

XVII (Tulli), Sumeliuksenkatu 18, täydennysrakentaminen

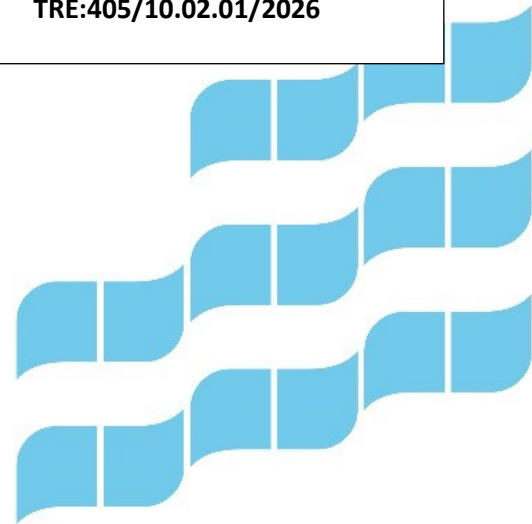
Asemakaavan selostus

20.4.2026



Asemakaava nro **8813**

TRE:405/10.02.01/2026



XVII (Tulli), Sumeliuksenkatu 18, täydennysrakentaminen**ASEMAKAAVA NRO 8813**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8813. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XVII (Tulli) kaupunginosan korttelin nro 302 tonttia nro 3.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XVII (Tulli) kaupunginosan korttelin nro 302 tontit nro 14 ja 15.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
projektiarkkitehti Eveliina Könttä ja kaavoitusarkkitehti Nella Rajala

Diaarinumero:

TRE:405/10.02.01/2026 (Aiemmin TRE:3610/10.02.01/2017)

Vireille tulo:

10.12.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

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

TIIVISTELMÄ

Uusi tornitalo täydentää Tullin aluetta

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden tornitalon rakentaminen Tullin kaupunginosaan, Tampereen keskustaan pääradan ja aseman läheisyyteen. Asemakaavamuutos koskee osoitteessa Sumeliuksenkatu 18 sijaitsevan Pienteollisuustalon tonttia. 1980-luvulla valmistunut Pienteollisuustalo säilyy nykyisessä käytössään toimisto- ja liiketilana ja uusi asuintorni rakennetaan tontin pohjoisosaan nykyisen lastausalueen kohdalle.

Tullin alue on osa keskustan strategisessa osayleiskaavassa määriteltyä korkeaan rakentamiseen soveltuvaa vyöhykettä. Asemakaavaa valmistellessa on tutkittu uuden tornin sopeutuminen alueella jo oleviin korkeisiin rakennuksiin sekä alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Tullin alue on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Asemakaava-alueella muodostuu uutta rakennusoikeutta noin 8 700 k-m² (jatkossa k-m²). Asemakaavalla mahdollistetaan 24-kerroksinen tornirakennus Åkerlundinkadun varrelle. Pienteollisuustalon laajuus on noin 14 000 k-m² ja uudisosan laajuus noin 8 700 k-m².

Teollisuusalueesta eläväksi keskusta-alueeksi

Tullin alue on tärkeä osa Tampereen teollisuushistoriaa ja se näkyy yhä alueella säilyneissä vanhoissa teollisuusrakennuksissa sekä korttelirakenteessa. 1980-luvulla teollisuuskäyttö alkoi väistyä toimistotilojen tieltä. 2000-luvun puolella Tullin alue on kehittynyt yhä voimakkaammin osaksi Tampereen keskustaa ja alueen toiminnot ovat monipuolistuneet. Asemakaavamuutos jatkaa alueen kehityssuuntaa eläväksi keskusta-alueeksi lisäämällä asuntojen määrää alueella sekä aktivoimalla ja avaamalla kiinteistön katutasoa. Alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan uudisrakennuksen arkkitehtuurissa sekä säilyttämällä Pienteollisuustalo työ- ja toimitiloina.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 10.12.2020 – 7.1.2021 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutoksen alustavaa viitesuunnitelmaa sekä asemakaavan tavoitteita ja lähtökohtia esiteltiin esittelyvideolla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia.

Valmisteluvaihe

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 23.4.-15.5.2026 väliseksi ajaksi ja lähetetään tiedoksi osallisille.

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken. Nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laaditaan yhteenveto.

Ehdotusvaihe

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Palaute ja sen huomioiminen täydennetään ehdotusaineiston nähtävilläolon jälkeen.

Kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä nähtävilläolon jälkeen. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

Mahdollisiin kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Uusi tornitalo täydentää Tullin aluetta	3
Teollisuusalueesta eläväksi keskusta-alueeksi	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
1.1.1 Asemakaava-alue on osa Tullin kaupunkiympäristöä	7
1.1.2 Sorsapuisto ja Kalevanharju tarjoavat luonnonympäristöä	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
1.1.4 Alueen historia ja kulttuuriympäristöt	11
1.1.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	14
1.1.6 Väestö ja palvelut	18
1.1.7 Maanomistus	18
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	18
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
2.1 Kaavan rakenne.....	19
2.1.1 Mitoitus	19
2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	19
2.3 Nimistö	22
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	23
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	23
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	24
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	24
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	24
3.6 Vaikutukset kulttuuriperintöön	27
3.7 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	28
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29

4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	29
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	29
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	29
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	29
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	30
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	30
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	32
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	32
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	33
5.1	Viitesuunnitelma.....	33
5.2	Korkean rakentamisen hankearviointi	33
5.3	Pihasuunnitelma, hulevesiselvitys ja viherkerroin.....	33
5.4	Meluselvitys.....	34
5.5	Tuulisuusselvitys	34
5.6	Kulttuuriympäristöön liittyvät selvitykset	35
5.7	Hiilijalanjätkilaskelma	35
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	36
6.1	Maakuntakaava.....	36
6.2	Yleiskaava	37
6.3	Asemakaava.....	40
6.4	Tullin yleissuunnitelma.....	41
6.5	Kaupungin strategiat	42
6.6	Tonttijako	43
6.7	Pohjakartta	43
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	44
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	44
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	44
7.3	Toteutuksen seuranta	44
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	44

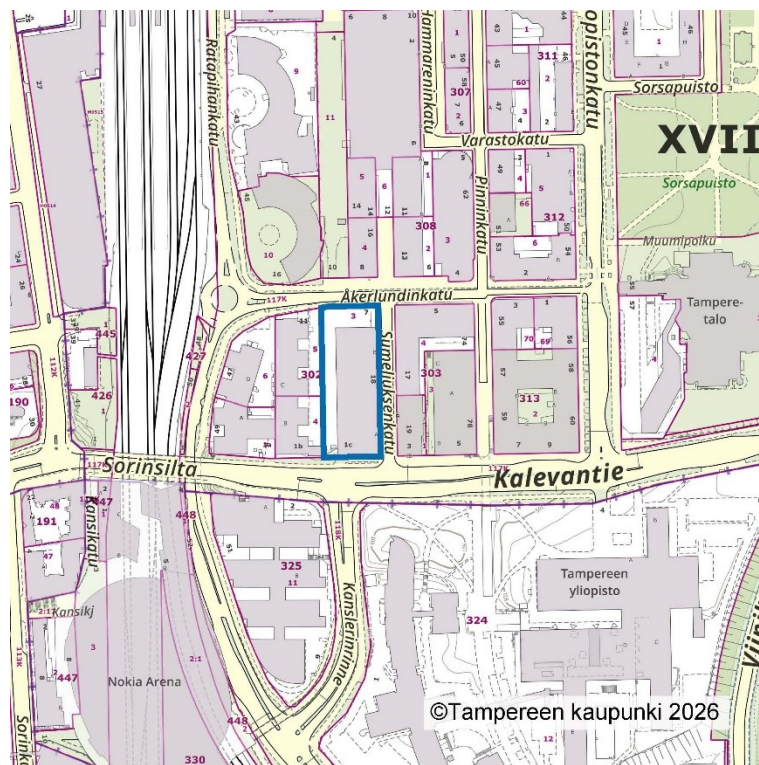
1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on osa Tullin kaupunkiympäristöä

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa, joka on muuttunut entisestä teollisuusalueesta osaksi Tampereen keskustan työpaikka-alueita. Samassa korttelissa sijaitsee Tulli Business Park. Tullin aluetta kehitetään tiiviimmin osaksi Tampereen keskusta-alueita. Alueen länsipuolelle jo valmistunut Kannen alue sekä tulevaisuudessa myös Asemakeskus kytkee Tullin alueen entistä tiiviimmin osaksi ydinkeskustaa.

Asemakaavatyön suunnittelualue rajautuu Kalevantiehen, Sumeliuksenkatuun ja Åkerlundinkatuun. Asemakaavamuutos koskee korttelin numero 302 tonttia numero 3.



Kuva 1 Suunnittelualueen raja on esitetty kartalla sinisellä viivalla.

1.1.2 Sorsapuisto ja Kalevanharju tarjoavat luonnonympäristöä

Suunnittelualue on kokonaan rakennettu ja sillä ei sijaitse luonnonympäristöä. Suunnittelualue sijoittuu noin 200 m etäisyydelle Sorsapuistosta, joka tarjoaa laadukasta oleskelu- ja viherympäristöä ympäröivien alueiden asukkaille. Sorsapuiston itäpuolella sijaitsee

Kalevankenttä. Noin 500 m etäisyydellä itään alkaa Kalevanharjun vehreä puisto- ja hautausmaa-alue.



Kuva 2 Suunnittelualue on merkitty ilmakuvaan punaisella rajauksella. Sorsapuisto, Kalevankenttä ja Kalevan hautausmaa näkyvät suunnittelualueen itäpuolella.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Tullin kaupunginosa sijoittuu rautatien varrelle. Kaupunginosa on rakentunut rautatien pohjoiseteläsuuntaan mukautuvaan ruutukaavaan. Tullin korttelirakenteessa on havaittavissa alueen historia teollisuusalueena. Sorsapuisto ja Tampereen yliopiston kampusalue muodostavat avarammat kaupunkitilat Tullin itä- ja eteläpuolelle. Sorsapuistosta alkaen ruutukaavakorttelit alkavat vaihettua kohti Kalevan kaupunginosan ilmapampaa kaupunkirakennetta. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kalevantiehen, joka muodostaa myös reunan Tullin ruutukaavarakenteelle. Lännessä Tullin alue liittyy voimakkaasti kehittyvään Kannen ja Asemakeskuksen alueeseen, jossa avoin ratapiha-alue tulee muuttumaan tiiviimmäksi kaupunkirakenteeksi. Tullin alue on rautatieaseman ja paikallisten joukkoliikennekäytävien risteyskohdassa erinomaisesti saavutettavissa.

Liikenne

Tullin alueen liikennettä on analysoitu Tullin yleissuunnitelman yhteydessä vuonna 2014 (Sito). Kaava-alue rajautuu katualueisiin kolmella reunalla. Etelässä kaava rajautuu alueen vilkkaimmin liikennöityyn Kalevantiehen,

jolla kulkee iltahuipputuntina yli 1000 ajoneuvoa tunnissa. Kalevantie on Tullin kaupunginosaa rajaava pääkatu. Suunnittelualueita idässä ja pohjoisessa rajaavat tonttikadut Sumeliuksenkatu ja Åkerlundinkatu. Näillä kaduilla iltahuipputunnin liikennemäärät jäävät 100-200 ajoneuvoon tunnissa. Åkerlundinkadulla on enemmän autoliikennettä ja sille ohjautuu myös jonkin verran läpiajoliikennettä. Läpiajoliikenne on pyritty ohjaamaan alueen pää- ja kokoojakaduille.

