

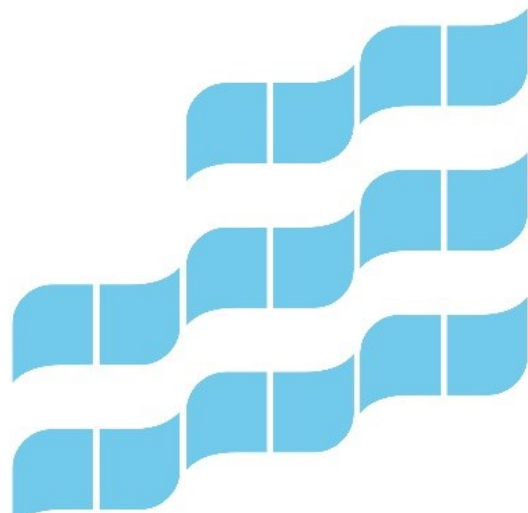


KORKEAN RAKENTAMISEN HANKEARVIOINTI

KALEVANTIE 3 asemakaavamuutos 8847

20.10.2025

TAMPERE.
FINLAND



Sisällys

1	JOHDANTO.....	3
2	SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEESSA.....	4
3	KAUPUNKIKUVA JA MAISEMA	7
3.1	Lähinäkymät.....	8
3.2	Kaukonäkymät	10
4	LIIKENNE	28
5	PIENILMASTO.....	30
5.1	Tuulisuus ja suojautuminen.....	30
5.2	Varjostus: katutila & kortteli.....	30

Selvitys on laadittu Tampereen kaupungin asemakaavoituksessa.

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

Kaukonäkymissä on esitetty vireillä olevat asemakaavahankkeet (vaihe):

- 8640 Asemakeskus (luonnos B)
- 8975 Pohjoiskansi (luonnos)
- 8460 Itsenäisyydenkatu 2 (hyväksymiskäsittely)
- 8662 Tullikamarin aukio (ehdotus)
- 8818 Yliopistonkatu 56 (ehdotus)
- 8813 Sumeliuksenkatu 18 (aloitus)
- 9020 Ratapihankatu 45 (luonnos A)
- 8565 Itsenäisyydenkatu 7-9 (hyväksymiskäsittely)

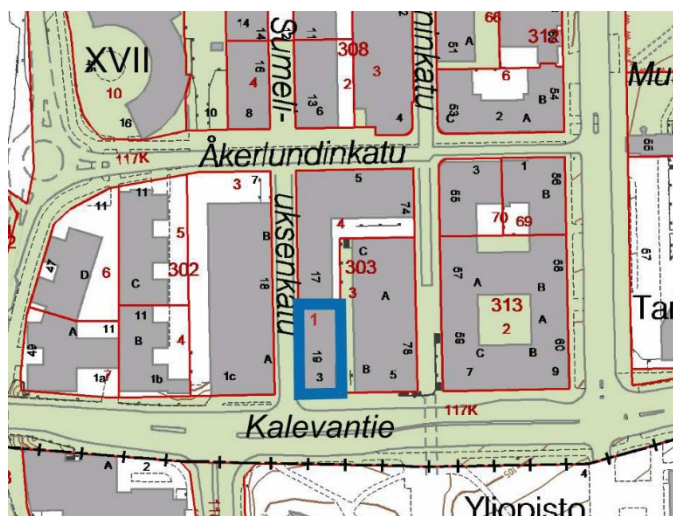
Lisäksi massamalleina lisättiin kaupunkimallista puuttuneet rakennukset osoitteissa Pinninkatu 47, Peltokatu 34 ja Tammelan stadion.

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.

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



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

Korkean rakentamisen hankearviointi

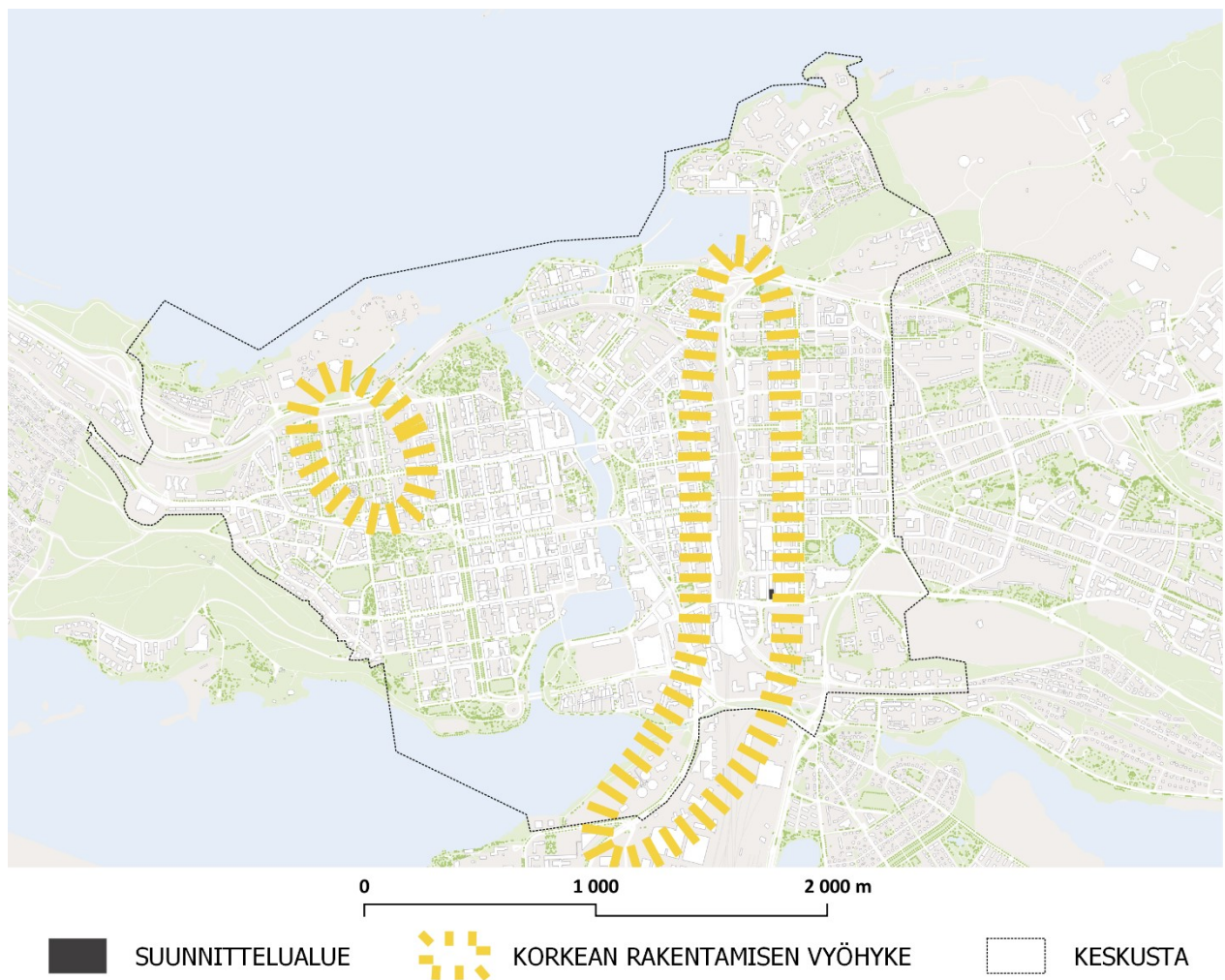
Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivitys valmistui joulukuussa 2022 osana Tampereen kantakaupungin vaiheyleiskaavan valtuustokauden 2021–2025 valmistelua. Selvityksessä kartoitettiin korkean rakentamisen nykytilannetta sekä esitettiin tarkennuksia korkean rakentamisen ohjauskäytäntöihin esimerkiksi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

