

## **XVII (TULLI) -316-2 SEKÄ PUISTO- JA KATUALUETTA, YLIOPISTONKATU 55, HOTELLIN RAKENTAMINEN TAMPERE-TALON YHTEYTEEN, KAAVA NRO 8529.**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.10.2014 päivättyä sekä 8.12.2014 ja 19.1.2015 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8529. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

[www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8529](http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8529)

### **TIIVISTELMÄ**

#### **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustan itäpuolella Yliopistonkadun ja Kalevantien kulmassa, osoitteessa Yliopistonkatu 55. Kaavamuuotos koskee korttelin nro 316 tonttia nro 2, Sorsapuiston puistoaluetta sekä Kalevantien katualuetta. Suunnittelualueella sijaitsevan Tampere-talon naapureita ovat Tampereen yliopisto Kalevantien eteläpuolella sekä Tullin alueen yrityskeskittymä Yliopistonkadun länsipuolella. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Sorsapuistoon ja idässä Kalevantien alittavaan Viinikankatuun.

Tontilla nro 316-2 sijaitsevan Tampere-talon rakentaminen aloitettiin 1988 ja ovensa se avasi keväällä 1990. Vuonna 1983 järjestetyn talon suunnittelukilpailun voittivat arkkitehdit Sakari Aartelo ja Esa Piironen suunnitelmallaan ”Tehtaan pilli”. Veistoksellisen, Sorsapuistoon avautuvan talon julkisivut ovat keraamista tiiltä, lasia ja Kurun graniittia. Rakennuksen kerrosala on 28 256 k-m<sup>2</sup>. Tampere-talo on liikevaihdoltaan, pinta-alaltaan ja sisällöntuotannoltaan Pohjoismaiden suurin yhdistetty kongressi- ja konserttikeskus.

#### **Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hotellin rakentaminen Tampere-talon yhteyteen, huomioida Tampere-talon lähitulevaisuuden laajennustarpeet sekä säilyttää Tampere-talon rakennustaiteelliset arvot. Kaavamuuotos laaditaan keväällä 2014 ratkaistun tontinluovutuskilpailun voittajatyön ja tavoitteiden pohjalta. Kaavamuuotuksessa hotellille määritetään oma tontti ja tarvittavat uudet liikenne yhteydet.

Kaavatyön aikana tavoitteet tarkentuivat siten, että huoltoajon järjestämiseksi tavoitellaan maisemallisesti ja kevyen liikenteen yhteyksien kannalta parempaa ajoliittymävaihtoehtoa. Asemakaavan pysäköintiratkaisun tavoitteena on mahdollistaa useita vaihtoehtoja ja niiden yhdistelmiä. Kalevantien ja Tampere-talon tontin mitoituksessa on tavoitteena varautua Kalevantien pohjoisen jalankulku- ja pyörätien leventämiseen sekä katupenkereen hyödyntämiseen tonttijärjestelyissä. Tove Janssonin juhluvuoden ja Muumilaakso-näyttelyn Tampere-taloon siirtämisen johdosta tavoitteena on Tove Janssoniin liittyvän nimen antaminen Tampere-talon yhteyteen.

## Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Tampereen kaupungin kiinteistötoimi 25.11.2013.

Tampereen Tilakeskus Liikelaitos, kiinteistötoimi, maankäytön suunnittelu, keskustahanke sekä Tampere-talo Osakeyhtiö järjestivät 5.6.2013–6.2.2014 Tampere-talon hotellin tontinluovutus- ja yhteistyömallikilpailun. Kilpailulla haluttiin löytää korkeatasoinen ratkaisu hotellin sijoittamiseksi Tampere-talon yhteyteen. Tavoitteena oli kaupunkikuvallisesti hallittu, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja Tampere-talon kanssa toimiva kokonaisuus, jossa hotellin ja Tampere-talon eri toiminnot ja konseptit tukevat toisiaan. Kilpailun voittajaksi valittiin SRV Rakennus Oy:n, Marriot International Inc:n ja Arkkitehtitoimisto ALA Oy:n muodostaman työryhmän ehdotus. Asemakaavan muutos laaditaan kilpailun voittajaehdotuksen pohjalta.

Kaavahanke tuli vireille 16.1.2014, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.1.–6.2.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme kommenttia ja yksi mielipide.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä Tampere-talo kuuluu modernin rakennuskulttuurin arvokkaisiin kohteisiin ja liittyy lähistön arvoalueisiin. Tampere-talosta tulee laatia rakennetun ympäristön selvitys ja kaavaratkaisua tulee arvioida suhteessa lähiympäristön arvoalueisiin. Ympäristönsuojelu toteaa, että suunnittelussa on huomioitava kevyen liikenteen yhteyksien säilyminen ja liikennemelun torjunta. Tampereen Veden mukaan hotelli ja laajennukset eivät asetu nykyisten verkostojen kohdalle. Hotellin ja yliopiston välisen yhteyden suunnittelussa tulee huomioida Kalevantien vesihuoltolinja ja hulevesiriskin vähentämiseen tulee kiinnittää huomiota kiinteistöillä. Tampereen Pienteollisuustalo Oy ottaa mielipiteessään kantaa liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin sekä hotellin sijaintiin.

Palautteen perusteella Tampere-talosta laadittiin rakennetun ympäristön selvitys (Arkkitehdit MY 2014), joka on kaavan liitteenä. Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvitystä on käytetty kaavan lähdeaineistona ja kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu selostuksessa. Asemakaavassa on annettu määräyksiä meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta. Huoltoajoyhteys Viinikankadulta mahdollistaa huoltoajon erottamisen muusta liikenteestä, mikä selkiyttää korttelin Yliopistonkadun puoleisia järjestelyjä. Huoltoajoyhteys voidaan järjestää siten, että kevyen liikenteen yhteydet säilyvät sujuvina. Kaava mahdollistaa pysäköinnin järjestämisen mm. korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tontinluovutuskilpailussa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja hotellirakennuksen sijainnille, ja parhaana pidettiin sijaintia katujen kulmauksessa samassa linjassa yliopiston päärakennuksen kanssa. Rakennus muodostaa uuden maamerkin ja ryhdistää katutilaa, mutta jättää edelleen tilaa Tampere-talon edustalle Yliopistonkadun varteen.

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 16.10.–6.11.2014 ja siitä pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 27.10.2014. Luonnoksesta saatiin 5 mielipidettä sekä 8 lausuntoa, joista kolmessa oli huomauttamista kaavaan. Pirkanmaan pelastuslaitoksella, Kiinteistötoimella, Tilakeskuksella, Yleisten alueiden suunnittelulla ja Ympäristönsuojelulla ei ollut huomauttamista kaavaan.

Yleisten alueiden suunnittelun Vihersuunnittelu ei puolla kaavaluonnoksessa esitettyä, Sorsapuiston kannalta hyvin haitallista Viinikankadun huoltoajoyhteyttä. Liikenne- ja viikenteiden ratkaisua tulee tutkia tarkemmin, vaikutukset Sorsapuistoon on esitettävä ja alueen pitkäjänteisen kehittäminen on huomioitava. Hotellin viherrakenteet ja Yliopistonkadun näkymä ovat kaupunkikuvallisesti onnistuneita, ja maisemallisia parannuksia on mahdollista tuoda myös Tampere-talon eteläpuolelle. Hotellin ja yliopiston välisen yhdyskäytävän rakentamisessa on säilytettävä yliopiston edustan vaahtera. Tampere-talon ja Sorsapuiston kytkeytymistä tulisi hyödyntää entistä paremmin. Tampere-talon ja puiston tonttirajaa on syytä täsmentää siten, että piha rajautuu kokonaan tontin puolelle.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että hanke on edennyt maakuntamuseon aiemman lausunnon mukaisesti. Kaavan tavoitteisiin tulee kirjata Tampere-talon arvojen säilyttäminen, suojelumääräyksen tulee kirjata tärkeimpien julkisivujen ja sisätilojen ominaispiirteiden säilyttäminen ja Sorsapuiston puoleisen rakennusalan tulisi noudattaa tarkemmin rakennuksen ulkoseiniä. Hotellin rakentaminen katujen kulmaan ei ole Tampere-talon arvojen osalta paras paikka, mutta ei muodosta Tampere-talon ja lähiympäristön keskeisimmille arvoille sellaista uhkaa, että hotellin rakentaminen olisi mahdotonta.

Tampereen Sähköverkko Oy toteaa, että tonteille tulee varata mahdollisuus jakelumuuntamolle. Mikäli tontin lähellä olevia 20 kV:n kaapeleita siirretään, tulee siirron kustannukset korvata verkkoyhtiölle.

Kaikissa mielipiteissä todetaan, että hotellirakennus on liian muurimainen ja matala, joten sitä tulisi korottaa ja kaventaa.

Asemakaavaehdotuksen pohjaksi laaditussa liikennejärjestelyjen tarkastelussa (Sito Oy 9.12.2014) selvitettiin huoltoliikenne- ja viikenteiden vaihtoehtoja, määriteltiin tarkemmin huoltoliikenteen sijainti sekä arvioitiin sen maisemallisia ja liikenteellisiä vaikutuksia. Tarkastelussa annetaan myös kaupunkikuvallisia suosituksia liittymän rakentamiseen. Liikennesuunnitelman perusteella huoltoliikenteen sijainti tarkennettiin kaavakarttaan ja kaavan vaikutusten arviointia täydennettiin. Uuden Viinikankadun liittymävaihtoehdon maisemalliset vaikutukset eivät ulotu Sorsapuiston keskeiselle osalle, joten ratkaisu on Sorsapuiston kannalta huomattavasti asemakaavaluonnoksessa esitettyä parempi. Pysäköintiin ja ajoyhteyksiin liittyviä määräyksiä selkiytettiin kaavan yleismääräyksessä.

Kalevantien katualueen mitoituksessa varaudutaan pohjoisen jalan- kulku- ja pyörätien leventämiseen. Tampere-talon tonttia ja rakennus- alaa laajennettiin Kalevantiehen asti, mikä mahdollistaa kadun varren penkereen hyödyntämisen Tampere-talon laajennuksessa ja huoltopihan järjestelyissä. Tampere-talon ja Sorsapuiston välistä tonttirajaa täsmennettiin siten, että Tampere-talon luoteispiha ja siihen liittyvä polku sijaitsevat tontilla, mutta Sorsalampea kiertävä polku sijoittuu puistoon. Luoteispihan polku nimettiin Muumipoluksi. Kortteliin lisättiin jakelumuuntamon mahdollistava kaavamerkintä.

Asemakaavan tavoitteisiin täydennettiin Tampere-talon arvojen säilyttäminen, Tampere-talon Sorsapuiston puoleista rakennus- alaa siirrettiin lähemmäs rakennuksen ulkoseiniä sekä suojelumääräystä täsmennettiin siten, että rakennuksen korjaus- ja muutostöissä edellytetään tärkeimpien julkisivujen ja sisätilojen ominaispiirteiden säilyttämistä, ei pelkästään huomioimista.