Vuoden 2030 ennustetilanteessa liikennemäärien ennustetaan puolittuvan Kalevantiellä. Åkerlundinkadulla liikenteen ennustetaan lisääntyvän kadun länsipäädyssä ja vastaavasti vähentyvän itäpäädyssä. Sumeliuksenkadun merkitys autoliikenteelle on vähäinen ja sen liikennemäärien ennustetaan säilyvän ennallaan.

Kaavan laatimisen hetkellä Kalevantiestä ollaan laatimassa yleissuunnitelmaa. Yleissuunnitelmassa on tällä hetkellä kaksi vaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan merkittävimmin ajokaistojen määrän osalta. Molemmassa vaihtoehdoissa seudullinen pääreitti siirtyy eteläpuolelta Sorinsillan pohjoispuolelle Pienteollisuustalon kohdalla. Sumeliuksenkadun liittymää on esitetty muutettavaksi yksisuuntaiseksi pohjoiseen, jolloin ajo Sumeliuksenkadulta Kalevantielle ei enää olisi mahdollista. Åkerlundinkadun liikennejärjestelyjä on tutkittu asemakaavamuutoksen 9020 yhteydessä pääosin Åkerlundinkadun ja Ratapihankadun risteyskohdalla.

Suunnittelualueen läheisyydessä on runsaasti joukkoliikenteen tarjontaa lähelle ja kauas. Itsenäisyydenkadulla kulkee raitiotie ja busseja liikennöi tiheällä vuorovälillä. Kalevantie ja Yliopistonkatu ovat joukkoliikenteen runkoreittejä.

Jalankulun ja pyöräilyn osalta Tullin kaupunginosan haasteet liittyvät ratapihan ja vilkkaiden katujen estevaikutuksiin. Toisena kehittämiskohteenä on tunnistettu alueen sisäisten tonttikatujen viihtyisyyden parantaminen jalankulkijoita ja pyöräilijöitä houkuttelevammiksi. Suunnittelualue sijoittuu aivan Sorinsillan kupeeseen, mikä sujuvoittaa liikkumista ratapihan yli. Sorinsillalta jatkuvalla Kalevantiellä on autoliikenteen ohella runsaasti jalankulku- ja pyöräilyliikennettä. Rakennuksen länsipuolella pihataso on kuitenkin selvästi Kalevantieta alempana, mikä luo estevaikutuksen korttelin sisälle erityisesti jalankulun ja pyöräilyn osalta.

Autottoman tai vähäautoisen tontin mahdollisuus

Autoton, vähäautoinen tontti tai alue on kaupunkisuunnitteluratkaisu, jonka toimivuus kaupunkirakenteessa on aina varmistettava

asemakaavassa. Kaavallisesti ratkaisu tarkoittaa sitä, että asemakaavassa ei aseteta autopaikkavelvoitetta tai se on merkittävästi mitoitusohjetta pienempi. Autopaikkojen sijoittaminen tontille ei kuitenkaan ole kiellettyä, ellei niin ole erikseen tehty.

Ratkaisua voidaan käyttää ydinkeskustan ja aluekeskusten jalankulkuvyöhykkeillä, RKY-alueilla, suojelluissa tai vastaavissa kohteissa sekä opiskelija-asumisessa. Autottoman tai vähäautoisen kohteen tulee lisäksi täyttää seuraavat vaatimukset:

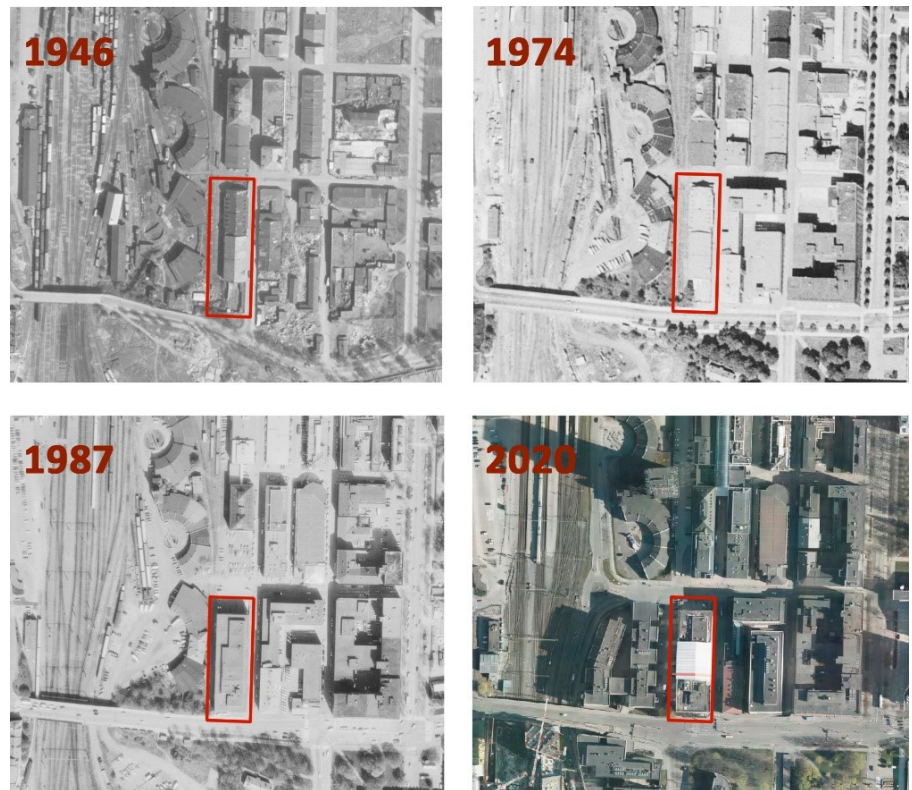
- Erinomainen palvelutarjonta ja peruspalvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen.
 - Tullin kaupunginosan oman laajan liiketila- ja toimitilarajonnan lisäksi kävellen saavutettavissa on ydinkeskustan palvelut ja työpaikat. Kouluja ja päiväkoteja löytyy muun muassa naapurikaupunginosista Kalevasta ja Tammelasta.
- Tehokas joukkoliikenteen tarjonta ja enintään 500 metrin kävelymatka lähimmälle juna- tai raitiotiepysäkillä.
 - Sorin aukion ja Tullin raitiotiepysäkeille on 400-500 metrin kävelymatka. Myös rautatieasemalle on noin 500 metrin kävelymatka.
- Enintään 400 metrin kävelymatka lähimpään yleiseen pysäköintilaitokseen, jossa on vapaita paikkoja. Kaavoitustyön aikana on kaavanhakijan osoitettava, että keskitetyissä pysäköintilaitoksissa on tarjolla vapaata pysäköintikapasiteettia.
 - P-Tullintori, P-Tampere-talo, P-Technopolis ja P-Hämppi ovat alle 400 metrin kävelymatkan päässä.
- Tontin läheisyydessä on yleisillä alueilla lyhytaikaisen pysäköinnin mahdollistavia paikkoja.
 - Sumeliuksenkadulla on tontin kohdalla katupysäköintipaikkoja 14 autopaikkaa ja lisäksi 3 liikuntaesteisten autopaikkaa.
- Pysäköintinormin edellyttämien esteettömien, runkolukittavien ja katettujen pyöräpysäköintipaikkojen lisäksi kohteeseen toteutetaan laadukkaat pyörien huoltotilat ja taakkapyörien säilytysmahdollisuudet.
- Tieto tontin tai alueen autottomuudesta on esitettävä kohteen virallisissa dokumenteissa ja tieto autottomuudesta on siirrettävä seuraaville asukkaille.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja kaukolämpöhuollon piirissä.

1.1.4 Alueen historia ja kulttuuriympäristöt

Tullin alueen historia



Kuva 3 Neljä ilmakuvaa eri vuosikymmeniltä näyttävät Tullin alueen muutoksen teollisuusalueesta osaksi keskusta-aluetta. Suunnittelualue on osoitettu kuviin punaisella rajauksella. Vasemmalla ylhäällä ilmakuva vuodelta 1946 (Copyright Maanmittauslaitos 2010). Oikealla ylhäällä ilmakuva vuodelta 1974 (Copyright Puolustusvoimien tiedustelukeskus 2011). Vasemmalla alhaalla ilmakuva vuodelta 1987 (Copyright Blom-Kartta Oy 2010). Oikealla alhaalla ilmakuva vuodelta 2020 (Copyright Maanmittauslaitos).

Tullin alue oli alun perin maaseutumaista kylä- ja viljelyaluetta. Kaupungin kasvaessa itään muodostettiin Tammelan ja Tullin kaupunginosat. Tullin alueen kehitykseen vaikutti rautatieliikenteen kehittyminen: Tullin alue alkoi kehittyä tavaraliikenteeseen liittyvän varastoinnin ja muun tavarakäsittelyn sekä ratapihatoimintojen alueena. Tullin alueen ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1878 ja siinä esitetään pelkistetty kaksirivinen varastorakennusten sarja veturihallien takana. 1800-luvun lopulla aluetta integroitiin kaupungin laajenemissuunnitelmiin ja alueelle kaavoitettiin suuria tontteja. Tullin alue kytkeytyi kuitenkin tiiviisti rautatien kehitykseen ja aluetta kaavoitettiin uudelleen siten, että varastomakasiinien määrää kasvatettiin. Kaupungin kasvaessa Tullin alueelle sijoittui kasvavan kaupungin tarvitsemia erityisalueita, kuten

nykyisen Tampere-talon paikalla sijainnut teurastamo. Tullin asemakaavaa uudistettiin jälleen vuonna 1900, jolloin makasiinialuetta kasvatettiin kolmiriviseksi ja osoitettiin nykyinen Tullikamarin ja sen Pakkahuoneen sijoituspaikka. (Tullin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Arkkitehdit MY, 2021)

Tullin alue muotoutui kaupunginosaksi 1900-luvun alkuvuosikymmeninä. Varasto- ja tuotantorakennusten sijoittumista alueelle tuki hyvät logistiset yhteydet. 1940–1960-luvuilla muodostui Tullin alueen kaupunginosareuna Yliopistonkadun varteen. Puistokadun puoleiset reunat ja alueen kulmat saivat suuremman rakennusoikeuden kuin alueen sisäosat. Yliopistonkadun varteen toteutui kuusi-seitsemänkerroksisia umpikortteleita. Toiminnoiltaan alue säilyi edelleen tuotantoalueena. Muutokset kohti kehittyvää kaupunkirakennetta näkyivät Tullin alueen ympäristössä: asuinrakentamisen määrä lisääntyi, Sorsapuisto rakennettiin 1930-luvulla ja 1960-luvulla nykyisen yliopistokampuksen kohdalle sijoitettiin Yhteiskunnallinen korkeakoulu. (Tullin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Arkkitehdit MY, 2021)

