

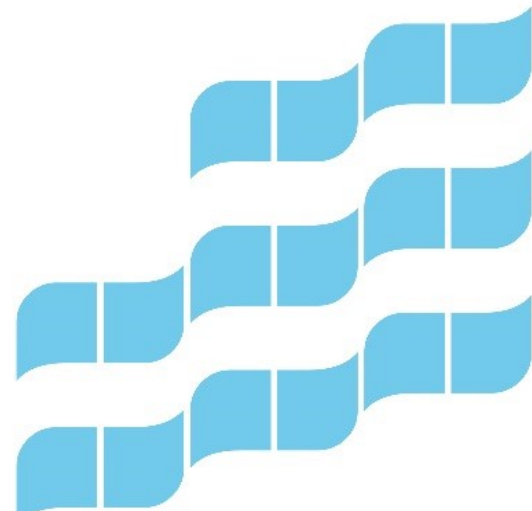


KORKEAN RAKENTAMISEN HANKEARVIOINTI

Asemakeskus & Pohjoiskansi asemakaavamuutos 8640 & 8975

14.5.2025

TAMPERE.
FINLAND



Sisällys

1	JOHDANTO.....	3
2	SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEESSA.....	5
3	KAUPUNKIKUVA JA MAISEMA	7
3.1	Lähinäkymät.....	8
3.2	Kaukonäkymät.....	14
4	LIIKENNE	41
5	PIENILMASTO.....	42
5.1	Tuulisuus ja suojautuminen	43
5.2	Varjostus: katutila & kortteli	43
6	Rakennuksen imago ja identiteetti	46

Selvityksen on laatinut Tampereen kaupungin asemakaavoitus.

Selvityksessä käytettyjen karttojen ja kuvien tekijänoikeudet: kartta-aineistot Tampereen kaupunki 2024 valokuvauspotukset Arco Architecture Company Oy ja Loci maisema-arkkitehdit Oy, kaukonäkymien kaupunkimalli Google 2025

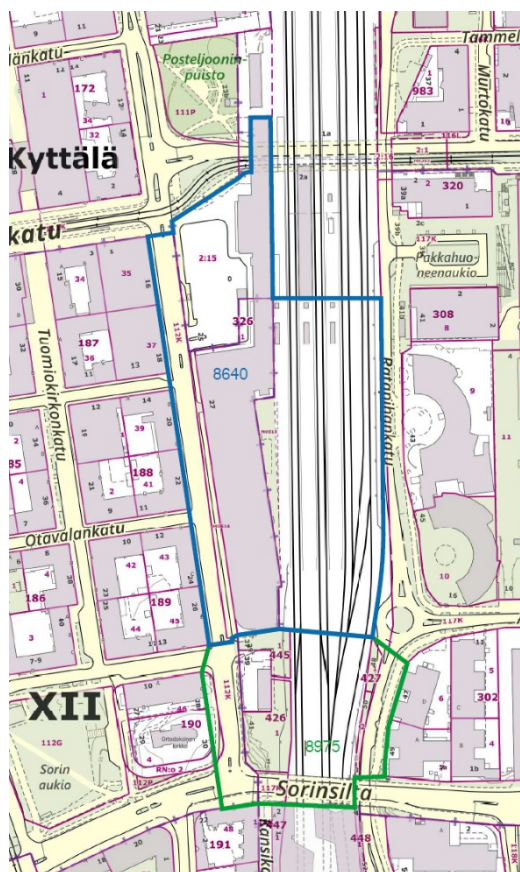
1 JOHDANTO

Tämä korkean rakentamisen hankearviointi on laadittu asemakaavamuutoksiin numero 8640 Asemakeskus ja numero 8975 Pohjoiskansi. Hankearviointi on koostettu *Keskustan korkean rakentamisen selvityksen (päivitys 2022)* esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Asemakaavojen suunnittelualueet sijaitsevat Tampereen keskustassa. Suunnittelualueisiin sisältyy (kuva 1) kortteli nro 326, jolla sijaitsevat mm. Tampereen rautatieasema ja Asema-aukio, korttelit 426, 427 ja 445, ja rautatiealuetta sekä osia Itsenäisyydenkadun, Rautatienkadun ja Ratapihankadun katualueista. Alueiden pinta-ala on yhteensä noin 5,3 ha.

Suunnittelun tarkoituksena on luoda asemakaavalliset edellytykset uusien Asemakortteleiden ensimmäisen vaiheen toteuttamiselle sekä tutkia Asemakeskuksen kokonaisuutta täydentävää Pohjoiskannan ratkaisua Sorin sillan pohjoispuolella. Suunnittelun lähtökohtien ja tavoitteiden pohjana ovat mm. vuonna 2014 järjestetyn suunnittelukilpailun voittajatyö, vuonna 2019 jatkosuunnittelun pohjaksi hyväksytty Asemakeskuksen yleissuunnitelma taustaselvityksineen sekä vuodesta 2023 lähtien kehitetty suunnitelmavaihtoehto. Kokonaisuutena Asemakeskuksen ja Pohjoiskannan keskeisinä tavoitteina on muun muassa alueen kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan uudistaminen, matkaketjujen sujuvoittaminen sekä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen. Suunnittelussa ovat vahvasti esillä myös arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimista sekä korkealaatuisen julkisen kaupunkitilan rakentamista koskevat tavoitteet.

Lisätietoja löytyy verkkosivuilta <https://asemakorttelit.tampere.fi>.



Kuva 1 Asemakaavojen suunnittelualueiden rajaukset merkitty virastokarttaan sinisellä (8640) ja vihreällä (8975).

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 ohjaukseen esimerkiksi suunnitteluoppaan keinoin. Päivitettyihin ohjaukseen 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 KAUPUNKIRAKENTEESSA

Suunnittelualueet sijaitsevat Tampereen kaupungin keskustassa. Kokonaisuus tulee olemaan kauttaaltaan rakennettua ympäristöä. Muutos tulee olemaan korttelirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä.

Suunnittelualueet sijaitsevat keskellä keskustan strategisessa osayleiskaavassa määritellyä korkeaan rakentamiseen soveltuvaa vyöhykettä.



Kuva 2 Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa.

Viherympäristö

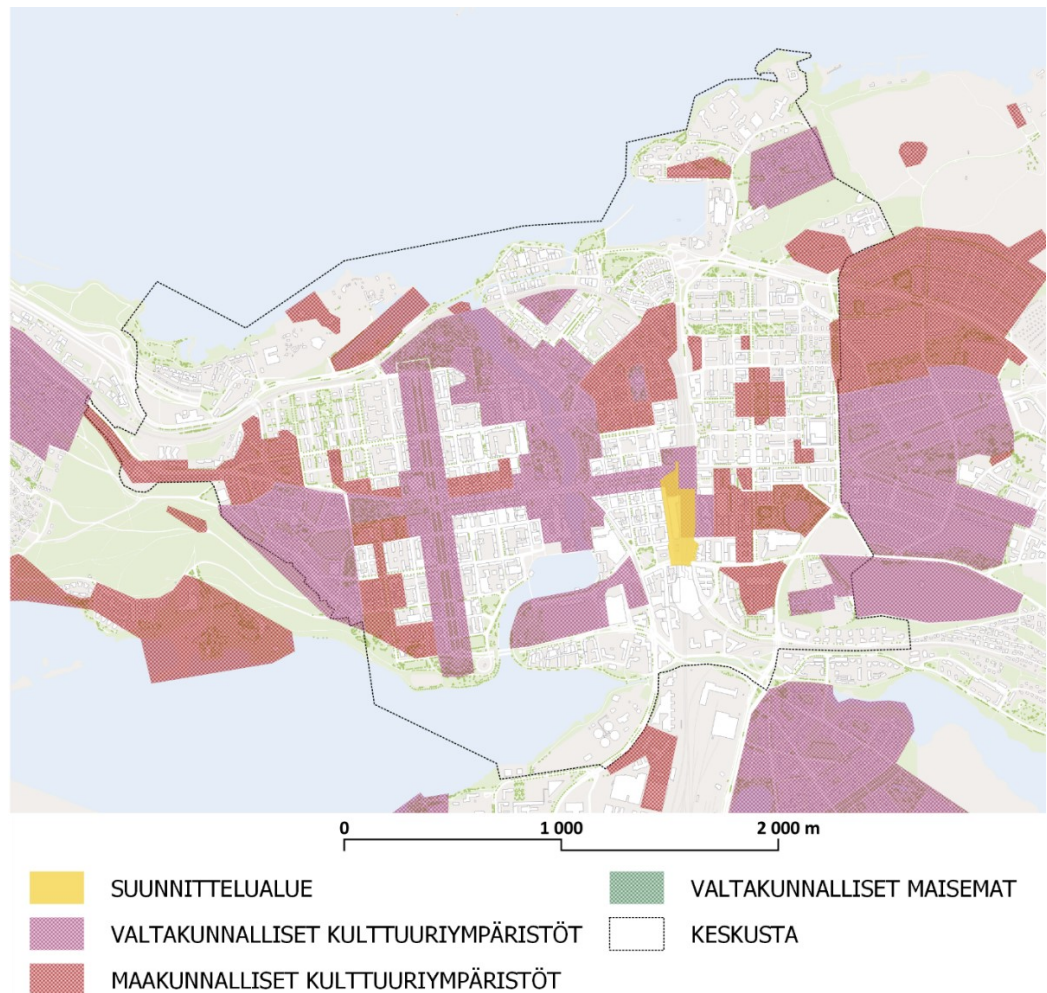
Lähtötilanteessa suunnittelualueella ei ole viheralueita. Lähimmät puistot ovat Posteljoonipuisto ja Sorsapuisto. Asemakaavamuutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia luontoon ja viherrakenteeseen, sillä alue on jo rakennettua kaupunkiympäristöä.

