

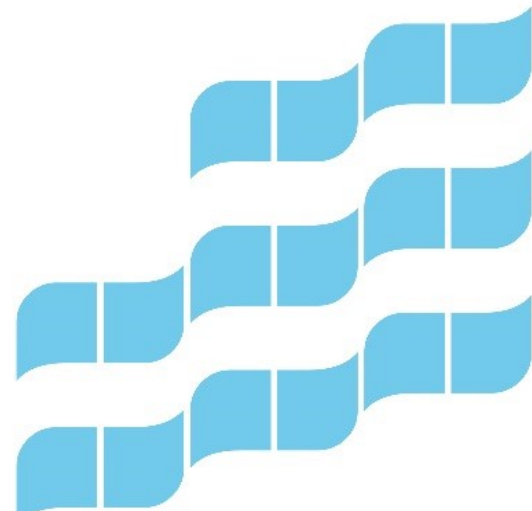


KORKEAN RAKENTAMISEN HANKEARVIOINTI

KALEVANTIE 3 asemakaavamuutos 8847

24.3.2025

TAMPERE.
FINLAND



Sisällys

1	JOHDANTO.....	3
2	SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEESSA.....	4
3	KAUPUNKIKUVA JA MAISEMA	6
3.1	Lähinäkymät.....	8
3.2	Kaukonäkymät	9
4	LIIKENNE	18
5	PIENILMASTO.....	21
5.1	Tuulisuus ja suojautuminen.....	21
5.2	Varjostus: katutila & kortteli.....	21

Selvitys on laadittu Tampereen kaupungin asemakaavoituksessa.

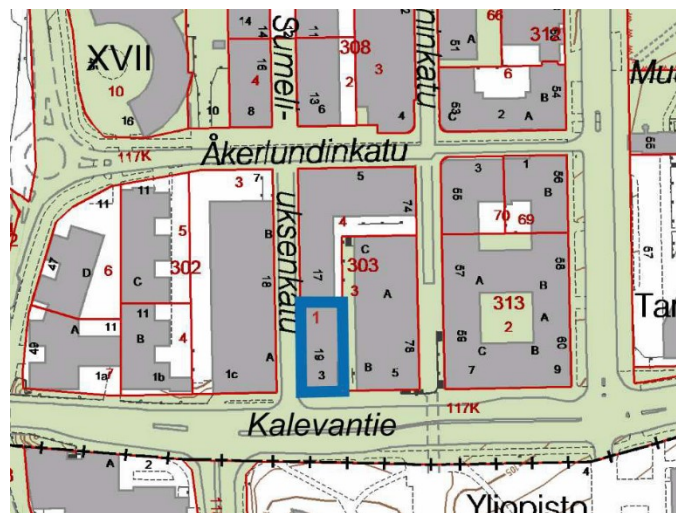
Selvityksessä käytettyjen karttojen ja kuvien tekijänoikeudet: kartta-
aineistot Tampereen kaupunki 2025; valokuvaпотukset Sanaksenaho
Arkkitehdit 2024; kaukonäkymien kaupunkimalli Google 2022.

1 JOHDANTO

Tämä korkean rakentamisen hankearviointi on laadittu asemakaavamuutokseen numero 8847 Kalevantie 3. Hankearvioinnilla vastataan *Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä* esitettyihin näkökulmiin ja periaatteisiin.

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa, osoitteessa Kalevantie 3 ja Sumeliuksenkatu 19. Asemakaavamuutos koskee korttelin 303 tonttia nro 1. Suunnittelualueella sijaitsee 1950-luvulla rakennettu entinen asuin- ja teollisuusrakennus, jossa sijaitsevat nykyisin Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön YTHS:n terveyskeskuksen tilat. Tavoitteena on korvata nykyinen rakennus uudisrakennuksella, johon sijoittuisi tilat terveyskeskukselle sekä asuntoja. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma. Kaavan valmisteluvaiheessa on tutkittu kahta luonnosversiota, mutta nähtäville on valmisteltu vain yksi kaavaluonnosvaihtoehto. Vaihtoehtoja ei juuri ollut eroa kaukonäkymissä. Vaihtoehtojen lähinäkymäkuvia on esitetty kaavaselostuksessa.

Asemakaavamuutoksen aineisto löytyy verkkosivuilta osoitteesta www.tampere.fi/kaavat/8847.



Kuva 1 Suunnittelualueen rajaus on merkitty virastokarttaan sinisellä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kalevantiehen, lännessä Sumeliuksenkatuun sekä pohjoisessa ja idässä korttelin muihin tontteihin. Alue on kokonaan rakennettua.