Sorsapuiston ja Kalevan puistoakselin arvokkaihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin kuuluva Tampere-talon ympäristö ei sijoitu suoraan korkean rakentamisen painopistealueelle, joten hotellirakennus ei liity radan varren mittavampaan tornirakentamiseen. Tontinluovutuskilpailun voittajatyössä hotellin arkkitehtuurin tavoitteena oli muodostaa Tampere-talon kanssa luonteva ja juhlallinen kokonaisuus sekä lujittaa Tampere-talon ja yliopiston päärakennuksen sidosta. Voittajatyössä hotellille esitettiin jylhä rakennusmassa, joka on samassa mittakaavassa Tampere-talon pääsalin volyymin kanssa ja muodostaa sille sommittelullisen kumppanin. Yliopistonkadun suuntainen, viistetyyn suunnikkaan muotoinen hotellirakennus rajaa Tampere-talon sisäänkäyntiaukion tiiviisti, mutta pohjois-eteläsuuntaan katsottaessa kapea massa jättää näkymiä Tampere-talon ja yliopiston välille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 8.12.2014 kaava- alueen laajentumisen myötä. Tarkistettu osallistumis- ja arviointi- suunnitelma asetettiin nähtäville asemakaavaehdotuksen kanssa.

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 16.12.2014 asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 18.12.2014–19.1.2015. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin Pirkanmaan maakuntamuseon viranomaislausunto. Pirkanmaan maakuntamuseo lausuu, että hanke on edennyt maakuntamuseon antaman ohjauksen mukaisesti ja kaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Asemakaavaan tehtiin tekninen tarkistus täsmentämällä yleismääräystä Kalevantien luiskausten ja pysäköintilaitoksen ajoluiskan osalta.

## **Asemakaava**

Asemakaavan muutos mahdollistaa 13-kerroksisen hotellin rakentamisen Tampere-talon yhteyteen sekä Tampere-talon laajentamisen. Hotellille muodostetaan uusi tontti Yliopistonkadun ja Kalevantien kulmaan, Tampere-talon tonttia laajennetaan etelään ja Kalevantien katualuetta levennetään pohjoiseen. Alueen käyttötarkoitus säilyy

Tampere-talon tontin osalta kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YY), mutta muuttuu hotellille muodostettavan tontin osalta liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialueeksi (KL-9). Tampere-talo merkitään rakennustaiteellisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Kortteliin saadaan rakentaa pysäköintilaitos ja osoittaa uusi ajoyhteys Viinikankadulta. Tampere-talon tontille sijoitettava polku nimetään kadunnimitoimikunnan esityksen mukaan Muumipoluksi. Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 43 300 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuus e=1,41. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 13 300 k-m<sup>2</sup>.

## **Asemakaavan toteuttaminen**

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttajayhtiölle on tehty suunnitteluvaraus hotellia varten tarvittavalle tontin osalle asemakaavaprosessin ajaksi. Lopullinen päätös tontin vuokraamisesta tai myymisestä tehdään asemakaavan hyväksymisen yhteydessä edellyttäen, että hotelliin- teistön omistaja ja hotellioperointiyhtiöt ovat tehneet pitkäaikaisen yhteistyösopimuksen Tampere-talo Oy:n kanssa. Tampere-talon ensimmäisen vaiheen laajentaminen on tarkoitus aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman, mutta asemakaavan mahdollistamaa myöhem- pään laajennusta ei ole vielä ohjelmoitu. Viinikankadun uuden ajoliit- tymän toteuttaminen edellyttää Kalevantien sillan uusimista.

## **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan (Tulli) korttelin nro 316 tonttia nro 2, virkistys- ja katualuetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan (Tulli) korttelin nro 316 tontit nro 3 ja 4, virkistys- ja katualuetta sekä kaupunginosan rajaa.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen,  
Maankäytön suunnittelu, kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero: TRE:8400/10.02.01/2013, pvm 25.11.2013

Vireille tulo: 16.1.2014

### **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa Tampereen kes- kustassa osoitteessa Yliopistonkatu 55.

### **1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus**

XVII (Tulli) -316-2 sekä puisto- ja katualuetta, Yliopistonkatu 55, hotellin rakentaminen Tampere-talon yhteyteen, kaava nro 8529.

## **1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.1.2014, tark. 8.12.2014
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 13.10.2014, tark. 8.12.2014 ja 19.1.2015
- Havainnepiirros 13.10.2014, tark. 8.12.2014 ja 19.1.2015
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelmat 16.12.2013 (Arkkitehtitoimisto Ala Oy)
- Tampere-talon hotellin tontinluovutus- ja yhteistyömallikilpailun arvostelupöytäkirja 6.2.2014
- Rakennetun ympäristön selvitys 27.6.2014 (Arkkitehdit MY)
- Meluselvitys 6.10.2014 (WSP Finland Oy)
- Tampere-talon liikennejärjestelyjen vaihtoehtotarkastelu 9.12.2014 (Sito Oy)

## **1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista**

- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 (A-Insinöörit Suunnittelu Oy)
- Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella 2012 (Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila)
- Tampereen ilmanlaatuselvitys 2013
- Sorsapuiston vihersuunnitelma 2010 (Tampereen kaupunki, Suunnittelupalvelut)
- Suunnitelmat Tampere-talon tilamuutoksista ja laajennuksesta 2014 (Arkkitehtitoimisto Esa Piironen Oy)
- Tampere-talon tontinkäyttötarkastelu 13.10.2014 (Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy)
- Tullin alueen yleissuunnitelma, analyysiraporttiluonnos 5.11.2014 (Arkkitehdit MY, Sito)

## **2 LÄHTÖKOHDAT**

### **2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

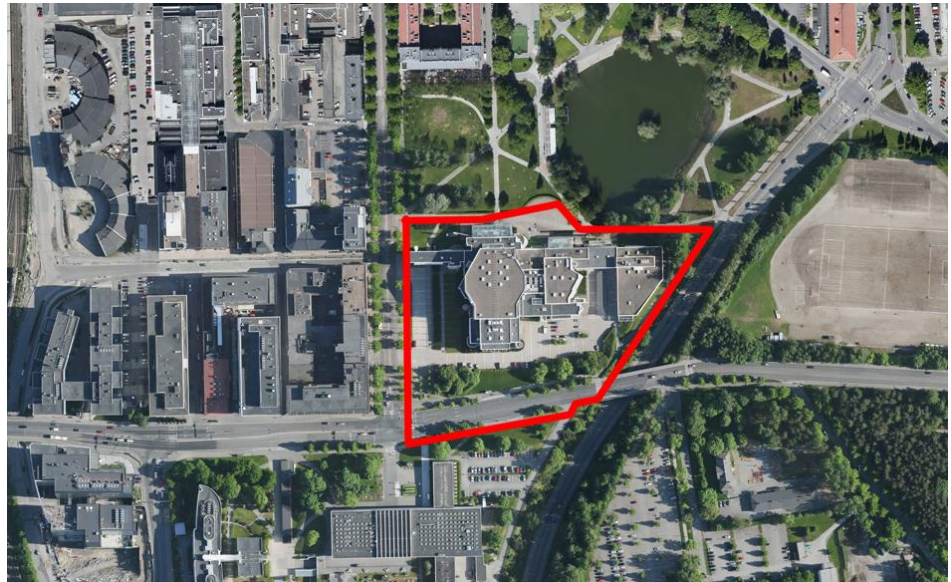
#### **2.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa ydinkeskustan itäpuolella Yliopistonkadun ja Kalevantien kulmassa, osoitteessa Yliopistonkatu 55. Kaavamuutos koskee korttelin nro 316 tonttia nro 2, Sorsapuiston puistoaluetta sekä Kalevantien katualuetta. Tontilla sijaitsevan Tampere-talon naapureita ovat Tampereen yliopisto Kalevantien eteläpuolella ja Tullin alueen yrityskeskittymä Yliopistonkadun länsipuolella. Pohjoispuolella tontti rajautuu Sorsapuistoon ja itäpuolella Kalevantien alittavaan Viinikankatuun.

Tampere-talo sijaitsee risteyskohdassa, jossa ympäristö jakautuu toisistaan poikkeaviin alueisiin: lännessä Tullin tiivis ruutukaava-alue, pohjoisessa avoin Sorsapuisto, etelässä yliopistokampus ja idässä Kalevankenttä. Sorsapuiston ja yliopiston miljöö muodostaa Tullin tiivistä rakennetulle alueelle vastakohdan, jolle on tunnusomaista yksittäisten rakennusten sijainti puistomaisessa ympäristössä. Vilkaat liikenneväylät rajaavat Tampere-taltoa kolmesta ilmansuunnasta.

Tullin alue koostuu käyttötarkoitukseltaan, iältään ja tyyliltään hyvin erilaisista rakennuksista. 1800-luvun lopulla radan varteen syntynyt tuotanto- ja varastoalue alkoi muuttua käyttötarkoitukseltaan liike- ja toimistorakennusten suuntaan 1970-luvulla. Teollinen tuotanto varastotiloineen on siirtynyt muualle ja tilalle on tullut kaupallisia palveluita, toimisto-, majoitus- ja opetustiloja sekä kulttuuritoimintoja. Alueen korttelirakenne ja katuverkko ovat kuitenkin pääpiirteissään pysyneet lähes muuttumattomina. Konsertti- ja kongressitalon rakentaminen entisen teurastamon paikalle Sorsapuistoon vauhditti osaltaan Tullin alueen monipuolisen kulttuuritarjonnan syntymistä.

Asuminen on Tullin alueella keskittynyt Sorsapuiston pohjoisreunalle, joka rakentui asuinalueeksi 1920–30-luvuilla. 1930-luvulla rakennettu ja vastikään vuonna 2012 kunnostettu Sorsapuisto on keskustaluoden merkittävimpiä puistoja. Pääosin Kalevantien eteläpuolella sijaitseva yliopistokampus on rakentunut usean vuosikymmenen aikana: päärakennus valmistui 1960 (arkkitehti Toivo Korhonen) ja viimeisin rakennus ”Virta” valmistui 2009 (rakennusarkkitehti Timo Virta).



*Ilmakuva Tampere-talon lähiympäristöstä. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.*

(Kuva: © 2012 BLOM)

### 2.1.2 Luonnonympäristö

Tampere-talon pohjoispuolinen Sorsapuisto liittyy Kalevastan kaupungin keskustaan johtavaan viheralueiden sarjaan. Kaavamuutosalue on pääosin rakennettua korttelialuetta: Tampere-talon tontti on pääosin asfaltoitu ja kadun varren puistoalueilla on puu- ja pensastutuksia. Suunnittelualueen koilliskulmassa kasvaa mm. muutamia Sorsapuistoon liittyviä lehtikuusia, kuusia ja vaahteroita. Näistä etenkin yhdeksän hyväkuntoisen lehtikuusen ryhmä on maisemallisesti merkittävä. Kalevantien korkeusasema on Yliopistonkadun risteyksessä +105,7 ja nousee kohti itää korkoon +109,1. Tampere-talon piha on useita metrejä Kalevantietä alempana ja viettää kohti Sorsapuistoa tasosta +104,1 tasoon +101,3. Tontin ja Kalevantien välissä on istutettu pengerrys.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### 2.1.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Tontilla nro 316-2 sijaitsevan Tampere-talon rakentaminen aloitettiin 1988 ja ovensa se avasi keväällä 1990. Uuden konsertti- ja kongressi-

sitalon suunnittelusta oli järjestetty arkkitehtikilpailu, jonka voittivat vuonna 1983 arkkitehdit Sakari Aartelo ja Esa Piironen suunnitelmaansa ”Tehtaan pilli”. Läntisin Sorsapuistosali suunniteltiin vasta kilpailuvaiheen jälkeen 1989, muun talon ollessa jo rakennusvaiheessa. Tätä laajennusosaa laajennettiin uudelleen 2005. Rakennuksen muut muutostyöt ovat olleet vähäisiä.

