

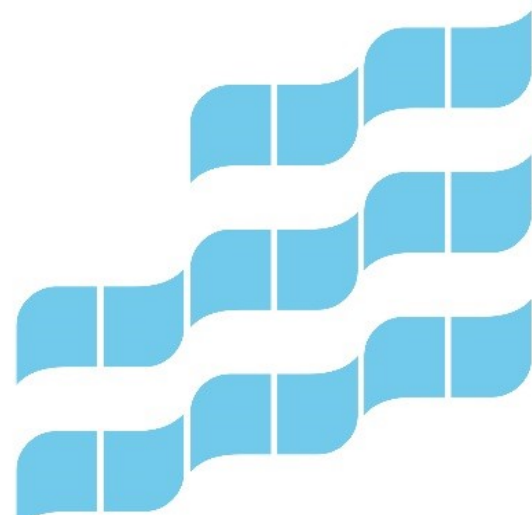
XVII (Tulli), Kalevantie 3, asemakaava nro 8847



Asemakaava nro **8847**

TRE:4406/10.02.01/2020

Asemakaavan selostus 24.03.2025



XVII (Tulli), Kalevantie 3, asemakaava nro 8847

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.03.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8847 Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XVII (Tulli) kaupunginosan korttelin nro 303 tonttia nro 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XVII (Tulli) kaupunginosan korttelin nro 303 tontti nro 1.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus projektiarkkitehdit Tiia Kuisma ja Iina Laakkonen

Diaarinumero:

TRE: 1846/10.02.01/2025 (Kaava tuli vireille nro:lla TRE:4406/10.02.01/2020)

Vireille tulo:

30.03.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

XVII (Tulli), Kalevantie 3, Asemakaava numero 8847

TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden terveyskeskuksen ja asuntojen rakentamisen

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön terveyskeskuksen toimitilojen sekä asuintilojen rakentaminen. Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön tilantarve on kasvanut vuoden 2021 alusta lähtien, jolloin myös ammattikorkeakoulujen opiskelijat siirtyivät YTHS:n palvelujen piiriin. Tämä lähes kaksinkertaistaa Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön asiakasmäärän.

Tontilla sijaitsee aiemmin, vuoteen 2022 asti YTHS:n käytössä ollut vanha teollisuus- ja asuinrakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uudella, paremmin terveyskeskuksen toimintaa palvelevalla rakennuksella. Nykyinen rakennus on todettu erittäin laajaa peruskorjausta vaativaksi ja rakennuksen korottaminen ja laajentaminen ei ole mahdollista.

Terveyskeskuksen lisäksi asemakaavamuutoksella osoitetaan asuntoja terveyskeskuksen yhteyteen. Sijainti yliopiston ja hyvien liikenneyhteyksien vierellä tukee tontin käyttöä asumiseen. Tullin alue on muuttumassa teollisuus- ja varastoalueesta työpaikka-, asuin-, palvelu- ja kulttuuritoimintojen alueeksi. Asumista alueella on vähän, mutta alueelle on toteutunut sekä suunnitteilla useampi asuinkohde. Asumisen lisääminen Tullin alueelle on kaupungin strategian ja täydennysrakentamisen tavoitteiden mukaista.

Kaavan valmisteluvaiheessa on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja ja laadittu viitesuunnitelma, Kaupunkikuvallinen tarkastelu (2023), Rakennushistoriaselvitys (2020) ja Varjostustarkastelu (2023) Sanaksenaho Arkkitehdit Oy:n toimesta. Suunnitelmien tueksi on laadittu myös Rakennettavuusselvitys, Sweco (2023), jossa on tutkittu tuulisuuden vaikutusta ja rakennuksen jäykistettävyyttä. Tie- ja raideliikenteen meluselvitys Efterklang/AFRY Finland Oy (2023), pihasuunnitelma ja viherkerrointarkastelu, VSU (2023 ja 2024), hulevesiselvitys, Sitowise Oy (2023 ja 2024) sekä Liikenneselvitys, Sitowise Oy (2025).

Uutta rakennusoikeutta 8500 kerrosalaneliömetriä

Kaavaluonnoksessa kortteli numero 303 osoitetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Asemakaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 8500 k-m². Kerrosalasta 28 prosenttia saa käyttää palvelu- ja toimistotiloja

varten. Kaksi prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.

Kaava mahdollistaa uudisrakennukselle kaksiosaisen massoittelun; hyvin kapearunkoisen 16- kerroksisen osan Sumeliuksenkadun suuntaisesti ja matalamman kahdeksankerroksisen osan, joka jää korkean osan ja viereisen Yliopiston 'Linna' rakennuksen väliin. Rakennus on kaavan mukaisesti puhtaaksi muurattua punatiiltä, joka liittyy rakennuksen Tullin alueeseen. Alimmissa kerroksissa on YTHS:n toimitiloja ja ylimmissä kerroksissa asuntoja. Kaava ohjaa asumisen yhteistiloista ja laadukkaasta julkisivutoteutuksesta ja sovittautumisesta ympäröiviin rakennuksiin ja kaupunginosakokonaisuuteen. Korkeamman osan kattokerroksessa on tuulelta suojattu kattopiha ja matalamman rakennusosan katolla sijaitsevat rakennuksen yhteistiloja. Korkean osan asuntoihin on käynti suojatulta luhtikäytävältä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 30.3. – 27.4.2023 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia sekä 1 mielipide. Aloitusvaiheen palautteessa nousi esiin tarpeet kaavahankkeen selvityksistä esim. ympäristöhäiriöihin ja vaikutustenarviontiin. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia tulee arvioida huolellisesti, huomioiden muut vireillä olevat korkean rakentamisen hankkeet sekä vaikutusalueella sijaitsevat Kulttuuriympäristö – ja arvoalueet ja niiden ominaispiirteet. Palautteessa korostui myös kaupunkikuvan sekä arkkitehtonisen laadun merkitys. Huomiota tulee kiinnittää Kalevantien puoleiseen julkisivuun osana lähikorttelien muodostamaan kaupunkikuvallista reunaa. Lisäksi tuotiin esille muun muassa melua, ulko-oleskelualueita, maanalaista asemakaavaa, olemassa olevaa rakennuskantaa, muuntamotarvetta, ilmanlaatua, mittakaavaa sekä pinta-ainekkeja koskevia huomioita. Yksityiskohtaisesti palautteesta ja sen huomioon ottamisesta kerrotaan kaavaselostuksessa sekä siihen liitettyssä palaute- ja vastineraportissa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineistoa, johon sisältyy tarkistettu Oas, asemakaavaluonnos sekä siihen liittyvien muiden suunnitelmien ja selvitysten luonnokset, kuulutetaan nähtäville 3.4.-24.4.2025 väliseksi ajaksi. Esittelyvideo on katsottavissa kaavan verkkosivulla nähtävillä olon ajan. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat jättää suunnitelmista kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken. Valmisteluaineistosta saadusta palautteesta laaditaan kooste ja vastineet ja ne liitetään kaavan aineistoon.

Ehdotusvaihe

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kaavaselostukseen. Tämän jälkeen kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat alueidenkäyttölain 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa. Mahdollisiin kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus 24.03.2025	1
Tiivistelmä	3
Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden terveyskeskuksen ja asuntojen rakentamisen	3
Uutta rakennusoikeutta 8500 kerrosalaneliömetriä	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisälllys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
1.1.1 Asemakaava-alue on osa Tullin kaupunkiympäristöä	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
1.1.4 Väestö ja palvelut	19
1.1.5 Maanomistus	20
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	20
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
2.1 Kaavan rakenne.....	21
2.1.1 Mitoitus	22
2.1.2 Palvelut.....	22
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	23
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	23
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	23
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	23
2.4 Nimistö	24
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	24
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	24
Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	24
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	25
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	25
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	26

3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	27
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	27
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	27
3.5.2	Kulttuuriperintö	31
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	31
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	31
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	31
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	31
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	31
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	32
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	32
4.4.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	33
4.4.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	33
4.4.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	33
4.4.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	33
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	34
5.1	Hiilijalanjälkilaskenta.....	34
5.2	Nykyisen rakennuksen kunto.....	35
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	36
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	36
6.2	Keskustan strateginen osayleiskaava	37
6.3	Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2021–2025.....	40
6.4	Asemakaava.....	41
6.5	Tullin yleissuunnitelma.....	42
6.6	Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella	43
6.7	Tampereen kantakaupungin lämpösaarekeilmiö-selvitys.....	43
6.8	Kaupungin strategiat	45
6.9	Tonttijako	45
6.10	Pohjakartta	45
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	45
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	45
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	46

7.3	Toteutuksen seuranta	46
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	46
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	46

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on osa Tullin kaupunginympäristöä

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa, joka on muuttunut entisestä teollisuusalueesta osaksi Tampereen keskustan asuin- ja työpaikka-alueutta.

Suunnittelualue sijaitsee Kalevantien ja Sumeliuksenkadun risteyksessä, ja kaavamuutos koskee korttelin numero 303 tonttia numero 1. Tontilla sijaitsee Jaakko Metsäpuron vuonna 1958 suunnittelema punatiilinen rakennus, joka rakennettiin Sähkötaso Oy:n ja Salosen Lasihioimo Oy:n teollisuus- ja asuinrakennukseksi. Rakennus muutettiin Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön terveyskeskukseksi vuonna 1974, jona se toimi vuoteen 2022 asti. Suunnittelualueen pinta-ala on 847 neliömetriä.



Kuva 1: Virastokarttaote, johon suunnittelualue on ympyröity punaisella rajauksella, Oskari-kartat, Tampere 2025.

Samassa korttelissa sijaitsee Tampereen yliopiston rakennuksia: yliopiston kirjasto Linna sekä Virta-rakennus.



Kuva 2: Viistoilmakuva kohti koillista, johon suunnittelualue on ympäröity punaisella rajauksella, oikealla puolella Yliopiston Linna-rakennus ja etualalla Kalevantie, Kunta 3D-aineisto 2025.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettu ja sillä ei sijaitse luonnonympäristöä. Suunnittelualue sijoittuu noin 200 m etäisyydelle Sorsapuistosta, joka tarjoaa laadukasta oleskelu- ja viherympäristöä ympäröivien alueiden asukkaille. Sorsapuiston itäpuolella sijaitsee Kalevankenttä. Noin 500 m etäisyydellä itään alkaa Kalevanharjun vehreä puisto- ja hautausmaa-alue. Tampereen yliopiston kampus sijaitsee Kalevantien eteläpuolella. Alue on varsin puistomainen ja sinne sijoittuu arvokasta vanhaa puustoa.

Tullin alueella maasto laskee alueen laidoilta kohti keskustaa. Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijoittuu kohtaan, jossa maasto laskee Kalevantieltä pohjoiseen päin. Tontin korkein kohta on eteläreunalla (+103.6 mpy) ja matalin kohta (+100.7mpy), tontilla on korkeuseroa pohjois- eteläsuunnassa suurimmillaan liki 3 metriä.

Suunnittelualue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen. Alueen hulevedet johdetaan viemärissä tai pintavaluntana Tammerkoskeen. Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Alueen maanpinta on läpäisemätöntä



Kuva 3: Ortoilmakuva, johon suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella. Sorsapuisto, Kalevankenttä ja Kalevan hautausmaa näkyvät suunnittelualueen itäpuolella. Eteläpuolelle sijoittuu Tampereen yliopiston kampus ja kuvassa alhaalla vasemmalla Nokia Arena (Tampereen kaupungin karttapalvelu 2025).