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

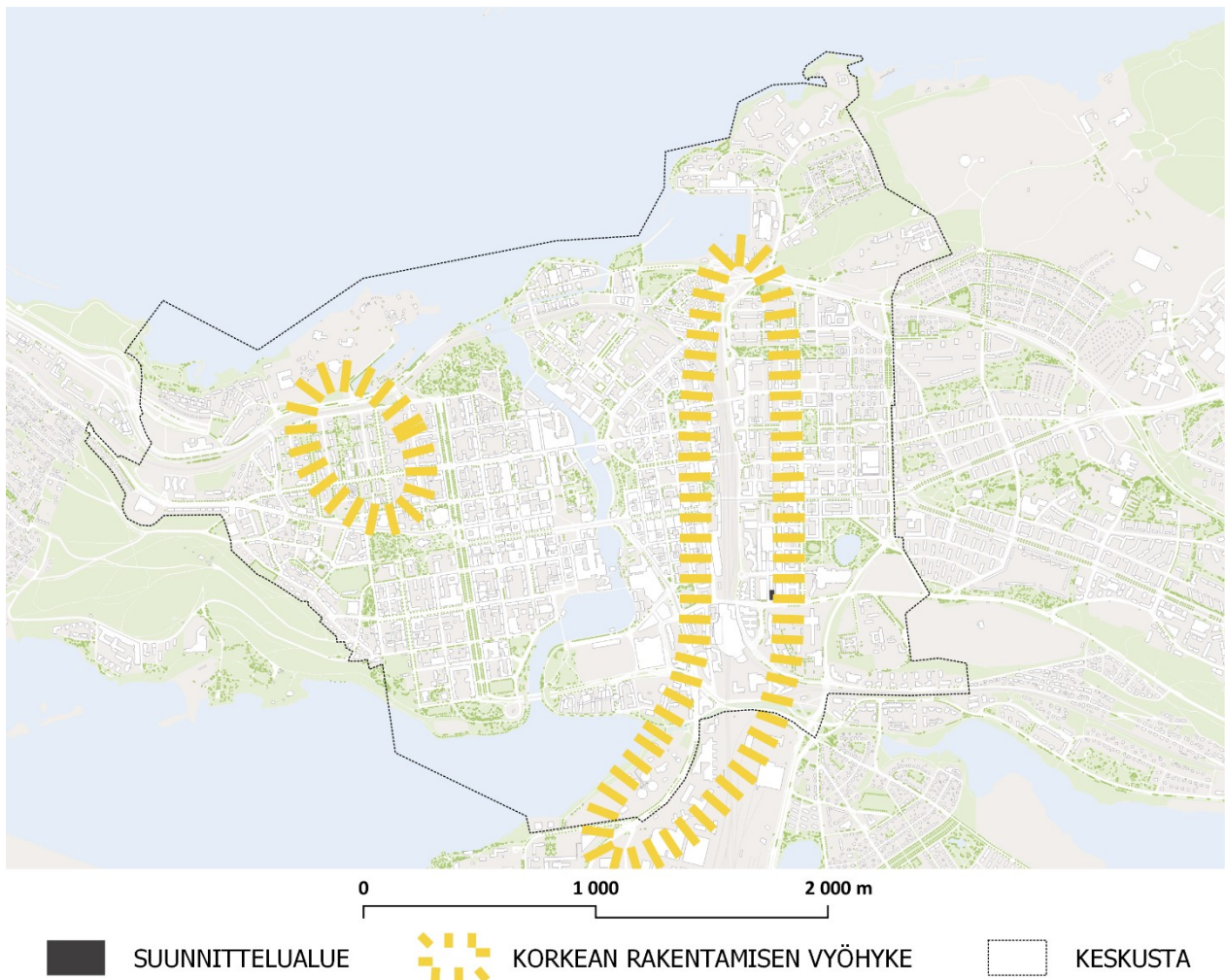
tarkasteluja, joita hankkeista tulee esittää Tampereen kaupungin hankekäsittelyn eri vaiheissa.

Lisätietoja kantakaupungin vaiheyleiskaavasta ja *Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksestä* Tampereen verkkosivuilta: www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025.

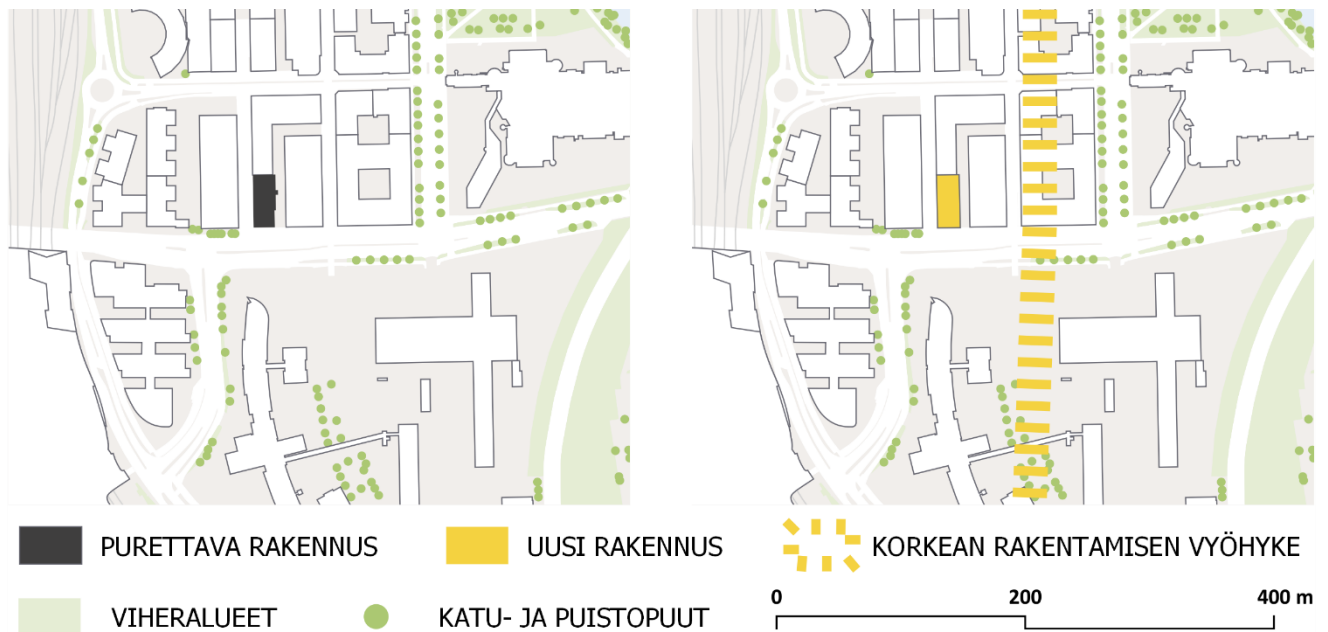
2 SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEES- SA

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

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



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.

Asemakaavamuutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia luontoon ja viherrakenteeseen, sillä alue on jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Lähin puisto on Sorsapuisto.

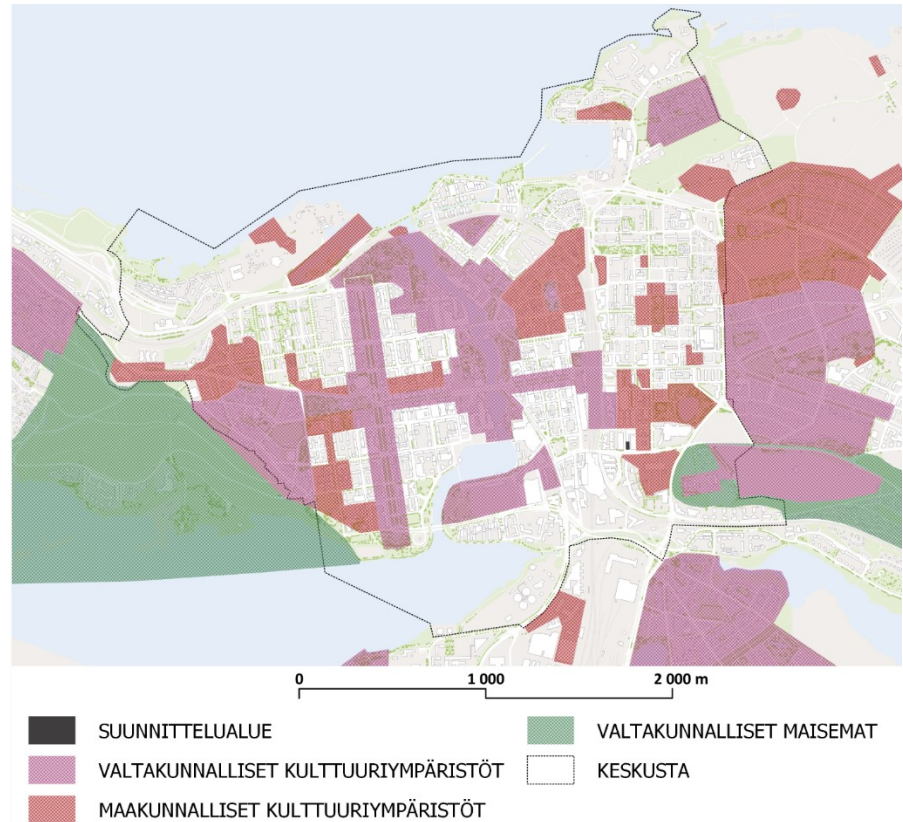
Asemakaavan yhteydessä laaditun viitesuunnitelman mukaan uusia vehreitä kattoterasseja on noin 500 m². Oleskelupihat sijoittuvat rakennuksen kattotasoiille.

Hulevesisuunnitelmassa esitetyillä ratkaisulla alueella muodostuvien hulevesien määrä hieman pienenee nykytilanteeseen verrattuna.

Kulttuuriympäristöt

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä kuten Tampereen yliopiston päärakennus laajennuksineen sekä Tullin alue ja Sorsapuisto. Vaikutusalueella sijaitsevia valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä ovat esimerkiksi Tampereen linja-autoasema ympäristöineen, Ratinan stadion, Tampereen rautatieasema ja veturitallit, Kalevan kirkko ja kaupunginosa, Kalevankankaan hautausmaa ja Tampereen yleinen sairaala. Kulttuuriympäristöjen arvoja ja ominaispiirteitä on kuvailtu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Kaavamuutoksella on vaikutuksia useisiin edellä mainittuihin kulttuuriympäristöihin, sillä korkea uudisrakennus tulee näkymään näiden taustamaisemassa. Vaikutuksia on havainnollistettu näkymäkuvin hankearvioinnin luvussa 3.1. Kaupunkimallitarkastelun perusteella uudisrakennus ei näy Ratinan stadionilta tai Tampereen linja-autoasemalta. Kalevankankaan hautausmaalta näkymiä peittää alueen runsas puusto.



Kuva 4 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 määritetty 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. Rakennuskusterin 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 toimitilarakennus mahdollistaa monipuolisesti erilaista toimintaa. Alimmat kerrokset ovat YTHS:n toimitilaa ja ylempiin kerroksiin on osoitettu asuntoja. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään sekä katutason julkisivujen toteutustavasta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma, joka esittelee yhden tavan toteuttaa kaavamääräyksiä. Tornille on tavoiteltu Tullin alueelle sopeutuvaa tiilimuurattua teolliseen perinteeseen sovittautuvaa, mutta vahvaa omaleimaista ilmettä. Kalevantiensuuntaan lamellien päädyt ovat hyvin kapeat ja matalampi osa liittyy Kalevantien varren rakennusten räystäskorkoihin. Julkisivujen yksiaineisuus sekä Sumeliuksenkadun puoleiset erkkerit muodostavat julkisivuun vahvan teeman ja osoittaa asuinosa ja muodostaa samalla alaspäin suuntautuvan tuulen suojaa katutason jalankulkuympäristöön. Rakennuksen itäpuolella matalamman lamellin katolla on asukkaiden kattopiha. Rakennuksen katutasossa on liiketilaa ja julkisivut avaavat katutason sisätilat osaksi kaupunkiympäristöä lamellien väliosan sisäänkäynnin kohdalla.

