

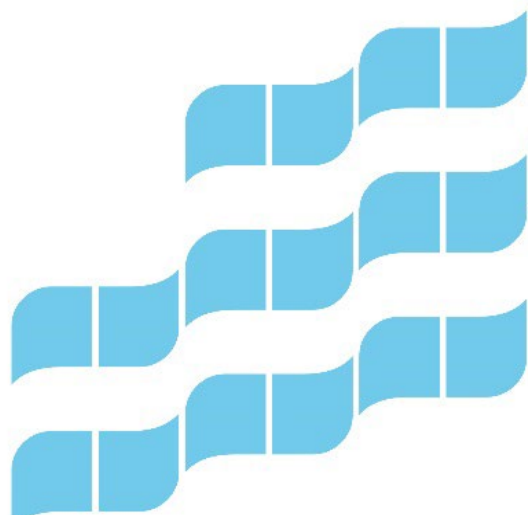


KORKEAN RAKENTAMISEN HANKEARVIOINTI

Yliopistonkatu 56 asemakaavamuutos 8818

24.3.2025

TAMPERE.
FINLAND



Sisällys

1	JOHDANTO.....	3
2	SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEESSA.....	4
3	KAUPUNKIKUVA JA MAISEMA.....	8
3.1	Lähinäkymät.....	9
3.2	Kaukonäkymät.....	12
4	LIIKENNE.....	14
5	PIENILMASTO.....	16
5.1	Tuulisuus ja suojautuminen.....	16
5.2	Varjostus: katutila & kortteli.....	16

Selvityksen on laatinut Tampereen kaupungin asemakaavoitus.

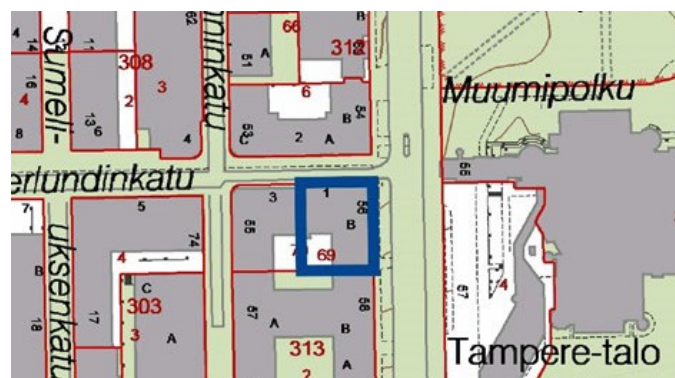
Selvityksessä käytettyjen karttojen ja kuvien tekijänoikeudet: kartta-
aineistot Tampereen kaupunki 2024; valokuvauspotukset Sweco 2025;
kaukonäkymien kaupunkimalli Google 2022.

1 JOHDANTO

Tämä korkean rakentamisen hankearviointi on laadittu asemakaavamuutokseen numero 8818 Yliopistonkatu 56. Hankearvioinnilla vastataan *Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä* esitettyihin näkökulmiin ja periaatteisiin.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueena on Tullin kaupunginosassa korttelissa 313 sijaitseva tontti 69 (kuva 1). Muutoksen tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen laajentaminen asuinkäyttöön. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma. Viitesuunnitelman mukaisessa toteutuksessa rakennukseen sijoittuisi asuin-, liike- ja toimistotiloja.

Asemakaavamuutoksen aineisto löytyy verkkosivuilta osoitteesta: www.tampere.fi/kaavat/8818



Kuva 1 Suunnittelualueen rajaus on merkitty virastokarttaan sinisellä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Åkerlundinkatuun, idässä Yliopistonkatuun, etelässä ja lännessä naapuritontteihin. Alueella sijaitsee Hämeen Kirjapaino Oy:n toimitaloksi vuonna 1953 rakennettu tiilirakennus.

