

XVII (Tulli), Tullikamarin aukio

Asemakaavan selostus

30.4.2018, tark. 3.12.2018 ja 3.5.2021



XVII (TULLI), TULLIKAMARIN AUKIO ASEMAKAAVA NRO 8662

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 30.4.2018 päivättyä sekä 3.12.2018 ja 3.5.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8662. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan (Tulli) korttelin nro 299 tonttia nro 2, korttelin nro 310 tontteja nro 1 ja 2 sekä virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan (Tulli) korttelit nro 299, 310 ja 657 sekä katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero:

TRE:5680/10.02.01/2017, pvm 7.8.2017

Vireille tulo:

23.11.2017

Kaavan nimi ja tarkoitus

XVII (Tulli), Tullikamarin aukio. Asemakaava nro 8662.

TIIVISTELMÄ

Tullikamarin aukion ympäristö uudistuu

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Tullikamarin aukion uudistaminen, aukion pohjoislaidan täydennysrakentaminen sekä Pinninkadun ja Tullikadun uudistaminen jalankulku- ja pyöräilypainotteisiksi. Asemakaavan taustalla on kaupungin järjestämä suunnittelu- ja toteutuskilpailu.

Tullikamarin aukion pohjoislaitaan muodostetaan tontti uudelle asuin- ja liikerakennukselle. Attilan tontilla mahdollistetaan toimistorakennuksen laajentaminen ja nykyisestä Attilan tontista liitetään osa Pinninkadun katualueeseen. Tullikamarille mahdollistetaan uuden sisäänkäynnin rakentaminen. TOAS:n tontin asemakaava päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Tullintorin ja Attilan pysäköintilaitosten ajoyhteydet poistetaan Pinninkadulta ja laitokset yhdistetään Pinninkadun ali kulkevalla yhdystunnelilla. Uusi ajoyhteys laitoksiin järjestetään Pakkahuoneenaukiolta ja varauksena Hammareninkadulta.

Uutta rakennusoikeutta 9600 kerrosalaneliömetriä

Suunnittelualueen kerrosala on yhteensä 33 495 k-m² ja rakennusoikeus kasvaa 9605 k-m².

Suunnittelualue Tullin kaupunginosassa

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa (XVII) kaupungin ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella. Asemakaavan muutos koskee Tullikamarin aukiota, tontteja nro 299-2, 310-1 ja 310-2 sekä Tullikatua, Hammareninkatua ja Pinninkatua.

Tullikamarin aukion ympärillä sijaitsevat kulttuuriravintolat Tullikamari ja Telakka, TOAS:n opiskelija-asuntola sekä Tullintorin kauppakeskus. Itsenäisyydenkadun ja Yliopistonkadun kulmassa on Attilan toimistorakennus. Tullikamarin aukiolla on ajoittaisia tapahtumia, ravintoloiden terasseja ja huoltoliikennettä. Aukion alla sijaitsee pysäköintilaitos. Tullin alue on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Itsenäisyydenkadulla on raitiotie ja suunnittelualueen kohdalle sijoittuu raitiotiepysäkki.

Tavoitteet

Tavoitteena on uudistaa Tullikamarin aukio viihtyisäksi kaupunkitilaksi ja monikäyttöiseksi tapahtumapaikaksi, mahdollistaa aukion pohjoislaidan täydennysrakentaminen sekä uudistaa Pinninkatu ja Tullikatu jalankulku- ja

pyöräilypainotteisiksi. Suunnittelussa huomioidaan huolto- ja pysäköintiliikenne, urbaanit hulevesiratkaisut sekä liittyminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Tullikamarin aukio oli asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2018. Asemakaavan pohjana on kaupungin järjestämä, Tullin alueen yleissuunnitelmaan perustuva Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailu.

Asemakaavatyön aikana tavoitteet tarkentuivat. Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on laajentaa Attilan toimistorakennusta tontilla 310-1. Tontilla 299-2 sijaitsevalle Tullikamarille on tarkoitus rakentaa uusi sisäänkäynti aukion puolelle.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.11.–14.12.2017 ja yleisötilaisuus järjestettiin 11.12.2017. Aineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että suunnittelukilpailun lisäksi kaavassa tulee riittävässä määrin arvioida myös muita vaihtoehtoja. Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi paikan arvojen säilyttämistä ja rakentamisen sovittamista niihin. Ympäristönsuojelun mukaan suunnittelussa on huomioitava melu, ilmanlaatu ja hulevesien hallinta. Mielipiteissä kommentoitiin mm. aukion järjestelyjä, uudisrakennuksen kerroslukua, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä sekä suunnittelusta käytävää keskustelua.

Asemakaavaa varten laadittiin rakennetun ympäristön selvitys, meluselvitys ja ilmanlaatuselvitys. Tullikamarin aukion kilpailuasiakirjat julkaistiin 23.11.2017 ja kilpailuaika oli 19.1.–19.4.2018. Kilpailuun saatiin viisi ehdotusta, jotka liitettiin asemakaavan valmisteluaineistoon.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.–24.5.2018 ja yleisötilaisuus järjestettiin 15.5.2018. Kilpailuehdotukset olivat esillä myös Galleria Nottbeckissä 14.–18.5.2018. Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja 8 mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus otti kantaa vaikutusten arviointiin, vaihtoehtotarkasteluun ja ulko-oleskelualueisiin. Pirkanmaan maakuntamuseo piti kriittisenä Attilan viereistä rakennusmassaa ja aukion kaupunkikuvallisen roolin muutosta. Tampereen Sähköverkko Oy kommentoi alueen kaapeleita, hulevesisuunnittelu hulevesiselvityksen tarvetta ja ympäristönsuojelu melumääräystä sekä pysäköintihallin poistoilmaa. Mielipiteissä arvioitiin kilpailuehdotuksia ja esitettiin toiveita

jatkosuunnitteluun. Eniten kannatusta sai kilpailuehdotus Tullin Hallit ja toiseksi eniten Tulli Open Air. Kahdessa mielipiteessä ehdotuksia pidettiin huonoina ja edellytettiin kaupunkikuvan säilyttämistä. Lisäksi toivottiin moottoriliikenteen poistamista Varastokadulta.

Suunnittelu- ja toteutuskilpailun tulos julkistettiin 7.6.2018. Kilpailun tuomaristo totesi yksimielisesti ehdotuksen ”Tullin hallit” toteuttavan parhaiten kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet. Ehdotuksen olivat laatineet YH Kodit Oy, Schauman & Nordgren Architects Oy Ab, Schauman Arkkitehdit Oy, MASU Planning Oy sekä Grönlund & Nisunen. Tuomaristo suositteli, että suunnittelua jatketaan voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Asemakaavatyötä jatkettiin voittaneen työryhmän kanssa tuomariston ohjeiden ja saadun palautteen pohjalta. Aukiosuunnitelmassa tarkennettiin mm. polkupyöräpysäköintiä, kiinteitä rakenteita ja huoltoajoyhteyksiä. Uudisrakennuksesta laadittiin lisää havainneaineistoa. Samalla tutkittiin myös Attilan toimistorakentamisen laajentamista. Meluselvitys päivitettiin ja alueelta laadittiin hulevesiselvitys.

Asemakaavaa tarkistettiin saadun palautteen ja selvitysten perusteella. Uudisrakennuksen rakennusalat, rakennusoikeus ja kerrosluvut osoitettiin viitesuunnitelman mukaisesti. Attilan tontilla mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen ja suojelumerkinät ajantasaistettiin. Maanalaisten pysäköintilaitosten ja ajoyhteyksien tilavarauksia laajennettiin Pinninkadulla, Hammareninkadulla ja aukiolla. Melu- ja hulevesimääräyksiä täsmennettiin.

Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen nähtäville 13.12.2018–28.1.2019. Siitä saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja yksi muistutus.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan kaupunkikuvallisia vaikutuksia ole selvitetty riittävästi. Ulko-oleskelutilat ovat alimitoitettut, riittävä melusuojaus tulee varmistaa ja rakentaminen tulee sopeuttaa arvoympäristöön. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaupunkikuvallisia vaikutuksia ei ole riittävästi selvitetty ja rakentaminen vähentää Attilan kaupunkikuvallista merkitystä. Muistuttajan mukaan Varastokatu on ruuhkainen, joten aukion liikenne tulee suunnata toisin.

Uusi valmisteluvaihe

Ehdotusvaiheen jälkeen suunnittelualueeseen liitettiin Tullikamarin tontti ja sille mahdollistetaan uuden sisääkäynnin rakentaminen. Asemakaavaa varten laadittiin katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja aukiosuunnitelma päivitettiin. Havainneaineistoa ja vaikutusten arviointia täydennettiin. Asemakaavan pysäköintinormit ja melusuojausta koskevat

kaavamääräykset päivitettiin. Tonttinumerointiin tehtiin tekninen tarkistus kiinteistönmuodostuksen helpottamiseksi.

Koska asemakaava-alue laajeni koskemaan myös Tullikamarin tonttia, kaavan valmisteluaineisto asetetaan uudelleen nähtäville 14.5.–4.6.2021.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Suunnittelu- ja toteutuskilpailun tuloksena oli aukion uudistamisen ja täydennysrakentamisen suunnitelma, jonka kilpailun voittanut YH Kodit Oy sitoutuu toteuttamaan. Uudisrakennuksen tontin varaamisesta ja kaupasta tehdään erilliset päätökset. Ennen uudisrakennuksen rakennustöiden aloittamista on toteutettava korvaava ajoyhteys Tullitorin pysäköintilaitoksen alemmalle pysäköintitasolle.

Pinninkadun alaisen yhdystunnelin toteutuksen jälkeen Pinninkadulta voidaan purkaa pysäköintilaitosten nykyiset ajoyhteydet ja muuttaa se pyöräkaduksi. Hammareninkadun ajoyhteys pysäköintilaitoksiin voidaan jättää toteuttamatta tai toteuttaa tarpeen mukaan myöhemmin.

Attilan laajennus on mahdollista toteuttaa vaiheittain.

