XVII (Tulli), Tullikamarin aukio

Asemakaavan selostus

30.4.2018, tark. 3.12.2018 ja 3.5.2021, tark. 8.11.2021 ja 19.10.2026



Kaavan viitesuunnitelman näkymä Tullikamarin aukiolta, Schauman Nordgren Architects

Asemakaava nro **8662** **TRE:6153/10.02.01/2025**

XVII (TULLI), TULLIKAMARIN AUKIO

ASEMAKAAVA NRO 8662

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 30.4.2018 päivättyä sekä 3.12.2018, 3.5.2021, 8.11.2021 ja 19.10.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8662. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan (Tulli) korttelin nro 299 tonttia nro 2, korttelin nro 310 tonttia nro 2 Tullikamarinaukiota sekä virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan (Tulli) korttelit nro 299, 310 ja 657 sekä katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Iina Joukainen (aiemmassa vaiheessa Anna Hyyppä).

Diaarinumero:

TRE:6153/10.02.01/2025, 27.11.2025 (ent. TRE:5680/10.02.01/2017, 7.8.2017)

Vireille tulo:

23.11.2017

Kaavan nimi ja tarkoitus

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

TIIVISTELMÄ

Tullikamarin aukion ympäristö uudistuu

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Tullikamarin aukion kehittäminen, aukion pohjoislaidan täydennysrakentaminen ja kaava-alueeseen liittyvien katualueiden kehittäminen viihtyisiksi keskustan jalankulkuympäristöiksi sekä maanalaisen sähkönsyöttöaseman laajentaminen.

Tullikamarin aukion kaava oli asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2018 ja asemakaavan taustalla on kaupungin järjestämä suunnittelu- ja toteutuskilpailu vuonna 2018, jonka voittajaksi valittiin ehdotus nimimerkiltä ”Tullin hallit”. Voittaneen ehdotuksen on tehnyt YH Kodit Oy. Kilpailutyön suunnittelijoina oli Schauman & Nordgren Architects Oy Ab, Schauman Arkkitehdit Oy, MASU Planning Oy ja Grönlund & Nisunen.

Tullikamarin aukion pohjoislaitaan muodostetaan tontti uudelle asuin- ja liikerakennukselle. Uudisrakennus liittyy osittain Tullin pysäköintilaitokseen. Tullikamarin ja TOAS:n tonttien asemakaavat päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Kaavassa tutkittiin uusia ajoyhteyksiä alueen pysäköintilaitoksiin, mutta niiden toteuttaminen osoittautui liian kalliiksi ja siten mahdottomiksi. Tullintorin ja Attilan pysäköintilaitosten ajoyhteydet säilyvät nykyisellään ja Tullikamarin ja kiinteistöjen huolto sovitetaan aukion toimintoihin ja Pinninkadun jalankulkuun ja pyöräilyyn. Raitiotien liikennöinti on alkanut Itsenäisyydenkadulla v. 2021. Kaavaan on lisätty raitiotien maanalainen sähkönsyöttöasema ja kaavalla mahdollistetaan sen laajennus, joka liittyy aukion pohjoislaidan uudisrakennukseen. Senaatin Attila-kiinteistö sekä osa katualueista ovat jääneet pois kaavasta.

Uutta rakennusoikeutta 5922kerrosalaneliömetriä

Suunnittelualueen kerrosala on yhteensä 12 520 k-m² ja maanalainen kerrosala 8750 k-m². Mercurius uudisrakennukselle osoitetaan 6020 k-m² rakennusoikeutta, josta 365 m² liiketilaa. Rakennusoikeutta osoitetaan toteutuneen mukaisesti Toasin kiinteistölle 3800 k-m², Tullikamarille 2700 k-m² ja maanalaista kerrosalaa 1000 k-m² ja P-Tullintori pysäköintilaitokselle maanalaista pysäköintilaitoksen kerrosalaa 7750 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa yht. 5922 k-m².

Suunnittelualue Tullin kaupunginosassa

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa (XVII) kaupungin ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella. Asemakaavan muutos koskee Tullikamarin aukiota, tontteja nro 299–2 (Tullikamari ja Pakkahuone) ja 310-2 (Toas) sekä Tullikadun ja Itsenäisyydenkatujen osia. Kaavan edellisen

nähtävillä olon jälkeen Senaatin Attilan tontti sekä katualueita jäi pois kaavasta ja kaava-alue pienentyi.

Tullikamarin aukion ympärillä sijaitsevat kulttuuriravintolat Tullikamari ja Telakka, TOAS:n opiskelija-asuntola sekä Tullintorin kauppakeskus. Itsenäisyydenkadun ja Yliopistonkadun kulmassa on Attilan toimistorakennus. Tullikamarin aukiolla on ajoittaisia tapahtumia, ravintoloiden terasseja ja huoltoliikennettä. Aukion alla sijaitsee pysäköintilaitos. Itsenäisyydenkadulla on raitiotie, siihen liittyvä sähkönsyöttöasema ja suunnittelualueen tuntumaan Pinninkadun itäpuolelle sijoittuu raitiotiepysäkki. Tullin alue on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tavoitteet

Tavoitteena on uudistaa Tullikamarin aukio viihtyisäksi kaupunkitilaksi ja monikäyttöiseksi tapahtumapaikaksi, mahdollistaa aukion pohjoislaidan täydennysrakentaminen, raitiotien maanalaisen sähkönsyöttöaseman laajentaminen sekä uudistaa alue viihtyisäksi keskustan jalankulkuympäristöksi. Suunnittelussa huomioidaan huoltoliikenne, pyöräpysäköinnin ratkaisut, urbaanit hulevesiratkaisut sekä täydennysrakentamisen sovittautuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Asemakaavatyön aikana hankkeiden ja kaupungin tavoitteet ovat tarkentuneet ja katualueiden ja pysäköinnin ja huollon ratkaisuja on tutkittu laajasti. Kaavahankkeen aikana on myös alkanut raitiotien liikennöinti elokuussa 2021 ja sen myötä tavoitteet ovat tarkentuneet liikennesuunnittelussa. Laajoihin pysäköintilaitosten ajoyhteyksien muutoksiin tai infran siirtoihin ei löytynyt kannattavia tai edes mahdollisia ratkaisuja. Senaatti-kiinteistöjen tavoitteet ovat myös täsmentyneet ja Attilan kiinteistö jäi pois kaavasta.

Tontilla 299–2 sijaitsevalla Tullikamarilla on valmistunut laaja perusparannus- ja laajennushanke, jossa kehitettiin kiinteistön toiminnallisuutta, esteettömyyttä ja poistumisteitä. Pakkahuoneen kellariin rakennettiin 450 k-m^2 laajennus ja Tullikamarin aukion puolelle uusi 88 k-m^2 sisäänkäyntilaajennus. Rakennuksen talotekniikka, vesikatto ja kattorakenteet uusittiin. Julkisivut on korjattu vuosisadan patina säilyttäen. Perusparannus valmistui syksyllä 2026 ja tilat otetaan käyttöön vuoden 2026 aikana.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.11.–14.12.2017 ja yleisötilaisuus järjestettiin 11.12.2017. Aineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että suunnittelukilpailun lisäksi kaavassa tulee riittävässä määrin arvioida myös muita vaihtoehtoja. Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi paikan arvojen säilyttämistä ja rakentamisen sovittamista niihin. Ympäristönsuojelun mukaan suunnittelussa on huomioitava melu, ilmanlaatu ja hulevesien hallinta. Mielipiteissä kommentoitiin mm. aukion järjestelyjä, uudisrakennuksen kerroslukua, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä sekä suunnittelusta käytävää keskustelua.

Asemakaavaa varten laadittiin rakennetun ympäristön selvitys, meluselvitys ja ilmanlaatuselvitys. Tullikamarin aukion kilpailuasiakirjat julkaistiin 23.11.2017 ja kilpailuaika oli 19.1.–19.4.2018. Kilpailuun saatiin viisi ehdotusta, jotka liitettiin asemakaavan valmisteluaineistoon.

Valmisteluvaihe 1.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.–24.5.2018 ja yleisötilaisuus järjestettiin 15.5.2018. Kilpailuehdotukset olivat esillä myös Galleria Nottbeckissä 14.–18.5.2018. Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja 8 mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus otti kantaa vaikutusten arviointiin, vaihtoehtotarkasteluun ja ulko-oleskelualueisiin. Pirkanmaan maakuntamuseo piti kriittisenä Attilan viereistä rakennusmassaa ja aukion kaupunkikuvallisen roolin muutosta. Tampereen Sähköverkko Oy kommentoi alueen kaapeleita, hulevesisuunnittelu hulevesiselvityksen tarvetta ja ympäristönsuojelu melumääräystä sekä pysäköintihallin poistoilmaa. Mielipiteissä arvioitiin kilpailuehdotuksia ja esitettiin toiveita jatkosuunnitteluun. Eniten kannatusta sai kilpailuehdotus Tullin Hallit ja toiseksi eniten Tulli Open Air. Kahdessa mielipiteessä ehdotuksia pidettiin huonoina ja edellytettiin kaupunkikuvan säilyttämistä. Lisäksi toivottiin moottoriliikenteen poistamista Varastokadulta.

Suunnittelu- ja toteutuskilpailun tulos julkistettiin 7.6.2018. Kilpailun tuomaristo totesi yksimielisesti ehdotuksen ”Tullin hallit” toteuttavan parhaiten kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet. Ehdotuksen olivat laatineet YH Kodit Oy, Schauman & Nordgren Architects Oy Ab, Schauman Arkkitehdit Oy, MASU Planning Oy sekä Grönlund & Nisunen. Tuomaristo suositteli, että suunnittelua jatketaan voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Asemakaavatyötä jatkettiin voittaneen työryhmän kanssa tuomariston ohjeiden ja saadun palautteen pohjalta. Aukiosuunnitelmassa tarkennettiin mm. polkupyöräpysäköintiä, kiinteitä rakenteita ja huoltoajoyhteyksiä. Uudisrakennuksesta laadittiin lisää havainneaineistoa. Samalla tutkittiin myös Attilan toimistorakentamisen laajentamista. Meluselvitys päivitettiin ja alueelta laadittiin hulevesiselvitys.

Asemakaavaa tarkistettiin saadun palautteen ja selvitysten perusteella. Uudisrakennuksen rakennusalat, rakennusoikeus ja kerrosluvut osoitettiin viitesuunnitelman mukaisesti. Attilan tontilla mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen ja suojelumerkinnät ajantasaistettiin. Maanalaisten pysäköintilaitosten ja ajoyhteyksien tilavarauksia laajennettiin Pinninkadulla, Hammareninkadulla ja aukiolla. Melu- ja hulevesimääräyksiä täsmennettiin.

Ehdotusvaihe 1. 2019

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen nähtäville 13.12.2018–28.1.2019. Siitä saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja yksi muistutus.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan kaupunkikuvallisia vaikutuksia ei ole selvitetty riittävästi. Ulko-oleskelutilat ovat alimitoitetut, riittävä melusuojaus tulee varmistaa ja rakentaminen tulee sopeuttaa arvoympäristöön. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaupunkikuvallisia vaikutuksia ei ole riittävästi selvitetty ja rakentaminen vähentää Attilan kaupunkikuvallista merkitystä. Muistuttajan mukaan Varastokatu on ruuhkainen, joten aukion liikenne tulee suunnata toisin.

Uusi valmisteluvaihe 2. 2021

Ehdotusvaiheen jälkeen suunnittelualueeseen liitettiin Tullikamarin tontti ja kaava mahdollistaa uuden sisäänkäynnin rakentaminen. Asemakaavaa varten laadittiin katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja aukion suunnitelma päivitettiin. Havainneaineistoa ja vaikutusten arviointia täydennettiin. Asemakaavan pysäköintinormit ja melusuojausta koskevat kaavamääräykset päivitettiin. Tonttinumerointiin tehtiin tekninen tarkistus kiinteistönmuodostuksen helpottamiseksi.