Korkean rakentamisen hankearviointi

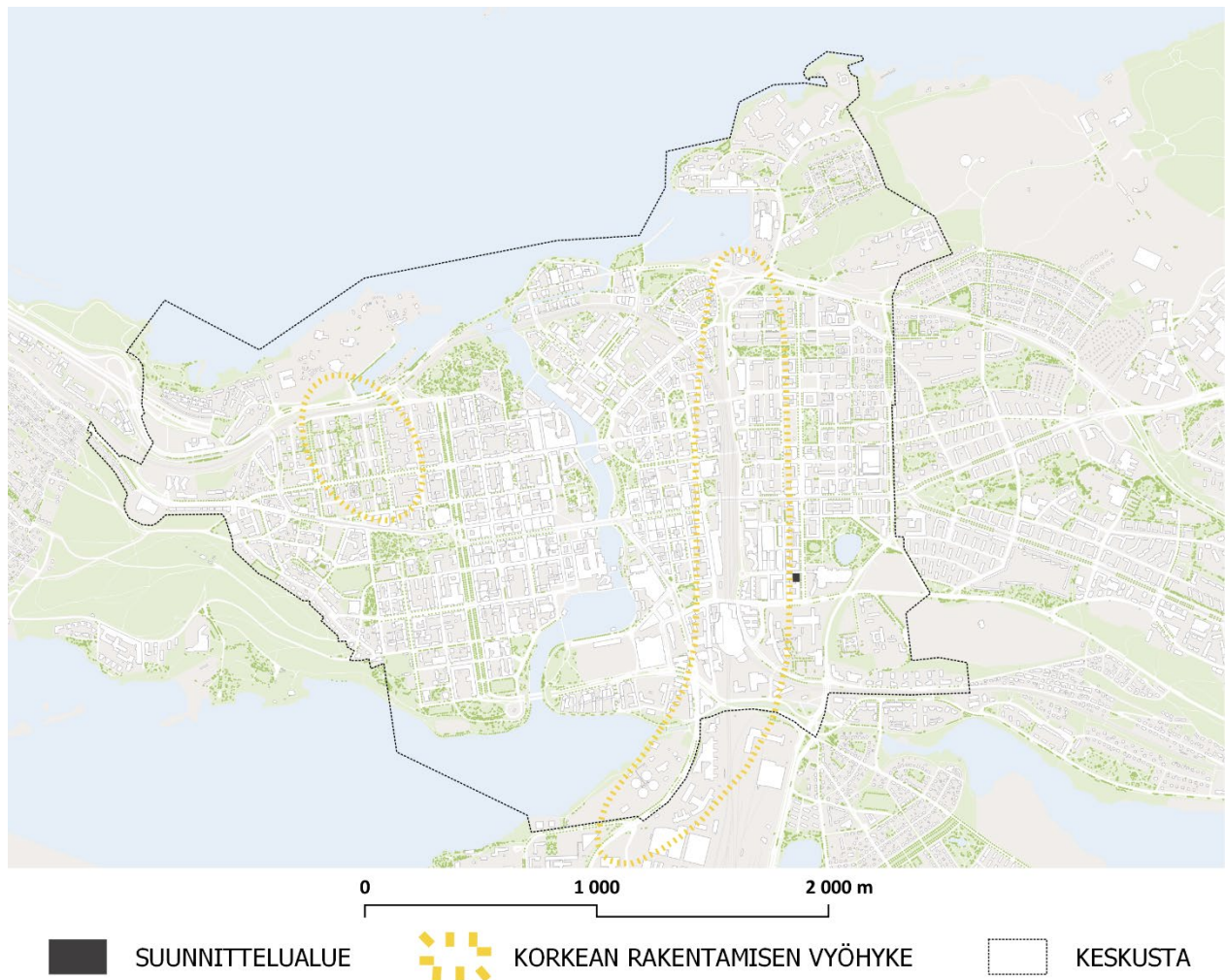
Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivitys valmistui joulukuussa 2022 osana Tampereen kantakaupungin vaiheyleiskaavan valtuustokauden 2021–2025 valmistelua. Selvityksessä kartoitettiin korkean rakentamisen nykytilannetta sekä esitettiin tarkennuksia korkean rakentamisen ohjauskäytäntöihin esimerkiksi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

