

Kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset

Tampereen kaupunki, asemakaavoitus

Tullin alueella on vireillä useita täydennysrakentamishankkeita. Korkeimmat uudet rakennusosat on tarkoitus sijoittaa lähelle Ratapihan aluetta, alueen sisäosiin ja Yliopistonkadun rakennusten muodostama kaupunkikuvallinen reuna on tarkoitus säilyttää. Tavoitteena on monipuolinen rakentaminen ja kerroksellisuuden säilyminen.

Tässä selvityksessä kerrotaan eri selvityksissä esiin tuotuja alueen arvoja ja ominaispiirteitä sekä arvioidaan vaikutuksia nykytilanteen säilymisen, asemakaavassa esitettävän rakentamisen sekä Tullin alueen yleissuunnitelman osalta.

Sisällys

Asemakaava Yliopistonkatu 56, nro 8818	1
Kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset	1
1. Arvot – Tullin alue, Pienteollisuustalon kortteli ja Yliopistonkatu 56	2
2. Vaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi.....	6
3. Lähtöaineistoa	9



1. Arvot – Tullin alue, Pienteollisuustalon kortteli ja Yliopistonkatu 65

1.1 Tullin alueen yleissuunnitelman analyysiraportti, 2015, Tampereen kaupunki, Sito, Arkkitehdit MY

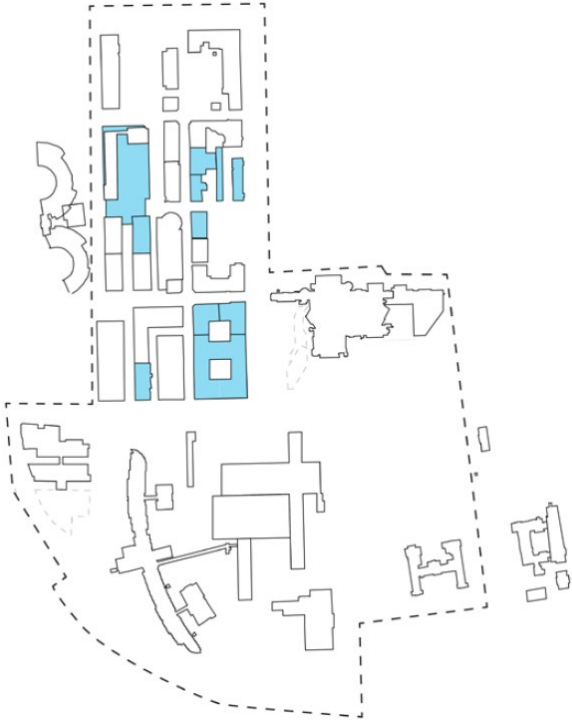
Tullin alue

Tullin alue ja siihen liittyvä kampusalue sijoittuvat kaupunkirakenteessa kohtaan, jossa kantakaupunkimainen ruutukaavakorttelisto vaihtuu puistomaiseen ja avoimeen korttelirakenteeseen. Tullin alueen itäiseksi rajaksi muodostui jo varhain Sorsapuiston alue, joka alavana kosteikkona muodosti luonnollisen rajan ruutukaava-alueen laajenemiselle. Etelässä rajaksi muodostui Kalevantie ja sen varrella olevat isot erityisalueet. Yhtenäisen kaavan ansiosta ruutukaava-alueen julkisivu etelään ja itään on melko yhtenäinen. Alueen ruutukaavalla on vahva kaupunkikuvallinen reuna.

Ruutukaavan korkeimmat kulmat ovat Attilan ja Pienteollisuustalon kulmilla ja matalimmat Veturihallien luona sekä Itsenäisyydenkadun alituksessa. Myös alueen rakennusten korkeudet korostavat tätä keskelle laskevaa sommitelmaa. Asemakaavoissa ruutukaavan itä- ja eteläreunoille on osoitettu korkeammat räystäskorkeudet kuin alueen sisäosiin.

Alueen sisäinen katuverkko ja korttelirakenne on pääpiirteissään pysynyt lähes muuttumattomana, vuoden 1900 asemakaavan mukaisena nykypäivään asti.