Asemakaavojen yhteydessä laaditut pihasuunnitelmat täyttävät viherkerroinlaskennalle asetetut tavoitetasot.

Kulttuuriympäristöt

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä kuten Hämeenkatu, Hämeensilta ja keskustori, Tampereen rautatieasema ja veturitallit sekä Tullin alue ja Sorsapuisto. Kulttuuriympäristöjen arvoja ja ominaispiirteitä on kuvailtu tarkemmin asemakaavojen selostuksissa.

Asemakaavojen mahdollistamalla korkealla uudisrakentamisella on voimakas vaikutus edellä mainittuihin kulttuuriympäristöihin. Vaikutuksia on havainnollistettu näkymäkuvin hankearvioinnin luvuissa 3.1. ja 3.2. Asemakaavojen kattavat vaikutustenarvioinnit ovat asemakaavojen liitteenä.



Kuva 3 Suunnittelualueen sijainti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja maisema-alueisiin.

3 KAUPUNKIKUVA JA MAISEMA

Uudisrakennuksen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan on havainnollistettu 3D-kaupunkimallin ja valokuvaupotusten avulla.

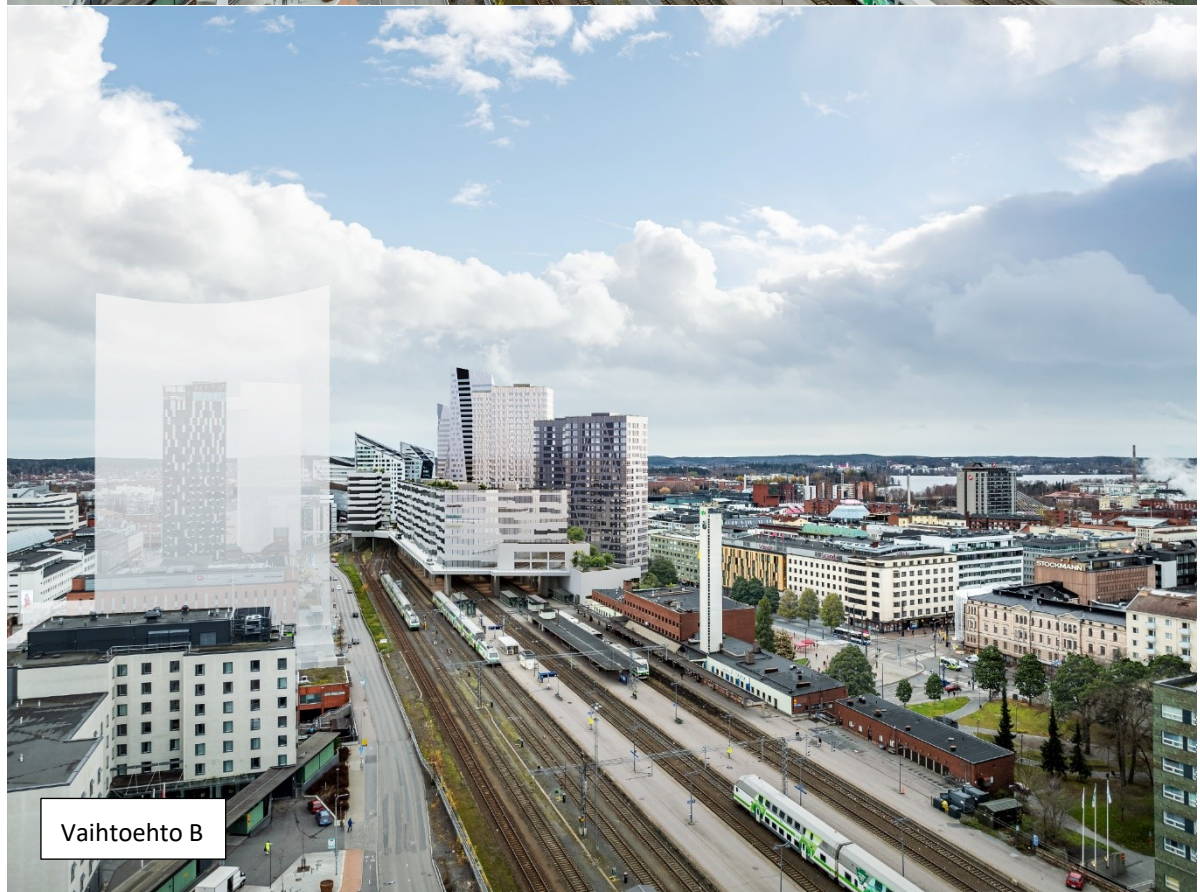
Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä on määritelty korkean rakentamisen kannalta tärkeimmät näkymäsuunnat pääkatujen, kaukonäkymien ja Tammerkosken varrella sijaitsevien kaupunkitilojen ja maisemien suhteen. Hankearvioinnissa on esitetty näiden lisäksi muitakin näkymäsuuntia viranomaislausuntojen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

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

3.1 Lähinäkymät



Kuva 4 Ilmakuva luoteesta kohti Tampereen rautatieasemaa ja Asema-aukiota.



Kuva 5 Ilmakuva pohjoisesta



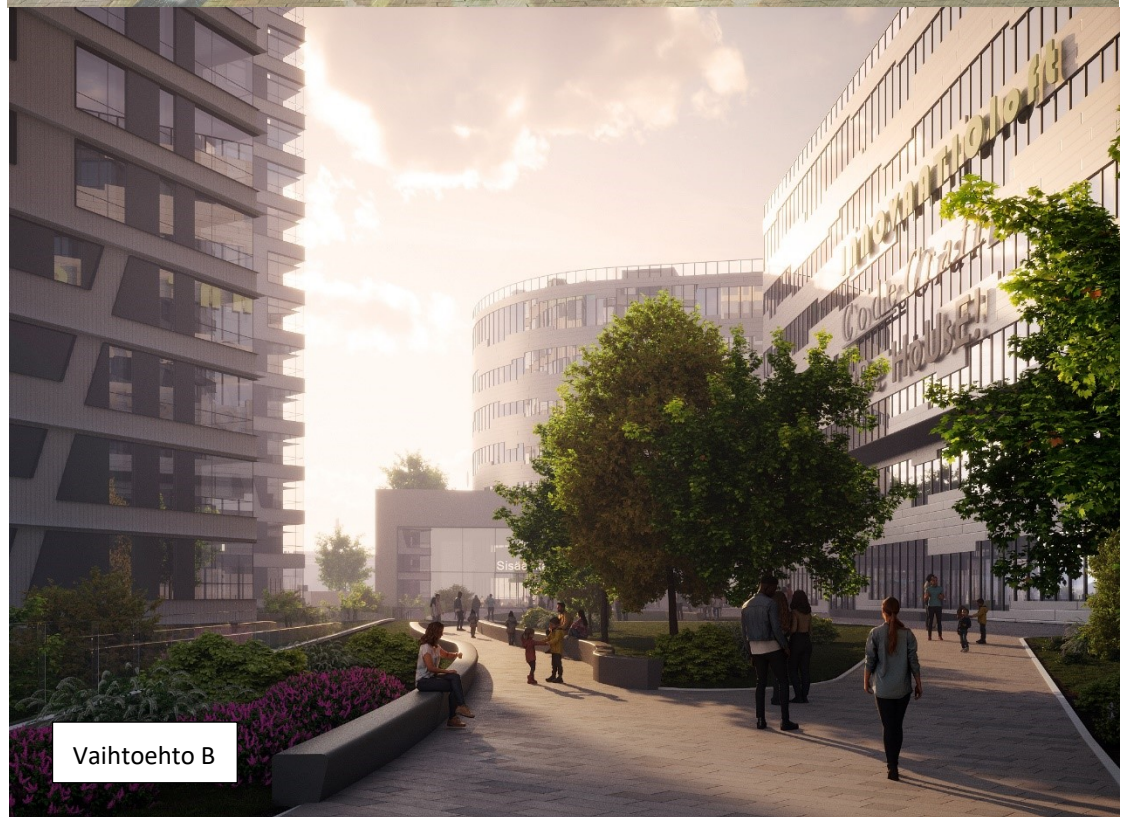
Kuva 6 Katunäkymä Hämeenkadun ja Rautatienkadun risteyksestä