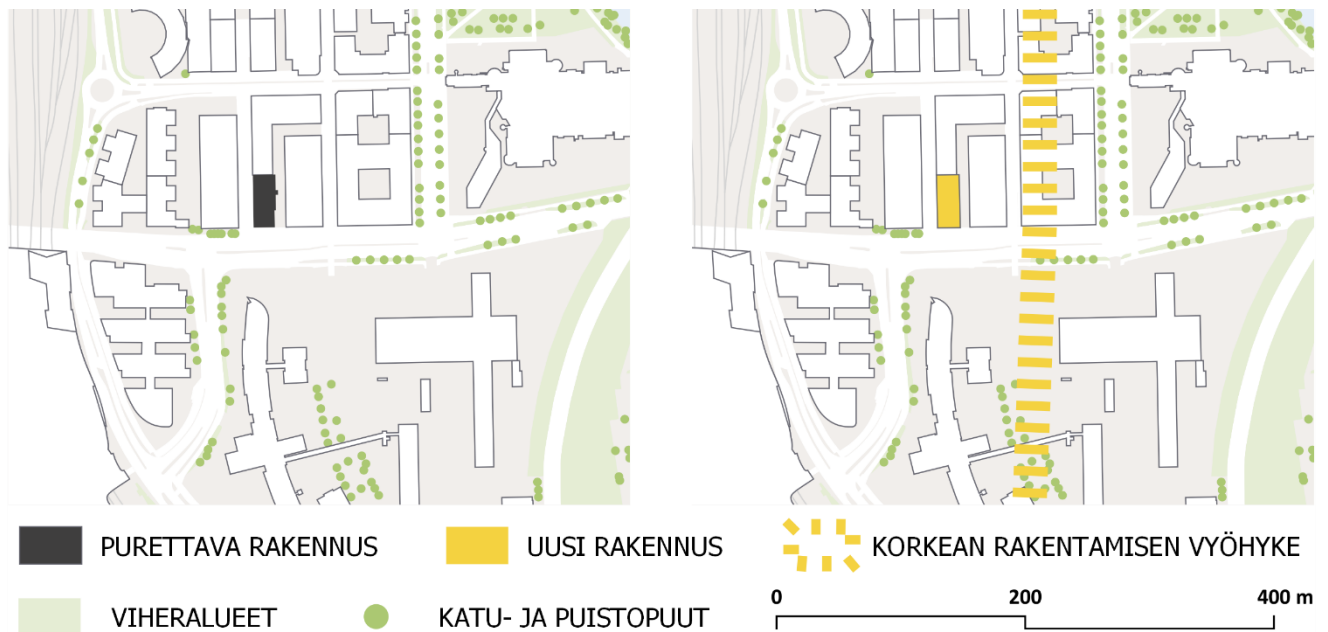
2 SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEES- SA

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.

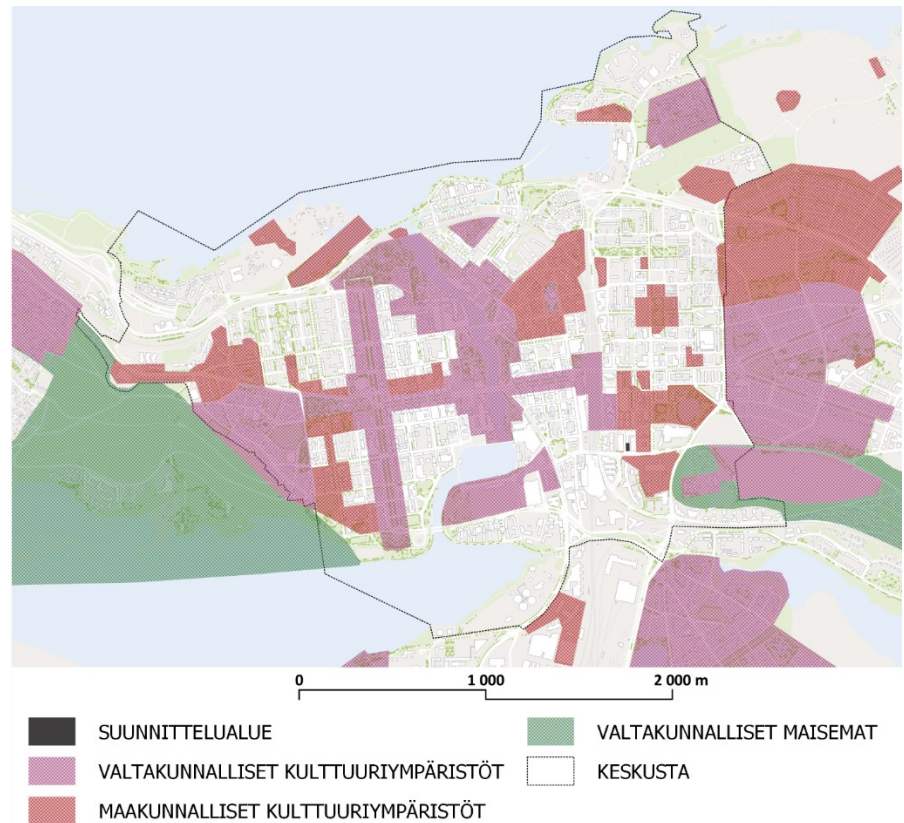
Asemakaavan yhteydessä laaditun viitesuunnitelman mukaan uusia vehreitä kattoterasseja on noin 500 m². Oleskelupihat sijoittuvat rakennuksen kattotasoiille.

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

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä ohjeistetaan, että korkeiden rakennusten muodostaman kokonaisuuden muotoilussa tulee huomioida maisemallinen kokonaishahmo. Rakennusklusterin on hyvä noudattaa laajempia nousevia ja laskevia linjoja, vaikka yksittäisen rakennusten korkeudet voivat vaihdella. Klusterin reunoilla rakennusten korkeuksia tulee sovittaa viereisten kortteleiden mittakaavaan.

Rakennuksen imago ja identiteetti

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

Keskustan korkean rakentamisen selvityksessä ohjeistetaan rakennuksen maantasokerrokseen katutilaa aktivoivaa toimintaa ja ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa julkisia tai puolijulkisia tiloja. Asemakaavamuutoksessa suunnittelualueen uusi toimitilarakennus mahdollistaa monipuolisesti erilaista toimintaa. Alimmat kerrokset ovat YTHS:n toimitilaa ja ylempiin keroksiin on osoitettu asuntoja. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään katutason julkisivujen toteutustavasta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma, joka esittelee yhden tavan toteuttaa kaavamääräyksiä. Tornille on tavoiteltu Tullin alueelle sopeutuvaa tiilimuurattua teolliseen perinteeseen sovitettua, mutta vahvaa omailemaista ilmettä. Kalevantien suuntaan 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 asuinosaan ja muodostaa samalla alaspäin suuntautuvan tuulen suojaan katutason jalankulkuympäristöön. Rakennuksen itäpuolella matalamman lamellin katolla on asukkaiden kattopiha. Rakennuksen katutasossa on liiketilaa ja julkisivut avaavat katutason sisätilat osaksi kaupunkiympäristöä lamellien välisessä sisäänkäynnin kohdalla.

