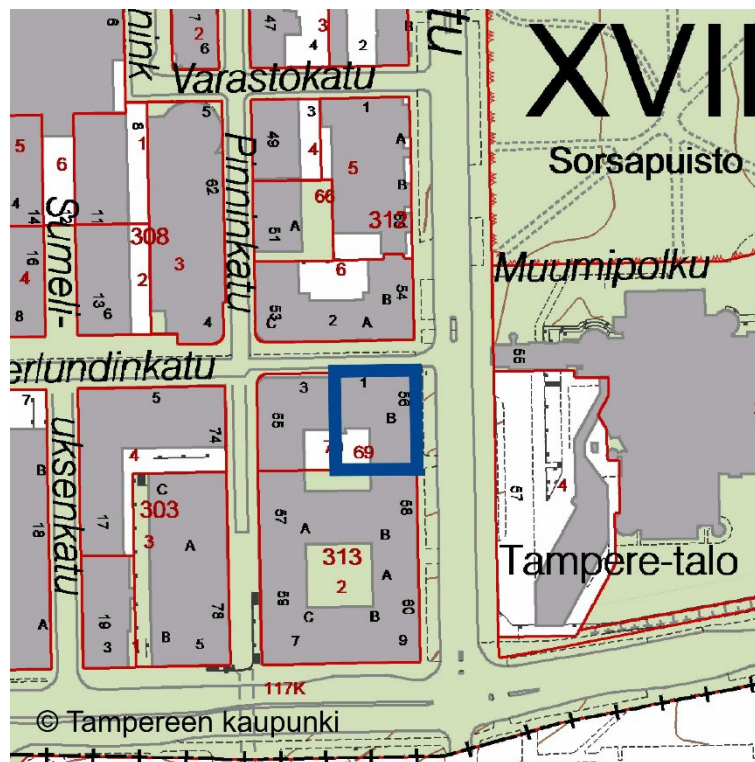


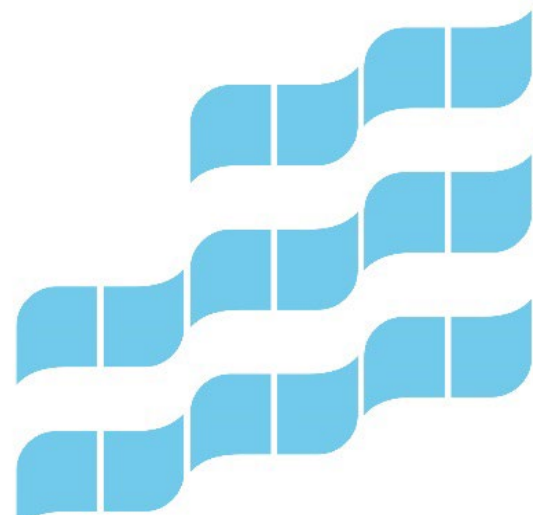
## XVII (Tulli), Yliopistonkatu 56, täydennysrakentaminen Asemakaavan selostus

24.3.2025



Asemakaava nro **8818**

TRE:875/10.02.01/2025



**XVII (TULLI), YLIOPISTONKATU 56, ASEMAKAAVA****ASEMAKAAVA NRO 8818**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8818. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tullin XVII kaupunginosan korttelin 313 tonttia 69.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tullin XVII kaupunginosan korttelin 313 tontti 69.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
projektiarkkitehti Tiia Kuisma, kaavoitusarkkitehti Eero Haapanen

Diaarinumero:

TRE:875/10.02.01/2025, pvm 4.2.2025

(aiempi diaarinumero TRE:7689/10.02.01/2019, pvm 10.12.2019)

Vireille tulo:

19.11.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

XVII (Tulli), Yliopistonkatu 56, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8818.

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Rakennusoikeus kasvaa muuttuen osittain asumiskäyttöön

Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen korttelin 313 tontille 69. Nykyinen tonttitehokkuus (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on  $e=5,18$ . Tontilla on nykyisen asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 5 700 kerrosneliömetriä (jatkossa  $k\text{-m}^2$ ). Uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 3 860  $k\text{-m}^2$ , josta asumista on noin 3 660  $k\text{-m}^2$  ja liike- ja toimistotilaa noin 200  $k\text{-m}^2$  ja näin tonttitehokkuus kasvaa ollen  $e=6,54$ .

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen yleiskaavassa esitetyn korkean rakentamisen vyöhykettä mukaillen.

## 1.2 Keskustan täydennysrakentaminen

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen Tullissa, keskustan ruutukaava-alueella. Asemakaavamuutoksella edistetään keskustan kehittämistä. Asemakaavamuutos tukee Tampereen täydennysrakentamisen tavoitteita yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Täydennysrakentaminen keskustan palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä on kestävän kehityksen mukaista.

Uudisrakentaminen tulee osaksi Yliopistonkadun ja Åkerlundinkadun näkymiä. Asemakaavassa on asetettu uusi rakennusala lähelle katutilan rajaa, jolla tavoitellaan urbaania katutilaa. Asemakaavamääräyksillä ohjataan myös liike- ja palvelutilojen sijoittumista kadun varteen. Tontin pysäköinti on tarkoitus toteuttaa tonttikohtaisessa pysäköintihallissa. Tavoitteena on, että kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

## 1.3 Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 19.11.-10.12.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 viranomaiskommenttia sekä 4 mielipidettä. Palaute koski alueen kulttuuriarvoja sekä kaupunkikuvaa, materiaaleja, ilmastovaikutuksia ja selvitystarpeita. Palautteissa kiinnitettiin huomiota myös asumisen laatuun, pysäköintiin ja naapuritontin myöhempään maankäyttöön. Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laadittu yhteenveto ja vastineet on liitetty kaavaselostukseen.

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto, johon sisältyy asemakaavan sekä muiden suunnitelmien ja selvitysten luonnokset, kuulutetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken. Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineen liitetään kaavaselostukseen.

#### 1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## 2 SISÄLLYS

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tiivistelmä .....                                                                                         | 3  |
| Rakennusoikeus kasvaa muuttuen osittain asumiskäyttöön .....                                              | 3  |
| Keskustan täydennysrakentaminen .....                                                                     | 3  |
| Asemakaavaprosessin vaiheet .....                                                                         | 3  |
| Asemakaavan toteuttaminen .....                                                                           | 4  |
| Sisälylys .....                                                                                           | 5  |
| 1 LÄHTÖKOHDAT .....                                                                                       | 8  |
| 1.1 Suunnittelualueen olot .....                                                                          | 8  |
| 1.1.1 Luonnonympäristö .....                                                                              | 10 |
| 1.1.2 Rakennettu ympäristö .....                                                                          | 11 |
| 1.1.3 Väestö ja palvelut .....                                                                            | 15 |
| 1.1.4 Maanomistus .....                                                                                   | 16 |
| 1.1.5 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....                                                                   | 16 |
| 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                                                | 17 |
| 2.1 Kaavan rakenne .....                                                                                  | 17 |
| 2.1.1 Mitoitus .....                                                                                      | 18 |
| 2.1.2 Palvelut .....                                                                                      | 18 |
| 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....                                                           | 18 |
| 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet .....                                                     | 18 |
| 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....                                                                     | 19 |
| 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....                                                     | 19 |
| 2.3.1 Korttelialueet .....                                                                                | 19 |
| 2.3.2 Muut alueet .....                                                                                   | 20 |
| 2.4 Nimistö .....                                                                                         | 20 |
| 3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....                                                                                | 20 |
| 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....                                             | 20 |
| 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....                                                     | 20 |
| 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....                                               | 21 |
| 3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....                                   | 21 |
| 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....               | 21 |
| 3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ..... | 21 |

|       |                                                                                                     |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.4.1 | Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....                                                   | 22 |
| 3.5   | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....         | 22 |
| 3.5.1 | Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....                                                 | 22 |
| 3.5.2 | Kulttuuriperintö .....                                                                              | 22 |
| 3.6   | Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) ..... | 23 |
| 3.7   | Muut kaavan merkittävät vaikutukset .....                                                           | 23 |
| 4     | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                                              | 24 |
| 4.1   | Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....                                                            | 24 |
| 4.2   | Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....                                                                | 24 |
| 4.2.1 | Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....                                              | 24 |
| 4.3   | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....                                                               | 24 |
| 4.4   | Osallistuminen ja vuorovaikutus .....                                                               | 25 |
| 4.5   | Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....                                          | 25 |
| 4.5.1 | Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen .....                              | 25 |
| 5     | KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....                                                            | 26 |
| 5.1   | Viitesuunnitelma .....                                                                              | 26 |
| 5.2   | Korkean rakentamisen hankearviointi .....                                                           | 26 |
| 5.3   | Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen selvitys .....                                                  | 27 |
| 5.4   | Pihasuunnitelma .....                                                                               | 27 |
| 5.5   | Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma .....                                                     | 28 |
| 5.6   | Viherkerroinlaskelma .....                                                                          | 28 |
| 5.7   | Hiilijalanjälkilaskenta .....                                                                       | 28 |
| 5.8   | Liikenneselvitys .....                                                                              | 29 |
| 6     | KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....                                             | 30 |
| 6.1   | Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta .....                                          | 30 |
| 6.2   | Yleiskaava .....                                                                                    | 31 |
| 6.3   | Asemakaava .....                                                                                    | 32 |
| 6.4   | Yleissuunnitelma .....                                                                              | 34 |
| 6.5   | Kaupungin strategiat .....                                                                          | 34 |
| 6.6   | Tonttijako .....                                                                                    | 34 |
| 6.7   | Pohjakartta .....                                                                                   | 34 |
| 7     | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                                                          | 34 |
| 7.1   | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....                                         | 34 |