Koska asemakaava-alue laajeni koskemaan myös Tullikamarin tonttia, kaavan valmisteluaineisto asetettiin uudelleen nähtäville 14.5.–4.6.2021. Aineistosta saatiin 8 viranomaiskommenttia ja kolme mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan täydennysrakentaminen ei sopeudu arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön erityisesti mittakaavan suhteen. ELY-keskus kommentoi myös kattopihoja ja liikenteen meluhaittoja. Pirkanmaan liitto toteaa, että suunnittelussa on huomioitava maakunnallinen arvoalue sekä esittää täydennyksiä OAS:aan ja selostukseen. Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan suunnitelma heikentää Attilan kaupunkikuvallista merkitystä, joten uudisrakentamisen määrää ja massoittelua tulisi tarkistaa. Terveydensuojelun mukaan meluselvitys on huomioitu. Ympäristönsuojelu kommentoi hulevesirakenteita sekä ilmanvaihtojärjestelyjä. Elisa Oyj:llä, hulevesisuunnittelulla ja Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa. Koy Pysäköintiveturi ja Tullin Parkki Oy sekä

Senaatti-kiinteistöt tuovat esiin asemakaavaratkaisun edellyttämiä sopimustarpeita. Tampereen polkupyöräilijät esittää, että Pinninkadun pyöräkatu on otettava käyttöön muista hankkeista riippumatta. Kaupunkikuvatoimikunta totesi 1.6.2021, että aukion laidalle syntyy näyttävä rakennusten sarja, Attilan massoitteluratkaisu on perusteltu ja Tullikamarin aktivointi aukion suuntaan on positiivista. Toimikunta antoi ohjeita jatkosuunnitteluun.

Palautteen perusteella asemakaavaselostukseen täydennettiin kaavatilanteen kuvausta sekä maininnat maanvuokratilanteesta ja asemakaavan edellyttämistä sopimuksista. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin Museoviraston lausunto. Suunnitelmia ei tarkistettu. Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen ja selostuksessa kuvattiin suunnitelman vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön. Tullin alueen korttelirakenne ja mittakaava kestävät muutoksia ja asemakaava edellyttää, että alueen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.

Uusi ehdotusvaihe 2. 2021

Asiakirjat täydennettiin asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen nähtäville 2.12.2021–14.1.2022. kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan korkeassa rakentamisessa ei ole huomioitu riittävästi lähiympäristön laatua ja kulttuuriympäristön arvoja. Korkealle rakentamiselle ja Attilan massoittelulle tulee etsiä vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja. Meluntorjuntaa on tarpeen kehittää ja ulko-oleskelualueiden tulee olla riittävät. ELY-keskus esittää täydennyksiä selostukseen ja vaikutusten arviointiin. Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan täydennysrakentaminen on lähtökohtaisesti mahdollista ja alueella on muutoskestävyyttä, kunhan uudisrakentaminen sovitetaan maakunnalliseen arvoympäristöön. Erityisen ongelmallisia ovat vaikutukset Attilan ja piipun kaupunkikuvalliseen asemaan. Vaikutusten arviointia tulee täydentää ja Attilan massoitteluvaihtoehtoja tulee tutkia. Museovirasto on siirtänyt asian Pirkanmaan maakuntamuseon käsiteltäväksi ja viittaa maakuntamuseon lausuntoon. Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa. Muistutuksessaan Senaatti-kiinteistöt toistaa aiemmin esittämänsä huomiot mm. pysäköintijärjestelyistä ja sopimustarpeista.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 18.2.2022.

Uusi ehdotusvaihe 3. 2026

Asemakaavakarttaan on tehty muutoksia vuoden 2021 nähtävillä olon jälkeen ja suunnitelmia on muokattu ja selvityksiä päivitetty. Merkittävin

muutos on, että Tullikamarin aukion Mercurius uudisrakennuksen rakennusmassaa kavennettiin Itsenäisyydenkadun puolella Tullikamarin linjaan.

Senaatin Attila-kiinteistö sekä osa katualueista ovat jääneet pois kaavasta. Pinninkadun ajoyhteys Attilan p-laitokseen säilyy nykyisellään. Alueen liikenneratkaisuja ja pysäköintihallien ajoyhteyksiä yksinkertaistettiin ja luovuttiin isoista ajoramppimuutoksista. Jalankulun ja pyöräilyn pääreitti on toteutettu Pinninkadun sijaan Yliopistokadulle. Raitiotien sähkönsyöttöaseman laajennus otettiin mukaan kaavaan. Yleisten alueiden katujen ja aukion yleissuunnitelmaa ja selvityksiä on tarkennettu ja suunnittelu laajennettiin Itsenäisyydenkadun jalankulkualueisiin. Vaikutustenarviointia täydennettiin kaavaselostukseen. Kaavan selvitykset päivitettiin tarvittavilta osin ja kaavan viitesuunnitelmien havainnekuvat ja selostus päivitettiin muutosten pohjalta.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Suunnittelu- ja toteutuskilpailun tuloksena oli aukion uudistamisen ja täydennysrakentamisen suunnitelma, jonka kilpailun voittanut YH Kodit Oy sitoutuu toteuttamaan. Uudisrakennuksen tontin varaamisesta ja kaupasta tehdään erilliset päätökset.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää erilaisia sopimuksia kaupungin ja alueen muiden osapuolten välillä mm. vuokra-alueisiin ja pysäköintijärjestelyihin liittyen.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus 1
Tiivistelmä 3
Tullikamarin aukion ympäristö uudistuu 3
Uutta rakennusoikeutta 5922kerrosalaneliömetriä 3
Suunnittelualue Tullin kaupunginosassa 3
Tavoitteet 4
Asemakaavaprosessin vaiheet 4
Asemakaavan toteuttaminen 8
Sisällys 9
1 LÄHTÖKOHDAT 11
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 11
1.1.1 Alueen yleiskuvaus 11
1.1.2 Luonnonympäristö 11
1.1.3 Rakennettu ympäristö 12
1.1.4 Väestö ja palvelut 18
1.1.5 Maanomistus 18
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS 18
2.1 Kaavan rakenne 18
2.1.1 Mitoitus 19
2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset 19
2.2.1 Korttelialueet 20
2.2.2 Muut alueet 25
3 KAAVAN VAIKUTUKSET 25
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 26
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon 28
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin 28
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 28
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 30
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) 38
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 39

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen 39
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet 39
4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana 39
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 40
4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus 42
4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana 43
4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen 43
4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen 45
4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen 46
4.5.4 Uudesta valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen 47
4.5.5 Uudesta ehdotusaineistosta 2. saatu palaute ja huomioon ottaminen 50
5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET 51
6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET 52
6.1 Maakuntakaava 52
6.2 Yleiskaava 53
6.3 Asemakaava 54
6.4 Tullin alueen yleissuunnitelma 55
6.5 Kaupungin strategiat ja keskustan kehittämisohjelma 56
6.6 Tonttijako 57
6.7 Pohjakartta 57
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 57
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 57
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus 57
7.3 Toteutuksen seuranta 57
8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA 57

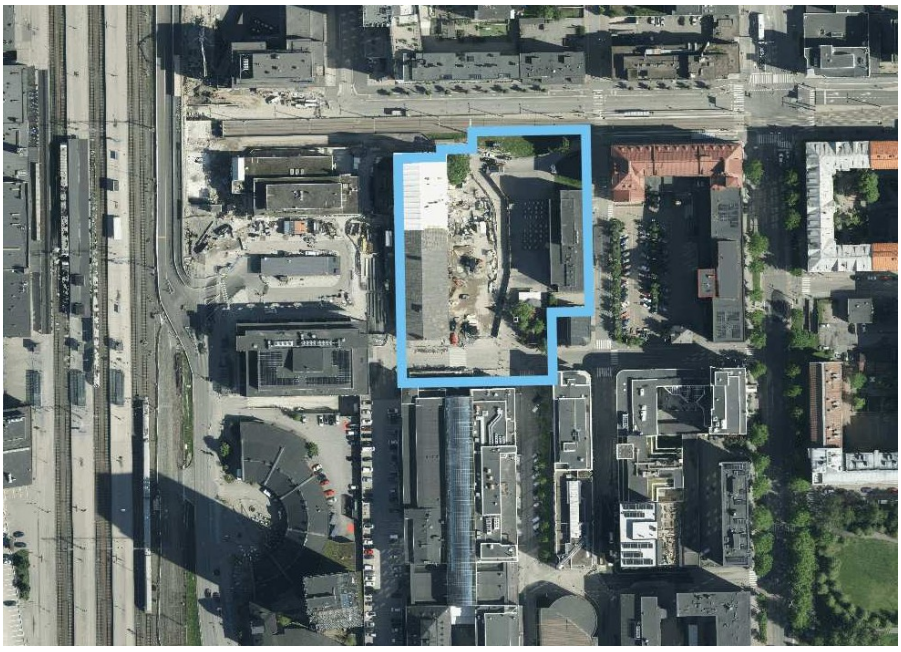
1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa (XVII) kaupungin ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella. Asemakaavan muutos koskee Tullikamarin aukiota, tontteja nro 299-2, 310-2 sekä osia Tullikadusta ja Itsenäisyydenkadusta.

Tulli on vanhaa varasto- ja teollisuusaluetta, joka on muuttunut monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Tullikamarin aukion ympärillä sijaitsevat kulttuuriravintolat Tullikamari ja Telakka, TOAS:n opiskelija-asuntola sekä Tullintorin kauppakeskus. Itsenäisyydenkadun ja Yliopistonkadun kulmassa on Attilan toimistorakennus. Tullikamarin aukiolla on tapahtumia, ravintoloiden terasseja ja huoltoliikennettä. Aukion alla sijaitsee pysäköintilaitos. Itsenäisyydenkadulla on raitiotie, jonka pysäkki sijoittuu suunnittelualueen kohdalle.



Suunnittelualueen sijainti ortokuvassa, Tampereen kaupunki 2026.

1.1.2 Luonnonympäristö

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

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

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Tullin alue sijaitsee radan varressa kaupungin ydinkeskustan itäisenä jatkeena. Kaupunginosan länsipuolella sijaitsevat ydinkeskustan korttelit palveluineen, pohjois- ja itäpuolella Tammelan ja Kalevan asuinalueet. Alue on rautatieaseman ja paikallisten joukkoliikennekäytävien risteyskohdassa erinomaisesti saavutettavissa.

Tullin alue alkoi muodostua 1800-luvun lopulla, kun ratapihan itäpuolelle rakennettiin varasto-, konttori- ja tuotantotiloja liike-elämän tarpeisiin. Vähitellen Tulli on muuttunut monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa sijaitsee mm. teknologiayritysten toimistoja, palveluyrityksiä, pienteollisuutta ja kulttuurituotantoa.

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Tullin alue ja Tullikamarin aukio

Tehdas- ja varastoalueeksi rakennetun Tullin korttelit ovat kapeita ja katujen reunustamia, ja kaupunkikuva koostuu eri-ikäisistä ja erityylisistä rakennuksista. Tullin ruutukaava-alueen julkisivu etelään ja itään on melko yhtenäinen, ratapihan suuntaan monimuotoisempi. Pohjoisreunassa Pakkahuoneenaukion, Tullikamarin aukion ja Attilan tontin avoimet kaupunkitilat poikkeavat muusta tiiviistä ruutukaava-alueesta.



Ilmakuva Tullikamarin aukion ympäristöstä. KUVA: © Suomenilmakuva 2023

Tullikamarin aukion ympäristö on Tullin ensimmäisinä valmistuneita alueita. Aukiolla oli nimensä mukaisesti alun perin tullikamarin sijaintipaikka.

Logistisesti vilkkaalla paikalla sijainneella aukiolla oli 1900-luvun alussa paikallista raideverkkoakin, mutta 1930–80-luvuilla pääosin kuorma-autoliikennettä. Aukion alle rakennettiin 1990-luvulla pysäköintilaitos ja liikennöinnin leimaama kaupunkitila muuttui torimaisemmaksi.

Eri aikoina rakennetuista ja eri kokoisista rakennuksista muodostuva aukion kaupunkikuva on hajanainen. Vanha varasto- ja teollisuusalueen identiteetti on kuitenkin vahvasti läsnä aukion vanhemmissa rakennuksissa ja yhdessä ne ovat aluetta kaupunkikuvallisesti yhdistävä tekijä.

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

Tontti nro 299-2

Tontilla sijaitsevat Tullin alueen vanhimmat rakennukset, Tullikamari ja Pakkahuone. Tullitoimintaa varten suunniteltu rakennuskokonaisuus rakennettiin 1897–1901 Georg Schreckin suunnitelmien mukaan. Kokonaisuuteen kuuluvat kaksikerroksinen entinen tulli ja yksikerroksinen Pakkahuone. Rakennus muutettiin kulttuurikeskukseksi vuonna 1988.