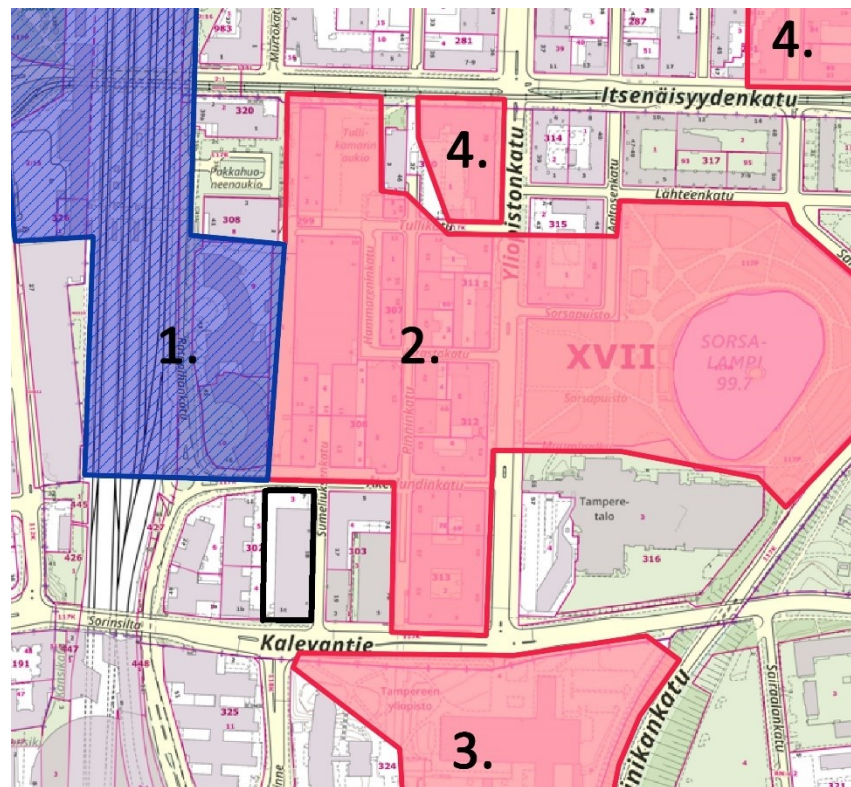
Kaupungin yhä kasvaessa Tullin kaupunginosa muodostui entistä keskeisemmäksi kaupunkirakenteessa. Siirtyminen jälkiteolliseen aikaan näkyi Tullin alueella 1970-luvulla, kun sen tiloille alkoi olla kysyntää myös muussa kuin teollisuuskäytössä. Tullin alueelle alettiin laatia asemakaavoja, joilla muutettiin tontteja liikerakennusten korttelialueiksi. (Arkkitehdit MY, 2021) Samaan vaiheeseen liittyy suunnittelualueella sijaitsevan Pienteollisuustalon rakentaminen: Pienteollisuustalo Oy osti Lääketehtäjä Oy Star Ab:lta Tullin alueen kiinteistöt vuonna 1980. Insinööritoimisto Tuomo Penttilä suunnitteli Starin entisten kiinteistöjen peruskorjauksen sekä Sumeliuksenkadun tontille uudisrakennuksen. Sumeliuksenkadun tontilta, uudisrakennuksen tieltä purettiin yli 50 vuotta vanha Sandbergin varasto. (Aihio Arkkitehdit, 2021)

1990-lukua lähestyttäessä Tullin alue koki uusia muutoksia ja muuttui vahvemmin osaksi keskusta-aluetta. SOK:n varastorakennus muutettiin Tullintorin kauppakeskukseksi ja Tullikamarin aukion ympärillä vanhoja rakennuksia otettiin kulttuuritoimintojen käyttöön. Vuonna 1990 valmistui myös Tampere-talo, joka oli aikanaan Pohjoismaiden suurin kongressikeskus. 1990-luvun lamavuodet hidastivat Tullin alueen kehitystä, mutta 2000-luvulla uusia hankkeita on jälleen runsaasti sekä Tullin alueella että sen ympäristössä. Merkittävimpänä näistä radan varteen rakennetut businessparkit sekä rautatiealueen rakentaminen uudeksi Kannen alueeksi. (Tullin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Arkkitehdit MY, 2021)

Alueen historiasta ja kehitysvaiheista sekä suunnittelukohteen rakennushistoriasta on kerrottu kaavan liitteenä olevassa kulttuuriympäristöselvityksessä (Arkkitehdit MY, 2021) ja rakennushistoriaselvityksessä (Aihio Arkkitehdit, 2021).

Rakennetut kulttuuriympäristöt

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.



Kuva 4 Kartalla on esitetty sinisellä valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö Tampereen rautatieasema ja veturitallit (1.) ja punaisella maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt: Tullin alue ja Sorsapuisto (2.), Tampereen yliopiston päärakennus laajennuksineen (3.) ja Tammelan teollisuuskohteet ja tori (4.).

Suunnittelualueen luoteispuolelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä Tampereen rautatieaseman ja veturitallien rakennettu kulttuuriympäristö. Tampereen rautatieasema on maailmansotien välisen ajan merkittävimpiä asemarakennushankkeita Suomessa. Asema muodostaa kaupunkikuvallisesti tärkeän katutilan päätteen ruutukaava-alueen halki kulkevalle Hämeenkadulle. Veturitallit muodostavat vaikuttavan vastaparin ratapihan toisella puolella sijaitsevalle asemalle.

Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu Tullin alueen ja Sorsapuiston muodostama maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alue ilmentää Tullin teollisuushistoriaa kaupunkikuvan,

korttelirakenteen ja eri aikoina toteutuneiden teollisuusrakennusten osalta. Tullin alue kytkeytyy Tampereen rautatieaseman historiaan. Vapaamuotoinen Sorsapuisto on rakennettu 1930-luvulla. Samalta aikakaudelta ovat myös alueen asuinrakennukset.

Alueen eteläpuolelle sijoittuu *Tampereen yliopiston kampusalue*. Avaran puistoalueen keskeltä nousee vuonna 1950 rakennettu päärakennus sekä 1960-luvulla toteutetut laajennukset. Suunnittelualueesta koilliseen sijoittuu osa Tammelan kaupunginosan maakunnallisesti merkittävistä teollisuuskohteista, kuten Itsenäisyydenkadun varteen sijoittuva vanha Attilan kenkätehdas.

Suunnittelualue sisältyy *Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö* -selvityksen Tullin aluekohteeseen. Aluetta kuvataan seuraavasti: Tullin alue muodostaa tärkeän ja omaleimaisen kokonaisuuden koko kaupungin kehityshistorian kuvaajana. Se rakennettiin rautatietä palvelevaksi varastoalueeksi, mistä syystä korttelit olivat, ja ovat osin edelleen, hyvin kapeita ja katujen ympäröimiä. Alueen rakennuskannassa on nähtävissä monen ikäistä teollisuuden ja rautatien synnyttämää arkkitehtuuria sekä kirjava joukko arkkitehtuurityylejä historismia henkivästä punatiiliarkkitehtuurista virtaviivaiseen funkkikseen, jälleenrakennuskauden rationalismista 1980-luvun teräsarkkitehtuuriin ja lopulta tämän vuosituhannen kampusarkkitehtuuriin.

1.1.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

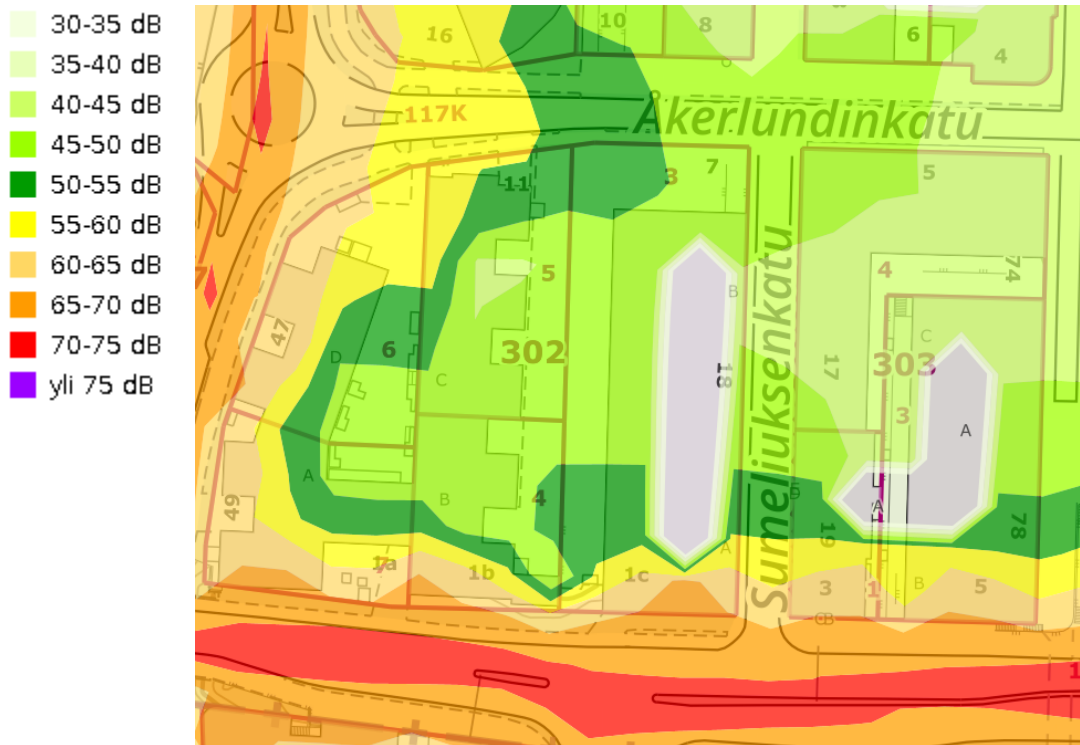
Melutason ohjearvot on annettu keskimääräisille melutasoille päiväajalle (klo 7–22) ja yöajalle (klo 22–7). Hetkelliset enimmäisäänitasot suositellaan huomioitavaksi, mikäli tiloihin tulee asumista tai muita nukkumiseen käytettäviä tiloja. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisesti asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Asuinhuoneissa ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä tulee alittaa melun päiväohjearvon 35 dB ja yöohjearvon 30 dB.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan muun muassa rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojauksen toteuttamista.

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan nykytilanteessa suunnittelualueella päivä- ja yöajan keskiäänitasot ovat suurimassa osassa tonttia alle ohjearvojen, mutta Kalevantien puolella on riski ohjearvojen

ylittymiseen. Vuoden 2040 ennustetilanteessa melutasojen arvioidaan säilyvän samankaltaisina.

Kaavamuutoksen yhteydessä laadittiin suunnittelualan meluselvitys, jossa on kuvailtu tarkemmin melulähteitä. Meluselvityksessä huomioitiin myös raideliikenteen enimmäisäänitasot. Selvityksessä huomioitiin vain Åkerlundinkadun puoleinen tontti, johon osoitetaan asuinrakentamista, sillä Pienteollisuustalon tontti säilyy entisellään toimitilakäytössä.



Kuva 5 Päiväajan keskiäänitasot nykytilanteessa. Valtioneuvoston päiväohjearvo 55 dB tulee alittua. Päiväohjearvo saattaa ylittyä kuvan keltaisella, oranssilla ja punaisella merkityillä alueilla. (Tampereen kaupungin meluselvitys 2022)



Kuva 6 Yöajan keskiäänitasot nykytilanteessa. Valtioneuvoston yöohjearvon 50 dB tulee alittua. Yöohjearvo saattaa ylittyä kuvan tummanvihreällä, keltaisella ja oranssilla merkityillä alueilla. (Tampereen kaupungin meluselvitys 2022)

Ilmanlaatu

Ilmanlaadun vertailuarvoja ovat lainsäädännössä määritetyt sitovat raja-arvot sekä ohjeelliset kansalliset ja kansainväliset ilmanlaadun ohjearvot. Raja-arvot määrittelevät suurimmat hyväksyttävät ilman epäpuhtauksien pitoisuudet, joita ei saa ylittää. Ohjearvot ilmaisevat ilmansuojelutyön päämääriä ja ilmanlaadun tavoitteita, joita sovelletaan esimerkiksi viranomaistyössä ja maankäytön suunnittelussa. Suomen Rakentamismääräyskokoelman vähimmäisvaatimukset rakennusten sisäilmalle noudattavat yleisimpien ulkoilman epäpuhtauksien osalta ilmanlaadun raja-arvopitoisuuksia.