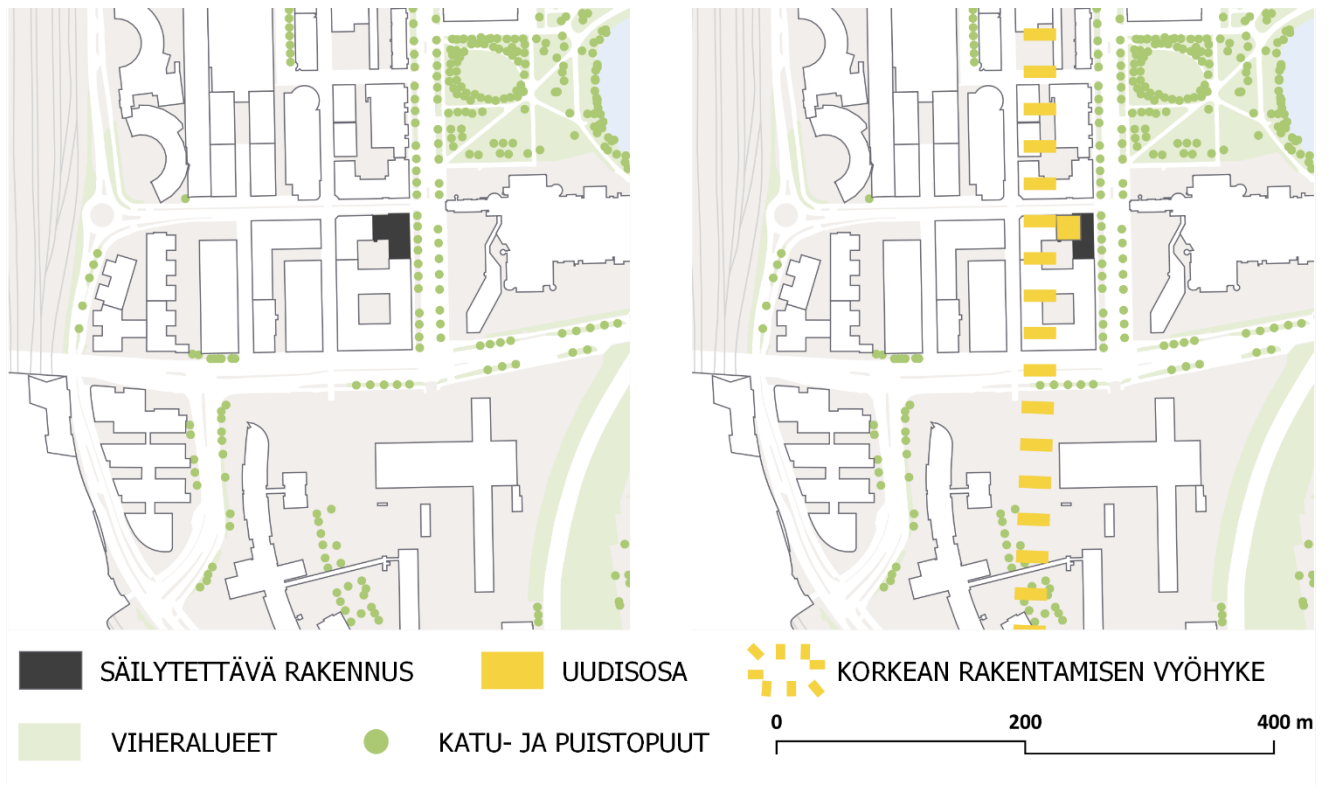
2 SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEES- SA

Uudisrakennus sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen osittain säilytettävän rakennuksen paikalle. Tontti tulee olemaan kauttaaltaan rakennettua ympäristöä. Korttelirakenteessa muutos on vähäinen. Kaupunkikuvallisesti muutos on merkittävä, sillä rakennuksen purettavan 4-kerroksisen osuuden korkeus kasvaa yli 9 kerroksella.

Suunnittelualue sijaitsee keskustan strategisessa osayleiskaavassa määritellyn korkeaan rakentamiseen soveltuvan vyöhykkeen ulkoreunalla.



Kuva 2 Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa.