Tampere-talo avautuu pohjoiseen Sorsapuistoon suurten lasivitriinien kautta. Yliopistonkadun puolella ovat saattoliikenteen paraatiaukiomainen tila sekä Åkerlundinkadun päätteenä sijaitseva sauvamainen sisäänkäyntisiipi. Rakennuksen eteläosaan sijoitetut apu- ja henkilökunnan tilat sekä huoltopiha muodostavat suljetumman puolen, samoin kuin Viinikankadun puoleinen umpinainen julkisivu. Talon kaksi pääkonserttisalia nousevat muusta rakennusmassasta. Julkisivumateriaaleina on pääosin keraamista laattaa, metallikasetointia ja lasia. Sisätiloissa on lisäksi suomalaista koivua, graniittia ja Carraran marmoria. Rakennuksen kerrosala on 28 256 k-m<sup>2</sup>, josta kellarissa sijaitsee 6 752 k-m<sup>2</sup>.

*Ylhäällä: Yliopistonkadun puoleinen pääjulkisivu lippuaukioineen.*

*(Kuva: Rakennetun ympäristön selvitys, Arkkitehdit MY)*



*Keskellä vasemmalla: Sorsapuistoon avautuvat lasivitriinit.*

*(Kuva: Tampereen kaupungin rakennusvalvonta)*

*Keskellä oikealla: Åkerlundinkadun päätteenä sijaitseva pääsisäänkäynti.*

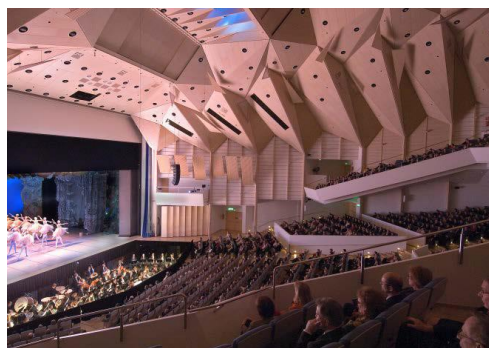
*(Kuva: Rakennetun ympäristön selvitys, Arkkitehdit MY)*



*Alhaalla vasemmalla: Ison Salin taitteinen puukatto.*

*Alhaalla oikealla: Aulamaisemaa.*

*(Kuvat: Tampere-talo)*



Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä Tampere-talo on nostettu arvokkaaksi modernin rakennuskulttuurin kohteeksi postmodernina, monumentaalisen kulttuurirakennuksena. Selvityksen mukaan Tampere-talo kuuluu myös Sorsapuis-



ton sekä Kalevan puistoakselin arvokkaihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Sorsapuiston ympäristön maisemallisena dominanttina on Sorsalampi ja kaupunkikuvallisena dominanttina Tampere-talo. Kalevan keskuspuistosta yliopistolle ulottuvan puistoakselin reunoilla on useita julkisia rakennuksia, joista dominanttina on Kalevan kirkko. Tampere-taloa sivuavat Tullin, Tampereen yliopiston sekä Kalevankankaan arvokkaat rakennetut ympäristöt.

Modernin rakennuskulttuurin kohteet:

2 Tampere-talo

Arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt:

22 Kalevan puistoakseli ja julkiset rakennukset

23 Sorsapuisto ympäristöineen

24 Tullin alue

27 Tampereen yliopisto

28 Kalevankankaan ympäristö

(Karttaote: Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012)



Tampere-talosta laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä (Arkkitehdit MY 2014) rakennuksella nähdään olevan ennen kaikkea rakennustaiteellisia arvoja. Se on yhtäältä postmodernin arkkitehtuurin edustaja, mutta myös funktionalistinen käyttörakennus. Rakennus sijoittuu vapaaksi objektiksi puistoon, eikä varsinaisesti jatka Tullin alueen kaupunkikudosta tai ruutukaavaa. Se kuitenkin huomioi koordinaatiston ja on sopeuttanut tilansa ja toimintansa siihen. Rakennus avautuu Sorsapuistoon, mutta kääntää selkänsä Yliopistolle päin.

Selvityksessä rakennuksen ulkotiloista tärkeimmiksi nostetaan avautuminen Sorsapuistoon sekä Yliopistonkadun lähestymissuunta. Sorsapuiston ikonisen julkisivun hahmo, materiaalit ja yksityiskohdat tulee säilyttää tunnistettavina. Pääsisäänkäynti Åkerlundin talon päätteellä on kaupunkikuvallinen aksentti ja arvokas kokonaisuuden osa. Yliopistonkadun puoleinen saattoliikenteelle varattu paraatipiha jää julkisivun sulkeutuneisuudesta johtuen passiiviseksi kaupunkitilaksi, joka kestää jonkin verran muutoksia. Pääsalin muotoa ei kuitenkaan tule peittää rakentamisella, ja aukiotunnelman tulee säilyä. Eteläpuolen huoltopihan ajojärjestelyt on mahdollista järjestää toisinkin. Lisärakentamisella rakennuksen eteläpuolinen kokonaisuus saattaa kärsiä, mutta huoltopiha itsessään kestää sen.

Tärkeimmät sisätilat ovat Iso Sali ja Pieni Sali, "sisäkatu" sekä vitriinit ja aulamaisema. Alkuperäiset suunnat ja muodot sekä materiaalinlinjat tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja uudisosat ratkaista alkuperäisille tiloille alisteisina. Saleissa lähinnä teknisten ratkaisujen muutokset tulevat kyseeseen, ja aulatilissa toiminnan edellyttämät pienehköt muutokset. Sekundääritilat kuten Sorsapuistosali ja muut kokoustilat ovat toiminnoiltaan merkittäviä talon käytölle, mutta niiden muotoilu on yksinkertaisempaa ja on saattanut jo kokea muutoksia. Muutoksia suunniteltaessa tulee huomioida päätilojen heijas-

tumat muotoihin sekä kokonaisuuden logiikka. Materiaalien tulee sopia kokonaisuuteen ja noudattaa alkuperäismateriaaleja mahdollisuuksien mukaan. Huolto- ja toimistotilat kestävät muutoksia parhaiten. Näidenkin muutosten tulisi noudattaa rakennuksen logiikkaa ja materiaalien sopeutua olemassa oleviin materiaalivalintoihin. Julkisivuaikheita tuovat sisätilat kuten kierreportaat sekä toimistotilat, joille on varattu ranskalaisia parvekkeita, olisi hyvä säilyttää vastaavassa käytössä tai muutoksissa sopeuttaa ratkaisut julkisivuun sopivaan käyttöön.

#### 2.1.3.2 Palvelut

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä Tullin alueella sijaitsee mm. kaupallisia palveluita, majoitus- ja ravintolapalveluita, kulttuuritoimintaa, terveystalveluita sekä koulutuspalveluita. Monipuoliset palvelutoiminnot sijoittuvat pääosin rautatieaseman läheisyyteen, kun taas toimistot ja pienteollisuustilat sijaitsevat alueen etelälaidalla. Koulutustilat painottuvat yliopiston alueelle.

Tampere-talo on liikevaihdoltaan, pinta-alaltaan ja sisällöntuotannoltaan Pohjoismaiden suurin yhdistetty kongressi- ja konserttikeskus. Tampere-talossa järjestetään vuosittain noin 700 tapahtumaa, joissa vierailee vuosittain yli 250 000 kävijää.

#### 2.1.3.3 Liikenne

Suunnittelualaue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Yliopistonkatu on Tullin alueen tärkein pohjois-eteläsuuntainen kokooajakatu ja Kalevantie on Itsenäisyydenkadun ohella tärkeä itä-länsisuuntainen pääkatu. Alueella on erinomainen joukkoliikennetarjonta: Itsenäisyydenkatu on kaupungin tärkeimpiä joukkoliikennereittejä ja myös Yliopistonkadulla ja Kalevantiellä kulkee useita joukkoliikennelinjoja. Rautatieasemalle on Tampere-talosta matkaa alle 0,5 km. Tampere-talon lähistöllä on useita kävely- ja pyöräily-yhteyksiä, ja Yliopistonkatu ja Kalevantie kuuluvat lähialueen vilkkaimpiin kevyen liikenteen väyliin. Yhteyksissä on kuitenkin kehittämisen varaa, sillä lähistön massiiviset liikenneväylät kuten Ratapihankatu, Viinikankatu ja Itsenäisyydenkatu aiheuttavat estevaikutuksia liikkumiselle.

Tampere-talon suuri tapahtuma- ja kävijämäärä tarkoittaa myös mitattavaa saatto- ja huoltoliikennettä. Ajo tontille on Yliopistonkadulta, ja pysäköinti- ja huoltopihat sijaitsevat tontin länsi- ja etelälaidoilla. Tampere-talon pysäköinti on nykyään järjestetty pääosin tontilla sekä Sairaalankatu 2:n pysäköintialueella.

#### 2.1.3.4 Ympäristöhäiriöt

Tampereen v. 2012 meluselvityksen mukaan Yliopistonkadulla, Kalevantiellä ja Viinikankadulla päivämelun keskiäänitaso on yli 65 dB ja yömelun keskiäänitaso on yli 60 dB. Kaava-alueelta laaditun tarkemman meluselvityksen (WSP Finland Oy 6.10.2014) mukaan hotellirakennuksen julkisivuille kohdistuu päiväaikana ennustetilanteessa enimmillään 64 dB äänenpainetaso ja yöaikana 57 dB äänenpainetaso. Tampereen v. 2013 ilmanlaatuselvityksen mukaan suunnittelualaueella ylittyvät sekä typpioksidin (NO<sub>2</sub>) että hengitettävien hiukkasten (PM<sub>10</sub>) vuorokausiohjearvot (70 µg/m<sup>3</sup>).

#### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

### 2.2 Suunnittelutilanne

#### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### 2.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittäviä julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 2), eli Tampereen valtakunnanosakeskuksen ydinalueeseen. Aluetta tulee kehittää vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnanosakeskuksena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot.

##### 2.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymä oikeusvaikutukseton Tampereen keskustan osayleiskaava 1995. Osayleiskaavassa Tampere-talon tontti on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), joka varataan pääasiassa yhteiskunnallisille palveluille kuten virastoille ja laitoksille, opetus-, kulttuuri- ja sosiaali-toiminnan sekä terveydenhuollon palvelutiloille ja laitoksille, julkisten vapaa-aika- ja liikuntapalvelujen tiloille sekä seurakunnallisille rakennuksille. Puisto on lähivirkistysaluetta (VL), joka varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten keskustan yleisille puistoille, lähileikkialueille, pienille pallokentille ja leikkipuistoille.

Kaava-alueita koskee kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymä Keskustan liikenneosayleiskaava. Liikenneosayleiskaavassa Yliopistonkatu, Kalevantie ja Viinikankatu ovat kokoojakatuja, joilla kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt yleiskaavoitusohjelman 2012–2014 mukaisesti. Keskustan strateginen osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka kumoaa vuoden 1995 keskustan osayleiskaavan ja keskustan liikenneosayleiskaavan. Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 1.4.2014 asettaa kaksi keskustan strategisen osayleiskaavan luonnosta nähtäville 3.4.–28.5.2014.