1.1.3 Rakennettu ympäristö

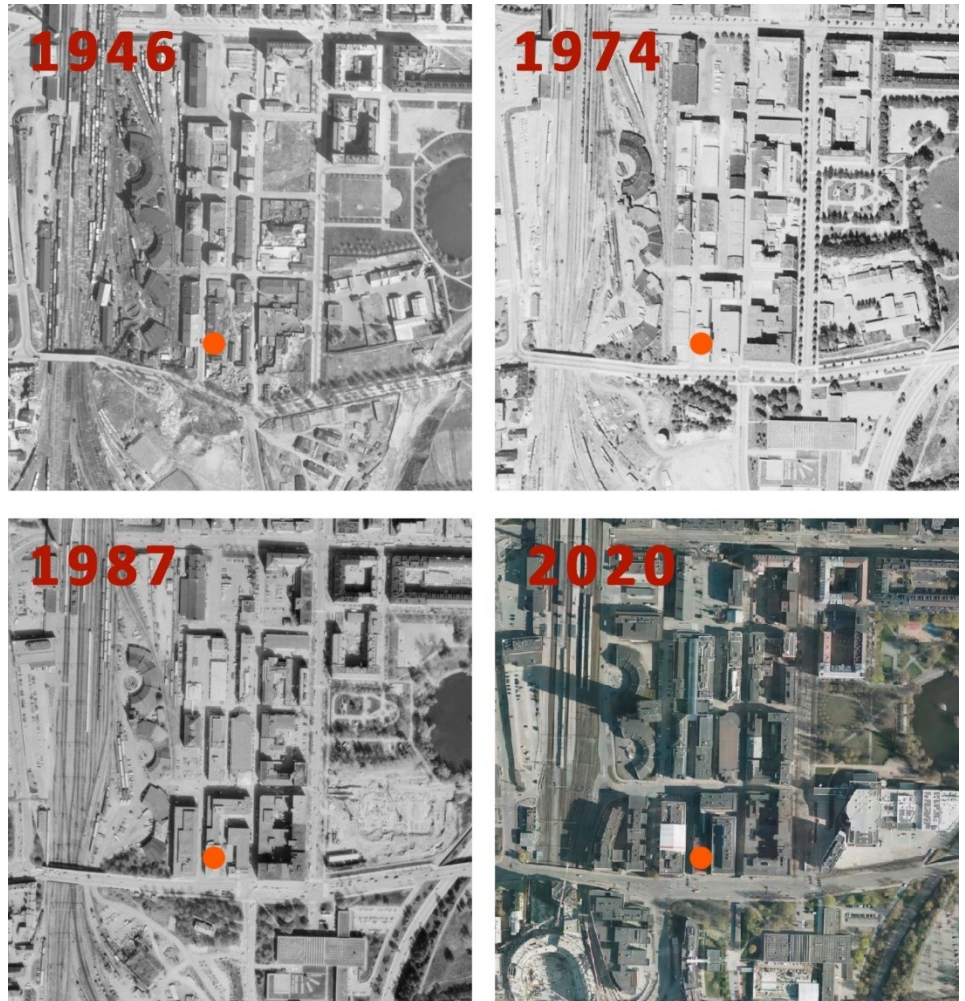
Yhdyskuntarakenne

Tullin kaupunginosa sijoittuu rautatien varrelle. Kaupunginosa on rakennut rautatien pohjoiseteläsuuntaan mukautuvaan ruutukaavaan. Tullin korttelirakenteessa on havaittavissa alueen historia teollisuusalueena, jonka yhtenä erityispiirteenä on kapea korttelirakenne. Sorsapuistosta alkaen ruutukaavakorttelit alkavat vaihtua kohti Kalevan kaupunginosan ilmavampaa kaupunkirakennetta. Alue on rautatieaseman ja paikallisten joukkoliikennekäytävien risteyskohdassa erinomaisesti saavutettavissa.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue rajautuu etelässä Kalevantiehen, joka muodostaa reunan Tullin ruutukaavarakenteelle. Kalevantien eteläpuolella on puistomainen Tampereen yliopiston kampusalue ja kaupunkikuvallisesti merkittävä Tampereen yliopiston päärakennus laajennuksineen. Suunnittelukohde on Tullin alueen eteläreunalla Kalevantien varressa. Ympäristön rakennuskanta koostuu pääosin tiilijulkisivuisista toimisto-, liike- ja pienteollisuuskortteleista. Alue on muuttumassa teollisuus- ja varastoalueesta monipuoliseksi ydinkeskustan osaksi.

Tullin alueen ominaispiirteiksi ja arvoiksi on osoitettu alueen kapeat kadut pitkät korttelit, rakennusten arkkitehtuuri, mittakaava ja massoittelu sekä varastorakennusten erottuminen kaupunkikuvassa. Ruutukaava ja kapeat kadut ilmentävät asemakaavoituksen historiaa alueella, rakenne on muodostunut alueelle jo vuonna 1878 laaditun ensimmäisen asemakaavan pohjalta, johon oli suunniteltu kaksi kapeaa makasiinikorttelia radan suuntaisesti.



Kuva 4: Neljä ortoilmakuvaa eri vuosikymmeniltä näyttävät Tullin alueen muutoksen teollisuusalueesta osaksi keskusta-alueetta. Suunnittelualue on osoitettu kuviin oranssilla pallolla. Vasemmalla ylhäällä ilmakekuva vuodelta 1946 (Copyright Maanmittauslaitos 2010). Oikealla ylhäällä ilmakekuva vuodelta 1974 (Copyright Puolustusvoimien tiedustelukeskus 2011). Vasemmalla alhaalla ilmakekuva vuodelta 1987 (Copyright Blom-Kartta Oy 2010). Oikealla alhaalla ilmakekuva vuodelta 2020 (Copyright Maanmittauslaitos).

Alue alkoi rakentua teollisuus- ja varastoalueena 1800-luvun loppupuolella, jolloin sinne rakennettiin muun muassa Tullikamarin ja Pakkahuoneen rakennukset sekä veturitallit. Vuonna 1915 rakennettiin Tullin alueelle Attilan kenkätehdas, joka oli yksi kolmesta Tampereella toimineista kenkätehtaista. Tullin kaupunginosassa nykyisen Tampere-talon paikalla toimi myös

vuonna 1906 rakennettu teurastuslaitos. 1920- ja 1930-luvuilla Tullin alueelle nousi Osuusliike Voiman ja SOK:n varasto- ja konttorirakennuksia. Alueella näkyy teollisen punatiiliarkkitehtuurin kehitys vaaleaan, erityisesti osuusliikkeelle tunnusomaiseen funkkisarkkitehtuuriin.

(Suodenjoki; Tullin alue – XVI kaupunginosa, Koskesta voimaa verkkosivut, luettu: 16.10.2020)

Tulli on muuttunut vähitellen yhdeksi keskustan monipuolisimmista työpaikka-alueista, jossa sijaitsee mm. teknologiayritysten toimistoja, palveluyrityksiä, päivittäistavarakauppoja, pienteollisuutta ja kulttuurituotantoa, mutta myös asuntoja.

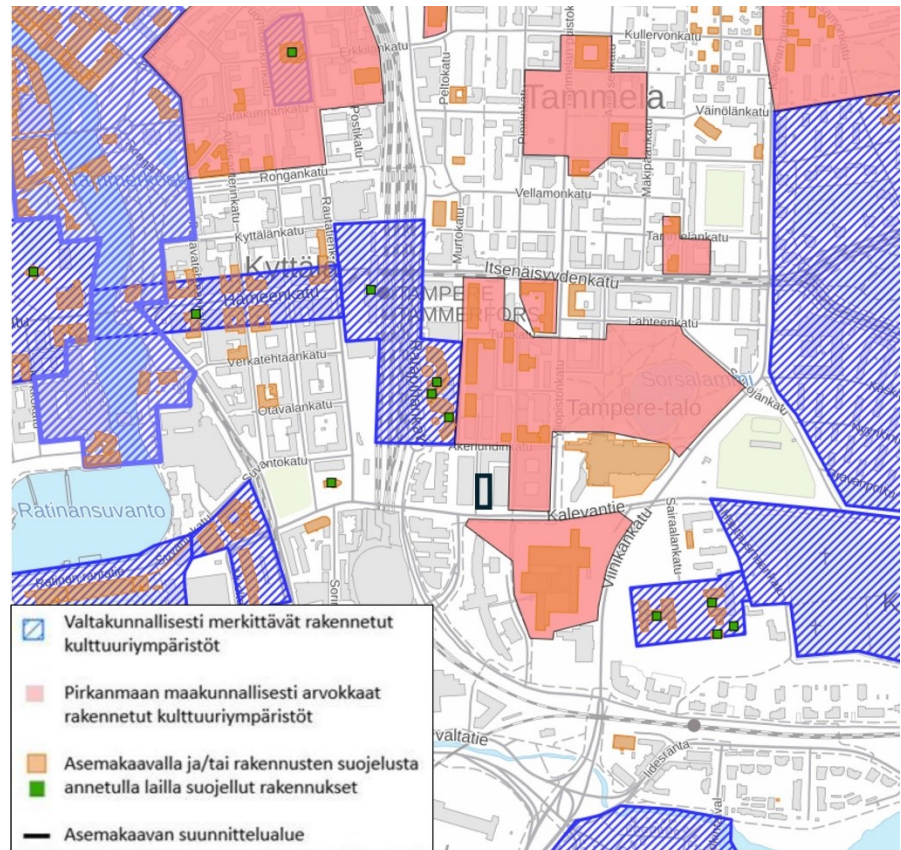
Tullin alue on voimakkaassa muutoksessa. Nokia Arena valmistui rautatien päälle kannelle vuonna 2021. Asemakorttelien suunnittelu on parhaillaan käynnissä. Monet alueen suunnitteilla olevat hankkeet ovat korkean rakentamisen hankkeita, jotka tulevat muokkaamaan alueen ilmettä voimakkaasti.

Sijainti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen tuntumassa

Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu Tullin ja Sorsapuiston maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja eteläpuolelle sijoittuu Tampereen yliopiston maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Lisäksi länsipuolella on Tampereen rautatieaseman ja veturitallien valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Suunnittelualueella sijaitsee rakennusinsinööri Jaakko Metsäpuron vuonna 1958 suunnittelema teollisuus- ja asuinrakennus. Sen rakennuttivat Sähkö-taso Oy ja Salosen Lasihimo Oy. Rakennuksen pohjoisosa oli teollisuuskäytössä ja eteläosa toimisto- ja asuinkäytössä. Rakennus edustaa punatiilistä, rationaalista pienteollisuusarkkitehtuuria. Rakennuksen merkittävin muutostvaihe sijoittuu 1970-luvun alkupuolelle, jolloin se muutettiin Ylioppilaiden terveydenhoitosäitiön terveyskeskukseksi.

Rakennuksen historia ja muutostvaiheet on kuvattu laajemmin liitteenä olevassa rakennusinventoinnissa (Sanaksenaho Arkkitehdit, Jenni Jousi, 2020).



Kuva 5. Kartta, johon on merkitty suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvat valtakunnallisesti merkittävät ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt sekä asemakaavalla tai lailla suojellut rakennukset. Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuvaan mustalla yhtenäisellä viivalla. (Tampereen kaupungin karttapalvelu 2025)

Korkean rakentamisen vyöhyke Tullin alueella

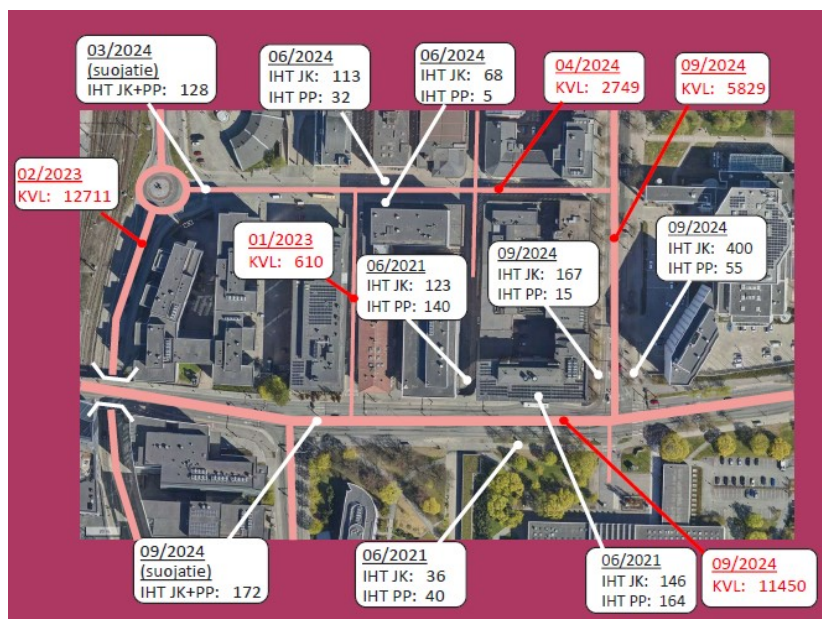
Suunnittelualue sijoittuu keskustan strategisessa osayleiskaavassa osoitetun korkean rakentamisen vyöhykkeen itäreunalle. Lähellä sijaitsevat Tornihotelli sekä Nokia Arenan kokonaisuus torneineen. Parhaillaan suunnitellaan Asemakorttelien kokonaisuutta, joka koostuu useista erikorkuisista tornirakennuksista. Lisäksi vireillä olevia korkean rakentamisen hankkeita on viereinen Sumeliuksenkatu 18:n toimisto- ja asuintornihanke. Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella ohjaa korkean rakentamisen suunnittelua (MY Arkkitehdit 2012, päiv. 2022).

Virkistys

Suunnittelualueella tai Tullin ruutukaava-alueella ei ole viher- ja virkistysalueita juuri lainkaan. Yliopistonkadun itäpuolella sijaitsee Sorsapuiston monipuolinen kaupunginosapuisto.