Tampereen ilmanlaatuselvityksessä (2025) arvioitiin Tampereen autoliikenteen, energiantuotannon ja teollisuuden sekä kiinteistökohtaisen lämmityksen päästöjen ilmanlaatuvaikutuksia. Tuloksina saatuja ulkoilman pitoisuuksia verrattiin lainsäädännössä määriteltyihin ilmanlaadun vertailuarvoihin. Leviämismallilaskelmien avulla tarkasteltiin ulkoilman typpidioksidin, typen oksidien, pienhiukkasten, hengitettävien hiukkasten, musta hiilen ja bentso(a)pyreenin pitoisuuksia sekä niiden alueellista jakautumista vuosien 2021 ja 2040 päästötilanteessa. Mallilaskelmien tulosten perusteella voidaan arvioida, että ilmanlaatu on valtaosassa Tampereen kaupunkia pääsääntöisesti hyvää. Leviämismallilaskelmien tulosten mukaan typpidioksidin, pienhiukkasten, hengitettävät hiukkaset ja

mustan hiilen pitoisuuksien raja-arvot ja ohje-arvot alittuvat koko Tampereen kaupungin alueella, pois lukien vilkkaasti liikennöidyt väylät nyky- ja ennustetilanteessa. Vain bentso(a)pyreenipitoisuuden vuosikeskiarvon tavoitetaso ylittyy muutamilla pientaloalueilla.

Yksi merkittävimmistä ilmanlaatua Tampereella ajoittain heikentävistä tekijöistä on katupöly. Katupölyn ja korkeiden hiukkaspitoisuuksien muodostumiseen voidaan merkittävästi vaikuttaa katujen talvikunnossapidolla, oikea-aikaisella hiekoitushiekan poistolla ja pölynsidonnalla katupölykaudella. Myös rakennustyömaiden pölyntorjuntaan ja mahdolliseen pölynsidontaan tulee kiinnittää huomiota kaikkina vuodenaikoina.

Tärinä ja runkomelu

Ratapihan lähiympäristön kaavoituksessa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon rata-alueen toiminnoista aiheutuva tärinä. Suunnittelualue sijaitsee hieman alle 100 m etäisyydellä Tampereen ratapihan alueesta.

Raideliikenteestä aiheutuvia tärinävaikutuksia on arvioitu Tampereen henkilöratapihan kehittämistä ja ratasuunnitelmaa koskevassa tärinäselvityksessä (WSP, 2020). Asemakaavatyössä arvioitiin, että selvityksen tulosten perusteella suunnittelualueen uudisrakennus ei sijaitse tärinätarkasteluja edellyttävällä alueella.

Tärinän ja runkomelun riskivyöhykkeet perustuvat Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomelutarkasteluun vuodelta 2022. Projektissa tarkasteltiin Tampereen kaupungin sisällä olevien rautateiden linjausten tärinä- ja runkomeluriskit perustuen VTT:n ohjeissa esitettyihin laskennallisiin arvioihin. Laskennoissa huomioitiin maaperä, radan rakenteet, rakennuskanta sekä kaluston maksiminopeus ja maksimikuorma. Laskennan perusteella rautatien linjauksen ympärille muodostettiin riskivyöhykkeet. Suunnittelualue sijaitsee rautatieverkon runkomelun riskivyöhykkeellä, mutta tärinän osalta riskiä ei vaikuta olevan.

Runkomeluselvitys tullaan laatimaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Rakenteet

Pienteollisuustaloon on tehty asbestikartoitus vuonna 2003 (ASB-yhtiöt). Kartoitus perustui asiakirjatietoihin, silmämääräiseen arvioon, kokemuseräiseen tietoon sekä otettuihin materiaalinäytteisiin. Alakattoja ja luokkuja avattiin LVI-järjestelmien eristeiden tarkistamista varten. Lattiapinnoitteita avattiin materiaalikerrostumiin selvittämiseksi. Epäillyt asbestinäytteet (5 kpl) tutkittiin Tampereen Alueterveyslaitoksella.

Rakennuksessa todettiin paikoin alkuperäisiä, asbestia sisältäviä pinnoitteita (esimerkiksi asbestivinyylilaattalattioita). Suurin osa havaitusta asbestista on poistettu viimeisimmän saneeraustyön yhteydessä.

1.1.6 Väestö ja palvelut

Tullin kaupunginosa on sekoittunutta kaupunkirakennetta. Yliopistonkadun länsipuolella on vain vähän asuinrakentamista ja suurin osa olevista rakennuksista on toimisto- tai liiketiloina. Tullin alueella on vireillä useita asemakaavamuutoksia, joten alueen asunto-, majoitus- ja liiketilatarjonta on kasvamassa.

Tullin kaupunginosan asukasmäärä oli suurimmillaan 1960-luvulla, jonka jälkeen se laski 2000-luvulle saakka. Tämän jälkeen kaupunginosan asukasmäärä on ollut hienoisessa kasvussa. Tullin alueen lähiympäristöön sijoittuu useampi varhaiskasvatuksen yksikkö ja koulu.

1.1.7 Maanomistus

Alue on Tampereen Pienteollisuustalo Oy:n omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Tullin alueen yleissuunnitelma on laadittu vuonna 2016. Yleissuunnitelman yhteydessä laadittiin selvitys alueen kulttuurihistoriallisista arvoista. Selvitystä tarkastettiin ja täydennettiin vuonna 2021, koska Tullin alue on yleissuunnitelman laatimisen jälkeen tunnistettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen korttelialueen rajat säilyvät ennallaan, mutta tontti jaetaan kahteen osaan omine käyttötarkoituksineen.

2.1.1 Mitoitus

Nykytila	Pinta-ala	Rakennusoikeus
KTT-7 Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue	4244 m ²	13 900 k-m ²

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala	Rakennusoikeus
KTY Toimitilarakennusten korttelialue	3646 m ²	13 900 k-m ²
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	598 m ²	8 700 k-m ²

Asemakaavamuutos nostaa rakennusoikeutta korttelissa uudisrakennuksen verran eli 8 700 kerrosneliometriä. Nykytilassa tontin tehokkuusluku on $e=3,3$ ja asemakaavamuutoksen jälkeen tehokkuusluku on toimitilarakennuksen tontilla $e=3,8$ ja asuinrakennuksen tontilla $e=14,5$.

2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

Kaavassa on osoitettu sitova tonttijako (14 ja 15). Tonttien rajalla ei tarvita rajaseinää (rs). Molemmilla tonteilla alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä (pima-9).

Pienteollisuustalon korttelialue

Tontin 14 pääkäyttötarkoitus on toimitilarakennusten korttelialue (KTY). Alueelle ei saa sijoittaa asuntoja. Korttelialueelle on osoitettu seuraavat

määräykset nykytilanteen mukaisesti: rakennusoikeutta 13 900 kerrosneliometriä, tontin rakennusalalle saadaan rakentaa kerrosalaan luettavia maanalaisia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja (ma-9), rakennusalalle sallitaan enintään kolme- ja nelikerroksinen rakennus (III ja IV), rakennusalalla sallitaan maanalaisten pysäköintitasot kahteen kerrokseen (ma/all).

Korttelialueella nykyisin sijaitseva rakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Julkisivujen korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon rakennuksen alkuperäisen luonteen säilyminen. (sr-54)

Tontille tulee sijoittaa vähintään 15 autopaikkaa. Kalevantien sekä sen ja Sumeliuksenkadun risteyksen kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Alueelta on osoitettava 1 polkupyöräpaikka jokaista 100 kerrosneliometriä liike- ja toimistotilaa kohden.

Korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään 30 kerrosneliömetrimäärän suuruiselle jakelumuuntamolle. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan. (et-19)

Uudisrakennuksen korttelialue

Tontin 15 pääkäyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 8 700 kerrosneliometriä, josta 100 neliometriä on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina (ltot100). Liike-, toimisto- ja palvelutiloja tulee sijoittaa Åkerlundinkadun puoleiselle sivulle rakennuksen kaduntasokerrokseen. Kerrosalasta 3 % on käytettävä asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yht3%). Rakennusalalle on osoitettu rakennettavaksi enintään 23-kerroksinen rakennus (XXIII), jonka lisäksi saa rakentaa osittain sisäänvedettynä asukkaiden sauna- ja yhteistiloja kerrosluvun estämättä (yht-4), kunhan rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema on enintään +177,5 mpy. Asuintiloja saadaan sijoittaa ainoastaan 3.–23. kerroksiin.

AL-korttelialue on kaupunkikuvan kannalta tärkeä. Julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. (sj-25) Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä. (ym-12) Kokonaisuuden tulee olla rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen laadukas ja viimeistelty. Korttelialueen suunnittelussa tulee huomioida jalankulkuympäristön viihtyisyys, valaistus, turvallisuus ja sovitautuminen kaupunginosakokonaisuuteen.

Rakennuksen rakennusosat, varusteet ja laitteet tulee sovittaa luontevasti rakennuksen arkkitehtuurin. Parvekkeet eivät saa ylittää rakennusalan rajaa. Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.

Åkerlundinkadun varrelle tontin länsiosaan on osoitettu maanvarainen ohjeellinen aukiomainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen (tym-7), jolle on istutettava, kaupunkikuvassa merkittävä isokokoiseksi kasvava puu, jolle luodaan edellytykset kasvaa koko elinkaarensa loppuun tiiviissä kaupunkirakenteessa (pum). Aukion läpi kulkee myös ohjeellinen ajoyhteys (ajo).

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vihreä oleskelupiha. Oleskelupihan tulee sijaita kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana. Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueita tulee olla vähintään 7 % asemakaavassa asumiseen osoitetusta rakennusoikeudesta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä. Kansi- ja kattopiha tarkemmassa suunnittelussa tulee osoittaa suunnitellun kasvillisuustyypin edellyttämä kasvualustan tilavuus ja paksuus ja huomioida sen paino kantavien rakenteiden suunnitteluun.

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

Ulko-oleskelualueet tulee suojata tuulelta. Tuulensuojauksen tulee olla vähintään 2,5 m korkea, ellei rakentamisluvan yhteydessä tuulisuusmallinnuksella osoiteta riittävä tuuliturvallisuus ja -viihtyisyys saavutettavaksi muilla keinoin. Tuulensuojaus tulee toteuttaa laadukkaasti kaupunkikuvaan ja rakennuksen arkkitehtuurin sovittaen. Tuulensuojauksessa tulee suosia istutuksia ja puustoa.

Rakentamislupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso. Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjäntä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Tontille ei saa sijoittaa autopaikkoja (eap). Polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa seuraavan mitoitusohjeen mukaisesti:

Asuminen 1 pp/ 40 k-m²

Opiskelija-asuminen 1 pp/ 30 k-m²

Senioriasuminen, kaupungin oma vuokratuotanto ja 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, joka on esteettömästi saavutettava.

Pysäköintinormin edellyttämien esteettömien, runkolukittavien ja katettujen pyöräpysäköintipaikkojen lisäksi kohteeseen tulee toteuttaa laadukkaat pyörien huoltotilat ja taakkapyörien säilytysmahdollisuudet.