Rakennushistoriallisesti arvioituna pelkistettyjen tehdasrakennusten status alueen rakennuskannassa ei ole yhtä vahva kuin varhaisempien ja suojeltujen funkistyylisten varastomakasiinien. Rakennusten merkitys alueen identiteetin muodostumisessa on kuitenkin merkittävä ja käsin muurattuine julkisivuineen ne muodostavat arvokkaan ja melko yhtenäisenkin kerrostuman alueen rakennushistoriassa.

Yliopistonkatu 56 ja pienteollisuuskortteli Rakennuksella on merkittävä asema kaupunkikuvassa osana Yliopistonkadun varren korkeiden punatiilisten entisten teollisuusrakennusten riviä.		
Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, alueen teollisuushistoria ja identiteetti (turkoosi väri)	Rakennusten identiteetti ja tyyli: Punatiilinen, rationaalinen teollisuusarkkitehtuuri (ruskea väri)	Muutoskestävyys: Kestää jonkin verran muutoksia (keltainen väri) - alueidentiteetin ja kulttuurihistorian kannalta arvokkaita piirteitä, ei paljon rakennustaiteellisia arvoja. Monet luonteeltaan muunneltavia. Muutoksissa tulee pyrkiä säilyttämään rakennuksen luonne.
		 Kaupunkikuvan kannalta merkittävät julkisivut, joita ei pidä muuttaa (punainen viiva).

31. Tullin alue ja Sorsapuisto

Ominaispiirteet ja arvot ▪ rakennusten arkkitehtuuri, mittakaava ja massoittelu ▪ kapeat kadut, pitkät korttelit ▪ vapaamuotoinen 1930-luvulla suunniteltu puisto kohtaamispaikkana, puiston linnut ▪ varastorakennusten erottuminen kaupunkikuvassa ▪ liittyy kiinteästi Tammelan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin sekä RKY-kohteeseen Tampereen rautatieasema ja veturitallit Nykytila Kohteen rakennukset säilyttäneet arkkitehtoniset piirteensä. Saneerattu liiketiloiksi, toimitiloiksi tai toimistoiksi (edellä sulkeissa nykykäyttö). Puistoa muokattu näihin päiviin asti, säilyttänyt ominaispiirteensä.	Muutoskestävyys Asuin- ja tuotantorakennukset 2/3 (puisto 1/3) - Kohteet kestävät maltillisen täydennysrakentamisen ja sen kaltaiset muutokset <i>1/3 kohteet tai kohteiden ominaispiirteet eivät juurikaan kestä muutoksia arvojen merkittävästi häiriintymättä.</i> <i>2/3 kohteet kestävät maltillisen täydennysrakentamisen ja sen kaltaiset muutokset.</i> <i>3/3 kohteet voivat jäädä osaksi uusiutuvaa rakennetta, kunhan uudis- ja täydennysrakentaminen sovitetaan kohteen arvot huomioiden.</i> <i>Kohteiden muutoskestävyys on arvioitu kolmiportaisella skaalalla tiedostaen, että erilaisten kohteiden muutoskestävyys – eli se kuinka paljon kohteen ominaispiirteitä voidaan muuttaa, että sen arvot vielä säilyvät – on vaikeasti määriteltävä, ja paljastuu vasta kun voidaan arvioida konkreettisen hankkeen vaikutuksia.</i>	
---	--	--

Ominaispiirteitä ja arvoja

Tullin alueen erityispiirre on sen tiheä katuverkko sekä alueen sisäosan pitkät ja kapeat korttelit. Myös alueen kadut ovat melko kapeita. Katutilan mittakaava on tiivis ja siten poikkeuksellinen suhteessa keskustan muuhun, melko väljään ruutukaavarakenteeseen. Rakennusten korkeus on monin paikoin kaksinkertainen suhteessa katutilan leveyteen. Tontteja on yhdistelty isommiksi kokonaisuuksiksi, mutta silti korttelirakenne jakautuu paikoin useampiin melko pieniin yksiköihin. Tämä piirre tuo kaupunkikuvaan mielenkiintoista ja pienimittakaavaista vaihtelevuutta.