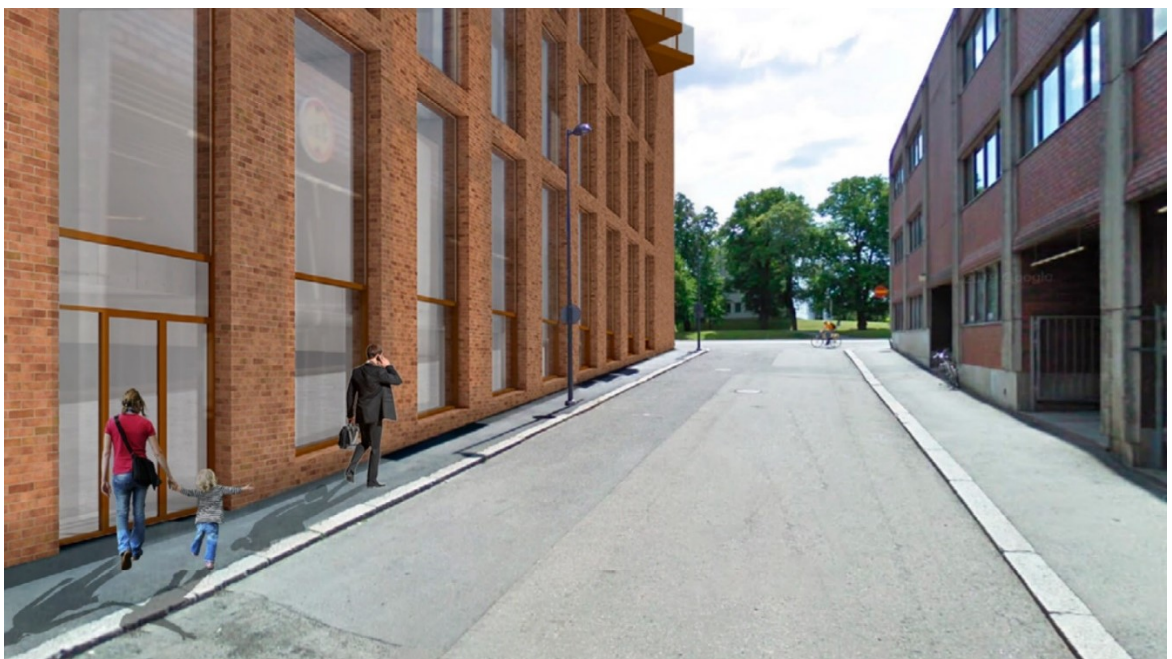
3.1 Lähinäkömät



Kuva 5 Lähinäkömä Kalevantieltä.



Kuva 6 Lähinäkömä Kalevantieltä länteen.



Kuva 7 Lähinäkömä Sumeliuksen kadulta etelään.

3.2 Kaukonäkymät

Kaukonäkymät numeroitu omaan kaukokuvien numerosarjaan 1–21.



Kaukonäkymä 1 Hämeensillalta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



Kaukonäkymä 2 Keskustorilta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



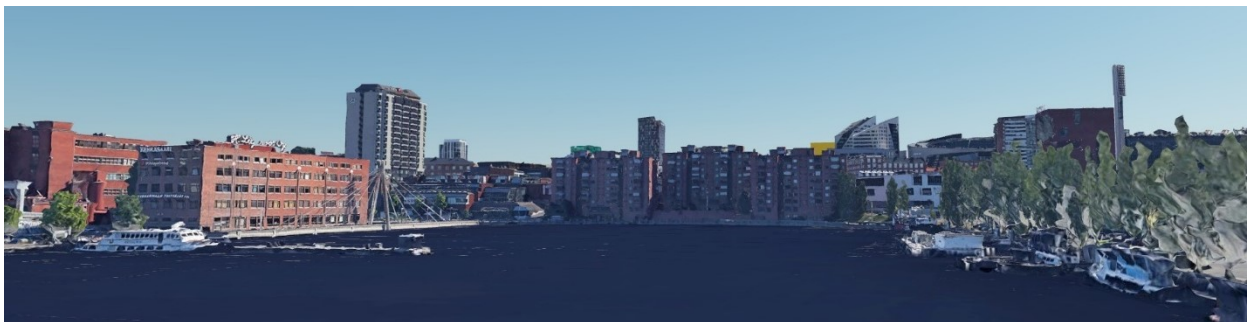
Kaukonäkymä 3 Palatsinsillalta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



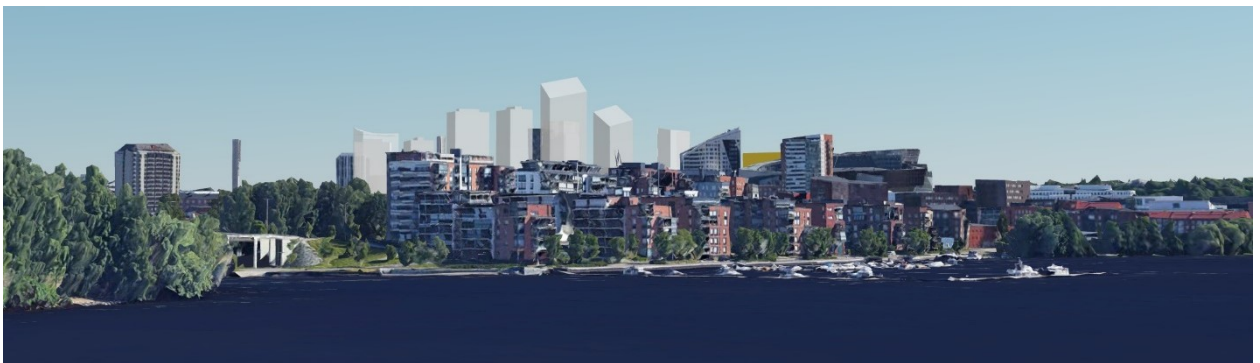
Kaukonäkymä 4 Paasikivensillalta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



Kaukonäkymä 5 Näsijärveltä. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



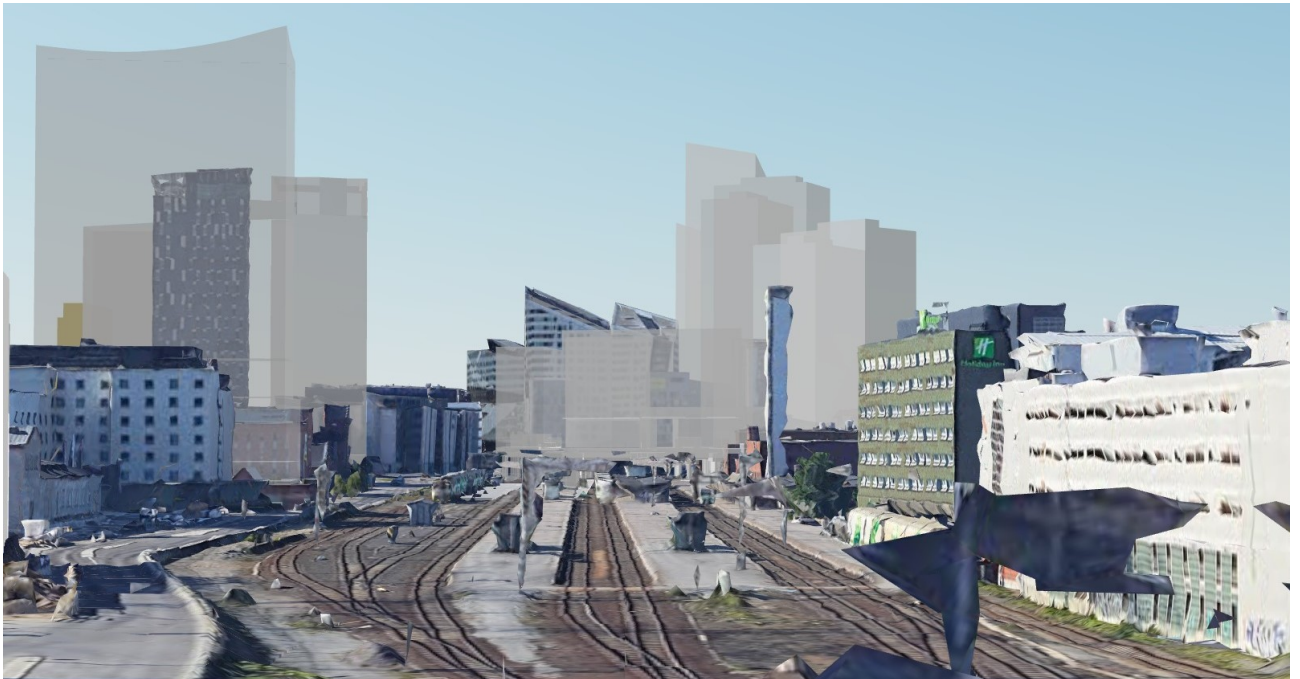
Kaukonäkymä 6 Laukonsillalta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