Liikenne

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaupungin ydinkeskustassa. Kaava-alue rajautuu katualueisiin kolmelta reunaltaan. Etelässä kaava rajautuu alueen vilkkaimmin liikennöityyn Kalevantiehen, jolla kulkee iltahuipputuntina > 11 000 ajoneuvoavuorokaudessa. Kalevantie on Tullin kaupunginosaa rajaava pääkatu. Suunnittelualuetta idässä ja pohjoisessa rajaavat tonttikadut Sumeliuksenkatu ja Åkerlundinkatu. Näillä kaduilla on huomattavasti vähemmän liikennettä. Åkerlundinkadulla on hieman enemmän autoliikennettä, sillä sinne ohjautuu myös jonkin verran läpiajoliikennettä. Läpiajoliikenne on pyritty ohjaamaan alueen pää- ja kokoojakaduille. Ratapihankatu on valmistunut Tullin alueen länsipuolelle vuonna 2021. Suunnittelussa tulee huomioida, että Kalevantiellä on käynnissä yleissuunnitelma (tilanne 03/2025), jossa pyöräliikenteen pääreitti esitetään Kalevantien pohjoispuolelle Sumeliuksenkatu-Hatanpään valtatie välillä. Kalevantien parantaminen tukee vahvasti kehittyvää kiinteistöä ja sen tarpeita. Tullin alueen liikennettä on analysoitu kaavan liikenneselvityksessä, Sitowice 2025.



Kuva 6: Kuvassa esitetty punaisella moottoriajoneuvoliikenteen vuorokausiliikennemäärät (KVL) sekä valkoisella jalankulun ja pyöräliikenteen iltahuipputuntimäärät (IHT) kaavan liikenneselvitys, Sitowice 2025.

Joukkoliikenne

Tullin alue kuuluu Tampereen kaupungin joukkoliikenteen palvelutasoluokituksen mukaisesti korkeimpaan palvelutasoluokkaan 6. Alueella sijaitsevat kiinteistöt kuuluvat tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeeseen ja alueen läpi kulkee useampi joukkoliikenteen runkolinja sekä harvaliikenteisempiä linjoja. Joukkoliikennelinjat käyttävät pääosin Kalevantietä. Itsenäisyydenkadulla liikennöi busseja tiheällä vuorovälillä. Lähimmät bussipysäkit

sijoittuvat Kalevantiellä suunnittelualuetta vastapäätä. Lähimmälle raitiotiepysäkillä on matkaa noin 450 m. Rautatieasemalle on matkaa noin 300 m.

Jalankulku ja pyöräily

Alueen pyöräilyn järjestelyt ovat heikot. Alueella on paljon jalankulkua ja pyöräliikennettä, joka tukee vahvasti erottelutarvetta katuosuuksilla. Kiinteistöjen saavutettavuus pyörällä on pääasiallisesti kohtalainen ja pysäköintimahdollisuudet pyörille haastavat. Jalankulun ja pyöräilyn haasteet liittyvät ratapihan ja vilkkaiden katujen estevaikutuksiin. Toisena kehitysmiskohteena on tunnistettu alueen sisäisten tonttikatujen viihtyisyyden parantaminen jalankulkijoita ja pyöräilijöitä houkuttelevammiksi. Suunnittelualue sijoittuu aivan Sorinsillan kupeeseen, mikä sujuvoittaa liikkumista ratapihan yli. Sorinsillalta jatkuvalla Kalevantiellä on autoliikenteen ohella runsaasti jalankulku- ja pyöräilyliikennettä.

Huolto- ja saattoliikenne

Kiinteistön huoltoliikenne koostuu pääasiassa YTHS:n toimitilojen tarvitsemasta huollosta sekä koko kiinteistön jätehuollosta. Kehittyvään kiinteistöön on tulossa sekä asuinhuoneistoja että YTHS:n toimitiloja, mikä synnyttää huolto- ja saattoliikennettä. Huoltoliikenne voidaan järjestää Sumeliuksenkadulta, jossa nykyistä kadunvarsipysäköintiä voidaan osoittaa huoltoliikenteen käyttöön kadun itäpuolella. Huoltoliikenteen ohjaaminen Kalevantielle ei ole mahdollista kadun suuren liikennemäärän ja rajallisen tilan vuoksi. Kiinteistöön on selvitettävä mahdollisuutta esim. rakennuksen huoltosyvennykselle, josta kiinteistön jäte- ja tavarahuolto järjestetään.

Kiinteistön pelastustoiminta tapahtuu kadulta, jolloin sille ei tarvitse erikseen varata tontilta tilaa.

Tekninen huolto

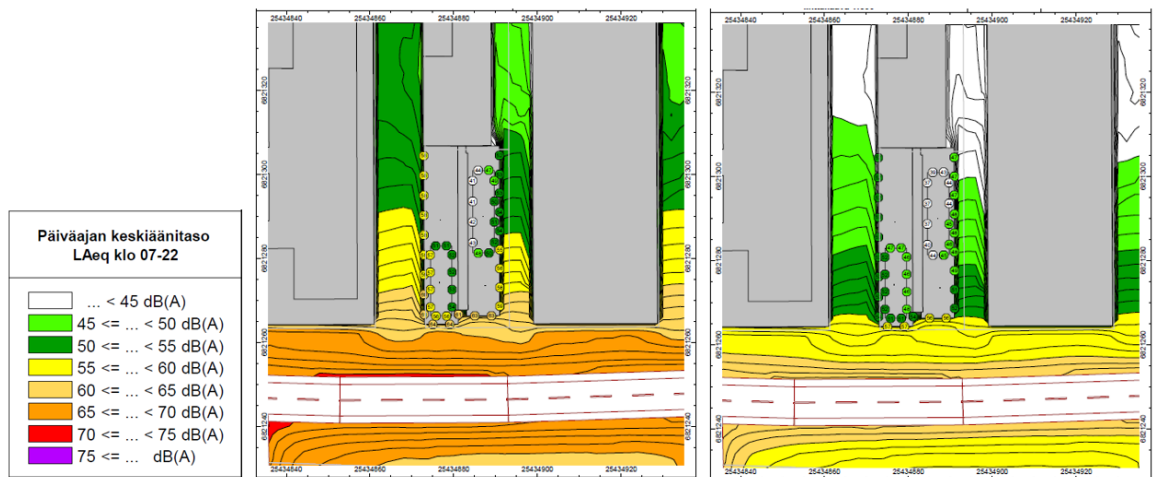
Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja kaukolämpöhuollon piirissä

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

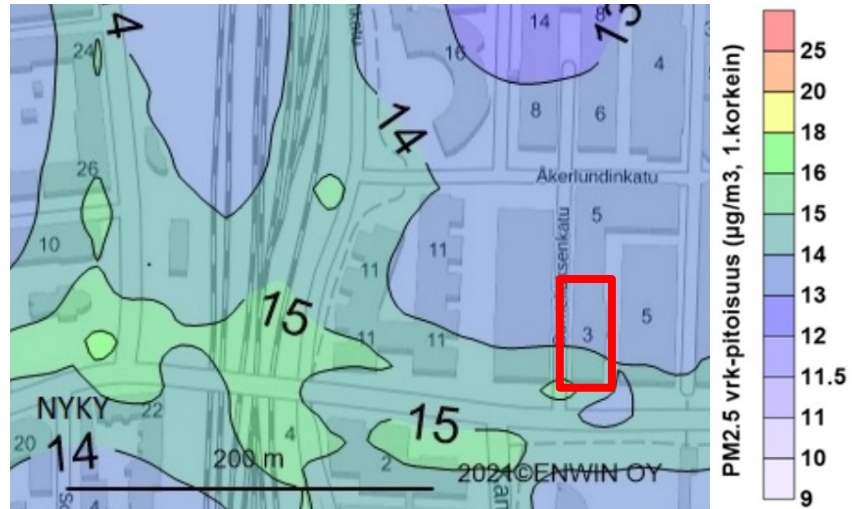
Alueelle laaditun meluselvityksen (Efterklang, AFRY Finland Oy, 2025) mukaan merkittävimmät melun lähteet kohteen ympäristössä ovat Kalevantie, Ratapihankatu, Viinikankatu, Åkerlundinkatu ja Tampereen juna-asemalle johtavat raiteet. Efterklang Finland Oy laati laskennallisesti mallinnetun meluselvityksen kaavakohteeseen. Työssä selvitettiin keski- ja enimmäisäänitasot uudisrakennuksen ulkokuorelle vuoden 2040 ennustetilanteessa. Mallinnuksessa otettiin huomioon tie- ja raideliikenteen melu. Melumallinnuksen tuloksia verrattiin Valtioneuvoston päätöksen (993/92) [1]

melutasojen ohjearvoihin ja Ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä (360/2019) [2]. Selvityksen mukaan Tie- ja raideliikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei ylitä Ympäristöministeriön ja Valtioneuvoston päätöksen keskiäänitason piha- ja oleskelualueen ohjearvoja rakennuksen lasitetuilla parvekkeilla, jos parvekelasitusten äänitasoerovaatimukset ovat 12 dB eteläjulkisivulle ja 9 dB länsi- ja itäjulkisivuille. Rakennuksen katolla alitetaan oleskelualueen ohjearvo 55 dB. Sisätiloissa keskiäänitason ohjearvoja ei ylitetä ja noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta, kun rakennuksen äänitasoerovaatimus ΔL on vähintään 30 dB. Hallitsevin melunlähde on Kalevantien tieliikenne, jolloin julkisivun ääneneristys tulee mitoittaa tieliikennemelua vastaan. Meluselvitys on kaava-aineiston liitteenä.

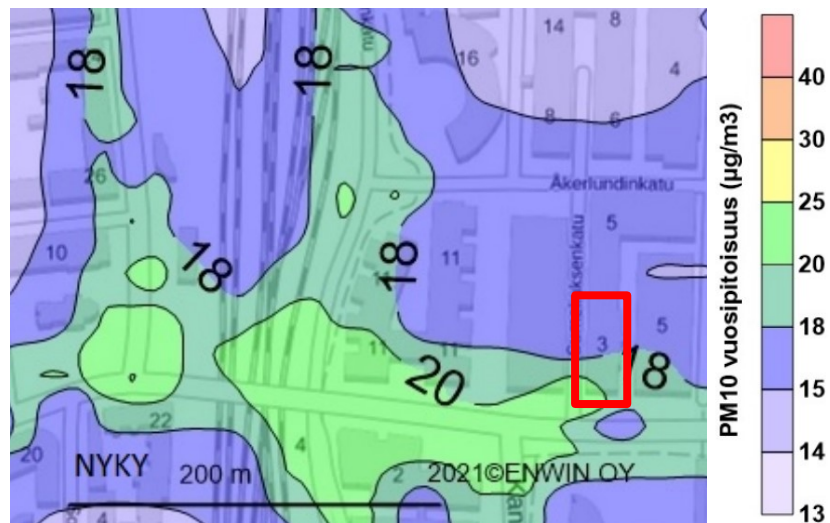


Kuva 7: Kartoilla on kuvattu suunnittelualueen meluolosuhteet vuoden 2040 ennustetilanteessa. Vasemmalla on päiväajan ennustetilanne ja oikealla yöajan ennustetilanne. (Kartat: Vahanen: Tie- ja raideliikenteen meluselvitys, Kalevantie 3, 2020)

Ilmanlaatu



Kuva 8: Kartalla on kuvattu vyöhykkeittäin PM2.5-hiukkasten pitoisuutta. Hiukkaset ovat ajoneuvo-päästöjä ja katupölyn pienhiukkasia. Suunnittelualue on rajattu punaisella. Alue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa hiukkasten vuorokauden pitoisuus on 14 µg/m³. PM2.5-hiukkasten vuorokausipitoisuuden ohjearvo on 14 µg/m³ (WHO) (Asemakeskuksen ja P-Hämpin laajennuksen ilmanlaatuselvitys, Enwin Oy 2021).



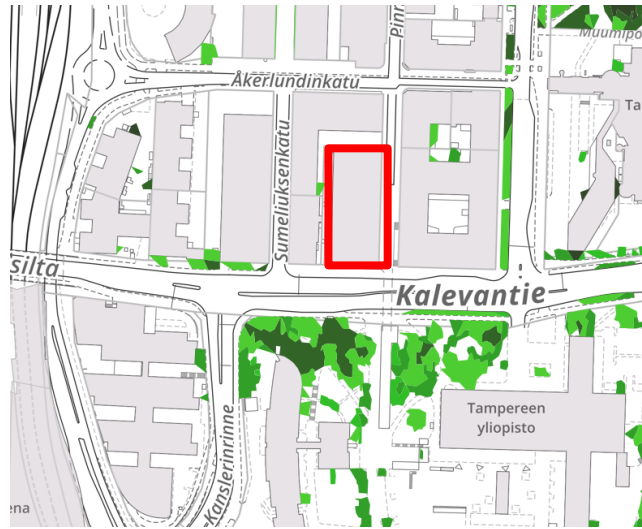
Kuva 9: Kartalla on kuvattu vyöhykkeittäin PM10-hiukkasten, eli katupölyn, pitoisuutta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. Alue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa hiukkasten vuorokauden pitoisuus on 18 µg/m³. PM10-hiukkasten vuorokausipitoisuuden ohjearvo on 70 µg/m³ (Asemakeskuksen ja P-Hämpin laajennuksen ilmanlaatuselvitys, Enwin Oy 2021).