Kuva 7 Katunäkymä Rautatienkadulta



Kuva 8 Katunäkymä Rautatienkadun ja Otavalankadun risteyksestä

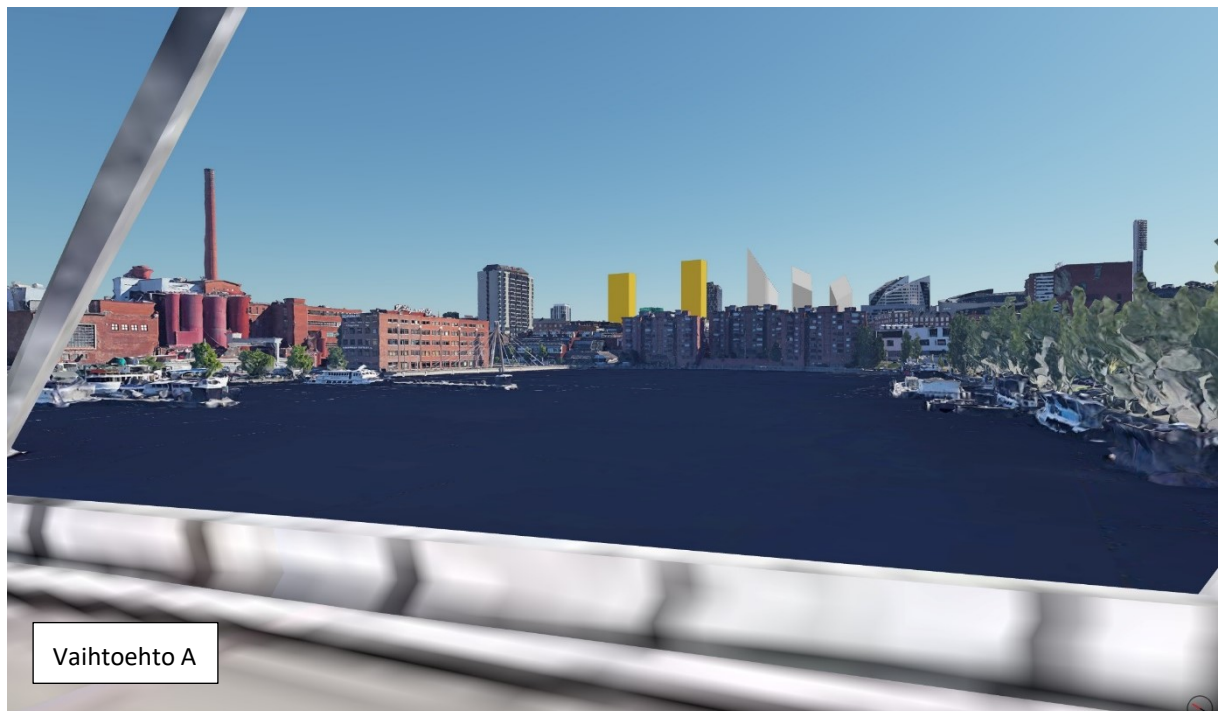


Kuva 9 Näkymä kannelta kohti pohjoista

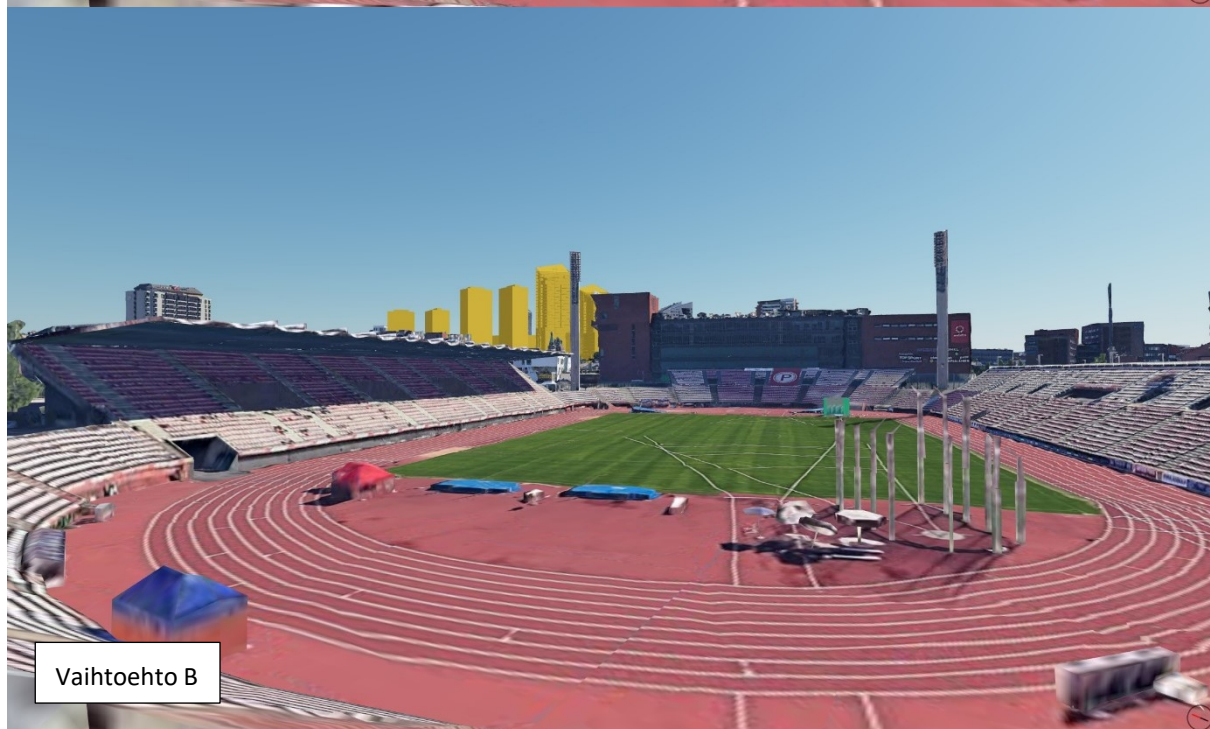
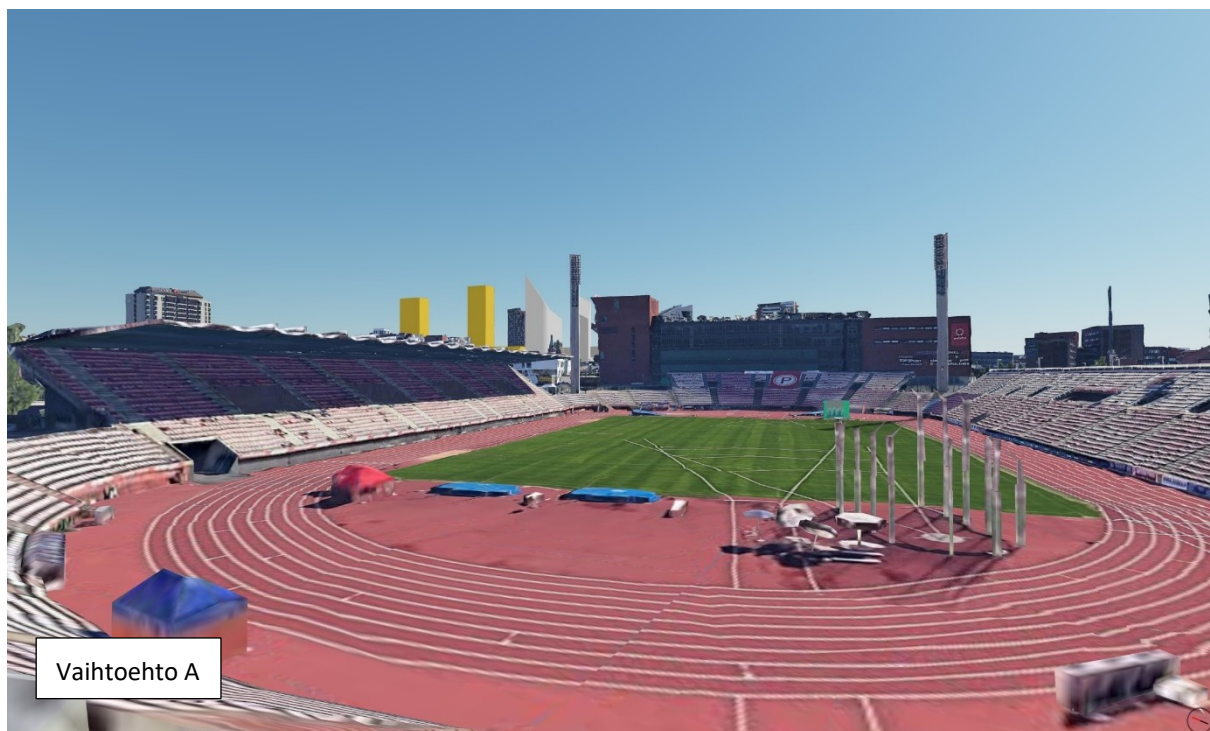
3.2 Kaukonäkymät