Suunnittelualue on molemmissa osayleiskaavan maankäyttöluonnoksissa hallinnon ja palvelujen aluetta. Se kuuluu myös Tampere-talon, yliopiston ja Tampereen seudun ammattiopiston ympäristöjen muodostamaan opetuksen, tutkimuksen ja kulttuurin sekä niitä hyödyntävän liiketoiminnan kampusalueeseen, jonne sallitaan myös muut toiminnot, kuten asuminen ja palvelut. Alue on yksi keskustan kehittämisen painopistealueista, jossa maankäytön ja toimintojen kehittämisen sekä asemakaavoituksen tulee perustua yleissuunnitelmaan. Kytkeytyminen muihin keskustan alueisiin on varmistettava. Sorsapuisto on virkistysaluetta. Kalevantiellä kulkee intensiivisen joukkoliikenteen pääreitti, jonka varteen sijoitetaan merkittävästi

henkilöliikennettä aiheuttavaa maankäyttöä, erityisesti asumisen sijoittumista tuetaan. 300 metrin säteellä pääreitistä sovelletaan väljempää pysäköintinormia.

Osayleiskaavan liikenneluonnosten mukaan Kalevantien varrella tehtävien toimenpiteiden on tuettava joukkoliikenteen sujuvuutta. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä pysäkeille ja pyöräpysäköintiä pysäkkien välittömässä läheisyydessä on kehitettävä hyvän saavutettavuuden näkökulmasta. Joukkoliikenneväline voi olla myös raitiotie. Keskustan pääkatuihin kuuluvalla Viinikankadulla kulkee seudullinen pyöräilyn pääreitti, ja Kalevantiellä ja Yliopistonkadulla kulkevat keskustan pyöräilyn pääreitit. Kalevantiellä on myös virkistysverkkoon liittyvä jalankulun reitti.

#### 2.2.1.3 Asemakaava

Tampere-talon tontilla nro 316-2 on voimassa 30.11.1984 vahvistunut asemakaava nro 6229. Asemakaavassa tontti on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY-2). Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 150 m<sup>2</sup> kohti. Tontin autopaikkoja saadaan osoittaa myös enintään 300 m:n päässä olevasta pysäköintilaitoksesta. Tontille sallittu enimmäiskerrosala on 30 000 m<sup>2</sup>, josta maanalaisten kerrosalaan laskettavien näyttely-, varasto- ja työtilojen enimmäiskerrosala on 5000 m<sup>2</sup>. Rakennuksen korkeus on osoitettu julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimpänä korkeusasemana (+122,0 ja +135,0). Tontin etelälaidalla on pysäköimispaikka ja koilliskulmassa yleiselle jalankululle varattu alue.

Tontin nro 316-2 etelä- ja itäpuolisella alueella on voimassa 7.3.2001 vahvistunut asemakaava nro 7689, jossa alue on puistoa (VP). Suunnittelualueen eteläosassa Kalevantien alueella ovat voimassa 2.3.1987 vahvistunut asemakaava nro 6497 sekä 27.7.1990 vahvistunut asemakaava nro 6892. Niissä alue on katualuetta, jonka itäpäässä on eritasoristeys.

#### 2.2.1.4 Tontinluovutuskilpailu

Tampereen Tilakeskus Liikelaitos, Kiinteistötoimi, Tampereen maankäytön suunnittelu, keskustahanke sekä Tampere-talo Osakeyhtiö järjestivät 5.6.2013–6.2.2014 Tampere-talon hotellin tontinluovutus- ja yhteistyömallikilpailun. Kilpailulla haluttiin löytää korkeatasoinen ratkaisu hotellin sijoittamiseksi Tampere-talon yhteyteen. Tavoitteena oli kaupunkikuvallisesti hallittu, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja Tampere-talon kanssa toimiva kokonaisuus, jossa hotellin ja Tampere-talon eri toiminnot ja konseptit tukevat toisiaan. Kilpailussa tutkittiin Tampere-talon ja hotellin vaatimia saattoliikenne-, huolto- ja pysäköintijärjestelyitä. Samalla tutkittiin mahdollista tulevaisuudessa rakennettavaa, Kalevantien alittavaa yhteyttä hotellista yliopistolle.

Kilpailun voittajaksi valittiin SRV Rakennus Oy:n, Marriot International Inc:n ja Arkkitehtitoimisto ALA Oy:n muodostaman työryhmän ehdotus. Kilpailuraati totesi, että mikään ehdotus ei ratkaissut täydellisesti kohteelle asetettuja tavoitteita, joten voittajaehdotukselle annettiin jatkokehitysohjeita. Kilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttajayhtiölle on tehty suunnitteluvaraus hotellia varten tarvittavalle tontin osalle asemakaavaprosessin ajaksi. Lopullinen päätös tontin vuok-

raamisesta tai myymisestä tehdään asemakaavan hyväksymisen yhteydessä edellyttäen, että hotelli kiinteistön omistaja ja hotelli operoivat tihtiöt ovat tehneet pitkäaikaisen yhteistyösopimuksen Tampere-talo Oy:n kanssa.

#### 2.2.1.5 Tullin alueen yleissuunnitelma

Tullin alueelle ollaan laatimassa maankäytön ja liikenteen yleissuunnitelmaa. Tullin kaupunginosan, Tampere-talon ja Tampereen yliopiston alueet kattavan yleissuunnitelman perusteella voidaan laatia yksityiskohtaisempia asemakaavoja ja katusuunnitelmia. Yleissuunnitelmassa ratkaistaan alueen kaupunkirakenteen kehityssuunta mm. täydennysrakentamisen sekä liikenneverkko- ja pysäköintiratkaisujen osalta. Suunnitelmassa täsmennetään keinoja, joilla tuetaan alueen kehittymistä entisestä teollisuus- ja varastoalueesta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunginosaksi. Yleissuunnitelman laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2014 ja työ valmistuu keväällä 2015. Yleissuunnitelma kytkeytyy samanaikaisesti käynnissä olevaan, rautatieaseman ja ratapihan alueelle sijoittuvaan asemaseudun yleissuunnitelmatyöhön.

#### 2.2.1.6 Tonttijako

Tontilla nro 316-2 tonttijako (tunnus 5698) on hyväksytty 1.4.1985 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 18.10.1985.

#### 2.2.1.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2014.

### **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavan muutos laaditaan 6.2.2014 ratkaistun Tampere-talon hotellin tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksen pohjalta. Kilpailun voittajaksi valittiin SRV Rakennus Oy:n, Marriot International Inc:n ja Arkkitehtitoimisto ALA Oy:n muodostaman työryhmän ehdotus.

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Tampereen kaupungin kiinteistötoimi 25.11.2013.

Asemakaavamuutoksesta peritään taksan mukaiset kulut.

#### **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

##### 3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos)
- Pirkanmaan pelastuslaitos

- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Muut ilmoituksensa mukaan

### 3.2.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 16.1.2014.

### 3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.1.–6.2.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viromaiskommenttia ja yksi mielipide.

#### Kommentit:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo: Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä Tampere-talo kuuluu modernin rakennuskulttuurin arvokkaisiin kohteisiin sekä liittyy lähistön arvoalueisiin. Tämä keskustan osayleiskaavaa varten laadittu selvitys tulee mainita kaavan lähtötiedoissa. Tampere-talosta tulee laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys kohteen arvojen ja suojelukysymyksen arvioimiseksi. Kaavaratkaisua tulee arvioida suhteessa lähiympäristön arvoalueisiin ja kaavaluonnos tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.
2. Ympäristönsuojelu: Suunnittelussa on huomioitava kevyen liikenteen yhteyksien säilyminen sekä liikennemelun torjunta.
3. Tampereen Vesi: Hotelli ja laajennukset eivät asetu nykyisten verkostojen kohdalle. Hotellin ja yliopiston välisen maanalaisen yhteyden suunnittelussa tulee huomioida Kalevantien alittava vesihuoltolinja, jonka siirtämisestä vastaa tunnelin rakentaja. Huleveden välityskyky on parantunut Tullin alueella viime vuosina, mutta hulevesien tulvariskin vähentämiseen tulee kiinnittää huomiota myös kiinteistöillä. Lausunnossa tuodaan esiin myös vesijohtoverkoston liittymiseen liittyviä sopimusasioita.

#### Mielipiteet:

1. Tampereen Pienteollisuustalo Oy: Aluetta on mahdollista kehittää positiivisesti lisärakentamisella. Hankkeen yhteydessä tulee selkiyttää Yliopistonkadun pysäköinti-, jätto- ja huoltoliikennejärjestelyjä ja löytää kaava-alueelta korvaavat paikat nykyisille pysäköintipaikoille. Hotellin korkeampi massoittelu tulisi toteuttaa kadunvarren sijasta muulla kaava-alueella, jolloin Tampere-talon edustalla säilyy kaupunkilaisille yhteistä avointa tilaa.

Palautteen perusteella Tampere-talosta laadittiin rakennetun ympäristön selvitys (Arkkitehdit MY 27.6.2014), joka on kaavan liitteenä.

Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvitystä on käytetty kaavan lähdeaineistona ja kaavam muutoksen vaikutuksia on arvioitu selostuksen kohdassa 4.3.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta. Huoltoajoyhteys Viinikankadulta mahdollistaa huoltoajon erottamisen muusta liikenteestä, mikä selkiyttää korttelin Yliopistonkadun puoleisia järjestelyjä. Viinikankadun huoltoajoyhteys voidaan järjestää siten, että kevyen liikenteen yhteydet säilyvät sujuvina. Kaava mahdollistaa pysäköinnin järjestämisen mm. korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontinluovutuskilpailussa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja hotellirakennuksen sijainnille, ja parhaana pidettiin sijaintia katujen kulmauksessa samassa linjassa yliopiston päärakennuksen kanssa. Rakennus muodostaa uuden maamerkin ja ryhdistää katutilaa, mutta jättää edelleen tilaa Tampere-talon edustalle Yliopistonkadun varteen.

### Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 16.10.–6.11.2014 ja siitä pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 27.10.2014. Luonnoksesta saatiin 5 mielipidettä sekä 8 lausuntoa, joista kolmessa oli huomauttamista kaavaan. Pirkanmaan pelastuslaitoksella, Kiinteistötoimella, Tilakeskuksella, Yleisten alueiden suunnittelulla ja Ympäristönsuojelulla ei ollut huomauttamista kaavaan.

