



TAMPERE

24.3.2025

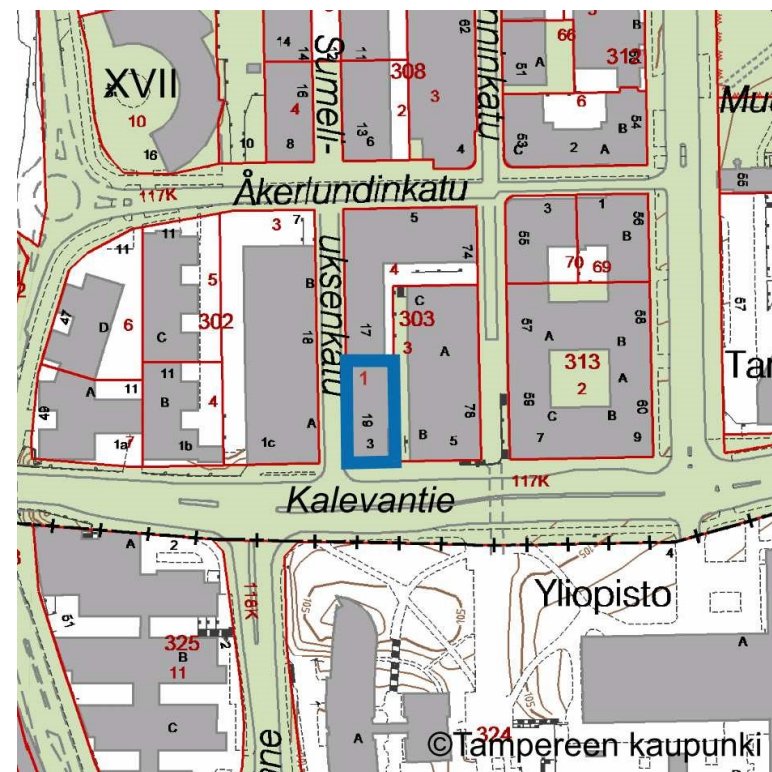
Kalevantie 3, Asemakaava nro 8847

Diaarinumero: TRE: 4406/10.02.01/2020

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

Kaavan aloitusvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 30.3.–27.4.2023 saadut kommentit ja mielipiteet (yhteensä esim. 7 kpl)