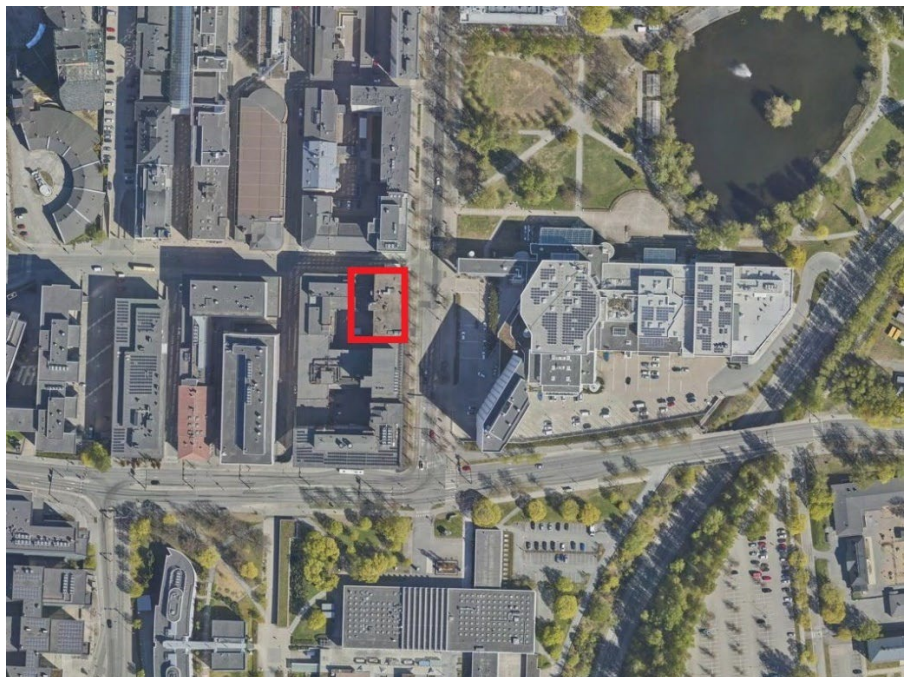
|     |                                                       |    |
|-----|-------------------------------------------------------|----|
| 7.2 | Toteuttaminen ja ajoitus.....                         | 34 |
| 7.3 | Toteutuksen seuranta.....                             | 34 |
| 8   | LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....          | 35 |
| 8.1 | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ..... | 35 |

# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 01.12.2019 kiinteistön omistajan toimesta.

## 1.1 Suunnittelualan olot

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tampereen kaupungin Tullin kaupunginosassa ja koskee korttelin 313 tonttia 69. Suunnittelualaue sijaitsee noin 800 metriä rautatieasemalta kaakkoon, osoitteessa Yliopistonkatu 56.

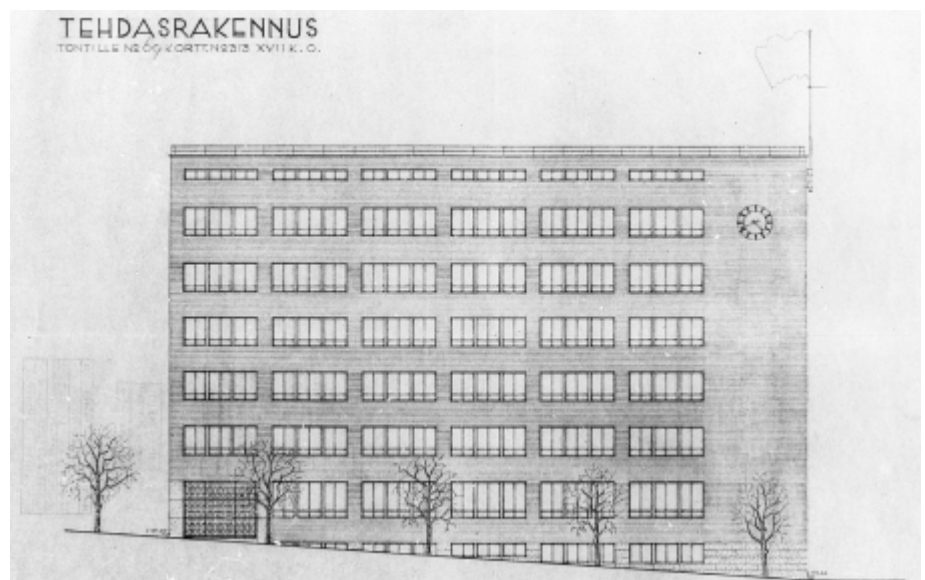


*Kuva 1 Ilmakuvassa suunnittelualaue rajattuna punaisella viivalla.*

Tontti on yksityisomistuksessa. Suunnittelualaue rajautuu idässä Yliopistonkatuun ja pohjoisessa Åkerlundinkatuun, etelässä ja lännessä korttelin muihin rakennuksiin. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Tontilla sijaitsee vuonna 1946 suunniteltu ja vuonna 1953 valmistunut Hämeen Kirjapaino Oy:n toimitaloksi rakennettu tiilirakennus. Rakennuksen Yliopistonkadun puoleinen osa on 6/7-kerroksinen siten, että Åkerlundinkadun puoleiseen päätyosaan on sisäänkäynti kerrosta alemmalla, entisen yläkellarin (nykyinen 1. kerros) tasolta. Åkerlundinkadun suuntainen matalampi osa on 4-kerroksinen. Rakennuksessa on varsinaisten kerrosten lisäksi kaksi kellarikerrosta ja yksi ullakkokerros.



*Kuva 2 Vasemmalla rakennusmassan pääosin säilyvä osa, oikealla purettava. Kuva Åkerlundinkadulta Tampere-taloa kohti.*



*Kuva 3 E. A. Liuha, 1946. Julkisivupiirros itään Tammelan puistokadulle.*

Rakennus on toiminut alun perin kirjapainon toimitalona. 1970-luvulla kiinteistön siirryttyä rakennusyhtymän omistukseen, rakennus on ollut

toimisto-, ravintola- ja opetuskäytössä sekä sisältänyt kokoontumistiloja. Kiinteistön omistaja on vaihtunut viimeksi vuonna 1986. 1990-luvun loppupuolella osa tiloista vuokrattiin ja tiloihin rakennettiin arkistotilaa. Sisätiloja on muutettu eri toimijoiden tarpeiden mukaan, mutta ulkopuoliset muutokset ovat pysyneet verrattain vähäisinä lukuun ottamatta sisäpihan julkisivujen iv-kanava-asennuksia.

Rakennus valmistui sotavuosien jälkeisenä talouden elpymisen aikana ja oli alkuperäisessä käytössä 1970-luvun alkuun asti. Kun kirjapainoteollisuus siirtyi muualle, käyttötarkoitus muuttui pääasiassa toimistotilakäyttöön. Kohde on ollut sekä rakennusteknisesti että arkkitehtonisesti kestävä. Avoin pohjaratkaisu on mahdollistanut tilalliset muutokset eri toiminnoille, ja kortteli on täydentynyt vastaavan kaltaisilla tiilisillä teollisuusrakennuksilla. Teollinen käyttötarkoitus ja rakentamisajankohtaan osuva sodanjälkeinen jälleenrakentamisaika rationalisoivat rakennuksen arkkitehtuuria. Punatiilijulkisivut sopivat luontevasti Tullin alueen kaupunkikuvaan, jonka kehitystä on leimannut rautatien läheisyys ja sen mukanaan tuoma kehitys varasto- ja teollisuusrakennusten alueena. Rakennus on ulkopuolisilta osilta säilynyt melko alkuperäisenä. Rakennuksen sisäpuolella on tehty useita muutoksia, ja yksikään kerros ei ole enää alkuperäisen tehdaskäytön mukaista, täysin avointa tilaa. Tullin alueen pitkissä ja kapeissa kortteleissa yksittäisten rakennusten merkitys korostuu, koska paikoin rakennukset ovat kolmelta sivultaan katujen ympäröivät. Kohdetontin korttelia ympäröivät naapurirakennukset ovat pääosin 1960-luvulta 1980-luvulle rakennettuja. Rakennuksen sijainti vastapäätä Tampere-taloa ja vilkkaan Yliopistonkadun varrella nostaa sen käyttöarvoa ja kaupunkikuvallista merkitystä.

### 1.1.1 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Tontti rajautuu kahteen asfaltoituun katuun pohjois- ja itälaidalla. Tontin eteläinen ja läntinen reuna rajautuu korttelin muihin tontteihin. Tontilla ei ole kasvillisuutta ja se on maastonmuodoltaan loivasti länteen laskeva. Suunnittelualue sijoittuu Sorsapuiston välittömään läheisyyteen, joka tarjoaa laadukasta oleskelu- ja viherympäristöä ympäröivien alueiden asukkaille. Noin 1,3 kilometrin etäisyydellä pohjoisessa aukeaa Kaupin metsä ja ulkoilureitistö.