### Lausunnot:

1. Yleisten alueiden suunnittelu / Vihersuunnittelu: Kaavaluonnoksessa esitettyä, Sorsapuiston kannalta hyvin haitallista Viinikankadun huoltoajoyhteyttä ei puolleta. Liikenne ratkaisua tulee tutkia tarkemmin ja sen vaikutukset Sorsapuistoon on esitettävä. Liikenneselvityksessä tulee tutkia myös vaihtoehtoisia huoltotien linjauksia sekä huomioida alueen pitkäntähtäimen kehittäminen ja mahdolliset Sorsapuiston ja Kalevan liikuntapuiston kytkevät kansiratkaisut. Asemakaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää puistoon ja virkistysreitteihin kohdistuvien vaikutusten osalta. Hotellin viherrakenteet ja Yliopistonkadulle avautuva näkymä ovat kaupunkikuvallisesti onnistuneita. Maisemallisia parannuksia on mahdollista tuoda myös Tampere-talon eteläreunan pengerrykseen ja Kalevantieltä avautuviin näkymiin. Mahdollisen hotellin ja yliopiston välisen yhdyskäytävän rakentamisessa on säilytettävä yliopiston edessä sijaitseva maisemallisesti merkittävä vaahtera. Tampere-talon ja Sorsapuiston maisemallista ja toiminnallista kytkeytymistä on toivottavaa hyödyntää entistä paremmin, Yliopistonkadun suunnan maisema tulisi säilyttää puistomaisena ja Tampere-talon puistoon rajautuvan julkisen ulkotilan kunnostaminen olisi tärkeää. Tampere-talon ja puiston tonttirajaa on syytä täsmentää siten, että piha rajautuu kokonaan tontin puolelle.

2. Pirkanmaan maakuntamuseo: Hanke on edennyt maakuntamuseon aiemman lausunnon mukaisesti. Kaavatyön edetessä on vahvistunut Tampere-talon suojelutarve, joten kaavan tavoitteisiin on syytä kirjata Tampere-talon arvojen säilyttäminen. Sorsapuiston puoleisen rakennusalan tulisi noudattaa tarkemmin rakennuksen ulkoseiniä. Suojelumääräykseen tulisi kirjata Sorsapuiston ja Yliopistonkadun puoleisten julkisivujen sekä pääsalien ja pääaulan ominaispiirteiden säilyttäminen. Uuden hotelliosan ja yhdyskäytävän rakentaminen Yliopiston ja Kalevantien kulmaan ei ole Tampere-talon arkkitehtonisten ja kaupunkikuvallisten arvojen osalta paras mahdollinen sijoituspaikka, mutta se ei muodosta Tampere-talon ja lähiympäristön keskeisimmille arvoille sellaista uhkaa, että hotellin rakentaminen olisi mahdotonta. Asemakaavaehdotus tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.
3. Tampereen Sähköverkko Oy: Tontille 4 tulee varata mahdollisuus verkkoyhtiön jakelumuuntamolle. Tontilla 3 on jo nykyisin muuntamo, jota varten voi tehdä vastaavan merkinnän. Mikäli tontin läheisyydessä olevia 20 kV:n kaapeleita joudutaan siirtämään, tulee siirron kustannukset korvata verkkoyhtiölle.

#### Mielipiteet:

1. K-P Arola: Hotellin tulisi olla muutaman kerroksen korkeampi.
2. J. Mäenpää: Rakennus sopii ympäristöönsä lukuun ottamatta Kalevantien suuntaa, josta rakennus näyttää liian muurimaiselta. Rakennusta pitäisi keventää ja korottaa.
3. J. Ollikainen: Tornin on aivan liian matala ja paksu. Rakennusta tulisi korottaa ja kaventaa.
4. J. Petäjä: Hotelli kaipaa lisäkerroksia, muutoin se tulee hukkuun ympäristöön nousevien tornien seassa.
5. Waltteri: Rakennus voisi olla lähempänä tietä ja korkeutta voisi olla enemmän ja ensimmäiset kerrokset voisivat olla laajempia kuin ylemmät.

Asemakaavaehdotuksen pohjaksi laaditussa liikennejärjestelyjen tarkastelussa (Sito 9.12.2014) selvitettiin huoltoliikennetarkastelun vaihtoehtoja, määriteltiin tarkemmin huoltoliikennetarkastelun sijainti sekä arvioitiin sen maisemallisia ja liikenteellisiä vaikutuksia. Tarkastelussa annetaan myös kaupunkikuvallisia suosituksia liittymän rakentamiseen. Liikennesuunnitelman perusteella huoltoliikennetarkastelun sijainti tarkennettiin kaavakarttaan ja kaavan vaikutusten arviointia täydennettiin. Uuden liittymävaihtoehdon maisemalliset vaikutukset eivät ulotu Sorsapuiston keskeiselle osalle, joten ratkaisu on Sorsapuiston kannalta huomattavasti asemakaavaluonnoksessa esitettyä parempi. Pysäköintiin ja ajoyhteyksiin liittyviä määräyksiä selkiytettiin kaavan yleismääräyksessä.

Kalevantien katualueen mitoituksessa varaudutaan pohjoisen jalkakävelu- ja pyörätien leventämiseen. Tampere-talon tonttia ja rakennusala laajennettiin Kalevantiehen asti, mikä mahdollistaa kadun varren penkereen hyödyntämisen Tampere-talon laajennuksessa ja



huoltopihan järjestelyissä. Tampere-talon ja Sorsapuiston välistä tonttirajaa täsmennettiin siten, että Tampere-talon luoteispiha ja siihen liittyvä polku sijaitsevat tontilla, mutta Sorsalampea kiertävä polku sijoittuu puistoon. Luoteispuiston polku nimettiin Muumipoluksi. Kortteliin lisättiin jakelumuuntamon mahdollistava kaavamerkintä.

Asemakaavan tavoitteisiin täydennettiin Tampere-talon arvojen säilyttäminen, Tampere-talon Sorsapuiston puoleista rakennusala siirrettiin lähemmäs rakennuksen ulkoseiniä sekä suojelumääräystä täsmennettiin siten, että rakennuksen korjaus- ja muutostöissä edellytetään tärkeimpien julkisivujen ja sisätilojen ominaispiirteiden säilyttämistä, ei pelkästään huomioimista.

Sorsapuiston ja Kalevan puistoakselin arvokkaihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin kuuluva Tampere-talon ympäristö ei sijoitu suoraan korkean rakentamisen painopistealueelle, joten hotellirakennus ei liity radan varren mittavampaan tornirakentamiseen. Tontinluovutuskilpailun voittajatyössä hotellin arkkitehtuurin tavoitteena oli muodostaa Tampere-talon kanssa luonteva ja juhlallinen kokonaisuus sekä lujittaa Tampere-talon ja yliopiston päärakennuksen sidosta. Voittajatyössä hotellille esitettiin jylhä rakennusmassa, joka on samassa mittakaavassa Tampere-talon pääsalin volyymin kanssa ja muodostaa sille sommittelullisen kumppanin. Yliopistonkadun suuntainen, viistetyt suunnikkaan muotoinen hotellirakennus rajaa Tampere-talon sisäänkäyntiaukion tiiviisti, mutta pohjois-eteläsuuntaan katsottaessa kapea massa jättää näkymiä Tampere-talon ja yliopiston välille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 8.12.2014 kaava-alueen laajentumisen myötä. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville asemakaavaehdotuksen kanssa.

### Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti 16.12.2014 asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 18.12.2014–19.1.2015. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin Pirkanmaan maakuntamuseon viranomaislausunto. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo: Maakuntamuseo on tutustunut kaavaehdotukseen ja toteaa, että hanke on edennyt maakuntamuseon antaman ohjauksen mukaisesti. Maakuntamuseo toteaa, että kaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin teknisenä tarkistuksena yleismääräyksen täsmennys, joka sallii Kalevantien luiskausten sijoittumisen korttelialueelle sekä maanalaiseen pysäköintitilaan johtavan ajoluiskan sijoittumisen osin katualueen alle.

### **3.3 Asemakaavan tavoitteet**

#### **3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hotellin rakentaminen Tampere-talon yhteyteen, huomioida Tampere-talon lähitulevaisuuden laajennustarpeet sekä säilyttää Tampere-talon rakennustaiteelliset arvot. Kaavamuutos laaditaan keväällä 2014 ratkaistun tontinluovutuskilpailun voittajatyön ja tavoitteiden pohjalta. Kaavamuutoksessa hotellille määritetään oma tontti ja tarvittavat uudet liikenneyhteydet.

#### **3.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen**

Kaavatyön aikana huoltoajoon liittyvät tavoitteet tarkentuivat siten, että tontinluovutuskilpailussa esitetyle huoltoajoliittymälle etsittiin maisemallisesti ja kevyen liikenteen yhteyksien kannalta parempaa liittymävaihtoehtoa. Kalevantien katualueen mitoituksessa on tavoitteena varautua pohjoisen jalankulku- ja pyörätien leventämiseen.

Meneillään olevassa Tullin alueen yleissuunnittelussa tutkitaan muun muassa alueen laajempia, pitkän aikavälin pysäköintiratkaisuja. Koska yleissuunnittelutyö on vielä kesken, tämän asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tontin pysäköinnille useita vaihtoehtoja sekä niiden vaiheittainen toteutus.

Tampere-talon tulevia laajennustarpeita selvitetäessä todettiin, että Tampere-talon tontin ja Kalevantien välisen vihervyöhykkeen hyödyntäminen ja uuden sisäänkäynnin avaaminen Kalevantieltä toisivat uusia mahdollisuuksia laajennuksen toteuttamiseen sekä pihajärjestelyjen parantamiseen.

Tove Janssonin juhlavuoden kunniaksi ja Muumilaakso-näyttelyn Tampere-taloon siirtämisen johdosta on esitetty Tove Janssoniin liittyvän nimen antamista Tampere-talon yhteyteen. Tampere-talon tontille sijoittuva polku nimetään kadunnimitoimikunnan esityksen mukaan Muumipoluksi.

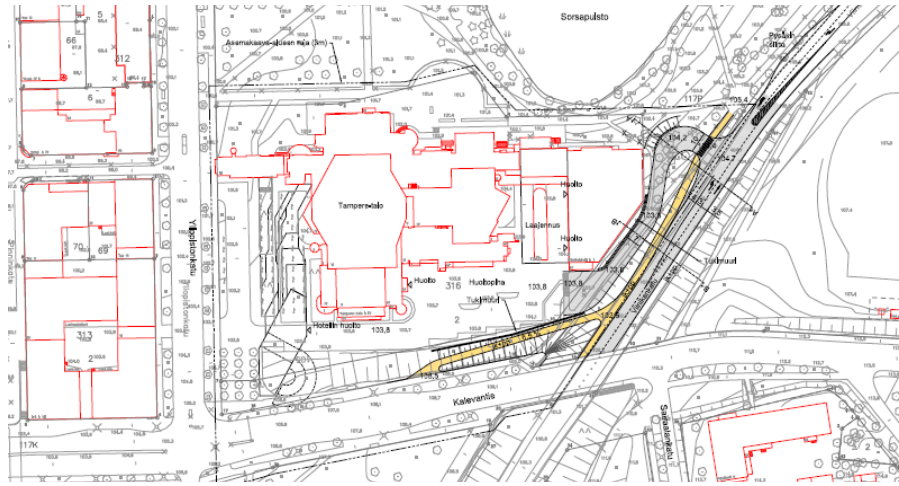
### **3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot**

Liikennejärjestelyiden tarkastelussa (Sito Oy 9.12.2014) tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja Tampere-talon huoltoajoliittymälle.