Molempien rakennusten korttelialueet

Molemmilla tonteilla ovat ajoreitit, autopaikat, polkupyöräpaikat, johdot, energiakaivot, tulvareitit, hulevesien käsittelyyn liittyvät järjestelyt sekä leikki- ja oleskelualueet saa hallinta-alueiden omistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen hallinta-alueelle. Rakentamislupaa haettaessa on esitettävä selvitys ja sopimus yhteisjärjestelyistä.

Molemmilla tonteilla maanpäällisen alueen rakentamisessa on huomioitava maanalaisista tiloista ja niiden suojavyöhykkeistä johtuvat rajoitukset, jotka koskevat yleisesti kallioperään kajoavia toimenpiteitä ja näihin liittyvää selvitysvelvollisuutta. Olennaista on huomioida maanalaiseen kaavaan merkityn suojavyöhykkeen korkeusasema, joka ulottuu pääsääntöisesti kallion yläpintaan asti.

2.3 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutos luo edellytykset kaupunkikuvan ja katu ympäristön elävöittämiselle. Uudisrakennus kohentaa Åkerlundinkadun katunäkymää sekä tuo lisää toimintoja katutilaan.

Asemakaava mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen hyvien palveluiden ja liikenne yhteyksien lähelle, tiiviisti rakentuneelle Tullin alueelle. Asuntojen lisääntyminen Tullin alueella mahdollistaa kaupunginosan palveluiden kehittymisen ja aktivoi aluetta myös toimistoajan ulkopuolella. Uudisrakennuksen asukkaille muodostuu urbaaneja ulko-oleskelualueita rakennusten katoille. Asemakaava edellyttää, että asukkaille toteutetaan riittävän suuret ja viihtyisät ulko-oleskelualueet. Asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

Selvitysten perusteella suunnittelualueelle on mahdollista osoittaa turvallista ja terveellistä asuin ympäristöä. Kaavassa edellytetään melun- ja tuulensuojausta.

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

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

Uudisrakennuksen tontille on asetettu viherkertoimen tavoitetaso, joka huomioi myös hulevesien viivyttämisen tontilla parantaen hulevesien hallintaa alueella.

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuntojen lisäämisen palvelujen ja hyvien joukkoliikenne yhteyksien äärellä, mikä tukee asukkaita tekemään kestäviä valintoja liikkumisen suhteen. Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa kannustetaan ympäristöhaittojen vähentämiseen alentamalla maankäyttösopimus korvausta jopa 40–85 %, jos hanke toteutetaan puurakenteisena tai muuten erityisen vähäpäästöisenä. Vähäpäästöisyyttä voi toteuttaa käyttämällä vähähiilisiä tai kierrätettyjä materiaaleja ja lisäämällä omaa energiatuotantoa esimerkiksi aurinkopaneeleihin. Asemakaavamääräykset eivät ota kantaa rakennustapaan tai -materiaaleihin.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä eikä siellä ole erityisiä luontoarvoja. Kattopihat lisäävät viherrakentamista Tullin alueella.

Viherkerrointyökalu kannustaa viherrakenteen monipuolistamiseen ja monimuotoisuuteen. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, toimii hiilinieluna, lieventää rakennetun ympäristön lämpösaarekeilmiötä, sitoo pienhiukkasia ja epäpuhtauksia sekä parantaa kaupunkitilan esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

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

Alueen täydennysrakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Asemakaava mahdollistaa olevan rakentamisen säilyttämisen nykykäytössään ja täydentämisen tontin rakentamattomaan osaan. Olevaa kaupunkirakennetta tiivistävä ja purkamista välttävä täydennysrakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä, valmiiseen palveluverkkoon tukeutuminen sekä kaupunkiympäristön laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamista koskevien tavoitteiden mukaisia toimenpiteitä. Asemakaavamuutos tukee Tullin alueen kehittymistä osaksi laajenevaa ydinkeskustaa lisäämällä kaupunginosan asuntotarjontaa.

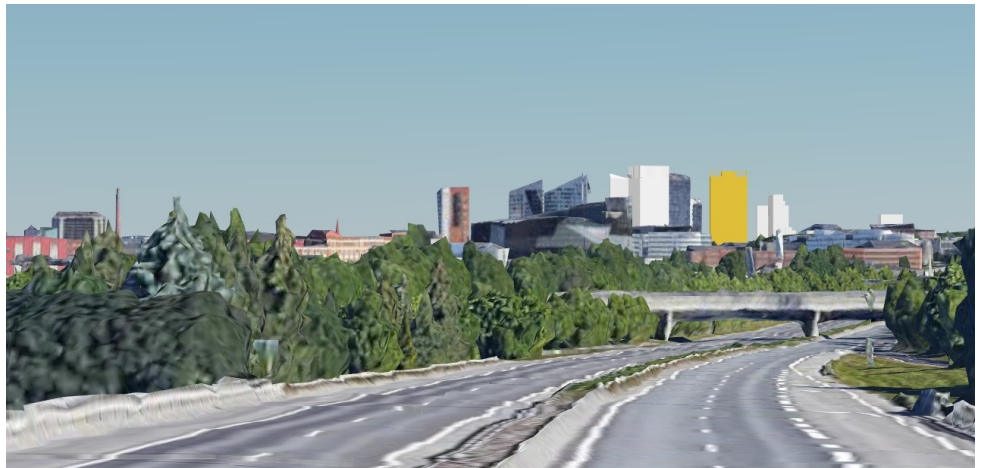
Joukkoliikenteen yhteydet ovat hyvin saavutettavissa. Asuinkerrostalon rakentaminen voi lisätä autoliikennettä Åkerlundinkadulla, mutta pysäköintipaikkamäärän pysyessä muuttumattomana muutos arvioidaan vähäiseksi. Ajoliittymä sijoittuu Åkerlundinkadulle aukion yhteyteen, joten riittävät näkemäalueet on mahdollista toteuttaa. Pyöräilyä tuetaan osoittamalla kaavassa riittävä pyöräpysäköintipaikkojen mitoitus. Kävelyympäristö kohenee maantasokerroksen avautumisen ja toimintojen monipuolistumisen myötä.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan korkean asuintornin rakentaminen Tullin alueelle. Korkea torniosa erottuu kaukomaisemassa kaupungin siluetissa. Kannen ja Tullin alueelle on toteutunut ja toteutumassa korkeaa

rakentamista, joista merkittävimpanä Kannen areenan ja siihen liittyvien terävähuippuisten tornirakennusten kokonaisuus. Uusi tornirakennus sijoittuu osaksi tätä korkean rakentamisen kokonaisuutta ja vertautuu massoittelultaan hotelli Tornin hoikkaan rakennusmassaan, mutta jää sitä hieman matalammaksi. Korkeiden rakennusten lisääntyessä yksittäisten rakennusten hahmottuminen kaukomaisemassa vähenee ja korkeiden rakennusten muodostaman kokonaisuuden rooli suurenee. Tällöin kaukomaisemassa vaikuttaviksi tekijöiksi muodostuu rakennusten huippujen muotoilu sekä korkeusvaihtelu suhteessa toisiinsa.

Kaukomaiseman muutoksia on havainnollistettu laajemmin kaavan korkean rakentamisen hankearvioinnissa. Keltaisella on esitetty suunnittelualueen uusi tornirakennus. Valkoisella on esitetty ehdotusvaiheessa tai hyväksymiskäsittelyssä olevia asemakaavamuutoksia. On tärkeä huomioida, että lähialueella on vireillä aloitus- ja valmisteluvaiheessa olevat Asemakorttelien ja Sorin alueen kaupunkikuvaa merkittävästi muokkaavat asemakaavamuutokset, joita ei ole kuitenkaan lisätty kaukonäkymiin niiden keskeneräisyyden vuoksi.



Kuva 7 Etelän saapumisnäkyessä toteutuu reunoja kohti laskevan kaupunkisiluetin periaate.



Kuva 8 Näkymä lidesjärven yli. Uudisrakennuksen ja Kannen tornien väli täydentyy Asemakorttelien korkeilla rakennuksilla. Siluetissa asuinrakennukset ovat julkisia rakennuksia matalampia, kuten uudisrakennus suhteessa taustalla olevaan hotelli Torniin ja sen laajennukseen.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama tornirakennus lisää rakennuskorkeuksien kontrastisuutta Tullin alueella. Asemakaavamuutoksen myötä korkeat rakennukset limittyvät alueella sijaitsevien, enintään seitsemän kerroksisten rakennusten sekaan. Tullin alueen teollisuustoimintojen synnyttämässä korttelirakenteessa katunäkymät ovat tiiviitä ja paikoin kapeita, joten rakennuskorkeuksien vaihtelu hahmottuu alueen sisällä voimakkaasti rajautuvina näkyminä. Rajautuvissa näkymissä rakennuskorkeuksien kontrastit voivat muodostaa voimakkaita vaikutelmia. Tullin alueen kapeiden kortteleiden muodostumissa sisäosissa vaikutukset ympäröivään katutilaan ovat näkyvissä useasta eri suunnista ja todennäköisemmin myös välittömämmin koettavissa kapeassa katutilassa. Tämän lisäksi alueen rakennuskanta on toteutusajankohdaltaan sekä arkkitehtuuriltaan vaihtelevaa. Tullin alueen sisäisten näkymien arvioidaan kestävän rakennuskorkeuksien voimakasta vaihtelua, kunhan alueen yhtenäiset reunat ja korttelirakenne säilyvät sekä alueen kulttuuriperintöä ilmentäviä rakennuksia säilyy. Pienteollisuustalo säilytetään, joten Tullin alueen kaupunginosajulkisivu Kalevantien suuntaan säilyy ennallaan.

Kaupunkikuvassa jalankulkijalle hahmottuu selkeimmin kaduntason näkymät sekä rakennuksen viisi ensimmäistä kerrosta. Asemakaavassa on asetettu vaatimus erityisen laadukkaasta arkkitehtuurista ja historiallinen ympäristön huomioimisesta. Tavoitteena on, että uudisosa ja Pienteollisuustalo muodostavat lähinäkymissä yhtenäistä, alueen teolliseen historiaan sopeutuvaa kaupunkikuvaa.

Asemakaavamuutos edellyttää liiketiloja Åkerlundinkadun varrella. Tämä lisää katunäkymien laatua ja vaihtelevuutta sekä avaa rakennusta osaksi katutilaa. Asemakaavamuutoksen myötä tontin pohjoisosan jäsentymättömän lastausalueen kaupunkikuva kohentuu.

3.6 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Suunnittelualue sijoittuu Tullin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, jonka arvot muodostuvat Tullin alueen kokonaisuudesta, sisäisestä korttelirakenteesta, kulttuuriperintöä ilmentävistä rakennuksista sekä alueen identiteetistä ja historiallisesta kertovuudesta. Asemakaavamuutos edellyttää uudisrakennusten sopeutumista kaupunginosakokonaisuuteen ja erityisen huomion kiinnittämistä katukuvaan.

Vaikutukset sisäiseen korttelirakenteeseen

Alueen korttelirakenne ja mittakaava kestävät korkeiden rakennusten yksittäisiä pistemäisiä sijoituksia, edellä mainitut kulttuuriympäristöarvot huomioon ottaen. Tullin länsiosan, jonne kaavamuutos sijoittuu, arvioidaan kestävän paremmin korkeaa rakentamista kuin Tullin Sorsapuiston avoimeen kaupunkitilaan rajautuva itäosa. Asemakaavamuutos ei vaikuta Tullin aluekokonaisuuden rajautumiseen ympäröivästä kaupunkirakenteesta. Pienteollisuustalon tontin uusi torni sijoittuu nykyisen rakennuksen pohjoisosaan ja tontin eteläpään kaupunginosareuna säilyy nykyisellään.