Punatiilinen rakennus edustaa tyylillisesti historismia. Rakennukseen on tehty julkisivukorjauksia sekä tila- ja sisäänkäyntimuutoksia, joita on tehty rakennuksen arvoja kunnioittaen.

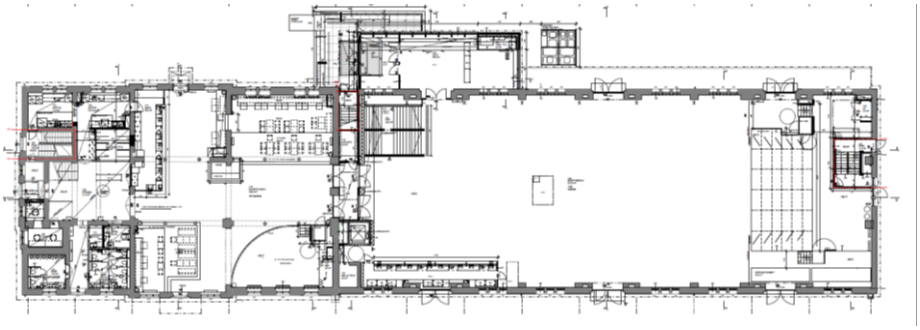



Tullikamari Itsenäisyydenkadulta ja Pakkahuone Tullikamarin aukion puolelta.
KUVAT: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Tullikamarilla on valmistunut laaja perusparannus- ja laajennushanke, jossa kehitettiin kiinteistön toiminnallisuutta, esteettömyyttä ja poistumisteitä. Pakkahuoneen kellariin rakennettiin 450 k-m^2 laajennus ja Tullikamarin aukion puolelle uusi 88 k-m^2 sisäänkäyntilaajennus. Rakennuksen talotekniikka, vesikatto ja kattorakenteet uusittiin. Julkisivuton korjattu

vuosisadan patinat säilyttäen. Perusparannus valmistui syksyllä 2026 ja tilat otetaan käyttöön vuoden 2026 aikana.

Tontin rajat noudattelevat rakennuksen seinälinjoja ja tontin eteläpäähän sisältyy Tullikadun katualuetta. Tontin pinta-ala on 1936 m².



Tullikamari ja uusi sisäänkäyntilaajennus 1. krs pohjapiirros. Arkkitehdit MY Oy 2025.

Tontti 310-1 (oli kaavan aiemmassa vaiheessa mukana kaavassa)

Tontilla sijaitsee Attilan kenkätehdas Oy:n entinen tehdasrakennus. Punatiiliseen rakennuskokonaisuuteen kuuluu 1915 valmistunut Heikki Tiitolan suunnittelema viisikerroksinen tehdasrakennus Itsenäisyydenkadun puolella sekä Jaakko Tähtisen suunnittelema 5–6-kerroksinen laajennusosa vuodelta 1954 Yliopistonkadun varrella. Tehdaskäyttö loppui 1970-luvulla, jolloin rakennus muutettiin liike- ja toimistotiloiksi sekä edelleen toimitiloiksi 2000-luvulla. Rakennus on nykyään valtion virastokäytössä.

Rakennuksen vanha osa on tyylillisesti klassinen. Laajennuksessa on lainauksia vanhan osan julkisivuista, mutta myös selkeitä rakennusaikansa modernistisia piirteitä. Rakennuskokonaisuuden julkisivut ovat säilyneet tunnistettavina lukuisista korjauksista huolimatta. Sisätilat on uusittu useaan otteeseen, perusteellisesti viimeksi 2000-luvulla.

Sisäpihalla on tehtaanpiippu ja entinen tallirakennus vuodelta 1914. Kivettyä sisäpihaa hallitsee pysäköintialue. Vuonna 2005 tontille rakennettiin maanalainen pysäköintihalli ja sen ajoramppi Pinninkadun päähän. Tallirakennus muutettiin pysäköintihallin porrashuoneeksi ja uudistettiin sisäosiltaan täysin. Asemakaavan mahdollistamaa sisäpihan kolmikerroksista laajennusta ei ole toteutettu. Tontin pinta-ala on 6189 m².




Attila Itsenäisyydenkadulta ja Yliopistonkadulta. KUVAT: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Tontti 310-2

Tontilla sijaitsee 2004 valmistunut KSOY:n suunnittelema TOAS Tullinaukion opiskelija-asuntola. Betonielementtirakenteisessa, punatiilipintaisessa rakennuksessa on katutason liiketilakerros, neljä asuinkerrosta ja kattokerroksen iv-konehuone. Ravintolatiloihin liittyy aukiolle sijoittuva kesäterassi. Pinninkadulta ja päädyistä rakennus on luonteeltaan suljettu. Tontin eteläpäädyssä on ajoyhteys P-Tullintorin pysäköintilaitokseen. Tontin pinta-ala on 1008 m². Tontille myönnettiin 2001 rakennuslupa hotellirakennukselle, mutta rakennus toteutettiin 2003 uuden rakennusluvan mukaisesti kesähotellina ja opiskelija-asuntolana.




TOAS Tullinaukio Tullikamarin aukiolta ja Pinninkadulta. KUVAT: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Tullikamarin aukion kilpailuohjelma

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tullikamarin aukio kuuluu Tullin alueen ja Sorsapuiston maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tullin alue ja Itsenäisyydenkadun varsi kuuluvat Tampereen keskustan arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Suunnittelualueen lähistöllä on rautatieaseman ja veturitallien valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Attilan kenkätehdas on suojeltu asemakaavalla ja kuuluu Tammelan teollisuuskohteiden maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Aukiota rajaavista rakennuksista asemakaavalla on suojeltu Tullikamari ja Pakkahuone, Telakka, Kauppakeskus Tullintori sekä SOK:n varastot.



Kartta rakennetun kulttuuriympäristön arvoista Tullin ruutukaava-alueella.
KARTTA: Tullin alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Arkkitehdit MY 2021

Asemakaavaa varten laaditun rakennetun ympäristön selvityksen (Arkkitehdit MY 2021) mukaan Tullikamarin aukiolla on historiallista arvoa tullitoiminnan, varastoinnin, tuotannon ja kuljetuksen näkökulmasta. Alkuperäiset toiminnot ovat poistuneet alueelta. Aukio on tärkeä avoin tila Tullin alueen tiiviissä ruutukaavassa ja sillä on kaupunkikuvallista arvoa. Aukion luonne on 1980-luvulta alkaen muuttunut vapaa-ajan paikaksi ja muutoksen myötä sillä on uusi sosiokulttuurinen arvo Tullin keskeisimpänä julkisena kaupunkitilana.

Tullin tiheä katuverkko ja siihen liittyvä pitkä ja kapea korttelirakenne ovat alueen erityinen ominaispiirre. Katuja on osin suljettu liittämällä katutilaa tontteihin. Katuverkko on alueen omalaatuisen karaktäärin ja historiallisen kertovuuden kannalta vaalittava ominaispiirre.

Tullikamarin aukion rakennuskokonaisuus on tärkeä osa ratapihan ympäristön rakennuskantaa ja kytköksissä ratapihan RKY-alueeseen. Tullin alueen toiminta on myös osa tamperelaisen teollisuuden historiaa. Historiallisen toiminnallisen kertovuuden lisäksi Tullikamarista on muodostunut symbolinen Tullin alueen merkkirakennus. Sillä on merkittävän porttirakennuksen rooli ja se näkyy alueelle saavuttaessa monesta suunnasta. Sisätiloissa on arvokkaita yksityiskohtia ja erityisesti pääsisäänkäynnin porrashuone on rakennustaiteellisesti arvokas. 1980-luvulla alkaneen kulttuuritoiminnan myötä rakennuksesta on muodostunut myös merkittävä tapahtumapaikka.

Attila on osa tamperelaisen kenkäteollisuuden historiaa ja sillä on kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvassa maamerkkiasema. Yhdessä

Pienteollisuustalon kanssa ne muodostavat Tullin alueen kulmapisteet Yliopistonkadun varrella ja muistuttavat Tullin itäreunan umpikortteleiden alkuperäisistä kaavallisista tavoitteista. Rakennuksena tehdas on jykevä ja melko pelkistetty punatiilirakennus. Kummatkin rakennuksen siivet ovat oman aikansa teollisuusrakentamisen tyypillisiä arkkitehtonisia ilmentymiä, vankkoja ja koreilemattomia. Sisätilassa ei ole erityisesti korostettavia rakennustaiteellisia yksityiskohtia.

TOAS:n opiskelija-asuntola ei ole rakennustaiteellisesti merkittävä, mutta täydennysrakennuksena suhteellisen onnistunut. Kaupunkirakenteeseen istuminen ja mittakaava ovat luontevia.

Virkistys

Tullin alueella on hyvin vähäisesti viher- ja virkistysalueita. TOAS:n tontin nro 310–2 pohjoispuolella sijaitsee Pikkupinnin viheralue, joka ei kuitenkaan ole virkistyskäytössä. Yliopistonkadun itäpuolella on Sorsapuiston monipuolinen kaupunginosapuisto.

Liikenne

Tullin alue on rautatieaseman ja paikallisten joukkoliikennekäytävien risteyskohdassa erinomaisesti saavutettavissa. Suunnittelualueen pohjoispuolella Itsenäisyydenkadulla kulkee raitiotie ja Tullin pysäkki. Itsenäisyydenkatu kuuluu kaupungin pääkatuihin. Yliopistonkatu on kokoojakatu ja Tullikatu, Pinninkatu ja Hammareninkatu ovat kaksisuuntaisia tonttikatuja. Itsenäisyydenkatu ja Yliopistonkatu kuuluvat pyöräilyn pääverkkoon.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi pysäköintilaitosta: P-Tullintori, jonne on sisäänajot Åkerlundinkadulta ja Pinninkadulta sekä Attilan pysäköintilaitos, jonne ajetaan Pinninkadulta ja Tullikadulta. P-Tullintorin ajoyhteys Itsenäisyydenkadulta poistettiin raitiotien rakentamisen yhteydessä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin ja alueen läpi kulkee paljon kunnallistekniikkaa. Aukion läpi kulkee jäteveden runkolinja. Vesihuollon verkostoa ja sähkökaapeleita on etenkin Hammareninkadulla ja pysäköintilaitoksen kohdalla. Suunnittelualueen pohjoispuolella Itsenäisyydenkadun jalkakäytävän alla on raitiotien sähkönsyöttöasema, jonka laajentaminen on tutkittu ja mahdollistettu tässä kaavalla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kantakaupungin meluselvityksen 2022 mukaan keskiäänitaso Tullikamarin aukiolla on nykytilanteessa noin 55–60 dB päivällä ja 50–55 dB yöllä. Vuoden 2040 ennustetilanteessa keskiäänitaso aukiolla on noin 55–60 dB päivällä ja noin 50-55 dB yöllä. Kaavan meluselvityksen mukaan uudisrakennuksen Itsenäisyydenkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuu

alimmissa kerroksissa enimmillään 64 dB päiväajan keskiäänitaso ja 59 dB yöajan keskiäänitaso v. 2040.

Tampereen kantakaupungin ilmanlaatuselvityksen (2025) mukaan typpidioksidin (NO2) ja hengitettävien hiukkasten (PM10) vuorokausipitoisuus suunnittelualueella on keskimäärin 8-10 µg/m³. Asemakaavan ilmanlaatuselvityksen (Enwin Oy, 2018) mukaan PM10- ja PM2.5-hiukkasten pitoisuudet sekä typpidioksidipitoisuudet alittavat ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot sekä nykytilanteessa ja että ennustevuonna 2040 Itsenäisyydenkadun varrella.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Tampere alueittain -julkaisun mukaan XVII, Tullin kaupunginosassa oli 1426 asukasta vuonna 2025. Tampereen asukkaiden keski-ikä on 41 vuotta, mutta Tullin alueen asukkaiden keski-ikä on huomattavasti koko kaupungin keski-ikää matalampi, sillä alueella asuu erittäin paljon opiskelijoita ja nuoria aikuisia. Tampereen yliopiston keskustakampuksen välitön läheisyys ja alueen pienet vuokra-asunnot vetävät puoleensa erityisesti nuoria opiskelijoita. Tullin ruutukaava-alue on leimallisesti työpaikka-aluetta ja asuminen painottuu Yliopistonkadun itäpuolelle. Kaupunginosan rakennuksista 26,4 % on asuinrakennuksia. Asunnot ovat pieniä: yksiöitä ja kaksioita on 82 % asuntokannasta. Asemakaava-alueella sijaitsee TOAS:n opiskelija-asuntola, jossa on 88 asuntoa.