#### Vaihtoehto 1: Huoltoajo Viinikankadulta, Sorsapuiston kautta

Tontinluovutuskilpailussa ja asemakaavaluonnoksessa esitettiin Viinikankadulta Sorsapuiston kaakkoiskulman kautta kulkeva huoltoliittymä. Ratkaisu ei aiheuta suuria muutoksia Viinikankatuun, mutta heikentää kevyen liikenteen väylän viihtyisyyttä ja sujuvuutta siirtämällä penkereellä kulkevan virkistysreitit Viinikankadun reunaan. Ratkaisu edellyttää Sorsapuiston kaakkoiskulman maisemallisesti merkittävän puuryhmän kaatamista sekä Sorsapuistoon ulottuvia laajoja maastonleikkauksia ja pengerryksiä, mikä vaikuttaa erittäin haitallisesti Sorsapuiston maisemaan. Tampere-talon itäinen julkisivu tulee penkereen poistumisen jälkeen enemmän osaksi katutilaa. Vaihtoehdon alustava kustannusarvio on 550 000 €.

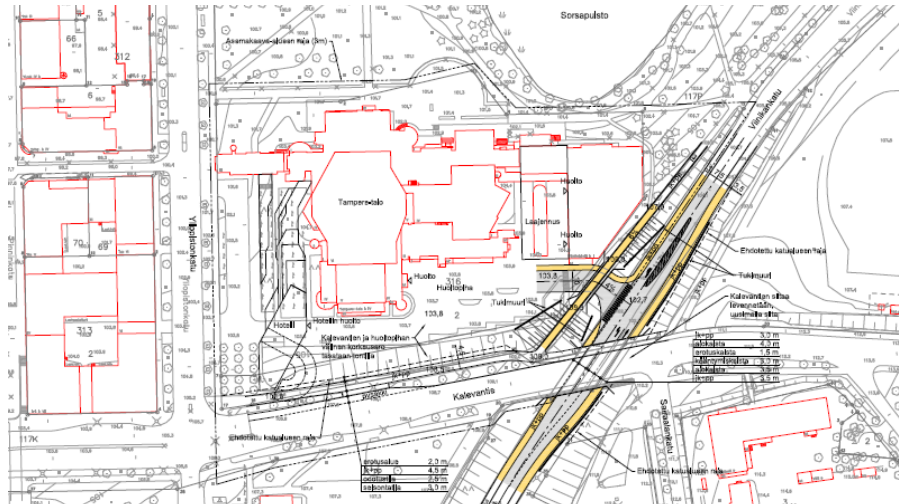
*Vaihtoehto 1:  
Huoltoajo Viinikankadulta  
Sorsapuiston kautta.*



### Vaihtoehto 2: Huoltoajo Viinikankadulta, suora liittymä

Toisessa Viinikankadun liittymävaihtoehdossa uusi liittymä rakennetaan suoraan kevyen liikenteen väylän penkereen läpi, ja kevyen liikenteen väylälle rakennetaan silta tonttiliittymän yli. Ratkaisu edellyttää Kalevantien sillan uusimista ja Viinikankadun leventämistä kääntymiskaistan kohdalla. Ratkaisu ei aiheuta muutoksia kevyen liikenteen yhteyksien sujuvuuteen, eikä liittymän aiheuttama maisemallinen muutos ulotu lainkaan Sorsapuiston keskeiselle osalle. Tampere-talon itäsiivu jää nykyistä enemmän piiloon. Vaihtoehdon alustava kustannusarvio on 1 650 000 €, missä merkittävimmät kustannukset aiheutuvat Kalevantien sillan uusimisesta.

*Vaihtoehto 2:  
Huoltoajo Viinikankadulta,  
suora liittymä .*

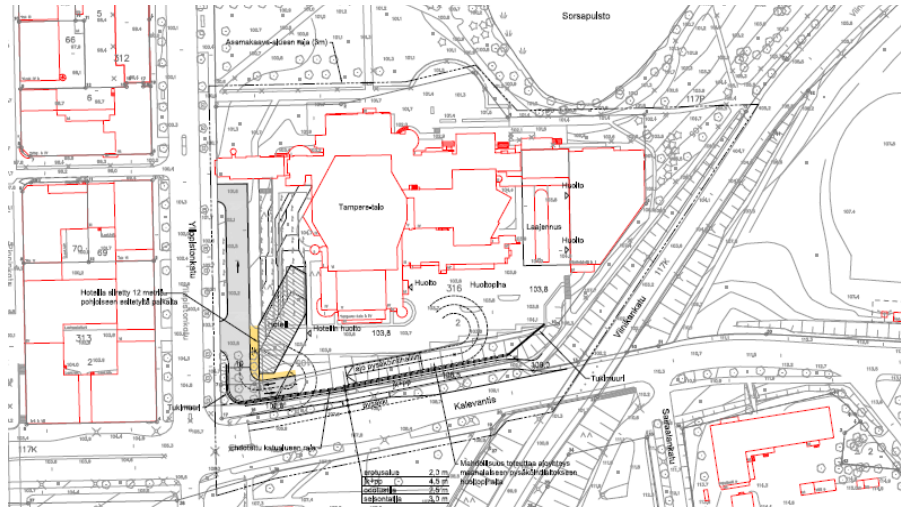


### Vaihtoehto 3: Huoltoajo Yliopistonkadulta

Yliopistonkadun vaihtoehdossa ajoyhteys kulkisi hotellin eteläpuolelta. Vaihtoehto aiheuttaa raskasta liikennettä Tampere-talon ja hotellin edustalle ja heikentää jalankulkuolosuhteita nykyisestä. Ratkaisu aiheuttaa muutoksia hotellin julkisivuille ja toiminnoille sekä heikentää Yliopistonkadun ja Kalevantien kulman kaupunkikuvaa. Vaihtoehdon alustava kustannusarvio on 290 000 €.

**Vaihtoehto 3:  
Huoltoajo Yliopistonkadulta.**

(Kuvat: Sito)



Asemakaava mahdollistaa nykyisten Yliopistonkadun liittymien lisäksi vaihtoehto 2:n mukaisen uuden liittymän toteuttamisen Viinikankadulta Kalevantien sillan pohjoispuolelta. Vaihtoehto 2 mahdollistaa parhaiten asiakasliikenteen ja huoltoliikenteen erottamisen toisistaan. Ratkaisu on myös kaupunkikuvallisesti paras, sillä sen myötä alueen katuympäristön laatua ja näkymiä voidaan jopa parantaa nykyisestä. Ratkaisun rakentamiskustannukset ovat Kalevantien sillan uusimisen myötä huomattavasti muita vaihtoehtoja suuremmat. Mitoitukseltaan riittämätön Kalevantien silta on joka tapauksessa tulossa uusittavaksi lähivuosina. Tullin alueen ja yliopiston kampusalueen kehittämisen yhteydessä on ideoitu Viinikankadun osittaista kattamista, mikä osaltaan mahdollistaisi taloudellisesti sillan uusimisen.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutos mahdollistaa 13-kerroksisen hotellin rakentamisen Tampere-talon yhteyteen sekä Tampere-talon laajentamisen. Hotellille muodostetaan uusi tontti Yliopistonkadun ja Kalevantien kulmaan ja Tampere-talon tonttia laajennetaan. Alueen käyttötarkoitus säilyy Tampere-talon tontin osalta kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YY), mutta muuttuu hotellille muodostettavan tontin osalta liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialueeksi (KL-9). Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 43 300 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuus e=1,41. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 13 300 k-m<sup>2</sup>.

Tontti	Rakennusoikeus	Pinta-ala	Tehokkuus
316-3	35 000 k-m <sup>2</sup>	18 451 m <sup>2</sup>	e=1,90
316-4	8 300 k-m <sup>2</sup>	4 213 m <sup>2</sup>	e=1,97
VP	-	3 108 m <sup>2</sup>	-
katu	-	4 893 m <sup>2</sup>	-
yhteensä	43 300 k-m <sup>2</sup>	30 665 m <sup>2</sup>	e=1,41
lisäys	13 300 k-m <sup>2</sup>		

## 4.2 Aluevaraukset

### 4.2.1 Korttelialueet

#### Tontti 316-3

Tampere-talon tonttia laajennetaan etelään kiinni Kalevantien katualueeseen sekä pohjoiseen siten, että Tampere-talon luoteispiha ja siihen liittyvä polku sijaitsevat tontilla. Sorsalammen kohdalla tonttiraajoja muutetaan siten, että lampea kiertävä polku sijoittuu Sorsapuiston virkistysalueelle.

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 35 000 k-m<sup>2</sup>, joka sisältää jo rakennetun kerrosalan (28 256 k-m<sup>2</sup>), ensimmäisen vaiheen laajennuksen (3 839 k-m<sup>2</sup>) sekä laajennusvaraa tulevaisuuden tarpeisiin (2 905 k-m<sup>2</sup>). Tontille saa rakentaa kerrosalaan luettavia maanalaisia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja (ma-9). Rakennusala laajennetaan kiinni Kalevantiehen ja Viinikankadun katualueeseen. Rakennuksen korkeus määritellään julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmillä korkeusasemilla. Pääsalin korkeusasemaksi merkitään nykyisen korkeuden mukaan +133,0, muulle osalle +124,0 – +127,0. Tämä mahdollistaa Tampere-talon laajentamisen siten, että laajennus jää kuitenkin pääsalia matalammaksi.

Tampere-talo merkitään rakennustaiteellisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä tärkeimpien julkisivujen ominaispiirteet. Sisätiloissa on säilytettävä pääsalien ja pääaulan ominaispiirteet. Korjauksissa on käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen olennaisista muutoksista on kuultava museoviranomaisia (sr-52).

Tontin eteläosaan saa rakentaa kaksikerroksisen maanalaisen auton säilytyspaikan ja sen päälle pysäköimispaikan (p ma/all). Tontin luoteiskulmassa kulkee maanalainen sähkökaapeli.

#### Tontti 316-4

Tampere-talon tontti merkitään liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialueeksi (KL-9). Rakennusoikeutta merkitään tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksen mukaan 8300 k-m<sup>2</sup>. Hotellirakennuksen kerrosluvuksi merkitään XIII ja Tampere-talon välisen liitososan kerrosluvuksi I. Rakennusalat noudattavat kilpailuesitystä siten, että päämassa sijoittuu Yliopistonkadun ja Kalevantien risteyksen tuntumaan samaan linjaan yliopiston päärakennuksen kanssa. Hotellin, liitososan ja Tampere-talon edustalle jää saattoliikennepiha. Tontilla sallitaan pysäköintitasojen rakentaminen kahteen kellarikerrokseen (ma/all).

Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12).

Rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava Kalevantien

puolella vähintään 31 dBA meluselvityksen (WSP Finland Oy 6.10.2014) suositusten mukaisesti. Koska tavallisella seinärakenteella päästään 30 dB:n ääneneristävyyteen, kaavakartalle merkitään vain tämän ylittävä vaatimus.

#### Molemmat tontit

Autopaikkoja on rakennettava yksi 200 kerrosalaneliometriä kohti. Korttelin 316 maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Korttelin autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen tai pysäköimispaikkaan. Korttelin tonttien välille saa järjestää tarvittavat sisäiset ajoyhteydet.

Huoltoajoliittymä ja pysäköintijärjestelyt on sovitettava ympäristöön ja ympäristön korkeusasemiin kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla. Kalevantien luiskaukset voivat sijoittua korttelialueen puolelle. Korttelin maanalaiseen pysäköintitilaan johtava ajoluiska voi sijoittua osin katualueen alle.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Tonteilta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruiselle jakelumuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan.

