

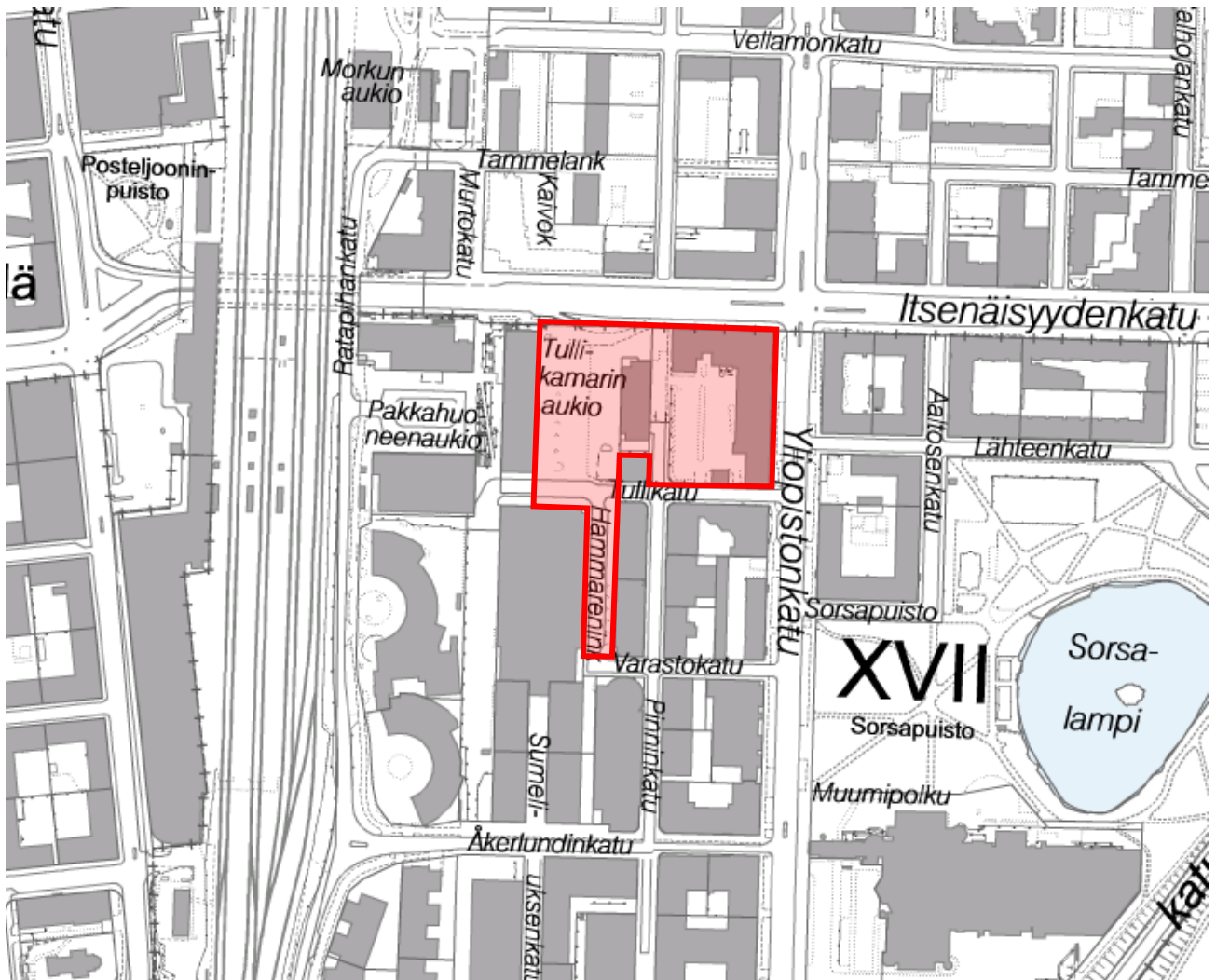


XVII (TULLI), TULLIKAMARIN AUKIO Asemakaava nro 8662

Diaarinumero: TRE:5680/10.02.01/2017

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

30.4.2018, tark. 3.12.2018



XVII (TULLI), TULLIKAMARIN AUKIO

ASEMAKAAVA NRO 8662

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

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan keskeinen sisältö

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

Tullikamarin aukion pohjoislaitaan muodostetaan uusi tontti ja nykyisestä Attilan tontista liitetään osa Pinninkadun katualueeseen. Tullintorin ja Attilan pysäköintilaitosten ajoyhteydet siirretään Pinninkadulta Hammareninkadulle ja laitokset yhdistetään Pinninkadun alikulkevalla yhdystunnelilla.

Attilan tontilla 310-1 (uusi nro 310-4) mahdollistetaan toimistorakennuksen laajentaminen. TOAS:n tontin 310-2 (uusi nro 657-2) asemakaava päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Rakennusoikeuden muutos

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 30 130 k-m² ja alueen tehokkuus $e=2,02$. Rakennusoikeus kasvaa 10 112 k-m².

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. Attilan laajennus on mahdollista toteuttaa vaiheittain.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee Tullin kaupunginosassa (XVII) kaupungin ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella. Asemakaavan muutos koskee Tullikamarin aukiota, tontteja nro 310-1 ja 2 sekä Tullikatua, Hammareninkatua ja Pinninkatua. Suunnittelualueen pinta-ala on 14 895 m².

Tullikamarin aukion ympärillä sijaitsevat kulttuuriravintolat Tullikamari ja Telakka, TOAS:n opiskelija-asuntola sekä Tullintorin kauppakeskus. Itsenäisyydenkadun ja Yliopistonkadun kulmassa on Attilan toi-

mistorakennus. Tullikamarin aukiolla on ajoittaisia tapahtumia, ravintoloiden terasseja ja huoltoliikennettä. Aukion alla sijaitsee pysäköintilaitos.

Tullin alue kuuluu keskustan arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin sekä Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Itsenäisyydenkadulle rakennetaan raitiotietä ja suunnittelualueen kohdalle sijoittuu raitiotiepysäkki.

Asemakaavan 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.

Tonttien nro 310-1 ja 2 asemakaavat ajantasaistetaan ja tarkistetaan Pinninkatuun ja aukioon liittyviltä osiltaan. Asemakaavatyön aikana Senaatin tavoitteet tarkentuivat ja tontilla 310-1 tavoitellaan myös Attilan toimistorakennuksen laajentamista.

Asemakaavaprosessin vaiheet

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

Aloituvaihe

Asemakaava tuli vireille 23.11.2017, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 23.11.–14.12.2017. Yleisötilaisuus järjestettiin 11.12.2017 Monitoimitalo 13:ssa. OAS:sta saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että suunnittelukilpailun lisäksi kaavassa tulee riittävässä määrin arvioida myös muita vaihtoehtoja ja kaavasta tulee järjestää viranomaisneuvottelu. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että hanke sijoittuu kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävään paikkaan. Kaavassa tulee huolehtia paikan arvojen säilymisestä ja mahdollisen uudisrakentamisen sovittamisesta niihin. Attilan suojelumerkinnot tulee tarvittaessa päivittää. Ympäristönsuojelu totesi, että liikennemelu on huomioitava ja alueelta on laadittava ilmanlaatuselvitys. Aukion käyttötarkoitus on syytä määritellä tulevien asukkaiden tiedottamiseksi. Hulevesien hallinta tulee suunnitella osaksi laadukasta ympäristöä.