Yliopiston ja Sorsapuiston avoimemmista kaupunkitiloista käsin katsottuna Tullin sisäosissa sijaitsevat korkeat rakennukset erottuvat kaupunkikuvassa. Tullin aluetta kehitettäessä onkin huolehdittava, etteivät korkeat rakennukset muodosta yhtenäistä, kappalemaista sommitelmaa, joka heikentäisi alueen kaupunkijulkisivujen erottumista erityisesti Sorsapuiston ja yliopiston suuntaan. Vaikutelman muodostumista voidaan hillitä laskemalla rakennuskorkeuksia kohti Sorsapuistoa sekä säilyttämällä Tullin alueella riittävästi matalampaa, alueelle tunnusomaista rakennuskorkeutta, jolloin korkeiden rakennusten väliin jää riittävästi ilmavuutta.

Tullin alueen kaupunkikuvallinen erityispiirre on pitkä ja kapea korttelirakenne. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen korttelirakenteeseen. Uudisrakennus on leveydeltään sovitettu Pienteollisuustalon päädyn leveyteen, mikä vahvistaa kokonaisvaikutelmaa voimakkaasti pohjoiseteläsuuntaisesta massoittelusta.

Vaikutukset Tullin alueen identiteettiin ja historialliseen kertovuuteen

Asemakaava mahdollistaa olevan Pienteollisuustalon säilyttämisen, mikä tukee nuoremman teollisen rakennusperinnön säilymistä Tullin alueella. Nuoremmat teollisuusrakennuksetkin ilmentävät alueen teollista historiaa ja vahvistavat alueen identiteettiä.

Asemakaavamuutoksella edellytetään, että uudisosan arkkitehtuurissa huomioidaan Pienteollisuustalon rakennukseen ja Tullin alueen kulttuuriympäristöön. Tullin alueen teollisuus- ja varastorakentamisen robustin, pelkistetyn ja laatikkomaisen arkkitehtuurin arvioidaan kestävän muutoksia. Vankan ja suorakulmisen rationaalisen arkkitehtuurin voi nähdä helpommin esimerkiksi jalustana ja alustana pistemäisille korkeille rakennuksille tai korotusosille kuin esimerkiksi hienovaraisemmin detaljoituneet rakennetut ympäristöt.

Vaikutukset Pienteollisuustalon kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Pienteollisuustalo on 80-luvulla valmistunut käytännönläheinen teollisuus- ja toimitilarakennus, joka kertoo Tullin kaupunginosan teollisuushistoriasta. Rakennus edustaa aikakaudelleen tyypillistä teollisuus- ja toimitilarakentamista. Arkkitehtonisesti se on edustava esimerkki suunnitteluajankohdalleen tyypillisistä piirteistä ja rakennustekniikasta ja sen julkisivujen alkuperäisyysaste on korkea. (Tampereen Pienteollisuustalo Oy, Rakennushistoriaselvitys). Asemakaava turvaa rakennuksen keskeisten ominaispiirteiden säilymistä.

Pienteollisuustalo ilmentää Tullin kaupunginosan teollisuushistoriaa ja rakennuksen säilyttäminen tukee teollisuushistorian muistumien säilymistä Tullin alueella. Rakennuksen pitkä ja kapeahko massa edustaa Tullin alueelle ominaista korttelirakennetta, jonka jatkoksi uusi tornirakennus sijoittuu korttelirakennetta muuttamatta.

Asemakaavan mahdollistaman uuden torniosan rakentaminen ei vaikuta merkittävästi Pienteollisuustalon keskeisten ominaispiirteiden säilymiseen. Torni sijoittuu tontin pohjoispäättyyn ja peittää Pienteollisuustalon julkisivun Åkerlundinkadulta sekä nykyisen Åkerlundinkadulle avoimen lastauslaiturin.

3.7 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia talouteen tai elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittämiseen. Asemakaava mahdollistaa Pienteollisuustalon säilyttämisen nykyisessä toimitila- ja toimistokäytössä. Asuntojen lisääminen tuo lisää asukkaita Tullin ja keskustan palvelujen äärelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 10.12.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on täydentää olevaa Pienteollisuustalon rakennusta tontin pohjoisosassa. Korkeaan täydennysosaan sijoittuu viitesuunnitelman mukaan pääosin asumista. Pienteollisuustalo säilyy toimisto- ja liikekäytössä.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan. Asemakaavan muutos tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista mahdollistamalla uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Täydennysrakentamista tukee myös alueelle laadittu Tullin yleissuunnitelma.

Asemakaavassa huomioidaan alueen rajautuminen Tullin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä läheinen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Tampereen rautatieasema ja veturitalit.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavassa ei ole tutkittu vaihtoehtoja, koska yleissuunnitelmasta poiketen kaavaratkaisu perustuu olevan rakennuksen säilyttämiseen ja tämä rajasi 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.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan aloitusvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja alustavaa viitesuunnitelmaa esiteltiin kaupungin verkkosivuilla esittelyvideolla. Katselukertoja videolla oli yhteensä 120 kpl nähtävilläolon aikana.

Nähtävilläolon aikana saatiin viisi viranomaiskommenttia. Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

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

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaratkaisua kehitettiin vaikutusten arviointiin tukeutuen. Vaikutusten arviointi perustui aiemmin ja kaavatyön aikana laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

4.5.1 Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava viiteaineisto oli nähtävillä 10.12.2020-7.1.2021. Siitä saatiin viisi viranomaiskommenttia, jotka on esitetty laajemmin liitteenä olevassa palauteraportissa. Aloituvaiheen palautteessa kiinnitettiin erityistä huomiota alueen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöarvojen huomiointiin. Palautteessa nousi esiin myös elävän ja laadukkaan kaupunkiympäristön luominen sekä ympäristöhäiriöiden huomiointi asuinrakennuksen sekä siihen liittyvien ulko-oleskelualueiden suunnittelussa.

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto

Hanketta esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 12.2.2021. Kaupunkikuvatoimikunta antoi hankkeesta seuraavan lausunnon:

Todettiin, että korottamisen määrä vaikuttaa säilyttämisen mahdollisuuksiin. Alue on kuitenkin sellainen, joka kaipaa kehitystä ja soveltuu korkeaan rakentamiseen. Alueen rakentamisen korkeudet on ratkaistava yleisellä tasolla ja yleissuunnitelman päivittämistä harkittava.

Aluetta leimaa eri aikakausien rakennusten kirjo ja siitä lähtökohdasta täydennys sopeutuu paikkaansa. Torni sijoittuu tontille luontevasti täydentäen kaupunkirakennetta. Pienteollisuustalon säilyttäminen on tärkeää ajallisen kerroksellisuuden muodostumisessa alueella. Teollinen ilme tulee huomioida alueen kehityessä.

Hankkeessa kehitettäviä asioita:

- Rakennusmassan suhteet: Kappalemäinen muotoilu on hyvä lähtökohta korkean rakennuksen suunnittelulle. Massan suhteita tulee kehittää kapeammaksi ja siten tornimaisemmaksi kuin

esitetty lamellimainen rakennusmassa. Kaavassa tulee ohjata yksinkertaiseen muotoiluun.

- Kattokerroksen käsittely: Huipun muotoilua tutkittava jatkosuunnittelussa. Viherparvekkeen näkymistä maisemassa tulee korostaa.
- Julkisivumateriaalit: Tulee ohjata läpikuultavien julkisivumateriaalien valintaan. Rakennuksen tulee olla julkisivuiltaan vaalea ja rauhallinen. Materiaalin läpikuultavuudella saavutettaisiin toivottua kepeyttä. Julkisivujen yksiaineisuus korostaa rakennuksen yksinkertaista muotoa.
- Rakennuksen liittyminen olemassa olevaan rakennukseen ja ympäristöön: Uuden ja vanhan rakennuksen liittymää kehitettävä rakennussuunnitteluvaiheessa.
- Maantasokerros ja jalustataso: Jalustan tulee erottua arkkitehtuurissa ja kiinnittyä esitettyä paremmin alueen omaleimaiseen teolliseen arkkitehtuuriin. Toiminnallisesti jalustan tulee olla avoin ja elävöittää katutilaa ja ympäristöä.
- Viherpiha: Piha-alueiden suunnittelun on oltava laadukasta. Tarkoin jäseneltynä viherpiha voisi toimia myös julkisena reittinä.
- Autokansi: Autopaikkojen järjestely kannen alle katutasoon ei ole kaupunkimainen ratkaisu. Paikoitusratkaisua tulee kehittää.

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto otettiin huomioon kaavaratkaisun kehittämisessä.

Toimenpiteet

Asemakaavamuutos säilyttää olevan Pienteollisuustalon nykyisessä käytössään ja ulkoasussaan, mikä turvaa modernin teollisuusrakentamisperinnön säilymistä Tullin alueella.

Asemakaavassa on edellytetty liiketiloja ja vihreää aukiota Åkerlundinkadun varrelle, mikä lisää katunäkymän elävyyttä ja viihtyisyyttä. Täydennysrakentamisen kaupunkikuvallista ilmettä on ohjattu kaavan yleismääräyksillä. Asemakaavassa annettiin määräyksiä ympäristöhäiriöiden huomioimisesta. Kaavaa varten laadittiin piha- ja hulevesisuunnitelmat, joiden avulla varmistettiin, että uudisrakennuksen tontilla saavutetaan Tampereen asuinalueille määritelty viherkertoimen tavoitetaso.

Maantasossa sijaitsevat oleskelupihat poistettiin. Kaavalla edellytetään, että asukkaille järjestetään riittävän suuri, laadukas ja vihreä oleskelupiha rakennusten katoille. Oleskelupihan vähäisempää määrää kompensoitiin yhteistilojen suuremmalla määrällä. Oleskelupihojen suurentaminen olisi vaatinut vähintään Pienteollisuustalon osittaista purkamista tai

oleskelutilojen osoittamista ympäristöhäiriöiden alueelle, joita pidettiin kaavan tavoitteiden vastaisina toimenpiteinä.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Kaavan valmisteluaineistoon sisältyy kaavaluonnos, kaavaselostus, tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, viitesuunnitelma, pihasuunnitelma, hulevesiselvitys, viherkerroinlaskelma, meluselvitys, tuulisuusselvitys, Pienteollisuustalon rakennushistoriaselvitys, Tullin alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, korkean rakentamisen hankearviointi sekä aloitusvaiheen palaute- ja vastineraportti.

Palaute ja toimenpiteet täydennetään aineiston nähtävilläolon jälkeen.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään ehdotusaineiston nähtävilläolon jälkeen. Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtävillä asettamisesta.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä nähtävilläolon jälkeen. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitettulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtävillä. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma (JKMM Arkkitehdit)
- Korkean rakentamisen hankearviointi (Asemakaavoitus Tampereen kaupunki ja JKMM Arkkitehdit)
- Pihasuunnitelma (Loci Maisema-arkkitehdit)
- Viherkerroinlaskelma (Loci Maisema-arkkitehdit)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sitowise)
- Meluselvitys (Sitowise)
- Tuulisuusselvitys (Sitowise)
- Rakennushistoriaselvitys (ARCO Architecture Company)
- Hiilijalanjätkilaskelma

Asemakaavatyön taustatietona ovat seuraavat selvitykset:

- Tullin alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehdit MY 2021)
- Tampereen keskusta-alueen korkean rakentamisen selvitys (Arkkitehdit MY 2022)

5.1 Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelmassa on esitetty esimerkki asemakaavan mukaisesta ratkaisusta. Suunnitelman avulla on tarkasteltu, että asemakaavamuutoksen vaatimukset muun muassa liiketilojen, ulko-oleskelualueiden ja yhteistilojen määrästä ovat toteutettavissa. Suunnitelman avulla myös havainnollistetaan kaupunkikuvallista muutosta.