#### 4.2.2 Muut alueet

##### Virkistysalueet

Sorsapuiston virkistysalue pienenee Tampere-talon luoteiskulmassa ja laajenee Sorsalammen kohdalla. Kalevantien varren virkistysalue poistuu. Uutta huoltoajoyhteyttä varten Tampere-talon itäpuoliselle virkistysalueelle merkitään ajoyhteys (ajo).

##### Katualueet

Kalevantien katualueen mitoituksessa varaudutaan pohjoisen jalan- kulku- ja pyörätien leventämiseen laajentamalla katualuetta pohjoiseen. Mahdollista hotellin ja yliopiston välistä yhdyskäytävää varten Kalevantien ja Yliopistonkadun kulmaan merkitään kadun alaisen yhdystunnelin likimääräinen paikka (tu). Sillan kohdalla säilyy eritasoristeyksen merkintä (e).

## 4.3 Kaavan vaikutukset

### 4.3.1 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin ja voimassa olevaan keskustan osayleiskaavaan

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.1.1995. Tampereen keskustan osayleiskaavan, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54.4 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on otettava huomioon 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Tämä suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen keskustan osayleiskaavassa kaavan nro 8529 suunnitelman osalta.

*MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; Kaavan mukainen täydennysrakentaminen kaupungin keskustaan tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu valmiiseen kaupunkirakenteeseen ja on kaupungin ja kaupunkiseudun kehittämislinjausten mukaista. Kaavamuutoksen mukainen liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialue sijoittuu vuoden 1995 osayleiskaavan julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle sekä lähivirkistysalueelle. Alue on hallinnon ja palvelujen aluetta myös keväällä 2014 valmistuneissa keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttöluonnoksissa. Uusissa luonnoksissa suunnittelualue kuuluu Tampere-talon, yliopiston ja Tampereen seudun ammattiotiston ympäristöjen muodostamaan opetuksen, tutkimuksen ja kulttuurin sekä niitä hyödyntävän liiketoiminnan kampusalueeseen, jonne sallitaan myös muut toiminnot, kuten asuminen ja palvelut. Kaavamuutoksen mukainen liike- ja majoitustoiminta soveltuu tällaiselle toiminnoiltaan monipuoliselle kampusalueelle.*

*MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kunnallistekniikkaan.*

*MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; Kaavamuutos ei lisää asumista alueella, mutta mahdollistaa majoituspalveluiden lisäämisen kaupungissa. Kaavan mukainen rakentaminen monipuolistaa osaltaan Tullin alueen palvelutarjontaa.*

*MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon taroituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; Hanke sijoittuu Tampereen ydinkeskustaan ja on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueella on erinomainen joukkoliikennetarjonta: rautatieasema sijaitsee alle 0,5 km:n päässä, Itsenäisyydenkatu on kaupungin tärkeimpiä joukkoliikennereittejä ja Yliopistonkadulla ja Kalevantiellä kulkee useita joukkoliikennelinjoja. Lähistöllä kulkee useita kävely- ja pyöräilyyhteyksiä. Hankkeen edellyttämä energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon.*

*MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;* Keskustan hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta mahdollistavat tasa-arvoisen ja saavutettavan ympäristön eri väestöryhmille. Alueelle pystytään järjestämään turvalliset kulkuyhteydet. Hotellin melusuojaus ja ilmanlaatu varmistetaan rakenteellisin keinoin.

*MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;* Kaavan mahdollistama hotellirakentaminen lisää majoituspalveluiden tarjontaa Tampereella sekä vaikuttaa Tampereen ja Tampere-talon kiinnostavuuteen kongressikaupunkina myös kansainvälisesti. Voittajakonseptin mukaiset palvelut eivät kilpaile Tampere-talon ydintointojen kanssa vaan ne täydentävät toinen toisiaan.

*MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen;* Hotellin melusuojaus ja ilmanlaatu varmistetaan rakenteellisin keinoin. Hotelli-toiminta ei itsessään tuota ympäristöhäiriöitä.

*MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;* Kaavamuutos pohjautuu tontinluovutuskilpailun voittaneeseen Arkkitehtitoimisto ALA Oy:n suunnitelmaan. Viite-suunnitelmassa on tutkittu uudisrakennuksen sovittamista kaupunkimaisemaan sekä Yliopistonkadun ja Kalevantien katukuvaan. Kilpailuraati piti voittajaehdotusta kaupunkirakenteellisesti hyvin ympäristöön sopivana ja kaupunkikuvallisesti komeana. Tampere-talolle osoitetaan asemakaavassa suojelumääräys. Kaavan mukainen jo rakennettuun kortteliin sijoittuva täydennysrakentaminen ei juuri muuta luonnonympäristöä.

*MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;* Kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta virkistysalueiden riittävyyteen tai virkistysyhteyksiin. Kalevantien varren puistoalue poistuu, kun Tampere-talon tonttia ja katualuetta levennetään. Tampere-talon itäpuoliselle puistoalueelle Viinikankadun varteen mahdollistetaan uuden ajoliittymän rakentaminen.

#### *Johtopäätökset:*

Asemakaavamuutos sijoittuu vuoden 1995 osayleiskaavan julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle. Osayleiskaavan tavoitteet ja ratkaisut ovat kuitenkin tämän hetkisen kehityksen valossa vanhentuneita, ja keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt. Uuden strategisen osayleiskaavan maankäyttöluonnoksissa suunnitteluala kuuluu Tampere-talon, yliopiston ja Tampereen seudun ammattiopiston ympäristöjen muodostamaan opetuksen, tutkimuksen ja kulttuurin sekä niitä hyödyntävän liiketoiminnan kampusalueeseen, jonne sallitaan myös muut toiminnot, kuten asuminen ja palvelut. Asemakaavaratkaisun mukainen liike- ja majoitustoiminta tukee kampusalueen muuttumista toiminnoiltaan monipuoliseksi. Asemakaavamuutoksen mukainen käyttötarkoituksen muutos on huomioitu uuden osayleiskaavan laatimisessa.



#### 4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualan käyttötarkoitus säilyy Tampere-talon tontin osalta kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena, mutta muuttuu hotellille muodostettavan tontin osalta liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialueeksi. Uusi toiminta tukee Tullin alueen sekä Tampere-talon ja yliopistokampuksen monipuolistumista. Yliopistonkadun ja Kalevantien kulma täydentyy ja suunnittelualan rakennusoikeus kasvaa 30 000 k-m<sup>2</sup>:stä 43 300 k-m<sup>2</sup>:iin. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen.



*Rakeisuuskartta, joka näyttää uuden hotellin osana kaupunkirakennetta.*

*(Kuva: Arkkitehtitoimisto Ala Oy)*

##### Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kilpailun voittajaesityksen mukainen veistosmainen hotellirakennus muodostaa uuden maamerkin Kalevantien varteeseen. Hotelli sijoittuu yliopiston päärakennuksen kanssa samaan linjaan ja jättää tilaa Tampere-talon edustalle. Tampere-talolle avautuu edelleen näkymiä kaikista lähestymissuunnista ja rakennus säilyttää arvoasemansa. Tampere-talon, hotellin ja yhdysaulan muodostama kokonaisuus istuu hyvin kampusmaiseen ympäristöön. Hotellin ja yhdysosan taitteinen massa sopii Tampere-talon muotokieleeseen ja yhdysaula liittyy hotellin kauniisti Tampere-taloon. Tampere-talon ja hotellin eteen muodostuva tila liittyy Sorsapuiston, yliopiston päärakennuksen puistikon ja Yliopistonkadun puistokadun tilasarjaan. Asemakaava edellyttää, että uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.

*Hotellin havainnekuva Kalevankadun ja Yliopistonkadun risteyksestä.*



*Havainnekuva Yliopistonkadun puolelta.*



*Havainnekuva Kalevantieltä.*

*(Kuvat: Arkkitehtitoimisto Ala Oy)*



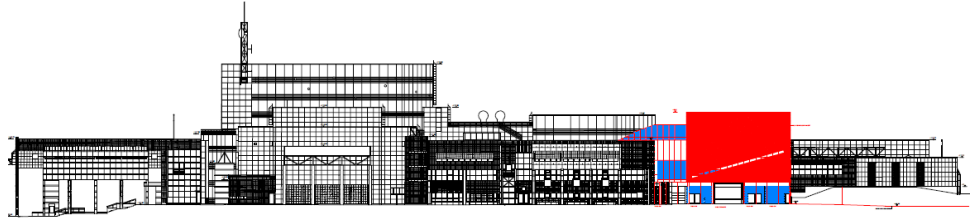
Kaava mahdollistaa myös Tampere-talon laajentamisen. Pääosin eteläsivulle sijoittuva laajentaminen muuttaa lähinnä rakennuksen eteläpuolista hahmoa ja Kalevantien puoleista katunäkymää, mutta jättää edelleen tilaa tärkeimmille Sorsapuiston ja Yliopistonkadun lähestymissuunnille sekä säilyttää Tampere-talon tunnistettavan ilmeen.

Tampere-talon rakennustaiteellisesti arvokkaan luonteen säilymiseksi rakennukselle annetaan asemakaavassa suojelumääräys, joka edellyttää korjaus- ja muutostöissä huolellista suunnittelua. Määräys ei kuitenkaan estä rakennuksen luonteeseen olennaisesti liittyvää toimintojen ja tilojen muuntautuvuutta. Arkkitehti Esa Pirosen mukaan Tampere-talosta suunniteltiin aikanaan korkeatasoinen muuntojoustava käyttörakennus, jonka tilarakenne on avoin: katukäytävään ja siihen liittyviin osiin voidaan kytkeä uusia osia. Suunnittelija suhtautuu kulttuurirakennuksen arkkitehtuuriin käyttötaiteena, jonka pitää kyetä joustamaan ajassa eläviin tarpeisiin. Näin ollen uusien, päätiloille alisteisten käyttötilojen rakentaminen on perusteltua. Ase-

makaavan korkeusmerkinnöillä laajennusosat ohjataan pääsalin rakennusmassaa matalammaksi.

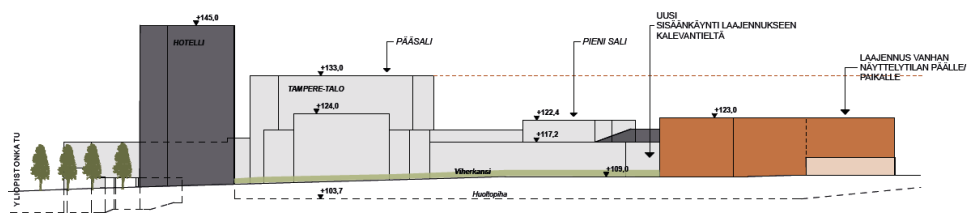
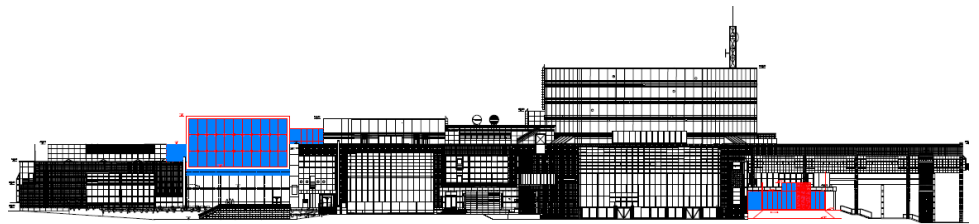
Uusi ajoliittymä ja Kalevantien sillan uusiminen muuttavat Viinikankadun katukuvaa. Asemakaava edellyttää, että huoltoajoliittymä ja pysäköintijärjestelyt on sovittava ympäristöön ja ympäristön korkeusasemiin kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla.

