



TAMPERE

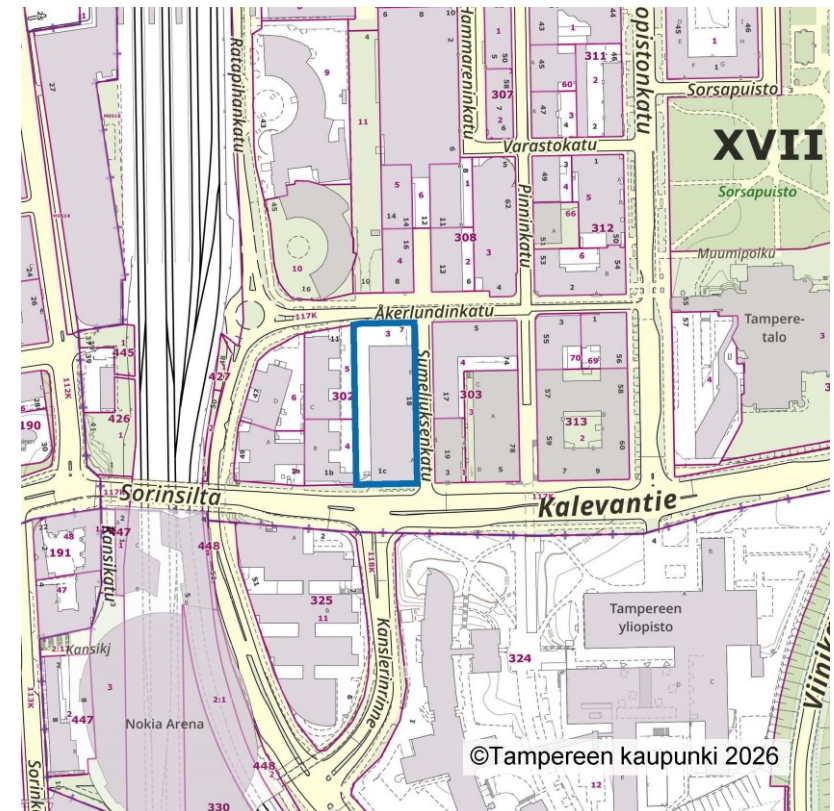
20.4.2026

XVII (Tulli), Sumeliuksenkatu 18, täydennysrakentaminen, asemakaava nro 8813

Diarinumero: TRE:405/10.02.01/2026

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

Aloitusvaiheen nähtävilläoloaikana 10.12.2020 –
7.1.2021 saadut mielipiteet ja lausunnot (yht. 6 kpl)