Alueen varastotoimintojen toiminnallinen logiikka on läsnä syvärakenteena erityislaatuudessa tiheässä katuverkossa sekä kapeassa ja pitkässä korttelirakenteessa. Näkyvämmän logistiset toimintojen jäljet puolestaan ovat esillä rakennusten arkkitehtuurissa suoraan toiminnasta kertovina yksityiskohtina kuten lastauslaitureina ja -katoksina tai isoina lastausovina. Muilta osin julkisivut ovat pääosin suoria ja sarjallisia, melko monotonisia vailla parvekkeita ja asukkaiden persoonallisia kädenjälkiä.

Muutoskestävyys



- Kaupunkikuvallinen reunavyöhyke, jossa yhtenäinen rakennuskorkeus. Herkkä muutoksille.
- Umpikorttelivyöhyke, jossa joustava ja tilava korttelirakenne erilaisten ratkaisujen muodostamiseen.
- Kapeiden kortteleiden vyöhyke, jossa vähän tilaa erilaisille ratkaisuvaihtoehdoille ja muutosten näkyvyys katutilassa on todennäköinen.

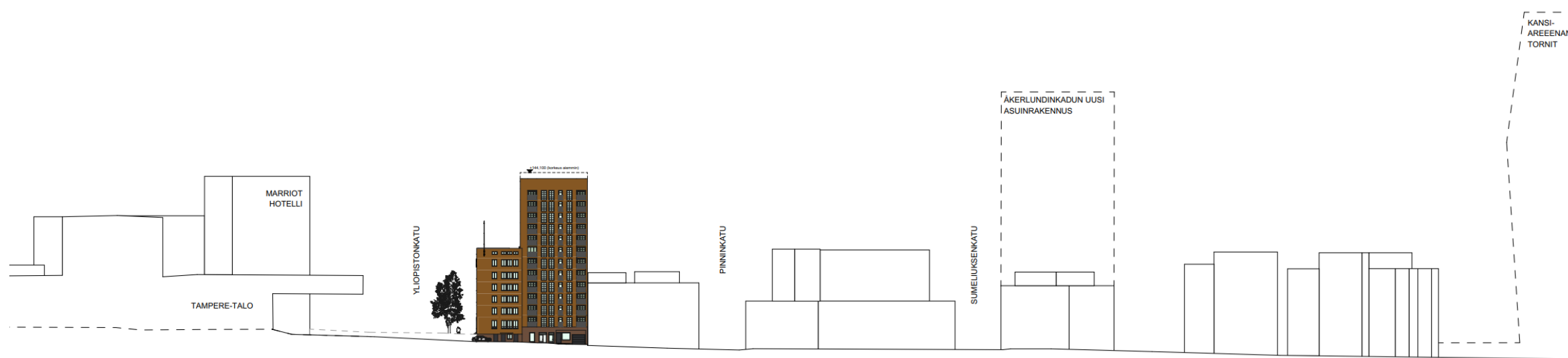
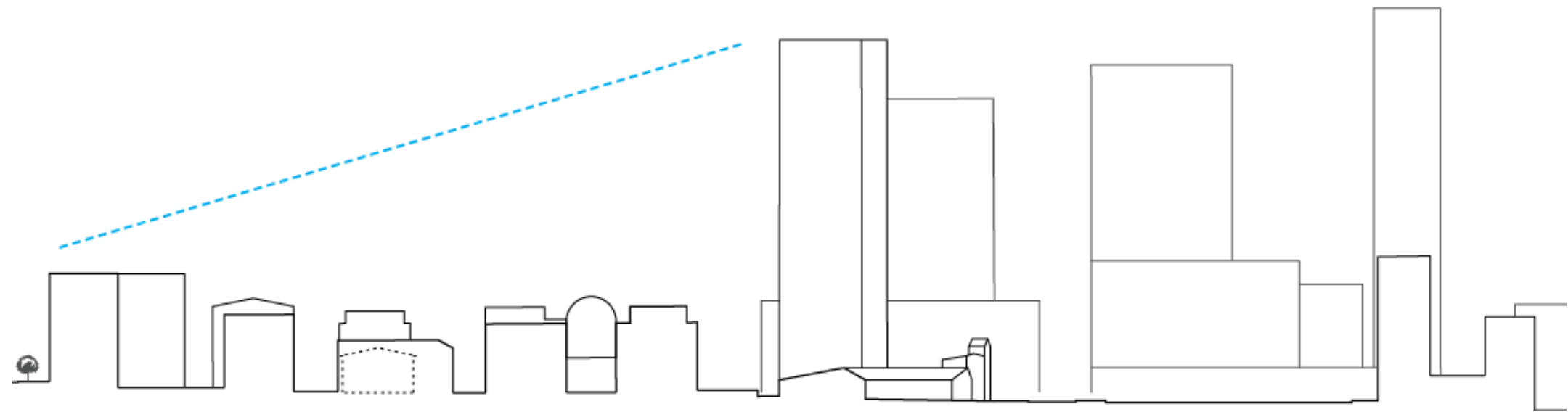
Kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti muutoskestävyys korttelialueilla voidaan jakaa karkeasti kolmeen eri vyöhykkeeseen, joka ei varsinaisesti rakennu suhteessa muutoskestävyyden määrään (paljon <> vähän), vaan peilautuu kortteleiden ja niiden osien ominaisuuksiin eri sijainneissa.