Toisessa mielipiteessä toivottiin aukiosta näyttävää ja viihtyisää kokonaisuutta. Näkymän Itsenäisyydenkadulle tulisi olla avoin, kadulla tulisi olla suojatie ja Tullintorin pääoven seutu pitää huomioida. Toisessa mielipiteessä toivottiin rakennuksesta kerroksia pois, kevyen liikenteen järjestelyjen parantamista sekä varhaisen vaiheen keskustelua suunnittelusta.

Asemakaavaa varten laadittiin rakennetun ympäristön selvitys, melu-
selvitys ja ilmanlaatuselvitys.

Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailun asiakirjat julkaistiin 23.11.2017 ja kilpailuaika oli 19.1.–19.4.2018. Kilpailuun saatiin viisi kilpailuehdotusta, jotka olivat asemakaavan valmisteluvaiheen liitteenä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.–24.5.2018 ja asemakaavasta järjestettiin yleisötilaisuus 15.5.2018 Galleria Nottbeckissä. Kilpailuehdotukset olivat esillä Galleria Nottbeckissä 14.–18.5.2018.

Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja 8 mielipidettä. Myös kilpailun tuomaristo tutustui saatuun palautteeseen.

Pirkanmaan ELY-keskus otti kantaa kaupunkikuvallisten ja maisemallisten vaikutusten riittävään arviointiin, ulko-oleskelualueiden järjestämiseen sekä vaihtoehtotarkasteluun osana kaavoitusprosessia. Pirkanmaan maakuntamuseo piti kriittisinä kohtina Attilan viereen sijoitettua korkeaa rakennusmassaa sekä aukion kaupunkikuvallisen roolin muutosta Itsenäisyydenkadun suuntaan. Tampereen Sähköverkko Oy totesi, että suunnittelualueen kaduilla on kaapeleita ja mahdolliset kaapelisiirrot tulee korvata. Hulevesisuunnittelu kommentoi, että hulevesiselvitys tulee laatia. Ympäristönsuojelu totesi, että melumääräystä on tarkennettava ja pysäköintihallin poistoilman purkupaikat on tarkistettava.

Mielipiteitä jättivät 7 yksityishenkilöä sekä Telakka ja Tullikamari. Telakka ja Tullikamari arvioivat kaikki kilpailuehdotukset aukion toimijoiden näkökulmasta ja esittivät toiveita jatkosuunnitteluun. Viisi mielipiteen jättänyttä arvioi kilpailuehdotukset ja valitsi suosikkinsa parannusehdotuksineen. Eniten kannatusta sai ehdotus Tullin Hallit ja toiseksi eniten Tulli Open Air. Kaksi mielipiteen jättänyttä piti kilpailuehdotuksia huonoina ja edellyttää kaupunkikuvan säilyttämistä. Toinen heistä toivoo 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 ja toteutusta jatketaan voittaneen ehdotuksen ”Tullin hallit” pohjalta. Jatkossa tulee huomioida ehdotuskohtainen arvostelu sekä jatkokehitysohjeet.

Asemakaavatyötä jatkettiin kilpailun voittaneen työryhmän kanssa tuomariston ohjeiden ja saadun palautteen pohjalta. Aukiosuunnitelmaa kehitettiin mm. polkupyöräpysäköinnin, kiinteiden rakenteiden sijoittamisen ja huoltoajoyhteyksien osalta. Uudisrakennuksen vaikutuksesta kaupunkikuvaan laadittiin lisää havainneaineistoa. Attilan

tontilla tutkittiin toimistorakentamisen laajentamista. Meluselvitys päivitettiin viitesuunnitelman pohjalta ja alueelta laadittiin hulevesiselvitys.

Asemakaavaa tarkistettiin saadun palautteen sekä selvitysten ja suunnitelmien perusteella. Uudisrakennuksen rakennusaloja täsmennettiin sekä osoitettiin rakennusoikeus ja kerrosluvut viitesuunnitelman mukaisesti. Attilan tontilla mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen ja Attilan suojelumerkintöjä täsmennettiin vastaamaan rakennusten nykytilaa. Maanalaisten pysäköintilaitosten ja ajoyhteyksien tilavarauksia laajennettiin Pinninkadulla, Hammareninkadulla ja aukiolla. Asemakaavan melu- ja hulevesimääräyksiä täsmennettiin.

Ehdotusvaihe

Asiakirjat on täydennetty asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtävillä asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia. Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausunnot.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on käyty seuraavia erillisneuvotteluja eri viranomaisten kanssa:

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 10.4.2018.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

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

Tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan (Tulli) korttelin nro 310 tontti 4 sekä korttelin nro 657 tontit 1 ja 2.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero:

TRE:5680/10.02.01/2017

Vireille tulo:

23.11.2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee XVII (Tulli) kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa osoitteessa Tullikamarin aukio 1 ja Tullikatu 5.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.11.2017
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 30.4.2018, tark. 3.12.2018
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma, aukio (MASU Planning 3.12.2018)
- Viitesuunnitelma, rakennukset (Schauman & Nordgren Architects, Schauman Arkkitehdit 3.12.2018)
- Tullikamarin aukion kilpailun arvostelupöytäkirja 28.5.2018
- Tullikamarin aukion kilpailuohjelma 23.11.2017
- Tullikamarin aukion kilpailuehdotukset
- Viranomaisneuvottelun 10.4.2018 muistio
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehdit MY 30.1.2018)
- Meluselvitys (Sitowise 29.10.2018)
- Ilmanlaatuselvitys (Enwin Oy 26.4.2018)
- Hulevesiselvitys (Sitowise 30.11.2018)
- Tullin pysäköintihallien ajoyhteyksien järjestelyt (Sitowise 6.7.2017)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- 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)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Tullin kaupunginosassa (XVII) kaupungin ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella. Asemakaavan muutos koskee Tullikamarin aukiota, tontteja nro 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 huoltoliikennettä. Aukion alla sijaitsee pysäköintilaitos. Itsenäisyydenkadulle rakennetaan raitiotietä, jonka pysäkki sijoittuu suunnittelualueen kohdalle.

Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä.

Kuva: © 2015 BLOM



Tullikamarin aukio Hotelli Tornista nähtynä.

Kuva: Sitowise



2.1.2 Luonnonympäristö

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

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

2.1.3 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.

Aiemmin varasto- ja teollisuusalueena toiminut Tulli on muuttunut vähitellen keskustan yhdeksi monipuolisimmista työpaikka-alueista, jossa sijaitsee mm. teknologiayritysten toimistoja, palveluyrityksiä, pienteollisuutta ja kulttuurituotantoa. Kaavamuutosalue sijaitsee Tullin tiiviin korttelirakenteen pohjoisreunassa Itsenäisyydenkadun varrella. Alun perin varastointia, kuljetusta ja tuotantoa palvellut Tullikamarin aukio toimii nykyään kaupunkilaisten kokoontumispaikkana.

Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Tullin alue ja Tullikamarin aukio

Tullin alue alkoi muodostua 1800-luvun lopulla, kun ratapihan itäpuolelle rakennettiin varasto-, konttori- ja tuotantotiloja liike-elämän tarpeisiin. Tehdas- ja varastoalueeksi rakennetun Tullin korttelit ovat kapeita ja katujen reunustamia. Alueen kaupunkikuva koostuu eri aikoina rakennetuista ja erityyillisistä rakennuksista. Tullin ruutukaava-alueen julkisivu etelään ja itään on melko yhtenäinen, ratapihan suuntaan monimuotoisempi.

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-luvulta 1980-luvulle aukiolla on ollut pääosin kuorma-autoliikennettä. Aukion alle rakennettiin 1990-luvulla kaksitasoinen pysäköintilaitos ja liikennöinnin leimaama kaupunkitila muuttui torimaisemmaksi.

Aukiotila rajautuu joka sivultaan rakennuksiin; joko aukiolla tai ympäröivien katujen toisella puolella sijaitseviin. Tullin vanha varasto- ja teollisuusalueen identiteetti on vahvasti läsnä aukion vanhemmissa rakennuksissa ja yhdessä ne ovat aluetta kaupunkikuvallisesti yhdis-

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



Tullikamarin aukiota pohjoiseen ja etelään.

Kuvat: Tampereen kaupunki ja Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Tontti 310-1

Tontilla nro 310-1 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.

Tontin sisäpihalla on tehtaanpiippu ja entinen tallirakennus vuodelta 1914. Kivettyä sisäpihaa hallitsee pysäköintialue. Vuonna 2005 ton-

tille rakennettiin maanalainen pysäköintihalli ja sen ajoramppi Pinninkadun päähän. Tallirakennus muutettiin pysäköintihallin porrashuoneeksi ja uudistettiin sisäosiltaan täysin. Asemakaavan mahdollistama sisäpihan puoleista 3-kerroksista laajennusta ei ole toteutettu. Tontin pinta-ala on 6189 m².



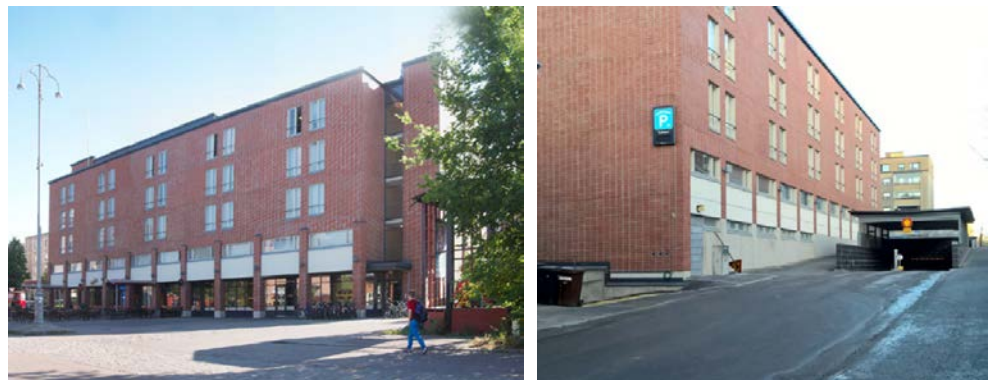
Attila Itsenäisyydenkadulta ja Yliopistonkadulta.

Kuvat: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Tontti 310-2

Tontilla sijaitsee 2004 valmistunut KSOY:n suunnittelema TOAS Tullinaukion opiskelija-asuntola. Betonielementtirakenteisessa, punatiilipintaisessa rakennuksessa on katutaso liiketilakerros, neljä asuin-kerrosta sekä kattokerroksessa iv-konehuone. Katutaso ravintolatiloihin liittyy Tullikamarin aukiolle sijoittuva kesäterassi. Pinninkadun puolelta ja päädyistä rakennus on luonteeltaan suljettu. Tontin eteläpäädyssä on ajoyhteys P-Tullintorin pysäköintilaitokseen. Tontin pinta-ala on 1008 m².

Tontille myönnettiin 2001 rakennuslupa hotellirakennuksen rakentamiselle. Rakennus toteutettiin kuitenkin vuonna 2003 myönnetyn uuden rakennusluvan mukaisesti kesähotellina ja opiskelija-asuntolana.



TOAS Tullinaukio Tullikamarin aukiolta ja Pinninkadulta.

Kuvat: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja Tullikamarin aukion kilpailuohjelma

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tullikamarin aukio kuuluu Tullin alueen ja Sorsapuiston maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tullin alue ja Itsenäisyydenkadun varsi kuuluvat Tampereen keskustan arvokkaiisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Suunnittelualueen lähistöllä on rautatieaseman ja veturitallien valtakunnallisesti merkittävä raken-

nettu kulttuuriympäristö (RKY). Attilan kenkätehdas on suojeltu asemakaavalla ja kuuluu Tammelan teollisuuskohteiden maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelu-alueetta rajaavista rakennuksista asemakaavalla on suojeltu Tullikamari ja pakkahuone, Telakka, Kauppakeskus Tullintori sekä SOK:n varastot.

Asemakaavaa varten on laadittu rakennetun ympäristön selvitys (Arkkitehdit MY Oy 30.1.2018). Selvityksen mukaan Tullikamarin aukkiolla 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 aukkiolla on uusi sosio-kulttuurinen arvo Tullin keskeisimpänä julki-sena 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.

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 jyrkä ja melko pelkistetty punatiilirakennus. Kumminkin rakennuksen siivet ovat oman aikansa teollisuusrakentamisen tyypillisiä 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. Suunnittelualueella TOAS:n tontin nro 310-2 pohjoispuolella sijaitsee Pikkupinnan viheralue, joka ei kuitenkaan ole virkistyskäytössä. Yliopistonkadun itäpuolella on Sorsapuiston monipuolinen kaupunginosa-puisto.

Liikenne

Tullin alue on rautatieaseman ja paikallisten joukkoliikennekäytävien risteyskohdassa erinomaisesti saavutettavissa. Asemakaava-alueen pohjoispuolelle Itsenäisyydenkadulle rakennetaan raitiotietä.

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 on sisäänajot Åkerlundinkadulta, Pinninkadulta ja Itsenäisydenkadulta sekä Attilan pysäköintilaitos, jonne ajetaan Pinninkadulta ja Tullikadulta. Ajoyhteys Itsenäisydenkadulta aukion alla sijaitsevaan P-Tullintoriin poistuu raitiotien rakentamisen yhteydessä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Tullikamarin aukion läpi kulkee jäteveden runkolinja.

Raitiotien sähkönsyöttöasema sijoitetaan suunnittelualueen pohjoispuolelle Itsenäisydenkadun jalkakäytävän alle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan Itsenäisydenkadun liikennemelun keskiäänitaso on aukion kohdalla päivällä enimmillään 65–70 dB ja yöllä enimmillään 60–65 dB ennustevuonna 2040. Asemakaavan meluselvityksen mukaan uudisrakennuksen Itsenäisydenkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuu enimmillään 67 dB päiväajan keskiäänitaso vuonna 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 Itsenäisydenkadun varrella.