SISÄLLYS

| | |
|---|----|
| Asemakaavan selostus | 1 |
| Tiivistelmä | 3 |
| Tullikamarin aukion ympäristö uudistuu..... | 3 |
| Uutta rakennusoikeutta 9600 kerrosalaneliömetriä | 3 |
| Suunnittelualue Tullin kaupunginosassa..... | 3 |
| Tavoitteet | 3 |
| Asemakaavaprosessin vaiheet..... | 4 |
| Asemakaavan toteuttaminen | 6 |
| Sisällys | 7 |
| 1 LÄHTÖKOHDAT | 9 |
| 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 9 |
| 1.1.1 Alueen yleiskuvaus..... | 9 |
| 1.1.2 Luonnonympäristö..... | 9 |
| 1.1.3 Rakennettu ympäristö..... | 10 |
| 1.1.4 Väestö ja palvelut | 15 |
| 1.1.5 Maanomistus | 15 |
| 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 15 |
| 2.1 Kaavan rakenne | 15 |
| 2.1.1 Mitoitus..... | 16 |
| 2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset | 16 |
| 2.2.1 Korttelialueet..... | 16 |
| 2.2.2 Muut alueet..... | 18 |
| 3 KAAVAN VAIKUTUKSET..... | 19 |
| 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön | 19 |
| 3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon | 19 |
| 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin | 19 |
| 3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen | 19 |
| 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön..... | 20 |
| 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) | 23 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 23 |
| 4.1 | Asemakaavamuutoksen käynnistäminen | 23 |
| 4.2 | Asemakaavamuutoksen tavoitteet..... | 24 |
| 4.2.1 | Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana | 24 |
| 4.3 | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot | 25 |
| 4.4 | Osallistuminen ja vuorovaikutus | 27 |
| 4.5 | Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana | 28 |
| 4.5.1 | Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen..... | 28 |
| 4.5.2 | Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen | 29 |
| 4.5.3 | Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen | 31 |
| 4.5.4 | Uusi valmisteluaineisto | 32 |
| 4.5.5 | Uusi ehdotusaineisto | 32 |
| 5 | KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET..... | 32 |
| 6 | KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET | 33 |
| 6.1 | Maakuntakaava | 33 |
| 6.2 | Yleiskaava..... | 33 |
| 6.3 | Asemakaava | 33 |
| 6.4 | Tullin alueen yleissuunnitelma..... | 35 |
| 6.5 | Kaupungin strategiat ja keskustan kehittämissuunnitelma..... | 36 |
| 6.6 | Tonttijako | 36 |
| 6.7 | Pohjakartta..... | 36 |
| 7 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 36 |
| 7.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 36 |
| 7.2 | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 36 |
| 7.3 | Toteutuksen seuranta..... | 37 |
| 8 | LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA | 37 |

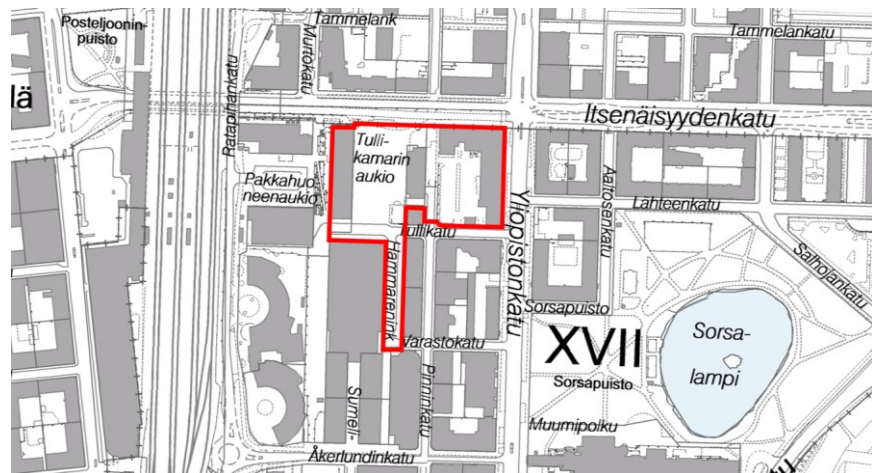
1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa (XVII) kaupungin ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella. Asemakaavan muutos koskee Tullikamarin aukiota, tontteja nro 299-2, 310-1 ja 2 sekä Tullikatua, Hammareninkatua ja Pinninkatua.

Tulli on vanhaa varasto- ja teollisuusaluetta, joka on muuttunut monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Tullikamarin aukion ympärillä sijaitsevat kulttuuriravintolat Tullikamari ja Telakka, TOAS:n opiskelija-asuntola sekä Tullintorin kauppakeskus. Itsenäisyydenkadun ja Yliopistonkadun kulmassa on Attilan toimistorakennus. Tullikamarin aukiolla on tapahtumia, ravintoloiden terasseja ja huolto liikennettä. Aukion alla sijaitsee pysäköintilaitos. Itsenäisyydenkadulla on raitiotie, jonka pysäkki sijoittuu suunnittelualueen kohdalle.



Suunnittelualueen sijainti.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua korttelialuetta, jossa ei ole luonnontilaista ympäristöä. Tullikamarin aukion pohjoislaidalla kasvaa vanha tammi. Pakkahuoneen itäpuolella, Telakan terassin ympärillä, Attilan pysäköintialueen reunalla ja Hammareninkadulla on puu- ja pensasrivejä. Aukion koilliskulmassa Pikkupinnan puistossa on nurmikaistale. Alueen korkeusasemat vaihtelevat Hammareninkadun +97,3:sta Attilan tontin +101:een.

Tullikadun ja aukion läpi kulkee yksi Tullin hulevesien päävirtausreiteistä, joka purkaa hulevedet Itsenäisyydenkadulle ja edelleen rautatien ali Rautatienkadun kautta Rongankadulle.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Tullin alue sijaitsee radan varressa kaupungin ydinkeskustan itäisenä jatkeena. Kaupunginosan länsipuolella sijaitsevat ydinkeskustan korttelit palveluineen, pohjois- ja itäpuolella Tammelan ja Kalevan asuinalueet. Alue on rautatieaseman ja paikallisten joukkoliikennekäytävien risteyskohdassa erinomaisesti saavutettavissa.

Tullin alue alkoi muodostua 1800-luvun lopulla, kun ratapihan itäpuolelle rakennettiin varasto-, konttori- ja tuotantotiloja liike-elämän tarpeisiin. Vähitellen Tulli on muuttunut monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa sijaitsee mm. teknologiayritysten toimistoja, palveluyrityksiä, pienteollisuutta ja kulttuurituotantoa.

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Tullin alue ja Tullikamarin aukio

Tehdas- ja varastoalueeksi rakennetun Tullin korttelit ovat kapeita ja katujen reunustamia, ja kaupunkikuva koostuu eri-ikäisistä ja erityyillisistä rakennuksista. Tullin ruutukaava-alueen julkisivu etelään ja itään on melko yhtenäinen, ratapihan suuntaan monimuotoisempi. Pohjoisreunassa Pakkahuoneenaukion, Tullikamarin aukion ja Attilan tontin avoimet kaupunkitilat poikkeavat muusta tiiviistä ruutukaava-alueesta.



Vasemmalla: Tullin ruutukaava-alueen korttelirakenne. KUVA: Tampereen kaupunki
Oikealla: Ilmakuva aukion ympäristöstä. KUVA: © 2018 BLOM

Tullikamarin aukion ympäristö on Tullin ensimmäisinä valmistuneita alueita. Aukio oli nimensä mukaisesti alun perin tullikamarin sijaintipaikka. Logistisesti vilkkaalla paikalla sijainneella aukiolla oli 1900-luvun alussa paikallista raideverkkoakin, mutta 1930–80-luvuilla pääosin kuorma-autoliikennettä. Aukion alle rakennettiin 1990-luvulla pysäköintilaitos ja liikennöinnin leimaama kaupunkitila muuttui torimaisemmaksi.

Eri aikoina rakennetuista ja eri kokoisista rakennuksista muodostuva aukion kaupunkikuva on hajanainen. Vanha varasto- ja teollisuusalueen identiteetti on kuitenkin vahvasti läsnä aukion vanhemmissa rakennuksissa ja yhdessä ne ovat aluetta kaupunkikuvallisesti yhdistävä tekijä.

Pääosin asfalttipintaisella aukiolla on vähän kadunkalusteita ja suurin osa niistä liittyy huoltoon ja tekniikkaan. Pohjoisreunassa on pysäköintilaitokseen johtava porrashuone ja länsireunassa laitoksen ilmastointirakennelmia. Kesäaikaan aukiolle levittäytyy ravintoloiden terasseja. Keskellä aukiota on kaksi korkeaa, koristeellista valaisinpylvästä todennäköisesti 1930-luvun loppupuolelta. Aukiolla on huoltoajoa ja epävirallista pysäköintiä.

Tontti nro 299-2

Tontilla sijaitsevat Tullin alueen vanhimmat rakennukset, Tullikamari ja pakkahuone. Tullitoimintaa varten suunniteltu rakennuskokonaisuus rakennettiin 1897–1901 Georg Schreckin suunnitelmien mukaan. Kokonaisuuteen kuuluvat kaksikerroksinen entinen tulli ja yksikerroksinen pakkahuone. Rakennus muutettiin kulttuurikeskukseksi vuonna 1988.

Punatiilinen rakennus edustaa tyyllisesti historismia. Rakennukseen on tehty julkisivukorjauksia sekä tila- ja sisäänkäyntimuutoksia, mutta muutokset on pyritty tekemään rakennuksen arvoja kunnioittaen. Tontin rajat noudattelevat rakennuksen seinälinjoja ja tontin eteläpäähän sisältyy Tullikadun katualuetta. Tontin pinta-ala on 1936 m².



*Tullikamari Itsenäisyydenkadulta ja Pakkahuone Tullikamarin aukion puolelta.
KUVAT: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys*

Tontti 310-1

Tontilla sijaitsee Attilan kenkätehdas Oy:n entinen tehdasrakennus. Punatiiliseen rakennuskokonaisuuteen kuuluu 1915 valmistunut Heikki Tiitolan suunnittelema viisikerroksinen tehdasrakennus Itsenäisyydenkadun puolella sekä Jaakko Tähtisen suunnittelema 5–6-kerroksinen laajennusosa vuodelta 1954 Yliopistonkadun varrella. Tehdaskäyttö loppui 1970-luvulla, jolloin rakennus muutettiin liike- ja toimistotiloiksi sekä edelleen toimitiloiksi 2000-luvulla. Rakennus on nykyään valtion virastokäytössä.