Kaukonäkymissä on esitetty kaupunkimallissa kaksi vaihtoehtoa asemakaavojen viitesuunnitelmien mukaisesti. Uudet rakennukset on kuvattu keltaisella.





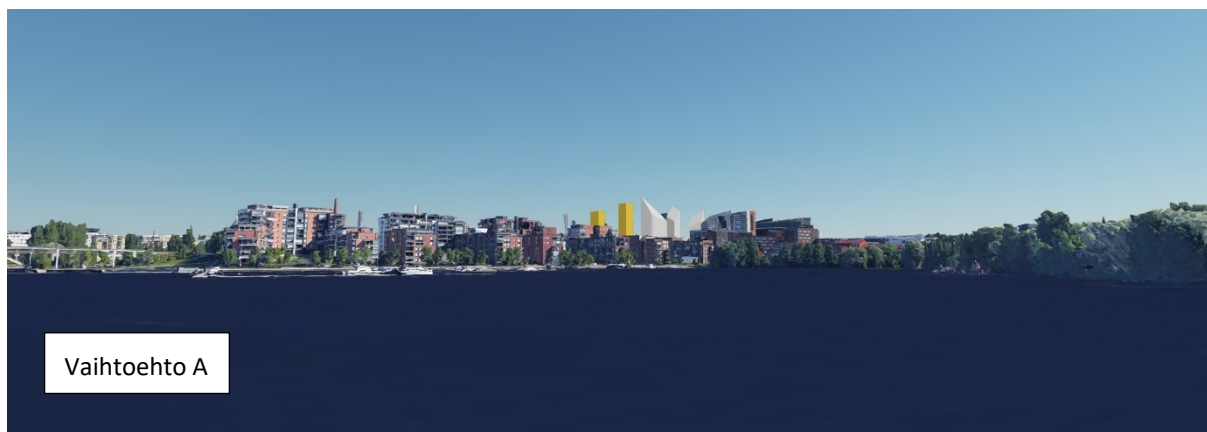
Kaukonäkymä 2 Laukonsillalta



Kaukonäkymä 3 Ratinan stadionilta



Kaukonäkymä 4 Ratinan kauppakeskukselta



Kaukonäkymä 5 Viinikanlahden tulevalta sillalta



Kaukonäkymä 6 Näsijärveltä



Kaukonäkymä 7 Paasikivensillalta



Kaukonäkymä 8 Palatsinsillalta



Kaukonäkymä 9 Satakunnansillalta



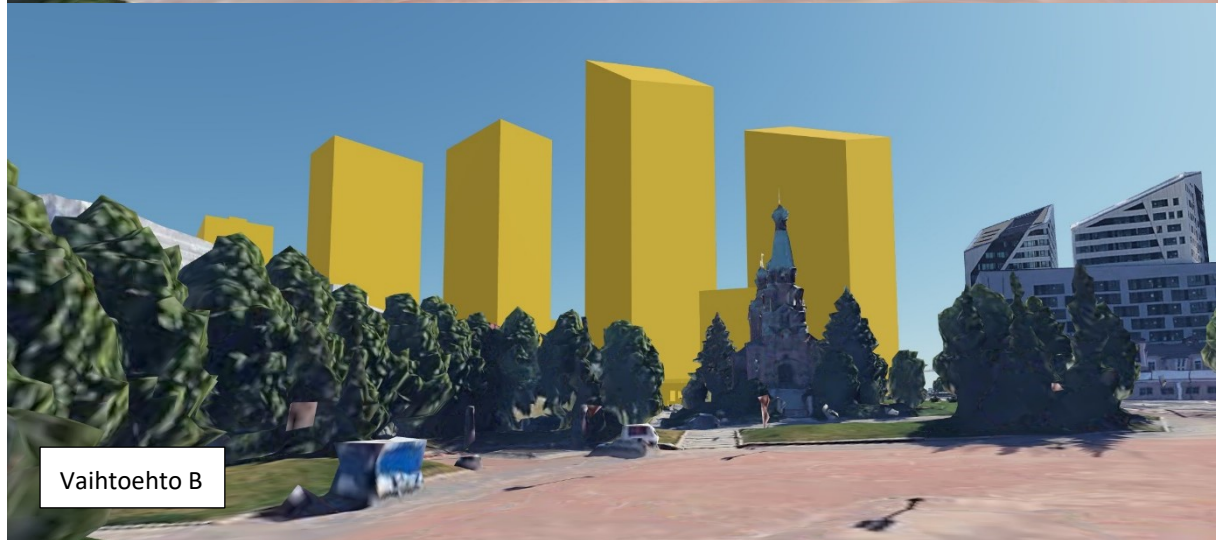
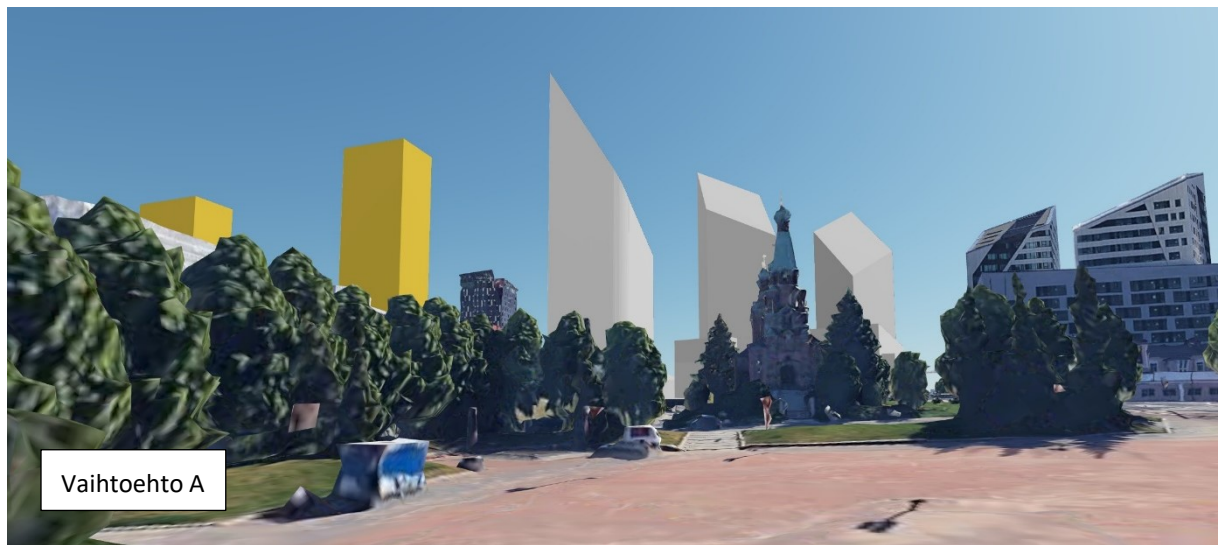
Kaukonäkymä 10 Hämeensillalta