### 1.1.2 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne



*Kuva 4 Ympäröivä alue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa ja rakentamaa ympäristöä.*

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeelle. Tontin pinta-ala on 1100,1 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus nykyisellään 5700 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevan rakennuksen kerrosala on 5690 k-m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeutta on käyttämättä 10 k-m<sup>2</sup>. Pinta-alat perustuvat arkistopiirustuksiin. Sisäpihan puolella rakennettua kansipihaa on 263 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on nykyisellään e=5,18.

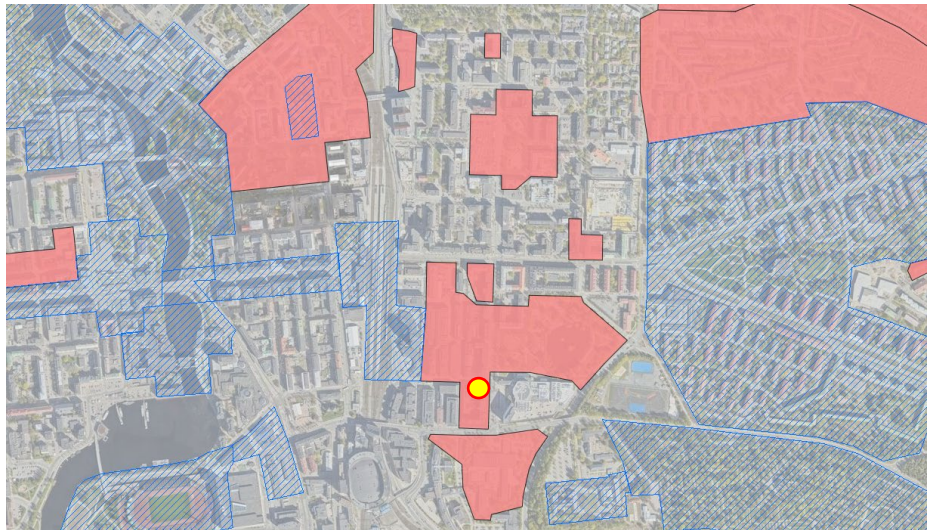
Kaava-alue kuuluu kaupungin vanhimpiin kortteleihin

Tullin alue on alkuaan muodostunut rautatien ja teollisuuden tarpeisiin, minkä vuoksi korttelirakenne on täysin poikkeuksellinen Tampereen alueella. Tullin alueen ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1878. Sitä on päivitetty aikojen saatossa ja nykyään alueella oleva rakennuskanta on muodostunut pitkän ajan kuluessa, vuosien 1901 ja 2014 välisenä aikana. Sijainti ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeellä ja keskustatoimintojen alueella on keskeinen. Kaava-alue on paikallisten joukkoliikennekäytävien läheisyydessä erinomaisesti saavutettavissa.

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Tullin alueen ja Sorsapuiston muodostama kokonaisuus on määritelty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tullin alue liittyy läheisesti myös selvityksessä esiteltuihin viereisiin arvokkaiksi todettuihin alueisiin: Tampereen yliopiston päärakennus laajennuksineen sekä Tammelan teollisuuskohteet ja tori -aluerajauksiin. Tullin alue liittyy kiinteästi Tampereen rautatieaseman ja veturitallien valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteeseen.

Tontilla oleva kiinteistö on osa Yliopistonkadun kaupunkikuvallista reunavyöhykettä, jossa on yhtenäinen rakennuskorkeus. Tämä kaupunkikuvavyöhyke on tunnistetusti herkkä muutoksille, mutta yhtäällä sijaitsee korkean rakentamisen reuna-alueella.



*Kuva 5 Punaisina alueina maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöt, sinisellä viivoituksella Museoviraston RKY 2009-inventoinnin mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja keltaisella suunnittelualueen viitteellinen sijainti.*

## Liikenne

Suunnittelualueelle on kulkuyhteys jokaisesta ilmansuunnasta millä tahansa kulkuvälineellä. Vilkkaimmin liikennöitynä katuna välittömässä läheisyydessä on Kalevantie, missä vuorokauden liikennemäärä oli marraskuun 2021 laskentojen mukaan 13 124 ajoneuvoa. Vastaavasti korttelia ja rakennusta itäpuolelta sivuavan Yliopistonkadun liikennemäärä oli 3 485 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Julkisen paikallisliikenteen runkolinjoja kulkee korttelin etelä- ja itäpuolitse. Lähimmälle linja-autopysäkillä on matkaa noin 200 metriä. Raitiotie kulkee korttelista pohjoiseen Itsenäisyydenkadulla, lähimmälle pysäkillä matkaa on noin 350 metriä.

Yliopistonkadulla ja Åkerlundinkadulla kulkee eroteltu jalankulun ja pyöräilyn reitti. Valtakunnallinen pyöräilymatkailureitti kulkee suunnittelualueen pohjoispuolitse Vellamonkatua ja luoteen puolitse Viinikanlahden rannan mukaisesti. Seudullinen pyöräilyn pääreitti ohittaa suunnittelualueen länsipuolelta Hatanpään valtatieä pitkin.

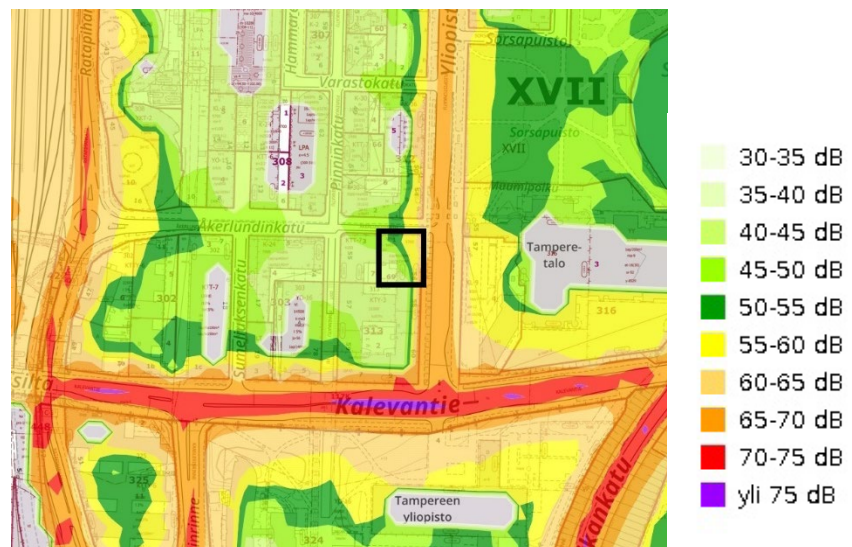
Henkilöautojen pysäköinti nykytilassa tapahtuu pääasiassa kiinteistön maanalaisessa pysäköintihallissa, jonne on kulku Åkerlundinkadulta. Tontin sisäpihalle pääsee Yliopistonkadulta porttikongin kautta.

#### Tekninen huolto

Kaava-alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon ja kaukolämpöön. Lähijäähdytysverkosto kulkee tontin vierestä.

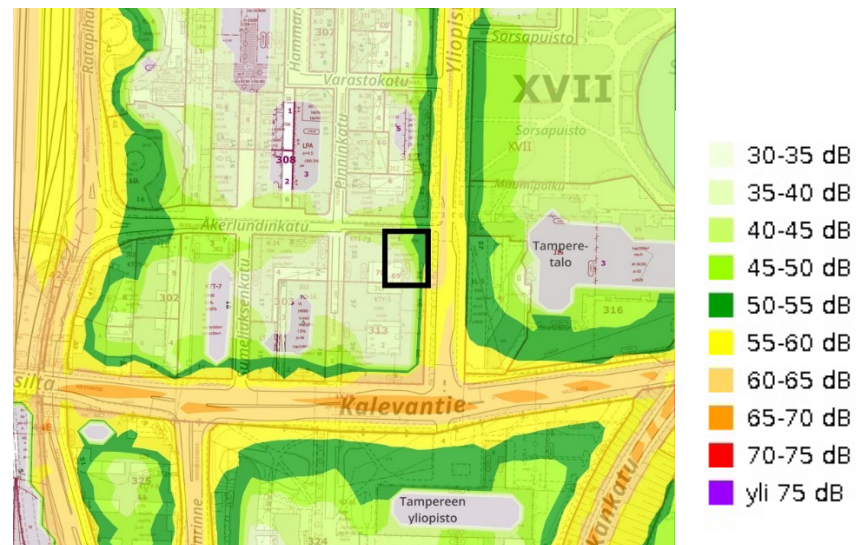
#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaan mm. asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Alueella vireillä olevan asemakaavan nro 8818 ja voimassa olevan maanalaisen asemakaavan nro 8670 yhteydessä laadittujen meluselvitysten (Sitowise Oy, WSP Finland Oy) sekä Tampereen kantakaupungin meluselvityksen 2022 mukaan ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu ylittää edellä mainittuja ohjearvoja koko suunnittelualueella. Meluvaikutusten kannalta päiväajan liikenne on jonkin verran yöaikaista suurempaa. Katualueella päiväajan keskiäänitaso on nyky- ja vuoden 2040 ennustetilanteessa noin 64 dB ja sisäpihalla sekä oleskelualueilla 40–52 dB. Yöajan keskiäänitaso on nykyisellään ja ennusteessa katualueella noin 57 dB ja oleskelualueilla noin 33–45 dB.