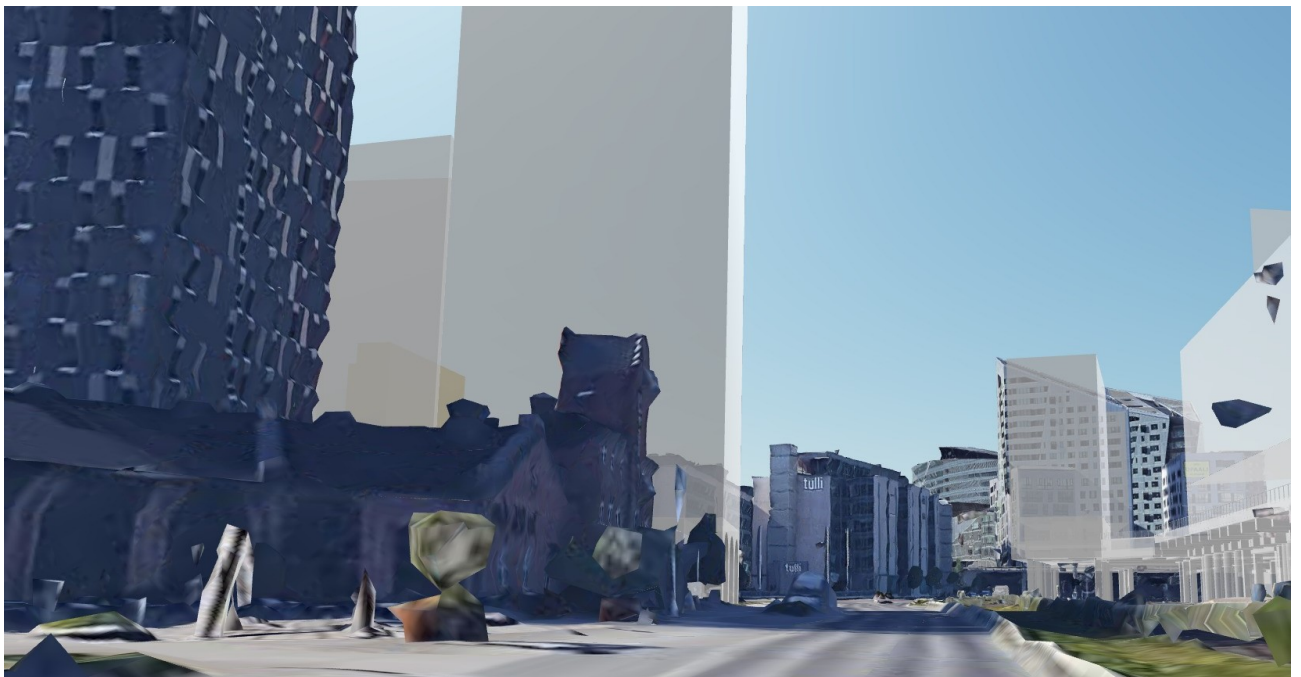
Kaukonäkymä 7 Pyhäjärveltä. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



Kaukonäkymä 8 Tullintorilta.



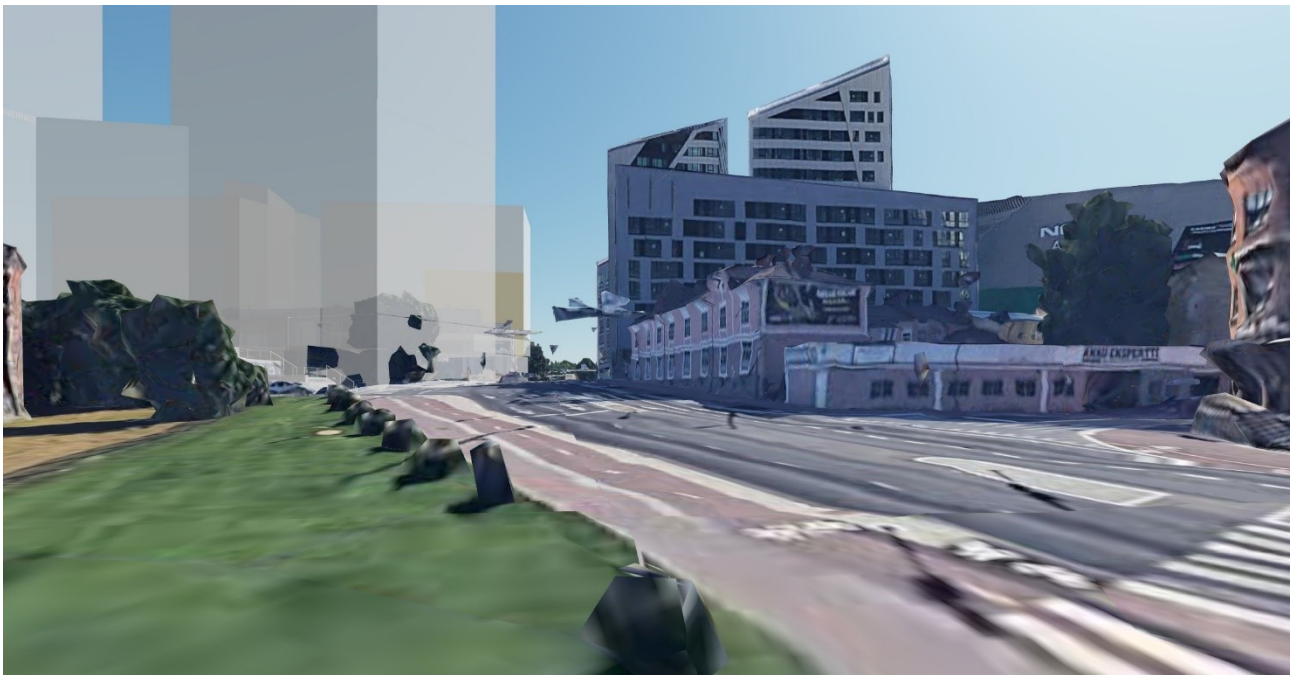
Kaukonäkymä 9 Erkkilänsillalta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



Kaukonäkymä 10 Ratapihankadulta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