Kaukonäkymä 11 Kauppakadulta



Kaukonäkymä 12 Kirjastonpuistosta



Kaukonäkymä 13 Sorinaukiolta



Kaukonäkymä 14 Viinikan risteyksestä 1



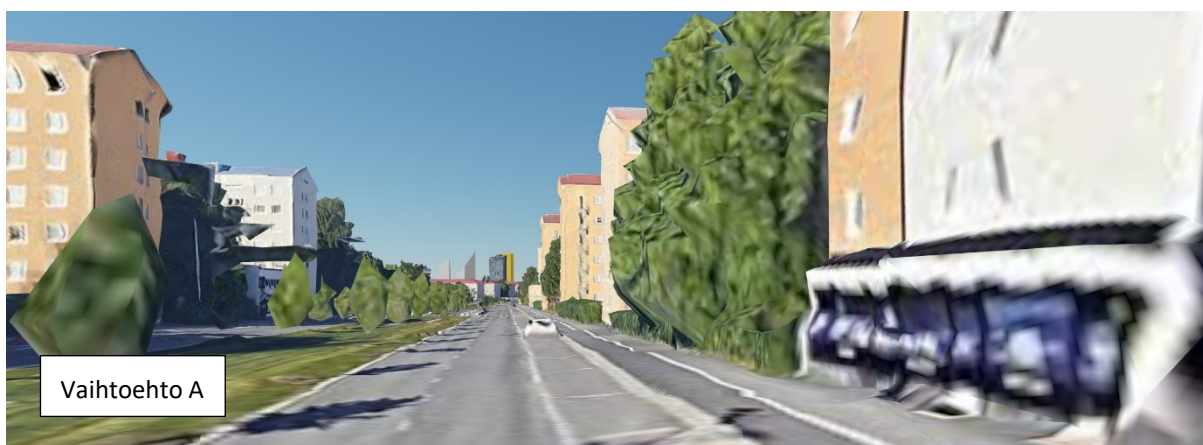
Kaukonäkymä 15 Viinikan risteyksestä 2



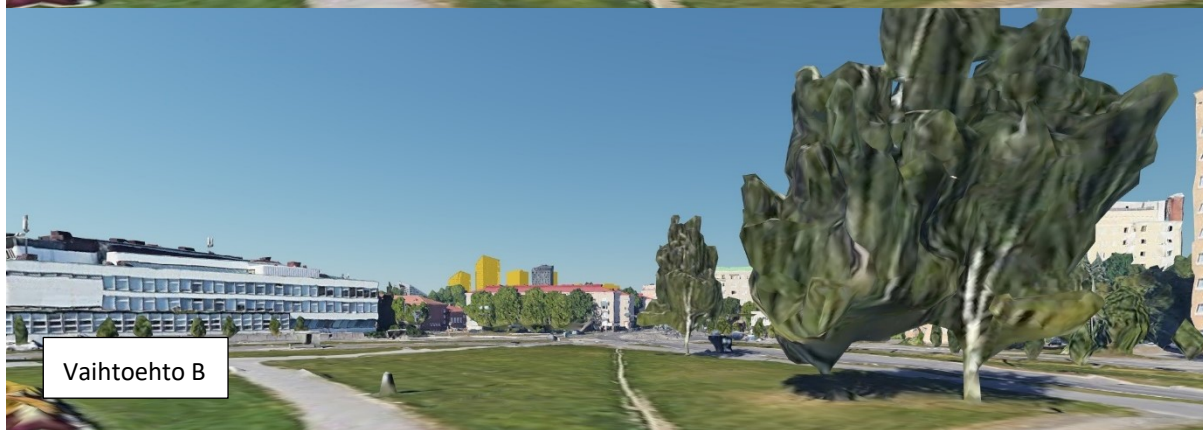
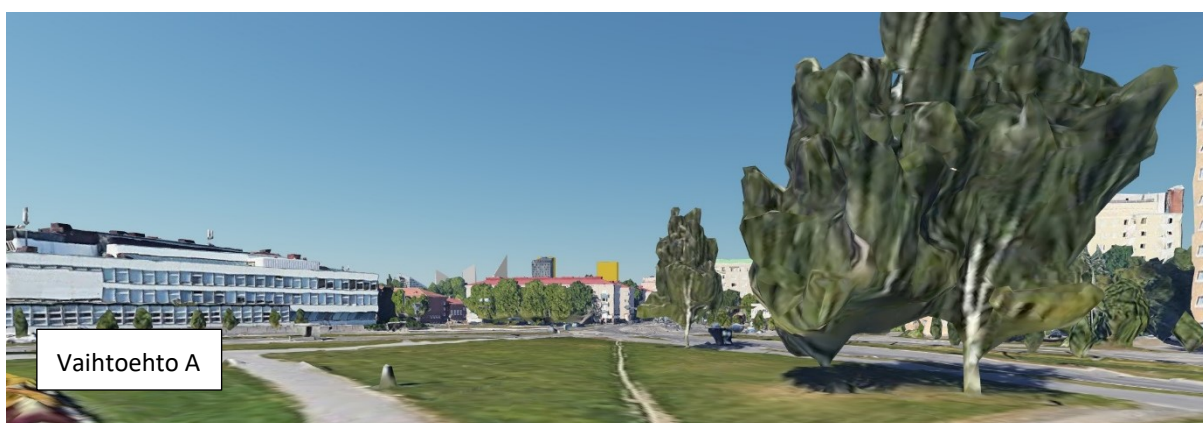
Kaukonäkymä 16 Valtatie 3 suunnasta