Alueella on 5794 työpaikkaa. Kaupunginosassa on liike- ja toimistotiloja, majoitus-, ravintola- ja kulttuuritoimintaa, terveydenhuolto- ja koulutuspalveluita sekä varasto- ja pienteollisuustiloja. Asemakaava-alueella on liike- ja toimistotiloja sekä ravintolatoimintaa. Kaikki kaupungin keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Lähin koulu on Tammelan koulu 500 m päässä ja lähimmät päiväkodit sijaitsevat n. 200 m päässä.

1.1.5 Maanomistus

Aukio-, katu- ja puistoalueet sekä tontin nro 299-2 omistaa Tampereen kaupunki. Tontin nro 310-2 omistaa Kiinteistö Oy Tullinaukio. Tullin Parkki Oy omistaa Tullikamarin aukion alla sijaitsevan P-Tullintorin pysäköintilaitoksen ja yhtiöllä on alueesta maanvuokrasopimus.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Tullikamarin aukion uudistaminen, aukion pohjoislaidan täydennysrakentaminen sekä raitiotien maanalaisen sähkönsyöttöaseman laajentaminen Itsenäisyydenkadun katualueelle.

Tullikamarin aukion pohjoislaitaan muodostetaan 1056 m^2 tontti 310–5 uudelle asuin- ja liikerakennukselle.

Tullikamarin tontin 299–4 (ent. nro 299–2) rajoja tarkennetaan, laajennetaan aukion puolella uudelle sisäänkäynnille ja muutetaan rakentamaton osa katualueeksi tontin eteläpäässä, tontin koko kasvaa 108 m^2. Rakennuksen suojelua tarkennetaan ja kaavan merkinnät tarkennetaan toteutuneen mukaisiksi

TOAS:n tontin nro 310–6 (ent. nro 310–2) asemakaava päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja tontin pohjoispäästä liitetään 19m^2 osa uudisrakennuksen tonttiin 310–5.

Tullikamarinaukio säilyy muilta osin ennallaan ja sen alle on osoitettu pysäköintilaitos. Itsenäisyydenkadun katualueelle on osoitettu alueen osa, jolle saadaan rakentaa maanalaisia tiloja.

2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 9245 m², kaavan kerrosala on yhteensä 12 520 k-m² ja rakennusoikeus kasvaa 5922 k-m². Lisäksi maanalaisten tilojen rakennusoikeutta on yhteensä 8750 k-m², maanalainen kerrosala pienentyy 1200 m^2. Maanalaisen kerrosalan muutos liittyy kaavan olemassa olevien rakennusten merkintöjen muutokseen.

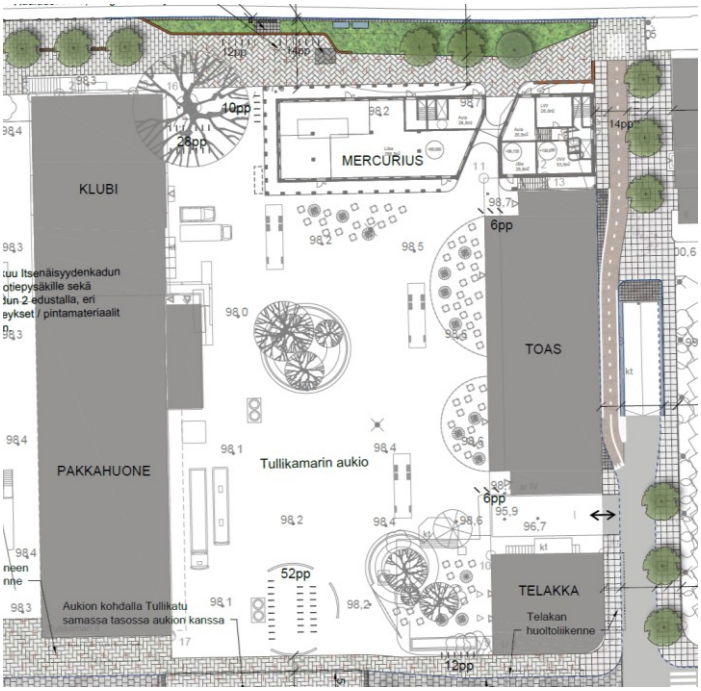
Tontti	koko	Nykyinen k-m²	Maanalainen k-m²	Kaavan k-m²	Kaavan maanal. k-m²
310–5 Mercurius	1056			6020	
310–6 Toas	989	3226	700	3800	kaava sallii 700
299–4 Tullikamari	1794	3372	1500	2700	1000
Tullikamarinaukio	3784				
Tullikatu	1200				
Itsenäisyydenkatu	422				
Tullin parkki	4251		7750		7750
yht.	**9245**	**6598**	**9950**	**12520**	**8750**
k-m² kasvaa				**5922**	**-1200**

2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartan yhteydessä.

2.2.1 Korttelialueet

Tontti 310–5 (uudisrakennus)



Katuympäristön asemapiirros Tullikamarin aukion kaava-alueelta, Kaavan mahdollistama uudisrakennus Mercurius valkoisella, Tullikamarinaukion ympäristön yleissuunnitelma Sitowice 2026

Asemakaava mahdollistaa uudisrakennuksen Tullikamarinaukion pohjoislaitaan. Uudisrakennus luo aukiolle uuden pohjoisreunan ja rakennus muuttaa myös itsenäisyydenkadun kaupunkitilaa. Ratkaisulla on pyritty aukiota rajaamalla luomaan miellyttävä paikka kaupunkilaisille, joten uudisrakennuksella on pyritty suojaamaan myös aukiota ympäristöhäiriöiltä. Mittakaava liittyy sekä Tullin ja Tammelan kaupunkirakenteeseen sekä radan varren korkean rakentamisen kokonaisuuteen, mutta on myös sovitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ohjaamalla lamelliosa Pakkahuoneen mittakaavaan.

Kortteli 310 merkitään keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä. Rakennusoikeutta osoitetaan 6020 k-m², josta vähintään 365 k-m² on käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina. Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen. Kerrosluvut ovat IV ja XVII. Ja rakennusaloja kiertää parvekkeiden rakennusala. Tontin 310–6 rajalla on osoitettu viisikerroksinen rakennusala rakennusten yhteensovittamiseksi. Tontille merkitään Itsenäisyydenkadulta aukiolle johtava alueen osa, jolle tulee järjestää jalankulun kulkuyhteys korttelialueen läpi ja rakennukseen tulee jättää tälle kulkuaukko.

Rakennuksen Maantasokerrokseen tulee toteuttaa aukioille ja jalankulku- ja katualueisiin avautuvia liiketiloja, näiden lisäksi voidaan toteuttaa asumisen sisäänkäynnit ja asuinrakennuksen poistumistiet.

Rakennusalalle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Tontilta tulee varata tila 30 k-m² laajuiselle jakelumuuntamolle, joka integroidaan rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan.

Kaavan yleismääräyksillä ohjataan tarkemmin uudisrakennuksen toteuttamista:

Kokonaisuuden tulee olla rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen laadukas ja viimeistelty. Uudisrakennuksen matalan osan pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua punatiiltä. Torniosan pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää lasia ja terästä siten, että sen ilme on keveä ja ilmava. Ensimmäinen kerros tulee toteuttaa muita kerroksia korkeampana.

Matalan ja korkean massan välisen 5. kerroksen on oltava räystäslinjasta selkeästi sisäänvedetty.

Julkisivujen tulee muodostaa yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas arkadi- ja parvekevyöhyke. Parvekkeet tulee lasittaa.

Julkisivu tulee käsitellä yhtenäisesti pääjulkisivun kaltaisesti kaikilla julkisivuilla. Maantasokerrokseen tulee toteuttaa aukioille ja jalankulku- ja katualueisiin avautuvia liiketiloja, näiden lisäksi voidaan toteuttaa asumisen sisäänkäynnit ja poistumistiet.

Tontin 310–5 kautta tulee järjestää kulku Itsenäisyydenkadun alla olevaan maanalaiseen ratikan sähkönsyöttöaseman tilaan. Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen tai aukion välissä tulee rakentaa samaan korko- ja laatutasoon sitä reunustavan katualueen tai aukion osan kanssa.Korttelin 310–5 Ulko-oleskelualueet:

Korttelialueen suunnittelussa tulee huomioida jalankulkuympäristön viihtyisyys, valaistus, turvallisuus ja sovittautuminen kaupunginosakokonaisuuteen. Pihasuunnitelmassa on tutkittu kattopihojen viherratkaisut. Rakennuksen matalan ja torniosan katoilla on leikki- ja oleskelualue, jonne tulee järjestää asukkaille laadukas, viihtyisä ja vehreä oleskelupiha. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alue voi sijaita maantasossa tai kattokerroksissa yhteistiloihin liittyvänä osana.

Kansi- ja kattopihan tarkemmassa suunnittelussa tulee osoittaa suunnitellun kasvillisuustyypin edellyttämä kasvualustan tilavuus ja paksuus ja huomioida sen paino kantavien rakenteiden suunnitteluun. Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualuetta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Uudisrakennusten kattojen pinta-alasta 35 % tulee

rakentaa viherrakenteisena siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytysalueina.

Ympäristöhäiriöitä tutkittiin melu ja tärinä- ja runkomeluselvityksissä, joiden pohjalta häiriöihin varautumista ohjataan myös yleismääräyksellä:

Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Ja vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen. Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan runkomelun osalta tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet. Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Tuloilman sisäänotto on järjestettävä suodatettuna rakennusten katolta tai sisäpihan puolelta liikenteen hiukkaspäästöjen vuoksi. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset laitteet on kaava-alueen uudisrakennuksissa integroitava rakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle.



Mercurius- uudisrakennuksen viitesuunnitelmakuva Itsenäisyydenkadun varrella, oikeassa reunassa Tullikamarin pääty ja vasemmassa reunassa Attila. Schauman & Nordgren Architects 2026

Tontti 310–6 (TOAS)

Toasin tontin asemakaava tarkennetaan toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Tontti merkitään keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Rakennusoikeutta osoitetaan 3800 k-m² ja kerrosluku on V.