3.1 Lähinäkymät



Kuva 5 Katunäkymä Kalevantieltä kaavanluonnoksen viitesuunnitelma .



Kuva 6 Katunäkymä Kalevantieltä länteen .



Kuva 7 Havainnekuva Sumeliuksen kadulta etelään.

3.2 Kaukonäkymät

Kaukonäkymät numeroitu omaan kaukokuvien numerosarjaan 1.–21.



Kaukonäkymä 1 Hämeensillalta



Kaukonäkymä 2 Keskustorilta



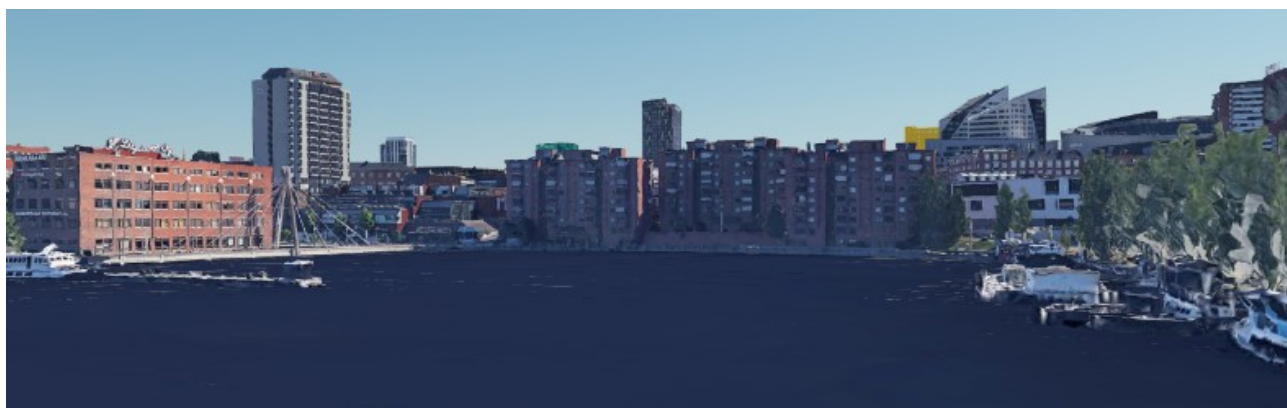
Kaukonäkymä 3 Palatsinsillalta..



Kaukonäkymä 4 Paasikivensillalta).



Kaukonäkymä 5 Näsijärveltä).



Kaukonäkymä 6 Laukonsillalta.



Kaukonäkymä 7 Pyhäjärveltä



Kaukonäkymä 8 Tullintorilta



Kaukonäkymä 9 Erkkilänsillalta.

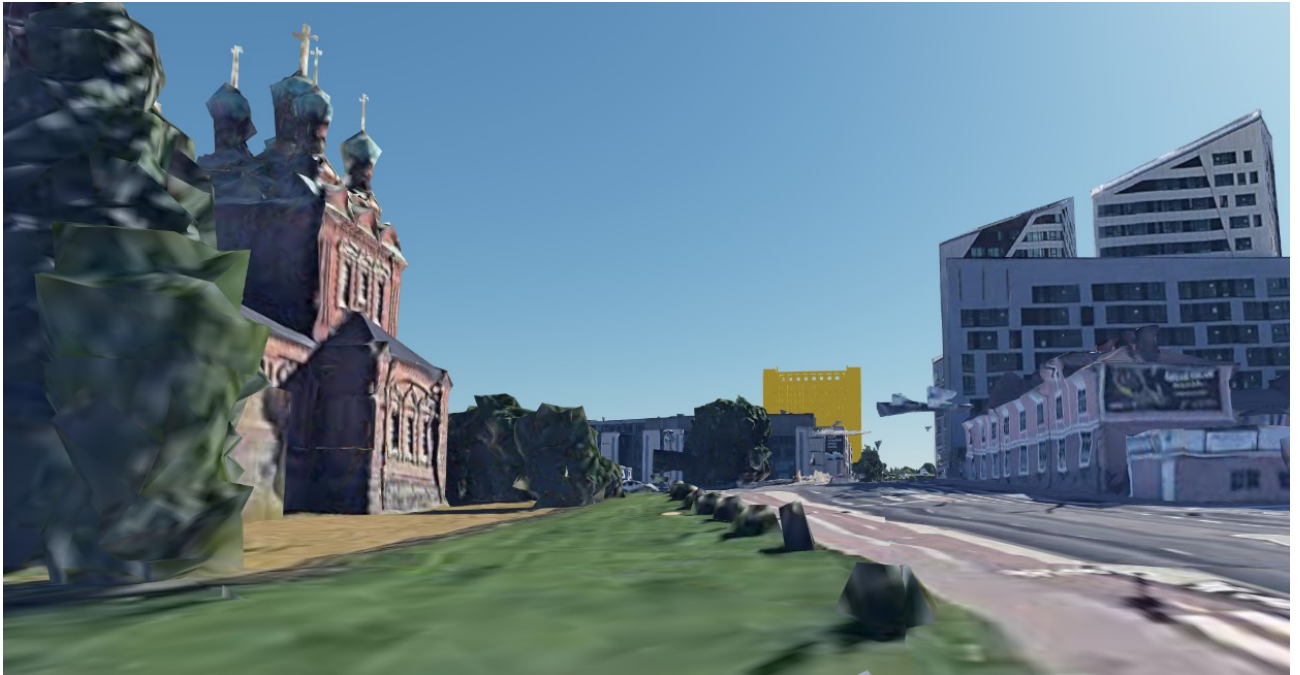


Kaukonäkymä 10 Ratapihankadulta).