Kuva 6 Päiväajan meluennuste vuodelle 2040. Suunnittelualue rajattu mustalla viivalla.

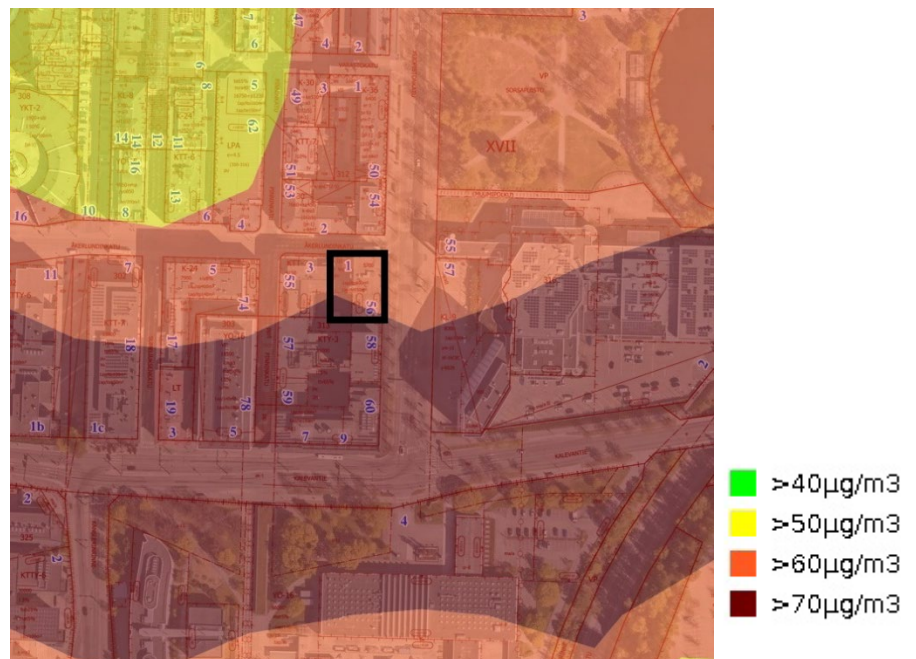
Vuoden 2040 ennusteessa yön melutaso on korkeimmillaan noin 60 dB.



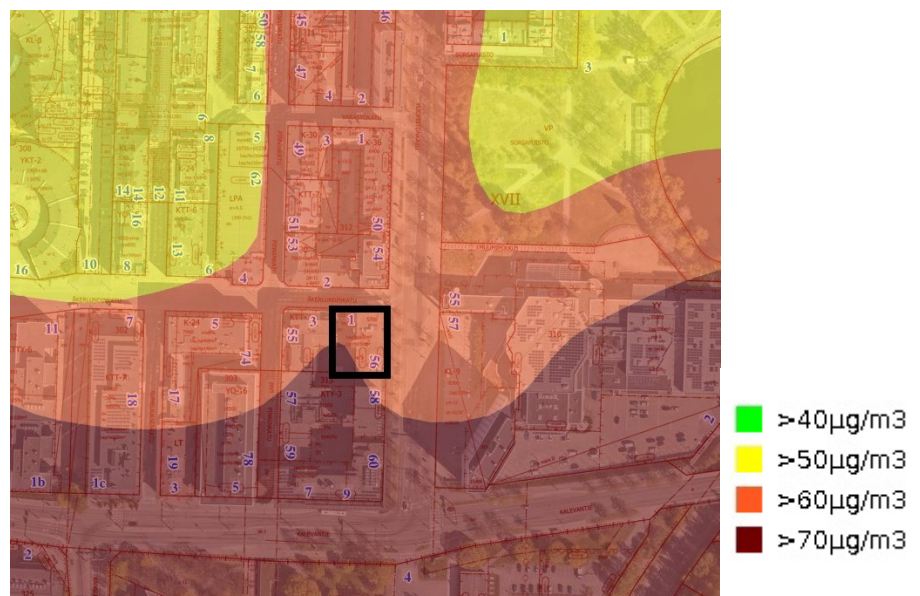
Kuva 7 Yöajan meluennuste vuodelle 2040. Suunnittelualue rajattu mustalla viivalla.

Runkomelua ja liikennetärinää voi syntyä alueen ja se lähiympäristön ajoneuvo-, rautatie- ja raitiotieliikenteestä. Kaavan suunnittelualueelle ei sijoitu sellaisia rakennuksia tai toimintoja, joihin liittyen kaavassa olisi tarpeen esittää rakennusten värähtelyluokituksiin tai ilmäääneneristävyyteen liittyviä määräyksiä.

Ilmanlaadun vertailuarvoja ovat ns. ilmanlaadun raja-arvot (yhteiset EU:n alueella, VNA 79/2017) ja kansalliset, vain Suomessa voimassa olevat ilmanlaadun ohjearvot (VNp 480/1996). Lisäksi Maailman terveysjärjestö WHO on antanut mm. terveysperusteiset vuorokausi- ja vuosipitoisuuden ohjearvot mm. pienhiukkasille. Kalevantiellä ennustetaan olevan ilmanlaadua kuormittavaa liikennettä jatkossakin, minkä vuoksi huoneistojen tuloilma tulisi ottaa esimerkiksi katolta ilmanlaatu huomioiden. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan alueella typpidioksidin ( $\text{NO}_2$ ) määrä ylittää alueella osittain jopa  $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ja on koko tontilla yli  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Hengitettävien hiukasten ( $\text{PM}_{10}$ ) osalta koko tontilla ylittyy  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ja pieniltä osin  $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .



Kuva 8 Typpioksidin ( $\text{NO}_2$ ) vuorokauden mittaustulos vuodelta 2013. Suunnittelualue rajattu kuvaan mustalla viivalla.



Kuva 9 Hengitettävien hiukkasten ( $\text{PM}_{10}$ ) vuorokauden mittaustulos vuodelta 2013. Suunnittelualue rajattu kuvaan mustalla viivalla.

### 1.1.3 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella olevassa rakennuksessa ja täten tontilla ei ole lainkaan asumista nykytilassa. Lähin asuinrakennus on seuraavassa korttelissa

suunnittelualueen pohjoispuolella, jonka jälkeen tulevatkin pian vastaan Tammelan, Keskustan ja Kalevan asuinalueet. Palvelutarjonta on monipuolista jo seuraavissa kortteleissa, lähimpään ostoskeskukseen on matkaa noin 200 metriä ja Tampereen keskustan palvelut ovat tontin välittömässä läheisyydessä.

Lähimmät päiväkodit sijaitsevat noin 300 ja 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähimpiin peruskouluihin on noin 600, 900 ja 1100 metrin etäisyys, lähimmät toisen asteen oppilaitokset sijaitsevat suunnittelualueella, noin 200 ja noin 800 metrin etäisyydellä tontilta.

#### 1.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

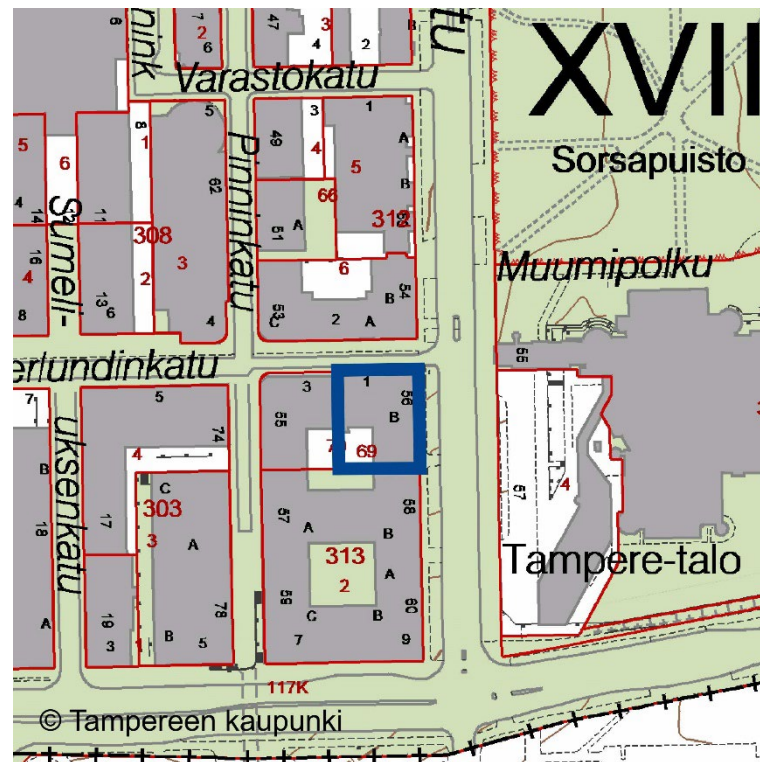
#### 1.1.5 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen. Asemakaava on keskustan strategisen osayleiskaavan mukainen. Alueelle on laadittu Tullin alueen yleissuunnitelma.