Ilmanlaatu on suurimmassa osassa Tampereen kaupunkiseutua hyvää tai tyydyttävää. Vilkasliikenteisimpien katujen lähialueilla typpidioksidin ja katupölyn pitoisuudet voivat kuitenkin ylittää ilmanlaadun kansalliset ohjevotasot.

Lämpösaarekeilmiö

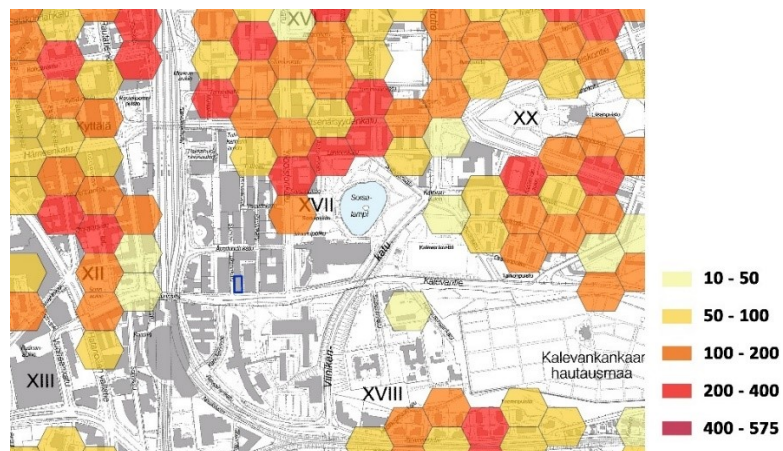
Tampereen kantakaupungin lämpösaarekeilmiöstä on laadittu selvitys vuonna 2022 (Tampereen kaupunki, Sitowise) kantakaupungin vaiheleiskaavan - valtuustokausi 2021–2025 valmistelun yhteydessä.

Tullin alue on selvityksen kartta-aineiston perusteella yksi keskustan kuumimpia alueita lämpösaarekeilmiön aikana. Kartta-aineiston latvuspeittisyyskartta osoittaa hyvin, ettei alueella ole lainkaan kaupunkivihreää.



Kuva 10: Kartalla on kuvattu latvuspeittisyyttä. Tummempi väri tarkoittaa korkeampaa puustoa. Suunnittelun raja-alue on osoitettu punaisella. (Tampereen karttapalvelu, maanpeiteaineisto 2022)

1.1.4 Väestö ja palvelut



Kuva 11. Tullin kaupunginosan asukasmäärä oli suurimmillaan 1960-luvulla, jonka jälkeen se laski 2000-luvulle saakka. Tullin kaupunginosassa on 1250 asukasta (Tampereen kaupungin karttapalvelu 2023).

Tullin ruutukaava-alue on leimallisesti työpaikka-aluetta ja asuminen painottuu Yliopistonkadun itäpuolelle. Kaupunginosan rakennuksista noin neljäsosa on asuinrakennuksia. Asunnot ovat pieniä: yksiöitä ja kaksioita on noin 80 % asuntokannasta.

Kaavamuutosalueelle sijoittuu nykytilassa opiskelijaterveydenhuollon palveluita. Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita.

Tullin alueella on kattavat palvelut ja lisäksi muun keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa suunnittelualueelta. Tampereen yliopiston kampus sijoittuu suunnittelualueen eteläpuolelle. Lisäksi lähistöllä on Nokia Arena, joka on vuonna 2021 valmistunut monitoimiareena.

Lähimmät päiväkodit ovat Kalevanharjun päiväkoti, Ahjola-Harjula ja -Arvola päiväkodit Sairaalakadulla sekä Sunshine Early Learning Centre Sorsapuisto Lähteenkadulla. Kaikki päiväkodit sijaitsevat noin puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin alakoulu on noin kilometrin etäisyydellä sijaitseva Tammelan koulu. Sammon koulu noin 1,5 kilometrin päässä tarjoaa opetusta kaikille peruskoulun luokka-asteille. Sammon koulu tarjoaa myös Urheilu elämäntapa- painotusta.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Alueella on voimassa Keskustan strateginen osayleiskaava, joka noudattaa Pirkanmaan maakuntakaavaa. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on parhaillaan tekeillä.

Uusi asemakaava on laadittu täyttämään ylempien kaavatasojen vaatimukset. Tullin alueen yleissuunnitelma on laadittu vuonna 2016. Kaavatyön aikana on laadittu YTHS:n viitesuunnitelma ja valmistelun aikana on tutkittu luonnosvaihtoehtoja.

Lisäksi rakentamisen laatua ohjaa yleisesti kaupunginhallituksen 12.06.2023 hyväksymä Tampereen arkkitehtuuriohjelma

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

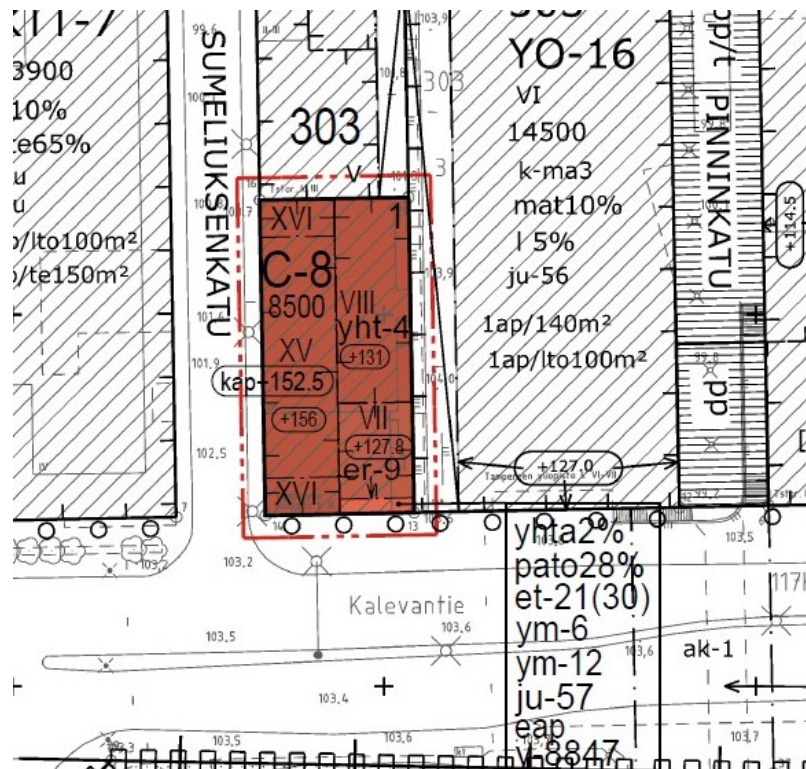
2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella on tutkittu YTHS:n toimitiloille uusi rakennus, joka mahdollistaa toiminnan laajentamisen ja asuntoja kiinteistöön. Alueen käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa (C-8).

Kattopihan perustasolle on osoitettu ylin sallittu korkeusasema ja rakennuksen vesikaton ylimmälle kohdalle on osoitettu korkeusasema. Kahdeksanteen kerrokseen on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa ainoastaan kattopihaan luontevasti liittyviä asukkaiden sauna- ja yhteistiloja. Kaavakartassa on osoitettu rakennusalan sivu, jonka puoleiselle julkisivun osalle tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaduntasokerokseen. Tontin rakennusosalalle rakennettavan uudisrakennuksen rakennus- ja kattamisaineiden, julkisivujen värien ja julkisivujen rakennustaiteelliseen käsittelyyn liittyvien yksityiskohtien tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen julkisivupiirustus, joka osoittaa uudisrakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä. Lisäksi uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja. Korttelialueella on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään suluissa osoitetun kerrosneliömetrimäärän suuruiselle jakelumuuntamolle. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen tai rakenteisiin. Eap-merkintä osoittaa, että tontille ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Kaavan yleismääräyksiin sisältyy muun muassa asumista, kattopihoja, hulevesiä, ympäristöhäiriöiden hallintaa sekä pysäköinnin järjestämistä ohjaavia määräyksiä. Rakennuslupaa haettaessa on muun muassa liitettävä selvitys hulevesimenetelmistä sekä meluntorjuntasuunnitelma. Pysäköintiratkaisussa tulee huomioida asemakaavan yhteydessä laadittu liikenneselvitys. Autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja ohjaavat kaavamääräykset ovat kaupungin tämänhetkisen pysäköintipolitiikan ja mitoitusnormien mukaisia.



Kuva 12. Ote asemakaavaaluonnoksesta 8847, asemakaavoitus 2025

2.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan verrattuna yli kaksinkertaiseksi. Korttelialueen tonttitehokkuus nousee tehokkuusluvusta $e=4$ tehokkuuslukuun $e=10$.

Nykytila, pinta-ala 847 m² Rakennusoikeus 3390 k-m² Tehokkuus, $e=4$

Kaavaaluonnos, pinta-ala 847 m² Rakennusoikeus 8500 k-m² Tehokkuus, $e=10$

Suunnittelualueen pinta-ala on 847 neliömetriä ja tontilla on voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta 3 390 k-m². Tekeillä olevassa kaava osoitetaan rakennusoikeutta 8 500 kerrosalaneliömetriä. Kerrosalasta 28 prosenttia saadaan käyttää palvelu- ja toimistotiloja varten. Kaksi prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina. Suurimmat sallitut kerrosluvut on osoitettu kaavassa roomalaisilla numeroilla 7-16 kerroksisille rakennusosille.

2.1.2 Palvelut

Asemakaava mahdollistaa terveydenhuollon palveluiden sijoittamisen suunnittelualueelle.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää kohteen maankäyttöä ja lisätä asuntoja keskustaan sekä turvata kulttuuriympäristöarvot. Täydennysrakentamisen yhteydessä lisätään asumisen ulko-oleskelutiloja ja niiden viihtyisyyttä. Rakennuskokonaisuus toteutetaan pysäköintipolitiikan mukaisena autottomana kohteena, jossa ei muodostu autopaikkavelvoitetta. Pyöräpysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Kadun varren rakennusten ensimmäiset kerrokset säilytetään liike- ja palvelukäytössä.

Kaavamääräyksillä ohjataan ja yhteensovitetaan alueen maankäytön muutosta huomioiden mm. elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin kytkeytyvät laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja suunnittelussa huomioidaan alueen rooli kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla sekä sijainti maakunnallisesti arvokkaiden ympäristöjen läheisyydessä. Lisäksi on annettu määräyksiä rakentamistapaa, kattopihojen rakentamista sekä muita asuintilojen toteuttamisen edellytyksiä koskevia kaavamääräyksiä.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Kaavan täydennysrakentaminen on sovitettu alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Kulttuuriympäristön osalta on osoitettu määräyksiä kaupunkikuvaan sovittautumiseen, rakentamisen laatuun liittyen; uudisrakennuksen rakennus- ja kattamisaineiden, julkisivujen värien ja julkisivujen rakennustaiteelliseen käsittelyyn liittyvien yksityiskohtien tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Lisäksi uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.

Kustannustehokkuus

Kaavassa on pyritty etsimään riittävän kustannustehokas ja hakijan kannalta toimiva ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu siten, että kaavan muista tavoitteista ei ole tingitty.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

2.4 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia merkittäviä vaikutuksia arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA) 1 §:n mukaisesti. Kaavaselostuksessa on esitetty kooste merkittäviksi arvioiduista vaikutuksista, joita kaavan toteuttamisesta voisi syntyä. Asemakaavojen ja yleisten alueiden suunnitelmien ohella rakentamista ohjaa myös muu voimassa oleva lainsäädäntö, valtakunnalliset suunniteluohjeet ja - määräykset sekä kaupungin omat rakentamista ohjaavat linjaukset ja päätökset (rakentamistapaohjeet, rakennusjärjestys). Arviointiin sisältyy myös kaupungin strategisen suunnittelun kannalta merkittäviin kehittämistavoitteisiin liittyvien erityisten vaikutusten arviointia (esim. yritys- vaikutukset).

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaava mahdollistaa asumisen lisäämisen keskusta-alueella hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärelle. Kaavan toteutumisen myötä alue kehittyi osana jo olemassa olevaa kaupunkiympäristöä. Asemakaava tiivistää olevaa kaupunkirakennetta. Rakennuksen korottaminen vaikuttaa lähi-alueen näkymiin ja muuttaa myös lähiympäristön katunäkymiä. Asemakaavalla ei ole vaikutusta yleisten virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen. Alueen kehittäminen lisää alueen toimintoja ja lisää luonnollista valvontaa ja koettua turvallisuutta alueella.

Kaavaratkaisu antaa mahdollisuudet terveelliseen ja turvalliseen ympäristöön. Ympäristöhäiriöiden osalta huomioidaan niiden vaikutukset asuintiloihin ja kaava edellyttää ympäristöhäiriöiden hallintaa, liikennemelun ja ilman epäpuhtauksien huomioimista suunnittelussa ja toteutusvaiheessa laadittavia selvityksiä. Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen alimpaan kerrokseen ja julkisivuille, joissa melutason ohjearvotasot ylittyvät. Kiinteistön kattotasoiille muodostuu melulta suojatut oleskelupihat. Toteutusvaiheessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat, myös vaihteittain rakentaessa.