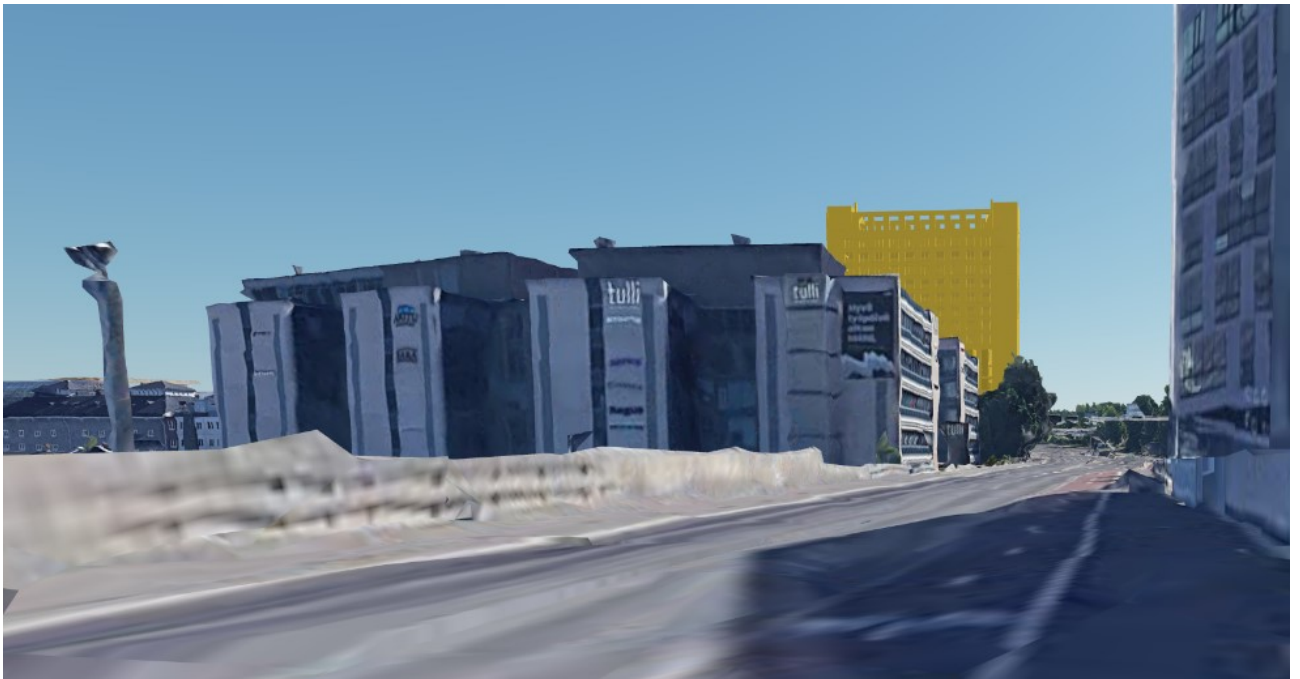
kiol



Kaukonäkymä 11 Sorinaukiolta.



Kaukonäkymä 12 Sorinaukion ja Vuolteenkadun nurkalta.



Kaukonäkymä 13 Sorinsillalta.