2.1.4 Väestö ja palvelut

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

XVII kaupunginosassa asuu 1293 henkilöä. Alueen asukasmäärä on viimeisen kymmenen vuoden aikana kasvanut 112 asukkaalla. Väestön keski-ikä on 37,2 vuotta, mikä on Tampereen keskiarvoa alempi. Alle kouluikäisiä lapsia väestöstä on 4,1 % ja yli 74-vuotiaita 4,6 %.

Asuminen, palvelut ja työpaikat

Tullin ruutukaava-alue on leimallisesti työpaikka-alue ja asuminen painottuu Yliopistonkadun itäpuolelle. Kaupunginosan rakennuksista 26,4 % on asuinrakennuksia. Asunnot ovat pieniä: yksiöitä ja kaksioita on noin 82 % asutokannasta. Asemakaavan suunnittelualueella sijaitsee TOAS:n opiskelija-asuntola, jossa on 88 asuntoa.

XVII kaupunginosa on monipuolinen työpaikka-alue, jossa on 5565 työpaikkaa. Kaupunginosassa on liike- ja toimistotiloja, majoitus-, ravintola- ja kulttuuritoimintaa, terveydenhuolto- ja koulutuspalveluita sekä varasto- ja pienteollisuustiloja. Asemakaavan suunnittelualueella on liike- ja toimistotilaa sekä ravintolatoimintaa.

Kaikki kaupungin keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähin koulu on Tammelan koulu 500 m päässä. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat n. 200 m päässä suunnittelualueelta.

2.1.5 Maanomistus

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

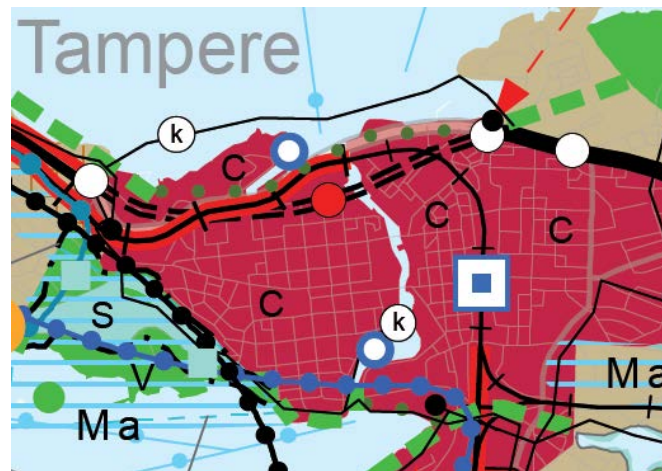
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valittu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Maakuntahallitus päätti 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoinen. Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.



Ote maakuntakaavasta 2040.

Yleiskaava

Keskustan strateginen osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja kuulutettiin voimaan suunnittelualueella 2.6.2017.

Osayleiskaavassa Tullin alue on varattu keskustatoiminnoille ja kuuluu ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeeseen. Tullin alue sijoittuu myös korkeaan rakentamiseen soveltuvalla vyöhykkeelle sekä kävelykeskustana kehitettävää hitaan liikkumisen alueelle.

Itsenäisyydenkatu on joukkoliikenteen laatukäytävä ja Pinninkadulla kulkee urbaani jalankulkuakseli. Pinninkatu ja Itsenäisyydenkatu kuuluvat keskustan pyöräilyn pääreitteihin. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvat Asemakeskus sekä maanalainen pysäköintilaitosverkosto laajenemisalueineen.

Vasemmalla ote keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttökartasta ja oikealla ote liikennekartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.



Asemakaava

Tullikamarin aukiolla, tontilla 310-2 ja Tullikadun länsiosalla on voimassa asemakaava nro 6965 (vahvistettu 18.10.1990). Tontilla 310-1 ja Tullikadun itäosalla on voimassa asemakaava nro 8006 (vahvistettu 16.2.2005). Hammareninkadulla on voimassa asemakaava nro -172 (vahvistettu 27.6.1900).

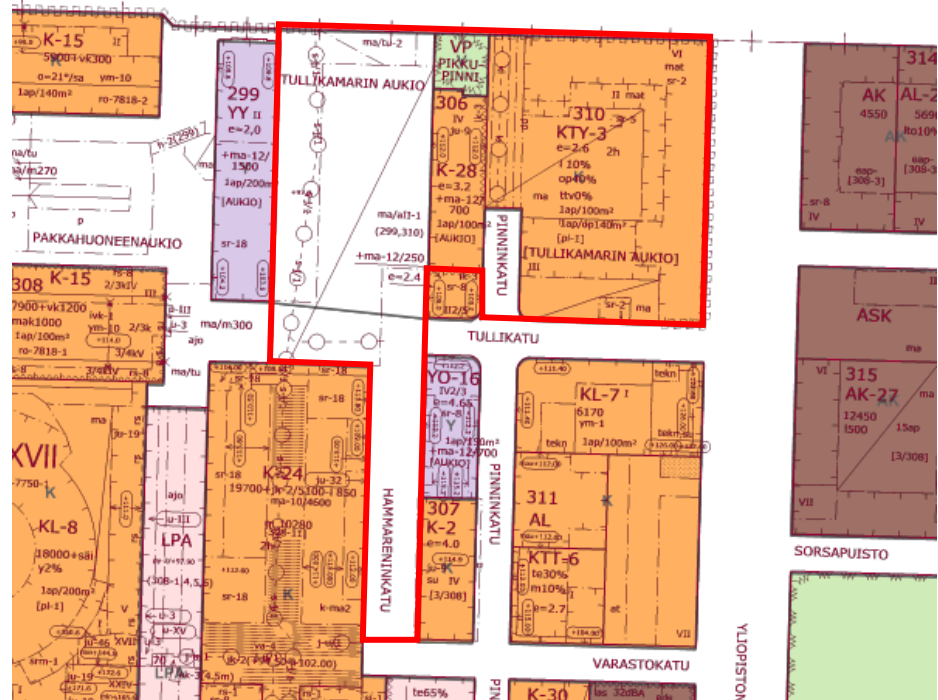
Tullikamarin aukion alle sallitaan maanalaisia pysäköintitiloja kahteen kerrokseen sekä näihin liittyviä maanpäällisiä rakenteita. Alueelle saa sijoittaa kortteleiden nro 299 ja 310 autopaikkoja. Aukion pohjoispäähän saa sijoittaa maanalaisen yhdystunnelin ja länsireunassa on säilyvä viemäri. Länsireunan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

Tontti nro 310-2 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-28). Tonttitehokkuus on 3,2. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi sallitaan 700 m² maanalaisia kerrosalaan laskettavia tiloja. Kerrosluku on IV ja kellarikerroksia sallitaan kaksi. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on sama kuin tontin 307-1 funkisrakennuksen räystäskorkeus. Julkisivujen pääasiallisen värin tulee olla vaalean harmaa tai valkoinen ja julkisivujen rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua tontin 307-1 rakennukseen. Itäjulkisivuun saa tehdä pääikkunoita rakennettaessa kiinni tontin rajalla kulkevaan rakennusalan sivuun. Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/100 m². Autopaikkoja saa osoittaa Tullikamarin aukion pysäköintilaitoksesta.