Tarkempi toteutus suunnitelma tehdään rakentamislupavaiheessa.

5.2 Korkean rakentamisen hankearviointi

5.3 Pihasuunnitelma, hulevesiselvitys ja viherkerroin

Piha- ja hulevesisuunnitelmin varmistettiin, että kiinteistöllä saavutetaan Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso. Lisäksi pihasuunnitelmassa tutkittiin, että kiinteistölle on sijoitettavissa asemakaavan edellyttämä määrä leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelu aluetta.

5.4 Meluselvitys

Selvityksessä on tarkasteltu asemakaava-alueen keskiäänitasoja nykytilanteessa sekä luotu uusi melumalli ennustetilanteeseen 2040 viitesuunnitelman (16.1.2026) mukaisesti. Tarkastelut on tehty sekä tilanteessa missä on toteutunut pelkästään kaava 8813, että tilanteessa missä lähialueen kaavojen 8847 ja 9020 mukainen rakentaminen on toteutunut. Laskentojen perusteella on kartoitettu suunnittelualueen meluntorjuntatarpeita, arvioitu tarvittavia kaavamääräyksiä sekä annettu ohjeita alueen jatkosuunnittelua varten.

Suunnitellulla maankäytöllä ennustetilanteessa kattopihoilla alitetaan kokonaisuudessaan päiväajan (07-22) keskiäänitason ohjearvo 55 dB ja yöajan (07-22)ns. vanhoille alueille käytettävä ohjearvo 50 dB. Kattopihojen osalta meluntorjunnalle ei ole tarvetta. Melumallinnuksen mukaan vuoden 2040 ennustetilanteessa asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 61 dB päiväaikainen ja 55 dB yöaikainen keskiäänitaso. Melualueilla sovellettava julkisivujen minimiäänitasoerovaade 30 dB on riittävä sisämelun ohjearvojen saavuttamiseksi. Laskentojen mukaan kohteen julkisivuille kohdistuva keskiäänitaso ei ylitä arvoa 65 dB. Näin ollen asuintorniin tuleviin asuntoihin ei kohdistu Tampereen melulinjauksen mukaista "läpitalon"-vaatimusta. Parvekkeiden osalta asetus 796/2017 määrää parvekkeet lasitettavaksi, jos päiväajan keskiäänitaso ylittää tarkasteltavalla julkisivulla 55 dB. Kohteeseen tulevat asuinparvekkeet tulee täten lasittaa. Raideliikenteen aiheuttama enimmäisäänitaso (LAFMAX) ei aiheuta äänitasoero-vaatimuksia. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta Tampereen hiljaisiin alueisiin.

5.5 Tuulisuusselvitys

Tässä selvityksessä tarkastellaan asemakaavamuutoksen 8813 myötä rakentuvan tornirakennuksen vaikutuksia sitä ympäröivien ulkotilojen tuulisuuteen sekä rakennuksien terassialueille. Selvitys toteutettiin numeerisen virtausmallinnuksen eli "virtuaalisen tuulitunnelin" avulla. Tarkastelu sisältää tuuliturvallisuuden ja -viihtyvyyden näkökulmat. Tuloksia tarkastellessa on oleellista ymmärtää, että Suomessa ei ole säännöksiä tuulimallinnusten toteutustavasta, tulkinnasta, tai tuulisuuden raja-arvoista. Selvitys on toteutettu tuulisuuden arvioinnin kärkimaan, Alankomaiden NEN 8100 -standardin mukaisesti.

Tuuliturvallisuuden näkökulmasta korttelia ympäröivillä katualueilla on vain yksi kohtalaisen riskin alue korttelin kaakkoiskulmassa. Tämä johtuu luoteistuulten vaikutuksesta, jotka kulkeutuvat alueelle Ratapihankadulta

Pienteollisuustalon ylitse osuen asemakaavan 8847 suunniteltuun korkeaan rakennukseen ja siitä kulkeutuen katutasoon Sumeliuksenkadulle. Kyseisen kohdan tuuliolosuhteet vaikuttavat eniten alueen pyöräilijöihin, mutta on myös huomioitava, että kyseiset olosuhteet eivät ole alueelle mitenkään epätyypilliset eivätkä merkittävän huonot.

Tuuliturvallisuuden ja tuuliviihtyvyyden tuloksissa kattoterasseilla on huomioitava 3D-mallista puuttuvien tuulelta suojaavien rakenteiden vaikutus. Tulokset osoittavat alemmalle terassille kohtalaisia ja ylemmälle terassille huonoja tuuliviihtyvyysolosuhteita. Jos terassien reunoille lisätään vähintään 2,5 metriä korkeat tuulensuojaa antavat rakenteet, tulevat terassien tuuliviihtyvyysolosuhteet paranemaan merkittävästi. Niiden tuuliolosuhteet odotettavasti soveltuvat tällöin hyvin pitkäaikaiseen oleskeluun.

Asemakeskuksen ja Pohjoiskannen kaavojen 8640 ja 8975 suunnitelmia ei huomioitu tässä selvityksessä, eivätkä siten olleet sisällytettynä simuloinnissa käytetyssä 3D-mallissa. Kyseiseltä alueelta tehdyn tuulisuusselvityksen (Sitowise, 12.2.2025) pohjalta voidaan todeta, että kyseisten kaava-alueiden korkeiden rakennusten vaikutus tämän selvityksen kohdealueen tuuliolosuhteisiin ei ole merkittävä. Kaava-alueiden etäisyys toisistaan on vähimmillään noin 100 metriä.

5.6 Kulttuuriympäristöön liittyvät selvitykset

Tullin alueen yleissuunnitelman (2016) yhteydessä laadittiin selvitys alueen kulttuurihistoriallisista arvoista. Selvitystä tarkastettiin ja täydennettiin vuonna 2021, koska Tullin alue on yleissuunnitelman laatimisen jälkeen tunnistettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Selvityksessä tarkasteltiin Tullin alueen kehittymistä ja historiaa sekä analysoitiin nykytilannetta. Selvityksessä käsiteltiin myös alueen arvotemat ja muutoskestävyys.

Lisäksi Pienteollisuustalosta on laadittu rakennushistoriaselvitys.

5.7 Hiilijalanjätkilaskelma

Hiilijalanjäljen määrää tullaan arvioimaan ehdotusvaiheessa uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect-työkalulla. Arvio päästöistä lasketaan 50 vuoden tarkastelujaksolla. Työkalu on otettu käyttöön vuonna 2024 eikä sen käytöstä ole vielä paljoa kokemuksia Tampereella. Tavoitteena on tuottaa vertailukelpoista päästölaskentaa asemakaavoista.

Työkaluun syötetään asemakaavan aluevaraukset paikkatietoaineistona ja niille tunnetut lähtötiedot kuten kerrosala, kerrosten määrä, maanalaisten kerrosten määrä ja niin edelleen. Selvityksessä vertaillaan lähtötilannetta asemakaavamuutoksen mukaiseen lopputulokseen.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaava

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

Kaavaprosessin aikana Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 **täydentävä vaihemaakuntakaava *Elonkirjo ja energia*** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä. Vaihemaakuntakaavassa on täydennetty mm. taajamatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä lähivirkistykseen, luontoarvojen, kaupunkiluonnon monimuotoisuuden sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta. Lisäksi Pirkanmaalla on vireillä toinen vaihemaakuntakaava *Teollisuuden uudet sijaintipaikat*.

Maakuntakaavat: <https://tieto.pirkanmaa.fi/>

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä on osoitettu valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelumääräyksessä ohjataan ottamaan huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Lisäksi on ohjattu muun muassa kaupan mitoitusta.

Suunnittelualue sisältyy myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisyöhykkeeseen. Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä

kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä sekä seudullisesti merkittävinä liikenteellisinä solmukohtina. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Suunnittelualue rajautuu maakuntakaavassa osoitettuihin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Tampereen rautatieasema ja veturitallit koskee seuraava suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Tullin alue ja Sorsapuisto koskee seuraava suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

6.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Kaavaan kuuluu kaksi karttaa Maankäyttö ja Liikenne.

Kaavaprosessin aikana kaupunginvaltuustossa hyväksyttiin 19.5.2025 kantakaupungin vaiheyleiskaava valtuustokaudelle 2021–2025. Kaavaan kuuluu viisi karttaa Yhdyskuntarakenne, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut, Kulttuuriperintö, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto sekä Osa-alueiden kehittämisperiaatteet (Keskusta).

Yleiskaavayhdistelmä:

www.tampere.fi/kantakaupunginyleiskaavayhdistelma

Yleiskaavoissa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi osaksi kaupunkiympäristön ja kaupunkivihreän kehittämisalueita, kävelykeskustana kehitettävää hitaan liikkumisen aluetta ja kasvun ja elinvoiman vyöhykettä. Alue kuuluu korkeaan rakentamiseen soveltuvalla vyöhykkeelle. Yleismääräyksissä määrätään mm. viherympäristön ja

jalankulkuympäristöjen kehittämistä, täydennysrakentamisen lähtökohtia, liikenneturvallisuutta ja kulttuuriympäristöjen huomioimista.

Keskustatoimintojen alueeksi on osoitettu keskustan aktiivisin elinkeinotoimintojen alue pääasiassa keskustan kehän sisäpuolella ja ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeellä rautatieaseman itäpuolella. Merkintä mahdollistaa monipuolisesti kauppaan, muihin palveluihin, työpaikkoihin ja keskustamaiseen asumiseen liittyvät toiminnot.

Suunnittelualue sijoittuu korkean rakentamiseen soveltuvalle vyöhykkeelle. Korkealla rakentamisella tarkoitetaan yli 12 kerroksista rakentamista. Korkean rakentamisen tulee parantaa lähiympäristön laatua. Korkeaan rakentamiseen liittyen on osayleiskaavan yhteydessä laadittu teemaa käsittelevä selvitys. Maisemaan kohdistuvien muutosten vuoksi korkea rakentaminen edellyttää aina hyvää suunnittelua. Lähiympäristön laadun parantamista on korostettu kompensoimaan mm. korkean rakentamisen varjostavaa vaikutusta.

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan laajenemisvyöhykkeelle. Merkinnällä kuvataan kansainvälistä, valtakunnallista ja alueellista saavutettavuutta hyödyntävää voimakkaan uudistumisen aluetta. Alueella sallitaan monipuolisen työn, kaupan, palveluiden, vapaa-ajan ja asumisen toiminnot. Merkintä ohjaa muun muassa vahvistamaan alueen elävyyttä varaamalla maantasossa katutilaan ja/tai julkiseen alueeseen liittyvät tilat aktiiviseen käyttöön kuten liike- ja palvelutiloiksi. Keskeisen sijainnin sekä rakennuskannan ja julkisten tilojen muutospotentiaalin vuoksi Rautatieaseman lähiympäristöä ja Tullin aluetta voidaan kehittää voimakkaasti. Vaikka alueella tavoitellaankin toimitilarakentamisen lisäämistä, olennaisempaan tavoitteena on, että alueesta muodostuu monipuolinen ja aktiivinen ydinkeskustan osa, jossa myös ympäristö on ydinkeskustamaista. Kaavamääräyksessä mainittuja toreja ja aukioita ovat Asema-aukio, Pakkahuoneenaukio ja Tullikamarin aukio. Alueen osien soveltuvuus asumiseen tulee varmistaa asemakaavoitusvaiheessa erillisin liikenteen meluun, tärinään ja ilmanlaatuun liittyvin selvityksin. Ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeellä on valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä, jotka liittyvät rautatie- ja elinkeinohistoriaan.