Kaukonäkymä 17 lidesjärveltä



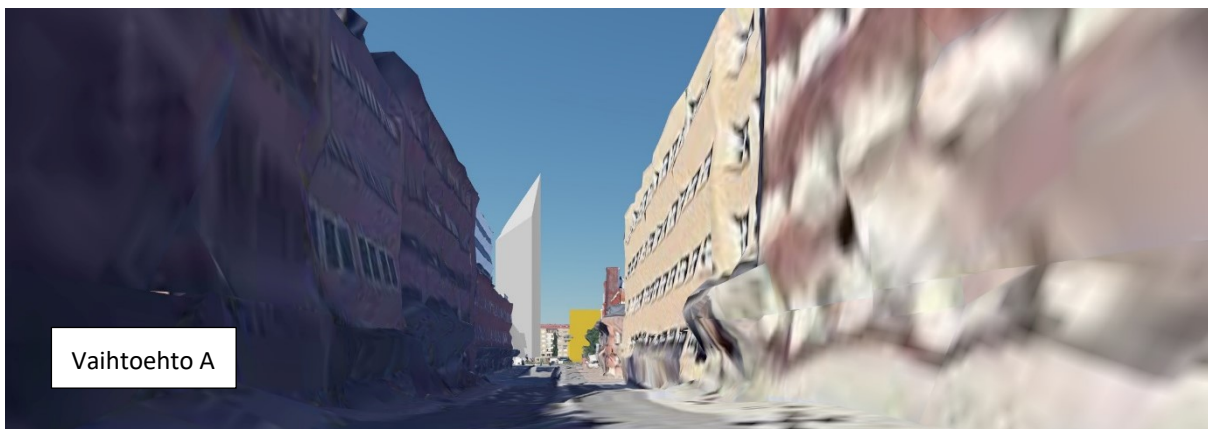
Kaukonäkymä 18 Teiskontieltä



Kaukonäkymä 19 Kalevan kirkolta



Kaukonäkymä 20 Sorsapuistosta



Kaukonäkymä 21 Åkerlundinkadulta



Vaihtoehto A



Vaihtoehto B

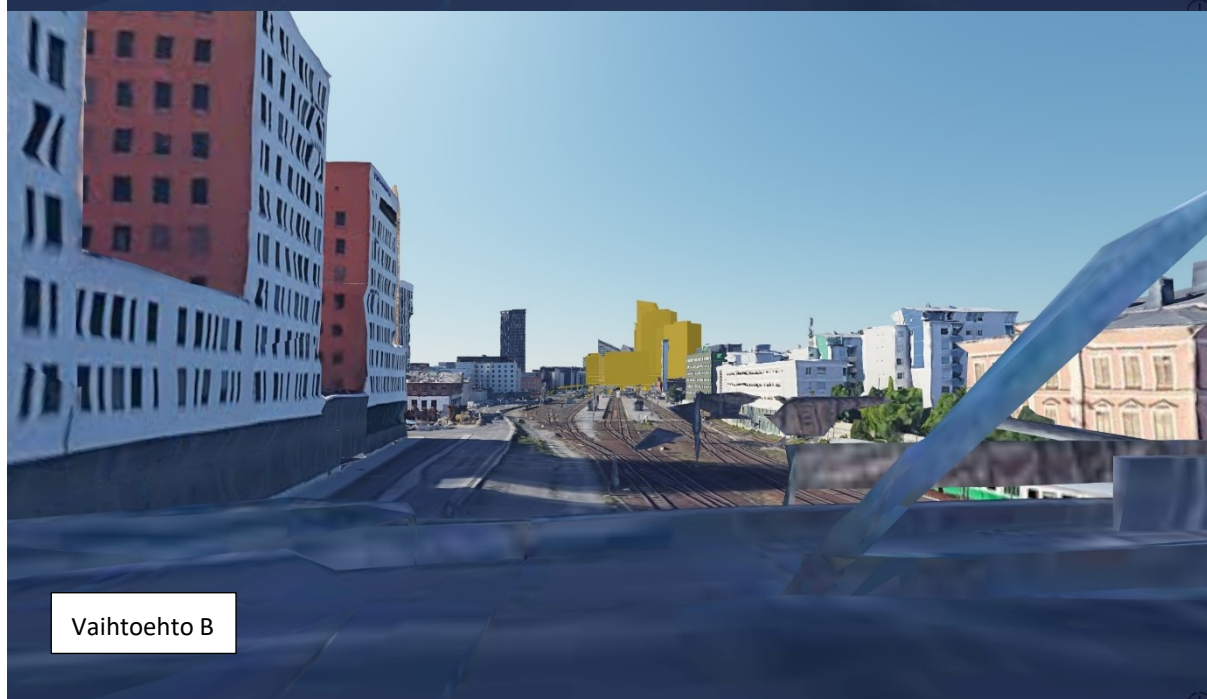
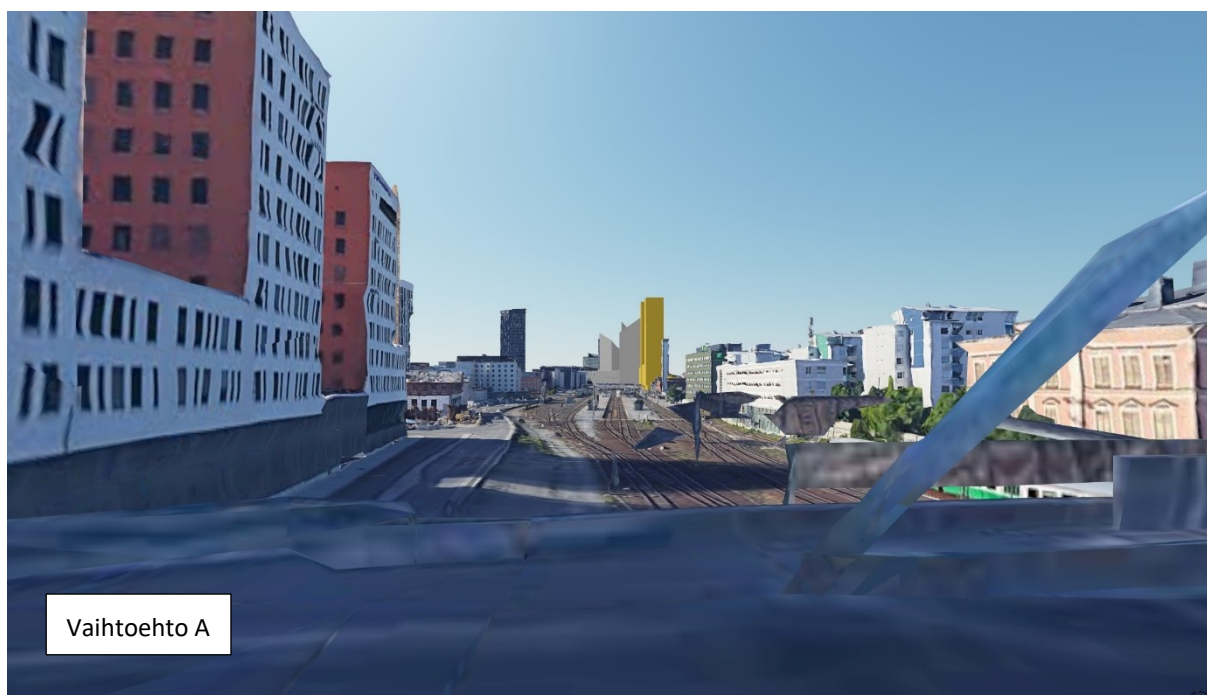
Kaukonäkymä 22 Tullikamarinaukiolta



Kaukonäkymä 23 Tuomiokirkolta



Kaukonäkymä 24 Lapintien sillalta





Vaihtoehto A



Vaihtoehto B

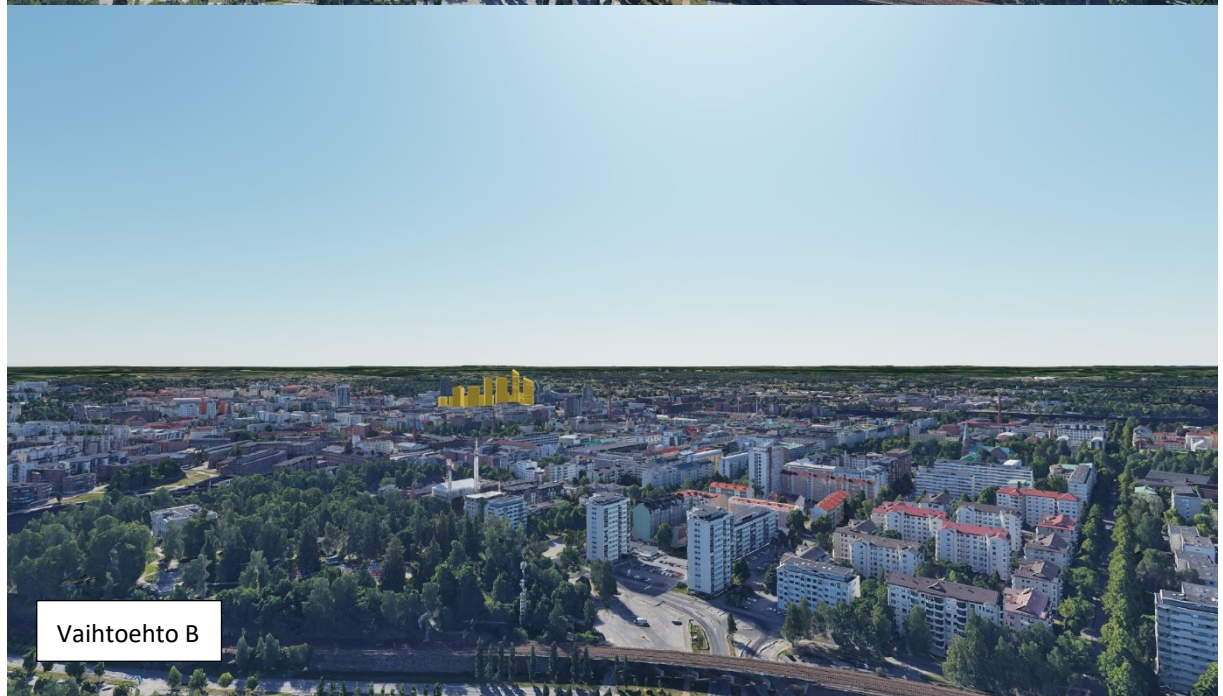
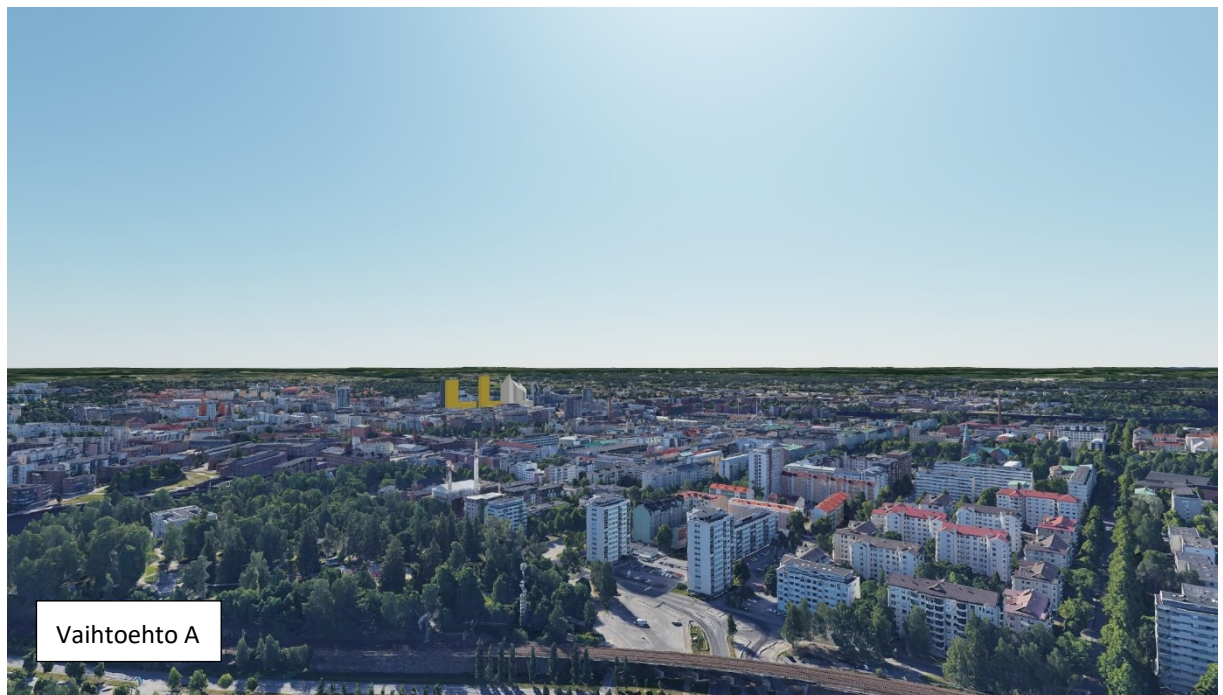
Kaukonäkymä 26 Hallituskadulta