Rakennuksen vanha osa on tyyllisesti klassinen. Laajennuksessa on lainauksia vanhan osan julkisivuista, mutta myös selkeitä rakennusaikansa modernistisia piirteitä. Rakennuskokonaisuuden julkisivut ovat säilyneet tunnistettavina lukuisista korjauksista huolimatta. Sisätilat on uusittu useaan otteeseen, perusteellisesti viimeksi 2000-luvulla.

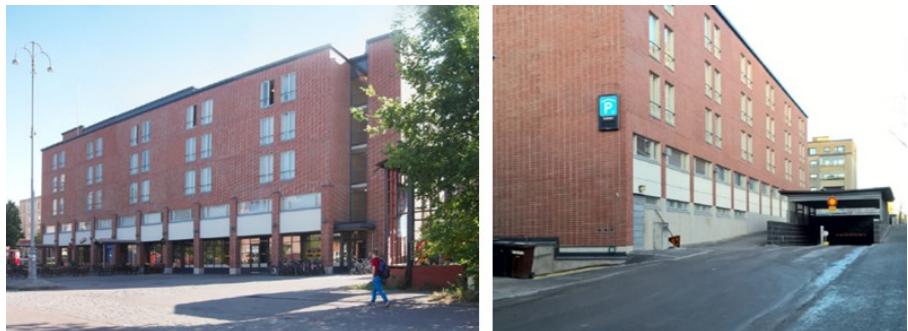
Sisäpihalla on tehtaanpiippu ja entinen tallirakennus vuodelta 1914. Kivettyä sisäpihaa hallitsee pysäköintialue. Vuonna 2005 tontille rakennettiin maanalainen pysäköintihalli ja sen ajoramppi Pinninkadun päähän. Tallirakennus muutettiin pysäköintihallin porrashuoneeksi ja uudistettiin sisäosiltaan täysin. Asemakaavan mahdollistamaa sisäpihan kolmikerroksista laajennusta ei ole toteutettu. Tontin pinta-ala on 6189 m².



Attila Itsenäisyydenkadulta ja Yliopistonkadulta. KUVAT: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Tontti 310-2

Tontilla sijaitsee 2004 valmistunut KSOY:n suunnittelema TOAS Tullinaukion opiskelija-asuntola. Betonielementtirakenteisessa, punatiilipintaisessa rakennuksessa on katutason liiketilakerros, neljä asuinkerrosta ja kattokerroksen iv-konehuone. Ravintolatiloihin liittyy aukiolle sijoittuva kesäterassi. Pinninkadulta ja päädyistä rakennus on luonteeltaan suljettu. Tontin eteläpäädyssä on ajoyhteys P-Tullintorin pysäköintilaitokseen. Tontin pinta-ala on 1008 m². Tontille myönnettiin 2001 rakennuslupa hotellirakennukselle, mutta rakennus toteutettiin 2003 uuden rakennusluvan mukaisesti kesähotellina ja opiskelija-asuntolana.



TOAS Tullinaukio Tullikamarin aukiolta ja Pinninkadulta. KUVAT: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Tullikamarin aukion kilpailuohjelma

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tullikamarin aukio kuuluu Tullin alueen ja Sorsapuiston maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tullin alue ja Itsenäisyydenkadun varsi kuuluvat Tampereen keskustan arvokkaihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Suunnittelualueen lähistöllä on rautatieaseman ja veturitallien valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Attilan kenkätehdas on suojeltu asemakaavalla ja kuuluu Tammelan teollisuuskohteiden maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Aukiota rajaavista rakennuksista asemakaavalla on suojeltu Tullikamari ja pakkahuone, Telakka, Kauppakeskus Tullintori sekä SOK:n varastot.

Asemakaavaa varten laaditun rakennetun ympäristön selvityksen (Arkkitehdit MY Oy 30.1.2018) mukaan Tullikamarin aukiolla on historiallista arvoa tullitoiminnan, varastoinnin, tuotannon ja kuljetuksen näkökulmasta. Alkuperäiset toiminnot ovat poistuneet alueelta. Aukio on tärkeä avoin tila Tullin alueen tiiviissä ruutukaavassa ja sillä on kaupunkikuvallista arvoa. Aukion luonne on 1980-luvulta alkaen muuttunut vapaa-ajan paikaksi ja muutoksen myötä sillä on uusi sosio-kulttuurinen arvo Tullin keskeisimpänä julkisena kaupunkitilana.

Tullin tiheä katuverkko ja siihen liittyvä pitkä ja kapea korttelirakenne ovat alueen erityinen ominaispiirre. Katuja on osin suljettu liittämällä katutilaa tontteihin. Katuverkko on alueen omalaatuisen karaktäärin ja historiallisen kertovuuden kannalta vaalittava ominaispiirre.

Tullikamarin rakennuskokonaisuus on tärkeä osa ratapihan ympäristön rakennuskantaa ja kytköksissä ratapihan RKY-alueeseen. Tullin toiminta on myös osa tamperelaisen teollisuuden historiaa. Historiallisen toiminnallisen kertovuuden lisäksi Tullikamarista on muodostunut symbolinen Tullin alueen merkkirakennus. Se muodostaa merkittävän porttirakennuksen tai saapumisnäkyvän monesta suunnasta. Sisätiloissa on arvokkaita yksityiskohtia ja erityisesti pääsisäänkäynnin porrashuone on rakennustaiteellisesti arvokas. 1980-luvulla alkaneen kulttuuritoiminnan myötä rakennuksesta on muodostunut merkittävä tapahtumapaikka.

Attila on osa tamperelaisen kenkäteollisuuden historiaa ja sillä on kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvassa maamerkkiasema. Yhdessä Pienteollisuustalon kanssa ne muodostavat Tullin alueen kulmapisteet Yliopistonkadun varrella ja muistuttavat Tullin itäreunan umpikortteleiden alkuperäisistä kaavallisista tavoitteista. Rakennuksena tehdas on jyrkellä ja melko pelkistetty punatiilirakennus. Kummatkin rakennuksen siivet ovat oman aikansa teollisuusrakentamisen tyyppillisiä arkkitehtonisia ilmentymiä, vankkoja ja koreilemattomia. Sisätilassa ei ole erityisesti korostettavia rakennustaiteellisia yksityiskohtia.

TOAS:n opiskelija-asuntola ei ole rakennustaiteellisesti merkittävä, mutta täydennysrakennuksena suhteellisen onnistunut. Kaupunkirakenteeseen istuminen ja mittakaava ovat luontevia.

Virkistys

Tullin alueella on hyvin vähäisesti viher- ja virkistysalueita. TOAS:n tontin nro 310-2 pohjoispuolella sijaitsee Pikkupinnin viheralue, joka ei kuitenkaan ole virkistyskäytössä. Yliopistonkadun itäpuolella on Sorsapuiston monipuolinen kaupunginosapuisto.

Liikenne

Tullin alue on rautatieaseman ja paikallisten joukkoliikennekäytävien risteyskohdassa erinomaisesti saavutettavissa. Suunnittelualueen pohjoispuolella Itsenäisyydenkadulla kulkee raitiotie. Itsenäisyydenkatu kuuluu kaupungin pääkatuihin. Yliopistonkatu on kokoojakatu ja Tullikatu, Pinninkatu ja Hammareninkatu ovat kaksisuuntaisia tonttikatuja. Itsenäisyydenkatu ja Yliopistonkatu kuuluvat pyöräilyn pääverkkoon.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi pysäköintilaitosta: P-Tullintori, jonne sisäänajot Åkerlundinkadulta ja Pinninkadulta sekä Attilan pysäköintilaitos, jonne ajetaan Pinninkadulta ja Tullikadulta. P-Tullintorin ajoyhteys Itsenäisyydenkadulta poistettiin raitiotien rakentamisen yhteydessä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin ja alueen läpi kulkee paljon kunnallistekniikkaa. Aukion läpi kulkee jäteveden runkolinja. Vesihuollon verkostoa ja sähkökaapeleita on etenkin Hammareninkadulla ja pysäköintilaitoksen kohdalla. Suunnittelualueen pohjoispuolella Itsenäisyydenkadun jalkakäytävän alla on raitiotien sähkönsyöttöasema.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavan meluselvityksen mukaan keskiäänitaso Tullikamarin aukiolla on nykytilanteessa noin 55–67 dB päivällä ja 47–60 dB yöllä. Vuoden 2040 ennustetilanteessa keskiäänitaso aukiolla on noin 47–64 dB päivällä ja noin 45–59 dB yöllä. Uudisrakennuksen Itsenäisyydenkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuu alimmissa kerroksissa enimmillään 67 dB päiväajan keskiäänitaso v. 2040.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan typpidioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausipitoisuus suunnittelualueella on enimmillään yli 70 µg/m³. Asemakaavan ilmanlaatuselvityksen mukaan PM₁₀- ja PM_{2.5}-hiukkasten pitoisuudet sekä typpidioksidipitoisuudet alittavat ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot Itsenäisyydenkadun varrella.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Tampere alueittain -julkaisun mukaan XVII kaupunginosassa on 1284 asukasta. väestön keski-ikä on 37,2 vuotta, mikä on Tampereen keskiarvoa alempi. Tullin ruutukaava-alue on leimallisesti työpaikka-aluetta ja asuminen painottuu Yliopistonkadun itäpuolelle. Kaupunginosan rakennuksista 26,4 % on asuinrakennuksia. Asunnot ovat pieniä: yksiöitä ja kaksioita on 82 % asutokannasta. Asemakaava-alueella sijaitsee TOAS:n opiskelija-asuntola, jossa on 88 asuntoa.

Alueella on 5794 työpaikkaa. Kaupunginosassa on liike- ja toimistotiloja, majoitus-, ravintola- ja kulttuuritoimintaa, terveydenhuolto- ja koulutuspalveluita sekä varasto- ja pienteollisuustiloja. Asemakaava-alueella on liike- ja toimistotiloja sekä ravintolatoimintaa. Kaikki kaupungin keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähin koulu on Tammelan koulu 500 m päässä ja lähimmät päiväkodit sijaitsevat n. 200 m päässä.

1.1.5 Maanomistus

Aukio-, katu- ja puistoalueet sekä tontin nro 299-2 omistaa Tampereen kaupunki. Tontin nro 310-1 omistaa Suomen valtio, haltijana Senaatti-kiinteistöt. Tontin nro 310-2 omistaa Kiinteistö Oy Tullinaukio.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Tullikamarin aukion uudistaminen, aukion pohjoislaidan täydennysrakentaminen sekä Pinninkadun ja Tullikadun uudistaminen jalankulku- ja pyöräilypainotteisiksi.

Tullikamarin aukion pohjoislaitaan muodostetaan tontti uudelle asuin- ja liikerakennukselle. Attilan tontilla nro 310-1 (uusi nro 657-3) mahdollistetaan toimistorakennuksen laajentaminen ja tontista liitetään osa Pinninkadun katualueeseen. Tullikamarin tonttia nro 299-2 (uusi nro 299-4) laajennetaan ja mahdollistetaan uuden sisäänkäynnin rakentaminen Tullikamarin aukion puolelle. TOAS:n tontin 310-2 (uusi nro 310-6) asemakaava päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja tontin pohjoispäästä liitetään pieni osa uudisrakennuksen tonttiin.

Tullintorin ja Attilan pysäköintilaitosten ajoyhteydet poistetaan Pinninkadulta ja laitokset yhdistetään Pinninkadun ali kulkevalla yhdystunnelilla. Uusi ajoyhteys laitoksiin järjestetään Pakkahuoneenaukiolta ja varauksena Hammareninkadulta.

2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kerrosala on yhteensä 33 495 k-m² ja rakennusoikeus kasvaa 9605 k-m². Lisäksi maanalaisen tilojen rakennusoikeutta on yhteensä 11 295 k-m². Suunnittelualueen pinta-ala on 17 196 m².

2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartan yhteydessä.

2.2.1 Korttelialueet

Tontti 310-5 (uudisrakennus)

Tontti merkitään keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Rakennusoikeutta osoitetaan 7200 k-m², josta vähintään 450 k-m² on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Kerrosluvut ovat IV ja XVI.

Rakennuksen matalan osan katolla on leikki- ja oleskelualue ja kaduntasokerroksessa liike- ja toimistotiloja. Tontille merkitään Itsenäisyydenkadulta aukiolle johtava ohjeellinen yleinen jalankulkualue, jota varten rakennuksen maantasokerrokseen on tarvittaessa tehtävä kulkuaukko. Itsenäisyydenkadun puolella julkisivuun kohdistuvan ja asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen on oltava vähintään 32.

Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.

Rakennuslalle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Tontilta tulee varata tila 30 k-m² laajuiselle jakelumuuntamolle, joka integroidaan rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan.

Tontti 310-6 (TOAS)

Tontin asemakaava muutetaan toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Tontti merkitään keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Rakennusoikeutta osoitetaan 3800 k-m² ja kerrosluku on V.

Tontille saa rakentaa kaksi kellarikerrosta ja kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja. Tontin eteläosassa on maanalainen ajoyhteys ja katoksen rakennusala. Kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Itäjulkisivuun saa tehdä pääikkunoita rakennettaessa kiinni tontin rajalla kulkevaan rakennusalan sivuun.

Tontista liitetään 19 m² laajuinen osa uudisrakennuksen tonttiin, jolloin vanha tonttinumero 310-2 muuttuu.

Tontti 657-3 (Attila)

Tontti merkitään keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, majoitus-, tuotanto- ja palvelutiloja sekä kulttuuri- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä ja julkista tilaa. Rakennusoikeutta osoitetaan 18 500 k-m². Säilyvän rakennuksen kerrosluvut ovat II ja VI nykyisen asemakaavan mukaisesti. Laajennusosan kerrosluvut ovat II ja VII. Pihan alla on maanalaista tilaa ja rakennukseen saa sijoittaa maanalaisia työtiloja.

Vanhalle tehdasrakennukselle, entiselle tallirakennukselle ja sisäpihan piipulle merkitään suojelumääräykset. Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä. Pinninkadun ja Tullikadun kulmaan merkitään torimainen alue, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen.

Tontista liitetään 672 m² laajuinen osa Pinninkadun katualueeseen, jolloin vanha tonttinumero 310-1 muuttuu.

Tontti 299-4 (Tullikamari)

Tontti on jatkossakin kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tonttia laajennetaan aukion puolelle ja uusi pinta-ala on 1851 m². Rakennusoikeutta osoitetaan 3965 k-m². Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi sallitaan 1500 m² maanalaisia tiloja. Tullikamarin kerrosluku on II ja itäpuolelle sijoittuvan laajennuksen kerrosluku on I.

Tullikamarille merkitään suojelumääräys. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat päivitetään nykyisen koordinaattijärjestelmän mukaisiksi.

Laajennusosan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.

Yleismääräykset

Yleismääräyksillä ohjataan mm. uudisrakentamisen kaupunkikuvaa, oleskelupihan järjestelyjä sekä kattopihan rakenteita.

Sr-merkinnällä osoitettua rakennusta koskevista merkittävistä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa melusuojaus tulee varmistaa tarvittaessa tilapäisiä rakenteita hyödyntäen.

Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Tuloilman sisäänotto on järjestettävä suodatettuna rakennusten katolta tai sisäpihan puolelta liikenteen hiukkaspäästöjen vuoksi. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset laitteet on integroitava rakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle.

Eri käyttötarkoituksille tulee varata auto- ja polkupyöräpaikkoja yleismääräyksen mukaisesti. Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia alempi, mikäli yleismääräyksen mukaiset pysäköinnin tehostamiskeinot toteutuvat.

2.2.2 Muut alueet

Tullikamarin aukio

Tullikamarin aukio merkitään katuaukioksi / toriksi. Aukiolle saadaan rakentaa alueen käyttöä palvelevia rakennelmia ja laitteita, joiden kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, ympäristöön sopivuuteen ja liittymiseen ympäristön toimintoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pohjoispäässä on säilytettävä puu. Aukio tulee toteuttaa korkeatasoisesti laadukkain materiaalein. Aukiolla kulkee säilyvä viemäri.

Aukion, tontin 310-5 ja Tullikadun alle merkitään pysäköintiin ja huoltoon varattu maanalaisen rakentamisen alue. Alueelle saa rakentaa maanalaisia pysäköintilaitoksia ja kulkuyhteyksiä sekä muita yläpuolisen alueen käyttöön liittyviä maanalaisia tiloja. Pysäköintitasoja on kaksi ja tilat sijoittuvat korkeustasojen +91 ja +98 välille. Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus on 7750 k-m².

Katualueet

Attilan tontin 310-1 länsiosa muutetaan Pinninkadun katualueeksi. Pinninkatu osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu. Kadun alle saa sijoittaa maanalaisen ajoyhteyden.

Hammareninkadulle merkitään maanalaisista tiloista maanpintaan johtava ajoyhteys. Ajoluiska saadaan kattaa kaupunkikuvaan ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Maanalaisten tilojen ilman poistoa ei saa järjestää ajoyhteyden kautta.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tullikamarin aukion kunnostaminen parantaa julkisen tilan viihtyisyyttä ja luo uutta laadukasta jalankulkuympäristöä. Alueen elävyyttä vahvistetaan varaamalla katutilaan ja aukioon liittyvät tilat aktiiviseen käyttöön liike- ja palvelutiloiksi.

Asemakaava mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien lähelle. Uudisrakennuksen asukkaille muodostuu urbaaneja ulko-oleskelualueita rakennuksen katolle. Kattopihojen pinta-ala on n. 500 m².

Asemakaavamuutoksella kaavan puistoalue vähenee, mutta Pikkupinnan puiston virkistysarvo on ollut vähäinen. Keskustan osayleiskaavan mukaisen täydennysrakentamisen myötä virkistysalueiden pinta-ala asukasta kohden pienenee, mutta alueelta on hyvät yhteydet kaupungin virkistysalueille ja -reiteille. Asemakaava edellyttää liikennemelun ja ilman epäpuhtauksien huomioimista suunnittelussa.

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

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon.

Hulevesiselvityksen mukaan rakentaminen ei merkittävästi muuta alueen läpäisemättömän pinta-alan määrää. Viheralueiden väheneminen aukion pohjoislaidasta ja katujen varsilta sekä kattopinta-alan lisääntyminen kasvattavat hieman suunnittelualueella muodostuvia hulevesivirtaamia.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä eikä siellä ole luontoarvoja. Aukion luoteiskulman vanha puu säilyy. Uudistuksen myötä katu- ja aukioalueille tuodaan uusia istutuksia.

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

Uusi rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Alueen käyttötarkoitus on yleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva. Asemakaavamuutos tukee Tullin alueen monipuolistumista ja liittymistä

osaksi kaupungin laajentuvaa ydinkeskustaa. Uudistettu Tullikamarin aukio muodostaa Tulliin uuden, elävän keskuksen.

Katujen yleissuunnitelman mukaisilla muutoksilla pyritään autoliikenteen rauhoittamiseen, läpiajoliikenteen vähentämiseen ja pysäköinnin ohjaamiseen laitoksiin. Jalankulun ja pyöräliikenteen olosuhteita parannetaan. Pinninkatua kehitetään urbaanina jalankulkuakselina ja keskustan pyöräilyn pääreitteinä. Tullikatu muuttuu huoltoliikenteen kaduksi, jossa autoliikenteen läpiajo kielletään ja Varastokatu muutetaan kaksisuuntaiseksi. Uudisrakennuksen läpi muodostuu kulkuyhteys Itsenäisyydenkadun raitiotiepysäkiltä Tullikamarin aukiolle. Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla mahdollistaa liikkumisen ilman henkilöautoa. Asumisen ja palveluiden lisääntyminen tuovat alueelle lisää jalankulkua ja pyöräliikennettä.

Pysäköintilaitosten ajorampit poistuvat Pinninkadulta ja sisäänajo laitoksiin järjestetään ensisijaisesti Åkerlundinkadulta ja Pakkahuoneenaukion noutoparkista. Asemakaava mahdollistaa myös ajorampin sijoittamisen Hammareninkadulle. Pysäköintilaitokset yhdistetään Pinninkadun ali kulkevalla yhdystunnelilla.

Rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan siirtoja. Suurimmat johtosiirrot aiheutuvat Hammareninkadun ajorampista ja Pinninkadun yhdystunnelista. Aukion uudisrakennus ja Tullikamarin sisäänkäyntilaaennus sijoittuvat siten, että aukiolla kulkeva viemärilinja voi jäädä nykyiselle paikalleen.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tullikamarin aukion ympäristö, korttelirakenne ja katutilat

Rakentamisella on merkittäviä vaikutuksia Tullikamarin aukion ympäristöön. Alkuperäiset varastoinnin ja tuotannon toiminnot ovat poistuneet aukiolta, ja asemakaavamuutos vahvistaa aukion nykyistä roolia julkisena, avoimena kaupunkitilana. Tullin alueelle ominainen katuverkko ja korttelirakenne säilyvät, ja Pinninkatu palautetaan takaisin tontista katualueeksi. Tullikamarin aukion ja ympäröivien katujen ilme muuttuu uudistamisen myötä viihtyisäksi kaupunkitilaksi.

Aukion ympäristön rakennukset säilyvät. Aukio säilyy jatkossakin avoimena tilana, mutta sen pohjoislaidan rajautuminen muuttuu: nykyään tilaa rajaavat Itsenäisyydenkadun pohjoisreunan rakennukset, mutta jatkossa rakentaminen sijoittuu kiinni aukioon myös pohjoislaidalla.

Aukion pohjoislaidan rakentaminen liittyy osayleiskaavan mukaiseen radan varren korkean rakentamisen vyöhykkeeseen. Rakentamisen sijoittelu noudattaa Tullin yleissuunnitelman periaatetta, jossa ruutukaava-alueen

kaupunkikuvallinen reuna säilyy yhtenäisenä ja alueen sisäosiin voidaan rakentaa yksittäisiä korkeita rakennuksia, joiden korkeudet madaltuvat ratapihalta kohti itää. Uudisrakennuksen jalustaosa liittyy arkkitehtuuriltaan alueen arvorakennuksiin, kun taas korkean osan ilme edustaa uutta tornirakentamista keskustan muuttuvassa silhuetissa.



*Tullikamarin aukio nykytilassa ja näkymä uudistetulta aukiolta.
KUVAT: Tampereen kaupunki, Schauman & Nordgren Architects*

Tullikamari ja Attila

Uusi sisäänkäyntilaajennus mahdollistaa Tullikamarin tapahtumatoiminnan kehittämisen ja tukee siten rakennuksen säilymistä nykyisessä kulttuurikäytössä. Laajennus muuttaa rakennuksen itäistä julkisivua, mutta muutos ei hävitä rakennuskokonaisuuden arvoja. Laajennus sijoittuu luontevasti Tullikamarin matalan ja korkean rakennusosan liitoskohtaan. Tullikamarin suojelumääräys päivitetään siten, että se sisältää myös arvokkaiden sisätilojen säilyttämisen.

Tullikamarin itäjulkisivu peittyi kadun varren uudisrakennuksen taakse Itsenäisyydenkatua idän suunnasta saavuttaessa. Saapumisenäkymät muista suunnista, Itsenäisyydenkadun päätyjulkisivu ja rakennuksen viereinen vanha tammi säilyvät.



Tullikamari ja uusi sisäänkäyntilaajennus. KUVA: Arkkitehtitoimisto Q'ARK

Attilan rakennus, piippu ja tallirakennus säilyvät ja niille osoitetaan suojelumääräys. Attilan toimistorakennuksen uusi laajennusosa liittyy mittakaavaltaan vanhaan rakennukseen. Se jatkaa entiselle teollisuusrakennuskokonaisuudelle ominaista vaiheittaista rakentumista ja täydentää tontin Tullin kokonaisuuteen sopivaksi umpikortteliksi. Rakennuksen pyöristetty kulma jatkaa Pinninkadun ja Tullikadun risteuksen muiden rakennusten muotokieltä. Katujen kulmaan Telakan ja vanhan tallirakennuksen väliin muodostuu uusi pienimittakaavainen aukio.

Attilan asema Itsenäisyydenkadun katukuvassa muuttuu radan suunnasta, kun länsipäädyn viereen sijoittuva uudisrakennus peittää sen näkyvistä. Attilan merkittävä asema Tullin Yliopistonkadun puoleisena kulmapisteenä säilyy ennallaan.



Havainnekuvat Itsenäisyydenkadulta ja Tullikadulta. Vasemmalla nykytilanne, oikealla suunnitelma. KUVAT: Schauman & Nordgren Architects

Hämeenkatu ja rautatieaseman ympäristö

Uudisrakennus ei sijoitu suoraan Hämeenkadun päätteeksi vaan etelämmäksi. Siten aukion uudisrakennus näkyy Hämeenkadulle rautatieaseman takaa Hämeenkadun itäpäätä lähestyttäessä, mutta jää näkyvässä alisteiseksi rautatieaseman kellotornille. Hämeenkadun kaukonäkyvässä uudisrakentaminen ei erotu.



Näkymä Hämeenkatua itään. Vasemmalla nykytilanne, oikealla suunnitelma. Uudisrakennus näkyy rautatieaseman taustalla. KUVAT: Schauman & Nordgren Architects

Asemakaavan liitteenä on laajempi kaupunkikuvatarkastelu, joka havainnollistaa suunnitelman vaikutuksia sekä lähiympäristöön että kaukomaisemaan. Asemakaava edellyttää, että rakentamisessa huomioidaan sijainti arvokkaassa ympäristössä.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Tullikamarin aukion kunnostaminen tukee aukion ympäristön kulttuuri- ja vapaa-ajan yritysten toimintaa. Kaava mahdollistaa uudisrakennuksen tontille asumista sekä liike-, toimisto- ja muuta työpaikkatoimintaa. Attilan rakennuksen laajentaminen tuottaa uutta toimistotilaa Senaatti-kiinteistöjen tarpeisiin. Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo alueelle lisää asiakkaita. Tullikamarin uusi laajennus tuo kaivattua lisätilaa nykyisin ahtaisiin tiloihin ja mahdollistaa kulttuurikeskuksen toiminnan kehittämisen uudistettuun aukioon tukeutuen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Tullikamarin aukio oli asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2018. Tavoitteena on laatia alueen täydennysrakentamisen sekä aukion uudistamisen mahdollistava asemakaava suunnittelukilpailun ja Tullin alueen yleissuunnitelman pohjalta.

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 23.11.2017.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on uudistaa Tullikamarin aukio viihtyisäksi kaupunkitilaksi ja monikäyttöiseksi tapahtumapaikaksi, mahdollistaa aukion pohjoislaidan täydennysrakentaminen sekä uudistaa Pinninkatu ja Tullikatu jalankulku- ja pyöräilypainotteisiksi. Suunnittelussa huomioidaan mm. huolto- ja pysäköintiliikenne, urbaanit hulevesiratkaisut sekä liittyminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Tavoitteet pohjautuvat Keskustan strategiseen osayleiskaavaan (2016), Tullin alueen yleissuunnitelmaan (2016), Tullin visioraporttiin Tulli+ (2013) sekä Tampereen keskustan kehittämisohjelmaan 2017–2030.

Tonttien nro 310-1 ja 2 asemakaavat ajantasaistetaan ja tarkistetaan Pinninkatuun ja aukioon liittyviltä osiltaan.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Tullikamarin aukion kilpailun tuomaristo antoi ohjeita jatkosuunnitteluun. Asemakaavatyötä jatkettiin kilpailun voittaneen työryhmän kanssa tuomariston ohjeiden, saadun palautteen ja selvitysten pohjalta. Aukiosuunnitelmaa kehitettiin mm. polkupyöräpysäköinnin, kiinteiden rakenteiden sijoittamisen ja huoltoajoyhteyksien osalta. Melu- ja hulevesiselvitysten myötä melusuojauksen ja hulevesien hallinnan tavoitteet tarkentuivat.

Asemakaavatyön aikana Senaatti-kiinteistöjen tavoitteet tarkentuivat. Voimassa olevassa asemakaavassa on toteutumaton varaus Attilan toimistorakennuksen kolmikerroksiselle laajenukselle. Valmisteluvaiheen jälkeen laajennusmahdollisuuksia tutkittiin tarkemmin ja nyt Senaatti tavoittelee suurempaa laajentamista.

Kiinteistötoimi jätti Tullikamarin tonttia koskevan asemakaavan muutoshakemuksen 2.11.2020. Tavoitteena on mahdollistaa Tullikamarin sisäänkäynnin laajennus Tullikamarin aukiolle. Asemakaavan suunnittelualueeseen liitettiin ehdotusvaiheen jälkeen Tullikamarin tontti ja aukiosuunnitelmaa tarkennettiin sisäänkäynnin osalta.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen pysäköintipolitiikan päivityksen 29.1.2019 ja asemakaavan pysäköintinormit päivitettiin sen mukaisiksi. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melusuojauksista ja asuntojen avautumista koskevia kaavamääräyksiä täsmennettiin linjausten pohjalta.

Katujen yleissuunnitelmassa tutkittiin tarkemmin pysäköintilaitosten ajoyhteyksiä. Sisäänajo laitoksiin järjestetään ensisijaisesti Åkerlundinkadulta ja Pakkahuoneenaukion noutoparkista, mutta

asemakaava mahdollistaa myös ajorampin sijoittamisen Hammareninkadulle.

Uudisrakentaminen sovitettiin maanalaiseen kunnallistekniikkaan mm. lyhentämällä tontin 310-5 rakennusala länsipäästä. Korttelinumerointi tarkistettiin kiinteistönmuodostuksen kannalta selkeämmäksi.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan lähtökohtana on aukion ympäristön kehittäminen keskustan strategisen osayleiskaavan, Tullin alueen yleissuunnitelman sekä suunnittelu- ja toteutuskilpailun periaatteiden mukaisesti.

Vaihtoehtona kaavaratkaisulle olisi ns. 0-vaihtoehto eli tilanteen säilyminen ennallaan. Vaihtoehto ei olisi kaupungin eikä alueen toimijoiden tavoitteiden mukainen.