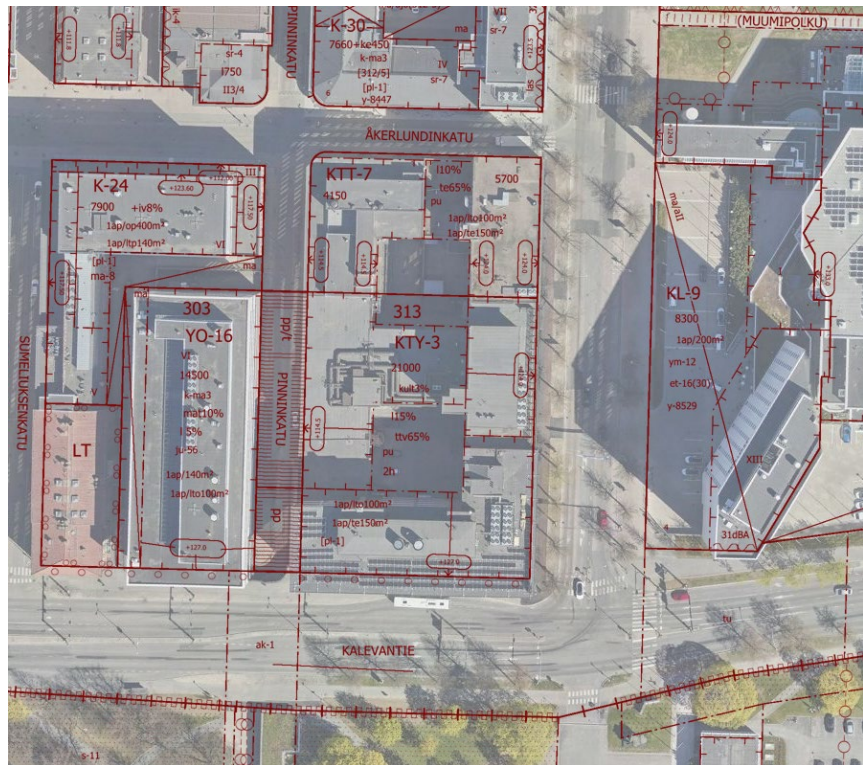
## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pohjautuu Sweco Finland Oy:n (ent. Neva Arkkitehdit Oy) laatimaan viitesuunnitelmaan sekä siitä viranomaisten ja kaupunkilaisten antamaan palautteeseen. Tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä. Asemakaavassa määritetään uudisrakennuksen rakennusala ja osoitetaan määräyksiä rakentamisen ja ympäristön laadun varmistamiseksi.



Kuva 10 Suunnittelualan raja karttaotteesta sinisellä viivalla.



Kuva 11 Ajantasa-asemakaava ja ilmankuva suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä.

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 3860 k-m<sup>2</sup>. Säilyvän rakennuksen rakennusalaaksi jää 3340 k-m<sup>2</sup>, näin uutta rakennusoikeutta muodostuu 3860 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä tontille mahdollistetaan 7200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja sen toteutuessa täysimääräisenä tontin tehokkuus olisi  $e=6,54$ . Tontilla edellytetään, että asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2 % toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yhta2%).

### 2.1.2 Palvelut

Tontille osoitetaan liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen laajentaminen myös asumiskäyttöön. Uudisrakennuksen kaduntasokerros Åkerlundinkadulla on tarkoitus osoittaa liiketilaksi sekä asumista palveleviksi yhteistiloiksi.

Asemakaavoituksen tavoitteena on korttelin täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat kulttuurilliset arvot turvaten.

## 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

### Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Tullin alueella tehtyjen selvitysten perusteella on eri keinoja käyttäen tutkittu vaihtoehtoja ja kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että kaavan toteutuessa täysimääräisenä se sopii ympäristöön ja aluekokonaisuuteen.

### Kaupunkikuvallinen laatu

Viitesuunnitelmassa on kiinnitetty erityistä huomiota kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen rakentamiseen ja oleelliset määräykset tuotu asemakaavaan. Liike-, toimisto- tai palvelutilojen toteuttaminen ensimmäiseen kerrokseen elävöittävät kaupunkikuvaa ja lisäävät toiminnallista monimuotoisuutta.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### 2.3.1 Korttelialueet

Tontti 313–69 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa (C8). Tontin rakennusoikeudeksi osoitetaan 3340 k-m<sup>2</sup> (säilyvä osa) + 3860 k-m<sup>2</sup> (uudisosa) = 7200 k-m<sup>2</sup> ja uudisrakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osin XIII. Yliopistonkadun puolella säilyvän rakennuksen katujulkisivun julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on sovitettu yhteen naapurirakennuksen kanssa (+124.0) ja määräys säilyy uuteen kaavaan sellaisenaan. Tontilla säilyvä rakennuksen osa suojellaan asemakaavalla (sr-62).

Åkerlundinkadun katutasoon edellytetään sijoitettavan liike-, toimisto- ja palvelutiloja (er-9). Yliopistonkadun puoleiselle säilytettävän rakennuksen julkisivun osalle voidaan osoittaa ainoastaan liike-, toimisto- ja palvelutiloja (er-13).

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä (spa). Uudisosan eteläjulkisivun parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai vaihtoehtoisesti ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita (par-2).

Rakennuksen julkisivut tulee olla pääasiallisesti punatiiltä (ju-16) ja julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja (ju-57). Katutason kerroksen julkisivu tulee toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja hyödyntäen. Katutason julkisivussa voidaan käyttää muista kerroksista poikkeavaa materiaalia tai väritystä. Ratkaisu on sovitettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti ympäristöön (ju-67).

Yleismääräyksissä on säädetty muun muassa pihoista ja kulkuyhteyksistä, rakennusten massoitteista, ympäristöhäiriöistä, pysäköintipaikoista, viherkertoimen käytöstä, maanalaisen asemakaavan ja mahdollisten rasitteiden huomioimisesta sekä materiaalien uusiokäytön tutkimisesta. Autojen ja polkupyörien pysäköintimääräys on Tampereen kaupungin vuonna 2023 päivitetyn pysäköintipolitiikan mukainen. Tontin autojen pysäköinti on osoitettu kellariin. Tontin autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

### 2.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla ei osoiteta muita alueita.

### 2.4 Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

## 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Katualueisiin rajautuvat rakennusmassat suojaavat sisäpihan ulko-oleskelualueilta liikennemelulta. Osa ulko-oleskelualueista sijoittuu katutason yläpuolelle, mikä mahdollistaa miellyttävien näkymien muodostumisen samalla antaen yksityisyyttä.

Kaavamääräyksellä ohjataan muun muassa sijoittamaan rakennusten raittiin ilman otto mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää asukasmäärää alueella suhteessa nykytilanteeseen. Katutason liiketilat voivat tarjota uusia palveluja alueen asukkaille.

Autopaikkojen toteuttaminen maan alle lisää elinympäristön viihtyisyyttä ja vapauttaa pihatilaa vehreän oleskelupihan rakentamiseen, jolla voi olla yhteisöllisyyttä lisäävä vaikutus.

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

Rakentaminen muokkaa maaperää, alue on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä. Suunnittelussa pyritään siihen, että rakenteet eivät ulottuisi pohjavesipinnan alapuolelle. Viherkertoimen toteutuminen tontilla lisää hulevesien hallinnan mahdollisuuksia niiden syntypaikalla.

Rakentamisesta aiheutuu hiilipäästöjä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen lähellä palveluita joukkoliikenneväylyhykkeellä voi vähentää liikenteen ilmastopäästöjä. Ilmastovaikutuksia on arvioitu laajemmin luvussa 5.7.

### 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei ole todettu luonnonympäristön arvokohteita tai -alueita. Tontilla ei ole aiempaa kasvillisuutta. Kasvillisuuden määrä lisääntyy, kun ulko-oleskelualueet toteutetaan viherkertoimen mukaisesti. Laaditun vihersuunnitelman mukaisesti toteutettuna saavutetaan viherkertoimen tavoitetaso 0,6.

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

Asemakaavalla mahdollistetaan tontin 313–69 rakentaminen nykyistä tehokkaammin ja tontin käytön laajentuminen myös asumiseen. Asumisen määrä kasvaa suhteessa nykytilanteeseen.

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa n. 58 uutta asuntoa ja 85 uutta asukasta (45 k-m<sup>2</sup>/asukas, asumiseen käytettävä rakennusoikeus n. 3860 k-m<sup>2</sup>). Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää lähiympäristössä.

Pysäköintihalliin liikennöidään Åkerlundinkadun kautta ja sisäpihalle Yliopistonkadun porttikongin kautta. Keskusta-asuminen mahdollistaa autottoman elämäntavan. Suunnittelussa on otettu huomioon

vähääutoisen alueen mahdollisuus pysäköintilinjausten mukaisesti. Keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet vähentävät autoilun tarvetta.

Viitesuunnitelmassa on esitetty yhteensä 29 autopaikkaa, joista 18 autopaikkaa on osoitettu tontille pysäköintihalliin. Kiinteistöllä on 11 olemassa olevaa autopaikkaa Tampere-talon pysäköintihallissa. Viitesuunnitelmassa on osoitettu yhteensä 140 polkupyöräpaikkaa sisä- ja ulkotiloihin.

Vaikutus alueen liikenteeseen ja energiankulutukseen on suhteellisen vähäinen.