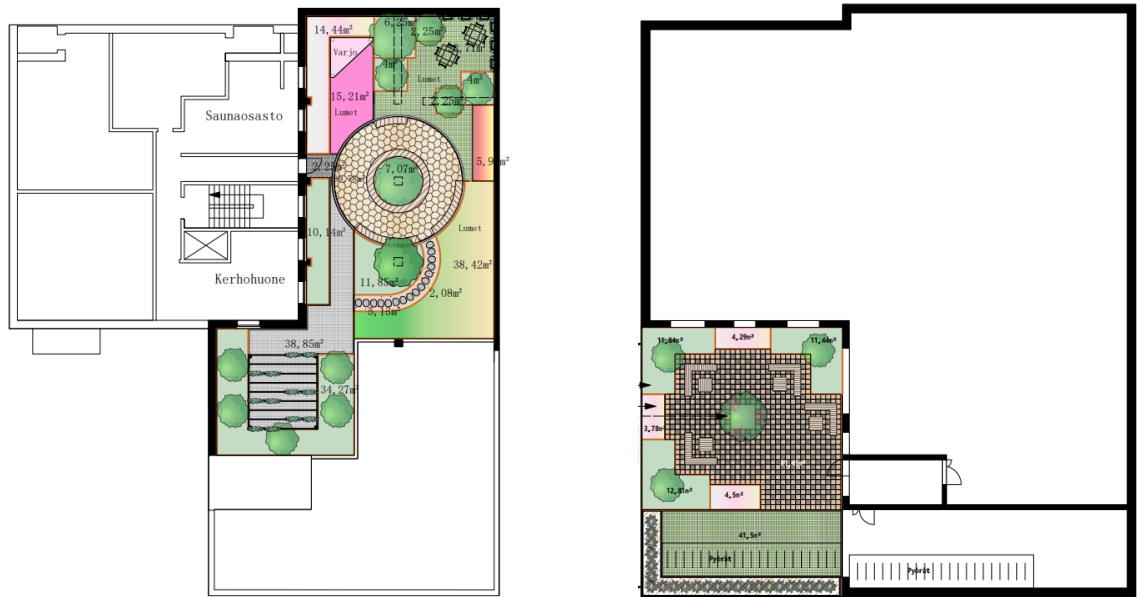


Kuva 3 Rakennuksen sijainti korttelirakenteessa. Vasemmalla on esitetty lähtötilanne ja oikealla asemakaavamuutoksen mukainen uusi korkea rakentaminen suhteessa säilytettävään osaan. Lisäksi molemmissa kuvissa on esitetty yleisten alueiden viheralueet ja puusto.

Viherympäristö

Lähtötilanteessa suunnittelualueella ei ole viheralueita. Lähin puisto on Sorsapuisto. Asemakaavamuutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia luontoon ja viherrakenteeseen, sillä alue on jo rakennettua kaupunkiympäristöä.

Asemakaavan yhteydessä laadittu pihan viitesuunnitelma täyttää viherkerroinlaskennalle asetetun tavoitetason. Oleskelupihat sijoittuvat rakennuksen kerroksiin 1 ja 7. Suunnitelmassa esitetyillä ratkaisuilla alueella muodostuvien hulevesien määrä pienenee noin 19 % nykytilanteeseen verrattuna.