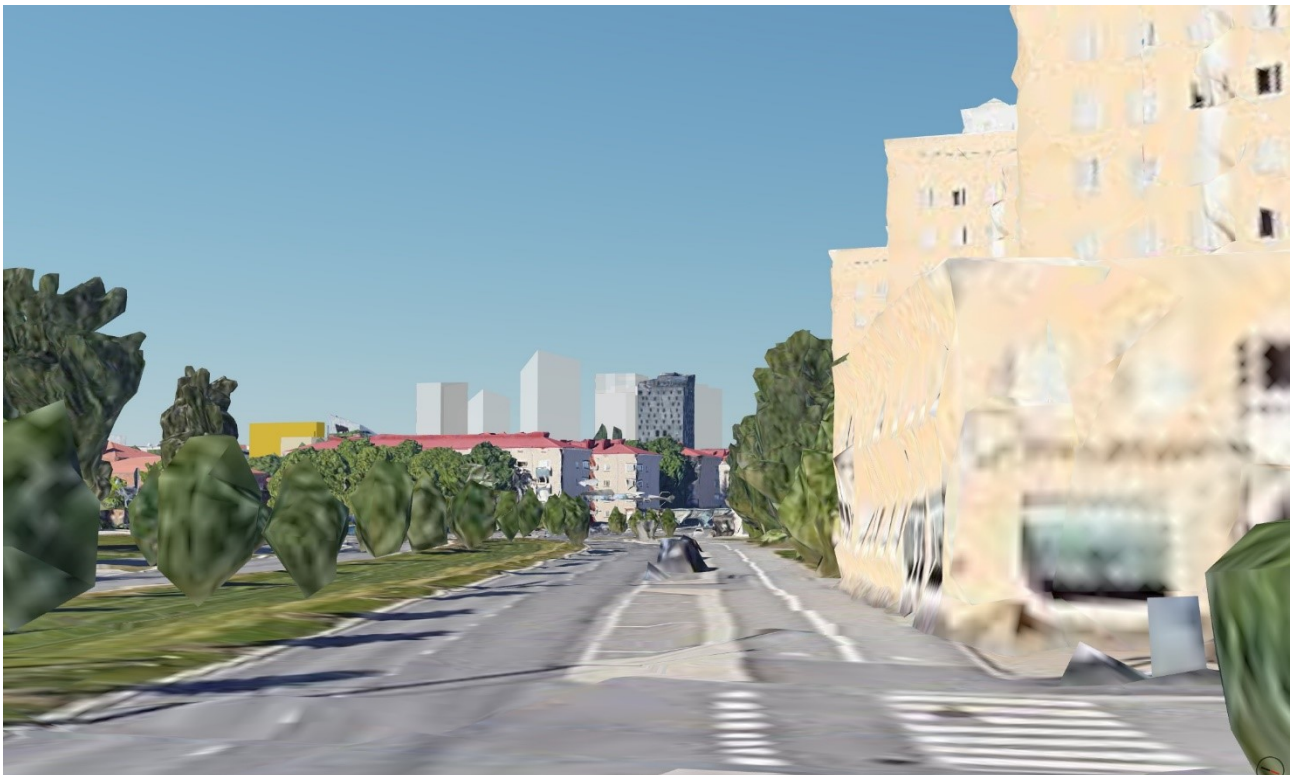
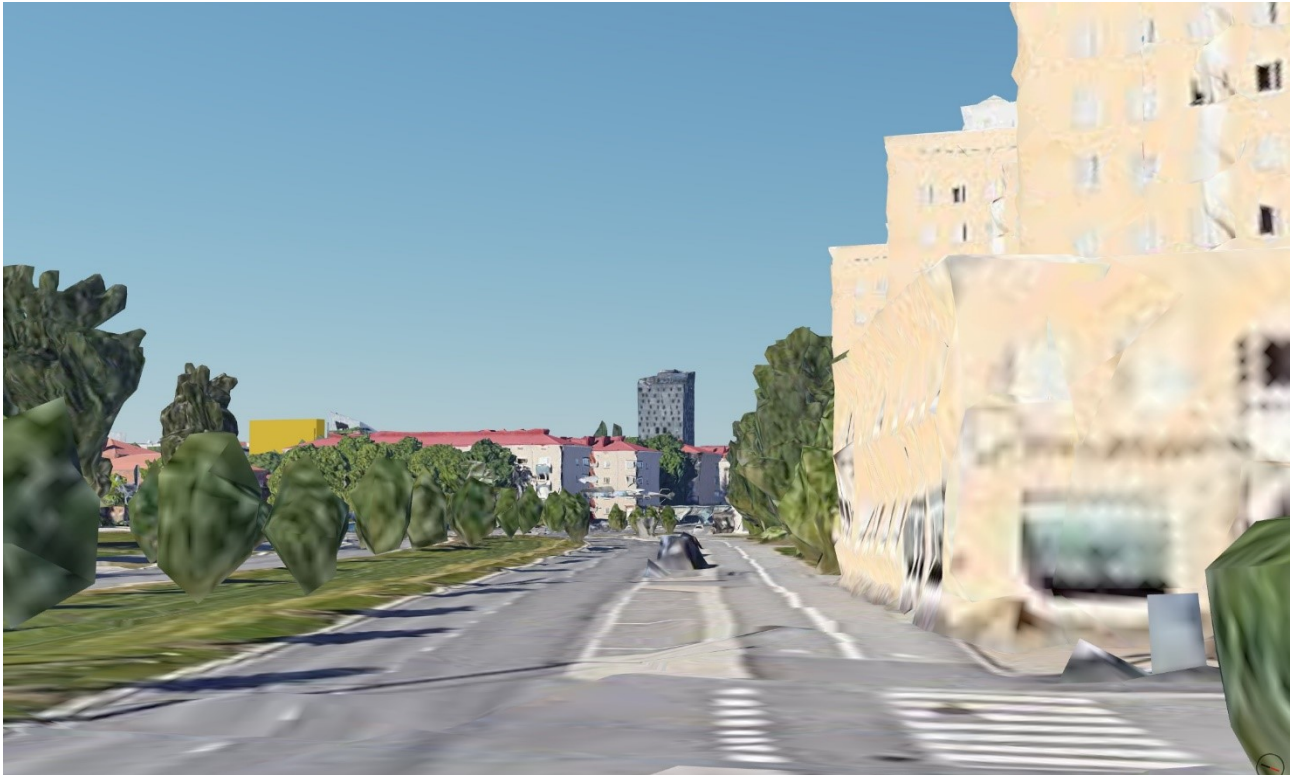
Kaukonäkymä 11 Sorinaukiolta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



Kaukonäkymä 12 Sorinaukion ja Vuolteenkadun nurkalta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



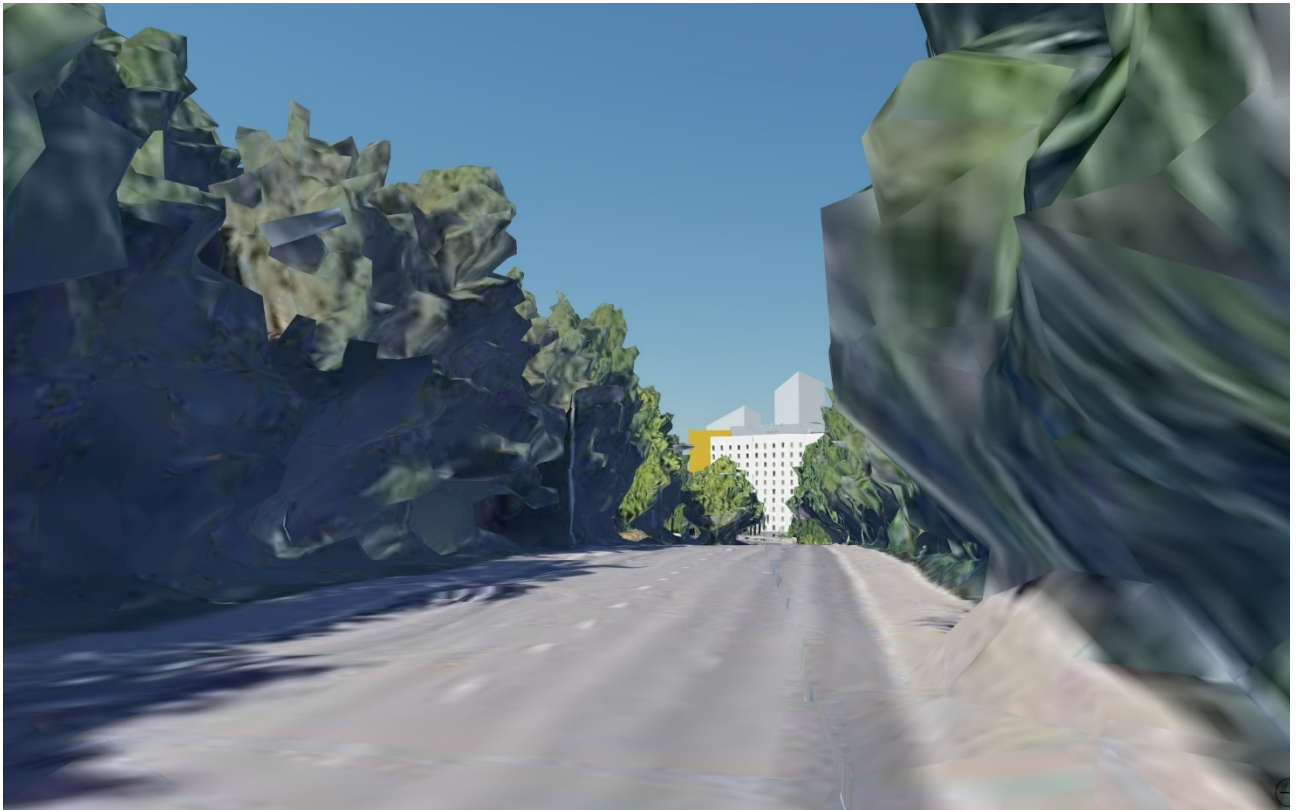
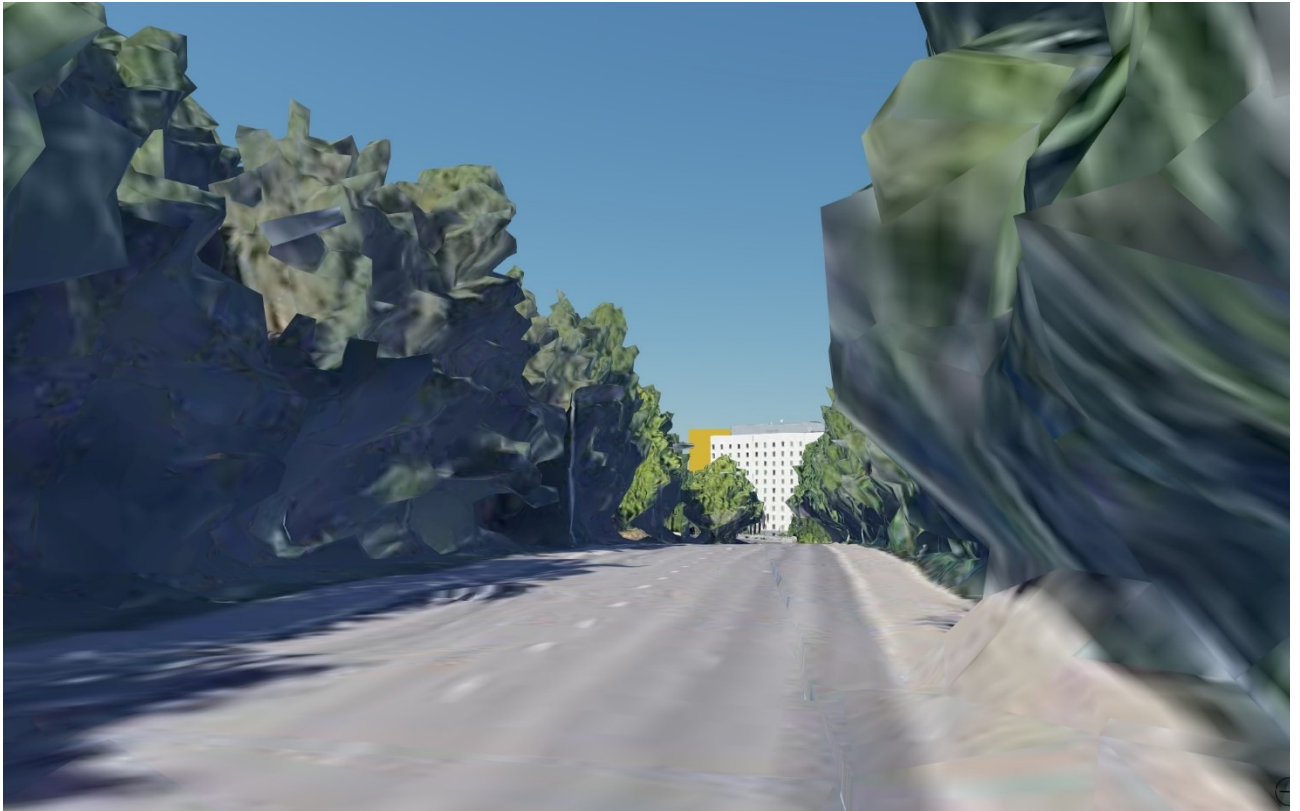
Kaukonäkymä 13 Sorinsillalta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



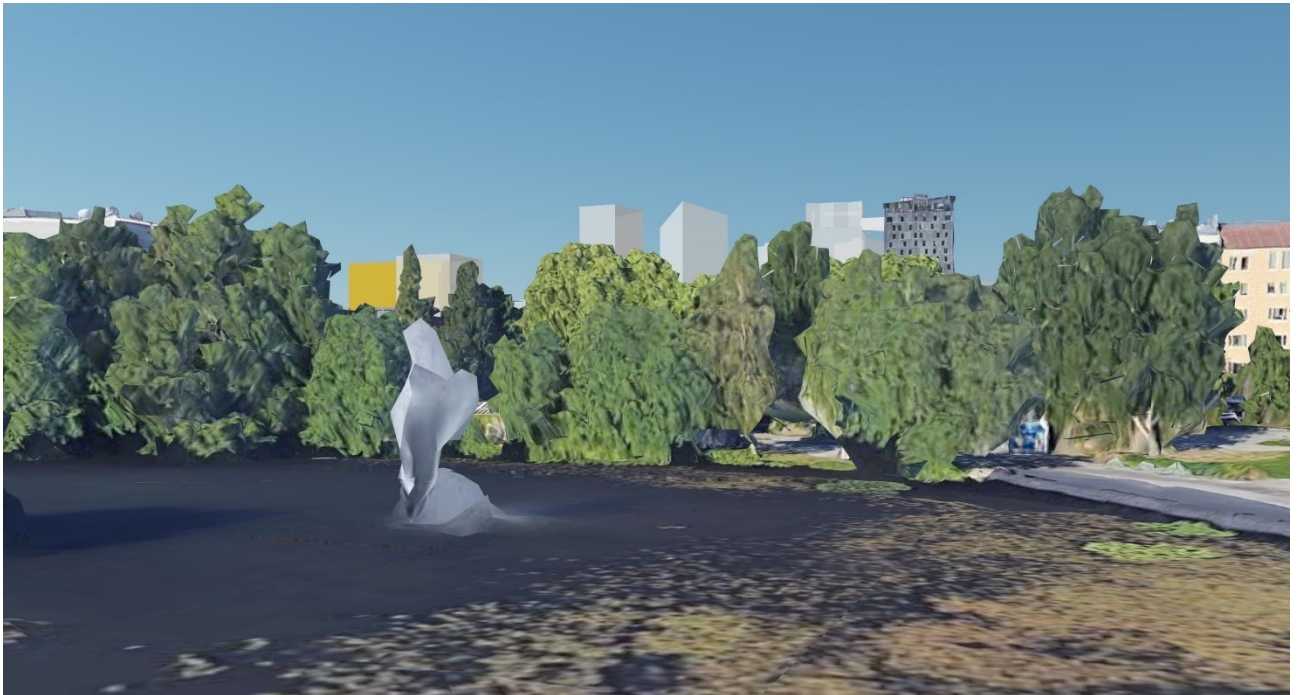
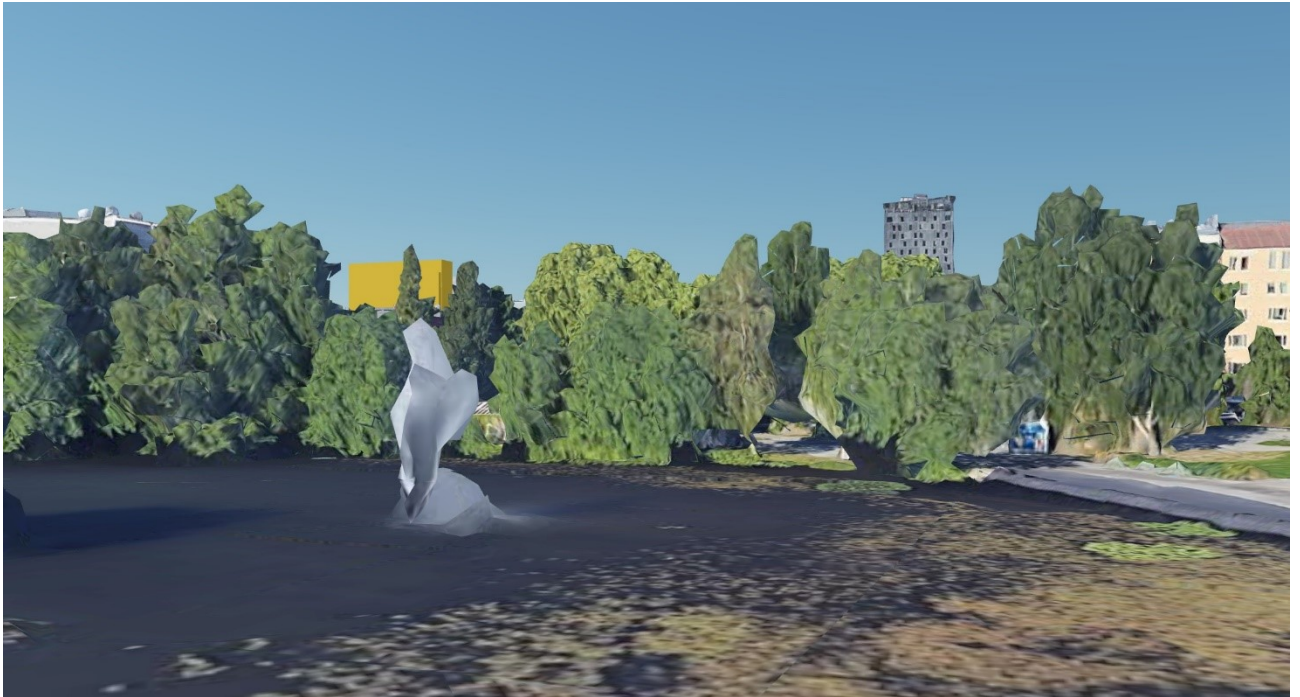
Kaukonäkymä 14 Teiskontieltä Kalevan kirkon kohdalta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