Oskari-karttaote kohteesta 2025



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva Alueen tuntumassa on useita maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kaava sisältyy maankäyttö- ja rakennuslain 18 § mukaiseen ELY-keskuksen valvontatehtävään. Kaavamuutoshanke on kaavaprosessin näkökulmasta vasta hyvin alkuvaiheessa, mutta hanketta koskevat suunnitelmakuvat ovat jo melko pitkälle tuotettuja. ELY-keskus näkee, että hyvä lähtökohta olisi tässä vaiheessa tehdä rakennuksen massoitelusta useampi vaihtoehto, ja yhtenä erittäin varteenotettavana vaihtoehtona arvioida myös nykyisen rakennuksen säilyttävää ratkaisua. Tullin alueen yleissuunnitelman analyysiraportissa 2016 nykyinen rakennus on määritelty maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, sillä se ilmentää Tullin alueen teollisuushistoriaa ja identiteettiä. Myös Kaavaan liittyvä rakennushistoriallinen inventointi 2020 tunnistaa nämä Tullin alueeseen laajemmin liittyvät arvot, vaikka johtopäätöksinään toteaaakin, että yksittäisenä rakennuksena nykyinen rakennus ei ole rakennustaiteellisesti merkittävä ja, että kokonaisuus kestää muutoksia. Kaavaselostuksessa on siis tarpeen kiinnittää huomiota kulttuuriympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman oheismateriaalina olevista havainnekuvista ilmenee, että hahmoteltu kerrostalo sijoittuisi varsin näkyvästi kaupunkikuvaan. Erityisesti leveämmän julkisivun puolelta rakennus saattaa olla hyvinkin massiivisen oloinen. Arkkitehtuurille asettuu näin ollen korkeat vaatimukset. Vaikutusten arvioinnissa on tarpeen avata vaikutuksia maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin sekä Tullin alueen identiteettiin.	<i>Kaavan selvitysaineistoa on laadittu ja täydennetty kaavan valmistelun aikana ja kaavaratkaisua kehitetty.</i>	<i>Kaavan valmisteluvaiheessa on tutkittu nykyisen rakennuksen säilyttävä vaihtoehto VEO sekä vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja tornirakennuksen sijoittamiseksi tontille. Hankkeen suunnitelmavaihtoehtoja on esitelty kaavaselostuksessa. Kiinteistön kuntoselvityksessä on todettu, että nykyinen rakennus edellyttää erittäin laajaa peruskorjausta ja nykyisen rakennuksen korottaminen ei ole mahdollista.</i> <i>Kaavaselostuksessa on esitetty vaikutusten arviointi, jossa kuvataan kaavan vaikutuksia Tullin alueen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sekä kaupunkikuvaan laajemmin. Kaavan aineistossa on myös kaupunkikuvatarkastelu ja kaavakartalle on kirjattu määräyksiä uudisrakennuksen sopeuttamisesta ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Lisäksi uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.</i> <i>Meluselvitykseen on päivitetty melutilanteen kuvaus eri kerroskorkeuksilta sekä kuvattu kattotasoiille sijaittujen oleskelupihojen melutilanne. Kaava rajoittaa asuintilojen sijoittumista maantasokerrokseen. Kaavan</i>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<u>Melu</u> Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyy meluselvitys. Meluselvityksen mallinnus on liitekartoissa olevien tietojen mukaan tehty kauttaaltaan kahden metrin korkeudelta. Selvitystä on tarpeen täydentää siten, että melutilanne on tutkittu ja esitetty eri kerroskorkeuksilta. Myös kattotasoille osoitettujen oleskelupihojen melutilanteet tulee tutkia. Koska ollaan radan lähellä, on tarpeen tutkia myös enimmäisäänitasot (LAF max). Lisäksi ELY-keskus näkee, että ulko-oleskelualueiden yöajan melutasossa tulkitaan uuden alueen lukemaa 50 dB tällaisessa korttelissa, jossa asumista ei ole. ELY-keskus kiinnittää huomiota meluolosuhteiden osalta huoneistojen avautumiseen. Valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNP 1993/1192) melua koskevia suunnittelun ohjearvoja tulee soveltaa asemakaava-suunnittelun ja sen vaikutusten arvioinnin lähtökohtana. Periaatepäätöksen perustelumuiotissa sanotaan ”Jos asuintalon kadunpuoleisella julkisivun ulkopuolella ei voida varmistaa melutason olevan alle 55 dB tulee näissä tapauksissa huoneistokohtaisin järjestelyin varata huoneiston tuuletusmahdollisuus talon hiljaisemmalta puolelta”. LIME-työryhmän mietinnössä (2001) puolestaan sanotaan ”Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55–60 dB, tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalla puolella”. ELY-keskuksen näkemyksestä tarkoituksenmukaista on, että tällä hiljaisemmalla julkisivulla piha-alueen melutasoja koskevat ohjearvot täyttyvät. Tällä mahdollistetaan meluisassa kohteessa asukkaalle miellyttävä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Meluselvityksessä tulee käsitellä huoneistojen avautumista meluun nähden. <u>Muita huomioita</u> ELY-keskus kiinnittää huomiota ulko-oleskelutilojen riittävyys, jolle vastaavissa kohteissa keskustan täydennysrakentamishankkeissa on ollut kaavassa määriteltä minimitaso 10 % asuintilojen kerrosalasta. Piha-alueiden tulee olla myös olosuhteiltaan riittävän viihtyisiä.		<i>yleismääräyksellä ohjataan ympäristöhäiriöiltä suojautumiseen meluselvityksen mukaisesti. Kaavamerkinnoin ohjataan asumisen yhteistiloja ja ulko-oleskelualueita.</i> <i>Asemakaavaluonnos toimitetaan Elyyn lausuntoa varten.</i>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Alueella on voimassa maanalainen asemakaava, johon liittyvistä ilmastointiratkaisuista ELY-keskus on antanut palautetta lähitienoon viimeaikaisissa asemakaavalauseunnoissa. Kaavoituksessa tulee huomioida Asemakeskuksen ja P-Hämpin laajennuksen ilmastointiratkaisujen selvityksen 2021 suositukset.		
Viheralueet ja hulevedet Hulevesiselvitys laadittava. OAS OK.	<i>Kaavan selvitysaineistoa on laadittu ja täydennetty kaavan valmistelun aikana, Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma on laadittu, kaavan liitteinä.</i>	<i>Kaavan yleismääräyksellä on osoitettu hulevesien hallintaan liittyvät määräykset toteutuksen ja rakentamisen aikaisen hallinnan osalta ja hankkeessa on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti.</i>
Pirkanmaan maakuntamuseo, 27.4.2023 Suunnittelualueen lähivaikutusalueella sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt Tullin alue ja Sorsapuisto sekä Tampereen yliopiston päärakennus laajennuksineen (<i>Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 / Pirkanmaan liitto 2016</i>). Lisäksi lähettyillä sijaitsee Tampereen rautatieaseman ja veturitallien valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Kalevantie 3 sisältyy Tullin alueen yleissuunnitelmaan vuodelta 2015. Siinä rakennusta on esitetty korotettavaksi. <i>Tullin alueen yleissuunnitelman analyysiraportissa</i> (Arkkitehdit MY 2016) todetaan, että Tullin alueella on löydettävissä neljä selkeää tyylikerrosta, joista Kalevantie 3 edustaa 1940-luvulta alkaen alueelle rakentunutta punatiilistä, rationaalista teollisuusarkkitehtuuria. Tämän toisen maailmansodan jälkeisinä vuosikymmeninä rakennetun kerrostuman osalta todetaan, etteivät siihen kuuluvat rakennukset ole yksittäisinä