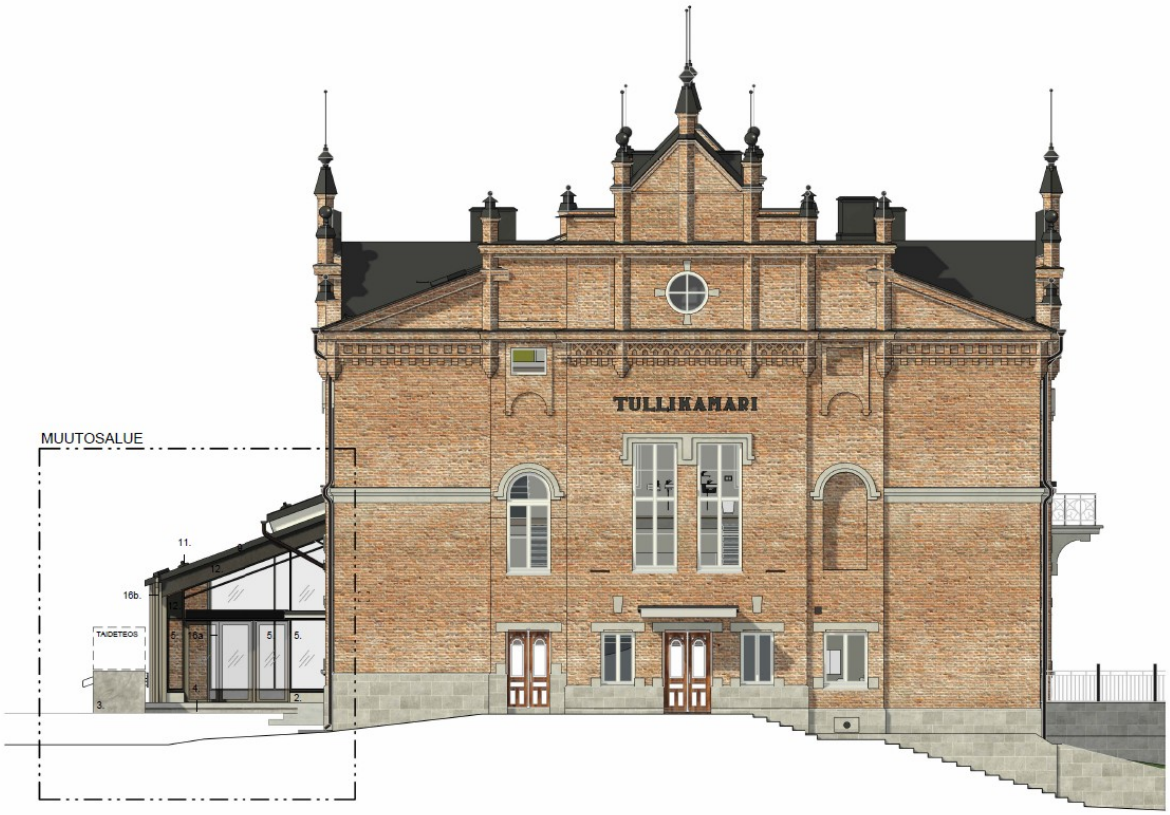
Tontille saa rakentaa kaksi kellarikerrosta ja kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja. Tontin eteläosassa on maanalainen ajoyhteys ja katoksen rakennusala. Kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Itäjulkisivuun saa tehdä pääikkunoita rakennettaessa kiinni tontin rajalla kulkevaan rakennusalan sivuun.

Tontista liitetään 19 m² laajuinen osa uudisrakennuksen tonttiin, jolloin vanha tonttinumero 310-2 muuttuu 310-6.

Tontti 299–4 (Tullikamari)

Tullikamarin tontti on jatkossakin kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tullikamarille osoitetaan rakennusoikeutta 2700 k-m² ja maanalaista kerrosalaa 1000 k-m². Tullikamarin kerrosluku on II ja itäpuolelle sijoittuvan laajennuksen kerrosluku on I.

Tullikamarille merkitään suojelumääräys, joka estää rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeän rakennuksen purkamisen. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja. Laajennusosan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä. Sr-merkinnällä osoitettua rakennusta koskevista merkittävistä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Tonttiin liitetään uusi sisäänkäyntiosa aukiolla ja Pakkahuoneen eteläpuolella ollut rakentamaton osa liitetään Tullikadun katualueeseen. Tontin uusi pinta-ala on 1794 m² ja tontin numero 299-3 muuttuu 299-4.



Tullikamarin pääty kohti Itsenäisyydenkatua ja pohjoista, uusi sisäänkäynti vasemmalla, Arkkitehdit MY 2026

Pysäköinti

Alueella ei ole autopaikkavelvoitetta.
Aukiolle saa sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle sekä liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

Polkupyöräpysäköinti	**pp/k-m²**
Asuminen	1/40
Opiskelija-asuminen	1/30
Tehostettu palveluasuminen	0,25 pp × työntekijä
Palveluasuminen	0,25 pp × työntekijä
Kaupungin oma vuokratuotanto ja valtion korkotukikohde sekä senioriasuminen	1/35
Toimistot	1/100
Liiketilat < 2000 k-m²	1/150
Liiketilat > 2000 k-m²	1/100

Polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan,

joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Muut polkupyöräpaikat tulee olla esteettömästi saavutettavissa ja ne tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Sisäänkäynnin läheisyyteen tulee toteuttaa laadukas pyörien huoltotila ja taakkapyörien säilytysmahdollisuus.

Asuinkerrostalojen pyöräpysäköinnissä tulee huomioida polkupyörän kuljetuskärryn säilytyksen vaatima tila 1 kärry / 1000 k-m2.

2.2.2 Muut alueet

Tullikamarin aukio

Tullikamarin aukio merkitään katuaukioksi / toriksi. Aukiolle saadaan rakentaa alueen käyttöä palvelevia rakennelmia ja laitteita, joiden kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, ympäristöön sopivuuteen ja liittymiseen ympäristön toimintoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pohjoispäässä on säilytettävä puu. Aukio tulee toteuttaa korkeatasoisesti laadukkain materiaalein. Aukiolla kulkee säilyvä viemäri.

Aukion, tontin 310–5 ja Tullikadun alle merkitään pysäköintiin ja huoltoon varattu maanalaisen rakentamisen alue. Alueelle saa rakentaa maanalaisia pysäköintilaitoksia ja kulkuyhteyksiä sekä muita yläpuolisen alueen käyttöön liittyviä maanalaisia tiloja. Pysäköintitasoja on kaksi ja tilat sijoittuvat korkeustasojen +91 ja +98 välille. Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus on 7750 k-m².

Katualueet

Tullikadun katualueelle ei ole osoitettu määräyksiä. Itsenäisyydenkadulle on osoitettu osa, jolle saadaan rakentaa maanalaisia tiloja. Maanalaisen tilan katon tulee jäädä luonnollisen maanpinnan alapuolelle. Alueella sallitaan maanalaisten tilojen käytölle välttämättömien maanpäällisten rakenteiden rakentaminen ympäristöön sopeutuvalla tavalla.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutuksia on arvioitu Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§):

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin 49 (109)
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen
- Kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset.

Selostukseen on kirjattu kaavaehdotuksen merkittäviä vaikutuksia ja arviointia on tarkennettu kaavaehdotukseen.

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärelle. Tullikamarin aukion kehittäminen ja aukion rajaaminen vilkkaan Itsenäisyydenkadun varrella parantaa Tullin alueen keskeisen julkisen aukiotilan viihtyisyyttä ja luo uutta laadukasta jalankulkuympäristöä. Alueen elävyyttä vahvistetaan varaamalla katuihin, kulkuyhteyksiin ja aukioon liittyvät tilat aktiiviseen käyttöön liike- ja palvelutiloiksi. Kaavan toteuttamisen myötä aukio- ja katutila parantavat jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta, esteettömyyttä ja viihtyisyyttä, sekä arjen sujuvuutta. Kaavan toteutuminen lisää alueen asukasmäärää maltillisesti ja luo palveluja erityisryhmille tai vanhuksille, sillä kaava mahdollistaa uudisrakennukseen myös palveluasumista. Kaava-alueelle ei osoiteta autopaikkavelvoitetta, joka osaltaan ohjaa kohti kestäviä kulkutapoja ja vähentää yksityisautoilua. Liikkumisvaihtoehtojen monipuolisuus sekä erityisen hyvät joukkoliikenneyhteydet ja ratikkapysäkki sekä rautatieasema kohteen vierellä tarjoavat edellytykset arjen järjestämiseen ilman henkilöautoa.

Kaavan pihasuunnitelmissa on tutkittu viihtyisät ulko-oleskelualueet. Uudisrakennuksen asukkaille muodostuu urbaaneja ulko-oleskelualueita rakennuksen katoille 5. ja 18 kerrokseen. Kattopihojen pinta-ala on yhteensä n. 714 m².



Mercurius- uudisrakennuksen viitesuunnitelmakuva 5. kerroksen kattopihalta. Taustalla näkyy Tullikamarin kattorakenteita. Schauman & Nordgren Architects 2026

Asemakaavamuutoksella kaavoitettu puistoalue vähenee, mutta Pikkupinnin puiston virkistysarvo on ollut vähäinen. Keskustan osayleiskaavan mukaisen täydennysrakentamisen myötä virkistysalueiden pinta-ala asukasta kohden pienenee, mutta alueelta on hyvät yhteydet kaupungin virkistysalueille ja -reiteille. Tullikamarinaukio kehittyy kaavaratkaisun myötä viihtyisäksi oleskelualueeksi kaupunkilaisille, uudisrakennus suojaa aukion liikennemelulta. Oleskeluun sopivan alueen määrän voidaan katsoa lisääntyvän aukiotilan kehittämisen myötä. Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä myös Itsenäisyydenkadun jalankulkualueen katuympäristön viihtyisyys parantuu ja tällä on välillisiä vaikutuksia koettuun turvallisuuteen ja hyvinvointiin. Rakentamisaika on häiritsevä alueella asuville ja työskenteleville väliaikaisesti työmaan haittojen melun, pölyn ja liikenteen vuoksi. Vaikutuksia voidaan lieventää työmaajärjestelyjen huolellisella suunnittelulla ja tiedottamalla asukkaita riittävästi ja oikea-aikaisesti.

Asemakaavalla edellytetään tunnistettujen ympäristöhäiriöiden huomioimista toteutusvaiheen suunnittelussa. Kaavassa on huomioitu ympäristöhäiriöiden hallinnan ja toteutusvaiheessa laadittavien selvitysten tarve. Kaavaehdotus vaiheessa selvitettiin melun ja tärinän ja runkomelun tilannetta. Meluselvityksen perusteella rakennuksen kaikkia julkisivuja koskee rakennuksen ääniympäristöasetuksen vähimmäisvaatimus ΔLA,vaad = 30 dB, joka tulee huomioitua rakennuslupavaiheessa, joten niille ei ole erikseen asetettu äänitasoerovaatimuksia. Ulko-oleskelualueille katoille tulee sijoittaa melueste, jotta oleskelualueen äänitasovaatimukset täyttyvät.

Parvekkeiden melunsuojaus toteutetaan lasituksella. Asemakaava edellyttää liikennemelun, runkomelun ja ilman epäpuhtauksien huomioimista suunnittelussa ja tutkitaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

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

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

Hulevesiselvityksen mukaan rakentaminen ei merkittävästi muuta alueen läpäisemättömän pinta-alan määrää. Viheralueiden väheneminen aukion pohjoislaidasta ja katujen varsilta sekä kattopinta-alan lisääntyminen kasvattavat hieman suunnittelualueella muodostuvia hulevesivirtaamia. Katusuunnittelussa lisätään puustoa ja uudisrakennuksen katoille muodostetaan kattopuutarhat, jotka viivyttävät osaltaan hulevesiä.

Kaavan toteutuessa ilmastovaikutuksia syntyy uudisrakentamisessa rakennusmateriaalien tuotannosta ja käytöstä. Syntyviä päästöjä on mahdollista vähentää edistämällä uusiutuvan energian sekä vähähiilisten rakennusmateriaalien käyttöä. Uudisrakennus toteutetaan pysäköintilaitoksen päälle, joten nykyisten maanalaisten rakenteiden säilyttäminen vähentää osaltaan hankkeen päästöjä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

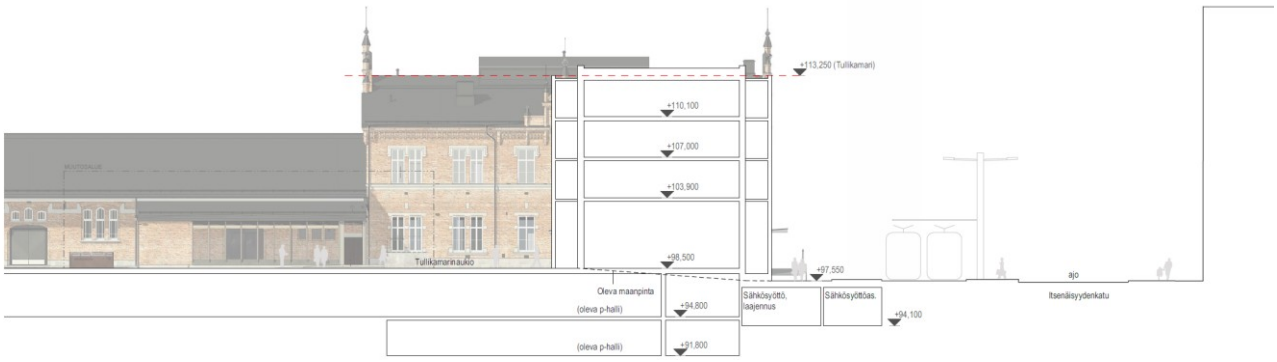
Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä eikä siellä ole luontoarvoja. Aukion luoteiskulman vanha puu säilyy. Uudistuksen myötä katu- ja aukioalueille tuodaan uusia istutuksia ja kattopihoille muodostuu uutta kasvillisuutta.