### 3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamisen olemassa olevien sähkö-, vesi- ja kaukolämpöverkostojen piirissä. Sähköautojen lataus tulee huomioida suunnitelmissa.

## 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan mukainen vanhan rakennuksen osittainen purkaminen ja uuden rakennuksen rakentaminen muuttaa Yliopistonkadun ja Åkerlundinkadun kaupunkikuvaa. Suunnittelualueella ympäröivät katutilat eivät muutu merkittävästi niiden jäädessä aluerajauksen ulkopuolelle. Viitesuunnitelma on sovitettu 3D-kaupunkimalliin ja sitä on tarkasteltu eri kulmista sekä läheltä että kaukaa. Uudisrakentaminen ei nouse keskustan siluettissa muun rakentamisen yläpuolelle, joten rakentamisen vaikutukset kaukomaisemaan arvioidaan vähäisiksi. Kaupunkikuvaan ja aktiiviseen kaupunkitilaan pyritään vaikuttamaan laadukkailla materiaaleilla, paikalla muuratuilla julkisivuilla ja liike-, toimisto- ja palvelutilojen osoittamisella katutasoon.

### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Suunnittelualue ja sen rakennuskanta kuuluvat maakunnallisesti arvokkaaseen Tullin alue ja Sorsapuisto -kokonaisuuteen. Alue on osa Tampereen keskustan arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kortteli 313 sijoittuu osaksi avoimen kaupunkitilan reunaa (Sorsapuisto ja Kalevankankaan alue), missä korttelit muodostavat rakennuskorkeuksiltaan melko yhtenäisen kaupunkikuvallisen reunan, joka kestää heikosti muutoksia. Suunnittelualueella sijaitseva vuonna 1953 valmistunut Hämeen Kirjapaino Oy:n toimitaloksi rakennettu tiilirakennus on

tunnustettu kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi Tullin alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä. Rakennusta ei ole suojeltu aiemmassa asemakaavassa, mutta tullaan osoittamaan sr-suojelumerkinnällä uuteen kaavaan. Suojeltavan osan korjaus- ja muutostöissä on kuultava museoviranomaisia.

Valmisteluvaiheessa päivitettyjen viitesuunnitelmien mukaisilla ratkaisilla uudisosan itäpuoli työntyy julkisivuleveydestä noin kolmanneksen olemassa olevan korkeamman rakennuksen sisään, eikä Åkerlundinkadun puoleista julkisivua nähdä sen osalta tarkoituksenmukaisena säilyttää osana kokonaisuutta. Asiaa on tutkittu suunnittelun aikana, eikä esimerkiksi säilyttävän ratkaisun turvallisuudesta (mm. rakenteellinen kantavuus) ja terveellisyydestä (mm. mahdolliset haitta-aineet) ole voitu varmistua. Tärkeänä nähdään, että suurin osa Åkerlundinkadun puoleisesta julkisivusta sekä rakennuksen kulman luonne Sorsapuiston suuntaan säilyy. Koska purettavalla rakennuksen osalla on kulttuurihistoriallista arvoa, hankkeeseen liittyy niiltä osin kulttuuriympäristöarvojen menetyksiä. Täydennysrakentaminen voi kuitenkin hyvin toteutuessaan elävöittää ja eheyttää alueen katutilaa.

### 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uudisrakentaminen työllistää rakentajia. Asukkaiden määrän kasvu alueella voi sekä lisätä nykyisten palveluiden käyttöä että luoda tarvetta kokonaan uusille palveluille. Kaavan mukaisen rakentamisen myötä toimitilojen kokonaispinta-ala ei merkittävästi muutu suhteessa nykytilanteeseen, joten vaikutukset olemassa olevien työpaikkojen määrään suunnittelualueella arvioidaan vähäiseksi.

### 3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Yhdessä tontin uudisrakentamisen sekä nykyisen rakennuksen täydennysrakentamisen kanssa kaavan toteutuksella on positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katutasen elävöitymiseen.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 19.11.2020.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on Tullin alueen yleissuunnitelman linjausten mukaisesti tukea alueen muutosta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunginosaksi, jossa on työpaikkoja, asumista, palveluja ja tapahtumapaikkoja.

Kaavatyössä tutkitaan tontin käyttötarkoituksen muuttamista myös asumiselle soveltuvaksi siten, että Yliopistonkadun puoleinen seitsemänkerroksinen rakennuksen osa pääosin säilytetään, Åkerlundinkadun puoleinen nelikerroksinen rakennuksen osa puretaan ja tilalle sijoitetaan uusi asuinkerrostalo. Säilytettävään rakennuksen osaan Yliopistonkadun puolelle osoitetaan pääosin liike- ja toimistotiloja. Pysäköintiä osoitetaan maanalaisiin tiloihin rakennuksen alle.

Tavoitteena on säilyttää entisen teollisuusrakennuksen julkisivua. Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen huomioiden kaupunkikuvallisten tavoitteiden lisäksi viihtyisyyden ja terveellisuuden reunaehdot mm. toteuttamalla vehreitä ulko-oleskelutiloja. Tavoitteena on myös purettavien materiaalien kierrätettävyyden ja uusiokäytön mahdollisuuksien tutkiminen.

#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Tavoitteita säilytettävään rakennuksen osan rajaukseen liittyen on tarkennettu kaavaprosessin aikana kehittyneiden viitesuunnitelmien perusteella. Purettavien materiaalien kierrätettävyyden ja uusiokäytön mahdollisuuksien tutkiminen voi auttaa vähentämään rakentamisen päästövaikutuksia. Viherkerrointyökalun käyttäminen lisää kaupunkivihreän määrää ja parantaa asuinympäristön viihtyisyyttä ja hulevesien hallintaa syntypaikallaan.

### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisusta ei ole tehty vaihtoehtoisia versioita, mutta alustavaa viitesuunnitelmaa on kehitetty kohti asetettuja tavoitteita. Kaavaratkaisua muokataan siitä saatavan palautteen perusteella tarvittaessa.

#### 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 19.11.-10.12.2020.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu tontille laadittuun viitesuunnitelmaan ja pihasuunnitelmaan.

##### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 viranomaiskommenttia sekä 4 mielipidettä. Tulleeeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Pirkanmaan liitto kommentoi eri vaihtoehtojen tutkimista, kulttuuriympäristöön liittymistä ja näkymiä siellä, ilmastovaikutuksia sekä lähtötietojen täsmentämistä.

Pirkanmaan ELY-keskus kommentoi viitesuunnitelman mittakaavaa, kaupunkikuvallisia vaikutuksia, selvityksiä ja viereisen tontin maankäytön mahdollisuuksia.

Maakuntamuseo halusi täsmentää säilyvän rakennuksen osan kuvailua, korosti suojelutarvetta ja piti kaupunkikuvallisen selvityksen laadintaa tarpeellisena.

Ympäristönsuojelu kommentoi asumisen laatutekijöitä sekä purettavan rakennuksen osan materiaalien kierrätystä ja uusiokäyttöä.

Viheralueet ja hulevedet on tyytyväinen OASiin.

Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.

Kaupunkikuvatoimikunta kommentoi kattokerrosta, asuntosuunnittelua, piha-alueita ja materiaalivalintoja.

Mielipiteet on esitetty palauteraportissa.

Saatu palaute ja sen huomiointi on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa palauteraportissa. Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Haitta-ainekartoitus (Kiwa Inspecta Oy, 2019)
- Meluselvitys (WSP Finland Oy, 2021)
- Rakennushistoriaselvitys (Neva Arkkitehdit Oy, 2017)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sitowise, 2025)
- Viherkerroinlaskelma
- Liikenneselvitys (Sweco Finland Oy, 2025)
- Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen selvitys
- Korkean rakentamisen hankearviointi
- Hiilijalanjälkilaskenta
- Pihasuunnitelma (Pihastamo Oy, 2025)
- Viitesuunnitelma (Sweco Finland Oy, 2025)

### 5.1 Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelman on tehnyt Sweco Finland Oy (ent. Neva Arkkitehdit Oy) ja se on ollut työkaluna kaavasuunnittelussa. Viitesuunnitelmassa esitellään rakennuksen perus- ja laajuustiedot sekä pohjapiirroksia, leikkauksia, julkisivukuvia ja havainnekuvia. Viitesuunnitelmaa on päivitetty suunnittelun edetessä ja saadun palautteen perusteella.

### 5.2 Korkean rakentamisen hankearviointi

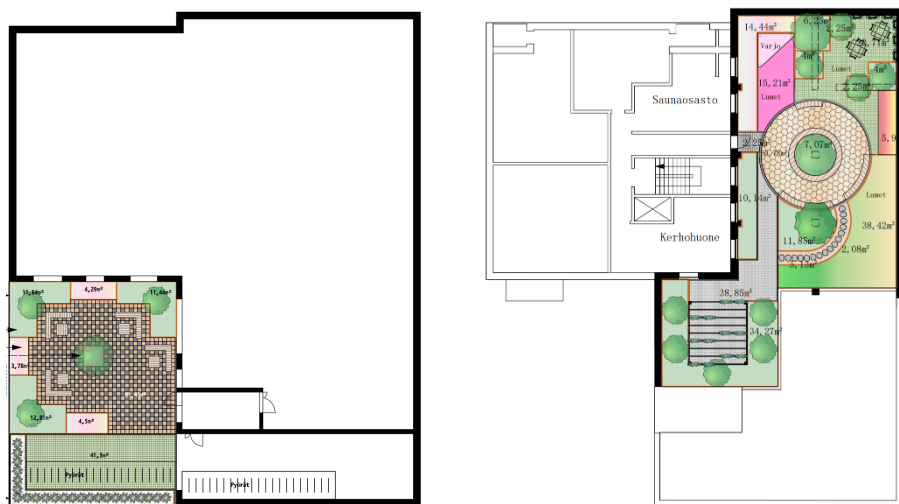
Korkean rakentamisen hankearvioinnilla vastataan *Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivityksessä* (Arkkitehdit MY, 2022) esitettyihin näkökulmiin ja periaatteisiin.

