

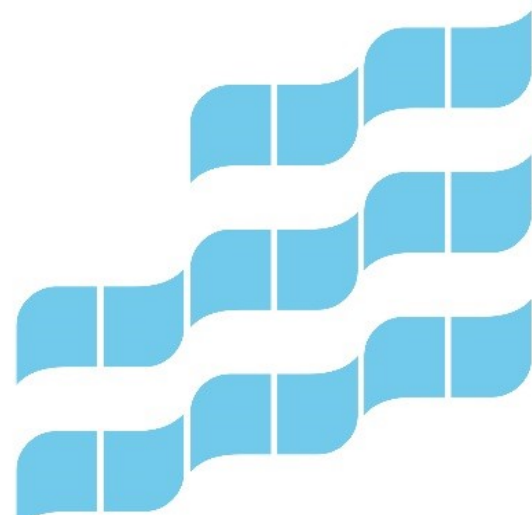
XVII (Tulli), Kalevantie 3, asemakaava nro 8847

Asemakaavan selostus 24.3.2025, tark. 20.10.2025, tark. 12.1.2026



Asemakaava nro **8847**

TRE: 1846/10.02.01/2025



XVII (Tulli), Kalevantie 3, asemakaava nro 8847

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.03.2025 päivättyä ja 20.10.2025 ja 12.1.2026 tarkistettua 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, Iina Laakkonen ja Paula Frank.

Diaarinumero:

TRE: 1846/10.02.01/2025 (Aiemmin 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 vuoteen 2022 asti YTHS:n käytössä ollut vanha teollisuus- ja asuinrakennus, joka 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).

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. Asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2% toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.

Kaava mahdollistaa uudisrakennukselle kaksiosaisen massoittelun; hyvin kapearunkoisen 16- kerroksisen osan Sumeliuksenkadun suuntaisesti ja matalamman 7-8-kerroksisen osan, joka jää korkean osan ja viereisen Yliopiston 'Linna' rakennuksen väliin. Rakennus on kaavan mukaisesti puhtaaksi muurattua punatiiltä, joka liittää 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 katto-piha ja matalamman rakennusosan katolla sijaitsevat rakennuksen yhteistiloja. 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- materiaaleja koskevia huomioita. Yksityiskohtaisesti palautteesta ja sen huomioon ottamisesta kerrotaan kaavaselostuksessa sekä siihen liitetyssä palaute- ja vastineraportissa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineistoa, johon sisältyy tarkistettu oas, asemakaavaluonnos sekä siihen liittyvien muiden suunnitelmien ja selvitysten luonnokset, oli nähtävillä 3.4.-24.4.2025 välisenä aikana. Esittelyvideo oli katsottavissa kaavan verkkosivulla nähtävillä olon ajan ja sitä katsottiin 159 kertaa. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat jättää suunnitelmista kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varattiin mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken. Valmisteluaineistosta saadusta palautteesta on laadittu kooste ja vastineet ja ne liitetään kaavan aineistoon. Valmisteluvaiheen palautteessa korostuivat kult-

tuuriympäristöön, asemakaavan mahdollistaman uudisrakennuksen arkkitehtuuriin ja sen laadukkaaseen toteutukseen sekä asemakaava-alueen meluun ja muihin ympäristöhäiriöihin liittyvät näkökulmat.

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana 6.11.2025 - 8.12.2025 saatiin yhteensä viisi lausuntoa. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Terveystieteiden tutkimuskeskus ja Ympäristönsuojelu ilmoittivat, etteivät jätä lausuntoa tai ettei kaavaehdotukseen ole huomautettavaa.

Asemakaavaan lisättiin tarkistuksena määräys pilaantuneiden maiden selvittämisestä ja tarvittaessa puhdistamisesta. Hulevesien viivyttämistä koskevaan määräykseen lisättiin viivytyisaika ja ylivuodon suunnitteluvaatimus. Muutokset ovat vähäisiä ja tarkistusluonteisia, joten kaavaa ei kuuluteta uudestaan nähtäville.

Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Toteuttamissopimus 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

1	LÄHTÖKOHDAT	8
1.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
1.1.1	Asemakaava-alue on osa Tullin kaupunkiympäristöä	8
1.1.2	Luonnonympäristö	9
1.1.3	Rakennettu ympäristö	10
1.1.4	Väestö ja palvelut	18
1.1.5	Maanomistus	19
1.2	Aiemmin tehdyt suunnitelmat	19
2	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
2.1	Kaavan rakenne	20
2.1.1	Mitoitus	21
2.1.2	Palvelut	21
2.2	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	22
2.2.1	Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	22
2.2.2	Tavoitteiden toteutuminen	22
2.3	Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	22
2.4	Nimistö	22
3	KAAVAN VAIKUTUKSET	23
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	23
	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	23
	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	24
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	27
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	27
3.5.2	Kulttuuriperintö	30
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	30
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30

4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	30
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	30
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	31
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	31
4.4.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	31
4.4.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	32
4.4.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	32
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
5.3	Tuulisuusselvitys	36
5.4	Luontoselvitys	36
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	37
6.1	Maakuntakaava.....	37
6.2	Yleiskaava	38
6.3	Asemakaava.....	42
6.4	Tullin yleissuunnitelma.....	43
6.5	Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella.....	44
6.6	Tampereen kantakaupungin lämpösaarekeilmiö-selvitys.....	44
6.7	Kaupungin strategiat	46
6.8	Tonttijako	46
6.9	Pohjakartta	46
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	47
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	47
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	47
7.3	Toteutuksen seuranta	47
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	47
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	47

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on osa Tullin kaupunkiympäristöä

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

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



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



Kuva 2 Viistoilmakuva kohti koillista, johon suunnittelualue on ympyröity 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 viemäriessä 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-Areena.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