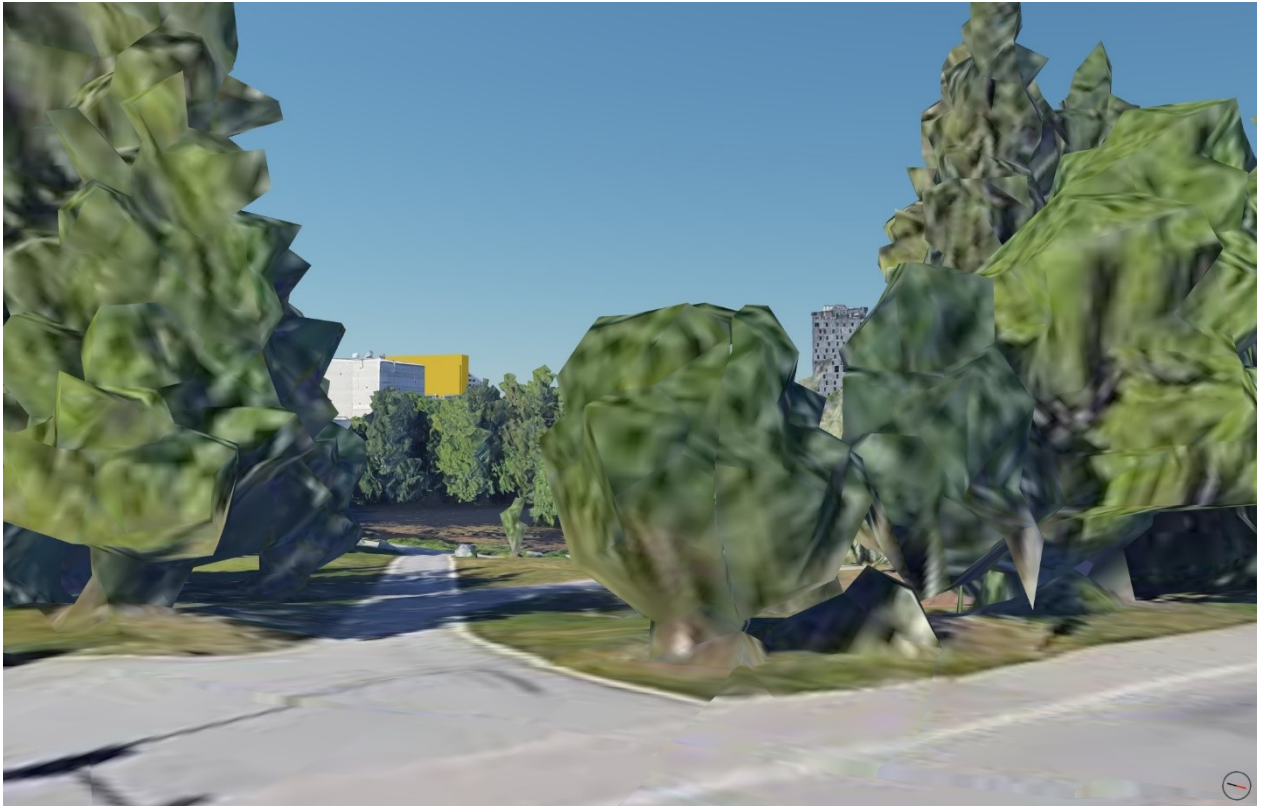
Kaukonäkymä 15 Kalevantien ja Yliopistonkadun risteyksestä. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



Kaukonäkymä 16 Kalevantieltä hautausmaan kohdalta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



Kaukonäkymä 17 Sorsapuistosta. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



Kaukonäkymä 18 Sorsapuiston ja Lähteenkadun risteyksestä. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



Kaukonäkymä 19 Viinikan risteyksestä. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



Kaukonäkymä 20 Valtatie 3. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.



Kaukonäkymä 21 Iidesjärvi. Alemmassa kuvassa valkoisella tulevaisuuden hankkeita.

4 LIIKENNE

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

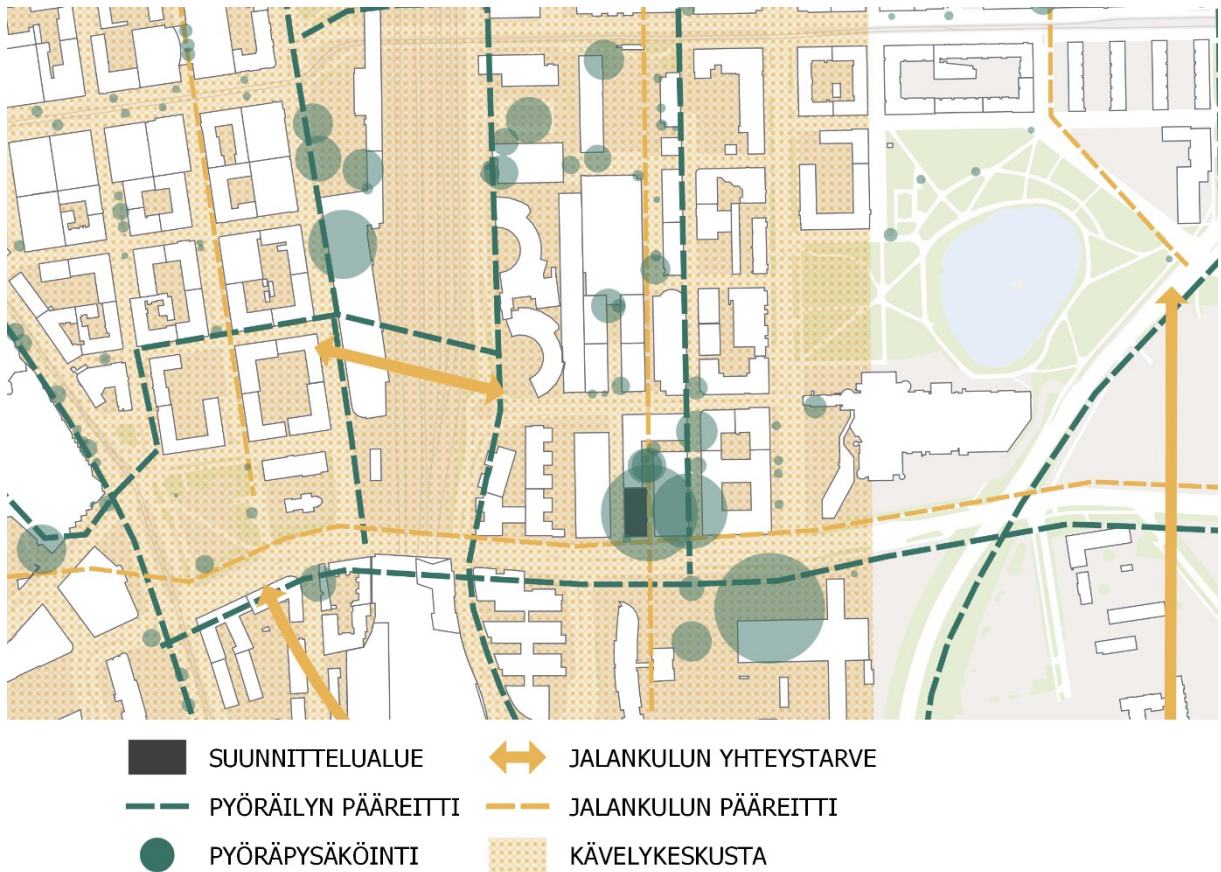
Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee bussi- ja ratikkapysäkkejä, päärautatieasema ja kaukoliikenteen linja-autoasema. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa Hämeenkatu, Kalevantie ja Itsenäisyydenkatu on määritelty joukkoliikenteen laatukäytäväksi.