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivitys valmistui joulukuussa 2022 osana Tampereen kantakaupungin vaiheyleiskaavan valtuustokauden 2021–2025 valmistelua. Selvityksessä kartoitettiin korkean rakentamisen nykytilannetta sekä esitettiin tarkennuksia korkean rakentamisen

Hankearviointi on kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitemateriaalina. Arvioinnissa on esitetty esimerkiksi kaaviokuvia kaupunkirakenteesta, hankkeen kaupunkikuvatarkastelu ja pienilmastovaikutuksia.

Selvityksessä on arvioitu kaavan kaupunkikuvallisia ja maisemallisia vaikutuksia. Uuden rakennuksen mittakaava on sovitettu kaavalla ympäristöön ja pysyy kokonaiskuvassa maltillisena. Yliopistonkadun rakennusten muodostama merkittävä kaupunkikuvallinen reuna säilyy, samoin kuin tontilla osittain säilyvän teollisuusrakennuksen arvot säilyvät. Uudisosa noudattaa korkean rakentamisen vyöhykkeen laskeutumista ratapihalta Sorsapuistoa kohti. Ulkoarkkitehtuuri istuu vanhaan teollisuusympäristöön, osin säilytettävä rakennuksen osa muodostaa korkealle uudisosalle selkeän jalustan ja katutasen liiketilat luovat aktiivista kaupunkitilaa.

Kerroksiin 1 ja 7 on suunniteltu asukkaiden leikkiin ja oleskeluun soveltuvia pihaj-alueita.



*Kuva 12 Pihasuunnitelmaote.*

Pihasuunnitelmassa on esitetty mm. kattopihojen tasot ja toiminnot, istutettava kasvillisuus sekä muut viherkerroinlaskelman ja hulevesiselvityksen kannalta keskeinen sisältö. Pihoilla vuorottelevat suunnitelmissa erilaiset pinnoitemateriaalit. 7. kerroksen pihalla on leikkiin sopivaa aluetta. Lisäksi on tarkoitus istuttaa monilajisia pensaita, havuja, perennaa ja kääpiörunkoisia omenapuita rakenteiden niin salliessa. Kaavakartassa rakennuksen sisäpihalle 1. kerrokseen on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu osa, jota ei saa käyttää maanpäällisenä autojen pysäköintialueena (le-16). Katolle sijoitettava leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa on osoitettu kaavamerkinnällä le-17. Muun muassa pihoista ja ympäristöstä, ympäristöhäiriöistä ja pysäköinnistä on linjattu yleismääräyksissä.

## 5.5 Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma

Nykytilanteessa suunnittelukohde on kokonaan vettä läpäisemätöntä pintaa ja tämän vuoksi valuntakerroin on 1,0. Mitoitussadetilanteessa muodostuva virtaama on 18,8 l/s ja muodostuva hulevesien kokonaistilavuus 11,2 m<sup>3</sup>. Viitesuunnitelman mukaisen maankäytön myötä valuntakerroin on tulevaisuudessa 0,8 ja mitoitusvirtaama 14,8 l/s. Tulevassa tilanteessa mitoitusasteen aikana muodostuva hulevesivalunta on 9,0 m<sup>3</sup>, mikä tarkoittaa noin 21 % vähennystä verrattuna nykytilanteeseen. Viherkerroinlaskelman mukainen viivyttystarve on 9,0 m<sup>3</sup>, mikä toteutetaan pysäköintihalliin tulevan rampin ajoluiskan alapuolella esim. säiliörakenteena. Kaavassa määrätään viivyttämään tontin hulevedet viherkerroinlaskelman mukaisesti. Sen lisäksi korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys.

## 5.6 Viherkerroinlaskelma

Tontilla tehdyssä viherkerroinlaskelmassa suunnittelualuetta on tarkasteltu tontinkäyttösuunnitelman ja hulevesisuunnitelman perusteella. Viherkertoimeen on sisällytetty elementtityypeinä istutettava kasvillisuus, pinnoitteet ja bonuselementit. Pihasuunnitelman pohjalta on tehty viherkertoimen koelaskenta. Viherkerrointarkastelussa viherkertoimen tavoitearvoksi on asetettu 0,6 mikä on laskelmassa ylittynyt ollen 0,62.

## 5.7 Hiilijalanjälkilaskenta

Asemakaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu laskennallisesti asemakaavojen päästölaskentaan kehitetyllä Planect-laskurilla. Hiilijalanjälkilaskenta tehtiin asemakaavalla muodostuvan rakennusoikeuden määrän perusteella keväällä 2025. Päästölaskennassa

sekä rakennusten rakentamisen, että energiankulutuksen päästöarviot perustuvat tällä hetkellä standardisoituun arvioon, sillä tutkimustietoa aiheesta on vielä verrattain vähän. Tämän vuoksi laskennan tulokset ovat suuntaa antavia.

Päästölaskennan tuloksena saatu arvio alueen päästöistä muodostuu rakentamisen ja käytön aikaisista päästöistä, kuten alueen esirakentamisesta, infran ja yleisten alueiden rakentamisesta, rakennusten rakentamisesta, energian käytöstä, liikenteestä sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen menetyksistä. Yliopistonkatu 56:n asemakaavaehdotuksen Planect-laskurilla tehty päästöarvio 50 vuoden elinkaarelle on noin 3 446 t CO<sub>2</sub>e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 8,9 kg CO<sub>2</sub>e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliometriä kohden. Hiilikädenjäljeksi per k-m<sup>2</sup> arvioitiin 1,3 kgCO<sub>2</sub>e. Laskennoissa korostuvat tuotanto- ja rakentamisvaiheen aikaiset päästöt. Infran ja esirakentamisen päästöt arvioidaan vähäisiksi, sillä alue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Alue on myös rakennettavuudeltaan hyvää ja esirakentamisen päästöt ovat suhteellisen pienet.

Alueen elinkaaren aikaisia päästöjä vuositason tarkastellessa korostuvat ensivaiheessa esirakentamisesta ja rakentamisesta aiheutuvat päästöt, jotka muodostavat piikin hiilidioksidipäästöihin ja jolloin huomattava osa päästöarvion mukaisista päästöistä aiheutuu lyhyellä ajanjaksolla. Käyttövaiheen päästöissä energiankulutukseen liittyvä tulos on negatiivinen, sillä Planect olettaa olemassa olevan 1950-luvun alussa rakennetun rakennuksen energiankulutuksen olevan ilman toimenpiteitä huomattavasti suurempaa kuin uudisrakentamisen ja säilytettävän osan korjaamisen jälkeinen energiankulutus kerrosalaneliometriä kohden suhteutettuna. Rakentamisen päästöihin voidaan suunnittelun edetessä vaikuttaa mm. vähähiilisillä materiaalivalinnoilla.

## 5.8 Liikenneselvitys

Liikenneselvityksessä on kuvattu mm. pysäköinnin nykytilanne suunnittelualueella ja lähiympäristössä sekä viitesuunnitelman mukaiset pysäköintiratkaisut. Sen lisäksi on esitetty saatto- ja huoltoliikenteen paikat viitesuunnitelman mukaisessa tilanteessa. Suunnittelussa on otettu huomioon vähäautoisen alueen mahdollisuus Tampereen pysäköintipolitiikan linjausten (2023) mukaisesti. Autopaikkoja on viitesuunnitelmassa osoitettu yhteensä 29, joista 11 on Tampere-talon pysäköintihallissa olemassa olevia autopaikkoja. Pyöräpysäköinnille on osoitettu yhteensä 140 paikkaa ulko- ja sisätiloihin. Kaavassa on määrätty mm. auto- ja pyöräpysäköinnin mitoituksista, laskentaperusteista ja laadusta.

## 6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### 6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

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.