kohteina arkkitehtonisesti yhtä tyylipuhtaita tai harvinaisia kuin alueen vanhimmat funkistyylliset varastorakennukset. Ne muodostavat kuitenkin kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden, joka luo Tullin alueelle sen omaleimaisen ja vahvan identiteetin. Raportin suosituksen mukaan rakennusten säilyminen alueella tulisi turvata kehittämistyössä ja käyttää niitä yhtenä kehittämisen voimavarana. Maakuntamuseo on	<i>Kaavan selvitysaineistoa on laadittu ja täydennetty kaavan valmistelun aikana ja kaavaratkaisua kehitetty.</i> <i>Rakennuksen säilyttämismahdollisuuksia on tutkittu kaavan valmistelun ja suunnittelun yhteydessä. Perustelut purkamiselle on kuvattu kaavan liitteenä olevassa Kuntoselvityksessä, missä on todettu, että nykyinen rakennus edellyttää erittäin laajaa peruskorjausta ja nykyisen rakennuksen korottaminen ei ole mahdollista. Kaavaan on laadittu kaupunkikuvallinen tarkastelu.</i>	<i>Kaavaluonnos on valmisteltu ja kaavaluonnos kuulutetaan nähtäville. Kaavakartalle on kirjattu määräyksiä uudisrakennuksen sopeuttamisesta ympäristöön rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Lisäksi uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä. Asemakaavaluonnos toimitetaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.</i>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
aikaisemmassa lausunnossaan todennut, että rakennuksen säilyttämis- mahdollisuudet tulisi selvittää tontin maankäytön suunnittelussa. Kaavan taustaselvitykseksi on laadittu <i>Tampere, Kalevantie 3 Rakennus-inventointi asemakaavamuutosta varten 11.12.2020</i> (Sanaksenaho Ark- kitehdit Oy, 2020). Huolellisesti toteutettu rakennusinventointi on riit- tävä kaavan taustaselvitykseksi. Inventoinnissa todetaan aikaisemman analyysiraportin tapaan rakennuksen kaupunkikuvalliset ja kulttuurihis- torialliset arvot Tullin alueen teollisuushistorian ja identiteetin ilmentä- jänä, osana laajempaa kokonaisuutta. Rakennuksen on todettu tukevan kaupunginosan identiteettiä entisenä teollisuusalueena ja yksittäisenä rakennuksena kestävän muutoksia. Maakuntamuseo katsoo, että laadittujen selvitysten ja Tullin yleissuun- nitelman suositusten perusteella asemakaavaprosessin yhteydessä olisi perusteltua tutkia rakennuksen korottamisen ja osittaisen säilyttämisen mahdollisuudet. Tullin alueen täydennysrakentamishankkeissa on tehty myös vanhaa rakennuskantaa ainakin osittain säilyttäviä ratkaisuja, mitä voidaan pitää kulttuuriympäristön kannalta myönteisenä. Se, ettei Kale- vantie 3:n rakennus sellaisenaan vastaa käyttäjän tämänhetkisiä toimin- tamalleja, ei vielä ole riittävä perustelu kulttuurihistoriallisia ja kaupun- kikuvallisia arvoja omaavan rakennuksen purkamiselle. Maakuntamuseo katsoo, että kokonaan purkava ratkaisu on tarpeen perustella huolelli- sesti mm. rakennuksen kunnon ja rakenteiden kestävyuden näkökul- masta ja perustelut kirjata kaavaselostukseen. Kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuripe- rintöön ja rakennettuun ympäristöön tulee arvioida huolellisesti, huo- mioiden muut vireillä olevat korkean rakentamisen hankkeet sekä vai- kutusalueella sijaitsevat arvoalueet ja niiden ominaispiirteet. Erityistä huomiota tulee kiinnittää myös Kalevantien puoleiseen julkisivuun osana lähikorttelien muodostamaan kaupunkikuvallista reunaa. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hank- keesta huomautettavaa. Asemakaavaluonnos pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.		