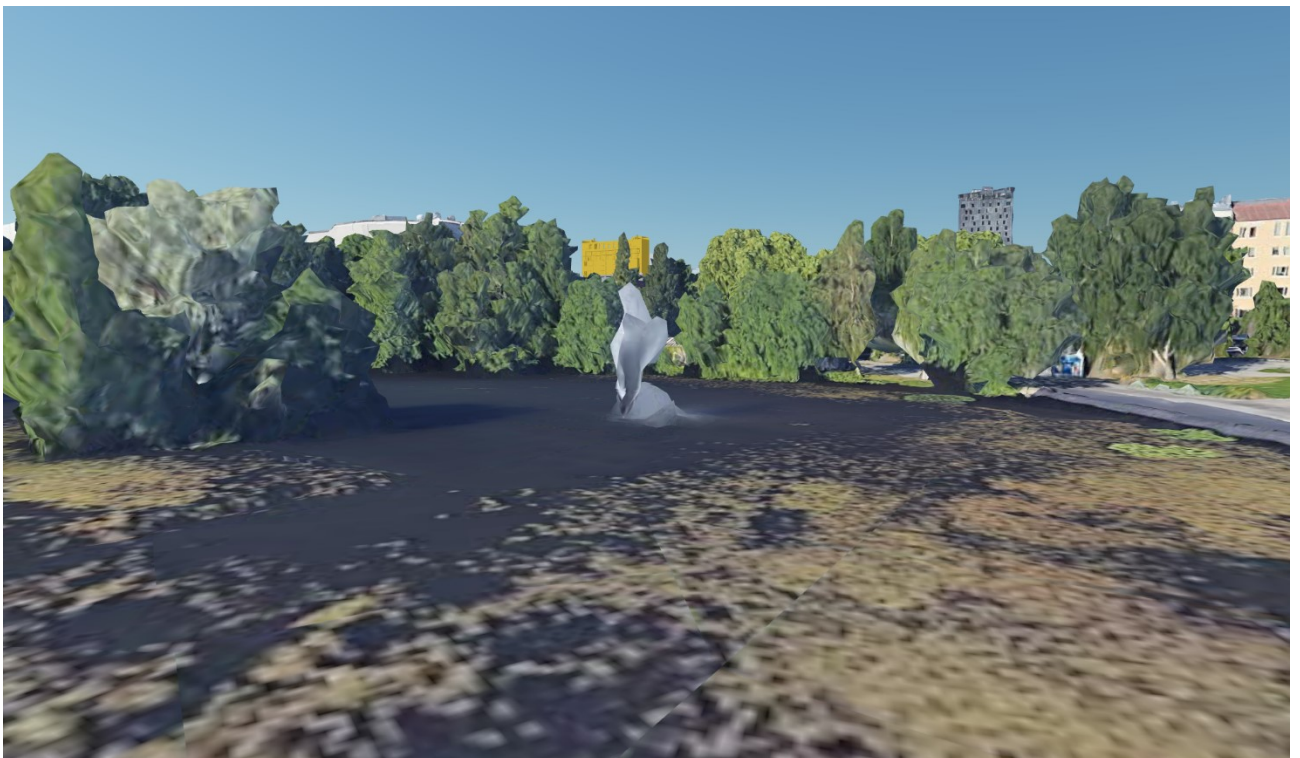
Kaukonäkymä 14 Teiskontieltä Kalevan kirkon kohdalta).



Kaukonäkymä 15 Kalevantien ja Yliopistonkadun risteyksestä.



Kaukonäkymä 16 Kalevantieltä hautausmaan kohdalta



Kaukonäkymä 17 Sorsapuistosta.



Kaukonäkymä 18 Sorsapuiston ja Lähteenkadun risteyksestä.



Kaukonäkymä 19 Viinikan risteyksestä



Kaukonäkymä 20 Valtatie 3).

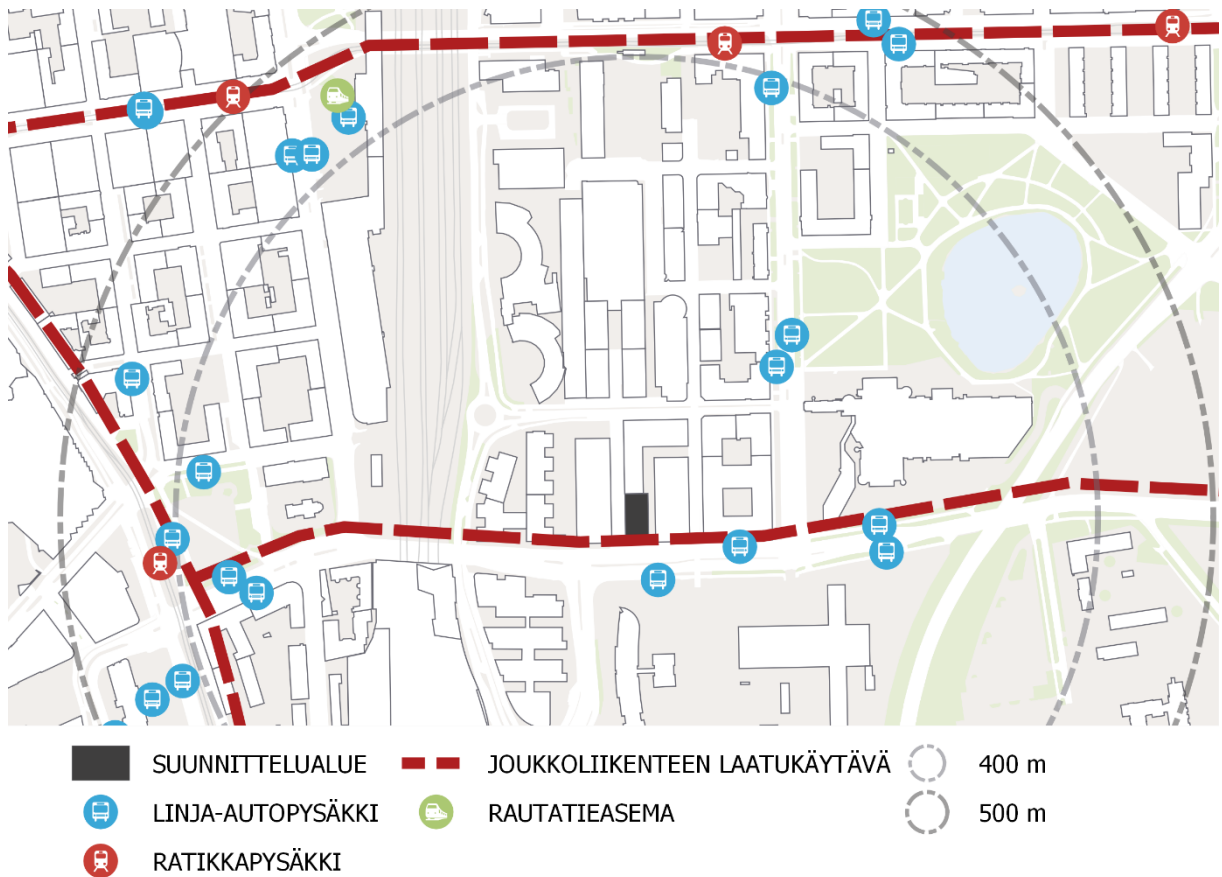


Kaukonäkymä 21 Valtatie 3.