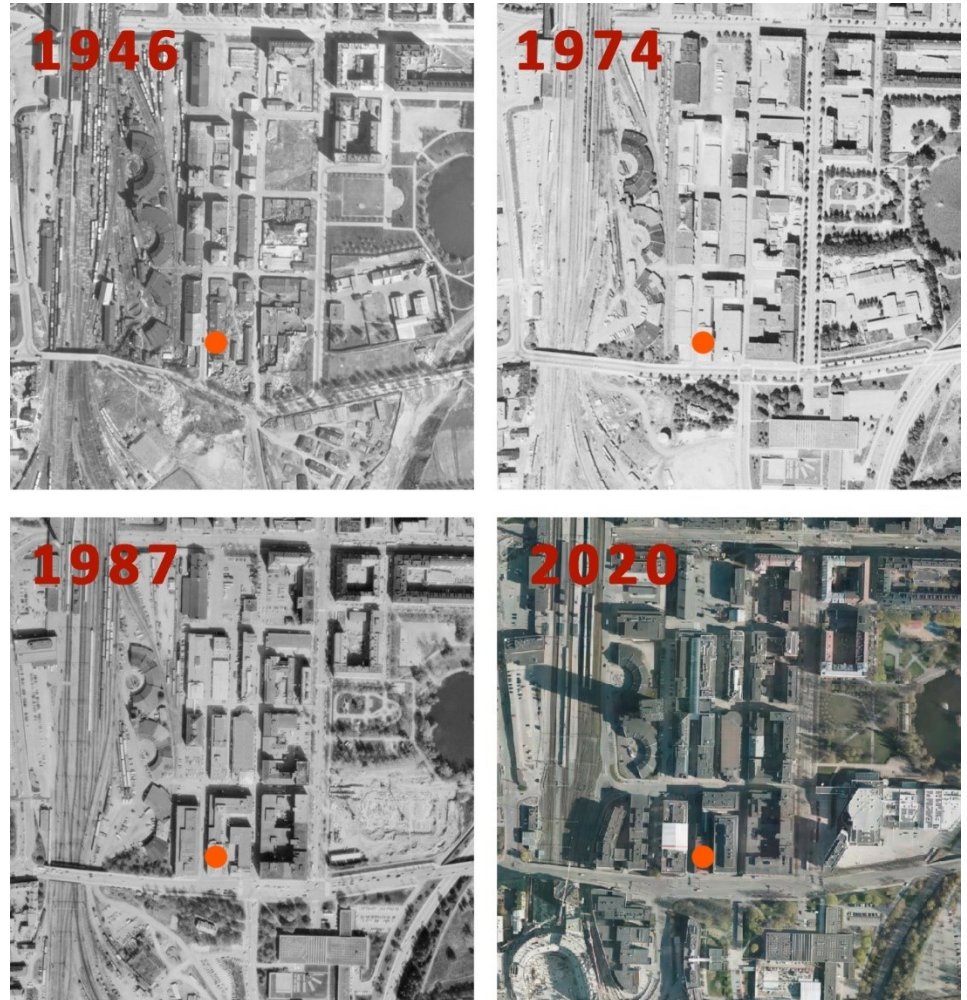
Tullin kaupunginosa sijoittuu rautatien varrelle. Kaupunginosa on rakennut rautatien pohjoiseteläsuuntaan mukautuvaan ruutukaavaan. Tullin korttelirakenteessa on havaittavissa alueen historia teollisuusalueena, jonka yhtenä erityispiirteenä on kapea korttelirakenne. Sorsapuistosta alkaen ruutukaavakorttelit alkavat vaihteittain muuttua kohti Kalevan kaupunginosaan 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 ilmakuva vuodelta 1946, oikealla ylhäällä ilmakuva vuodelta 1974, alla vasemmalla ilmakuva vuodelta 1987 ja oikealla alhaalla ilmakuva 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.

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

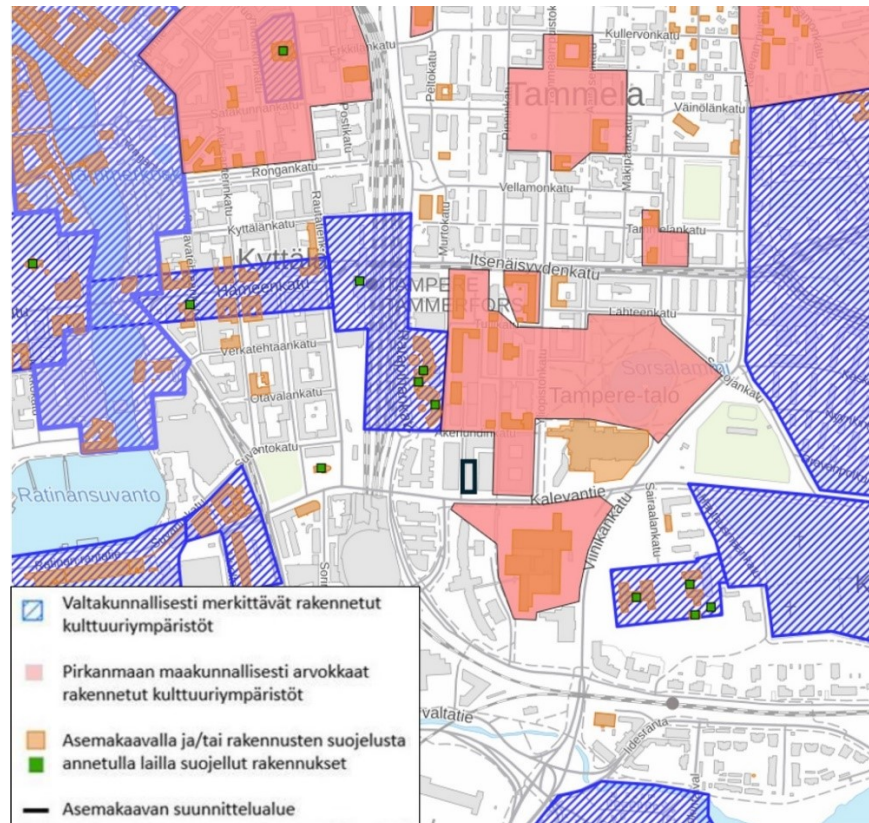
Tullin alue on voimakkaassa muutoksessa. Nokia Arena valmistui rautatien päälle kannelle vuonna 2021. Asemakorttelien suunnittelu on parhaillaan käynnissä. Monet alueen suunnitteilla olevat hankkeet ovat korkean rakentamisen hankkeita, jotka tulevat muokkaamaan alueen ilmettä voimakkaasti.

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 Lasihiomo 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 terveydenhoitosäätiön 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).

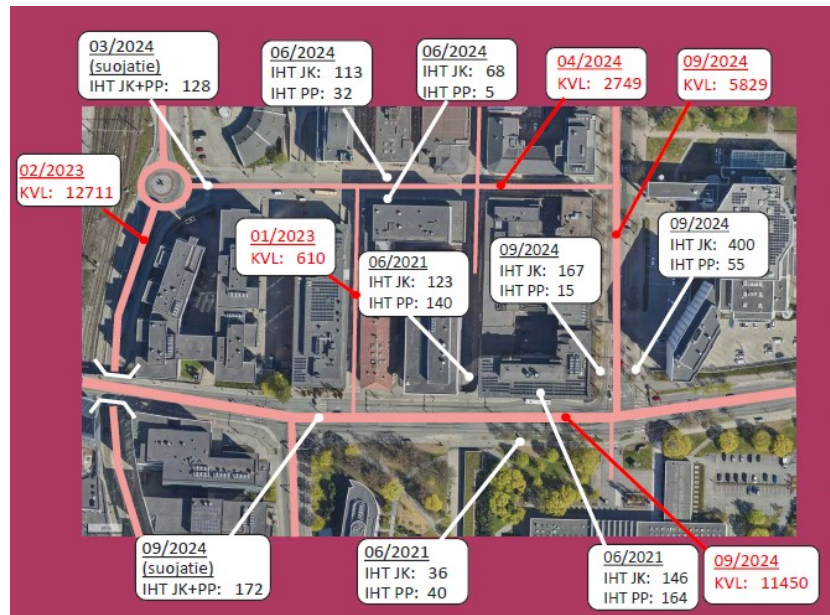
Virkistys

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. Korttelialue rajautuu kolmelta reunaltaan katuihin, joilla moottoriajoneuvoliikenne on sallittu. Etelässä kaava rajautuu alueen vilkkaimmin liikennöityyn

Kalevantiehen, jonka moottoriajoneuvoliikenteen vuorokausiliikennemäärä on n. 11 500. Kalevantie on Tullin kaupunginosaa rajaava pääkatu. Suunnittelualuetta rajautuu idässä Sumeliuksenkadun tonttikatuun ja korttelin pohjoisosa rajautuu Åkerlundinkadun tonttikatuun. 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). 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 kehittämiskohteena on tunnistettu alueen sisäisten tonttikatujen viihtyisyyden parantaminen jalankulkijoita ja pyöräilijöitä houkuttelevammiksi. Suunnittelualue sijoittuu aivan Sorinsillan kupeeseen, mikä sujuvoittaa liikkumista ratapihan yli. Sorinsillalta jatkuvalla Kalevantieellä 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

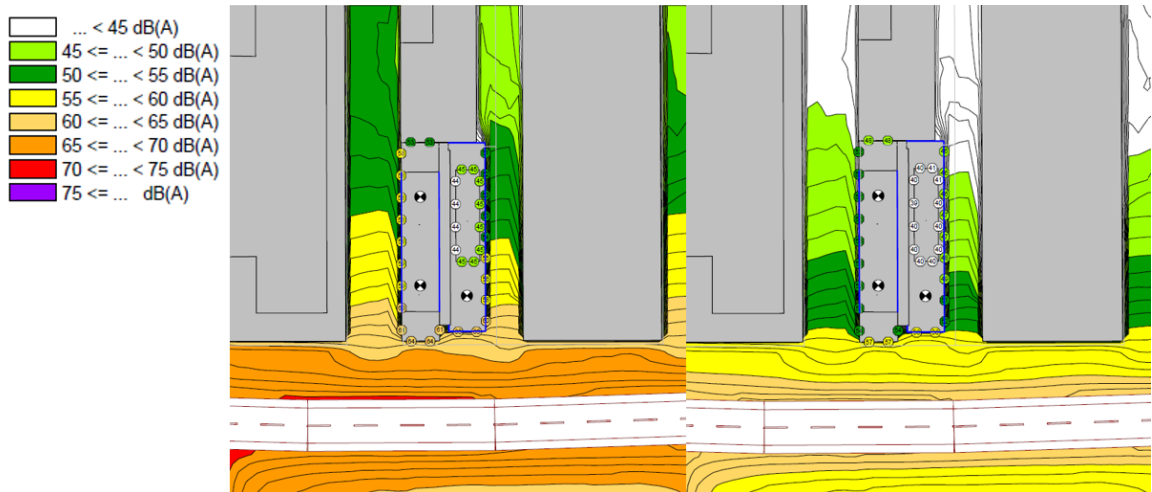
Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja kaukolämpöhuollon piirissä

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

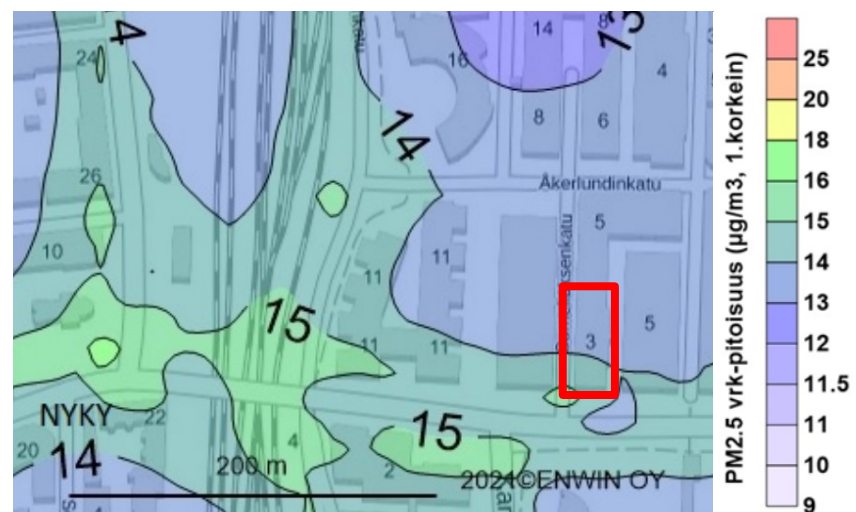
Alueelle laaditun meluselvityksen (Efterklang, AFRY Finland Oy, 2025) mukaan merkittävimmät melun lähteet kohteen ympäristössä ovat Kalevantie, Ratapihankatu, Viinikankatu, Åkerlundinkatu ja Tampereen juna-asemalle johtavat raiteet. Efterklang Finland Oy laati laskennallisesti mallinnetun meluselvityksen 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 raideliiken-

teestä aiheutuva keskiäänitaso ei ylitä Ympäristöministeriön ja Valtioneuvoston päätöksen keskiäänitason piha- ja oleskelualueen ohjearvoja rakennuksen lasitetuilla parvekkeilla, jos parvekelasituksien 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.

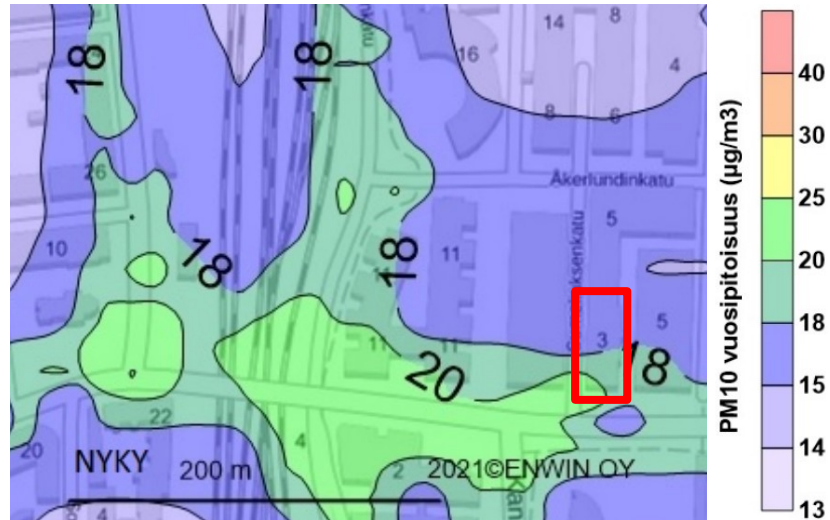


Kuva 7: Kartoilla on kuvattu suunnittelualueen meluolosuhteet vuoden 2040 ennustetilanteessa. Vasemmalla on päiväajan ennustetilanne ja oikealla yöajan ennustetilanne. (Kartat: Efterklang: Tie- ja raideliikenteen meluselvitys, Kalevantie 3, 2025)

Ilmanlaatu



Kuva 7 Kartalla on kuvattu vyöhykkeittäin PM2.5-hiukkasten pitoisuutta. Hiukkaset ovat ajoneuvopäästöjä 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).



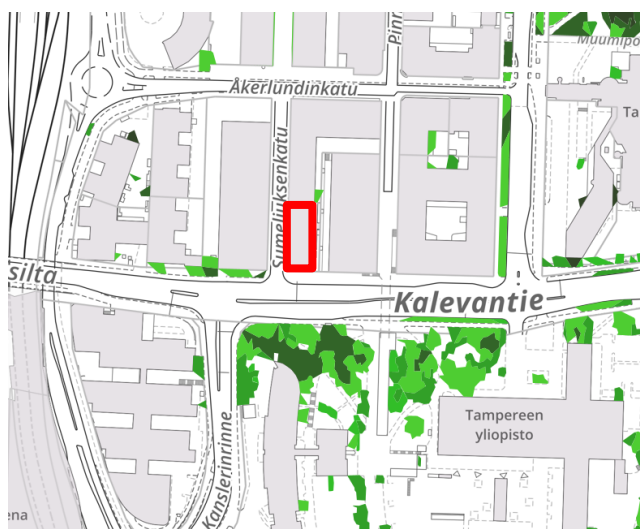
Kuva 8 Kartalla on kuvattu vyöhykkeittäin PM10-hiukkasten, eli katupölyn, pitoisuutta. Suunnitelualue on rajattu punaisella. Alue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa hiukkasten vuorokauden pitoisuus on 18 µg/m³. PM10-hiukkasten vuorokausipitoisuuden ohjearv

Ilmanlaatu on suurimassa osassa Tampereen kaupunkiseutua hyvää tai tyydyttävää. Vilkasliikenteisimpien katujen lähialueilla typidioksidin ja katupölyn pitoisuudet voivat kuitenkin ylittää ilmanlaadun kansalliset ohjearvotasot.

Lämpösaarekeilmiö

Tampereen kantakaupungin lämpösaarekeilmiöstä on laadittu selvitys vuonna 2022 (Tampereen kaupunki, Sitowise) kantakaupungin vaiheyleiskaavan - 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.

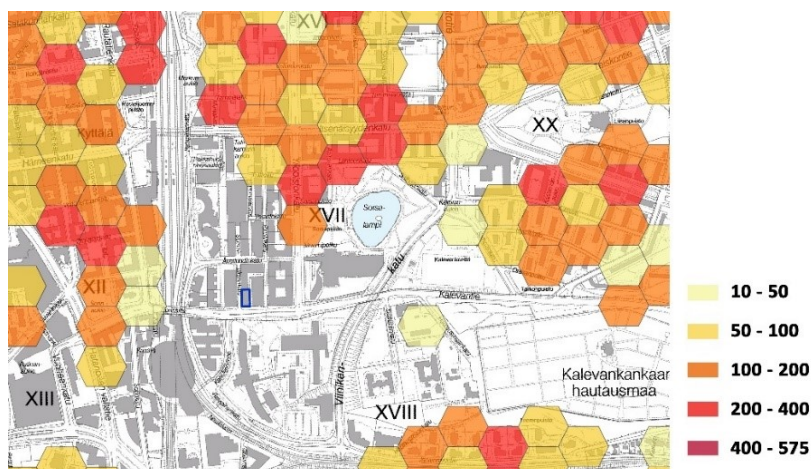


Kuva 9 Kartalla on kuvattu latvuspeitteisyyttä. Tummempi väri tarkoittaa korkeampaa puustoa. Suunnittelualueen raja on osoitettu punaisella. (Tampereen karttapalvelu, maanpeiteaineisto 2022)

Maaperä

Asemakaava-alueella sijaitseva nykyinen rakennus on ollut 70-luvulta saakka YTHS:n terveydenhuoltopalveluiden käytössä. Tätä aiemmin rakennuksessa toimi pienteollisuusyrityksiä, Sähkötaso Oy sekä Salosen lasi-hiomo. Yritysten työ- varasto- ja sosiaalityöjen lisäksi rakennuksessa oli myymätilaa. Ennen nykyisen rakennuksen valmistumista paikalla oli sementtivalimo. Polygon Oy:n laatimassa selvityksessä sisäilmasta otettujen ilmanäytteiden perusteella sisäilmassa ei havaittu kohonneita/ poikkeavia pitoisuuksia mikrobi-, mineraalivillakuitu-, tai VOC- näytteissä. Asemakaava-alue ei ole merkitty Maaperän tila- tietojärjestelmään (Matti). Asemakaavaan liittyen ei laadita selvitystä maaperän pilaantuneisuudesta.

1.1.4 Väestö ja palvelut



Kuva 10 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.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Tullin alueen yleissuunnitelma on laadittu vuonna 2016. Lisäksi rakentamisen laatua ohjaa yleisesti kaupunginhallituksen 12.06.2023 hyväksymä Tampereen arkkitehtuuriohjelma.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

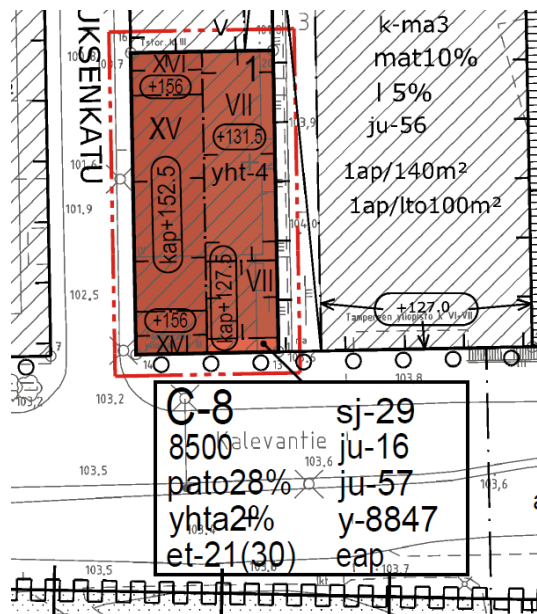
2.1 Kaavan rakenne

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 perustasoille on osoitettu ylimmät sallitut korkeusasemat ja rakennuksen vesikaton ylimmälle kohdalle on osoitettu korkeusasema. Matalamman osan päälle saa sijoittaa kattopihaan luontevasti liittyviä asukkaiden sauna- ja yhteistiloja kerrokorkeuden estämättä. 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 kaupunkikuvaa, asumista, kattopihoja, hulevesiä, ympäristöhäiriöiden hallintaa sekä pysäköinnin järjestämistä ohjaavia määräyksiä. Rakentamislupaa haettaessa on muun muassa liitettävä selvitys hulevesimenetelmistä sekä meluntorjuntasuunnitelma. Alue on autoton ja pysäköintinormin mukaista autopaikkavaadetta ei esitetä. Polkupyöräpaikkoja ohjaavat kaavamääräykset ovat kaupungin tämänhetkisen pysäköintipolitiikan ja mitoitusnormien mukaisia.



Kuva 11 Ote asemakaavaehdotuksesta 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, $e=4$

Kaavaluonnos, pinta-ala 847 m²

Rakennusoikeus 8500 k-m²

Tehokkuus, $e=10$

Suunnittelualan pinta-ala on 847 neliometriä ja tontilla on voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta 3 390 k-m². Tekeillä olevassa kaava osoitetaan rakennusoikeutta 8 500 kerrosalaneliometriä. 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.

Kaavamääräyksillä ohjataan ja yhteensovitetään 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 ja, rakentamisen laatuun liittyen. 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, ettei kaavan muista tavoitteista ole tingitty.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät 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. yritysvaikutukset).

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 kehittyy osana jo olemassa olevaa kaupunkiympäristöä. Asemakaava tiivistää olevaa kaupunkirakennetta. 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 kahteen alimpaan kerrokseen Kalevantien puolella, jossa melun ohjearvojen tasot ylittyvät. Kiinteistön kattotasoille muodostuu melulta suojatut oleskelupihat. Toteutusvaiheessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat, myös vaiheittain rakentaessa.