Tontti nro 310-1 on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-3), jonne saa rakentaa toimisto- ja viristorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Kerrosalasta saa 10 % käyttää liiketiloiksi, 40 % opetustiloiksi ja 0 % teollisuus- ja varastotiloiksi. Tonttitehokkuus on e=2,6, joka vastaa rakennusoikeutta 16 091 k-m². Kerrosluvut ovat I–VI. Tontilla saa olla kaksi asuinhuoneistoa. 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. Niitä ei saa purkaa ja ne on muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Tehtaan piippu on kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä eikä sitä saa purkaa. Tontin länsiosassa on aluevaraus yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle sekä maanalaiselle johdolle.

Itsenäisyydenkadun eteläpuolella on Pikkupinnan puisto. Hammarinkatu on katualuetta.



Ote ajantasa-asemakavasta. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella.

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 ratkaistu kaupunkirakenteen kehityssuunta koskien mm. täydennysrakentamisen määrää ja sijoittamista sekä liikenneverkko- ja pysäköintiratkaisuja. Kaupunginhallitus hyväksyi yleissuunnitelman alueen kehittämisen ja jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2016.

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.

Yleissuunnitelmakokonaisuuteen kuuluu 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.

Viiden tähden keskusta

Tampereen keskustan kehittämisohjelma 2017–2030 on kaupungin näkemys keskustan kaupunkiympäristön tulevaisuudesta. Ohjelma käsittelee kaupunkirakennetta, kaupunkikuvaa, kaupunkielämää ja kaupunkikulttuuria. Kaupunginhallitus hyväksyi keskustan kehittämisohjelman uusimman päivityksen, kehittämisen painopisteet ja etenemissuunnitelman kokouksessaan 18.4.2017. Tullikamarin aukion kehittäminen on yksi ohjelmaan kirjatusta kaupunkikulttuuriin, tapahtumiin ja matkailuun liittyvistä kärkihankkeista. Ohjelmaa päivitetään 1–2 vuoden välein.

Raitiotie

Tampereelle rakennetaan kaksihaarainen raitiotie Pyynikintorilta Hervantaan ja Taysin alueelle vuosina 2017–2021. Kaupunginvaltuusto teki 7.11.2016 toteutuspäätöksen raitiotien ensimmäisen vaiheen rakentamisesta. Raitiotien mahdollistava Itsenäisyydenkadun katusuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 14.6.2016 ja sen muutos 14.11.2017. Suunnitelmissa Attilan pohjoispuolelle sijoituu raitiotien pysäkki, jonka molemmissa päissä on tasoyliitykset Pinninkadun ja Yliopistonkadun kohdilla.

Tonttijako

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.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2018.

2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Tämän 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)
- Viitesuunnitelma (Schauman & Nordgren Architects, Schauman Arkkitehdit, MASU Planning 3.12.2018)
- 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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen tarve ja käynnistäminen

Tullikamarin aukio on 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.

3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 23.11.–14.12.2017 palautteen saamista varten. Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailun asiakirjat julkaistiin samaan aikaan 23.11.2017. Asemakaavan yleisötilaisuus järjestettiin 11.12.2017 Monitoimitalo 13:ssa. Tilaisuuteen osallistui n. 10 osallista. Aloituskäynnissä saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä. Aloituskäynnin viranomaisneuvottelu järjestettiin 10.4.2018.

Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailun kilpailuaika oli 19.1.–19.4.2018. Kilpailuun saatiin viisi kilpailuehdotusta, 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. Asemakaavasta järjestettiin 15.5.2018 Galleria Nottbeckissä yleisötilaisuus, johon osallistui 3 osallista. Kilpailutyöt olivat lisäksi esillä Galleria Nottbeckissä 14.–18.5.2018. Valmisteluvaiheen aineistosta 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 kilpailuehdotuksia. Kilpailun tuomari tutustui palautteeseen ja kuuli kilpailuehdotuksia arvioidessaan myös muita asiantuntijoita.

Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa käytiin keskusteluja alueen kiinteistönomistajien ja toimijoiden kanssa.

Asiakirjat on täydennetty asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

3.3 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.

3.3.1 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. Valmisteluvaiheessa asemakaavassa oli vanha varaus Attilan toimistorakennuksen kolmikerroksiselle laajennukselle. Laajennusmahdollisuuksia tutkittiin tarkemmin ja nyt Senaatti tavoittelee hieman suurempaa laajentamista.

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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, seu-

raavissa kerroksissa toimisto- ja työtiloja ja ylimpänä asuntoja. Taavoitteena 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, asuinympäristön, liikenteen, luonnonympäristön, 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 yhdistämisiä sekä yleisten alueiden muuttamista korttelialueeksi. Tullikamarin aukion ympäristössä vaihtoehdot eroavat uudisrakentamisen massoittelemisen suhteen. Rakentaminen rajaa molemmissa vaihtoehdoissa aukiota, mutta korkeamman rakennusosan sijainti katsottiin kaupunkikuvallisesti paremmaksi vaihtoehdossa 2.

Tullin yleissuunnitelman luonnosvaihtoehdot Tullikamarin 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. Kooste ehdotuksista on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaikki kilpailuehdotukset olivat laadukkaasti ja huolellisesti kehitettyjä 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 kaava-selostuksen liitteenä. Kaikki kilpailuehdotukset ovat kilpailun sivuilla osoitteessa www.tampere.fi/tullikamarinaukionkilpailu.

Otteet kilpailuehdotuksista.

1. Agora



2. Tulli United



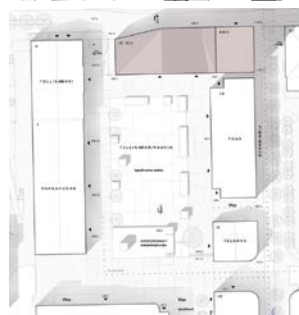
3. Tulli Open Air



4. Tullin hallit



5. Toweri



3.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

3.5.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Aloitussvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä.