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Pirkanmaan liitto Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna tässä vaiheessa lausuntoa ko. aineistosta.	<i>Ei vastinetta</i>	<i>Ei toimenpiteitä</i>
Tampereen sähköverkko Tampereen Sähköverkolla on muuntamolle tarve. Alueen lisä rakentamisesta ja sähkönkulutuksen noususta johtuen.	<i>Kaavaluonnoksessa on huomioitu muuntamon sijoittaminen tontille.</i>	<i>Kaavakartalle on kirjattu muuntamon sijoittaminen tontille.</i>
Ympäristönsuojelu Melun osalta suunnittelussa huomioitava meluselvityksessä (23.11.2020) esiin tuodut asiat. Mikäli ilmanlaatuselvitystä ei tehdä tulee raittisilma ottaa sieltä missä se on puhtainta. Ilmanlaatumallin 2013 mukaan laatu on NO2 osalta jopa >70µg/m3 (vrk ohjearvo) ja PM10 samoin >70µg/m3 (vrk ohjearvo). Havainnekuissa esitetyt kattoterassit ovat jo niin korkealla, että ilmanlaadun osalta ei estettä niiden rakentamiselle ole. Muilta osin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei ole kommentoitavaa.	<i>Kaavaluonnoksessa on huomioitu ympäristöhäiriöiltä suojautuminen.</i>	<i>Kaavan yleismääräyksellä ohjataan ympäristöhäiriöiltä suojautumiseen meluselvityksen mukaisesti. Kaavamerkinnoin ohjataan asumisen yhteistiloja ja ulko-oleskelualueita.</i>
Yksityishenkilö Suunnittelualue on mielipiteen jättäjälle tuttu pitkältä ajalta ja tuntee alueen historian, on vakavasti huolestunut tietyistä viitesuunnitelman piirteistä, jotka eivät alueelle sovellu ja jotka toteutuneina muuttaisivat ratkaisevasti alueen kokonaisilmettä. Rakennushistoriallisessa selvityksessä perustellaan tontin nykyisen rakennuksen purkuvaihtoehtoa paitsi sen vähäisellä rakennuskohtaisella arkkitehtonisella arvolla, myös sillä, että "Pienteollisuustalon ollessa 7 kerrosta korkea ja sen viereisen Linna-rakennuksen samaa kokoluokkaa, jää nykyinen 3-kerroksinen kohderakennus matalammaksi kuin muuten tämän yhtenäiseksi katsotun reunan linja". Tämän perusteen vastaisesti viitesuunnitelman mukainen rakennus rikkoisi tuon yhtenäisen linjan, huomattavasti nykyistä rakennusta rajummin. Tummasävyinen suunnitelmarakennus on hyvin massiivinen näyttäessään hoikalta vain poik-	<i>Kaavan valmistelussa on tutkittu ratkaisuja ja arvioitu vaikutuksia rakennuksen säilyttävästä vaihtoehdosta (VEO) sekä vaihtoehtoisista massoiteluratkaisuista tornirakennuksen sijoittamiseksi tontille ja ne on esitelty kaavan selostuksessa. Kaupunkikuvallista tarkastelua on tehty huomioiden alueen nykyinen ja myös suunnitteilla oleva rakennuskanta. Kaavaratkaisua on kehitetty eteenpäin valmisteluvaiheen selvitysten ja kaavapalautteen pohjalta ja kaupungin asiantuntijoiden sekä viranomaisten</i>	<i>Kaavaluonnos on valmisteltu ja kaavaluonnos kuulutetaan nähtäville. Kaavakartalle on kirjattu määräyksiä uudisrakennuksen sopeuttamisesta ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Lisäksi uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.</i>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
keuksellisesti täysin suoraan etelä- tai pohjoispäädyn suunnasta katsottaessa, ja silloinkin syntyvä mielikuva vastaa lähinnä ajatusta erehdyksessä kirjahyllyyn laitetusta aivan liian kookkaasta kirjasta. Kokonaisympäristössä viitesuunnitelman mukainen rakennus veisi massiivisen tummatiilisenä ja lineaarisgeometrisena huomion Areenan alueen maamerkeiksi tarkoitetuilta ns. Liebeskind-torneilta, jotka melko harmonisesti sulautuvat taustalla olevan taivaan väreihin. Viitesuunnitelman korkealle punatiilirakennukselle ei myöskään ole löydettävissä minkäänlaista historiallista oikeutusta Tullin alueen aiemasta varasto- ja pienteollisuusalueesta, joka muodostui nimenomaan matalista, joko punatiilisistä tai valkoiseksi rapatuista pienehköistä rakennuksista. Viitesuunnitelman mukaista rakennusta ei näistä syistä ole mahdollista pitää maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön soveltuvana eikä Tampereen korkean rakentamisen tavoitteiden mukaisena. Suunnittelukohde kyllä sijaitsee korkeallekin rakentamiselle soveltuvaksi todetulla alueella, mutta kyseiselle pienelle tontille soveltuisi hyvin vain rakennus, joka kokoluokaltaan olisi Pienteollisuustalon ja yliopiston Linna-rakennuksen kokoluokkaa. Mikäli tontille olisi kuitenkin välttämätöntä rakentaa korkeampi rakennus, sen tulisi pyrkiä huomion keräämisen ja ympäristöstä erottautumisen sijaan mahdollisimman hyvin sulautumaan taustalla olevan taivaan värimaailmaan. Tällöin kyseeseen voisi tulla vain vaaleasävyinen rakennus viereisen Linna-rakennuksen ja Liebeskind-tornien tapaan. Punatiili olisi materiaalina Tullin/Kalevantien alueella toki yhtä perusteltu kuin vaaleakin julkisivumateriaali, mutta ei missään tapauksessa rakennushistoriallisessa selvityksessä mainitun Pienteollisuustalon ja Linnarakennuksen yhtenäisen reunan yli. Tällöin materiaalin tulisi tämän yhtenäisen tason yläpuolella muuttua esimerkiksi vaaleaksi tiileksi. Arkkitehtonisesti kaksiväristä selkeämpi ratkaisu olisi kokonaan valkoinen/vaalea rakennus. Vaalea rakennus olisi perusteltu maisemallisesti Linna-rakennuksen vieressä ja Liebeskind-tornien maisemakokonaisuudessa. Samoin se historiallisesti liittyisi läheisten arvoalueiden kokonaisuuteen, kuten SOK:n vanhoihin rakennuksiin eli nykyisen Tullintorin kortteliin, 1950- ja 60-luvun vaihteen yliopiston Päätaloon ja yliopistoalueeseen sekä 1980- ja 90-luvun vaihteen Tampere-taloon hotellitorneineen.	<i>ohjauksessa. Viitesuunnitelma havainnollistaa yhtä kaavan toteutustapaa. Selvitysaineisto on kaavan liitteenä.</i>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Kiteyttäen kyseiselle tontille siis soveltuisi hyvin matalampi eli lähirakennusten korkuinen rakennus, mutta viitesuunnitelmassa kuvatun korkeisena rakennus olisi sovellettavissa tyydyttävästi maakunnallisesti merkittävään maisemallishistorialliseen ympäristöönsä vain ehdottomasti väriltään mutta ehkä muotoilultaankin viitesuunnitelman mukaisesta ratkaisusta kevennettynä.		