Sisäilmaterveyden kannalta kiinteistön purkava ja uusi täydentävä ratkaisu on turvallisin. Kaavan valmistelussa tutkittu ns. 0- vaihtoehto, eli nykyisen rakennuksen säilyttävä ratkaisu. Säilyttäminen 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. Katutaso-avaaminen liike-, toimisto- ja palvelukäyttöön aktivoi Kalevan tien 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 materiaali- valinnoilla.

Hiilidioksidipäästöjen määrää on arvioitu uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla, joka on kaavan liitteinä. 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 kerrosneliömetriä 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 materiaali kierrätyksestä sekä hiilivarastovaikutuksesta.

Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 7 397 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 17,4 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosneliömetriä 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.

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavan ehdotusvaiheessa luontoselvitys (WSP, 2025), jossa tarkastettiin alueen rauhoitettujen lintujen pesäpaikat sekä nykyisen rakennuksen lepakot. Selvityksessä havaittiin nykyisen rakennuksen katolla rauhoitettujen västäräkin ja kalalokin pesintä. Pesintöjä ei kuitenkaan tulkita pysyviksi tai säännölliseksi lajien pesintäkäyttämisen vuoksi. Tervapääskyjen tai muiden pysyvästi pesivien lintujen pesiä ei havaittu.

Kun nykyinen rakennus puretaan, menetetään nämä mahdolliset pesintäpaikat, minkä vuoksi myös luontoarvoja vähäisesti katoaa asemakaavamuutoksen ja nykyisen rakennuksen purkamisen myötä. Västäräkille ja kalalokille löytyy kuitenkin vastaavia kattorakenteita ympäristön muista rakennuksista, jolloin pesinnän on mahdollista jatkaa lähialueella. Pesinnän mahdollisuus on kuitenkin huomioitava suunnittelualueen rakentamistoimenpiteiden ajoittamisessa. Selvityksen perusteella suunnittelualueen purettavassa rakennuksessa ei havaittu lepakoihin liittyviä luontoarvoja, rakennuksessa ei sijaitse lepakoiden lisääntymis- tai levähtämispaikkoja.

Uuden rakentaminen kuluttaa aina luonnonvaroja, vaikka rakentamisessa pyritäisiin hyödyntämään kierrätettyjä ja kestäviä materiaaleja. Purkava ratkaisu kuluttaa siten luonnonvaroja suuresti.

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

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

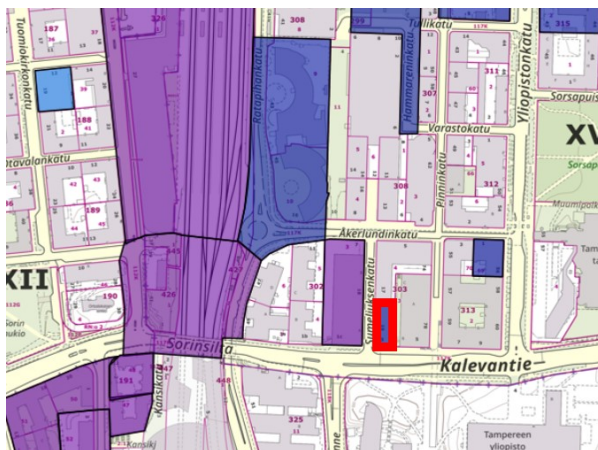
Asemakaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ympäristön laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä. Asemakaavamuutos edistää Tullin alueen monipuolistumista ja liittymistä 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 kestävää liikkumista.

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 12 Karttaotteessa on esitetty Tullin ja lähialueen vireillä olevat kaavahankkeet violetilla ja sinisellä. Suurin osa hankkeista sisältää korkeaa (yli 13 kerrosta) rakentamista. Suunnittelualue on esitetty punaisella rajauksella. Karttaote karttapalvelu Oskarista 8/2025.

Kaupunkikuva

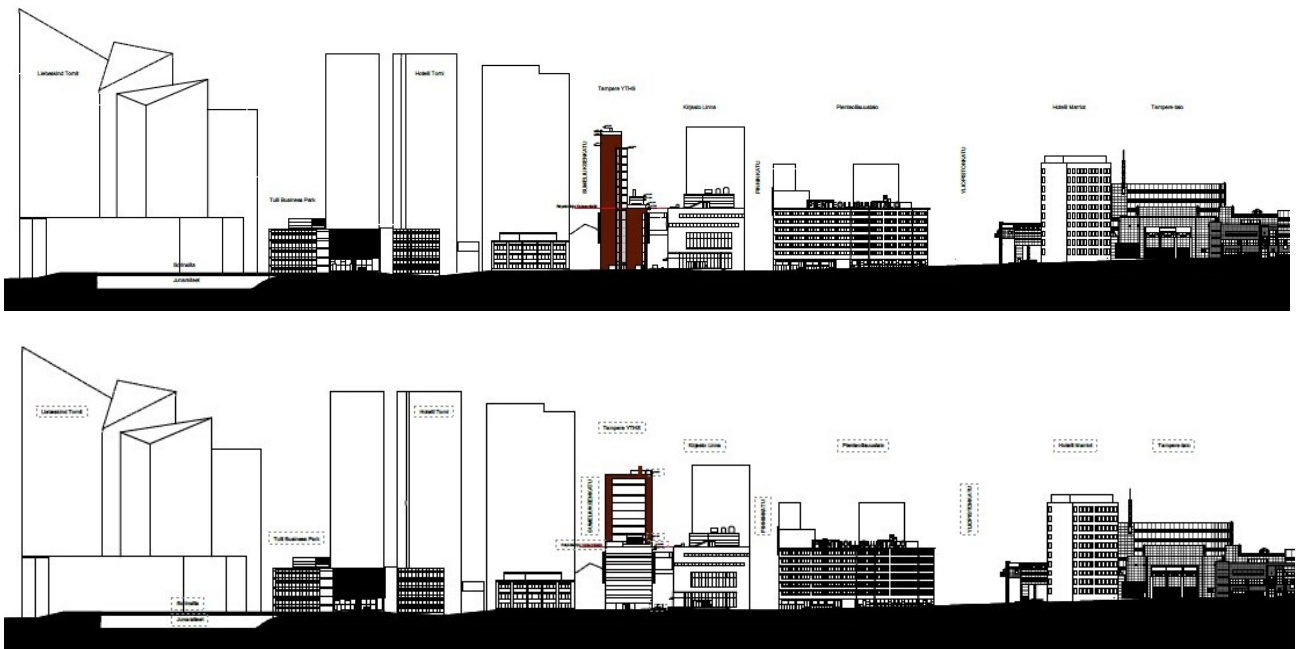
Kaavan mukaisella ratkaisulla on toteutuessaan alueen kaupunkikuvaa ja maisemaa muuttavia vaikutuksia.