Sisäilmaterveyden kannalta kiinteistön purkava ja uusi täydentävä ratkaisu on turvallisin. Kaavan valmistelussa tutkittu ns. 0- vaihtoehto, eli nykyisen rakennuksen säilyttävä ratkaisu edellyttäisi merkittävää korjaamista, eikä

rakenne mahdollistaisi korottamista. Korjaaminen on taloudellisesti mahdoton yhtälön kiinteistön omistajalle eikä toisi myöskään ratkaisua lisätilojen tarpeelle.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asumisen lisääminen tuo Tullin alueelle aktiivisempaa toimintaa myös toimistoajan jälkeen ja monipuolistaa kaupunginosan sosiaalista rakennetta. Katutasen avaaminen liikekäyttöön aktivoi Kalevantien vartta ja edistää elävää kaupunkikulttuuria. Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön terveydenhoitopalveluiden tarjonta kehittyy. Keskeinen sijainti edistää palveluiden saavutettavuutta.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Valmiiksi rakennetussa ympäristössä kaavaratkaisulla ei ole juurikaan suoria vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmaan.

Kaava luo edellytyksiä hulevesien laadullisen ja määrällisen hallinnan kehittämiseksi. Kaavan toteutuminen vähentää alueen haitallisia hulevesivaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Vettä läpäisemättömien pintojen hulevedet viivytetään ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiviemäriin. Kaavaan liittyvän hulevesiselvityksen mukaan kaavan mukaisella maankäytöllä hulevesien määrä vähenee hieman suunnittelualueella. Suunnittelualueen hulevesiviemäriin purettava hulevesien viivytys on esitetty toteutettavan maanalaisena viivytyksenä. Lisäksi hulevesien muodostumista ehkäistään kattopihoilla toteutettavilla toimenpiteillä ja puoliläpäisevien päällysteiden käytöllä.

Kaavaratkaisun mahdollistama vanhan rakennuskokonaisuuden purkaminen ja uudisrakentaminen aiheuttavat suuren päästöpiikin. Tontille on mahdollista rakentaa nykyistä laajempi kellarikerros, jonka toteuttamiseksi maaperää joudutaan kaivamaan. Ilmastovaikutukset riippuvat olennaisesti siitä, miten rakentaminen toteutuu. Rakentamisen päästöihin voidaan suunnittelun edetessä vaikuttaa vähähiilisemmillä ratkaisuilla ja materiaalivalinnoilla.

Hiilidioksidipäästöjen määrää on arvioitu uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla, joka on kaavan liitteenä. Ilmastovaikutusten laskennassa käytettiin oletusta, että toteutettaisiin kaavan sallima maksimimäärä asuinrakentamista ja siinä määritelty vähimmäismäärä liike-, toimisto- ja työtiloja. Ilmastovaikutuksiltaan vanhan rakennuskokonaisuuden purkaminen ja uudisrakentaminen aiheuttavat päästöpiikin, jonka määräksi asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin

käytetyllä Planect -työkalulla arvioitiin rakentamisen yleisten alueiden ja talonrakentamisen päästöiksi (purkaminen huomioiden) noin 5 191 tCO₂e. Liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla arvioitiin noin 545 tCO₂e

Käyttövaiheen päästöistä suurimpana yksittäisenä päästölähteenä näyttäytyivät rakennukseen ja tonttiin liittyvät päästöt (990 tCO₂e). On huomiotava, että Planect olettaa olemassa olevan 1960-luvun alussa rakennetun rakennuksen energiankulutuksen olevan ilman toimenpiteitä huomattavasti suurempaa kerrosneliometriä kohden suhteutettuna kuin uudisrakentamisen. Laskelmassa on oletettu, että uudisrakennuksista asuinkerrostalo toteutetaan A-energialuokkaan Tampereen kaupungin voimassa olevan Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Hiilikädenjäljen arvioitiin laskennallisesti olevan tarkastelujaksolla noin 743 tCO₂e, mikä muodostui uudelleenkäytöstä ja materiaalikierrätyksestä sekä hiilivarastovaikutuksesta.

Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 7 397 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 17,4 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosneliometriä kohden. Hiilikädenjäljeksi per k-m² arvioitiin 1,75 kgCO₂e.

Kaava on autoton eli hanke voi toteutua ilman autopaikkavelvoitteita ja edellyttää esteettömiä, runkolukittavia ja katettuja pyöräpysäköintipaikkoja sekä laadukkaat pyörien huoltotilat ja taakkapyörien säilytysmahdollisuudet. Käytetty laskentatyökalu ei sisällä mahdollisuutta valita numeeriseen laskentaan pysäköintiratkaisuja, jonka takia autopaikkavelvoitteeton lähtökohta ei heijastunut niin laajamittaisesti laskennan tuloksiin kuin olisi voinut. Hankkeen sijainti kaupunkiympäristössä monenlaisten palveluiden lähellä mahdollistaa liikkumisen jalan. Pyöräpysäköintivaatimukset edistävät pyörien käytön edellytyksiä ja sijainti keskustan tiheästi liikennöityjen joukkoliikenneyhteyksien äärellä tukee joukkoliikenteen aktiivista käyttöä. Ilmastovaikutusten vähentämiseksi toteutuksessa tulee pyrkiä erityisesti uudisrakentamisen päästöjä vähentäviin toimiin ja pyrkiä tekemään elinkaareltaan pitkäikäisiä ratkaisuja.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä eikä siellä ole luontoarvoja eli ratkaisulla ei ole käytännön vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen. Uuden rakentaminen kuluttaa aina luonnonvaroja, vaikka rakentamisessa pyrittäisiin hyödyntämään kierrätettyjä ja kestäviä materiaaleja. Purkava ratkaisu kuluttaa siten luonnonvaroja suuresti.

Toteutuessaan viherpihat tuovat kasvillisuutta nykyisellään täysin rakennettuun ympäristöön. Kaavatyössä on hyödynnetty viherkerrointyökalua, jonka edellyttämän tavoitetasen saavuttamisesta on annettu tarvittavat kaavamääräykset

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ympäristön laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteen mukaisia toimenpiteitä. Asemakaavamuutos edistää Tullin alueen monipuolistumista ja liittymistä osaksi kaupungin laajentuvaa ydinkeskustaa ja täydennysrakentamisessa voidaan hyödyntää tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria. Alueen käyttötarkoitus on strategisen osayleiskaavan mukainen. Kaavaratkaisu lisää asuntojen määrää Tullin alueella.

Vanhaa kaupunkirakennetta tiivistävä täydennysrakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla tukee kestävästä liikkumisesta.

Suunnittelussa huomioidaan teknisen huollon verkostojen ja tilojen nykytila ja kehittämistarpeet. Kaavan toteuttaminen edellyttää nykyisen muuntamon sekä alueen kautta kulkevien teknisten verkostojen ja liittymien uusimista. Alueella muodostuvien hulevesien määrä ei nykytilanteeseen verrattuna lisäännä. Hulevesien hallinta paranee, kun ne viivytetään tontilla ennen johtamista kaupungin hulevesiviemäriin.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö



Kuva 13. Tullin alueen korkeat rakennukset, Karttaote kaavaluonnoksen viitesuunnitelmasta, Sanaksenaho arkkitehdit Oy 2025

Kaupunkikuva

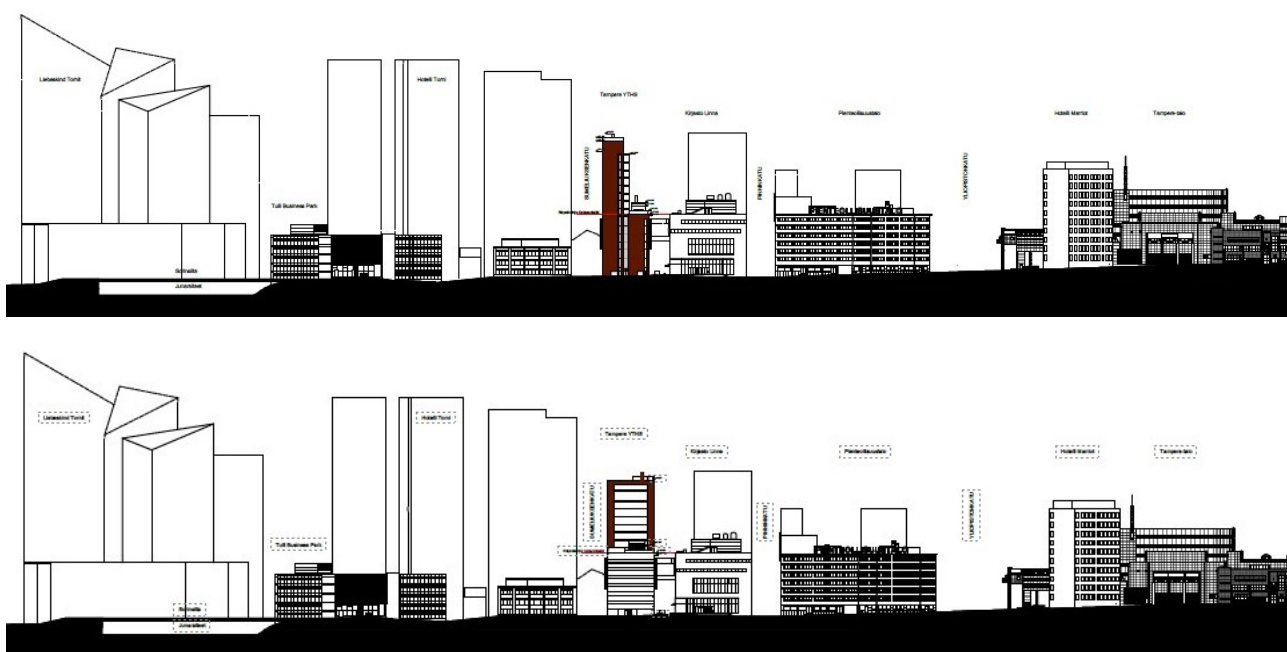
Kaavan mukaisella ratkaisulla on toteutuessaan alueen kaupunkikuvaa ja maisemaa muuttavia vaikutuksia.

Kaukomaisemassa ja kaupungin siluettissa kohde asettuu jo toteutuneiden korkeiden rakennusten joukkoon luontevasti. Kaavahanke sijoittuu korkean rakentamisen alueen itäreunaan ja noudattaa periaatetta, jossa korkeimmat rakennukset asettuva korkean rakentamisen vyöhykkeen keskelle ja madaltuvat esim. Tullin alueella kohti Yliopistokatua. Rakennus ja muutos ei juuri näy kaukomaisemassa, mutta muuttaa Tullin alueen eteläisen reunan kaupunkikuvaa korkeamman osan myötä.

Tullin alueella on suunnitteilla useita korkean rakentamisen hankkeita, jotka rakentuessaan vaikuttavat voimakkaasti alueen kaupunkikuvaan. Kaavahankkeen vaikutuksia on arvioitu valmistellessa ilman suunnitteilla olevia hankkeita, että osana niitä. Alueelle on rakentunut 12–26 kerroksisia korkeita rakennuksia. Lamellimainen rakennus tuo kiinnostavaa vaihtelua Tullin alueen kaupunkirakenteeseen.

Kaavan valmistelun aikana on tarkasteltu laajennuksesta kahta erilaista vaihtoehtoa, joissa on tutkittu rakennuksen massoitteita. Viitesuunnitelman pohjalta on laadittu kaupunkikuvallinen tarkastelu vaikutusten arvioinnin tueksi, jossa on kaavamuutoksen vaikutusta kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Kaavaa valmistellessa suunnittelussa oli mukana kaksi luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehto VE1 on kaavan luonnoksen mukainen, Sumeliuksenkadun suuntainen hyvin kapeiden korkeaan ja matalan osan muodostama lamellipari. Alimmissa kerroksissa on YTHS:n toimitaloja ja ylhäällä asuntoja. Toisena vaihtoehtona on tutkittu kahden tornimaisen, korkeamman ja Kalevantien räystäskorkoihin sovittautuvan matalamman osan muodostamaa ratkaisua. Vaihtoehdon VE2 korkeampi massa asettuu Kalevantieltä katsottuna matalamman osan taakse. Tässä samoin kuin VE1:ssä YTHS:n tilat sijaitsevat alemmissa kerroksissa ja ylemmissä on asuntoja. Kaavan mukainen ratkaisu muuttaa ja keventää Kalevantien varrella rakennusten leveiden päätyjen sarjaa, mutta matala osa liittyy räystäslinjan korkoon.