4 LIIKENNE

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

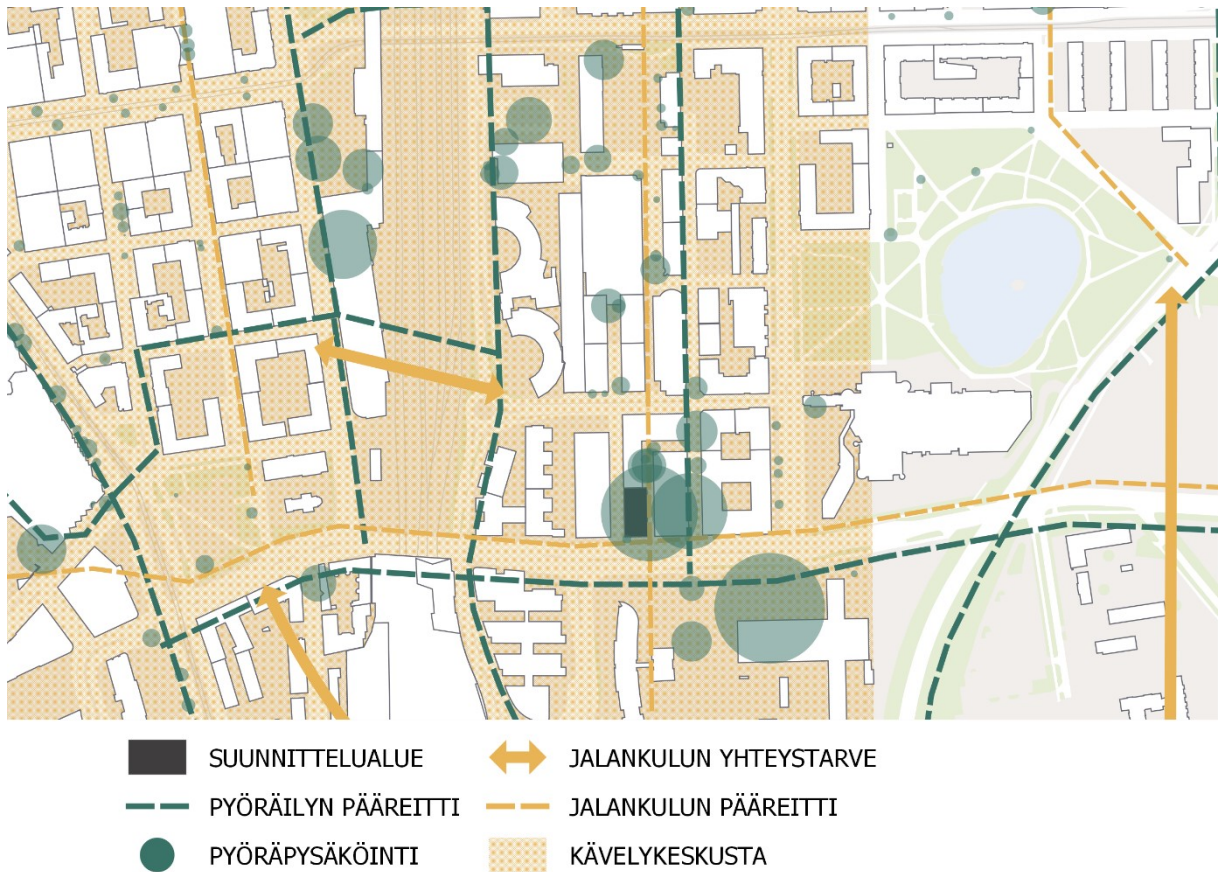
Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee bussi- ja ratikkapysäkkejä, päärautatieasema ja kaukoliikenteen linja-autoasema. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa Hämeenkatu, Kalevantie ja Itsenäisyydenkatu on määritelty joukkoliikenteen laatukäytäväiksi.