Tilavammassa umpikorttelissa on mahdollisuuksia etsiä joustavammin sijaintoja useammallekin hankkeelle (esim. korottaminen tai uusi korkeampi rakennus). Kapeissa kortteleissa puolestaan tilaa hankkeille on vähemmän.



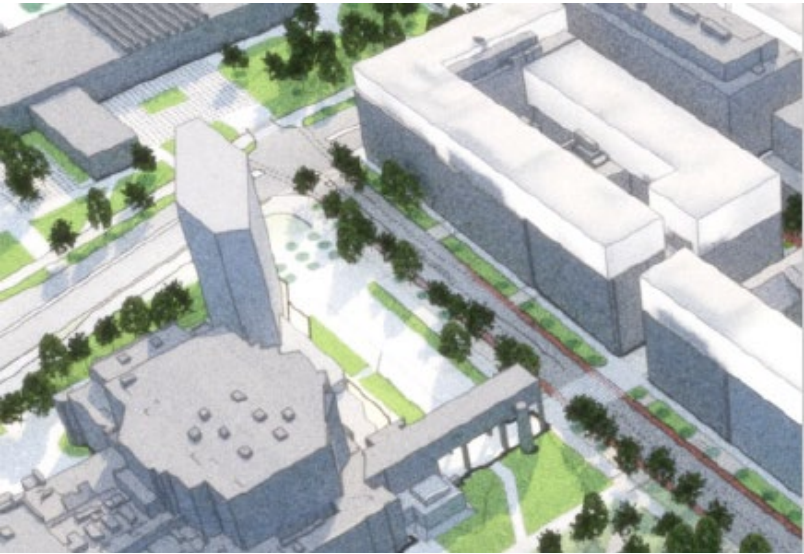
- RKY alue
- Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt aluerajaus sekä rakennuskohteet
- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012, aluerajaukset
- Maakunnallisesti arvokkaat rakennukset
- Suojellut rakennukset

Korkean rakentamisen
rakennuskorkeuksien periaate
leikkauksena Tullin alueesta
(peilikuvana alkuperäiseen nähden).
Tullin alueen rakennushistoriallinen
selvitys, 2021.



Viitesuunnitelman mukainen
uudisosa ja ympäristön
nykyisiä ja suunniteltuja
rakennuskorkeuksia, leikkaus
Åkerlundinkadulta pohjoiseen.

2. Vaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi

Suunnitelma	Nykytila ja VE 0	8818 Asemakaavaluonnos (VE 1)	Tullin alueen YS (VE 2)
Kaupunkikuvallinen reuna Yliopistonkadulle ja yliopiston suuntaan	Rakennusten muodostama merkittävä kaupunkikuvallinen reuna säilyy selkeänä ja vahvana Yliopistonkadulle. 	Rakennusten muodostama merkittävä kaupunkikuvallinen reuna säilyy Yliopistonkadulle. Usean korttelin muodostaman kaupunkikuvallisen reunan selkeys vähenee, uuden korkeamman osan näkyessä selvästi kaukomaisemassa tai katutasolta. Vaikutus on kuitenkin vähäinen, koska uusi rakennus sijoittuu selvästi taaemmaksi reunan muodostavasta julkisivulinjasta ja uuden osan korkeus ja leveys ovat maltillisia. 	Kaupunkikuvallinen reuna muuttuu rakentamalla yhdenmukaisia matalia korotuksia. Korottaminen tasakorkuisella uudisosalla muuttaa kaupunkikuvallista reunaa räystäskorkeuden osalta, mutta säilyttää ajatuksen tasakorkeista kortteleista. 
	Eri aikakausista muodostuva punatiilinen julkisivulinja muodostaa selkeän reunan Sorsapuiston suuntaan. Räystäslinja on suunnilleen sama. Ikkuna- ja parvekeaukotus ei muodosta ulokkeita. 	Nykyisen punatiilisten rakennusten massat säilyvät. Nykyisen rakennuksen rungon verran taaempaan näkyvä kappalemainen ja julkisivupinnoiltaan yhtenäinen uusi osa ja sen ikkuna-aukotus on sopeutettu tehdasrakennusten julkisivumaailmaan. Julkisivua kehittämällä hieman lähemmäksi nykypäivän julkisivusuunnittelua, uusi osa kertoisi uudesta, eri aikakauden tuomasta lisäyksestä. Tämä myös vähentäisi kaupunkikuvallisen reunan heikkenemistä. 	Punatiilinen julkisivulinja säilyy ja korotuksen ollessa selkeästi erottuva tai kevyt ilmeeltään, vanhan ja uuden rakenteen ero näkyy selvästi. Räystäslinjan korkeus muuttuu, jolloin se voi heikentää julkisivulinjaa, jos korotus ei ole yhtenäinen eri kortteleissa tai rakennuksissa. 

Muu kaupunkikuva ja maisema	Sorsapuisto on merkittävä avoin tila. Maasto laskee länteen kohti Tammerkosken rantaa. Nykyiset toteutetut korkean rakentamisen tornitalot radan varressa erottuvat maisemassa yksittäisinä torneina. Tullin alueen kattomaisema on vaihteleva eri korkuisten rakennusten sekä erilaisten vajaiden/sisäänvedettyjen kattokerrosten ja teknisten tilojen osalta. 	Uusi korkea rakennusosa poikkeaa korttelin nykyisestä rakentamistavasta mittakaavansa ja käyttötarkoituksen osalta, selkeästi, melko tasakorkuisesta umpikorttelista. Rakennustapa poikkeaa myös viereisten kortteleiden rakenteesta. Muutos on havaittavissa eri suunnista katsottuna. Tullin alueella on rakennettu ja suunnitellaan korkeaa rakentamista. Sorsapuiston avoin maisematila säilyy ja sitä rajaava rakennuksista muodostuva reuna. 	Tullin alue kuuluu osaksi keskustan korkean rakentamisen vyöhykettä, joten täydennysrakentaminen on osoitettu osin korkeana siten, että rakennuskorkeudet laskevat ratapihalta itään päin. Yksittäiset korkeat rakennukset sijoittuvat alueen sisäosiin tai Itsenäisyydenkadun varrelle. Toiminnallisen monipuolisuus ja identiteetti vahvistuvat. 
Maakunnalliset kulttuuriympäristö arvot Alue	Pienteollisuuskortteli ja siihen kuuluva Yliopistonkatu 56 on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Muutoskestävyys on kohtalainen eli maltillista täydennysrakentamista kestävä. 	Uusi rakennusosa sijoittuu nykyisen rakennusmassan leveyden verran alueen sisään, joten uusi osa ei riko säilyvää räystäslinjaa tai vähennä nykyisen rakennuksen kaupunkikuvallista asemaa. Uudisosan maltillinen kerrosluku noudattaa periaatetta kerrosluvun vähenemisestä ratapihalta Sorsapuistoon päin. Muut suunnitellut uudisrakentamisen hankkeet Tullin alueella tekevät alueesta kerroksellisen ja asemakaavaaluonnoksen mukainen uudisosa tuo siihen oman, aluetta monipuolistavan lisänsä. 	Ruutukaavan kaupunkikuvallinen reuna Sorsapuiston ja Yliopiston suuntaan muuttuu yhdenmukaisilla matalilla korotuksilla. 