Kuva 14. Kalevantien katujulkisivu, Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma, Yläpuolella kaavan viitesuunnitelma ja alapuolella kaavan valmistelussa mukana ollut Ve 2, Sanaksenaho arkkitehdit Oy 2023–2025



Kuva 15. Katunäkymä Kalevantieltä, YTHS rakennus vasemmalla, Asemakaavoitus, keskellä kaavaluonnoksen mukainen havainnekuva ja oikealla valmisteluvaiheessa tutkittu Ve2, 'Slalom mono'-vaihtoehto, suunnitelmakuvat Sanaksenaho arkkitehdit Oy 2023–2025

Kaavaratkaisulla on kaupunkikuvallisesti suuri vaikutus erityisesti lähiympäristössään ja Kalevantien katunäkymiä tarkasteltaessa. Muutos on suuri nykyisen 3-kerroksisen tiilirakennuksen poistuessa ja tilalle nousee kaavan mukaisesti 16- ja 7-kerroksinen uusi asuin- ja liikerakennus. Rakennus on puhtaaksi muurattua punatiiltä, joka tuo väriä katumaisemaan ja liittyy rakennuksen Tullin alueeseen. Matala osa liittyy Kalevantien rakennusten räystäskorkoon. Tullin alueen kapeiden katujen näkymissä muutos on myös suuri esim. Sumeliuksenkadun ja Åkerlundinkadun suunnasta arvioiden, kuitenkin rikastuttaen olevaa kaupunkiympäristöä. Kaavan liitteenä on korkean rakentamisen hankearviointi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt 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.

Kaavamuutoksella on vaikutuksia edellä mainittuihin kulttuuriympäristöihin, sillä uudisrakennus tulee näkymään näiden taustamaisemassa. Vaikutuksia on havainnollistettu lähinäkymien kuvin hankearvioinnin luvussa 3.1. ja kaukonäkymissä luvussa 3.2. Kaupunkimallitarkastelun perusteella uudisrakennus ei näy Ratinan stadionilta tai Tampereen linja-autoasemalta. Kalevankankaan hautausmaalta näkymiä peittää alueen runsas puusto.

Kaavaratkaisulla on maisemallisia vaikutuksia valtakunnalliseen ja maakunnalliseen kulttuuriympäristöön, mutta se ei nouse merkittävään rooliin kaupunkikuvallisesti. Lamelli toisaalta sulkee näkymiä laajemmin, mutta toisaalta muodostaa uuden voimakkaan elementin katunäkymään Yliopiston päärakennuksen suunnasta, ja asettuu pohjoiseteläsuuntaisena hyvin ilmastavasti Tullin kaupunkirakenteeseen. Sorsapuiston alueelta tai Tampere talon suunnasta uusi rakennus näkyy kaupunkirakenteen yli vain vähäisesti. Radan itäpuolelta veturitallien suunnasta muutos näkyy Tullin alueen yli, mutta rautatieasemalta näkymä tulee jäämään suunnitteilla olevien Asemakorttelien taakse ja niille alisteiseksi.

Kalevantie 3 kiinteistö on osa Tullin alueen teollista perintöä, jolla on kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista merkitystä. Rakennus edustaa alueelle 40-luvulta alkaen rakentunutta punatiilistä, rationaalista teollisuusarkkitehtuuria. Nykyisellä rakennuksella ei ole katsottu olevan rakennushistoriallisia arvoja, mutta sillä on merkitystä alueen identiteetin kannalta osana kokonaisuutta. Purkavan kaavaratkaisun myötä arvoja menetetään,

mutta uudishankkeen suunnittelussa on pyritty luomaan uusi kerrostuma ja identiteetiltään vahva Tullin alueen ominaispiirteisiin sovittautuva ratkaisu. Kaavan liiteaineistossa on kaupunkikuvallinen tarkastelu, jossa on näkymäkuvia kaupunkimalliin istutettuna.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Nykyisen Punatiilisen YTHS:n rakennuksen purkamisella häviää rakennetun ympäristön arvoja. Rakennus on arkinen käyttörakennus, jolla ei ole rakennustaiteellisia arvoja. Se edustaa pienteollisuusarkkitehtuuria ja luo Tullin alueen identiteettiä osaltaan. Rakennusta on kaavan valmistelun aikana tutkittu ja kiinteistön omistaja perustelee rakennuksesta luopumista erittäin suurilla korjauskustannuksilla sekä sillä, että rakennus ei ole laajennettavissa, eli ei mahdollista laajentamistarpeita korottamalla.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavamuutoksella positiivinen vaikutus elinkeinoelämään. Kaava mahdollistaa tontille terveydenhuollon palveluiden laajentamisen ja asumisen sijoittaminen. Katutasoon sijoittuu liiketiloja. Asuntojen lisääminen tuo alueelle lisää asiakkaita.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

-

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 30.03.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus asumiselle sekä terveydenhuollon palveluille. Tarkoitus on purkaa olemassa oleva vanha tiilirakennus ja rakentaa tontille uusi tornirakennus.

Kaupungin tavoitteena on kehittää Tullin aluetta Tullin yleissuunnitelman pohjalta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunginosaksi, jossa on työpaikkojen lisäksi asumista ja palveluita. Asumisen laatu tiiviillä keskusta-alueella varmistetaan. Yleissuunnitelma luo edellytyksiä korkealle rakentamiselle.

Korkean rakentamisen hankkeen merkittävät kaupunkikuvalliset vaikutukset selvitetään ja alueen kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa. Lisäksi selvitetään hankkeen ympäristövaikutukset.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavan aloitusvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.3.–27.4.2023 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia sekä 1 mielipide. Palautteessa korostui muun muassa kulttuuriympäristö, kaupunkikuvan sekä arkkitehtonisen laadun merkitys. Kaavan palautteessa toivottiin vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja ja isäksi tuotiin esille muun muassa melua, ulko-oleskelualueita, maanalaista asemakaavaa, olemassa olevaa rakennuskantaa, muuntamotarvetta, ilmanlaatua, mittakaavaa sekä pintamateriaaleja koskevia huomioita. Palautteessa toivottiin, että kulttuuriympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin kiinnitetään huomiota.

Yksityiskohtaisesti palautteesta ja sen huomioon ottamisesta kerrotaan kaavaselostuksessa sekä liitteenä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheessa nähtävillä olleessa viitesuunnitelmaluonnoksessa on kuvattu uudisrakennus YTHS:n tontille. Kaavan aloitusvaiheen palautteen mukaisesti hankkeessa laadittiin selvityksiä ja tutkittiin suunnitelmaratkaisuja.

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, Korkean rakentamisen hankearviointi ja kaavaselostuksessa on esitetty vaikutusten arviointi, jossa kuvataan kaavan vaikutuksia Tullin alueen maa-kunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sekä kaupunkikuvaan laajemmin. Kaavan aineistossa on myös kaupunkikuvatarkastelu ja kaavakartalle on kirjattu määräyksiä uudisrakennuksen sopeuttamisesta ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikonaisuuteen. Lisäksi uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaassa ympäristössä.

4.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavan valmistelun aikana hankkeessa tutkittiin vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja. Kaavamuutoksen hakijalla on tarve kehittää toimintaansa kolmeen kerrokseen. Valmisteluvaiheen luonnosversiossa 2 tilat jakaantuivat toiminnallisesti liian moneen osaan, osaan ja tilojen väliset yhteydet muodustuivat huonoiksi. Korkea rakentaminen edellyttää vähintään kahta poistumistieporrasta, jolloin luonnosversion 2 mallissa toimivan ratkaisun saamiseksi porrashuoneita olisi tarvittu edelleen useampia ja syöty samalla näin kerroksen pohjapinta-alaa. Vaihtoehdon suurempien rakentamiskustannusten ja huonon toiminnallisen ratkaisun myötä se jätettiin pois kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaluonnos viimeisteltiin yhdeksi ratkaisuksi.

4.4.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

4.4.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

4.4.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Hiilijalanjälkilaskenta, asemakaavoitus 2025
- Rakennustekninen selvitys, Optiplan 2018
- Kalevantie 3, rakennusinventointi asemakaavamutosta varten (Sanaksenaho arkkitehdit Oy, Jenni Jousi, 2020)
- Viitesuunnitelma, Sanaksenaho Arkkitehdit Oy 2024
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma VSU 2025
- Hulevesiselvitys, Sitowise 2024
- Meluselvitys, EFTERKLING 2025
- Liikenneselvitysluonnos, Sitowise 2025
- Selvitys ilmastovaikutuksista, hiilijalanjälkitarkastelu 2025
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu, Sanaksenaho Arkkitehdit 2024
- Korkean rakentamisen hankearviointi, Asemakaavoitus 2025

5.1 Hiilijalanjälkilaskenta

Asemakaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu laskennallisesti asemakaavojen päästölaskentaan kehitetyllä Planect-laskurilla. Hiilijalanjälkilaskenta tehtiin asemakaavalla muodostuvan rakennusoikeuden määrän perusteella keväällä 2025. Päästölaskennassa sekä rakennusten rakentamisen, että energiankulutuksen päästöarviot perustuvat tällä hetkellä standardisoituun arvioon, sillä tutkimustietoa aiheesta on vielä verrattain vähän. Tämän vuoksi laskennan tulokset ovat suuntaa antavia.

Päästölaskennan tuloksena saatu arvio alueen päästöistä muodostuu rakentamisen ja käytön aikaisista päästöistä, kuten alueen esirakentamisesta, infran ja yleisten alueiden rakentamisesta, rakennusten rakentamisesta, energian käytöstä, liikenteestä sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen menetyksistä. Kalevantie 3:n asemakaavaehdotuksen Planect-laskurilla tehty päästöarvio 50 vuoden elinkaarelle on noin 7 397 t CO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 17,4 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliömetriä kohden. Hiilikädenjäljeksi per k-m² arvioitiin 1,75 kgCO₂e. Laskennoissa korostuvat tuotanto- ja rakentamisvaiheen aikaiset päästöt. Infran ja esirakentamisen päästöt arvioidaan vähäisiksi, sillä alue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Alue on myös rakennettavuudeltaan hyvää ja esirakentamisen päästöt ovat suhteellisen pienet.

Alueen elinkaaren aikaisia päästöjä vuositasolla tarkastellessa korostuvat ensivaiheessa esirakentamisesta ja rakentamisesta aiheutuvat päästöt, jotka muodostavat piikin hiilidioksidipäästöihin ja jolloin huomattava osa päästöarvion mukaisista päästöistä aiheutuu lyhyellä ajanjaksolla. Käyttövaiheen päästöissä energiankulutukseen liittyvä tulos on pieni, sillä Planect

olettaa olemassa olevan 1960-luvun alussa rakennetun rakennuksen energiankulutuksen olevan ilman toimenpiteitä huomattavasti suurempaa kerrosneliömetriä kohden suhteutettuna kuin uudisrakentamisen. Rakentamisen päästöihin voidaan suunnittelun edetessä vaikuttaa mm. vähähiilisillä materiaalivalinnoilla.

5.2 Nykyisen rakennuksen kunto

Nykyisestä 1950-luvulla valmistuneen rakennuksen kuntoon liittyen on laadittu rakennetekninen selvitys (Optiplan, 2018) sekä tutkimusselostus kiinteistön jatkotutkimuksesta (Polygon, 2020). Näiden selvitysten tiivistelmä on tässä selostuksen otteena.

Rakenneteknisessä selvityksessä selvitettiin kiinteistön rakenteiden ja materiaalien kuntoa. Selvitys on laadittu sillä oletuksella, että rakennus saataan lähivuosina purkaa. Selvityksessä ei havaittu tilojen käytettävyyteen vaikuttavia kiireellisesti korjattavia puutteita. Jatkotoimenpiteet esitettiin sen pohjalta, että rakennuksella olisi käyttöaikaa jäljellä n. 5 vuotta.

Kiinteistön alalaattapalkistossa havaittiin halkeamia, jonka pohjalta todettiin, että rakennus ei ole korotettavissa.

- Julkisivu oli paikoitellen rapautunut. Ikkunoiden osalta todettiin, että normaalit huoltotoimenpiteet riittävät.
- Kattorakenne vaikutti selvityksen perusteella hyväkuntoiselta.
- Sisätilojen pinnat todettiin pääosin hyväkuntoisiksi ja siisteiksi, osittain on vielä jäljellä alkuperäisiä lattiamateriaaleja.
- Väliseinissä huomattiin halkeilua, mikä saattaisi selvityksen mukaan olla merkki myös ympäröivien kantavien rakenteiden muodonmuutoksista.
- Lisäksi havaittiin pohjakerroksessa mahdollisuus kosteusvaurioon.
- Vanhat viemäriputket vuotavat säännöllisesti.

Kiinteistön jatkotutkimus on laadittu työterveyslaitoksen (SISYMP 399379) tutkimussuunnitelman mukaisesti.