Kaukonäkymä 27 Satamakadulta







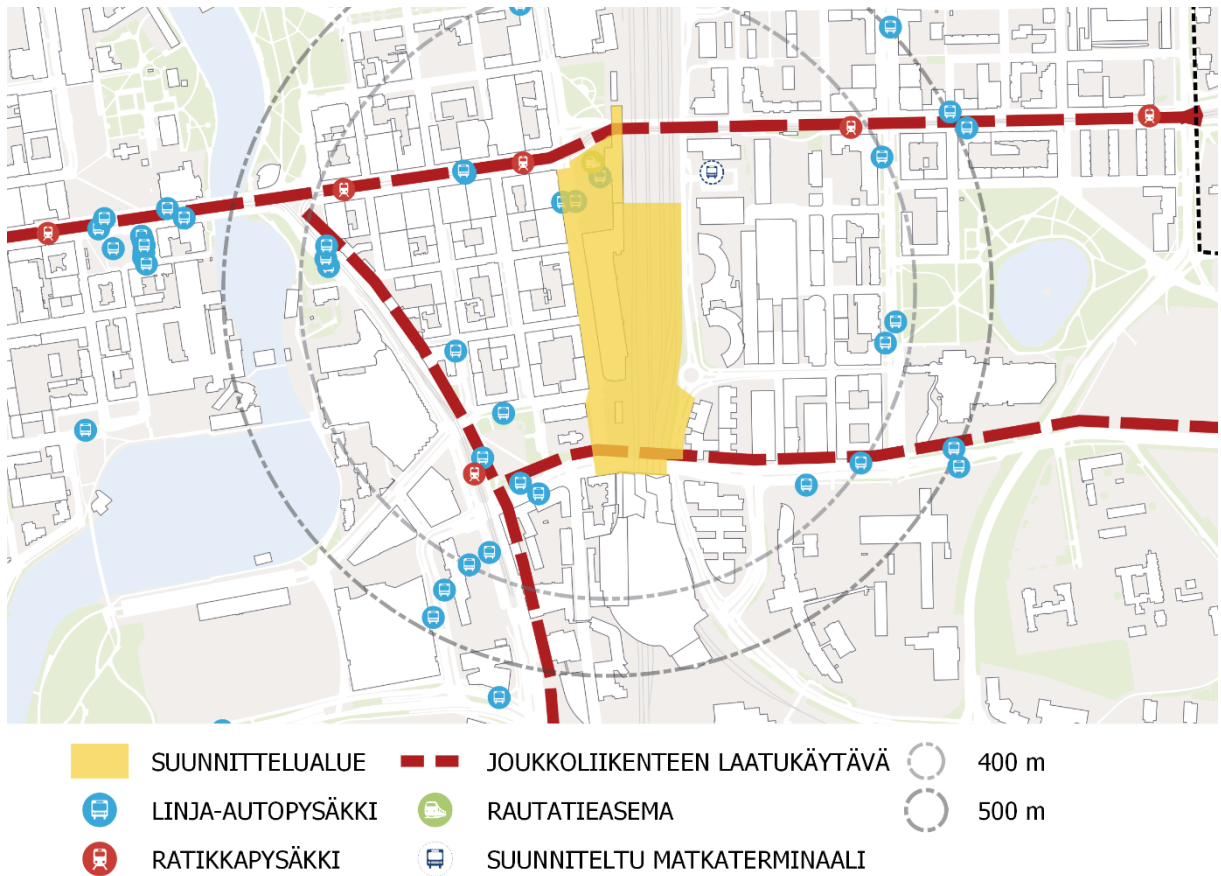


Kaukonäkymä 31 Pyynikin näkötorista

4 LIIKENNE

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

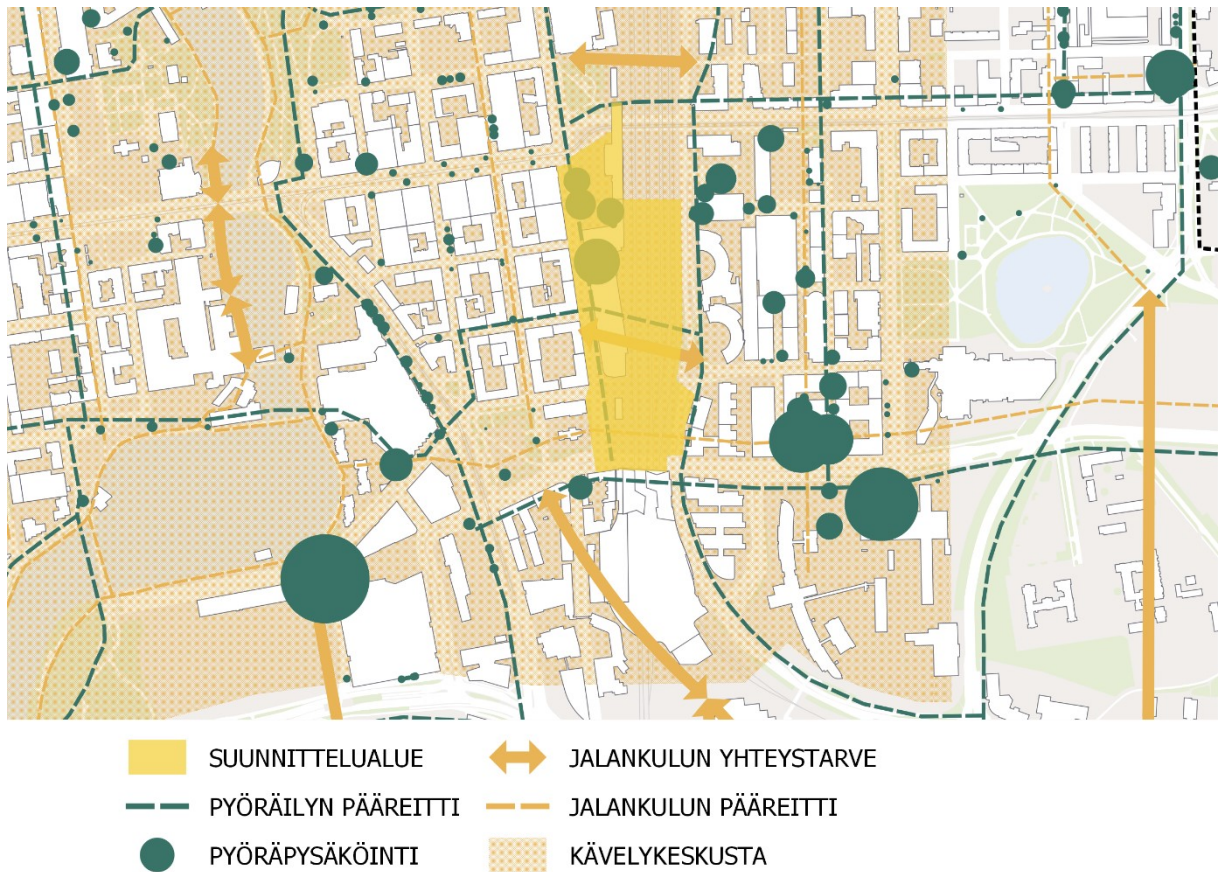
Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee bussi- ja ratikkapysäkkejä, päärautatieasema ja tulevaisuudessa mahdollisesti myös bussiterminaali. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa Hämeenkatu, Itsenäisyydenkatu, Hatanpään valtatie sekä Kalevantie on määritelty joukkoliikenteen laatukäytäväksi.