1. Pirkanmaan ELY-keskus: Ei huomautettavaa OAS:sta. Suunnittelukilpailun lisäksi kaavaprosessissa tulee riittävässä määrin arvioida myös muita rakentamistehokkuudeltaan tai käyttötarkoitukseltaan erilaisia vaihtoehtoja. Asemakaava kuuluu ELY-keskuksen MRL 18 § mukaiseen tehtäväalueeseen ja ELY-keskus lausuu laatimis- ja ehdotusvaiheen suunnitelmista. Kaavasta tulee järjestää MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu.
2. Pirkanmaan maakuntamuseo: Hanke sijoittuu kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävään paikkaan. Alue on osa maakunnallisesti arvokasta Tullin ja Sorsapuiston rakennettua kulttuuriympäristöä ja Itsenäisyydenkadulla on arvoa keskustan katuverkon akselina. Arvokohteita edustaa Attilan entinen tehdasrakennus. Muutoin rakennetun ympäristön arvot liittyvät aukion rajautumiseen arvorakennuksiin sekä aukioon itseensä historiallisena ja kaupunkikuvallisena elementtinä. Arvoja käsitellään tarkemmin kulttuuriympäristöselvityksessä. Kaavassa tulee huolehtia, että arvot säilyvät ja mahdollinen uudisrakentaminen ja tuleva käyttö sovitetaan niihin. Attilan suojelumerkinnät tulee tarpeen mukaan päivittää. Arkeologian osalta ei ole huomautettavaa.
3. Ympäristönsuojelu: Itsenäisyydenkadun liikennemelu on huomioitava. Meluselvityksen perusteella on mahdollista, etteivät asunnot voi avautua yksinomaan melun puolelle. Selvityksiä on täydennettävä ilmanlaatuselvityksellä. Tapahtuma-aukion käyttötarkoitus on syytä määritellä ja pitää esillä tulevien asukkaiden tietoisuuden lisäämiseksi mahdollisesta häiriöstä. Hulevesien hallinta tulee suunnitella osaksi laadukasta ympäristöä.
4. Mielipide 1: Toivomme, että Tullikamarin aukiosta tulee näyttävä ja elävä kokonaisuus, jossa viihdytään ja vietetään aikaa. Myös erilaisille tapahtumille muuntojoustavia ratkaisuja. Näkymän Itsenäisyydenkadulle olla mahdollisimman avoin ja kadulla tulisi olla suojatie. Pyörille jotain uutta, robottiparkki? Tullintorin pääoven seutu tulisi huomioida ja Tullikadun näkymän olla houkutteleva.
5. Mielipide 2: Rakennuksesta toivotaan kerroksia pois. Suunnitelmassa tulee olla Itsenäisyydenkadun ylittävä kevyen liikenteen silta. Aukioiden periaatteista tarvitaan tutkittua tietoa. Suunnittelualueen pohjoispuolisten katujen roolit kevyen liikenteen väylinä tulee selkiyttää. Keskustan täydennysrakentaminen ja korkea rakentaminen on kaupunkikuvan ja asuinympäristön prostituutiota. Tampereella tarvitaan varhaisen vaiheen keskustelua, jonka tulee kohdistua menettelyihin ja suunnittelun lopputuloksiin.

Yleisötilaisuudessa 11.12.2017 keskusteltiin mm. Itsenäisyydenkadun ylityksestä, raitiotien vaikutuksista bussiyhteyksiin, raitiotiepysäkkien sijainnista ja tulevista katupuista, huoltoajon ja pysäköinnin järjestämisestä aukion ympäristössä sekä siitä, löytyykö kilpailuun sopivia toteuttajia.

Palautteen perusteella järjestettiin asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 10.4.2018. Kaavan valmisteluaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.

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

Asemakaavaa varten laadittiin rakennetun ympäristön selvitys. Attilan rakennus merkittiin edelleen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-2). Samoin piipulle osoitettiin suojelumääräys sr-5. Asemakaava edellyttää, että aukion rakentamisessa ja uudisrakentamisessa huomioidaan sijainti arvokkaassa ympäristössä.

Kaava-alueelta laadittiin melu- ja ilmanlaatuselvitykset, joiden pohjalta asemakaavaan merkittiin meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun liittyviä määräyksiä.

Kilpailutöissä on kilpailun tavoitteiden mukaisesti esitetty korkeatasoinen suunnitelma Tullikamarin aukion kokonaisvaltaisesta uudistamisesta. Tavoitteena on parantaa Tullikamarin aukion toiminnallisuutta, esteettisyyttä 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.

Valmisteluvaihe

Valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 8 mielipidettä.

1. Pirkanmaan ELY-keskus: Asemakaavassa tulee esittää kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset havainnekuvien avulla. Riittävien tonttikohtaisten ulko-oleskelualueiden toteutuminen tulee varmistaa. Kattopihat tai muut erityisratkaisut voivat täydentää mutta eivät korvata tavanomaisia pihoja. Kaavoituksen tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja kaavassa olisi tarpeen selvittää myös mittakaavaltaan tavanomaisemman rakentamisen edellytykset.
2. Pirkanmaan maakuntamuseo: Kriittisiä kohtia ovat Attilan viereen sijoitettu korkea rakennusmassa sekä aukion kaupunkikuvallisen roolin muutos Itsenäisyydenkadun suuntaan. Rakennuskorkeuden määrittely vaatii tarkempaa vaikutusten arviointia. Näkymä Itsenäisyydenkadulta aukiolle on syytä säilyttää. Ratkaisuissa tulee näkyä yhteys ympäristöön eikä arkkitehtonisesti nykyisestä

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

3. Tampereen Sähköverkko Oy: Suunnittelualueen kaduilla on kaapeleita ja mahdolliset kaapelisiirrot tulee korvata.
4. Viheralueet ja hulevedet: Hulevesiselvitys on laadittava huleveden hallinnan yleissuunnitelman mukaan.
5. Ympäristönsuojelu: Melumääräystä on tarkennettava ja pysäköintihallin poistoilman purkupaikat on tarkistettava.
6. Mielipide 1, Telakka ja Tullikamari: Yleisiä huomioita suunnittelua varten sekä kaikkien kilpailutöiden arviointi aukion toimijoiden näkökulmasta. Suunnitelmissa tulee mm. 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, rakentajien ja kaupungin kesken. Tullin halleissa positiivista on mm. vanhan ympäristön kunnioittaminen ja aukion avoimuus.
7. Mielipide 2: Kaikkien kilpailutöiden arviointi. Hyviä puolia löytyi ehdotuksista Toweri, Tulli Open Air ja Tullin hallit. Toivotaan mahdollisimman avointa aukiotilaa.
8. Mielipide 3: Tullin hallit on paras. Kävely Itsenäisyydenkadulta aukiolle on järjestetty parhaiten ja rakennuksen ilme on kaunis. Aukion käyttöä ja lavan sijaintia tulee vielä miettiä.
9. Mielipide 4: Kaikkien kilpailutöiden arviointi. Paras vaihtoehto on Tullin hallit, joka noudattaa hyvin kilpailun ohjeistusta. Siipiosa on onnistunut ja urbaani torniosa sopii lähialueen torneihin. Katto-putarhaa tulee kehittää.
10. Mielipide 5: Eikö kukaan katso kokonaiskaupunkikuvan ja koko alueen arkkitehtuurin perään?
11. Mielipide 6: Tulli Open Air on paras ja viihtyisin, sillä se huomioi aukion hengen ja käyttäjäryhmät ja kehittää niitä paremmiksi. Aukiosta on mahdollista remontoida kaupunkilaisille viihtyisä kulttuurikeidas. Tampereesta Suomen Berliini!
12. Mielipide 7: Ehdotetut rakennukset ovat liian korkeita, kolhoja ja ahneita. Kauneimmat kaupungit ovat matalia. Liikenne ruuhkautuu jo nyt eikä sitä pidä lisätä ajattelemattomalla rakentamisella. Moottoriliikenne tulee poistaa kapealta Varastokadulta.
13. Mielipide 8: Kaikkien kilpailutöiden arviointi. Tulli Open Airissa on hyviä ideoita. Tullin hallit on rakennuksena mietityimminkin sovitettu ympäristöönsä ja kulku Itsenäisyydenkadulta aukiolle on toteutettu erinomaisesti. Rakennus on urbaani ja tyylikäs, torniosa jää turhan laatikkomaiseksi.