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

Kaavan mahdollistama rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen, eikä toteuttamisella ole merkittäviä alue- tai yhdyskuntarakennetta muuttavia vaikutuksia. Kaavan toteutuminen edistää yleiskaavassa asetettuja yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistämistä, palveluiden ja liikennejärjestelmän sekä kaupungin ydinkeskustan elinvoimaisuuden kehittämistä koskevien seudullisten ja paikallisten tavoitteiden toteutumista. Kaupunkirakenteen sisällä tapahtuvassa täydennysrakentamisessa voidaan hyödyntää tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä vähentää yhdyskuntarakentamisen kustannuksia sekä painetta yhdyskuntarakenteen laajentamiselle rakentamattomille alueille. Alueen käyttötarkoitus on yleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva. Asemakaavamuutos tukee Tullin

alueen monipuolistumista ja liittymistä osaksi kaupungin laajentuvaa ydinkeskustaa. Uudistettu Tullikamarin aukio muodostaa Tulliin uuden, elävän keskuksen. Asemakaava mahdollistaa asukasmäärän maltillisen lisäyksen ja uusia liike- ja palvelutiloja, monipuolistaa keskustan palvelutarjontaa. Toasin tontille ei ole tulossa täydennysrakentamista, asemakaava päivitetään toteutuneen nykytilan mukaiseksi.

Tullikamarin aukion pohjoislaidalle sijoittuva uudisrakentaminen edellyttää kunnallistekniikan järjestelyitä. Aukion uudisrakennus ja Tullikamarin sisäänkäyntilaajennus sijoittuvat siten, että aukiolla kulkeva viemärilinja voi jäädä nykyiselle paikalleen. Pysäköintilaitosten ajojärjestelyt säilyvät nykyisellään ja uudisrakennus rakentuu osittain Tullin p-laitoksen päälle. Uudisrakennus sijoittuu TOAS-rakennuksen nykyisten tonttijohtojen (vesijohto, jätevesi, hulevesi) päälle. Korkeusasemaltaan tonttijohdot sijoittuvat likimäärin uudisrakennuksen kellarikerroksen tasolle. Tonttijohtojen korkeusasemaa ei voi merkittävästi muuttaa, joten ne on huomioitava uudisrakennuksen suunnittelussa ja tarvittaessa integroitava uudisrakennuksen rakenteisiin. Kaukolämpö- ja kaukokylmän johtojen liittämistä on tutkittu viitesuunnittelussa. Suunnittelussa on huomioitava kaavan mahdollistama raitiotien sähkönsyöttöaseman laajennus, mikä vaikuttaa tonttijohtojen sijoittamiseen ja edellyttää hankkeiden yhteistyötä. Mercurius uudisrakennuksen omat tonttijohdot liitetään alustavasti samoihin liityntäkaivoihin kuin TOAS-tonttijohdot. Raitiotien sähkönsyöttöasemaa laajennetaan ja siihen liittyen katuympäristöä kohennetaan ja kulkuyhteyksiä ja kadun viihtyisyyttä ja istutuksia parannetaan.



Mercurius- uudisrakennuksen leikkauskuva kohti länttä, oikealla kellaritasolla Sähkösyöttöasema ja sen laajennus, Itsenäisyydenkatu ja taustalla ote Tullikamarin julkisivusta, Schauman & Nordgren Architects 2026

Liikenne

Aukion ja katujen yleissuunnitelmassa tutkituilla ratkaisulla pyritään uudistamaan Tullikamarin aukio viihtyisäksi kaupunkitilaksi ja monikäyttöiseksi tapahtumapaikaksi, sekä uudistamaan Pinninkatu ja Tullikatu jalankulku- ja pyöräilypainotteisiksi. Jalankulun ja pyöräliikenteen olosuhteita parannetaan. Uudisrakennuksen läpi muodostuu kulkuyhteys Itsenäisyydenkadun

raitiotiepysäkiltä Tullikamarin aukiolle. Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla mahdollistaa liikkumisen ilman henkilöautoa. Asumisen ja palveluiden lisääntyminen tuovat alueelle hieman lisää jalankulkua ja pyöräliikennettä. Suunnitelmaratkaisulla panostetaan alueen jalankulun turvallisuuteen, jonka takia pyöräliikenne ohjataan sekä omalle väylälle Pinninkadulla että aukion saapumissuunnista pyöräpysäköintiin. Pinninkadulla jalankulun ja erityisesti pyöräliikenteen järjestelyt selkeytyvät ja pyöräliikenteen verkollinen asema paranee merkittävästi. Pinninkadun jäsentelyllä voidaan vähentää Tullikamarin aukiolla pyöräilevien määrää ja näin ollen myös parantaa liikenneturvallisuutta. Itsenäisyydenkadun etelälaidalla pyöräily sallitaan tavoiteverkosta poiketen Pinninkadun ja Tullikamarin aukion välille, jotta myös pohjoisesta saapuvien reitti Tullikamarinaukiolle on suoraviivainen. Itsenäisyydenkadun penkin ja levähdyspaikat lisäävät kadun esteettömyyttä. Pyörä- ja sähköpotkulautojen pysäköinti parantuu merkittävästi, kun pyöräpysäköintipaikkojen määrä yli kaksinkertaistuu, mikä vastaa pyöräpysäköintipaikkojen tarpeeseen sekä pyöräliikenteen kasvun ennusteeseen. Aukion huoltoliikenne ohjataan sille varattuihin reitteihin ja paikkoihin pois jalankulun pääkulkusuunnista.

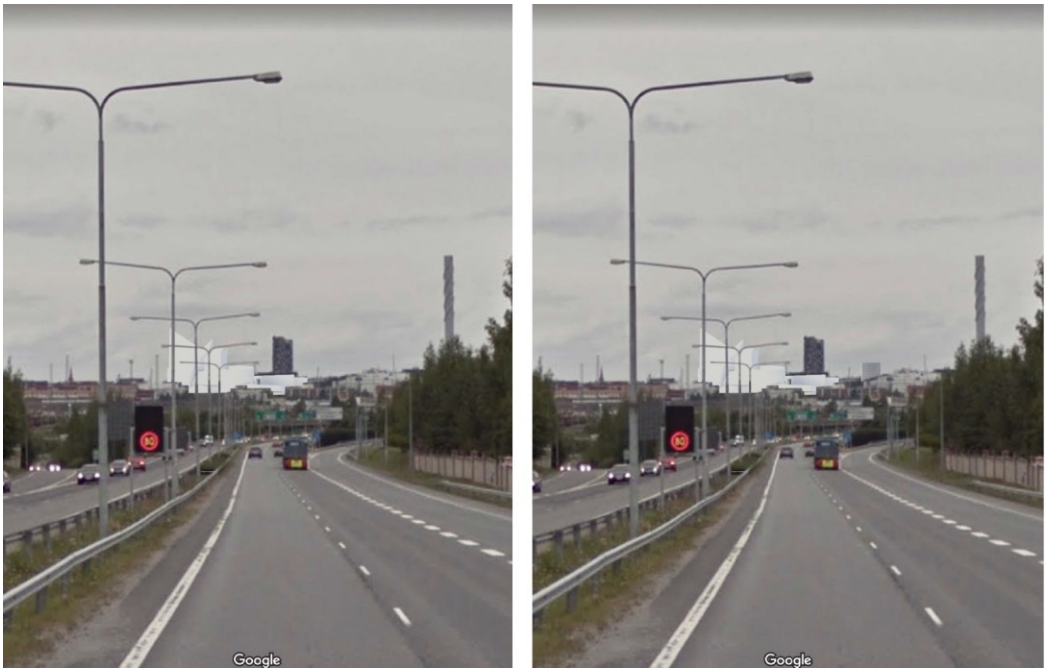
Asemakaavassa on annettu tarpeelliset määräykset uudisrakennuksen läpi kulkeviin ja sitä sivuaviin julkisen jalankulun ja huollon kulkuyhteyksiin.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutumisella on alueen katu- ja kaupunkikuvaa ja maisemaa sekä kulttuuriympäristöä muuttavia vaikutuksia. Kaukomaisemassa ja kaupungin silhuetissa uudisrakennuksen korkea osa jää matalammaksi kuin jo toteutuneet Kannen ja Areenan uudisrakennukset ja se näkyy vain paikoin. Hämeenkadun itäpään katunäkymässä rakennus asettuu Rautatieaseman hallin ylle, mutta kauempana Hämeenkadulla uudisrakennus jää muun kaupunkirakenteen taakse. Ehdotusvaiheessa torni on edellistä vaihetta kapeampi. Ehdotusvaiheessa on laadittu hankkeen kaupunkikuva- ja kaukonäkymät, jossa tarkastellaan ja havainnollistetaan kaavamuutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaupunkikuvanäkymät ovat kaavan liitteenä. Tullikamarin aukion kehittämistoimenpiteet tukevat alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Alueen arvorakennukset kytkeytyvät tulevaisuudessa yhtenäisemmäksi kokonaisuudeksi aukion ympärille.



Mercurius- uudisrakennus näkymäkuvassa Hämeenkadun Itäpäässä, Schauman & Nordgren Architects 2026



Mercurius- uudisrakennus kaukonäkymäkuvassa Valtatieltä 3 kaupunkiin saavuttaessa, Schauman & Nordgren Architects 2026

Tullikamarin aukion ympäristö, korttelirakenne ja katutilat

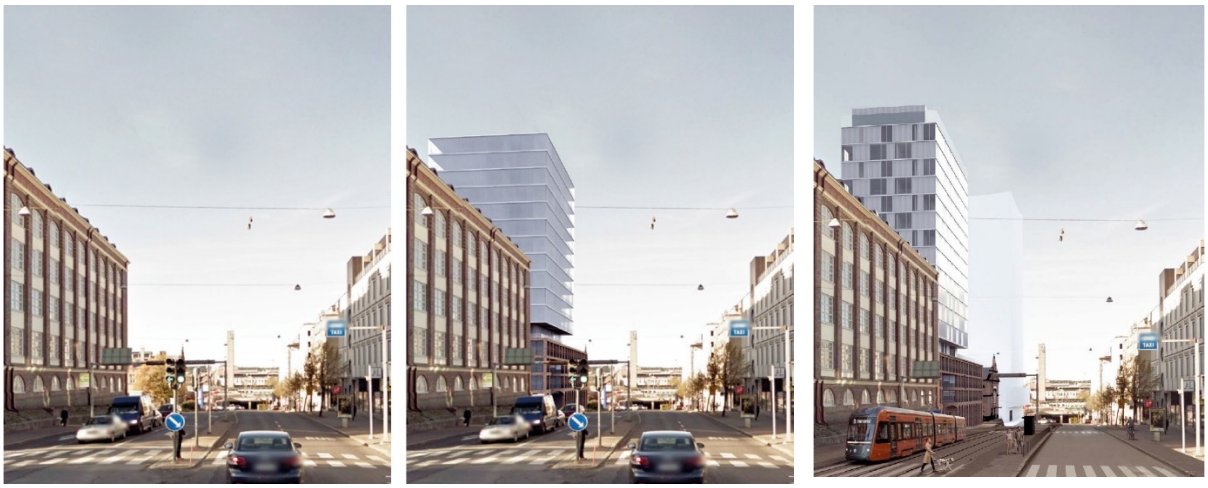
Rakentamisella on merkittäviä vaikutuksia Tullikamarin aukiolle ja sen ympäristöön. Alkuperäiset varastoinnin ja tuotannon toiminnot ovat

poistuneet aukiolta, ja asemakaavamuutos vahvistaa aukion nykyistä roolia julkisena, avoimena kaupunkitilana. Aukion ympäristön rakennukset säilyvät ja aukion pohjoislaitaan tulee uudisrakennus. Aukion kehittäminen tukee kulttuuriympäristöarvojen säilyttämistä. Uudisrakennus ja arvorakennukset kytkeytyvät yhtenäiseksi kokonaisuudeksi Tullikamarin aukion ympärille ja luovat aukiolle uuden viihtyisän ja identiteetiltään nykyistä vahvemman kaupunkitilan. Ympäröivien katujen ilme muuttuu uudistamisen myötä myös viihtyisämmäksi.