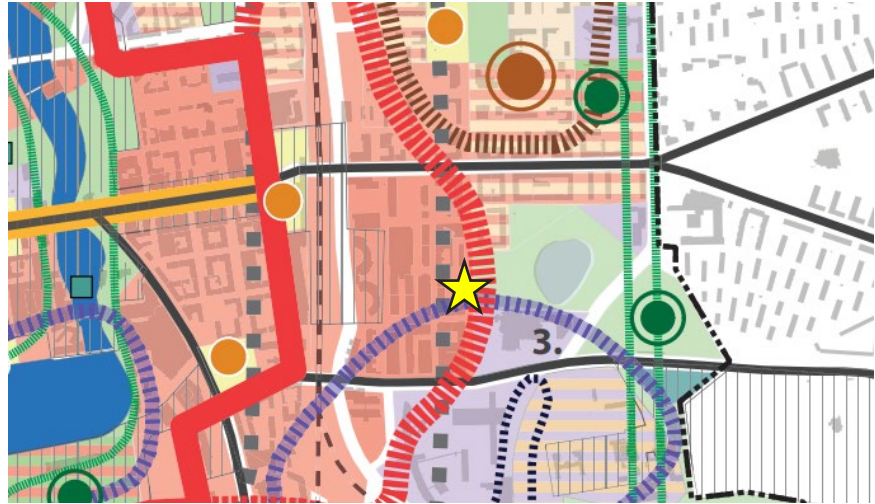


Kuva 13 Karttaote maakuntakaavasta, suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeksi ja maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Tullin alue ja Sorsapuisto). Lähiympäristöön kuuluu myös Tampereen yliopiston päärakennus laajennuksineen maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä.

## 6.2 Yleiskaava

Keskustan strateginen osayleiskaava tuli voimaan 16.1.2019 annetulla kuulutuksella.



*Kuva 14 Karttaote yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.*

Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Alue on ydinkeskustan laajentumisvyöhykettä ja sitä sivuaa radan varren korkeaan rakentamiseen soveltuva vyöhyke. Suunnittelualue on myös kaupunkiympäristön kehittämisvyöhykettä 3 eli opetuksen, tutkimuksen ja kulttuurin sekä niitä hyödyntävän liiketoiminnan kampusaluetta.

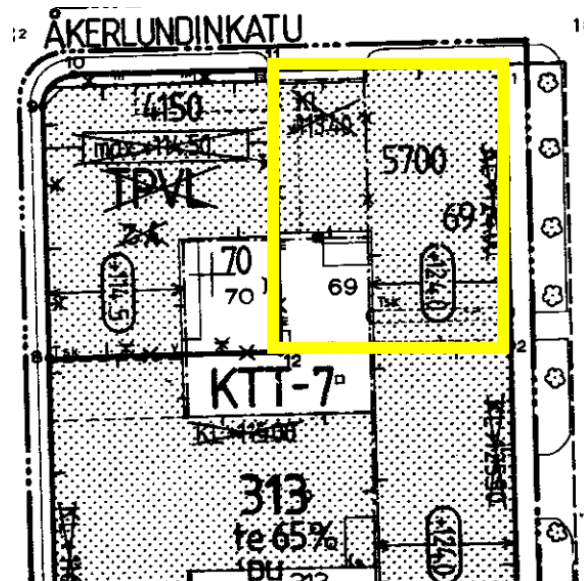
Ydinkeskustan laajentumisvyöhyke on mm. kansainvälistä, valtakunnallista ja alueellista saavutettavuutta hyödyntävä voimakkaan uudistumisen alue. Alueella sallitaan monipuolisen työn, kaupan, palveluiden, vapaa-ajan ja asumisen toiminnat. Alueen elävyyttä on vahvistettava luomalla alueelle uusia, laadukkaita julkisia tiloja, kehittämällä olevien torien ja aukoiden laatua ja viihtyisyyttä sekä varaamalla maantasossa katutilaan ja/ tai julkiseen alueeseen liittyvät tilat aktiiviseen käyttöön kuten liike- ja palvelutiloiksi. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava ympäristön toimintojen välinen kytkeytyminen toisiinsa ja niiden sujuva saavutettavuus.

Yleismääräysten kulttuuriympäristö -kappaleessa määrätään seuraavasti: Keskustan kehittäminen tukeutuu olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja kulttuuriarvoja vahvistetaan. Valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) ja muinaisjäännösten lisäksi tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologiset kulttuuriperintökohteet. Erityistä huomiota on kiinnitettävä teollisen

Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja Tampereen maisemallisiin erityispiirteisiin.

### 6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa maanpäällinen asemakaava nro 6068 (vahvistettu 2.2.1984), jossa tontti on liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTT-7).

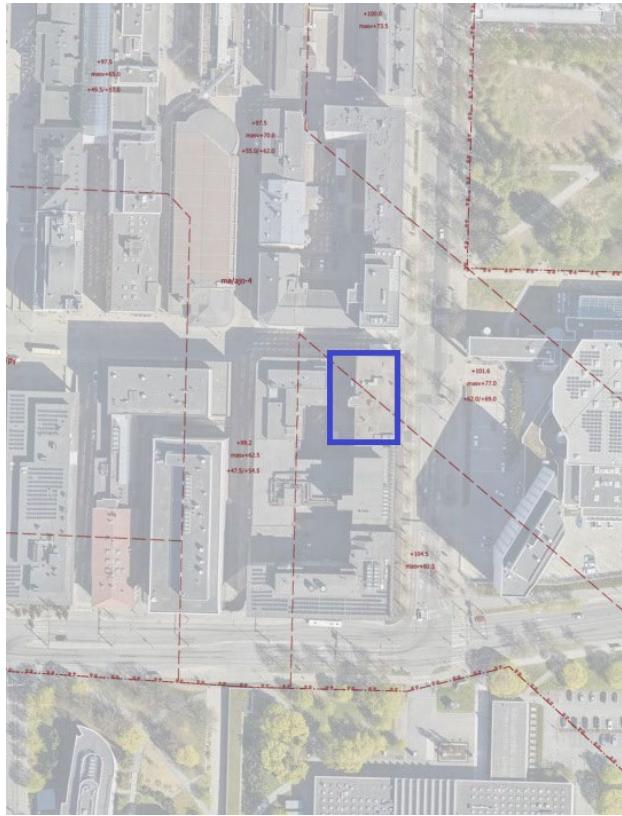


Kuva 15 Karttaote asemakaavasta, suunnittelualue rajattu keltaisella viivalla.

Kokonaiskerrosalasta saadaan käyttää enintään 10 % liike-tiloiksi ja 65 % teollisuustiloiksi. Tontille saa rakentaa elintarvikepohjaista myymälätilaa enintään 200 m<sup>2</sup>. Tonttia varten on varattava autopaikkoja (ap) liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup> kohti ja teollisuustilojen osalta 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>. Osa autopaikoista saadaan osoittaa enintään 300 m päässä olevasta pysäköintitalosta.

Rakennusoikeus on 5 700 k-m<sup>2</sup>. Julkisivuissa on pääasiallisena materiaalina käytettävä punatiiltä. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +124.0.

Suunnittelualueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 8670 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 16.5.2022).



Kuva 16 Karttaote maanalaisesta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu kuvaan tummansinisellä viivalla.

Maanalaisen asemakaavan käyttötarkoitus kuvataan kaavamääräyksissä seuraavasti: Yleistä pysäköintiä, liikennettä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan maanalaisen rakentamisen alue suojavyöhykkeineen. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. Alueelle saa rakentaa maanalaisia pysäköintilaitoksia, kulkuyhteyksiä ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja, näihin liittyviä teknisiä ja varastotiloja sekä maanalaisista tiloista maan pinnalle ja rakennuksiin johtavia tekniikkakuiluja, porras- ja hissiyhteyksiä (ma/sp-LPY).

Maanalaisia tiloja saa rakentaa kaavan perusteella 90 000 m<sup>2</sup> (ma90000), kaavaan on osoitettu maanalainen katu, yleiselle pysäköinnille on varattu ohjeellinen alueen osa, ajoyhteydelle on varattu ohjeellinen alueen osa, maanpinnan sekä maanalaisen tilan lattia- ja kattotason likimääräiset korkeusasemat on kerrottu, maanalaisen rakentamisen suojavyöhykkeen likimääräinen ylin korkeusasema on määrätty ja lisäksi asemakaavalla on oma yleismääräys muiden yleismääräysten lisäksi. Yleismääräyksissä määrätään suojavyöhykkeistä ja selvitysalueista sekä hulevesien hallinnasta.

## 6.4 Yleissuunnitelma

Tullin alueelle laadittu yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki, Sito Oy ja Arkkitehdit MY) on valmistunut vuonna 2016. Kaavan suunnittelualue sisältyy yleissuunnitelman aluerajaukseen. Yleissuunnitelmassa Yliopistonkatu 56:n alueelle ja lähikortteleihin on osoitettu maltillista korotusrakentamista.

## 6.5 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto on hyväksynyt kaupunkistrategian. Tampereen kaupungin strategia muun muassa tähtää yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen keskustassa.

## 6.6 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako, jota ei ole tarkoitus muuttaa.

## 6.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2025.

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma (Sweco Finland Oy).

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat pihasuunnitelma ja erilaiset selvitykset. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.11.2020, tarkistettu 24.3.2025
- Asemakaavakartta 24.3.2025
- Asemakaavan seurantalomake 24.3.2025
- Vastine- ja palauteraportti 24.3.2025
- Viitesuunnitelma (Sweco Finland Oy, 2025)

### 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Haitta-ainekartoitus (Kiwa Inspecta, 2019)
- Rakennushistoriaselvitys (Neva Arkkitehdit Oy, 2017)
- Meluselvitys (WSP Finland Oy, 2021)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sitowise Oy, 2025)
- Liikenneselvitys (Sweco Finland Oy, 2025)
- Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen selvitys
- Korkean rakentamisen hankearviointi
- Hiilijalanjälkilaskenta
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Pihastamo Oy, 2025)