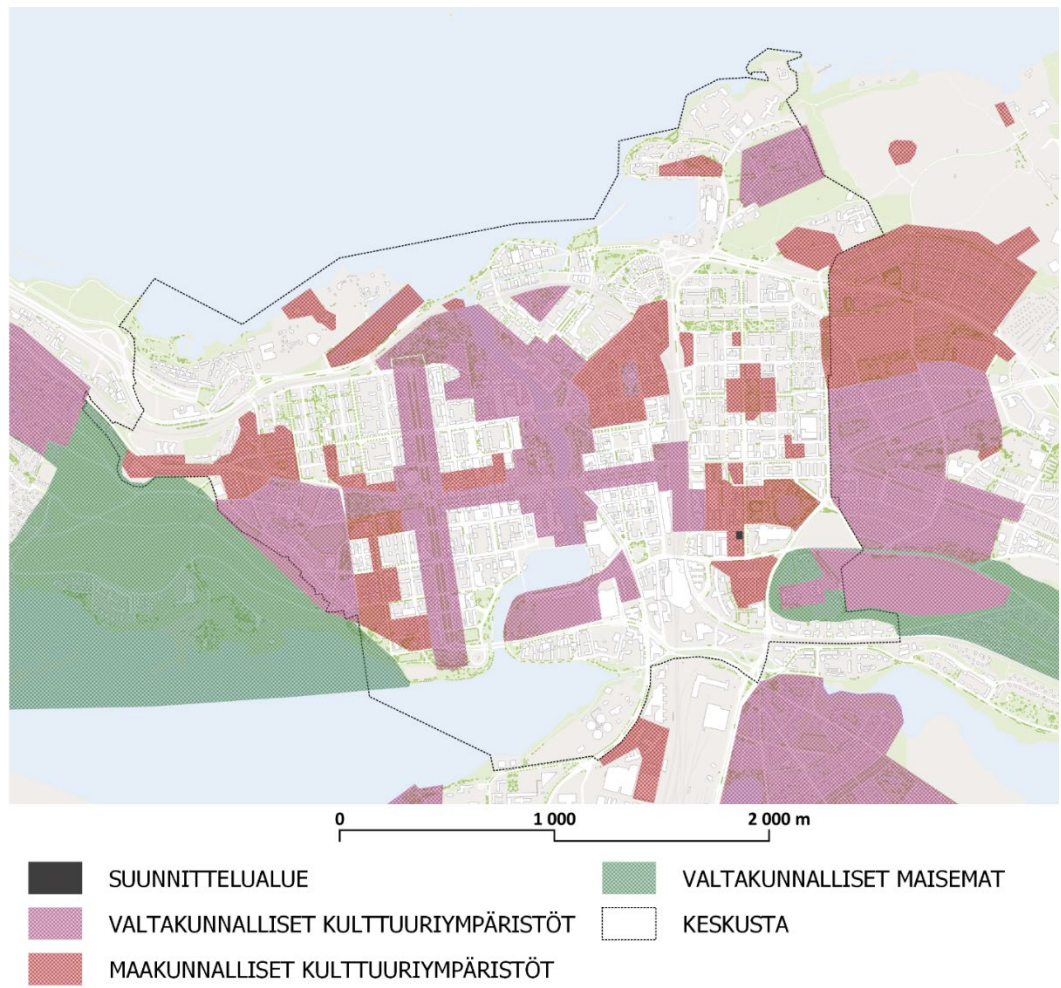


Kuva 4 Ote pihasuunnitelmasta. (Pihastamo)

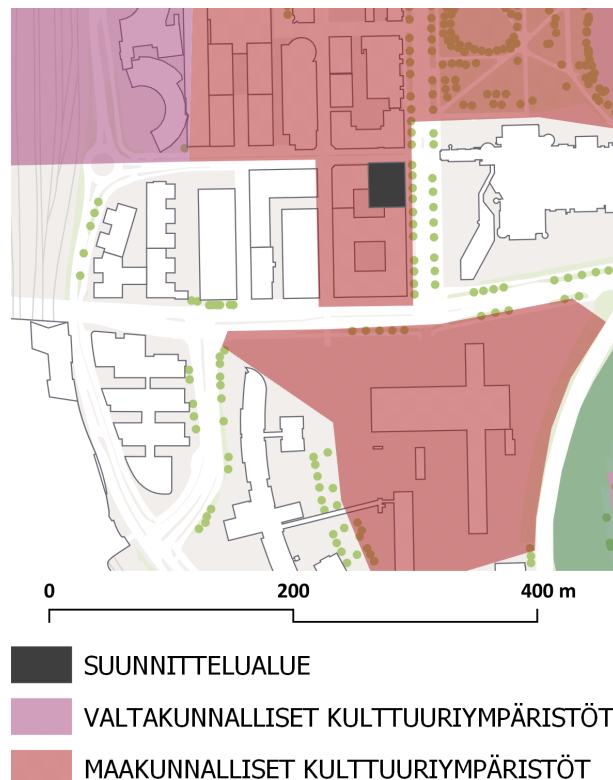
Kulttuuriympäristöt

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee arvokkaita kulttuuriympäristöjä kuten Tampereen rautatieasema ja veturitallit sekä Tullin alue ja Sorsapuisto.

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.



Kuva 6 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, kaupunkitilojen ja maisemien suhteen. Hankearvioinnissa on esitetty asemakaavamuutoksen osalta olennaiset vaikutukset selvityksessä määriteltyihin näkymiin sekä muita näkymäsuuntia. Näkymän sijainti on kerrottu kuvatekstissä.

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä ohjeistetaan, että korkeiden rakennusten muodostaman kokonaisuuden muotoilussa tulee huomioida maisemallinen kokonaishahmo. Rakennuskusterin on hyvä noudattaa laajempia nousevia ja laskevia linjoja, vaikka yksittäisen rakennusten korkeudet voivat vaihdella. Kusterin 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.