| PALAUTE | VASTINE | TOIMENPITEET |
|---|--|---|
| <p>Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</p> <p>Suunnittelualue sivuaa tunnistettuja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja; valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue Rautatieasema ja veturitalit ja maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Tullin alue ja Sorsapuisto. Kaavaprosessissa tulee tehdä huolelliset vaikutustenarvioinnit suhteessa rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Kaavan vaikutukset eivät saa heikentää tai hävittää maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaaksi todettuja arvoja ja vaikutukset tulee selkeästi käydä ilmi kaava-aineistosta.</p> <p>Kaavasuunnittelussa tulee kaavamääräyksiin ja riittävin selvityksiin sekä melunsuojatoimenpitein varmistaa, että valtioneuvoston meluohjeet täyttyvät ja että suunnittelu takaa terveellisen – ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön uusille asukkaille. Piha-alueiden riittävyys on kiinnitettävä huomioita.</p> <p>Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisättävä yleissuunnitelmasta teksti, että suunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen. Yleissuunnitelmaa ei siis yksin voida pitää kaavamutoksen perusteena ja suunnittelussa on tarkasteltava vaihtoehtoja. ELY-keskus huomauttaa Tullin alueen yleissuunnitelmasta myös sen, että se on laadittu ennen maakuntakaava 2040 voimaantuloa, kuten myös OAS:ssa mainittu korkean rakentamisen selvitys. Tullin alue sai maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön statuksen maakuntakaava 2040:ssä. Näiltä osin yleissuunnitelmaa ja korkean rakentamisen selvitystä voidaan pitää vanhentuneina.</p> <p>Asemakaava kuuluu ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin. ELY-keskus lausuu asemakaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta (MRA 28 §).</p> | <p>Asemakaavan kulttuuriympäristöjä koskeva vaikutusten arviointi tukeutuu päivitettyyn Tullin rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen (Arkkitehdit MY, 2021), suunnittelualueesta laadittuun rakennushistoriaselvitykseen (Aihio arkkitehdit, 2021) sekä kaavan havainnekuviin lähi- ja kaukonäkymistä.</p> <p>Valmisteluvaiheessa laadittiin selvitys melusta. Maantason oleskelupihoista luovuttiin eli kaikki asukkaiden oleskelu tapahtuu kattopihoilla, joka edesauttaa myös hyvää ilmanlaatua. Piha-alueiden vähäistä määrää kompensoidaan yhteistiloilla.</p> <p>Asemakaavassa ei tutkittu vaihtoehtoja, koska yleissuunnitelmasta poiketen kaavaratkaisu perustuu olevan rakennuksen säilyttämiseen ja tämä rajaa täydennysrakentamisen vaihtoehtoja voimakkaasti. Pienteollisuustalon säilyttäminen nähtiin alueen kulttuuriympäristöarvojen kannalta hyväksi lähtökohdaksi. Täydennysrakentaminen sijoittuu tontin rakentamattomaan pohjoisosaan ja kaavan vaikutusten arvioinnin kautta on kehitetty paikkaan sopivaa ratkaisua.</p> | <p>Kaavan aineistoon sisältyy vaikutusten arviointia ja havainnekuvia.</p> <p>Asemakaavassa on määräyksiä asuintontin melun- ja tuulentorjunnasta.</p> <p>Asemakaavassa on määräyksiä uudisrakennuksen arkkitehtuurin korkeasta laadusta ja sovittamisesta ympäristöön sekä asumisen laadusta kuten ulko-oleskelualueista ja yhteistiloista. Pienteollisuustaloa ei saa purkaa ja julkisivujen muutostöissä huomioitava alkuperäisen luonteen säilyminen.</p> |

| PALAUTE | VASTINE | TOIMENPITEET |
|--|--|--|
| <p>Pirkanmaan maakuntamuseo</p> <p>Suunnittelualueella sijaitsee arkkitehti Tuomo Penttilän vuonna 1982 suunnittelema Pienteollisuustalo. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää olevaa rakennusta tontin pohjoisosassa, mihin sijoittuisi korkea asuintorni. Pienteollisuustalo on tarkoitus säilyttää toimisto- ja liikeyhteydessä. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen rooli kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla huomioidaan suunnittelussa.</p> <p>Maakuntamuseo katsoo, että kaavamuutoksen tavoitteet ovat Tullin yleissuunnitelman mukaisia ja istuvat ydinkeskustaa lähellä olevan kaupunginosan monipuolisuutta edistäviin tavoitteisiin. Suunniteltu täydennysrakentaminen on sovitettavissa tontin avoimeksi jääneeseen, liikenteellisesti epäselkeään pohjoispäättyyn, ja Pienteollisuustalon jyrkä hahmo kestää myös mittavan rakennusmassan lisäyksen tontilla. Maakuntamuseo pitää erittäin myönteisenä, että ominaispiirteiltään hyvin säilynyt, asianmukaisesti peruskorjattu Pienteollisuustalo säilyy osana Tullin alueen kaupunkikuvaa ja rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus jatkuu.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnittelualueesta tullaan laatimaan rakennushistoriallinen selvitys. Maakuntamuseo pitää tätä tarpeellisenä lisänä lähtötietoihin ja toteaa, että rakennushistoriallisessa selvityksessä tulee arvioida myös Pienteollisuustalon muutoskestävyyttä suhteessa uudisrakennukseen ja sen liittymiseen olemassa olevaan massaan. Lisäksi tulee arvioida tontin maisemallista asemaa suhteessa läheisiin tai suoraan suunnittelualueeseen rajoittuviin arvoalueisiin: valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) <i>Tampereen rautatieasema ja ratapiha</i> sekä maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt <i>Tullin alue ja Sorsapuisto</i> ja <i>Tampereen yliopiston</i></p> | <p>Asemakaavan yhteydessä on laadittu Pienteollisuustalon rakennushistoriaselvitys ja päivitetty Tullin yleissuunnitelman yhteydessä laadittua Tullin rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä. Uudisrakennuksen vaikutusten arvioinnin tueksi on laadittu havainnekuvia lähi- ja kaukonäkymistä.</p> | <p>Kaavan aineistoon sisältyy vaikutusten arviointia ja havainnekuvia.</p> <p>Asemakaavassa on määräksiä uudisrakennuksen arkkitehtuurin sovittamisesta ympäristöön.</p> <p>Pienteollisuustaloa ei saa purkaa ja julkisivujen muutostöissä huomioitava alkuperäisen luonteen säilyminen.</p> |