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 kaavamutoksen 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

Suunnittelualan 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 lähinäkyvien 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 ilmeisesti Tullin kaupunkirakenteeseen. Rakennus tulee näkymään myös Tammerkosken kansallismaisemassa esim. Palatsinsillalta katsottuna. 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 punatiillistä, rationaalista teollisuusarkkitehtuuria. Nykyisellä rakennuksella ei ole katsottu olevan rakennushistoriallisia arvoja, mutta sillä on merkitystä alueen identiteetin kannalta osana kokonaisuutta. Purkavan kaavaratkaisun myötä kulttuurihistoriallisia

ja kaupunkikuvallisia 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 kehittymiseen (yritysvaikutukset)

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 30.3.2023.

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

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken. Palautteesta ja sen huomioon ottamisesta kerrotaan kaavaselostuksessa ja sen liitteenä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolon yhteydessä suunnitelmia esiteltiin osallisille esittelyvideon muodossa. Video oli katsottavissa asemakaavan verkkosivuilla nähtävilläolon ajan. Videota katsottiin nähtävilläolon aikana yhteensä 159 kertaa.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavamuutos perustuu laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin, ja se on kaupungin tavoitteiden, yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen. Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja kaupungin organisaatioiden kanssa. Asemakaavamuutosta on ohjannut erillinen kaupungin toimijoista ja viranomaisista koostuva ohjausryhmä.

4.4.1 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.

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.

Kaavaan laadittiin aloitusvaiheen kaupunkikuvallisen tarkastelun lisäksi korkean rakentamisen hankearviointi. Kaavaselostuksessa on esitetty vaikutusten arviointi, jossa kuvataan kaavan vaikutuksia Tullin alueen maakun-

nallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sekä kaupunkikuvaan laajemmin. Kaavakartalle on kirjattu määräyksiä uudisrakennuksen sopeuttamisesta ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Lisäksi uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaassa ympäristössä.

Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavan valmistelun aikana hankkeessa tutkittiin vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja. Kaavamutoksen hakijalla on tarve kehittää toimintaansa kolmeen vyöhykkeeseen. Toisessa luonnosvaihtoehdossa tilat jakaantuivat toiminnallisesti liian moneen osaan, osaan ja tilojen väliset yhteydet muodostuivat huonoiksi. 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

Valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana 3.4.2025 - 24.4.2025 saatiin 7 kpl mielipiteitä ja lausuntoja. Valmisteluaineistosta saadussa palautteessa kiinnitettiin huomiota asemakaava-alueen kulttuuriympäristöarvoihin, asemakaavan mahdollistamaan arkkitehtuuriin sekä asemakaava-alueen meluun sekä muihin ympäristöhäiriöihin. Lisäksi esitettiin tarve lintu- ja lepakkoselvitykselle suunnittelualueella, joka laadittiin kesän 2025 aikana. Myös tuulisuusselvitys laadittiin ehdotusvaiheessa.

Palautteen ja laadittujen selvitysten pohjalta tarkennettiin asemakaavan uudisrakentamista, kaupunkikuvaa ja tuulisuutta ohjaavia ja huomioivia kaavamääräyksiä sekä lisättiin korkean radonpitoisuuden huomioiva kaavamääräys.

4.4.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana 6.11.2025 - 8.12.2025 saatiin yhteensä viisi lausuntoa. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Terveystensuojelu ja Ympäristönsuojelu ilmoittivat, etteivät jätä lausuntoa tai ettei kaavaehdotukseen ole huomautettavaa. Lausunnot merkitään tiedoksi.

1. Pirkanmaan ELY-keskus on perehtynyt aineistoon ja kiittää annetusta vastineesta. ELY-keskus ei näe tarpeen antaa enää tässä vaiheessa lausuntoa.
2. Aineistoon tutustumisen jälkeen toteaan, että Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. aineistosta.
3. Terveystensuojelu on osallistunut kaavan valmisteluvaiheeseen kommentoimalla suunnitelmia ja selvityksiä. Terveystensuojelun kommentit

on huomioitu ja ne näkyvät mm. kaavamääräyksissä. Terveystieteiden osastoilla ei ole lisäkommentoitavaa asemakaavaan.

4. Ympäristönsuojeluyksikkö ei anna lausuntoa.
5. Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Tutustuttuaan sille toimitettuun aineistoon alueellinen vastuumuseo toteaa seuraavaa. Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut hankkeesta ennakkolausunnon (diar. 672/2018) sekä lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (diar. 215/2023) sekä kaavaluonnoksesta (diar. 366/2025). Kaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan Pirkanmaan maakuntamuseo kehotti vertaamaan kaavamääräyksiä läheisen asemakaavahankkeen nro 8818 (Yliopistonkatu 56) määräyksiin ja varmistamaan yhtä korkean suunnittelun ohjauksen tason. Ehdotusvaiheen kaavakartalle on lisätty määräys sj-29: *Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue. Uudisrakennusta tai olemassa olevaan rakennukseen tehtäviä muutoksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen vaalimiseen.* Lisäksi on lisätty määräys ju-16, jonka mukaan julkisivun tulee olla pääasiallisesti punatiiltä. Luonnokseen nähden kaavaehdotuksesta on poistettu määräykset ym-6 ja ym-12. Kaavan yleismääräyksiin on lisätty seuraavat määräykset: *Kokonaisuuden tulee olla rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen laadukas ja viimeistelty; Julkisivut tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan ja rakennustavaltaan erityisen korkeatasoisesti ja kaupunkikuvaa rikastaen sekä Korttelialueen suunnittelussa tulee huomioida jalankulkuympäristön viihtyisyys, valaistus, turvallisuus ja sovittautuminen kaupunginosakokonaisuuteen.* Pirkanmaan maakuntamuseo pitää kaavaehdotuksen määräyksiä onnistuneina ja katsoo, että ne ohjaavat riittävällä tavalla kulttuuriympäristön arvojen vaalimiseen. Lisäksi Pirkanmaan maakuntamuseo katsoi edellisessä lausunnossaan, että uudisrakennuksen näkyvyys kansallismaisemassa on syytä kirjata myös sanallisesti vaikutustenarviointiin. Lisäksi maakuntamuseo katsoi, että purkamiseen liittyvää arvojen menettämistä tulisi täsmentää toteamalla sen merkitsevän kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Kyseiset seikat on asianmukaisesti huomioitu kaavaehdotuksessa.

4.4.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillöiden jälkeen

Asemakaavaan lisättiin tarkistuksena määräys pilaantuneiden maiden selvittämisestä ja tarvittaessa puhdistamisesta. Hulevesien viivyttämistä koskevaan määräykseen lisättiin viivytyisaika ja ylivuodon suunnitteluvaatimus. Muutokset ovat vähäisiä ja tarkistusluonteisia, joten kaavaa ei kuuluteta uudestaan nähtäville.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Hiilijalanjälkilaskenta, Tampereen kaupunki, asemakaavoitus 2025
- Hulevesiselvitys, Sitowise 2024
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu, Sanaksenaho Arkkitehdit 2024
- Korkean rakentamisen hankearviointi, Tampereen kaupunki, asemakaavoitus 2025
- Liikenneselvitys, Sitowise 2025
- Luontoselvitys, WSP 2025
- Meluselvitys, Efterklang 2025
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma VSU 2025
- Rakennusinventointi, Sanaksenaho arkkitehdit Oy, Jenni Jousi 2020
- Rakennustekninen selvitys, Optiplan 2018
- Tuulisuusselvitys, A-Insinöörit ja Ilmatieteen laitos 2025
- Viitesuunnitelma, Sanaksenaho Arkkitehdit Oy 2024

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.