Asemakaavamuutoksessa suunnittelualueen uusi pääkäyttötarkoitus mahdollistaa monipuolisesti erilaista toimintaa. Asemakaavan määräyksissä määrätään sekä katutasen julkisivujen toteutustavasta että katutilaa aktivoivista toiminnoista.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma, joka esittelee yhden tavan toteuttaa kaavamääräyksiä. Tornille on tavoiteltu teollisuusrakennuksiin viittaavaa ilmettä mm. rosoisuudella ja säännöllisellä aukotuksella. Osin säilytettävä rakennusosa muodostaa Yliopistonkadun puolelle selkeän jalustan ja eri kerroksissa olevat kattoterassin mahdollistavat monipuolisia ulko-oleskelu- ja leikkitiloja. Rakennus muodostaa aktiivista katutilaa ja ulkotilaan avautuvat katutasen sisätilat luovat viihtyisää kaupunkiympäristöä. Uusi rakennus kehittää alueen toimivuutta ja viihtyisyyttä.

3.1 Lähinäkymät



Kuva 7 Katunäkymä Yliopistonkadulta



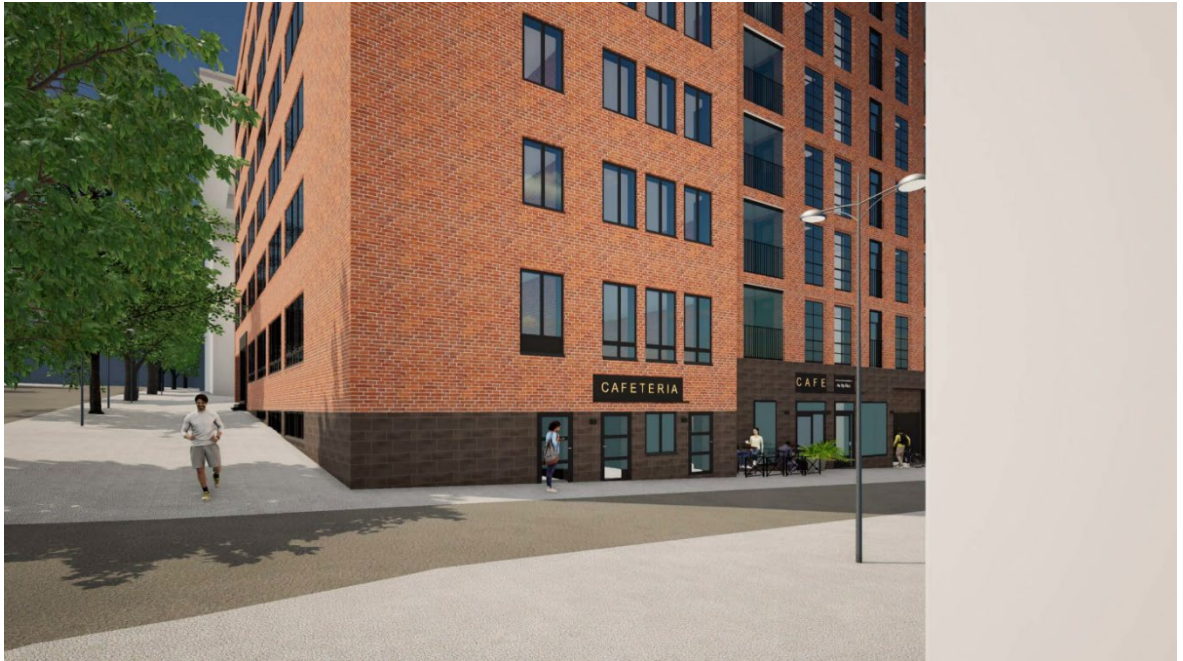
Kuva 8 Katunäkymä Yliopistonkadulta



Kuva 9 Katunäkymä Åkerlundinkadulta



Kuva 10 Katunäkymä yliopiston suunnasta



Kuva 11 Katunäkymä Yliopistonkadulta



Kuva 12 Katunäkymä Åkerlundinkadulta

3.2 Kaukonäkymät



Kaukonäkymä 1 Valtatie 3:n suunnasta



Kaukonäkymä 2 Liisanpuistosta



Kaukonäkymä 3 ratapihan suunnasta



Kaukonäkymä 4 Erkkilän sillalta



Kaukonäkymä 5 Kalevan lukion suunnasta

4 LIIKENNE

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

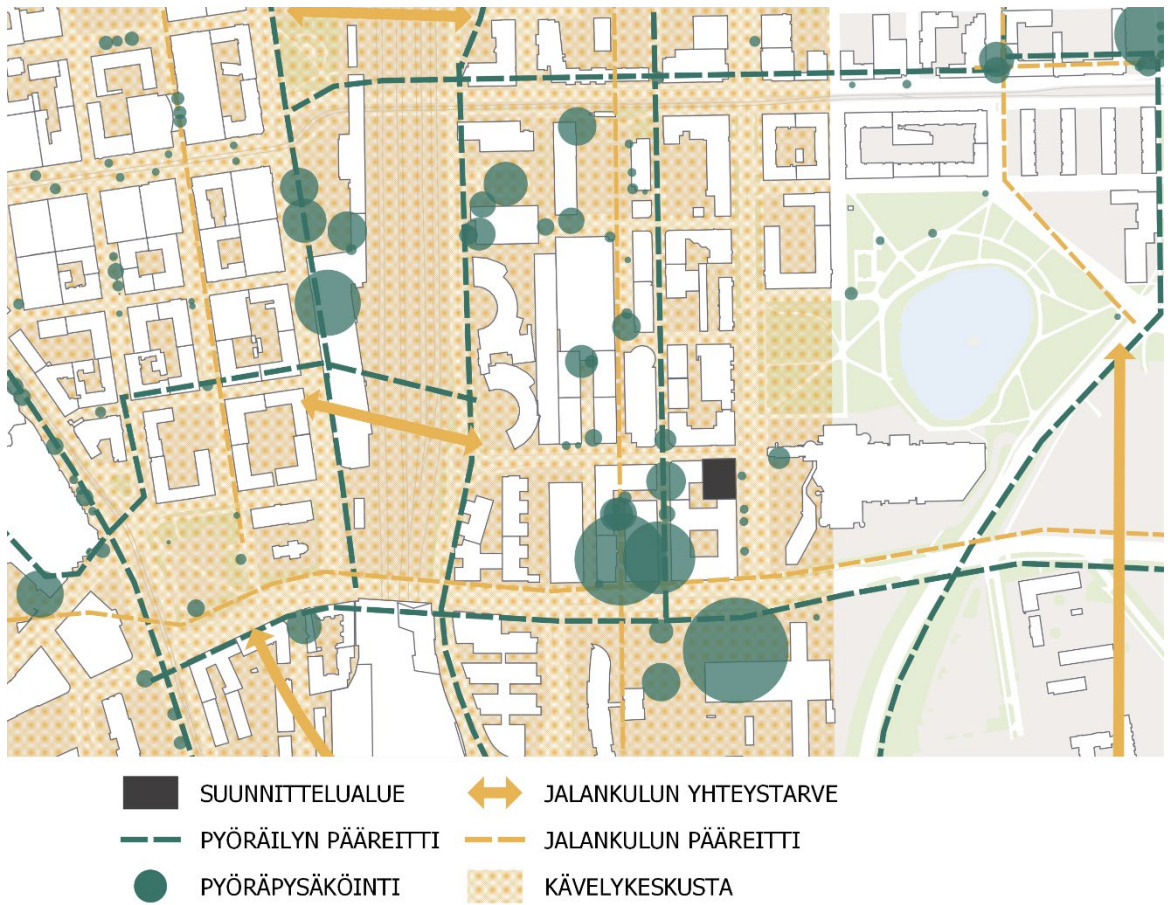
Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee bussipysäkkejä ja muutaman korttelin päässä päärautatieasema sekä ratikkapysäkkejä. Linja-autoasema sijaitsee hieman yli 500 metrin päässä. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa Kalevantie, Hatanpään valtatie ja Itsenäisyydenkatu on määritelty joukkoliikenteen laatukäytäviksi.