| PALAUTE | VASTINE | TOIMENPITEET |
|--|----------------------------|---|
| <p><i>päärakennus laajennuksineen. Rakennushistoriallisen selvityksen tuottaman tiedon perusteella voidaan arvioida, onko Pienteollisuustalolle syytä osoittaa asemakaavassa suojelua koskevia määräyksiä.</i></p> | | |
| <p>Pirkanmaan liitto</p> <p>Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa ko. aineistosta</p> <p>Teknisluonteisena täydennyksenä pyydän kuitenkin tarkistamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kaavamerkintöjen osalta:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö - kaavamerkintä · Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö - kohdemerkintä. Suunnittelualue rajautuu sekä valtakunnalliseen RKY-alueeseen (Tampereen rautatieasema ja veturitallit) että maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, jotka vaikuttavat vahvasti suunnittelualueen laatuvaatimuksiin ja vaikutusten arviointiin. Siksi myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kulttuuriympäristöjen status olisi tarpeen yksilöidä. · Maininta maakuntakaavan Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke - merkinnästä (kk6) voidaan poistaa, sillä ko. merkintä koskee ainoastaan maakuntakaavan maaseutualueita sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita. | <p>Merkitään tiedoksi.</p> | <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettu.</p> |

| PALAUTE | VASTINE | TOIMENPITEET |
|--|---|---|
| <p>Terveydensuojelu</p> <p>Asemakaavamuutoksen tavoitteena täydennysrakentaminen, jossa korkeaan täydennysosaan sijoittuisi pääosin asumista. Tavoitteena on lisätä asumista keskustaan. OAS:in mukaan alueelle laaditaan melu- ja ilmanlaatuselvitys. Työssä voidaan hyödyntää Tullin alueen yleissuunnitelmaa selvityksineen. Tässä vaiheessa on syytä varmistaa, että myös tärinän vaikutukset selvitetään, arvioidaan ja mitataan, koska alue sijaitsee rautatien ja rautatieaseman läheisyydessä.</p> | <p>Valmisteluvaiheessa laadittiin selvitys melusta. Maantason oleskelupihoista luovuttiin eli kaikki asukkaiden oleskelu tapahtuu kattopihoilla, joka edesauttaa myös hyvää ilmanlaatua. Kaavan aikana valmistui kaupungin uusi ilmanlaatuselvitys.</p> <p>Tampereen henkilöratapihan kehittämistä koskevassa tärinäselvityksessä todettiin, että tärinävaikutukset ulottuvat ratapihan kohdalla vain radan välittömään läheisyyteen (enintään 50m päähän). Tämän vuoksi arvioitiin, että hankkeessa ei ole tarpeen laatia tärinäselvitystä. Riskivyyöhykkeiden perusteella runkomeluselvitys on laadittava ja se tehdään ehdotusvaiheessa.</p> | <p>Asemakaavassa on määräyksiä asuintontin melun- ja tuulentorjunnasta.</p> |
| <p>Ympäristönsuojelu</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan laadittavaksi on määritelty piha- ja hulevesisuunnitelma sekä viherkerroin ja melu- ja ilmanlaatuselvitykset. Hulevesien hallinnassa ja siten jo suunnittelussa noudatettava mm. Tampereen hulevesiohjelman tavoitteita.</p> <p>Strategisen yleiskaavan mukaan alueelle on osoitettu seuraava määräys: Alueen elävyyttä on vahvistettava luomalla alueelle uusia, laadukkaita julkisia tiloja, kehittämällä olevien torien ja aukioiden laatua ja viihtyisyyttä sekä varaamalla maantasossa katutilaan ja/tai julkiseen</p> | <p>Valmisteluvaiheessa laadittiin selvitys melusta. Maantason oleskelupihoista luovuttiin eli kaikki asukkaiden oleskelu tapahtuu kattopihoilla, joka edesauttaa myös hyvää ilmanlaatua. Kaavan aikana valmistui kaupungin uusi ilmanlaatuselvitys.</p> | <p>Asemakaavassa on määräyksiä asuintontin melun- ja tuulentorjunnasta.</p> <p>Uudisrakennuksen tontille Åkerlundinkadun varrelle osoitettiin kaavassa liiketilaa ja puustoinen aukio.</p> <p>Asemakaavassa on määrätty viherkertoimen tavoitetason</p> |