5.3 Tuulisuusselvitys

Asemakaavamuutoksen tuulisuusselvitys laadittiin asemakaavan ehdotusvaiheessa. Selvityksessä arvioitiin uudisrakennuksen tuuliolosuhteita sekä uudisrakentamisen vaikutuksia lähiympäristön tuuliolosuhteisiin tuulimallinnuksen tulosten perusteella. Asemakaavaluonnoksen toteutumisen vaikutus Kalevantien ja Sumeliuksenkadun tuulisuuteen voidaan olettaa olevan melko pieni. Sumeliuksenkadun puoleisella julkisivulla tulee kuitenkin huomioida yhtenäisen julkisivupinnan rikkominen rakenteellisesti, jotta uudisrakentaminen ei heikennä kadun tuuliolosuhteita. Uudisrakennuksessa tulee kiinnittää huomiota etenkin Kalevantien puoleiseen pääsisäänkäyntiin, joka suositellaan suojattavaksi mahdollisilta alaspäin suuntautuvilta tuulilta. Asemaavakan tuuliolosuhteisiin liittyviä määräyksiä on tarkennettu selvityksen perusteella. Tuulisuusselvitys on asemakaavaehdotuksen liitteenä.

5.4 Luontoselvitys

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavan ehdotusvaiheessa luontoselvitys (WSP, 2025), jossa tarkastettiin alueen rauhoitettujen lintujen pesäpaikat sekä nykyisen rakennuksen lepakot. Selvityksessä havaittiin nykyisen rakennuksen katolla rauhoitettujen västäräkin ja kalalokin pesintä. Pesintöjä ei kuitenkaan tulkittu pysyviksi tai säännölliseksi lajien pesintäkäyttämisen vuoksi. Tervapääskyjen tai muiden pysyvästi pesivien lintujen pesiä ei havaittu selvitysaikana. Alueen rakentamistoimenpiteiden osalta on huomioitava, että käynnissä olevien pesintöjen tahallinen häiritseminen on kielletty luonnonsuojelulain 70 § nojalla. Rakentamistoimenpiteet on suositeltavaa ajoittaa lintujen pesimäkauden ulkopuolelle tai kunnes pesinnät ovat ohi. Selvityksen perusteella suunnittelualueen purettavassa rakennuksessa ei havaittu lepakoihin liittyviä luontoarvoja, rakennuksessa ei sijaitse lepakoiden lisääntymis- tai levähtämispaikkoja.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

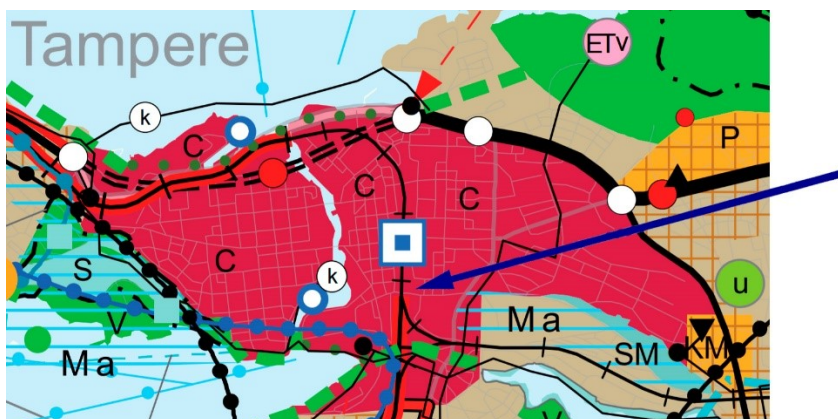
Asemakaavamuutos on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavaa täydentävä vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä. Vaihemaakuntakaavassa on täydennetty mm. keskustatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä lähivirkistykseen, luontoarvojen, kaupunkiluonnon monimuotoisuuden sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta. Lisäksi Pirkanmaalla on vireillä toinen vaihemaakuntakaava Teollisuuden uudet sijaintipaikat, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä touko-kesäkuussa 2025.

Maakuntakaavat: <https://tieto.pirkanmaa.fi/>



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

Maakuntakaavassa 2040 suunnitteluala 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, kä-

velyn 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.

Vaihemaakuntakaavassa on keskustatoimintojen alueen suunnittelussa huomioon otettavaksi nostettu edellä mainittujen lisäksi lähivirkistys. Lisäksi kulttuuriympäristöarvojen lisäksi on turvattava maisema- ja luontoarvojen säilyminen. Lisäksi alueella tulee vaalia kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

6.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa. Keskustan strateginen osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja se sai lainvoiman 16.1.2019. Kantakaupungin vaiheyleiskaava valtuustokaudelle 2021–2025 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 19.5.2025 ja se tuli lainvoimaiseksi 8.7.2025.

Yleiskaavayhdistelmät:

www.tampere.fi/kantakaupunginyleiskaavayhdistelma

Keskustan strateginen osayleiskaava

Keskustan strategisen osayleiskaavan tavoitteena on mm. vahvistaa keskustan asemaa urbaanin asumisen paikkana, kasvattaa keskustan roolia työpaikkojen keskittymänä, edistää kestävästä liikkumisesta, tehdä kaupunkiloista eläviä, huolehtia viher- ja virkistysverkon jatkuvuudesta ja kaupunkikuvan korkeasta laatuasteesta sekä ottaa rannat aktiiviseen käyttöön. Yleiskaavassa keskustaan tavoitellaan asuntojen rakentamista noin 15 000 uudelle asukkaalle.



Kuva 17. Tampereen keskuksen 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 kauppaan, muihin palveluihin, työpaikkoihin 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 muutospotentiaalin vuoksi Rautatieaseman lähiympäristöä ja Tullin aluetta voidaan kehittää voimakkaasti. Vaikka alueella tavoitellaankin toimitilarakentamisen lisäämistä, olennaisempaa 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.

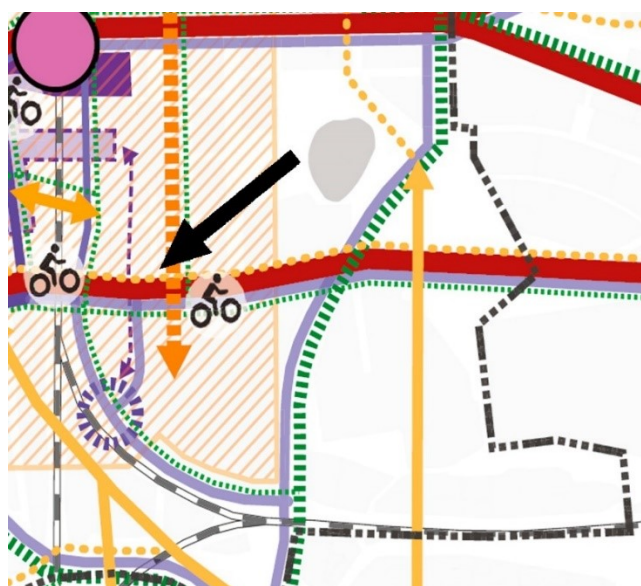
Kaupunkiympäristön kehittämisvyöhyke

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 etelä-osastaan 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 kehittämiselle 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.

Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2021–2025

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 kehittä-

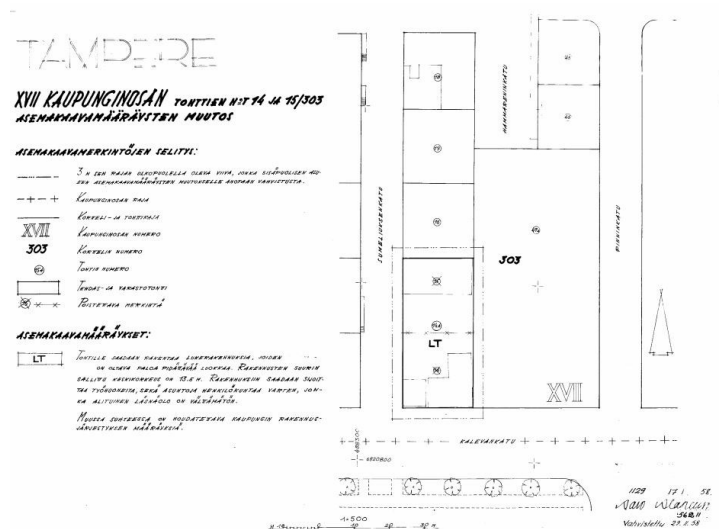
Kaupunkivihreän kehittämisalue

Asemakaavamuutosalue sijoittuu vaiheyleiskaavassa osoitetulle kaupunkivihreään kehittämisalueelle, jossa on lisättävä puuston latvuspeitteisyyden, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää. Hulevesiratkaisujen osalta on määrätty, että ne tulee toteuttaa ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuinä kuten viherkatuina ja kasvikattoina. Lisäksi tontteja ja kortteleita suunniteltaessa tulee kartoittaa suunnittelualan latvuspeitteisyys, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän pinnan määrä ja osoittaa että suunnitelma lisää näitä. Kehittämisalueet on rajattu vaiheyleiskaavaan lämpösaarekilmiöselvityksen (2022), maanpeiteaineiston ja kaavatilanteen pohjalta.

Kalevantie

Kalevantie on osoitettu kaupunkirakenteen kannalta merkittäväksi liikenteen kokoojakaduksi ja joukkoliikenteen laatuikäytäväksi, 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.

6.3 Asemakaava



Kuva 19. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu merkinällä 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.

Ajantasa-asemakaava: www.tampere.fi/ajantasa-asebakaava

6.4 Tullin yleissuunnitelma

Tullin alueelle on laadittu maankäytön ja liikenteen yleissuunnitelma. Kaupunginhallitus hyväksyi yleissuunnitelman alueen kehittämisen ja jatko-suunnittelun pohjaksi 11.4.2016. Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen suunnitelma. Yleissuunnitelmassa on tutkittu muun muassa alueelle sopivaa täydennysrakentamisen määrää ja sijoittamista sekä liikenne-verkko- 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 Areena on valmistunut vuonna 2021 alueen etelä-osaan.

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 suunni-

teltavat hybridirakennukset, joissa alin kerros on liiketilaa, seuraavat kerrokset toimisto- ja liiketilakäytössä ja ylimmät asuntoja. Piha-alueiden ratkaisuihin korostuvat kattopihat ja -puutarhat sekä taskupuistot. Läpiajoliikenteen poistuminen tukee viihtyisämpiä 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.

6.5 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.

6.6 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 vai-

kuttavat 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 likimääräisesti punaisella ympyrällä ja se sijoittuu keskusta-alueen radan varrelle muodostuvan laajan kuumimman alueen sisäpuolelle.

6.7 Kaupungin strategiat

Tampereen strategia on perusta kaupungin johtamiselle. Se perustuu tunnistettuihin tulevaisuuden muutostekijöihin ja sisältää näkemykset kaupungin kehittämisestä vuoteen 2035 mennessä. Strategia on tehty yhdessä kaupungin henkilöstön, asukkaiden ja sidosryhmien kanssa. Strategia hyväksyttiin valtuustossa 10.11.2025.

Tampereen strategian mukaan kaupunki suuntaa kasvuaan ensisijaisesti joukkoliikenneväyhykkeille ja aluekeskuksiin. Kaupungin kasvu ja luontoa kunnioittavat tavoitteet sovitetaan yhteen. Olemassa oleviin kaupungin-osiin panostetaan uusien rinnalla. Palveluita, viihtyisyyttä ja arjen sujuvuutta kehitetään. Asumismuotoja ja asuntokannan monipuolisuutta lisätään. Tampereen keskustan kehittämistä elävänä, viihtyisänä ja saavutettava kohtaamis- ja asuinpaikkana jatketaan. Lisäksi kaupunki kantaa vastuunsa ilmastonmuutoksen hillitsemisestä ja siihen sopeutumisesta sekä varmistaa hiilineutraalisuuden toteutumisen 2030 mennessä.

Tekemisen kaupunki -strategiaan voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.tampere.fi/tampereen-strategia>

Kehitysohjelmat ovat yksi keinoista saattaa kaupungin strategia sanoista tekoihin. Ne ovat keskeisiä välineitä merkittävien strategisten muutosten toteuttamiseen. Kehitysohjelmat ovat laajoja, useita toimijoita yhdistäviä kokonaisuuksia ja niitä toteutetaan kaupunginhallituksen ohjauksessa. Tampereen keskustaa uudistetaan kaupunginhallituksen hyväksymän keskustan kehittämisohjelman mukaisesti ja kaupunkistrategiaa toteuttaen. Kehittämistyötä on vuodesta 2011 saakka koordinoanut, edistänyt ja toimeenpannut Viiden tähden keskusta -kehitysohjelma.

Kehitysohjelmiin voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.tampere.fi/kehitysohjelmat>

6.8 Tonttijako

Suunnittelualueella on voimassa oleva tonttijako.

6.9 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2025

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaan liittyvässä viitesuunnitelmassa on esitetty kaavan laatimisen aikaan mahdollisena pidetty toteutustapa. Yksityiskohtaisesti kaavan toteutamista ohjataan rakentamislupavaiheessa. Kaavassa on esitetty toteutusvaiheen suunnittelussa huomioitavia viranomaisten kuulemis- ja selvitystarpeita.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksyttyinä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. 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
- Asemakaavakartta 12.1.2025
- Asemakaavan seurantalomake 12.1.2025
- Aloituvaiheen palaute- ja vastineraportti
- Valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti
- Hiilijalanjälkilaskenta, asemakaavoitus 2025
- Hulevesiselvitys, Sitowise 2024
- Rakennusinventointi, Sanaksenaho arkkitehdit 2020
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu, Sanaksenaho Arkkitehdit 2024
- Korkean rakentamisen hankearviointi, Asemakaavoitus 2025
- Liikenneselvitys, Sitowise 2025
- Luontoselvitys, WSP 2025
- Meluselvitys, Efterklang 2025
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, VSU 2025
- Rakennustekninen selvitys, Optiplan 2018
- Tuulisuusselvitys, A-Insinöörit, Ilmatieteen laitos 2025
- Viitesuunnitelma, Sanaksenaho Arkkitehdit Oy 2024

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tullin alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Arkkitehdit MY 2021