Tullin alueen yleissuunnitelma

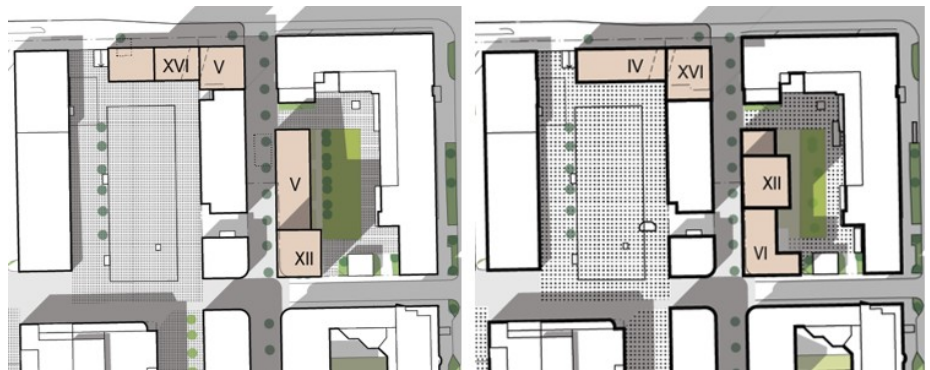
Tullin yleissuunnitelmassa tutkittiin Tullin täydennysrakentamispotentiaalia ja uudistumismahdollisuuksia. Yleissuunnitelmasta laadittiin kaksi vaihtoehtoista luonnosta VE1 ja VE2, joihin koottiin alueiden kehittämisajatukset.

Ruutukaava-alueella täydennysmahdollisuuksien taustaksi selvitettiin rakennuskannan nykytila. Rakennusten joukosta valittiin todennäköisesti korvautuvia kohteita ja esitettiin täydennysrakentamista näille tonteille. Rakentamattomille tontin osille osoitettiin lisärakentamista ja tietyille rakennuksille esitettiin korottamista. Rakentaminen toteutuisi hybridirakennuksina, joissa maantasokerros on liiketilaa, seuraavissa kerroksissa toimisto- ja työtiloja ja ylimpänä asuntoja. Tavoitteena on, että yli puolet uudesta kerrosalasta on asuntoja. Tullin alue on osa korkean rakentamisen vyöhykettä. Yleissuunnitelmassa periaatteena on, että Tullin kaupunkikuvallinen reuna säilyy yhtenäisenä ja alueen sisäosissa voidaan rakentaa yksittäisiä korkeita rakennuksia, jotka madaltuvat ratapihan alueelta kohti itää.

Vaihtoehto 1:ssä ruutukaava-alueen täydennysrakentaminen on osoitettu nykyisille tonteille. Vaihtoehto 2:ssa on muodostettu kaksi uutta laajempaa asuinkorttelia. Valmis yleissuunnitelma on näiden vaihtoehtojen yhdistelmä, johon on valittu eri osa-alueilta parhaat vaihtoehdot. Vaihtoehdot valittiin arvioimalla vaikutuksia mm. rakennetun ympäristön, asuin ympäristön, liikenteen, luonnon ympäristön, eko- ja energiatehokkuuden sekä toteutettavuuden osalta.

Ruutukaava-alueella luonnosvaihtoehtojen suurimmat erot liittyvät korttelirakenteen muutoksiin. Vaihtoehto 1 on toteuttamiskelpoisempi säilyttäen alueen tiheän korttelijaon ja perustuen yksittäisten tonttien ja

rakennusten uudistamiseen. Uudistuminen voidaan toteuttaa vaiheittain. Vaihtoehto 2 mahdollistaisi laajemmat asuinkorttelit ja -pihat, mutta edellyttäisi kiinteistöjen yhdistämisää sekä yleisten alueiden muuttamista korttelialueeksi. Tullikamarin aukion ympäristössä vaihtoehdot eroavat uudisrakentamisen massoittelun suhteen. Rakentaminen rajaa molemmissa vaihtoehdoissa aukiota, mutta korkeamman rakennusosan sijainti katsottiin kaupunkikuvallisesti paremmaksi vaihtoehdossa 2. Molemmissa vaihtoehdoissa Attilan tontille sijoittuu korkea rakentamista Tullikadun varteen. Toimistokorttelin kehittämisessä nähtiin parempana asemakaavamuutoksen mukainen vaihtoehto, jossa uusi rakentaminen liittyy tilallisesti nykyiseen rakennukseen.



Tullin yleissuunnitelman luonnosvaihtoehdot aukion kohdalla. Vasemmalla VE1, oikealla VE2.

Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailu

Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailu pohjautui Tullin yleissuunnitelmaan. Asemakaavan valmisteluvaiheen viitesuunnitelmina oli viisi suunnittelukilpailun kilpailutyötä, jotka edustavat erilaisia tulkintoja yleissuunnitelmasta ja siten osaltaan muodostavat asemakaavan vaihtoehtotarkastelun.

Kaikki kilpailuehdotukset olivat laadukkaasti ja huolellisesti kehiteltyjä ja osoittavat erinomaisella tavalla rakentamisen ja julkisen tilan mahdollisuuksia. Kilpailun järjestäjä sai hyvän kuvan täydennysrakentamisen ja aukiosuunnittelun kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista vaihtoehdoista. Kilpailun tuomaristo arvioi ehdotuksia mm. kaupunkikuvan, asumisen, aukion toiminnallisuuden, taiteen ja liikenteen näkökulmasta. Tuomaristo totesi yksimielisesti ehdotuksen ”Tullin hallit” toteuttavan parhaiten kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet. Tarkempi arviointi on kirjattu arvostelupöytäkirjaan, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Kooste ehdotuksista on kaavaselostuksen liitteenä.



Havainnekuvat kilpailuehdotuksista: Agora, Tullin hallit, Toweri, Tulli United, Tulli Open Air.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 23.11.–14.12.2017 palautteen saamista varten. Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailun asiakirjat julkaistiin samaan aikaan 23.11.2017. Yleisötilaisuus järjestettiin 11.12.2017 Monitoimitalo 13:ssa ja tilaisuuteen osallistui n. 10 osallista. Aineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 10.4.2018.

Tullikamarin aukion kilpailuaika oli 19.1.–19.4.2018. Kilpailuun saatiin viisi ehdotusta, jotka olivat osa asemakaavan valmisteluaineistoa.

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kiinteistöjen omistajien, aukion toimijoiden sekä kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 3.–24.5.2018 palautteen saamista varten. Yleisötilaisuus järjestettiin 15.5.2018 Galleria Nottbeckissä ja tilaisuudessa oli kolme osallista. Kilpailutyöt olivat esillä Galleria Nottbeckissä 14.–18.5.2018. Valmisteluvaiheessa saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 8 mielipidettä.

Kilpailuehdotuksia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 8.5.2018 ja julkisen taiteen ohjausryhmässä 21.5.2018. Kilpailuehdotusten arviointiin kuului oleellisena osana yleisön ja alueen nykyisten toimijoiden mahdollisuus kommentoida ehdotuksia. Kilpailun tuomaristo tutustui

palautteeseen ja kuuli ehdotuksia arvioidessaan myös muita asiantuntijoita.

Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa käytiin keskusteluja alueen kiinteistönomistajien ja toimijoiden kanssa. Yhdyskuntalautakunta päätti 11.12.2018 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 13.12.2018–28.1.2019. Ehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja yksi muistutus. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 9.4.2019.

Koska asemakaava-alue laajeni koskemaan myös Tullikamarin tonttia, asetetaan kaavan valmisteluaineisto uudelleen nähtäville 14.5.–4.6.2021. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin.

Asemakaavan eri vaiheissa saadut alkuperäiset palautteet viedään tiedoksi päätöksentekijöille.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheessa saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa OAS:sta.

Suunnittelukilpailun lisäksi kaavaprosessissa tulee riittävässä määrin arvioida myös muita vaihtoehtoja. Asemakaava kuuluu ELY-keskuksen MRL 18 § mukaiseen tehtäväalueeseen. Kaavasta tulee järjestää viranomaisneuvottelu.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että hanke sijoittuu kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävään paikkaan sekä arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Arvokohteita edustaa Attilan entinen tehdasrakennus. Muutoin rakennetun ympäristön arvot liittyvät aukion rajautumiseen arvorakennuksiin sekä aukioon itseensä. Kaavassa tulee huolehtia, että arvot säilyvät ja uudisrakentaminen ja tuleva käyttö sovitetaan niihin. Attilan suojelumerkinnet tulee tarpeen mukaan päivittää. Arkeologian osalta ei ole huomautettavaa.

Ympäristönsuojelu totesi, että liikennemelu on huomioitava ja on mahdollista, etteivät asunnot voi avautua yksinomaan melun puolelle. Ilmanlaatuselvitys on laadittava. Aukion käyttötarkoitus on syytä määritellä tulevien asukkaiden tietoisuuden lisäämiseksi. Hulevesien hallinta tulee suunnitella osaksi laadukasta ympäristöä.

Mielipiteissä aukiosta toivottiin näyttävää ja elävää kokonaisuutta, jossa on muuntojoustavia ratkaisuja tapahtumille. Näkymän Itsenäisyydenkadulle tulee olla mahdollisimman avoin ja Tullintorin pääoven seutu ja Tullikadun näkymä tulee huomioida. Lisäksi otettiin kantaa kevyen liikenteen yhteyksiin ja pyöräpysäköintiin. Rakennuksesta

toivottiin kerroksia pois ja suunnittelun menettelyistä ja lopputuloksista toivottiin varhaisen vaiheen keskustelua.

Yleisötilaisuudessa 11.12.2017 keskusteltiin mm. Itsenäisyydenkadun ylityksestä, raitiotien vaikutuksista bussiyhteyksiin, raitiotiepysäkkien sijainnista, katupuista, huoltoajosta ja pysäköinnistä sekä siitä, löytyykö kilpailuun sopivia toteuttajia.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 10.4.2018.

Asemakaavaa varten laadittiin rakennetun ympäristön selvitys. Attilan rakennus merkittiin edelleen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Samoin piipulle osoitettiin suojelumääräys. Asemakaava edellyttää, että rakentamisessa huomioidaan sijainti arvokkaassa ympäristössä. Kaava-alueelta laadittiin melu- ja ilmanlaatuselvitykset, joiden pohjalta asemakaavaan merkittiin meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun liittyviä määräyksiä.

Suunnittelukilpailu pohjautuu Tullin alueen yleissuunnitelmaan. Asemakaavan valmisteluvaiheen viitesuunnitelmina ovat viisi suunnittelukilpailun kilpailutyötä, jotka edustavat erilaisia tulkintoja yleissuunnitelmasta ja siten osaltaan muodostavat asemakaavan vaihtoehtotarkastelun.

Kilpailutöissä on kilpailun tavoitteiden mukaisesti esitetty korkeatasoinen suunnitelma Tullikamarin aukion kokonaisvaltaisesta uudistamisesta. Tavoitteena on parantaa Tullikamarin aukion toiminnallisuutta ja laatua sekä mahdollistaa erilaisten tapahtumien järjestäminen. Itsenäisyydenkadun ja Pinninkadun risteykseen tulee katusuunnitelman mukainen suojatieylitys. Alueen käyttötarkoitus on yleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 8 mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset tulee esittää havainnekuvien avulla. Riittävät tonttikohtaiset ulko-oleskelualueet tulee varmistaa. Kattopihat voivat täydentää mutta eivät korvata tavanomaisia pihoja. Kaavoituksen tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja myös mittakaavaltaan tavanomaisemman rakentamisen edellytykset olisi tarpeen selvittää.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan kriittisiä ovat Attilan viereen sijoitettu korkea rakennusmassa sekä aukion kaupunkikuvallisen roolin muutos Itsenäisyydenkadulle. Näkymä Itsenäisyydenkadulta aukiolle on syytä säilyttää. Ratkaisuisissa tulee näkyä yhteys ympäristöön eikä

arkkitehtonisesti nykyisestä täysin poikkeavaa ratkaisua puolleta. Kiinteiden suurehkojen rakennelmien sijoittamista aukiolle ei puolleta. Attilan entistä tallirakennusta on uudistettu voimakkaasti ja sen suojelumääräyksen sopivuutta tulee harkita.

Tampereen Sähköverkko Oy totesi, että alueen kaduilla on kaapeleita ja mahdolliset kaapelisiirrot tulee korvata. **Viheralueet ja hulevedet** totesi, että hulevesiselvitys on laadittava. **Ympäristönsuojelun** mukaan melumääräystä on tarkennettava ja pysäköintihallin poistoilman purkupaikat on tarkistettava.

Mielipiteitä jättivät 7 yksityishenkilöä sekä Telakka ja Tullikamari. Telakka ja Tullikamari esittivät huomioita aukion toimijoiden näkökulmasta. Suunnitelmassa tulee huomioida huoltoajo, välttää aukion kiinteitä rakenteita, säilyttää aukion puita sekä suosia ekologista rakentamista. Tullikamarilla on tavoitteena siirtää sisäänkäynti aukion puolelle sekä rakentaa maanalaista lisätilaa. Toteutusvaiheessa tulee käydä säännöllistä keskustelua toimijoiden kanssa. Mielipiteissä hyviä puolia löytyi ehdotuksista Tullin hallit, Tulli Open Air ja Toweri. Alueelle toivotaan avointa aukiotilaa, hyviä kävely-yhteyksiä, urbaania ympäristöön sovitettua arkkitehtuuria ja aukiota viihtyisää kulttuurikeidasta. Toisaalta rakennuksia pidettiin liian korkeina ja toivottiin liikennettä pois Varastokadulta.

Yleisötilaisuudessa 15.5.2018 keskusteltiin mm. raitiotiepysäkin ja aukion välisestä jalankulkuyhteydestä, pysäköintilaitosten ajorampin sijainnista, talviajan huollosta, Itsenäisyydenkadun ja Asemakeskuksen liikennejärjestelyistä, aukion kattamisesta sekä hulevesien hallinnasta.

Asemakaavatyötä jatkettiin kilpailun voittaneen työryhmän kanssa tuomariston ohjeiden ja saadun palautteen pohjalta. Aukiosuunnitelmaa kehitettiin mm. polkupyöräpysäköinnin, kiinteiden rakenteiden ja huoltoajoyhteyksien osalta. Meluselvitys päivitettiin ja melumääräystä tarkistettiin. Alueelta laadittiin hulevesiselvitys ja päivitettiin kaavan hulevesimääräykset.

Suunnitelmista laadittiin lisää havainnekuvia ja vaikutusten arviointia täydennettiin. Asemakaavaratkaisu pohjautuu suunnittelu- ja toteutuskilpailuun, jonka taustalla ovat Keskustan strateginen osayleiskaava, Tullin yleissuunnitelma, Tullin visioraportti Tulli+ sekä Tampereen keskustan kehittämisohjelma. Tullin alueen kehittämistyössä on laadittu laajoja analyysyjä ja selvityksiä vuorovaikutteisesti, ja kilpailutöissä on tutkittu huolellisesti aukion ympäristön kehittämistä. Vaihtoehtotarkastelu sisältyy osin tähän Tullin alueen laajaan suunnittelutyöhön.

Asemakaava edellyttää, että asukkaille järjestetään laadukas ja viihtyisä oleskelupiha. Olemassa olevaa keskustarakennetta täydennettäessä ei päästä samoihin määrällisiin ulko-oleskelualueiden tavoitteisiin kuin väljemmässä kaupunkirakenteessa. Sen sijaan toteutetaan pieniä mutta laadukkaita urbaaneja ulko-oleskelualueita osayleiskaavan mukaisesti.

Asemakaava edellyttää, että rakentamisessa huomioidaan sijainti arvokkaassa ympäristössä. Aukion laidan uudisrakennuksen matalampi jalustaosa sitoo täydennysrakentamista lähiympäristön kaupunkikuvaan ja Tampereen historialliseen teollisuusarkkitehtuuriin, kun taas jalustan päällä oleva asuintorni on uudentyypinen korkea rakennus keskustassa. Attilan rakennusten suojelumääräykset muutettiin maakuntamuseon kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta siten, ettei niiden entistämistä edellytetä.

Tullin kehittäminen edellyttää muutoksia alueen liikenneverkkoon myös Varastokadulla.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja yksi muistutus.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan suunnitelma on kaupunkikuvallisesti ristiriitainen eikä kaupunkikuvallisia vaikutuksia ole selvitetty riittävästi etenkin Hämeenkadun osalta. Ulko-oleskelutilat ovat alimitoitettut ja riittävä melusuojaus tulee varmistaa. Täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa arvoympäristöön. Viranomaisneuvottelu tulee järjestää.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan kaupunkikuvallisia vaikutuksia ei ole riittävästi selvitetty. Aukion uudisrakennus uhkaa Attilan kaupunkikuvallista asemaa ja Attilan uudisosa vähentää Attilan merkitystä. Aineistoja tulee tarkistaa vaikutusten osalta ja suunnitelmaa tulee tarvittaessa tarkistaa.

Muistutuksessa todettiin, että Varastokatu on ruuhkainen ja ilmanlaatu on heikko. Yliopistonkadun liikenteen sujuvuus vähenee ja Pinninkadun ylitys vaarantaa kulkijat. Aukion liikenne tulee suunnata toisin.

Palautteen perusteella täydennettiin havainneaineistoja ja vaikutusten arviointia. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 9.4.2019. Asemakaava edellyttää asuntojen ja ulko-oleskelualueiden melusuojausta meluselivityksen pohjalta. Tullin liikenneverkkoa on suunniteltu kokonaisuutena, ja alueen toiminnallinen ja laadullinen kehittäminen aiheuttaa muutoksia myös Varastokadulla.

4.5.4 Uusi valmisteluaineisto

Tullikamarin tontti liitettiin suunnittelualueeseen sisäänkäyntilaajennuksen mahdollistamiseksi. Asemakaavaa varten laadittiin katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, ja aukiosuunnitelma päivitettiin. Koska asemakaava-alue laajeni oleellisesti, kaavan valmisteluaineisto asetetaan uudelleen nähtäville 14.5.–4.6.2021 palautteen saamiseksi.

4.5.5 Uusi ehdotusaineisto

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Rakennetun ympäristön selvitys (Arkkitehdit MY 30.1.2018)
- Meluselvitys (Sitowise 29.10.2018)
- Ilmanlaatuselvitys (Enwin Oy 26.4.2018)
- Hulevesiselvitys (Sitowise 30.11.2018)
- Aukion viitesuunnitelma (MASU Planning 6.5.2021)
- Uudisrakennuksen ja Attilan viitesuunnitelma (Schauman & Nordgren Architects 29.4.2021)
- Tullikamarin laajennuksen viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Q'ARK Oy 2021)
- Kaupunkikuvalliset näkymätarkastelut (Schauman & Nordgren Architects 29.4.2021)
- Tullikamarin aukion ympäristön yleissuunnitelma (Sitowise 29.4.2021)
- Tullin pysäköintihallien ajoyhteyksien järjestelyt (Sitowise 6.7.2017)
- Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailun aineisto

Tullin aluetta koskevat mm. seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Tullin alueen yleissuunnitelma (Arkkitehdit MY, Sito Oy, 2016)
- Asemakeskuksen, Tullin ja Tammelan alueiden pysäköinnin yleissuunnitelma (Sito Oy 2016)
- Tullin alueen hulevesiselvitys (Sito Oy 2016)
- Keskustan strategisen osayleiskaavan taustaselvitykset ja muu valmisteluaineisto

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

6.1 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelualaue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen, jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.

6.2 Yleiskaava

Keskustan strategisen osayleiskaavassa (kuulutettu voimaan 16.1.2019) Tullin alue on varattu keskustatoiminnoille ja kuuluu ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeeseen. Alue sijoittuu myös korkeaan rakentamiseen soveltuvalla vyöhykkeelle sekä kävelykeskustana kehitettävälle hitaan liikkumisen alueelle. Itsenäisyydenkatu on joukkoliikenteen laatukäytävä ja Pinninkadulla kulkee urbaani jalankulkuakseli. Pinninkatu ja Itsenäisyydenkatu kuuluvat keskustan pyöräilyn pääreitteihin. Suunnittelualaueen läheisyyteen sijoittuvat Asemakeskus sekä maanalainen pysäköintilaitosverkosto laajenemisalueineen.