*Tampere-talon laajennuksen ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan uusi kokous- ja musiikkitala Pienen salin ja Sorsapuistosalin väliin sekä myymälätila pääsisäänkäynnin viereen. Laajennukset on merkitty kuviin sinisellä ja punaisella rasterilla.*

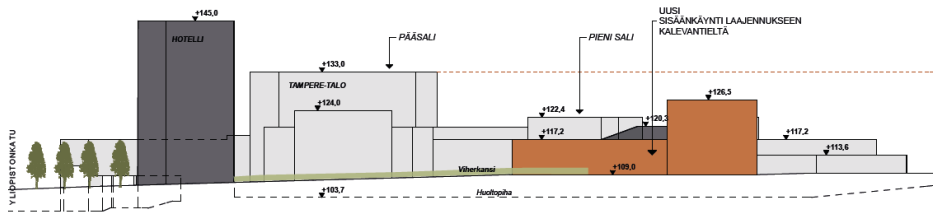


*Ylhäällä: Julkisivu etelään.  
Alhaalla: Julkisivu pohjoiseen*

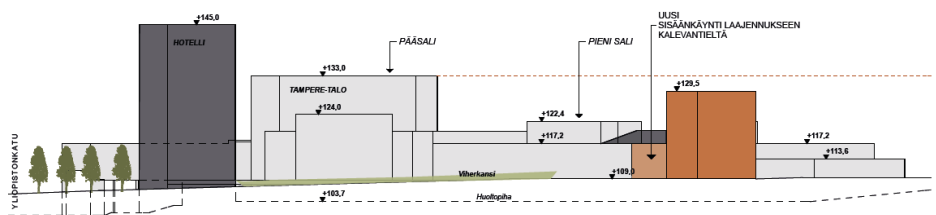
*(Kuvat: Arkkitehtitoimisto  
Esa Piironen Oy)*



*Korkeustutkielmat Tampere-talon tulevista laajennusmahdollisuuksista osoittavat, miten uusi rakennusosa asettuisi Kalevantien puoleiseen julkisivuun. Laajennus on merkitty kuvaan ruskealla, hotellirakennus tummanharmaalla.*



*(Kuvat: Arkkitehtitoimisto  
Lasse Kosunen Oy)*



## Palvelut ja elinkeinotoiminta

Kaavan mahdollistama hotellirakentaminen lisää majoituspalveluiden tarjontaa Tampereella ja Tampere-talon laajennusvaraukset mahdollistavat talon palvelutarjonnan kehittämisen myös tulevaisuudessa. Tampere-talon kasvupotentiaali vaikuttaa Tampereen ja Tampere-talon kiinnostavuuteen kongressikaupunkina myös kansainvälisesti. Tontinluovutuskilpailun voittajaesitys tuo paikalle monipuolisia lisäpalveluja, jotka eivät kuitenkaan kilpaile Tampere-talon ydintoimintojen kanssa vaan täydentävät niitä. Hotellin ja Tampere-talon sisäinen yhteys liittyy toiminnat toisiinsa, mutta on tarpeen mukaan suljett-

vissa. Sisäyhteys tarjoaa monipuolisen, kaikkina vuodenaikoina toimivan ympäristön, jonka yhteyteen voidaan sijoittaa lisää toimintoja.

### Liikenne

Asemakaava mahdollistaa uuden ajoliittymän rakentamisen Viinikankadulta kadun varren penkereen läpi. Uuden ajoyhteyden myötä hotellin ja Tampere-talon asiakasliikenne voidaan erottaa huoltoliikenteestä, kun asiakkaat ohjataan Yliopistonkadun kautta ja Viinikankadun liittymä varataan huoltoliikenteelle ja henkilökunnalle. Ratkaisu mahdollistaa raskaan huoltoliikenteen ohjaamisen pois Yliopistonkadulta ja Yliopistonkadun kehittämisen jalankulun ja pyöräilyn ehdoilla.

Liittymän rakentaminen edellyttää Kalevantien sillan uusimista ja Viinikankadun leventämistä kääntymiskaistan kohdalla. Ennen sillan valmistumista Tampere-talon huoltoliikenteelle voidaan asettaa kääntymisrajoituksia, jolloin varmistetaan liikenteen sujuminen. Jos Tampere-taloa tulevaisuudessa laajennetaan etelään, huoltoajo järjestettäisiin laajennuksen alitse.

Viinikankadulta Kalevantielle kulkeva kevyen liikenteen väylä rakennetaan siltana huoltoajoliittymän yli, jolloin yhteys säilyy nykyisellä paikallaan. Viinikankadun länsireunan kevyen liikenteen väylälle joudutaan tekemään suojatieylitys huoltoajoliittymän kohdalla. Kalevantien mitoituksessa varaudutaan pohjoisreunan jalankulku- ja pyörätien leventämiseen, mikä parantaa nykyistä yhteyttä.

Tampere-talon ja hotellin pysäköinti ratkaistaan mahdollistamalla useita pysäköintivaihtoehtoja. Autopaikkoja voidaan sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen joko Tampere-talon tai hotellin tontille, Tampere-talon eteläsivun pysäköintialueelle huoltoalueen yhteyteen sekä enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen tai pysäköintipaikkaan. Sisäänajo korttelin pysäköintilaitokseen sijaitsee Yliopistonkadun eteläisen sisäänajoliittymän läheisyydessä, joten ruuhkahetkinä kävelyn, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen risteäminen voi tuottaa haasteita.

#### 4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Sekä uusi hotelli pysäköintilaitoksineen että Tampere-talon laajennus sijoittuvat pääosin rakennetulle korttelialueelle. Hotellin rakentamisen myötä Yliopistonkadun ja Kalevantien kulman puustoa ja pengerrystä joudutaan poistamaan. Uuden ajoliittymän ja kevyen liikenteen sillan rakentaminen aiheuttavat muutoksia Viinikankadun ja Tampere-talon väliselle puistoalueelle. Ajoliittymä rakennetaan Viinikankadun ja Tampere-talon välisen penkereen läpi, jolloin Viinikankadun liikenneympäristöön Kalevantien sillan kupeeseen syntyy uusia luiskauksia ja tukimuureja nykyisen viherpenkereen sijaan. Muutokset eivät kuitenkaan ulotu Sorsapuiston keskeiselle osalle, joten ratkaisu on Sorsapuiston kannalta huomattavasti parempi kuin asemakaavaluonnoksessa esitetty liittymä. Kaava mahdollistaa Kalevantien ja Tampere-talon tontin välisen tasoeron ja penkereen hyödyntämisen, mikä muuttaa Kalevantien varren viherpenkerettä. Katumaisemaa voidaan parantaa maisemoinnin ja katupuuston avulla.

Hulevesien hallitsemiseksi asemakaava edellyttää, että rakentaja esittää rakennuslupavaiheessa viranomaisen hyväksymän selvityksen hotellihankkeen hulevesimenetelmistä.



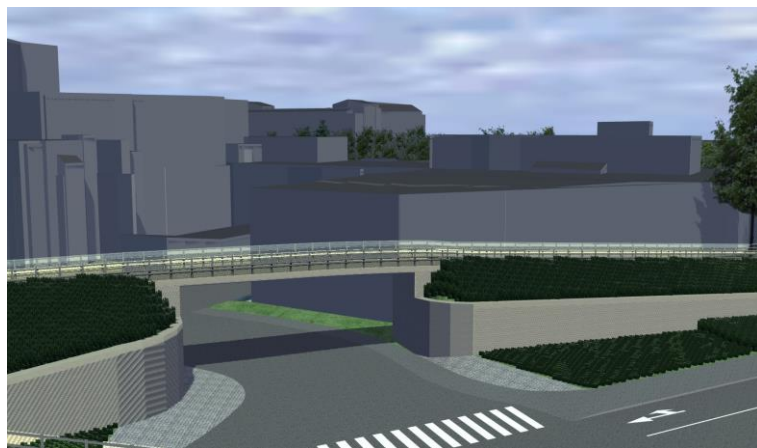
*Viinikankadulta kääntyvä Tampere-talon uusi huoltoajoliittymä ja sen ylittävä kevyen liikenteen silta muuttavat Viinikankadun varren maisemaa.*

*Ylhäällä: Viinikankadun ja Tampere-talon välinen penker nykyään.*

*Keskellä: Havainnekuva Viinikankadun suunnasta kohti Kalevantien siltaa.*

*Alhaalla: Havainnekuva Kalevantien sillalta kohti Tampere-taloa.*

*(Kuvat: Sito)*



#### 4.3.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Hotelli rajaa Tampere-talon edustalle uuden sisäänkäyntiaukion, jolle katutasoon sijoittuvat julkiset toiminnot avautuvat. Etupihan käyttö terasseineen parantaa alueen viihtyisyyttä. Alueelle pystytään järjestämään turvalliset kulkuyhteydet, kun huolto- ja asiakasliikenne erotetaan toisistaan. Uusi rakentaminen sijoittuu alueen etelälaitaan katuvuile, joten Sorsapuiston virkistyskäyttöön ei tule muutoksia. Kevyen liikenteen yhteydet voidaan säilyttää uuden huoltoajoliittymän rakentamisen jälkeenkin. Kalevantien katualueen mitoituksessa va-

raudutaan kevyen liikenteen yhteyksien parantamiseen. Hotellin melusuojaus ja ilmanlaatu varmistetaan rakenteellisin keinoin.

#### **4.4 Ympäristön häiriötekijät**

Asemakaava edellyttää hotellirakennuksen ulkoseiniltä sekä ikkunoilta ja muilta rakenteilta riittävää ääneneristävyttä kaava-alueelta laaditun meluselvityksen (WSP Finland Oy 6.10.2014) suositusten mukaisesti. Koska suunnittelualueella ylittyvät sekä typpioksidin että hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvot, asemakaava edellyttää, että rakennusten suunnittelussa estetään ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin.

#### **4.5 Nimistö**

Tove Janssonin juhlavuoden kunniaksi ja Muumilaakso-näyttelyn Tampere-taloon siirtämisen johdosta on esitetty Tove Janssoniin liittyvän nimen antamista Tampere-talon yhteyteen. Tampere-talon tontille sijoittuva polku nimetään kadunnimitoimikunnan esityksen mukaan Muumipoluksi.

### **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

#### **5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnepiirros.

#### **5.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen toteuttajayhtiölle on tehty suunnitteluvaraus hotellia varten tarvittavalle tontin osalle asemakaavaprosessin ajaksi. Lopullinen päätös tontin vuokraamisesta tai myymisestä tehdään asemakaavan hyväksymisen yhteydessä edellyttäen, että hotelliin-keistön omistaja ja hotellioperointiyhtiöt ovat tehneet pitkäaikaisen yhteistyösopimuksen Tampere-talo Oy:n kanssa. Tampere-talon ensimmäisen vaiheen laajennuksen on tarkoitus alkaa heti kaavan saatua lainvoiman. Kaavan mahdollistamaa myöhempää laajennusta ei ole vielä ohjelmoitu. Viinikankadun uuden ajoliittymän toteuttaminen edellyttää Kalevantien sillan uusimista.

#### **5.3 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.