- Alapohjarakenteissa havaittiin laajoja kosteusvaurioita, joista on aiheutunut rakenteisiin myös mikrobivaurioita.
- Rakennuksessa havaittiin poikkeavan suuri ylipaine sisä- ja ulkoilman välillä ja tutkimuksissa rakenteiden liittymissä ja läpivienneissä epätiiveyttä. Epäiltiin, että pitkään jatkunut ylipaine olisi aiheuttanut kosteuden tiivistymistä rakennuksen ulkovaipan eristetilaan, mutta otetuissa näytteissä ei pääosin kuitenkaan todettu mikrobivaurioita.

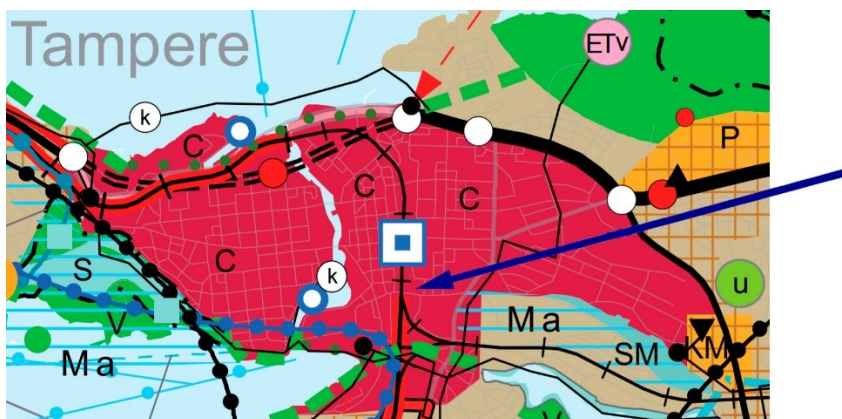
- Ilmanvaihtojärjestelmä on teknisen käyttöikänsä päässä ja tulee uusia.
- Sisäilmasta otetuissa ilmanäytteissä ei havaittu kohonneita pitoisuuksia mikrobi-, mineraalivillakuitu-, tai VOC-näytteissä.
- Sisäilman radonpitoisuuksien tuloksissa ei havaittu toimenpideraja-arvoa (334 Bq/m³) ylittäviä pitoisuuksia.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.



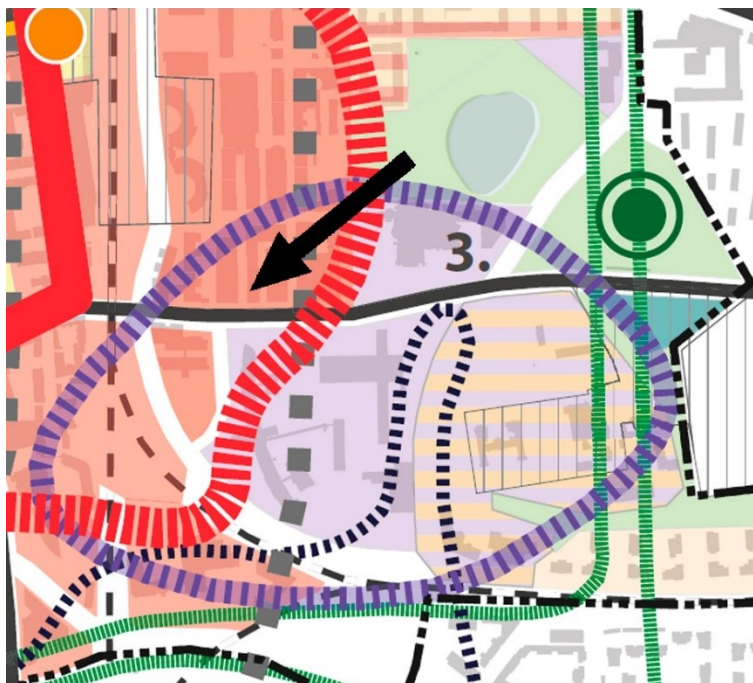
Kuva 16. Kartalla on ote Pirkanmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä on osoitettu valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoinneen. Suunnittelumääräyksessä ohjataan ottamaan huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Lisäksi on ohjattu muun muassa kaupan mitoitus.

Suunnittelualue sisältyy myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävinä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävänä liikenteellisinä solmukohtina. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

6.2 Keskustan strateginen osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Tampereen keskustan strategisen osayleiskaavan 18.1.2016. Yleiskaava kuulutettiin voimaan 2.6.2017 hallinto-oikeuden kumoamaa aluetta lukuun ottamatta. Eteläpuiston alueen osalta osayleiskaava tuli voimaan 16.1.2019. Keskustan strategisen osayleiskaavan tavoitteena on mm. vahvistaa keskustan asemaa urbaanin asumisen paikkana, kasvattaa keskustan roolia työpaikkojen keskittymänä, edistää kestävästä liikkumisesta, tehdä kaupunkitiloista eläviä, huolehtia viher- ja virkistysverkon jatkuvuudesta ja kaupunkikuvan korkeasta laadusta sekä ottaa rannat aktiiviseen käyttöön. Yleiskaavassa keskustaan tavoitellaan asuntojen rakentamista noin 15 000 uudelle asukkaalle.



Kuva 17. Tampereen keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttöä koskeva kartta, johon suunnittelualueen sijainti on osoitettu mustalla nuolella.

Keskustan strategisessa osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Keskustatoimintojen alueeksi on osoitettu keskustan aktiivisin elinkeinotoimintojen alue pääasiassa keskustan kehän sisäpuolella

ja ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeellä rautatieaseman itäpuolella. Merkintä mahdollistaa monipuolisesti kauppaa, muihin palveluihin, työpaikoihin ja keskustamaiseen asumiseen liittyvät toiminnot.

Ydinkeskustan laajenemisvyöhyke

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan laajenemisvyöhykkeelle. Merkinällä kuvataan kansainvälistä, valtakunnallista ja alueellista saavutettavuutta hyödyntävää voimakkaan uudistumisen aluetta. Alueella sallitaan monipuolisen työn, kaupan, palveluiden, vapaa-ajan ja asumisen toiminnot. Merkintä ohjaa muun muassa vahvistamaan alueen elävyyttä varaamalla maantasossa katutilaan ja/tai julkiseen alueeseen liittyvät tilat aktiiviseen käyttöön kuten liike- ja palvelutiloiksi. Keskeisen sijainnin sekä rakennuskannan ja julkisten tilojen muutospotentialin vuoksi Rautatieaseman lähiympäristöä ja Tullin aluetta voidaan kehittää voimakkaasti. Vaikka alueella tavoitellaankin toimitilarakentamisen lisäämistä, olennaisempana tavoitteena on, että alueesta muodostuu monipuolinen ja aktiivinen ydinkeskustan osa, jossa myös ympäristö on ydinkeskustamaista. Kaavamääräyksessä mainittuja toreja ja aukioita ovat Asema-aukio, Pakkahuoneenaukio ja Tullikamarinaukio. Alueen osien soveltuvuus asumiseen tulee varmistaa asemakaavoitusvaiheessa erillisin liikenteen meluun, tärinään ja ilmanlaatuun liittyvin selvityksin. Ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeellä on valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä, jotka liittyvät rautatie- ja elinkeinohistoriaan.

Kaupunkiympäristön kehittämisvyöhyke

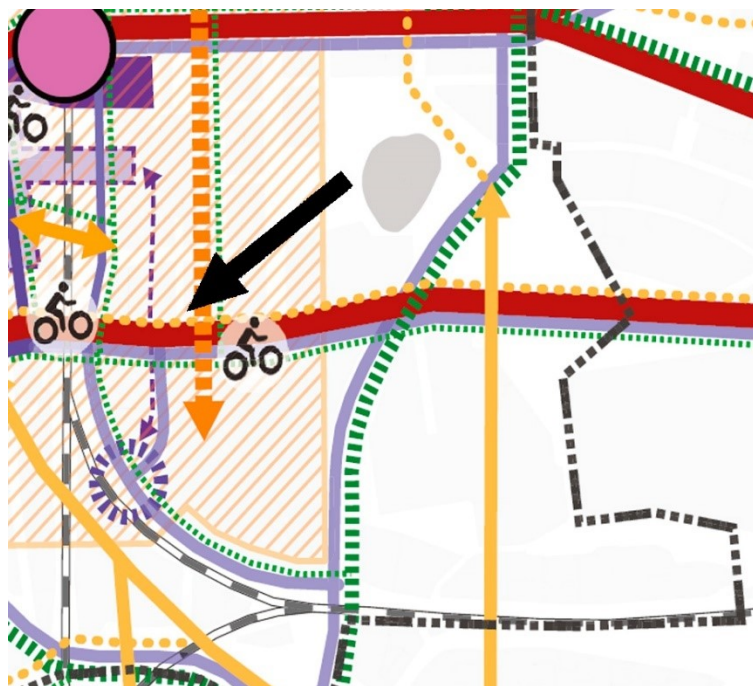
Suunnittelualue on myös osa kaupunkiympäristön kehittämisvyöhykettä, jolla alueen maankäytön ja toimintojen kehittämisen sekä asemakaavoituksen tulee perustua yleispiirteiseen kokonaistarkasteluun. Kytkeytyminen muihin keskustan alueisiin on varmistettava. Suunnittelualue sisältyy eteläosastaan opetuksen, tutkimuksen ja kulttuurin sekä niitä hyödyntävän liiketoiminnan kampusalueeseen.

Korkea rakentaminen

Suunnittelualue sijoittuu osayleiskaavan korkean rakentamisen vyöhykkeelle. Korkealla rakentamisella tarkoitetaan yli 12 kerroksista rakentamista. Korkean rakentamisen tulee parantaa lähiympäristön laatua. Korkeaan rakentamiseen liittyen on osayleiskaavan yhteydessä laadittu teemaa käsittelevä selvitys. Maisemaan kohdistuvien muutosten vuoksi korkea rakentaminen edellyttää aina hyvää suunnittelua. Lähiympäristön laadun parantamista on korostettu kompensoimaan mm. korkean rakentamisen varjostavaa vaikutusta.

Lisäksi on annettu yleismääräyksiä liittyen liikkumiseen, kulttuuriympäristöön, infrastruktuuriin ja ympäristönsuojeluun sekä asumiseen. Yleismääräyksissä ohjataan muun muassa huomioimaan oleva kulttuuriympäristö ja

kulttuuriarvojen vahvistaminen, maantasokerrosten kaupunkikuva ja elävyys sekä asuntokannan monipuolisuus. Järjestelyratapihasta aiheutuvat rajoitteet maankäytön kehittämiseksi on otettava huomioon lähialueiden suunnittelussa. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida keskusta-alueen maanalainen rakentaminen. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Tampereen hulevesiohjelman tavoitteita.



Kuva 18. Tampereen keskustan strategisen osayleiskaavan liikennettä koskeva kartta, johon suunnittelualueen sijainti on osoitettu mustalla nuolella.

Liikenne

Strategisen osayleiskaavan liikennekartalla suunnittelualue sisältyy kävely-keskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen. Liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Alueella on parannettava jalankulkijoiden olosuhteita viihtyisien, monipuolisten, laadukkaiden ja esteettömien kävelyalueiden, kävelypainotteisten katujen, kävelykatujen ja –reittien avulla. Aluetta on kehitettävä keskustan liikenneverkkosuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Maanalaisen pysäköintiverkoston toteuttamisen myötä alueen kadunvarsien pysäköintipaikkoja vähennetään. Alueen kaupunkivihreää on vahvistettava.

Liikennekartan yleismääräyksessä todetaan, että suunnittelussa ja rakentamisessa tulee parantaa kävely-yhteyksien jatkuvuutta, sujuvuutta, esteettömyyttä ja viihtyisyyttä. Suunnittelussa on edistettävä kävelyn ja pyöräilyn liikenneturvallisuutta.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Kalevantiehen, joka on keskustan strategisessa osayleiskaavassa osoitettu keskustan pääkatuna, joukkoliikenteen

laatukäytävänä, tärkeänä jalankulun reittinä sekä keskustan pyöräilyn pääreittinä.

6.3 Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2021–2025

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025

on tullut vireille 7.3.2022.

Korkea rakentaminen

Korkeasta rakentamisesta on yleismääräys, jonka mukaan korkean rakentamisen hankkeissa on huomioitava maisemaan ja kaupunkikuvaan liittyvät vaikutukset, sekä lisäksi jo ennen kaavahankkeen aloittamista on arvioitava hankkeen soveltuvuutta kaupunkikuvaan ja maisemaan. Korkean rakentamisen selvityksessä (2012, päiv. 2022) on esitetty yleismääräyksessä mainittuja kaupunkikuvaan ja maisemaan liittyviä suunnittelussa huomioitavia vaikutuksia.

Asumisen korttelit

Asumisen kortteleissa pysäköinti osoitetaan pääosin pysäköintilaitoksiin siten, että kortteleihin muodostuu mahdollisimman paljon maanvaraista pihaympäristöä. Viheralueille, tonteille, katualueille ja toreille on lisättävä kaupunkiluonnon monimuotoisuutta vahvistavaa monilajista puustoa ja kasvillisuutta.

Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

Vaiheyleiskaavassa on osoitettu merkinnällä maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja näiden alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Lisäksi uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Teollisen Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja maisemallisiin erityispiirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista. Lisäksi todetaan, että myös ympäröivien alueiden maankäyttö saattaa vaikuttaa kulttuuriympäristöjen arvojen säilymiseen ja vaikutuksia arvojen säilymiseen tulee arvioida myös maankäytön muutoksissa arvoalueiden välittömässä läheisyydessä.

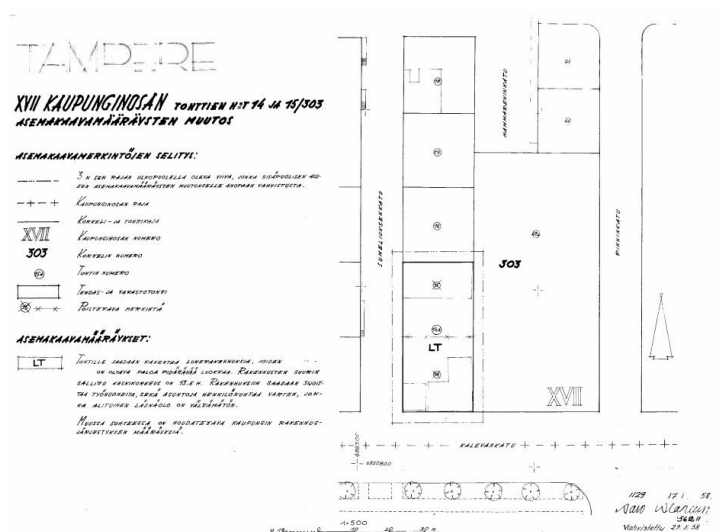
Kaupunkivihreän kehittämisalue

Asemakaavamuutosalue sijoittuu vaiheyleiskaavassa osoitetulle kaupunkivihreän kehittämisalueelle, jossa on lisättävä puuston latvuspeitteisyyden, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpin-

Kalevantie

Kalevantie on osoitettu kaupunkirakenteen kannalta merkittäväksi liikenteen kokoojakaduksi ja joukkoliikenteen laatuikätyväksi, jota suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee huomioida eri liikennemuotojen tarpeet. Maankäytön, joka rajautuu katuun, tulee olla tehokasta etenkin pysäkkien läheisyydessä ja tukea joukkoliikenteen taloudellisia toimintaedellytyksiä mm. toimintojen sijoittumisen, sekoittuneisuuden ja tehokkuuden osalta.

6.4 Asemakaava



Kuva 19. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu merkinäällä LT.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1958 hyväksytty asemakaava nro 1129. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä LT. Tontille saa rakentaa liikerakennuksia, joiden on oltava paloa pidättävää luokkaa. Rakennusten suurin sallittu keskikorkeus on 13,5 m. Rakennuksiin saadaan sijoittaa työhuoneita, sekä asuntoja henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo on välttämätön. Muussa suhteessa on noudatettava kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Tontilla on rakennusoikeutta 3 390 k-m².

Suunnittelualueen alapuolella on voimassa oleva maanalainen asemakaava nro 8670, joka on hyväksytty vuonna 2022. Asemakaava muodostaa edellytykset Hämpin kalliopysäköintilaitoksen laajennukselle ja tehostamiselle sekä Asemakeskukseen liittyvien toimintoja palvelevien maanalaisten huoltajärjestelyjen toteuttamiselle. Kaavalla myös mahdollistetaan nykyisen P-Aseman autopaikkojen korvaaminen P-Hämpin laajennuksella. Tampereen Asemakeskuksen kaavoitus aiheuttaa pysäköinnin lisätarvetta, joka vaatii tiiviissä keskustaympäristössä maanalaisia järjestelyjä. Hanke pyrkii parantamaan Asemakeskuksen ja siihen liittyvien liike- ja toimistotilojen saavutettavuutta sekä edistämään keskusta-asumista huoltoajomahdollisuuksiin. Pysäköinnin ja huollon sisäänajojen tulee liittyä luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

6.5 Tullin yleissuunnitelma

Tullin alueelle on laadittu maankäytön ja liikenteen yleissuunnitelma. Kaupunginhallitus hyväksyi yleissuunnitelman alueen kehittämisen ja jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2016. Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen suunnitelma. Yleissuunnitelmassa on tutkittu muun muassa alueelle sopivaa täydennysrakentamisen määrää ja sijoittamista sekä liikenneverkko- ja pysäköintiratkaisuja. Yleissuunnitelmaan sisältyy lisäksi valo-, taide- ja tapahtuma- sekä hulevesisuunnittelun erillisraportit.

Yleissuunnitelma koskee Tullin kaupunginosaa ja yliopiston kampusaluetta. Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyy Tampere-talon ympäristö. Tullin yleissuunnitelma kytkeytyy lännessä Kannen ja Asemakeskuksen alueen suunnitteluun, joista Nokia-Arena on valmistunut vuonna 2021 alueen eteläosaan.

Yleissuunnitelmassa on tutkittu Tullin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia lisäämällä erityisesti asuinrakentamista. Ruutukaavaan toteutuneen korttelirakenteen täydennyskeinoja ovat tyhjien tonttien rakentaminen, rakennusten korvaaminen uusilla tai olevien rakennusten korottaminen. Kaupunkitilan viihtyisyyttä lisää toiminnoiltaan monipuolisiksi suunniteltavat hybridirakennukset, joissa alin kerros on liiketilaa, seuraavat kerrokset toimisto- ja liiketilakäytössä ja ylimmät asuntoja. Piha-alueiden ratkaisuisa korostuvat kattopihat ja -puutarhat sekä taskupuistot. Läpiajoliikenteen poistuminen tukee viihtyisempien kaupunkitilojen kehittämistä. Pysäköinnin osalta ratkaisuna ovat yhteiset keskitetyt laitokset.

Suunnittelualueelle on esitetty yleissuunnitelmassa nykyisen rakennuksen korottamista.



Kuva 20. Tullin yleissuunnitelmassa suunnittelualueella sijaitsevaa rakennusta esitetään korotettavaksi.

6.6 Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella

Huomioitavia vaikutuksia on esitetty selvityksen suunnitteluohjeissa. Näitä ovat kaupunkikuvallinen kokonaissommitelma, sijainnit arvonäkymissä tai arvorakennusten lähellä, sijainnit katunäkymien päätteissä sekä rakennusosien integrointi ylimpien kerrosten osalta. Lisäksi selvityksessä on esitetty laadittavia tarkasteluja ja suunnitteluasiakirjoja hankkeiden sijainnin arviointia varten.

6.7 Tampereen kantakaupungin lämpösaarekeilmiö-selvitys

Tampereen kantakaupungin lämpösaarekeilmiöstä on laadittu selvitys vuonna 2022 (Tampereen kaupunki, Sitowise) kantakaupungin vaiheyleiskaavan - valtuustokausi 2021–2025 valmistelun yhteydessä.

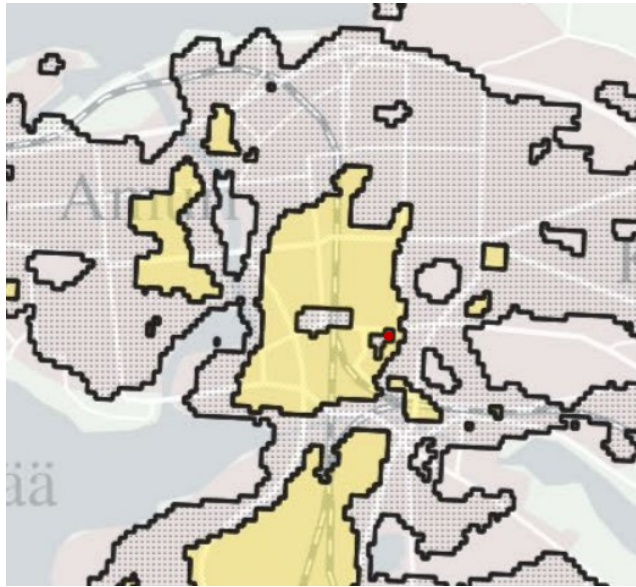
Lämpösaarekeilmiö on ilmiö, jossa kaupungin keskustassa on korkeampi lämpötila kuin keskustaa ympäröivillä alueilla. Ilmiön muodostumiseen vaikuttavat useat eri tekijät, mutta se on todennäköisin alueilla, joilla on vähän kasvillisuutta ja paljon vettä läpäisemättömiä heijastamattomia pintoja.

Tampereen kantakaupungissa lämpösaarekeilmiö on voimakkaimmillaan alueilla, joille sijoittuu suuria rakennuksia, paljon tie- tai katupintaa sekä vähäisesti kasvillisuutta.

Selvityksessä todetaan, että suuri osa lämpösaarekeilmiön hillintäkeinoista liittyy kaupunginosien ja korttelien suunnitteluun. Monet suositukset keinoista liittyvät ns. vihreän infrastruktuurin hyödyntämiseen. Tiheään rakennetuilla alueilla, joissa on laajat kattopinnat ja vähän viheralueita, parhaana vihreän infrastruktuurin ratkaisuna pidetään viherkattoja. Katoille tulee kuitenkin sijoittaa riittävän suurta kasvillisuutta. Selvityksessä suositellaan viherkattoja etenkin lämpösaarekeilmiön lieventämisen näkökulmasta, joskin korkealla sijaitsevalla viherkatolla on vähäinen vaikutus lämpötilaan maan pinnalla.

Selvityksessä esiteltiin Toronton kaupungista laadittu tutkimus, jossa esiteltiin käsite ”sky view factor”, joka käsittelee tilan avoimuuden vaikutusta alueelle päiväsaikaan kohdistuvan auringonsäteilyn määrään. Tutkimuksessa todetaan, että avoimet kaupunkitypologiat ovat kuumempia kuin tiivis korkea kaupunki, sillä korkeat korttelit varjostavat maanpintaa. Toisaalta massiivisemmat korttelit myös varastoivat enemmän lämpöä. (Wang, Yupeng; Umberto Berardi, Hashem Akbari 2016. Comparing the effects of urban heat island mitigation strategies for Toronto, Canada. Energy and Buildings 114 (2016) 2-19.) Lisäksi todetaan, että korkeat rakennukset voivat myös lisätä lämpösaarekeilmiötä, sillä ne saattavat estää ilman liikkumisen vapaasti.

Eräänä selvityksen tavoitteena oli löytää Tampereen kantakaupungista alueita, joilla lämpösaarekeilmiö korostuu ja voi muodostua riskiksi tulevaisuudessa. Alueiden paikantamisen avulla on mahdollista nähdä, millä alueilla kantakaupungissa tulisi priorisoida suunnittelua lämpösaarekeilmiön lieventämiseksi sekä kuumuusriskeihin varautumiseksi. Tullin tiivistä rakennettu korttelialue sekä mm. asemanseutu sijoittuvat kokonaisuudessaan tälle esitetylle riskivöhykkeelle.



Kuva 21. Kartalla on esitetty harmaalla rasterilla alueet, joilla maan pintalämpötila oli 3.7.2021 +35-40 °C sekä keltaisella alueet, joissa maan pintalämpötila ylitti +40 °C. Kartalla pyritään havainnollistamaan lämpösaarekeilmiön riskialueita tulevaisuudessa. Huomioitava on, että kaupunkirakenteen muuttuessa kuumimmat kaltaisella esitetyt alueet voivat sijaita muualla. Suunnittelualue on esitetty kartalla punaisella ympyrällä ja se sijoittuu keskusta-alueen radan varrelle muodostuvan laajan kuumimman alueen sisäpuolelle.

6.8 Kaupungin strategiat

”Tampere - sinulle paras” -kaupunkistrategia hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.11.2017. Strategiassa on ilmaistu kaupungin kasvutavoite noin 3000 uudella asukkaalla vuosittain. Kaupunkistrategian mukaisesti 80 prosenttia kaavoitettavasta asuinkerrosalasta tulee sijoittua joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin.

6.9 Tonttijako

Suunnittelualueella on voimassa oleva tonttijako.

6.10 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2125

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma ja pihasuunnitelma.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tark. 24.3.2025
- Asemakaavaluonnos 24.3.2025
- Asemakaavan seurantalomake 24.3.2025

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Hiilijalanjälkilaskenta, asemakaavoitus 2025
- Rakennustekninen selvitys, Optiplan 2018
- Kalevantie 3, rakennusinventointi asemakaavamuutosta varten (Sanaksenaho arkkitehdit Oy, Jenni Jousi, 2020)
- Viitesuunnitelma, Sanaksenaho Arkkitehdit Oy 2024
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma VSU 2025
- Hulevesiselvitys, Sitowise 2024
- Meluselvitys, EFTERKLING 2025
- Liikenneselvitysluonnos, Sitowise 2025
- Selvitys ilmastovaikutuksista, hiilijalanjälkitarkastelu 2025
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu, Sanaksenaho Arkkitehdit 2024
- Korkean rakentamisen hankearviointi, Asemakaavoitus 2025