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Tullin alueen ominaisen korttelirakenteen ja katuverkon säilymistä. Aukio säilyy jatkossakin avoimena tilana, mutta sen pohjoislaidan rajautuminen muuttuu: Uudisrakennus luo uuden korttelirakenteen reunan Tullin alueen pohjoislaidalle, nykyään tilaa rajaavat Itsenäisyydenkadun pohjoisreunan rakennukset ja Itsenäisyydenkatu. Kaavamuutoksen myötä aukiotila muuttuu tiiviimmäksi ja voimakkaammin ympäröivien rakennusten jäsentämäksi tilaksi. Kaupunkikuvallinen muutos on suuri, mutta uudisosan laadullisella ohjaamisella, sijoittamisella ja sitä vielä kaavaprosessissa tarkentamalla ja Tullikamarin korkoihin sopeuttamalla on pyritty lieventämään muutosta kaupunkikuvassa ja säilyttämään Tullikamarin ja Attilan kaupunkikuvallinen asema kaupunkitilassa.



Havainnekuvat Itsenäisyydenkadulta kohti itää. Vasemmalla nykytilanne, keskellä suunnitelma kaavan vuoden 2022 ehdotusvaiheessa ja oikealla kehitetty kaavaratkaisu. Schauman & Nordgren Architects 2026



Havainnekuvat Itsenäisyydenkadulta kohti länttä. Vasemmalla nykytilanne, keskellä suunnitelma kaavan vuoden 2022 ehdotusvaiheessa ja oikealla kehitetty kaavaratkaisu. Schauman & Nordgren Architects 2026

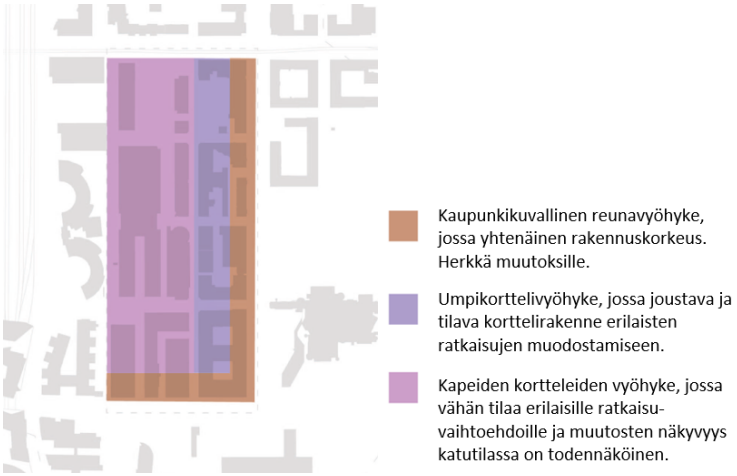
Maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue on osa Tullin ja Sorsapuiston maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määriteltyä kokonaisuutta. Tullin alue liittyy myös kiinteästi Tampereen rautatieaseman ja veturitallien valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteeseen. Tullikamarinaukion rakennuskanta muodostaa yhdessä asema- ja veturitallirakennusten kanssa punatiilisen rakennuskokonaisuuden, jolla on suuri kaupunkikuvallinen merkitys (rky.fi). RKY-alueen arvoihin kaavalla on myönteiset vaikutukset, sillä kaavaratkaisu turvaa rakennuskokonaisuuden ja vahvistaa Tullikamarin suojelua. Kaupunkikuvallinen kokonaisuus säilyy eikä punatiiliseen rakennuskokonaisuuteen kohdistu merkittäviä muutoksia uudisrakennuksen jäädessä taka-alalle Tullikamarin, rautatieaseman ja veturitallien muodostamaa kokonaisuutta arvioitaessa, erityisesti radan suunnasta.

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 yhteydessä on laadittu Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä erillisselvitys, jonka mukaan Tullin alueen ominaispiirteiksi ja arvoiksi on osoitettu alueen kapeat kadut, pitkät korttelit, rakennusten arkkitehtuuri, mittakaava ja massoittelu sekä varastorakennusten erottuminen kaupunkikuvassa. Kaavan mahdollistama uudisrakennus asettuu maakunnalliseen arvokokonaisuuteen osaksi Tullin alueen korttelikokonaisuutta ja säilyttää alueen varastorakennusten aseman. Uusi rakennus tuo uuden korttelin reunan sekä vahvan uuden arkkitehtonisen elementin Tullikamarin aukion laidalle. Uudisrakennuksen punatiilinen osa toisaalta sovittautuu vanhoihin arvorakennuksiin, mutta myös korostaa Tullikamarin ja Telakan mittakaavaa aukiotilaa jäsentävinä rakennuksina. Uudisrakennuksen lamelliosan korkeus ja muurattu tiilirakenne on sovitettu Tullikamarin korkeuteen ja materiaaleihin. Uudisrakennuksen rakennusala on vedetty sisään

Itsenäisyydenkadun linjasta Tullikamarin päädyn linjaan. Tullikamari ja Attila säilyttävät vahvan kaupunkikuvallisen asemansa ja erottuvat kaupunkikuvassa jatkossakin.

Tullin alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Arkkitehdit MY 2021) on arvioitu korttelirakenteen muutoskestävyyttä. Yleisesti ruutukaavan voi katsoa olevan hyvin joustava kaupunkirakenne, joka kestää muutoksia melko hyvin. Tullin ruutukaava on kuitenkin sisäisesti kaksijakoinen: sisemmissä kortteleissa se on tiivis ja kapea, itäreunassa lähempänä perinteistä umpikorttelia. Asemakaavan muutoksen vaikutukset eivät kohdistu idän puolen reunavyöhykkeelle, jonka rakennuskorkeus on yhtenäinen ja joka on herkkä muutoksille. Aukion uudisrakennus sijoittuu kapeiden kortteleiden vyöhykkeelle, jossa on vähän tilaa erilaisille ratkaisuvaihtoehdoille ja jossa muutokset näkyvät katutilassa. Itsenäisyydenkatu on merkittävä kaupunkiakseli, jonka varrella on useita arvorakennuksia. Uudisrakennuksen tiilisellä jalustaosalla sovittaudutaan Tullikamarin korkeuteen ja materiaaleihin. Kapea torniosa on kaavalla ohjattu keveäksi lasi-teräsrakenteiseksi ja muutoksen vaikutuksia pyritään vähentämään vaatimalla rakennuksen arkkitehtuurilta ja rakennustavalta korkeaa laatua.

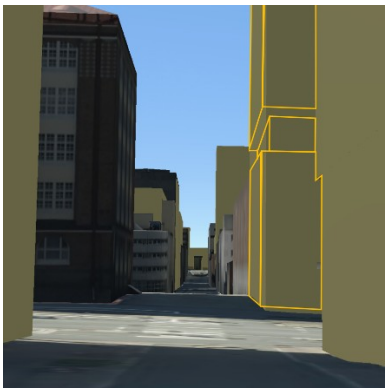


Kartta Tullin ruutukaava-alueen korttelirakenteen muutoskestävyydestä.
KARTTA: Tullin alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

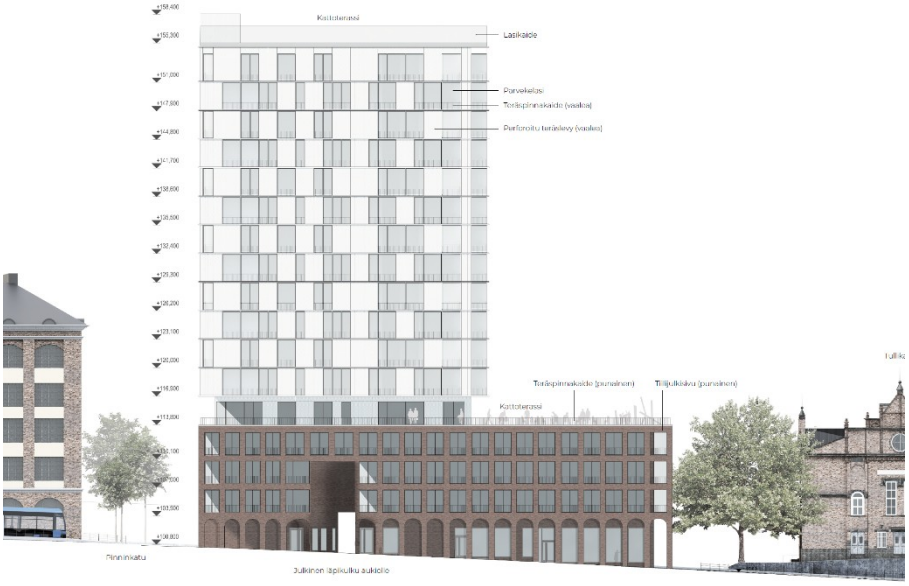
Aukion pohjoislaidan rakentaminen liittyy osayleiskaavan mukaiseen radan varren korkean rakentamisen vyöhykkeeseen. Uudisrakentamisen sijoittelu noudattaa Tullin yleissuunnitelman periaatetta, jossa ruutukaava-alueen kaupunkikuvallinen reuna säilyy yhtenäisenä ja alueen sisäosiin voidaan rakentaa yksittäisiä korkeita rakennuksia, joiden korkeudet madaltuvat ratapihalta kohti itää. Korkea rakentaminen aiheuttaa merkittävän rakennuskorkeuden kontrastin alueella, mutta Tullin alueen korttelirakenne ja mittakaava kestävät korkeiden rakennusten yksittäisiä pistemäisiä sijoituksia.

Tullikamarinaukion suuri aukiotila säilyy ja saa mittakaavaan sopivan uuden rajaavan reunan.

Aukion suunnittelukilpailun voittotyön ’Tullin Hallit’ pohjalta kehitetty suunnitelma sitoo paikan eri mittakaavat yhteen. Uudisrakennuksen jalustaosa liittyy arkkitehtuuriltaan alueen arvorakennuksiin ja sitoo rakennuksen ympäristöönsä. Korkean osan ilme edustaa uutta arkkitehtuuria ja tornirakentamista keskustan muuttuvassa silhuetissa. Suunnitelmaratkaisu ottaa huomioon Tullikamarin aukion kulttuuriympäristön ja sovittaa sen myös keskustan laadukkaaseen kaupunkiympäristöön.



3D Kaupunkimallin näkymäkuva Pinninkadulta kohti etelää vuoden 2022 ehdotusvaiheen mukaisena. Tarkennettuun kaavaratkaisuun rakennusmassaa kavennettiin kohti etelää, siten, että rakennuksen julkisivu on Tullikamarin päädyn linjassa ja 5. sisäänvedetty kerros sitoo pienentää mittakaavan ja rakennuksen Pinninkadulle (kaupunkimallihahmotelma).



Mercurius- uudisrakennuksen havainnekuva, Schauman & Nordgren Architects 2026





Tullikamarin aukio nykytilassa yllä, Tampereen kaupunki ja alla näkymä uudistetulta aukiolta, havainnekuva, Schauman & Nordgren Architects 2026

Tullikamari

Uusi sisäänkäyntilaajennus mahdollistaa Tullikamarin tapahtumatoiminnan kehittämisen ja tukee siten rakennuksen säilymistä nykyisessä kulttuurikäytössä. Laajennus muuttaa rakennuksen itäistä julkisivua, mutta ei hävitä rakennuskokonaisuuden arvoja. Laajennus sijoittuu luontevasti Tullikamarin matalan ja korkean rakennusosan liitoskohtaan. Ja toiminnallisesti uusi sisäänkäynti liittyy hienosti kehitettyyn Tullikamariaukioon. Tullikamarin suojelumääräys päivitetään siten, että se sisältää myös arvokkaiden sisätilojen säilyttämisen.



Ote Tullikamarin itäjulkisivusta ja uusi sisäänkäynti aukiolle, Arkkitehdit MY 2026

Tullikamarin itäjulkisivu peittyy uudisrakennuksen taakse Itsenäisyydenkatua kauempaa idän suunnasta katsoessa, mutta säilyttää vahvan roolinsa aukion reunana. Saapumisnäkymät muista suunnista ja Itsenäisyydenkadun päätyjulkisivu ja rakennuksen viereinen vanha tammi säilyvät.