Yleisötilaisuudessa 15.5.2018 keskusteltiin mm. raitiotiepysäkin ja aukion välisestä jalankulkuyhteydestä, pysäköintilaitosten ajorampin sijainnista, talviajan huollosta, Itsenäisyydenkadun ja Asemakeskuk- sen liikennejärjestelyistä, aukion kattamisesta sekä hulevesien hal- linnasta.

Kilpailuehdotusten arviointiin kuului oleellisena osana yleisön ja alu- een nykyisten toimijoiden mahdollisuus kommentoida kilpailuehdo- tuksia. Kilpailun tuomaristo tutustui saatuun palautteeseen. Myös asemakaavaehdotusta laadittaessa suunnitelmista käytiin keskuste- luja alueen kiinteistönomistajien ja toimijoiden kanssa.

Asemakaavatyötä jatkettiin kilpailun voittaneen työryhmän kanssa tuomariston ohjeiden ja saadun palautteen pohjalta. Aukiosuunnitel- maa kehitettiin mm. polkupyöräpysäköinnin, kiinteiden rakenteiden sijoittamisen ja huoltoajoyhteyksien osalta. Meluselvitys päivitettiin viitesuunnitelman pohjalta ja melumääräystä tarkistettiin. Alueelta laadittiin hulevesiselvitys ja sen pohjalta päivitettiin kaavan hulevesi- määräykset.

Suunnitelmista laadittiin lisää havainnekuvia ja vaikutusten arviointia täydennettiin. Asemakaavaratkaisu pohjautuu suunnittelu- ja toteu- tuskilpailuun, jonka taustalla ovat Keskustan strateginen osayleis- kaava, Tullin yleissuunnitelma, Tullin visioraportti Tulli+ sekä Tampe- reen keskustan kehittämisohjelma. Tullin alueen kehittämistyössä on laadittu laajoja analyysyjä ja selvityksiä vuorovaikutteisesti ja kilpailu- töissä on tutkittu huolellisesti aukion ympäristön kehittämistä. Vaihto- ehdotarkastelu sisältyy osin tähän Tullin alueen laajaan suunnittelu- työhön.

Asemakaava edellyttää, että asukkaille järjestetään laadukas ja viih- tyisä oleskelupiha. Olemassa olevaa keskustarakennetta täydennet- täessä ei päästä samoihin määrällisiin ulko-oleskelualueiden tavoit- teisiin kuin väljemmässä kaupunkirakenteessa. Sen sijaan toteute- taan pieniä mutta laadukkaita urbaaneja ulko-oleskelualueita keskus- tan strategisen osayleiskaavan mukaisesti.

Asemakaava edellyttää, että aukion rakentamisessa ja uudisrakenta- misessa huomioidaan sijainti arvokkaassa ympäristössä. Aukion lai- dan uudisrakennuksen matalampi jalustaosa sitoo täydennysraken- tamista lähiympäristön kaupunkikuvaan ja Tampereen historialliseen teollisuusarkkitehtuuriin, kun taas jalustan päällä oleva asuintorni on uudentyyppinen 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. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

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

Tullikamarin aukion pohjoislaitaan muodostetaan uusi tontti ja nykyisestä Attilan tontista liitetään osa Pinninkadun katualueeseen. Tullintorin ja Attilan pysäköintilaitosten ajoyhteydet siirretään Pinninkadulta Hammareninkadulle ja laitokset yhdistetään Pinninkadun alikulkevalla yhdystunnelilla.

Attilan tontilla 310-1 (uusi nro 310-4) mahdollistetaan toimistorakennuksen laajentaminen. TOAS:n tontin 310-2 (uusi nro 657-2) asemakaava päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja tontin pohjoispäästä liitetään pieni osa uudisrakennuksen tonttiin.

4.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan kokonaiskerrosala on 30 130 k-m² ja alueen tehokkuus $e=2,02$. Rakennusoikeus kasvaa 10 112 k-m². Suunnittelualueen pinta-ala on 14 895 m².

alue	pinta-ala	rakennusoikeus	tehokkuus
tontti 657-1	1080 m ²	7830 k-m ²	$e=7,25$
tontti 657-2	989 m ²	3800 k-m ²	$e=3,84$
tontti 310-4	5517 m ²	18500 k-m ²	$e=3,35$

4.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

4.2.1 Korttelialueet

Tontti 657-1 (uusi rakennus)

Tontti merkitään keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuutilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa (C-8). Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 7800 k-m², josta pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja on 6800 k-m², varastotiloja 500 k-m² ja asukkaiden yhteistiloja 500 k-m². Kerrosluvut ovat IV ja XVI. Rakennuksen matalan osan päälle merkitään katolle sijoitettava leikki- ja oleskelualue (le-17).

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

Rakennuksen kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja (er-7). Itsenäisyydenkadulta Tullikamarin aukiolle johtavaa jalan-

kulkuyhteyttä varten tontille merkitään ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jota varten rakennuksen maantasokerrokseen on tarpeen vaatiessa tehtävä kulkuaukko (jk-piha).

Tontin rakennusosalalle saadaan rakentaa kaksi kellarikerrosta (k-ma2). Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa varastotiloja, auton säilytyspaikkoja sekä teknisiä tiloja (ma/av). Tontilta tulee varata tila 30 k-m² laajuiselle jakelumuuntamolle, joka integroidaan rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan (et-16).

Itsenäisyydenkadun puoleisella julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen (LAeq) on oltava vähintään 32.

Tontti 657-2 (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 (C-8). Rakennusoikeutta osoitetaan 3800 k-m² ja kerrosluku on V.

Tontille saa rakentaa kaksi kellarikerrosta ja rakennusosalalle saadaan sijoittaa kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja. Tontin eteläosaan saa sijoittaa maanalaisen ajoyhteyden (ma/ajo).

Rakennuksen kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja (er-7). Rakennuksen itäjulkisivuun saadaan tehdä pääikkunoita rakennettaessa kiinni tontin rajalla kulkevaan rakennusalan sivuun (ik-3).

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

Tontti 310-4 (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 (C-9).

Rakennusoikeutta osoitetaan 18 500 k-m². Säilyvälle rakennukselle merkitään kerrosluvut II ja VI nykyisen asemakaavan mukaisesti. Laajennusosan kerrosluvut ovat II ja VII.

Pihan alla on maanalaista tilaa (ma) ja rakennukseen saa sijoittaa maanalaisia työtiloja (mat).

Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12). Pinninkadun ja Tullikadun kulmaan merkitään torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen (tym-4).

Vanha tehdasrakennus merkitään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi. Rakennusta ei saa

purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy (sr-51).

Pihan entinen tallirakennus merkitään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy (sr-7).

Sisäpihalla on kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä tehtaan piippu, jota ei saa purkaa (sr-5).

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

Yleismääräykset

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vihreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana.

Kansi- ja kattopihan tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Kattopihoille tulee suunnitella ja toteuttaa sopivia istutusratkaisuja, kuten istutusaltaita, säleikköjä, ruukkuja tms., vihreän ilmeen varmistamiseksi.

Uudisrakennusten kattojen pinta-alasta 35 % tulee rakentaa viherrakenteisena siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytysalueina.

Tontin nro 657-1 uudisrakennuksen matalan osan pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Torniosan pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää lasia ja terästä siten, että sen ilme on keveä ja ilmava. Ensimmäinen kerros tulee toteuttaa muita kerroksia korkeampana.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen 1 ap/150 k-m²
- Opiskelija-asuminen 1 ap/250 k-m²
- Palveluasuminen/senioriasuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja
- ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 ap/180 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 ap/120 k-m²

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuminen ja palveluasuminen/senioriasuminen 1 pp/40 k-m²

- Opiskelija-asuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto (valtion korkotukikohde) 1 pp/35 k-m²
- Liike- ja toimistotilat 1 pp/100 k-m²

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylitä. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Itsenäisyydenkadun suuntaan.

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.

4.2.2 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 (ra-5).

Alue tulee rakentaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana (s-21). Aukion luoteiskulmassa on säilytettävä puu.

Aukion alla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen kahteen kerrokseen sekä näihin liittyvien maanpäällisten rakenteiden rakentaminen (ma/all-1).

Pinninkatu

Tontin 310-1 länsiosa muutetaan Pinninkadun katualueeksi. Pinninkatu osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu (pp/h/t). Kadun alle saa sijoittaa maanalaisen ajoyhteyden (ma/ajo).

Hammareninkatu

Hammareninkadulle merkitään maanalaisista tiloista maanpintaan johtava ajoyhteys. Ajoluiska saadaan kattaa kaupunkikuvaan ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Maanalaisten tilojen ilman poistoa ei saa järjestää ajoyhteyden kautta (ma/ajo-2).

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Asemakaava mahdollistaa uuden asuin-, liike- ja työpaikkarakennuksen rakentamisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien lähelle. 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.

Uudisrakennuksen asukkaille muodostuu urbaaneja ulko-oleskelu-alueita rakennuksen katolle. Kattopihojen pinta-ala on n. 500 m². Asemakaavamuutoksella kaavan puistoalue vähenee, mutta Pikkupinnin 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.

Vasemmalla: Uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu monikäyttöistä liike- ja näyttelytilaa.

Oikealla: Periaatekaavio uudisrakennuksen kattopihosta.

Kuvat: Schauman & Nordgren Architects, Schauman Arkkitehdit



4.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

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

Hulevesiselvityksen mukaan asemakaavan mukainen 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.

4.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Aukion luoteiskulman vanha puu säilyy.

4.3.4 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.

Pinninkatua kehitetään urbaanina jalankulkuakselina ja keskustan pyöräilyn pääreitteinä. Myös Tullikatu muuttuu jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Uudisrakennuksen läpi muodostuu selkeä kulkuyhteys Itsenäisyydenkadun raitiotiepysäkiltä Tullikamarin aukiolle. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikennemääriin. Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla mahdollistaa liikkumisen ilman henkilöautoa.

Ajoyhteydet Pinninkadulta Tullintorin pysäköintilaitokseen ja Attilan kiinteistön pysäköintikannelle poistetaan. Korvaava ajoyhteys sijoitetaan Hammareninkadulle ja pysäköintilaitokset yhdistetään Pinninkadun ali kulkevalla yhdystunnelilla. Aukion pohjoislaidan uudisrakennus ja Hammareninkadulle suunniteltu ajoyhteys edellyttävät kunnallistekniikan siirtoja.

Uudisrakennuksen läpi kulkee jalankulku yhteys raitiotiepysäkiltä aukiolle.

Kuva: Schauman & Nordgren Architects, Schauman Arkkitehdit



4.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tullikamarin aukion ja ympäröivien katujen ilme muuttuu uudistamisen myötä laadukkaaksi ja viihtyisäksi kaupunkitilaksi. Aukion ympäristön luonne muuttuu toiminnoiltaan entistä monipuolisemmaksi, kun asemakaava mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistotiloja aukion laidalle nykyisen opiskelija-asuntolan viereen.

Näkymä uudistetulta aukiolta.

Kuva: Schauman & Nordgren Architects, Schauman Arkkitehdit



Aukion laidan uusi rakentaminen liittyy radan varren korkean rakentamisen vyöhykkeeseen. Rakentamisen sijoittelu toteuttaa Tullin yleissuunnitelman periaatetta, jonka mukaan Tullin 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 Tampereen keskustan muuttuvassa silhuetissa.

Tullikamarin aukio säilyy jatkossakin avoimena kaupunkitilana, mutta sen pohjoislaidan rajautuminen muuttuu. Nykyään aukio rajautuu pohjoisreunastaan tilallisesti Itsenäisyydenkadun toisella puolella sijaitseviin rakennuksiin. Kaavamuutoksen myötä rakentaminen sijoittuu kiinni aukioon myös pohjoisreunalla. Aukiota rajaavalla matalammalla rakennuksella aukiota saadaan tilallisesti ehjä ja mittakaavaltaan miellyttävä. Pysäköintilaitoksen ajoramppi ja ilmanvaihtorakenne poistuvat aukion pohjoisosasta ja Itsenäisyydenkadun katutila muuttuu tiiviimmäksi ja selkeästi rajautuvaksi.

Attilan entisen tehdasrakennuksen asema Itsenäisyydenkadun katukuvassa muuttuu radan suunnasta saavuttaessa, kun uudisrakennus sijoittuu länsipäädyn viereen ja peittää sen näkyvistä. Aukiota ympäröivät arvorakennukset säilyvät ennallaan. Asemakaava edellyttää, että aukion rakentamisessa ja uudisrakentamisessa huomioidaan sijainti arvokkaassa ympäristössä.



Näkymä Itsenäisyydenkadulta, etualalla Tullikamari.



Näkymä Itsenäisyydenkadulta, etualalla Attila.

Kuvat: Schauman & Nordgren Architects, Schauman Arkkitehdit

Näkymä Hämeenkadulta, uudisrakennus rautatie-aseman takana.

Kuva: Schauman & Nordgren Architects, Schauman Arkkitehdit



Attilan toimistorakennuksen laajennusosa liittyy mittakaavaltaan vanhaan rakennukseen. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi matalamman, kolmikerroksisen itä-länsisuuntaisen laajennuksen. Laajentaminen muuttaa nykyisen pysäköinnin leimaaman tontin suljetummaksi, kun uusi rakennus rajaa Pinninkatua ja sisäpihaa. Rakentamisen myötä sisäpihan piippu peittyy näkyvistä kadunkulmasta katsottaessa. Pinninkadun ja Tullikadun kulmaan Telakan ja vanhan tallirakennuksen väliin muodostuu uusi pienimittakaavainen kaupunkitila. Attilan entinen tehdasrakennus, piippu ja tallirakennus säilyvät ennallaan ja niille osoitetaan suojelumääräys.

Attilan tontti Pinninkadun ja Tullikadun kulmasta toimistorakennuksen laajentamisen jälkeen.

Kuva: Schauman & Nordgren Architects, Schauman Arkkitehdit



Asemakaavan liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa on laajempi kuva-aineisto, joka havainnollistaa suunnitelman vaikutuksia ympäristöön.

4.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavamuutoksella on vähäisiä mutta positiivisia vaikutuksia yritystoimintaan. 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.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

5.2 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.

Attilan laajennus on mahdollista toteuttaa vaiheittain.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.