| PALAUTE | VASTINE | TOIMENPITEET |
|--|---|---|
| <p>alueeseen liittyvät aktiiviseen käyttöön kuten liike- ja palvelutiloiksi. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava ympäristön toimintojen välinen kytkeytyminen toisiinsa ja niiden sujuva saavutettavuus. Radan estevaikutusta on vähennettävä luomalla uusia radan ylittäviä ja/tai alittavia yhteyksiä, jotka liittyvät luontevasti olevaan kaupunkirakenteeseen ja liikkumisen reitteihin. Alueen yhteyksiä yliopistolle, Tammelaan ja Kalevan suuntaan on kehitettävä.</p> <p>Viitesuunnitelmissa esitelty 1 krs. ulko- ja oleskelualueelle voi muodostua haastavat melu- ja ilmanlaatuolosuhteet, mutta ko. tila voisi silti luoda yleiskaavan mukaista yhteyttä (kävely ja pyöräily) yliopiston suuntaan. Osittain alueen tilan käyttöä tulisi ohjata enemmän laadukkaan ja viihtyisyyttä lisäävään katu/ julkisen tilan luomiseen. Laadukasta viher/aukionomaista tilaa tulee luoda ja sitä voisi tehdä mm. vanhan rakennusosan katolle. Yleiskaavan yleismääräyksen mukaisesti ulko-oleskelualueiden vihreyttä on lisättävä.</p> <p>Rakennepuhtauksien osalta ympäristö- rakennus- ja ympäristöterveysviranomaisille tulee esittää selvitys.</p> | <p>Valmisteluvaiheessa laadittiin myös pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesisuunnitelma.</p> <p>Valmisteluvaiheessa päädyttiin jakamaan tontti säilyvän ja uudisrakennuksen välillä. Säilyvälle tontille ei osoiteta toimenpiteitä. Liikennealueita ei sisälly kaava-alueeseen.</p> <p>Terveystieteiden keskuksen kanssa käydyissä keskusteluissa todettiin, että Pienteollisuustalon käyttötarkoituksen pysyessä ennallaan, ei kaavan yhteydessä tarvitse esittää rakennepuhtauksia.</p> | <p>täyttymisestä ja hulevesien viivyttämisestä viherkertoimen mukaisesti.</p> |
| <p>Viheralueet ja hulevedet</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ok.</p> | <p>Merkitään tiedoksi. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö osallistui selvitysten ohjaamiseen valmisteluvaiheessa.</p> | <p>Asemakaavassa on määrätty viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä ja hulevesien viivyttämisestä viherkertoimen mukaisesti.</p> |