**Maakunnalliset
kulttuuriympäristö
arvot**

**Kortteli/rakennus
ja katutila**



Åkerlundinkadulla rakennus säilyy nykyisellään. Pienteollisuuskorttelin Sorsapuiston reuna on kadun päätteenä ennen Tampere-taloa lännen suunnasta katsottuna. Kadun yleisilme pysyy varastomaisena ja takapihaluonteisena, mutta joka on osa Tullin alueen ajallisen kerroksellisuuden tuomaa kiinnostavuutta. Katutasen ilme on umpinainen matalan osan kohdalla. Katunäkymässä kerroskorkeudet vaihtelevat paljon eikä katunäkymä ole yhtenäinen.



Tullin alueen omaperäinen kapea katutila säilyy ja korostuu entisestään uuden korkeamman rakentamisen myötä, katutilan tunnelma tiivistyy. Lännen suunnasta säilyvän rakennuksen merkitys vähenee katukuvassa sen jäädessä uudisrakennuksen taakse.



Suurin ja tärkein osa entisestä tehdasrakennuksesta säilyy: julkisivu Yliopistonkadulle, rakennuksen nurkka ja Åkerlundinkadulla julkisivu suurelta osin. Uusi rakennusosa on vedetty sisään pääjulkisivupinnasta. Säilytettävän osan julkisivuun on asetettu suojelumääräys. Uudisosan julkisivumateriaali sopeutuu vanhaan teollisen rakentamisen tapaan.

Katutasossa Åkerlundinkadulla vanha rakennusosa ja sen tuoma ajallinen patina menetetään. Katunäkymä muuttuu mielenkiintoiseksi ja vaihtelevaksi kun katutasen elävyyttä lisätään uudisosan 1. kerroksen toiminnoilla ja julkisivukäsittelyllä. Lähinäkymissä rakennuksen korkeuden muutos ei ole merkittävä.

Teollisuus- ja varastorakentamisen robusti laatikkomainen arkkitehtuuri kestää jonkun verran muutoksia. Vankan ja suorakulmaisen rationaalisen arkkitehtuurin voi nähdä helpommin esimerkiksi jalustana ja alustana pistemäisille korkeille rakennuksille tai korotusosille kuin esimerkiksi hienovaraisemmin detaloituneet rakennetut ympäristöt. (Tullin alueen rakennushistoriallinen selvitys, 2021)

Tullin katu ympäristösuunnitelma: Åkerlundinkadun katu ympäristö selkeytyy nykyisestä, sillä lopputilanteessa ajoneuvoliikenne siirtyy kokonaan kadun alle ja Åkerlundinkatu muuttuu jalankulun ja pyöräilyn kaduksi.

Tullin ja kansiareenan suunnitellut hankkeet muuttavat katunäkymiä nykyisestä tilanteesta. Tullin alueen yleissuunnitelman mukainen korkea rakentaminen vaikuttaa katutiloihin. Maakunnallisesti arvokkaalla alueella uudisrakentamisen vaikutukset tutkitaan suhteessa maakunnallisiin arvoihin jokaisessa hankkeessa erikseen.



3. Lähtöaineistoa

Tullin alueen rakennushistoriallinen selvitys, 2021, Arkkitehdit MY

Viitesuunnitelma, Yliopistonkatu 56, 2021, Arkkitehtitoimisto Neva Oy

Keskustan strateginen osayleiskaava, kuulutettu voimaan 16.1.2019

Rakennushistoriallinen selvitys, 2017, Arkkitehtitoimisto Neva Oy

Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016, Pirkanmaan liitto

Tullin alueen yleissuunnitelma, 2016, Tampereen kaupunki, Sito, Arkkitehdit MY

Tullin alueen yleissuunnitelman analyysiraportti, 27.1.2015, Tampereen kaupunki, Sito, Arkkitehdit MY

Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella, 2013

Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella, 2012 (Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila)