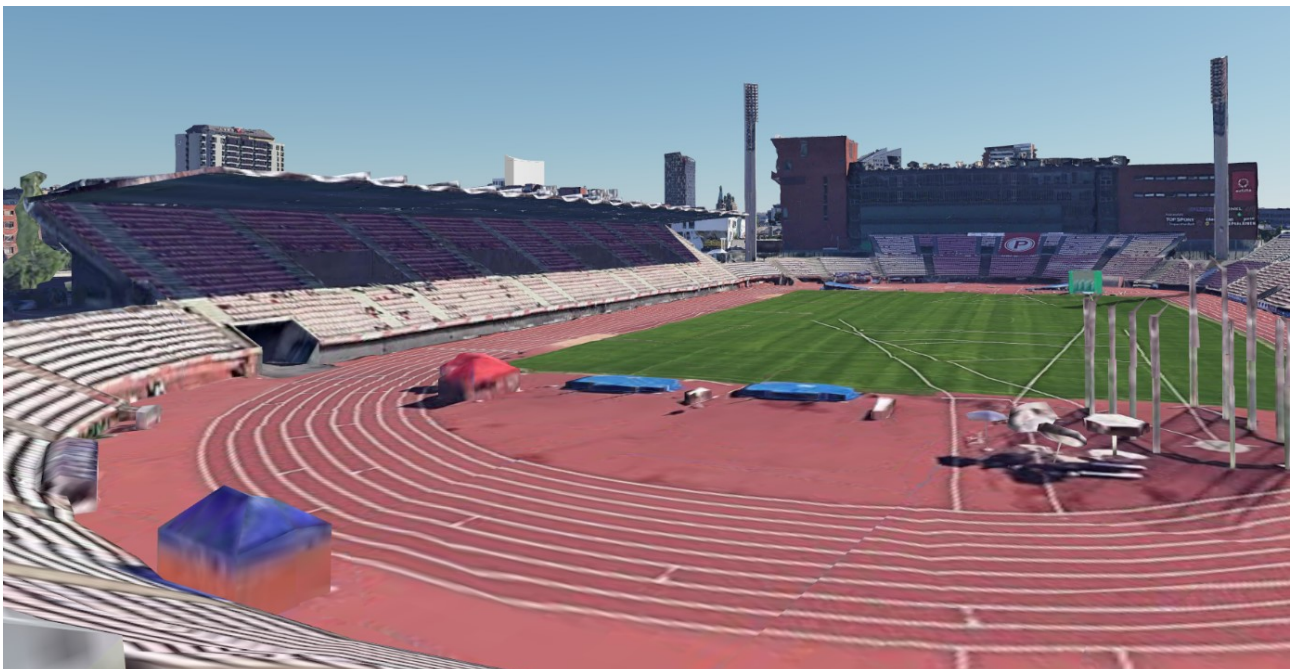
Kaukonäkymä 2 Kauppakadulta



Kaukonäkymä 3 Hämeenpuistosta



Kaukonäkymä 4 Laukonsillalta



Kaukonäkymä 5 Ratinan stadionilta



Kaukonäkymä 6 Pyhäjärveltä



Kaukonäkymä 7 Näsijärveltä



Kaukonäkymä 8 Paasikivensillalta



Kaukonäkymä 9 Palatsinsillalta



Kaukonäkymä 10 Satakunnansillalta



Kaukonäkymä 11 Sorin aukiolta



Kaukonäkymä 12 Valtatie 3:ltä



Kaukonäkymä 13 Liisanpuistosta



Kaukonäkymä 14 Erkkilänsillalta

4 LIIKENNE

Suunnittelualue on poikkeuksellisen hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen, henkilöautoilla, taksilla, paikallis- ja kaukoliikenteellä.

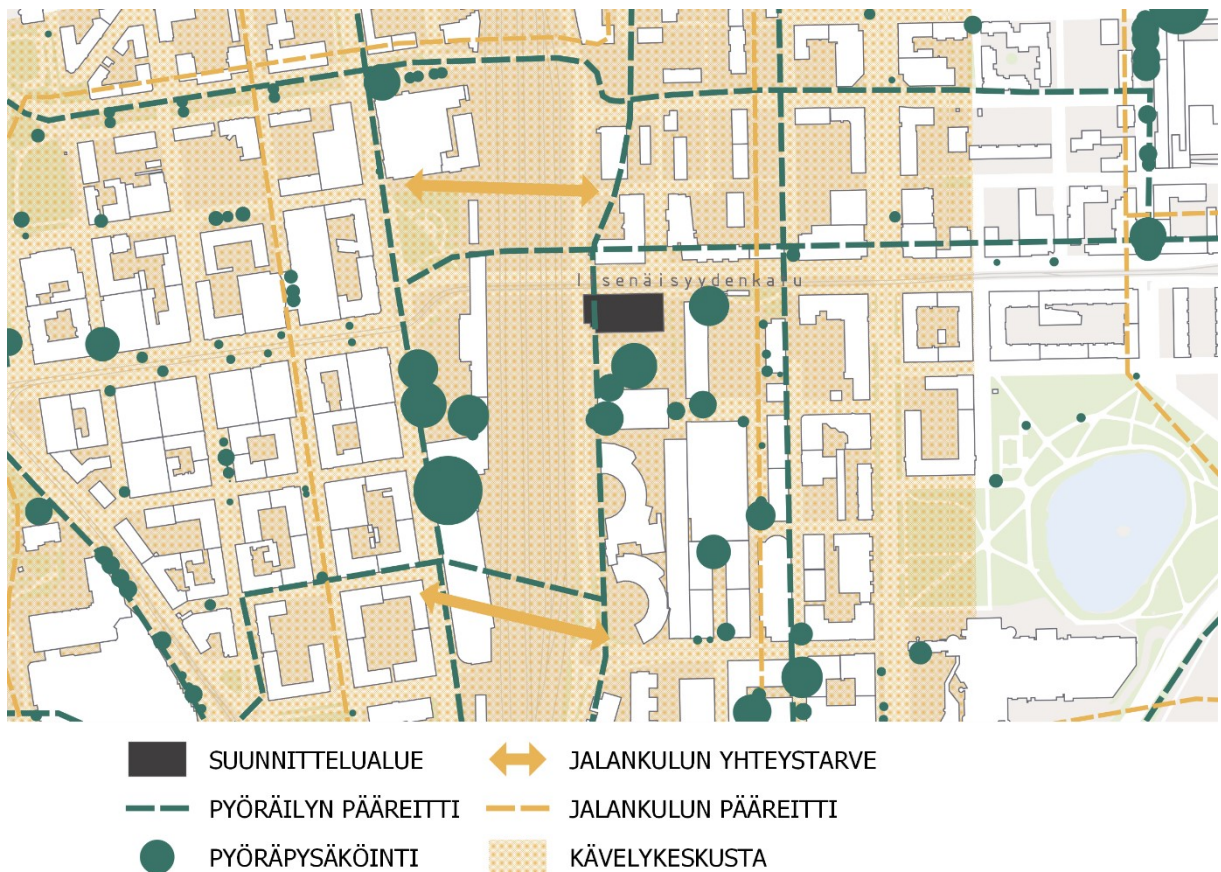
Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee bussi- ja ratikkapysäkkejä, päärautatieasema ja tulevaisuudessa mahdollisesti myös bussiterminaali. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa Hämeenkatu ja Itsenäisyydenkatu on määritelty joukkoliikenteen laatukäytäviksi.



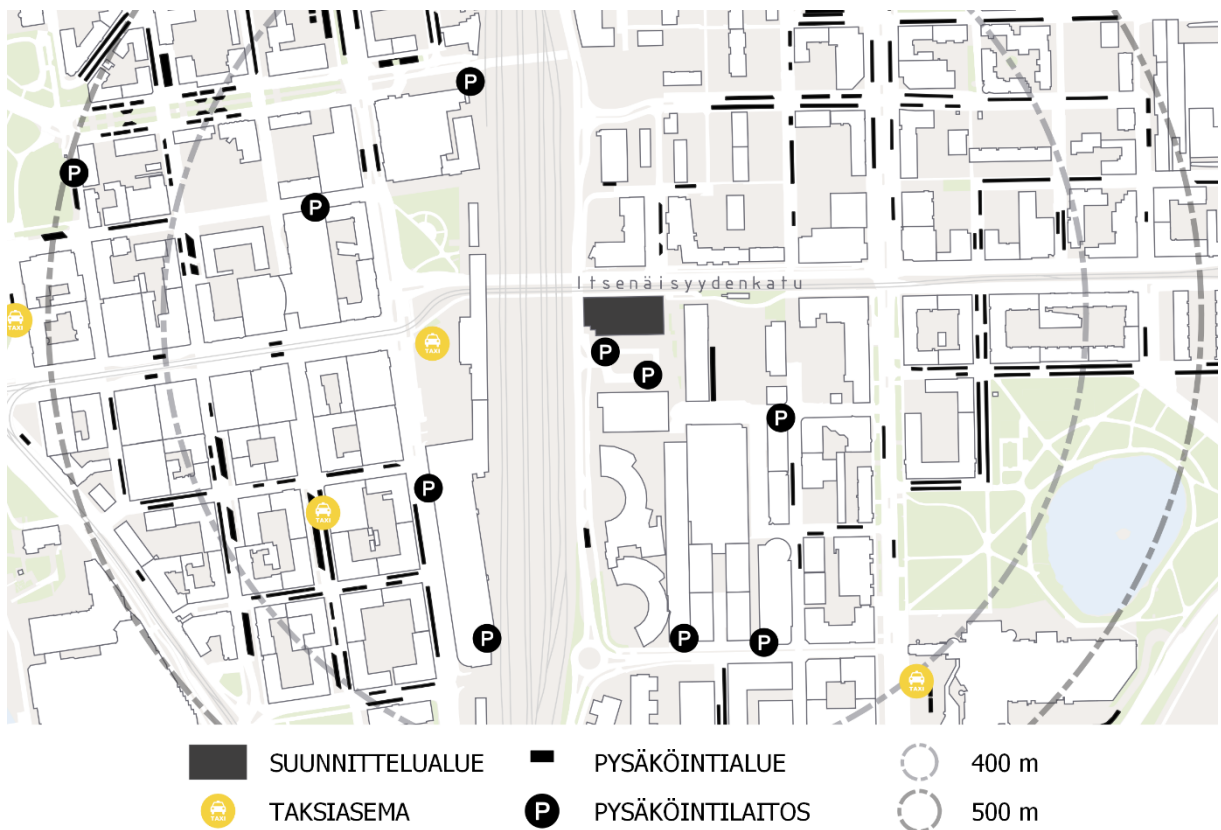
Kuva 12 Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaikilla joukkoliikenteen kulkumuodoilla.

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

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



Kuva 13 Suunnittelualue on osa kävelykeskustaa. Pyöräpysäköintimerkin koko viittaa pyöräpaikkojen määrään.

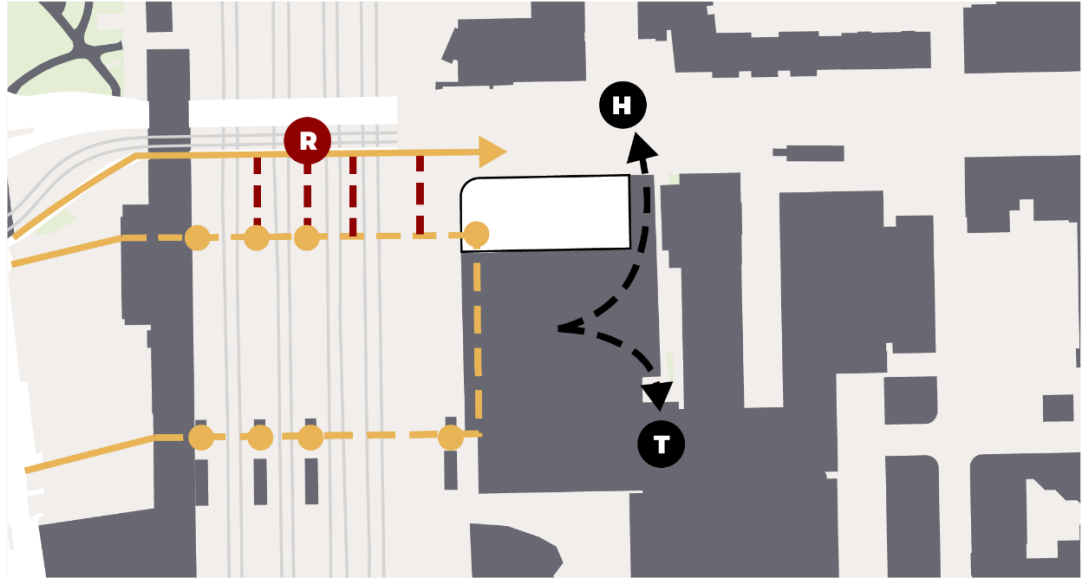


Kuva 14 Suunnittelualueen läheisyydessä on runsaasti julkisia autopysäköintipaikkoja.

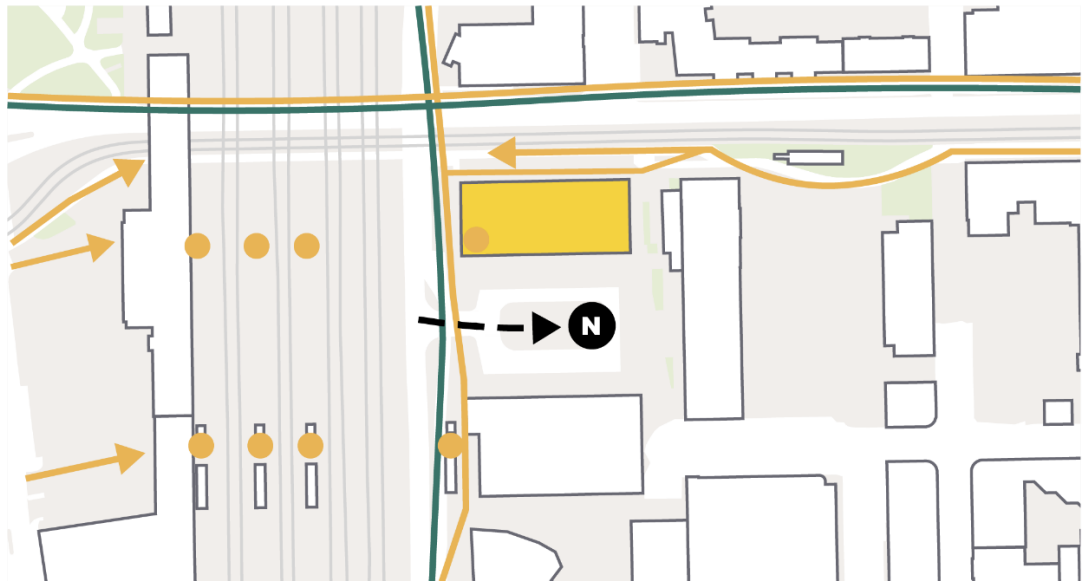
Asemakaavamuutoksella edistetään sujuvia ja esteettömiä kulkureittejä erityisesti keskustan, rautatieaseman, tulevan bussiterminaalin ja

paikallisjoukkoliikenteen pysäkkien välillä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

Asematunnelin taso (ylempi kellarikerros)



Pakkahuoneen aukion taso (1. kerros)



— JALANKULKU

— PYÖRÄILY

— JALANKULKU TUNNELISSA

R UUDISTUNUT ASEMATUNNELI & RATIKKAPYSÄKKI

● HISSI TAI LIUKUPORTAAT

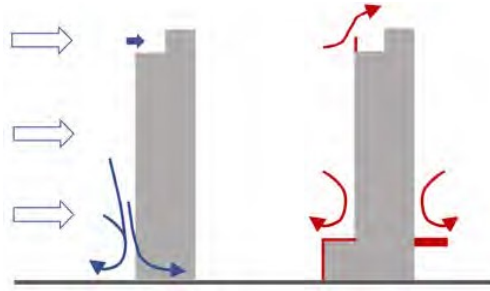
➔ AJOLUISKA MAANALASEEN PYSÄKÖINTIHALLIIN
Hämpiin, Noutoparkkiin tai Tullintoriin

Kuva 15 Yhteyskaavio uudisrakennuksen ja ympäristön välillä. Suunnittelualue on tärkeä liikenteellinen solmukohta ja se on huomioitu uudisrakennuksen hissiyhteyksiä ja sisäänkäyntejä suunnitellessa.

5 PIENILMASTO

5.1 Tuulisuus ja suojautuminen

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen suunnitteluohjeen mukaisesti kaavamuuoksen yhteydessä laadittiin tuulisuusselvitys. Selvitys on kokonaisuudessaan osana kaavan aineistoa.



Kuva 16 Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä esitetty periaatekuva, jossa julkisivua alaspäin ohjautuva tuuli aiheuttaa voimakkaita virtauksia (vasen). Vaikutusta voidaan vähentää suunnitteluohjeen mukaan esimerkiksi jalustaosalla ja katoksilla (oikea).

Tuulisuusselvityksen tuloksia käytettiin apuna massoitteuratkaisun kehittämiseen. Esimerkiksi Itsenäisyydenkadun ja Ratapihankadun jalankulkualueita suojattiin katosmaisilla porrastuksilla. Myös torniosan eteläjulkisivun ja jalustaosan liittymään lisättiin porrastuksia katkomaan julkisivua pitkin alaspäin virtautuvaa tuulta.

Selvityksen mukaan korttelin ympäristön tuuliolosuhteet ovat pääasiassa hyvät. Alueen toiminnot huomioiden ovat tuulisuuden haittavaikutukset merkittävimmät korttelin koillisnurkalla ja Pakkahuoneenaukion itäreunalla. Mallinnus osoittaa näillä jalankulku- ja oleskelualueille paikoitellen suurta riskiä vaaralliselle tuulisuudelle. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hyvien tuuliolosuhteiden saavuttamisesta lähiympäristössä. Torjunta tulee tehdä kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Laajemmin alueen tuulisuusolosuhteita on tutkittu Tampereen Asemakeskus -hankkeen yhteydessä vuoden 2019 yleissuunnitelman pohjalta ja tullaan tutkimaan lisää asemanseudun suunnittelun edetessä. Tuuliselvitys sekä muut asemakeskukseen liittyvät aineistot löytyvät verkkosivuilta osoitteesta <https://www.tampere.fi/aseakeskus>. Asemakeskuksen ratkaisulla tulee olemaan merkittävä vaikutus myös tämän suunnittelualueen tuuliolosuhteisiin, sillä Asemakeskusalue sijaitsee juuri vallitsevien tuulien suunnalla.

5.2 Varjostus: katutila & kortteli

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen suunnitteluohjeiden mukaan korkeiden rakennusten varjostusvaikutusta tulee pyrkiä minimoimaan sijoittamalla rakennukset pois katulinjasta ja mielellään korttelin pohjoisreunalle. Kompakti ja kapea rakennusvolyymi varjostaa leveää rakennusta vähemmän.

Ehdotusvaiheen viitesuunnittelun yhteydessä laadittiin varjostusanalyysi, jossa esitetään lähirakennusten ja asemakaavamuutoksessa toteutuvan tornin aiheuttamat varjot keväällä, kesällä ja syksyllä useina eri vuorokauden aikoina. Analyysin perusteella tornin varjostusvaikutus on merkittävä. Varjostusvaikutusta syntyy ratapihan suuntaan, Itsenäisyydenkadulle ja sen varrella oleviin rakennuksiin sekä kesäisin myös Tullintorille. Asemakaavamuutos koskee vain yhtä noin 30 x 60 metrin kokoista tonttia, jonka rajojen puitteissa torniosan siirtäminen ei oleellisesti vähennä varjostusvaikutusta.