Suunnittelualue on myös osa kaupunkiympäristön kehittämisvyöhykettä, jolla alueen maankäytön ja toimintojen kehittämisen sekä asemakaavoituksen tulee perustua yleispiirteiseen kokonaistarkasteluun. Kytkeytyminen muihin keskustan alueisiin on varmistettava. Suunnittelualue sisältyy eteläosastaan opetuksen, tutkimuksen ja kulttuurin sekä niitä hyödyntävän liiketoiminnan kampusalueeseen.

Lisäksi on annettu yleismääräyksiä liittyen liikkumiseen, kulttuuriympäristöön, infrastruktuuriin ja ympäristönsuojeluun sekä asumiseen. Yleismääräyksissä ohjataan muun muassa huomioimaan oleva kulttuuriympäristö ja kulttuuriarvojen vahvistaminen, maantasokerrosten kaupunkikuva ja elävyys sekä asuntokannan monipuolisuus. Järjestelyratapihasta aiheutuvat rajoitteet maankäytön kehittämiseksi on otettava huomioon lähialueiden suunnittelussa. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida keskusta-alueen maanalainen rakentaminen. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Tampereen hulevesiohjelman tavoitteita.

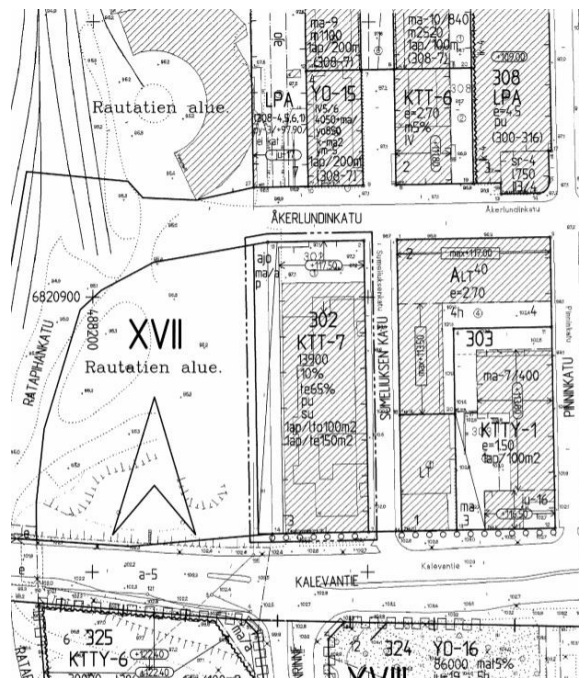
Strategisen osayleiskaavan liikennekartalla suunnittelualue sisältyy kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen. Liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Alueella on parannettava jalankulkijoiden olosuhteita viihtyisien, monipuolisten, laadukkaiden ja esteettömien kävelyalueiden, kävelypainotteisten katujen, kävelykatujen ja –reittien avulla. Aluetta on kehitettävä keskustan liikenneverkkosuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Maanalaisen pysäköintiverkoston toteuttamisen myötä alueen kadunvarsien pysäköintipaikkoja vähennetään. Alueen kaupunkivihreää on vahvistettava.

Suunnittelualueen länsireunalle on osoitettu yhteystarve maanalaiseen pysäköintiin. Merkinnällä on osoitettu useita maanalaiseen pysäköintiin johtavia yhteystarpeita. Suuaukkojen paikat ratkaistaan ja vaikutusarviointi tehdään tarkemmassa suunnittelussa.

Liikennekartan yleismääräyksessä todetaan, että suunnittelussa ja rakentamisessa tulee parantaa kävely-yhteyksien jatkuvuutta, sujuvuutta, esteettömyyttä ja viihtyisyyttä. Suunnittelussa on edistettävä kävelyn ja pyöräilyn liikenneturvallisuutta.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Kalevantiehen, joka on keskustan strategisessa osayleiskaavassa osoitettu keskustan pääkatuna, joukkoliikenteen laatuikäytävänä, tärkeänä jalankulun reittinä sekä keskustan pyöräilyn pääreitteinä.

6.3 Asemakaava



Kuva 9 Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu merkinällä KTT-7.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2002 hyväksytty asemakaavan muutos. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueena (KTT-7). Korttelialueen kokonaiskerrosalasta liiketiloiksi saa käyttää enintään 10 % kerrosalasta ja teollisuustiloiksi enintään 65 % kerrosalasta. Tontille saa rakentaa elintarvikepohjaista myymälätilaa enintään 200 m². Tontin rakennusoikeus on 13 900 k-m².

Tonttia varten on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä. Autopaikkoja tulee varata liike- ja toimistotilojen osalta 1ap/100m² ja teollisuustilojen osalta 1ap/150m². Osa autopaikoista saadaan osoittaa enintään 300 m päässä olevaan pysäköintialueeseen. Yleismääräyksessä todetaan, että ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että saastunut maaperä on poistettu ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti.

Suunnittelualueen alapuolella on voimassa vuonna hyväksytty maanalainen asemakaava nro 8670. Asemakaava muodostaa edellytykset Hämpin kalliopysäköintilaitoksen laajennukselle ja tehostamiselle sekä Asemakeskukseen liittyvien toimintoja palvelevien maanalaisen huoltojärjestelyjen toteuttamiselle. Kaavalla myös mahdollistetaan nykyisen P-Aseman autopaikkojen korvaaminen P-Hämpin laajennuksella. Tampereen Asemakeskuksen kaavoitus aiheuttaa pysäköinnin lisätarvetta, joka vaatii tiiviissä keskustaympäristössä maanalaisia järjestelyjä. Hanke

pyrkii parantamaan Asemakeskuksen ja siihen liittyvien liike- ja toimistotilojen saavutettavuutta sekä edistämään keskusta-asumista huoltoajomahdollisuuksineen. Pysäköinnin ja huollon sisäänajojen tulee liittyä luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

6.4 Tullin yleissuunnitelma

Tullin alueelle on laadittu maankäytön ja liikenteen yleissuunnitelma. Kaupunginhallitus hyväksyi yleissuunnitelman alueen kehittämisen ja jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2016. Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen suunnitelma. Yleissuunnitelmassa on tutkittu muun muassa alueelle sopivaa täydennysrakentamisen määrää ja sijoittamista sekä liikenneverkko- ja pysäköintiratkaisuja. Yleissuunnitelmaan sisältyy lisäksi valo-, taide- ja tapahtuma- sekä hulevesisuunnittelun erillisraportit.

Yleissuunnitelma koskee Tullin kaupunginosaa ja yliopiston kampusaluetta. Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyy Tampere-talon ympäristö sekä yliopiston kampusalue etelässä (kaupunginosa XVIII). Tullin yleissuunnitelma kytkeytyy lännessä Kannen alueen suunnitteluun.

Yleissuunnitelmassa on tutkittu Tullin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia lisäämällä erityisesti asuinrakentamista. Ruutukaavaan toteutuneen korttelirakenteen täydennyskeinoja ovat tyhjen tonttien rakentaminen, rakennusten korvaaminen uusilla tai olevien rakennusten korottaminen. Kaupunkitilan viihtyisyyttä lisää toiminnoiltaan monipuolisiksi suunniteltavat hybridirakennukset, joissa alin kerros on liiketilaa, seuraavat kerrokset toimisto- ja liiketilakäytössä ja ylimmät asuntoja. Piha-alueiden ratkaisuissa korostuvat kattopihat ja -puutarhat sekä taskupuistot. Läpiajoliikenteen poistuminen tukee viihtyisempien kaupunkitilojen kehittämistä. Pysäköinnin osalta ratkaisuna ovat yhteiset keskitetyt laitokset.



Kuva 10 Tullin yleissuunnitelmassa suunnittelualueelle esitetään uudisrakennusta, joka koostuu kalemsta torniosasta. Pohjoisin osa on esitetty 20 kerrosta korkeana ja eteläisemmät osat seitsemän kerrosta korkeina.

6.5 Kaupungin strategiat

Tampereen strategia on perusta kaupungin johtamiselle. Se perustuu tunnistettuihin tulevaisuuden muutostekijöihin ja sisältää näkemykset kaupungin kehittämisestä vuoteen 2035 mennessä. Strategia on tehty yhdessä kaupungin henkilöstön, asukkaiden ja sidosryhmien kanssa. Strategia hyväksyttiin valtuustossa 10.11.2025.

Tampereen strategian mukaan kaupunki suuntaa kasvuun ensisijaisesti joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin. Kaupungin kasvu ja luontoa kunnioittavat tavoitteet sovitetaan yhteen. Olemassa oleviin kaupunginosaan panostetaan uusien rinnalla. Palveluita, viihtyisyyttä ja arjen sujuvuutta kehitetään. Asumismuotoja ja asutokannan monipuolisuutta lisätään. Tampereen keskustan kehittämistä elävänä, viihtyisänä ja saavutettavana kohtaamis- ja asuinpaikkana jatketaan. Lisäksi kaupunki kantaa vastuunsa ilmastomuutoksen hillitsemisestä ja siihen sopeutumisesta sekä varmistaa hiilineutraalisuuden toteutumisen 2030 mennessä.

Tekemisen kaupunki -strategiaan voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.tampere.fi/tampereen-strategia>

Kehitysohjelmat ovat yksi keinoista saattaa kaupungin strategia sanoista tekoihin. Ne ovat keskeisiä välineitä merkittävien strategisten muutosten toteuttamiseen. Kehitysohjelmat ovat laajoja, useita toimijoita yhdistäviä kokonaisuuksia ja niitä toteutetaan kaupunginhallituksen ohjauksessa.

Kehitysohjelmiin voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.tampere.fi/kehitysohjelmat>

6.6 Tonttijako

Suunnittelualueella on voimassa oleva tonttijako. Asemakaavassa on laadittu sitova tonttijako 9678 ja se sisältyy asemakaavaan.

6.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2026.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaan liittyvässä viitesuunnitelmassa on esitetty kaavan laatimisen aikaan mahdollisena pidetty toteutustapa. Yksityiskohtaisesti kaavan toteuttamista ohjataan rakentamislupavaiheessa.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.12.2020, tark. 20.4.2026
- Asemakaavakartta 20.4.2026
- Asemakaavan seurantalomake
- Aloitusvaiheen palauteraportti
- Selvitykset ja suunnitelmat (lueteltu luvussa 5)

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tampereen ilmanlaatumallinnus. Ilmatieteen laitos. 2025.
- Tampereen kaupungin meluselvitys. Sitowise. 2022.
- Tampereen kehitysohjelmat ja niihin liittyvät selvitykset ja laskennat. Esimerkiksi:
 - Tampereen keskusta 2040. (29.5.2023)
 - Tampereen keskustan kaupallinen elinvoimaluku 2024. (29.4.2024)
- Valtuustokauden 2021–2025 vaiheyleiskaavan selvitykset ja valmisteluaineistot.