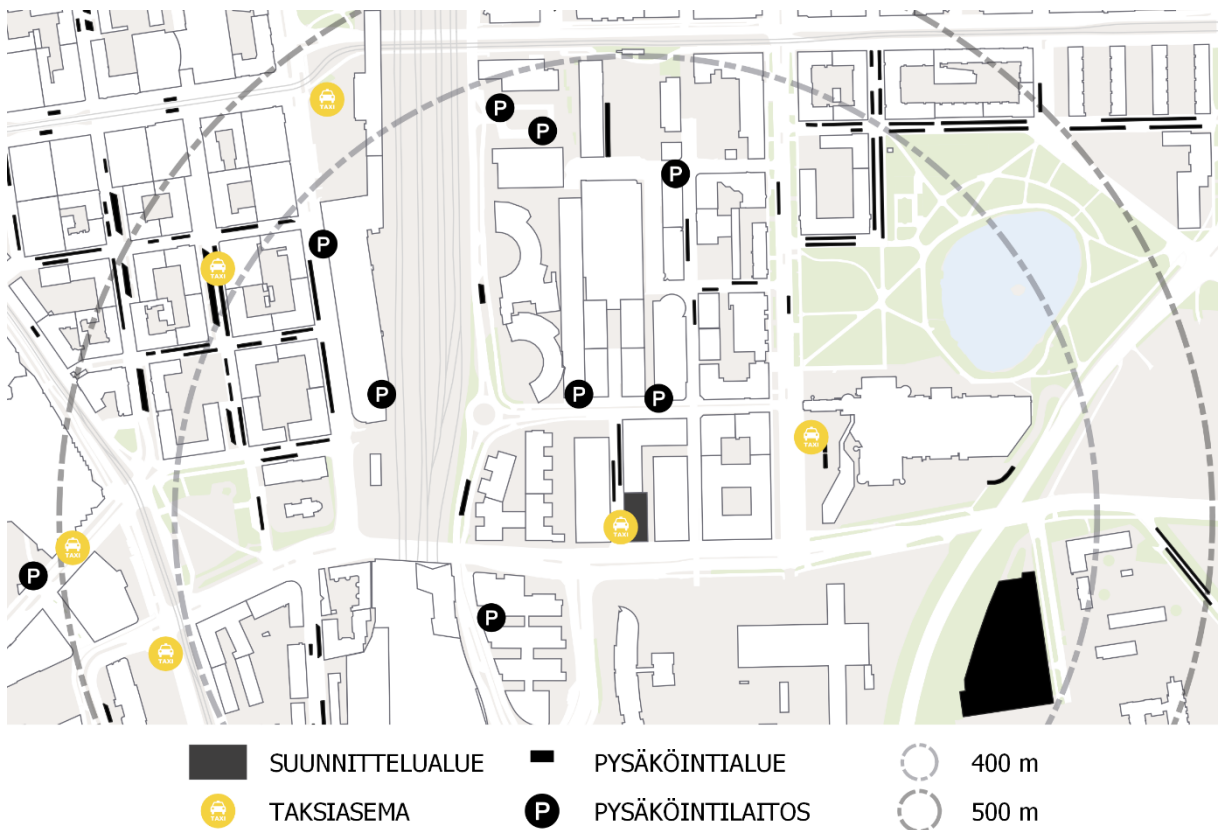
Kuva 8 Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaikilla joukkoliikenteen kulkumuodoilla.

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.

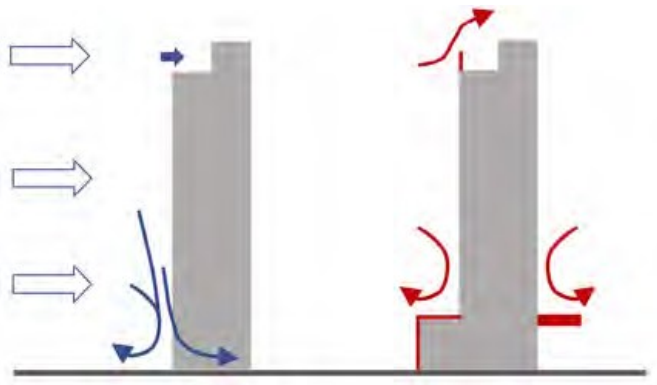


Kuva 10 Suunnittelualueen läheisyydessä on runsaasti julkisia autopysäköintipaikkoja.

5 PIENILMASTO

5.1 Tuulisuus ja suojautuminen

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen suunnitteluohjeen mukaisesti kaavamuutoksen yhteydessä tulee laatia tuulisuusselvitys. Tuulisuusselvitys laadittiin ehdotusvaiheessa. Selvityksen mukaan viitesuunnitelmassa tuulisuus on otettu hyvin huomioon erilaisilla ratkaisuilla, kuten korkeaa seinäpintaa rikkovilla erkkereillä ja rakennuksen katoilla sijaitsevien oleskelupihojen erikorkuisilla kasveilla sekä korkealla seinällä. Asemakaavassa annetaan määräyksiä hyvien tuuliolosuhteiden saavuttamisesta lähiympäristössä. Tuulensuojaus 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 rakennusvolyyymi varjostaa leveää rakennusta vähemmän.

Asemakaavamuutos koskee vain yhtä noin 20 x 40 metrin kokoista tonttia, jonka rajojen puitteissa torniosan siirtäminen ei oleellisesti vähennä varjostusvaikutusta. Tornin muodolla voi olla vaikutusta, sillä aurinko paistaa kapean päädyn suuntaisesti lyhyemmän ajan vuorokaudesta verrattuna leveään päätyyn. Torniosan pitkä sivu on pohjoiseteläsuuntainen, mikä vähentää varjostusvaikutusta keskipäivällä. Leveä sivu lisää varjostusvaikutusta aamulla ja illalla.

Ehdotusvaiheessa tarkasteltiin suunnitelman varjostusvaikutusta kaupunkimallissa. Tornin varjostusvaikutus on merkittävä Tullin kaupunginosan suuntaan varsinkin talvella. Kesällä vaikutus on vähäisempi auringon paistaessa korkealta. Torni varjostaa myös Kalevantietä aikaisin aamulla ja myöhään illalla kesällä ja keväällä.