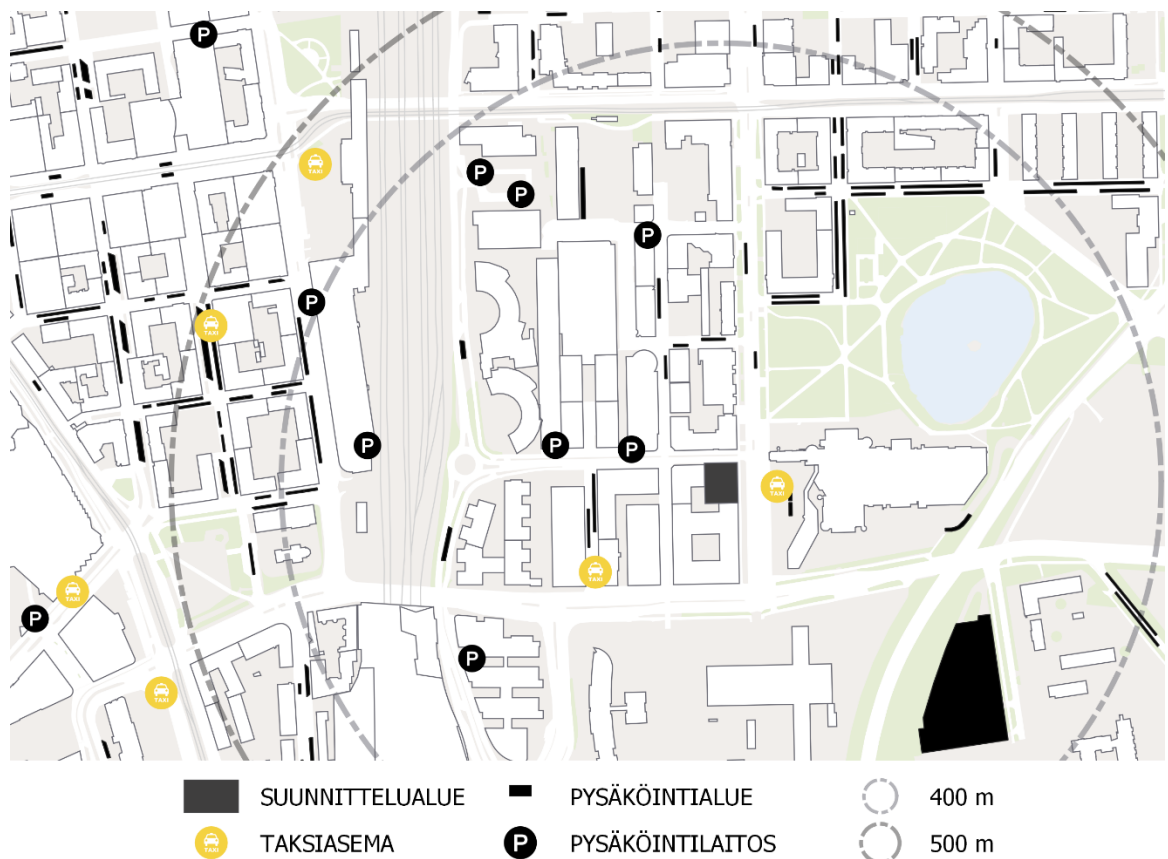
Kuva 13 Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaikilla joukkoliikenteen kulkumuodoilla.

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 13)

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee taksiasema, katupysäköintipaikkoja sekä useita pysäköintilaitoksia. (Kuva 14)



Kuva 14 Suunnittelualue on osa kävelykeskustaa. Pyöräpysäköintimerkin koko viittaa julkisten pyöräpaikkojen määrään.

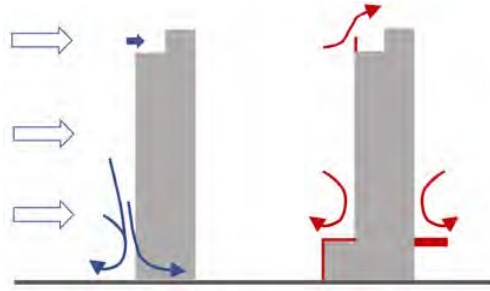


Kuva 15 Suunnittelualueen läheisyydessä on runsaasti julkisia autopysäköintipaikkoja.

5 PIENILMASTO

5.1 Tuulisuus ja suojautuminen

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen suunnitteluohjeessa kaavamuuoksen yhteydessä suositellaan laadittavaksi tuulisuusselvitys. Kaavamuuoksessa ei ole laadittu erillistä tuulisuusselvitystä. Viitesuunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaa kuitenkin periaatekuvan 16 mukaisen tuulisuuden vaikutusten vähentämisen mm. jalustaosan ja kaiteiden avulla.



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, kaiteilla ja katoksilla (oikea).

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 rakennusvolyyymi varjostaa leveää rakennusta vähemmän.

Ehdotusvaiheessa viitesuunnitelman yhteydessä ei ole laadittu varjostusanalyysiä. Rakennus on sijoitettu korttelin pohjoisreunalle ja rakennuksen korkea osa vetäytyy Yliopistonkadun katulinjasta. Korkean rakennusosan sijoitus suhteessa säilytettävään rakennukseen on rajattu, eikä sen varjostusvaikutuksia voida siten oleellisesti vähentää.