Vasemmalla ote osayleiskaavan maankäyttökartasta ja oikealla ote liikennekartasta. Suunnittelualaueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

6.3 Asemakaava

Tullikamarin aukiolla, tontilla 310-2, osalla tonttia 299-2 ja Tullikadulla on voimassa asemakaava **nro 6965** (vahvistettu 18.10.1990). Tontilla 310-1 ja

Tullikadun itäosassa on voimassa asemakaava **nro 8006** (16.2.2005). Tontin 299-2 eteläosassa ja Tullikadun länsipäässä on voimassa asemakaava **nro 7818** (27.10.2004). Hammareninkadulla on voimassa asemakaava **nro -172** (27.6.1900). Alueella on vireillä Hämpin parkin maanalainen asemakaava **nro 8670** ja länsipuolella Asemakeskuksen asemakaava **nro 8640**.

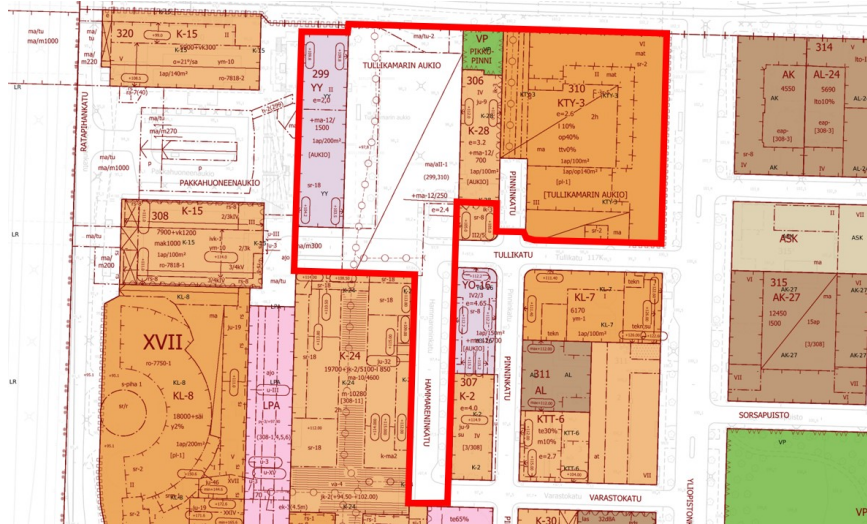
Tullikamarin aukion alle sallitaan kaksi kerrosta maanalaisia pysäköintitiloja ja niihin liittyviä maanpäällisiä rakenteita. Alueelle saa sijoittaa kortteleiden 299 ja 310 autopaikkoja. Aukion pohjoispäähän saa sijoittaa maanalaisen yhdystunnelin ja länsireunassa on säilyvä viemäri. Länsireunan maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +97,8.

Tontti 299-2 on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kerrosluku on II ja tonttitehokkuus 2,0. Rakennus on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä eikä sitä saa purkaa. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdille on määrätty ylimmät korkeusasemat. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi on sallittu 1500 m² maanalaisia tiloja. Autopaikkoja on rakennettava 1/200 m² ja ne osoitetaan aukiolta.

Tontti 310-2 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tonttitehokkuus on 3,2 ja varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi sallitaan 700 m² maanalaisia tiloja. Kerrosluku on IV ja kellarikerroksia sallitaan kaksi. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on sama kuin tontin 307-1 funkisrakennuksen räystäskorkeus. Julkisivujen pääasiallisen värin tulee olla vaalean harmaa tai valkoinen ja rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua tontin 307-1 rakennukseen. Itäjulkisivuun saa tehdä pääikkunoita rakennettaessa kiinni tontin rajalla kulkevaan rakennusalan sivuun. Autopaikkoja on varattava 1/100 m² ja niitä saa osoittaa Tullikamarin aukion pysäköintilaitoksesta.

Tontti 310-1 on toimitilarakennusten korttelialuetta, jonne saa rakentaa toimisto- ja virastorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta saa 10 % käyttää liiketiloiksi, 40 % opetustiloiksi ja 0 % teollisuus- ja varastotiloiksi. Tonttitehokkuus on e=2,6 ja kerrosluvut ovat I–VI. Asemakaavan mahdollistama kolmikerroksinen itä-länsisuuntainen laajennusosa ei ole toteutunut. Asuinhuoneistoja saa olla kaksi. Rakennukseen saa sijoittaa maanalaisia työtiloja ja pihalla on maanalaista tilaa. Autopaikkoja on osoitettava opetustiloille 1/140 k-m² ja liike- ja toimistotiloille 1/100 k-m². Paikkoja saa osoittaa Tullikamarin aukion pysäköintilaitoksesta. Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä eikä niitä ei saa purkaa. Tehtaan piippu on kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä eikä sitä saa purkaa. Tontin länsiosassa on varaus yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle sekä maanalaiselle johdolle.

Itsenäisyydenkadun eteläpuolella on **Pikkupinnin puisto**. **Pinninkatu**, **Hammareninkatu** ja **Tullikatu** ovat katualuetta. Tullikadun länsipäähän on merkitty 300 k-m² maanalaisia myymälätiloja, maanalainen kevyen liikenteen väylä sekä ajoyhteys.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella.

6.4 Tullin alueen yleissuunnitelma

Tullin alueelle on laadittu maankäytön ja liikenteen yleissuunnitelma. Suunnittelualue kattaa Tullin kaupunginosan lisäksi Tampere-talon ja yliopiston alueet. Yleissuunnitelma on kokoava koko alueen kattava suunnitelma, jonka perusteella voidaan laatia yksityiskohtaisempia asemakaavoja ja katusuunnitelmia. Yleissuunnitelmassa on tutkittu kaupunkirakenteen kehityssuuntaa koskien mm. täydennysrakentamisen määrää ja sijoittamista sekä liikenneverkko- ja pysäköintiratkaisuja. Kaupunginhallitus hyväksyi yleissuunnitelman alueen kehittämisen ja jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2016. Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen.

Yleissuunnitelmatyön perustaksi laadittiin selvityksiä alueen kaupunkirakenteen ja liikenneympäristön ominaisuuksista. Analyysiraportti sisältää mm. katsauksen Tullin alueen rakentumisen historiaan, rakennusten yleissuunnitelmatasoisen inventoinnin, katutila-analyysin sekä liikenneverkon ja pysäköinnin nykytilanteen analyysin. Kokonaisuuteen kuuluvat lisäksi valo-, taide- ja tapahtuma- sekä hulevesisuunnittelun erillisraportit.

Tullin yleissuunnitelma toimii yhtenä Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailun lähtökohtana erityisesti täydennysrakentamisen sijoittumisen ja volyymin suhteen. Yleissuunnitelmassa on myös esitetty keskeisimmät periaatteet kaupunkiympäristön suunnittelulle.

6.5 Kaupungin strategiat ja keskustan kehittämisohjelma

Tampereen keskustan kehittämisohjelma (2018–2030) on kaupungin näkemys keskustan kaupunki- ja toimintaympäristön tulevaisuudesta. Ohjelma käsittelee kaupunkirakennetta, kaupunkikuvaa, kaupunkielämää ja kaupunkikulttuuria. Se toteuttaa kaupunkistrategiaa sekä siihen perustuvia muita ohjelmia ja suunnitelmia. Kehittämisohjelma päivitetään aina 1–2 vuoden välein ja kaupunginhallitus hyväksyi uusimman päivityksen 14.5.2018. Tullikamarin aukion kehittäminen on yksi ohjelmaan kirjatusta kaupunkikulttuuriin, tapahtumiin ja matkailuun liittyvistä kärkihankkeista.

6.6 Tonttijako

Tontilla nro 299-2 tonttijako (tunnus 4186) on hyväksytty 18.4.1977 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 16.8.1977.

Tontilla nro 310-1 tonttijako (tunnus 4495) on hyväksytty 26.11.1979 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 11.11.1983.

Tontilla nro 310-2 tonttijako (tunnus 6616) on hyväksytty 6.2.1991 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 23.11.1998.

6.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2021.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Suunnittelu- ja toteutuskilpailun tuloksena oli aukion uudistamisen ja täydennysrakentamisen suunnitelma, jonka kilpailun voittanut YH Kodit Oy sitoutuu toteuttamaan. Uudisrakennuksen tontin varaamisesta ja kaupasta tehdään erilliset päätökset. Ennen uudisrakennuksen rakennustöiden aloittamista on toteutettava korvaava ajoyhteys Tullitorin pysäköintilaitoksen alemmalle pysäköintitasolle.

Pinninkadun alaisen yhdystunnelin toteutuksen jälkeen Pinninkadulta voidaan purkaa pysäköintilaitosten nykyiset ajoyhteydet ja muuttaa se pyöräkaduksi. Hammareninkadun ajoyhteys pysäköintilaitoksiin voidaan jättää toteuttamatta tai toteuttaa myöhemmin.

Attilan laajennus on mahdollista toteuttaa vaiheittain.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.11.2017, tark. 3.5.2021
- Asemakaavakartta 30.4.2018, tark. 3.12.2018 ja 3.5.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Aukion viitesuunnitelma (MASU Planning 6.5.2021)
- Uudisrakennuksen ja Attilan viitesuunnitelma (Schauman & Nordgren Architects 29.4.2021)
- Tullikamarin laajennuksen viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Q'ARK Oy 2021)
- Kaupunkikuvalliset tarkastelut (Schauman & Nordgren Architects 29.4.2021)
- Tullikamarin aukion ympäristön yleissuunnitelma (Sitowise 29.4.2021)
- Tullin pysäköintihallien ajoyhteyksien järjestelyt (Sitowise 6.7.2017)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehdit MY 30.1.2018)
- Meluselvitys (Sitowise 29.10.2018)
- Ilmanlaatuselvitys (Enwin Oy 26.4.2018)
- Hulevesiselvitys (Sitowise 30.11.2018)
- Tullikamarin aukion kilpailun arvostelupöytäkirja 28.5.2018
- Tullikamarin aukion kilpailuohjelma 23.11.2017
- Tullikamarin aukion kilpailuehdotukset
- Viranomaisneuvottelujen 10.4.2018 ja 9.4.2019 muistiot