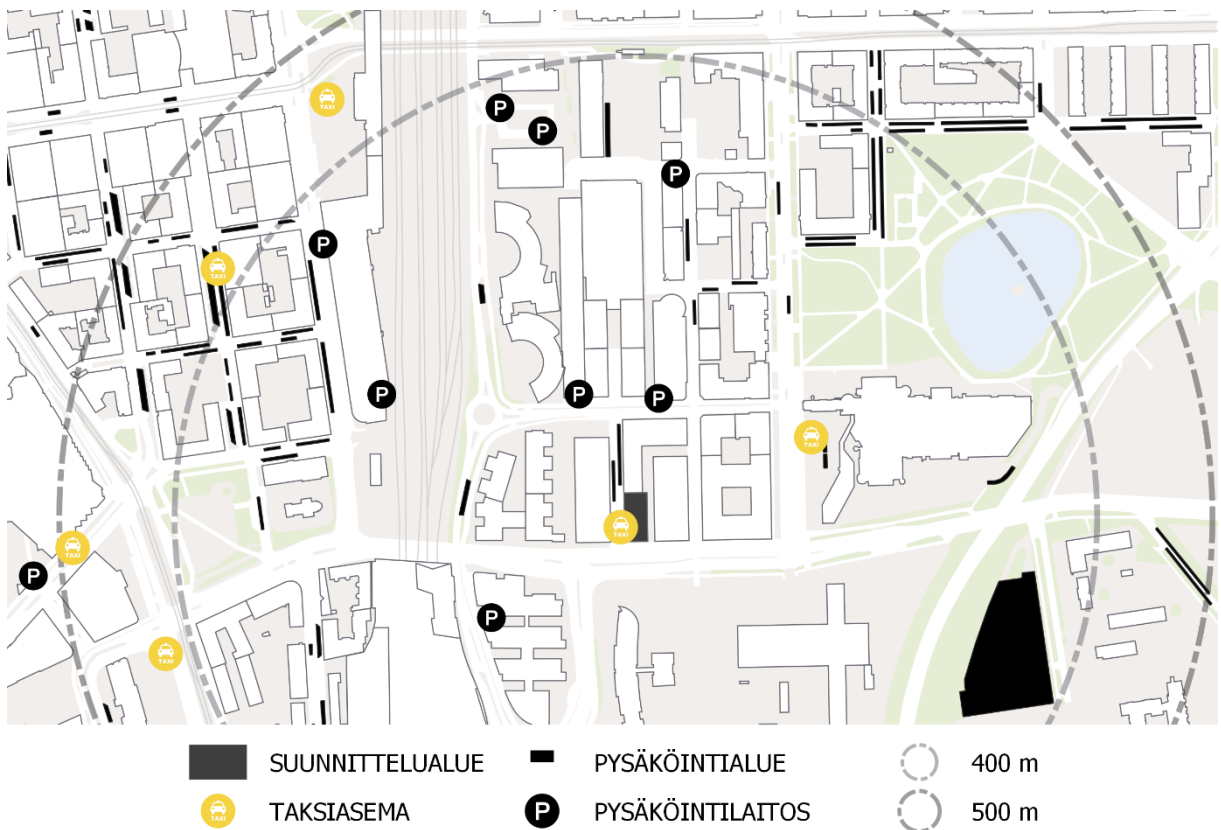
Kuva 8 Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaikilla joukkoliikenteen kulkumuodoilla.

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

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



Kuva 9 Suunnittelualue on osa kävelykeskustaa. Pyöräpysäköintimerkin koko viittaa julkisten pyöräpaikkojen määrään.

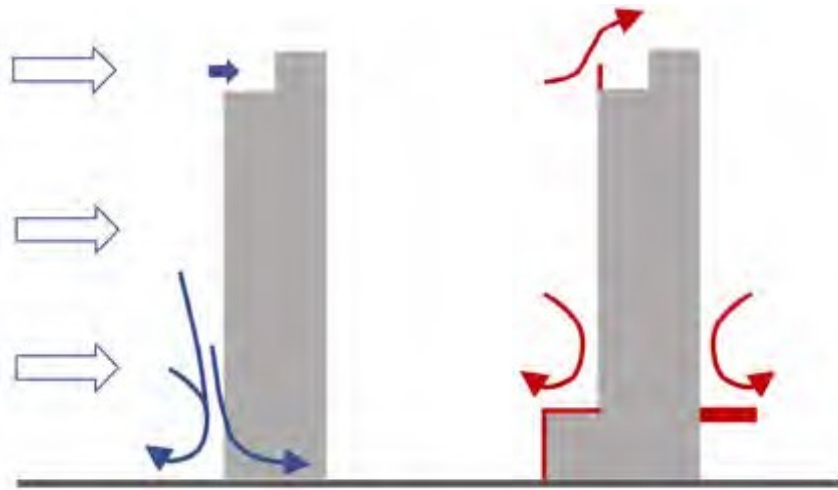


Kuva 10 Suunnittelualueen läheisyydessä on runsaasti julkisia autopysäköintipaikkoja.

5 PIENILMASTO

5.1 Tuulisuus ja suojautuminen

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen suunnitteluohjeen mukaisesti kaavamuutoksen yhteydessä tulee laatia tuulisuusselvitys. Tuulisuusselvitys laaditaan ehdotusvaiheessa ja massoitteluratkaisua kehitetään sen tulosten perusteella. Luonnosratkaisu mahdollistaa kuitenkin periaatekuvan 11 mukaisen tuulisuuden vaikutusten vähentämisen mm. matalamman lamellin, sen kattopihan ja kaiteiden avulla. Suemliuksenkadun puolella erkkerit julkisivulla vähentävät tuulisuuden vaikutuksia myös. Asemakaavassa annetaan määräyksiä hyvien tuuliolosuhteiden saavuttamisesta lähiympäristössä. Torjunta tulee tehdä kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.



Kuva 11 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).

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.

Ehdotusvaiheessa laaditaan viitesuunnitelman yhteydessä varjostusanalyysi, jossa esitetään lähirakennusten ja asemakaavamuutoksessa toteutuvan tornin aiheuttamat varjot keväällä, kesällä ja syksyllä useina eri vuorokauden aikoina. Jo luonnosvaiheessa voidaan alustavasti arvioida, että tornin varjostusvaikutus tulee olemaan merkittävä erityisesti Tullin kaupunginosan suuntaan.

Asemakaavamuutos koskee vain yhtä noin 20 x 40 metrin kokoista tonttia, jonka rajojen puitteissa torniosan siirtäminen ei oleellisesti vähennä varjostusvaikutusta. Toisaalta kaavaluonnoksessa lamellin pitkä sivu on pohjoiseteläsuuntainen, joka voi vähentää varjostusvaikutusta.