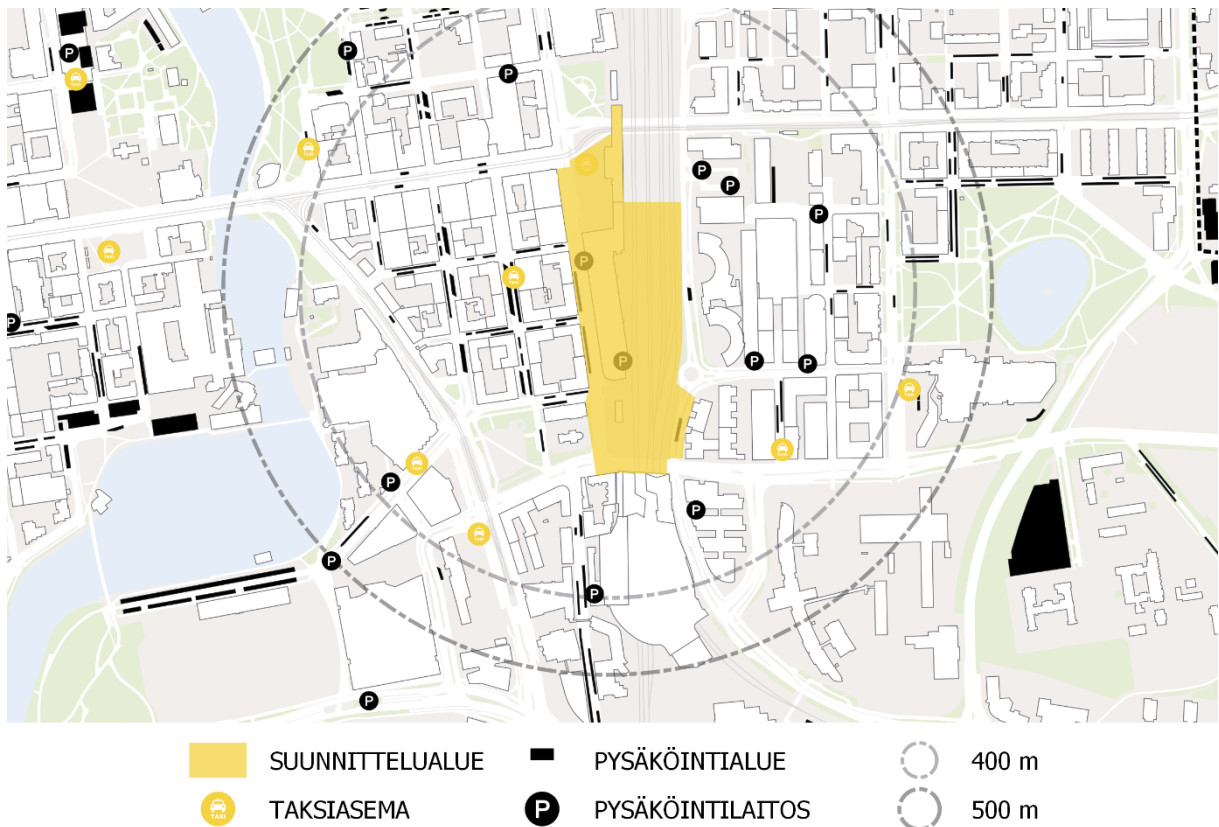
Kuva 10 Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaikilla joukkoliikenteen kulkumuodoilla.

Keskustan strategisessa osayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävän hitaan liikkumisen alueelle ja sen läheisyydessä on useita jalankulun ja pyöräilyn pääreittejä. Alueella sijaitsee useita julkisia pyöräpysäköintipaikkoja.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee taksiasema, katupysäköintipaikkoja sekä useita pysäköintilaitoksia kuten P-Hämppi, P-Noutoparkki, P-Tullintori sekä P-Asema.



Kuva 11 Suunnittelualue on osa kävelykeskustaa. Pyöräpysäköintimerkin koko viittaa pyöräpaikkojen määrään.

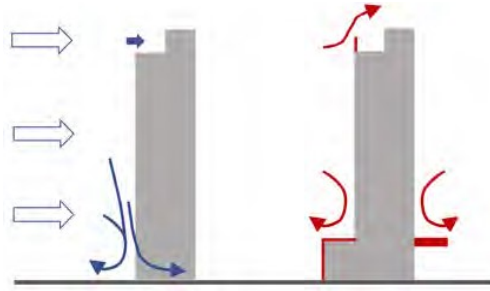


Kuva 12 Pysäköintialueiden- ja laitosten sijoittuminen. Suunnittelualueen läheisyydessä on runsaasti pysäköintipaikkoja.

5 PIENILMASTO

5.1 Tuulisuus ja suojautuminen

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen suunnitteluohjeen mukaisesti kaavamuutoksen yhteydessä laadittiin tuulisuusselvitys. Selvitys on kokonaisuudessaan osana kaavan aineistoa.



Kuva 13 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).

Laajemmin alueen tuulisuusolosuhteita on tutkittu Tampereen Asemakeskus -hankkeen yhteydessä vuoden 2019 yleissuunnitelman pohjalta. Lisäksi on laadittu erillinen tuulisuusselvitys (Sitowise, 2025) Asemakeskuksen luonnosvaihtoehdosta B ja Pohjoiskannan luonnosvaiheen ratkaisusta.

Tuulisuusselvityksien tuloksia käytettiin apuna tuuliolosuhteiden hallintaan. On tunnistettu, että asemakaavamuutosten ehdotusvaiheessa tulee suunnitelmaratkaisua vielä kehittää tuuliolosuhteiden hallitsemiseksi.

Alueelle tavoitellaan oleskeluun houkuttelevaa kaupunkitilaa sekä asumiseen liittyviä ulko-oleskelualueita. Tiiviissä keskustarakenteessa, jonne sijoitetaan korkeaa rakentamista, tuuliolosuhteiden hallitsemisella on suuri merkitys.

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.

Kaavasuunnittelun yhteydessä on tutkittu varjostusanalyysien avulla korkeiden rakennuksien varjostusvaikutusta. Molemmissa vaihtoehdoissa suunnitelluilla rakennuksilla on voimakasta varjostusvaikutusta ympäristöönsä (kuva 14). Ulko-oleskelualueet ja niiden toiminnot on sijoitettu siten, että hyödynnetään valoisimmat paikat. Puistoalueet ovat merkittävän osan päivästä myös varjossa, tämä on huomioitu julkisten ulko-oleskelualueiden suunnittelussa mm. kasvillisuuden osalta.



Kuva 14 Varjoisuustarkastelu vaihtoehdosta A eri vuodenaikoina



Kuva 15 Varjoisuustarkastelu vaihtoehdosta B eri vuodenaikoina

6 RAKENNUKSEN IMAGO JA IDENTITEETTI

Korkeiden rakennusten arkkitehtuurilla on merkittävä maisemallinen vaikutus. Suunnitellut rakennukset muuttavat voimakkaasti Tampereen silhuettia.

Kaupunkikuvallinen merkitys ja arkkitehtuurin laatu on huomioitu asemakaavamuutoksessa kaavamerkinnoin. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan korkeiden rakennusten määrässä ja sijoittumisessa. Ensisijaisesti kaavavaiheessa ratkotaan massojen suhdetta ympäröivään kaupunkitilaan, mutta myös yksittäisten rakennusten muotoiluun ja ulkoarkkitehtuuriin otetaan kantaa. Molemmissa vaihtoehdoissa on kiinnitetty huomiota maantasokerrokseen ja ohjattu kaduntason kerrosten laadukasta ratkaisemista kaavamerkinnoin.

Asemakaavamuutosten ehdotusvaiheessa tarkennetaan rakennusten kaupunkikuvallista ohjausta. Tavoitteena on, että asemakaavalla luodaan edellytykset ratkaista korkeat rakennukset kaava-alueella laadukkaasti, ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuen. Maantasokerroksen ratkaisut kytkevät uudet rakennukset osaksi kaupunkikuvaa ja niillä on suuri merkitys erityisesti kerroksellisen ja kulttuuriarvot tunnistavan ympäristön toteutuksessa. Korkeita rakennuksia tarkastellaan suhteessa toisiinsa, mutta myös niiden muodostaman silhuetin kautta. Tampereella tavoitellaan silhuettia, jossa korkeat rakennukset muodostavat selkeät nousevat ja laskevat linjat. Myös yksittäisten rakennusten tunnistavalla arkkitehtuurilla on merkitystä kaupunkitilan hahmotettavuuden, kaupunkikuvan elävyyden sekä alueen ja yksittäisten rakennusten identiteetin muodostumisen kannalta. Asemakaavaratkaisuilla ohjataan korkeiden rakennusten arkkitehtuuria siten, ettei niitä toteuteta toisiinsa verraten liian samankaltaisina.