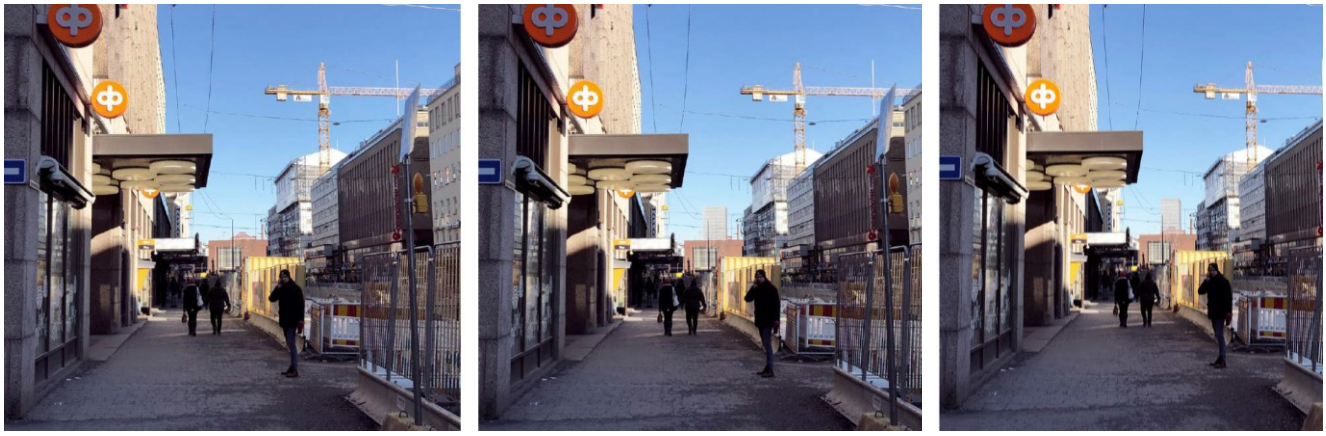
Tullikamari ja uusi sisäänkäyntilaajennus. Arkkitehdit MY Oy 2025.

Attilan asema Itsenäisyydenkadun katukuvassa muuttuu radan suunnasta, kun länsipäädyn viereen sijoittuva uudisrakennus peittää sen osittain näkyvistä. Aukion uudisrakennusta on vedetty Itsenäisyydenkadun puolella sisään Tullikamarin pohjoispäädyn linjaan, jolloin Attilan kaupunkikuvallinen rooli on edelleen havaittavissa Itsenäisyydenkadun ja radan suunnasta. Attilan merkittävä asema Tullin Yliopistonkadun puoleisena kulmapisteenä säilyy ennallaan.

Hämeenkatu ja rautatieaseman ympäristö

Rautatieaseman itäpuolelle sijoittuva rakentaminen ei peitä Hämeenkadun kaupunkikuvan elementtejä, vaan rautatieasema kellotorneineen säilyy

Hämeenkadun näkymän päätteenä. Aukion laidan uudisrakennus ei sijoitu suoraan Hämeenkadun päätteeksi vaan etelämmäksi. Kaavan viimeistellyssä ratkaisussa rakennusalaa kavennettiin pohjoisreunalta. Siten uudisrakennus näkyy Hämeenkadulle rautatieaseman takaa Hämeenkadun itäpäätä lähestyttäessä, mutta jää näkymässä alisteiseksi rautatieaseman kellotornille. Hämeenkadun kaukonäkymässä uudisrakentaminen ei erotu.



Näkymä Hämeenkatua itään. Vasemmalla nykytilanne, keskellä suunnitelma 2022 kaavan ehdotusvaiheessa ja oikealla kehitetty kaavaratkaisu. Uudisrakennus näkyy rautatieaseman taustalla. KUVAT: Schauman & Nordgren Architects2026

Asemakaavan liitteenä on laajempi kaupunkikuvatarkastelu, joka havainnollistaa suunnitelman vaikutuksia sekä lähiympäristöön että kaukomaisemaan. Lähiympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat merkittäviä, joita pyritään lieventämään laadulla. Asemakaava edellyttää, että uudisrakennus toteutetaan kaupunkikuvallisesti erityisen laadukkaasti ja rakentamisessa huomioidaan sijainti arvokkaassa ympäristössä ja suunnittelussa tulee huomioida jalankulkuympäristön viihtyisyys, valaistus, turvallisuus ja sovittautuminen kaupunginosakokonaisuuteen

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Kaavan toteutumisella on yritysten toimintaedellytyksiin, yhdyskuntatalouteen ja elinkeinoelämään kohdistuvia myönteisiä vaikutuksia. Tullikamarin aukion kunnostaminen tukee aukion ympäristön kulttuuri- ja vapaa-ajan yritysten toimintaa. Kaava mahdollistaa uudisrakennuksen tontille asumista sekä liike-, toimistotiloja ja muuta työpaikkatoimintaa. Asuntojen lisääminen ydinkeskustassa tuo alueelle lisää asiakkaita. Kaava mahdollistaa myös rakennukseen palveluasuntoja. Tullikamarin uusi laajennus tuo kaivattua lisätilaa nykyisin ahtaisiin tiloihin ja mahdollistaa kulttuurikeskuksen toiminnan kehittämisen uudistettuun aukioon tukeutuen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Tullikamarin aukio oli asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2018. Alueen täydennysrakentamisen sekä aukion uudistamisen mahdollistava asemakaava on laadittu suunnittelukilpailun ja Tullin alueen yleissuunnitelman pohjalta. Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 23.11.2017.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on uudistaa Tullikamarin aukio viihtyisäksi kaupunkitilaksi ja monikäyttöiseksi tapahtumapaikaksi, mahdollistaa aukion pohjoislaidan täydennysrakentaminen sekä uudistaa aukion ja lähiympäristön jalankulkualueet. Suunnittelussa huomioidaan mm. huolto- ja pysäköintiliikenne, urbaanit hulevesiratkaisut sekä liittyminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Tavoitteet pohjautuvat Keskustan strategiseen osayleiskaavaan (2016), Tullin alueen yleissuunnitelmaan (2016), Tullin visioraporttiin Tulli+ (2013) sekä Tampereen keskustan kehittämisohjelmaan 2017–2030.

Tonttien nro 310–1 ja 2 asemakaavat ajantasaistetaan ja tarkistetaan Pinninkatuun ja aukioon liittyviltä osiltaan.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Tullikamarin aukion kilpailun tuomaristo antoi ohjeita jatkosuunnitteluun. Asemakaavatyötä jatkettiin kilpailun voittaneen työryhmän kanssa tuomariston ohjeiden, saadun palautteen ja selvitysten pohjalta. Aukiosuunnitelmaa kehitettiin mm. polkupyöräpysäköinnin, kiinteiden rakenteiden sijoittamisen ja huoltoajoyhteyksien osalta. Melu- ja hulevesiselvitysten myötä melusuojauksen ja hulevesien hallinnan tavoitteet tarkentuivat.

Asemakaavatyön aikana Senaatti-kiinteistöjen tavoitteet tarkentuivat. Voimassa olevassa asemakaavassa on toteutumaton varaus Attilan toimistorakennuksen kolmikerroksiselle laajennukselle. Valmisteluvaiheen jälkeen laajennusmahdollisuuksia tutkittiin tarkemmin ja nyt Senaatti tavoitteli suurempaa laajentamista.

Kiinteistötoimi jätti Tullikamarin tonttia koskevan asemakaavan muutoshakemuksen 2.11.2020. Tavoitteena on mahdollistaa Tullikamarin sisäänkäynnin laajennus Tullikamarin aukiolle. Asemakaavan suunnittelualueeseen liitettiin ehdotusvaiheen jälkeen Tullikamarin tontti ja aukiosuunnitelmaa tarkennettiin sisäänkäynnin osalta.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen pysäköintipolitiikan päivityksen 29.1.2019 ja asemakaavan pysäköintinormit päivitettiin sen mukaisiksi.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melusuojausta ja asuntojen avautumista koskevia kaavamääräyksiä täsmennettiin linjausten pohjalta.

Kaavassa tutkittiin uusia ajoyhteyksiä alueen pysäköintilaitoksiin, mutta niiden toteuttaminen osoittautui liian kalliiksi ja siten mahdottomiksi. Tullintorin ja Attilan pysäköintilaitosten ajoyhteydet säilyvät nykyisellään ja Tullikamarin ja kiinteistöjen huolto sovitetaan aukion toimintoihin ja Pinninkadun jalankulkuun ja pyöräilyyn. Raitiotien liikennöinti on alkanut Itsenäisyydenkadulla kaavatyön kuluessa v. 2021. Kaavaan on lisätty Raitiotien maanalainen sähkönsyöttöasema ja sille suunniteltu laajennus, joka liittyy aukion pohjoislaidan uudisrakennukseen.

Uudisrakentaminen sovitettiin maanalaiseen kunnallistekniikkaan ja Tullin pysäköintilaitokseen. Korttelinumerointi tarkistettiin kiinteistönmuodostuksen kannalta selkeämmäksi.

Vuoden 2022 ehdotusvaiheen viranomaisten palautteen perusteella aukion uudisrakennuksen torniosaa kavennettiin. Attilan (tontti 310-2) laajennuksesta ja ajoyhteyksien muutoksista luovuttiin kokonaan, kun Senaatin Attila-kiinteistö (310–1) sekä osa katualueista jäivät pois kaavasta.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan lähtökohtana on aukion ympäristön kehittäminen keskustan strategisen osayleiskaavan, Tullin alueen yleissuunnitelman sekä suunnittelu- ja toteutuskilpailun periaatteiden mukaisesti.

Vaihtoehtona kaavaratkaisulle olisi ns. 0-vaihtoehto eli tilanteen säilyminen ennallaan. Vaihtoehto ei olisi kaupungin eikä alueen toimijoiden tavoitteiden mukainen.

<u>Tullin alueen yleissuunnitelma</u>

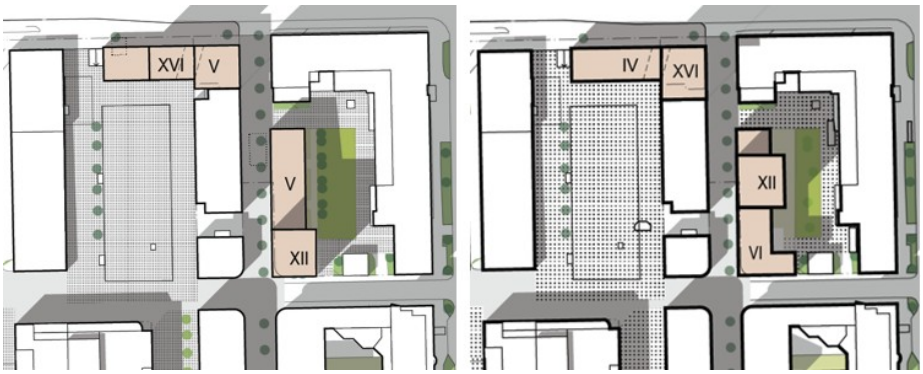
Tullin yleissuunnitelmassa tutkittiin Tullin täydennysrakentamispotentiaalia ja uudistumismahdollisuuksia. Yleissuunnitelmasta laadittiin kaksi vaihtoehtoista luonnosta VE1 ja VE2, joihin koottiin alueiden kehittämisajatukset.

Ruutukaava-alueella täydennysmahdollisuuksien taustaksi selvitettiin rakennuskannan nykytila. Rakennusten joukosta valittiin todennäköisesti korvautuvia kohteita ja esitettiin täydennysrakentamista näille tonteille. Rakentamattomille tontin osille osoitettiin lisärakentamista ja tietyille rakennuksille esitettiin korottamista. Rakentaminen toteutuisi hybridirakennuksina, joissa maantasokerros on liiketilaa, seuraavissa kerroksissa toimisto- ja työtiloja ja ylimpänä asuntoja. Tavoitteena on, että yli puolet uudesta kerrosalasta on asuntoja. Tullin alue on osa korkean rakentamisen vyöhykettä. Yleissuunnitelmassa periaatteena on, että Tullin kaupunkikuvallinen

reuna säilyy yhtenäisenä ja alueen sisäosissa voidaan rakentaa yksittäisiä korkeita rakennuksia, jotka madaltuvat ratapihan alueelta kohti itää.

Vaihtoehto 1:ssä ruutukaava-alueen täydennysrakentaminen on osoitettu nykyisille tonteille. Vaihtoehto 2:ssa on muodostettu kaksi uutta laajempaa asuinkorttelia. Valmis yleissuunnitelma on näiden vaihtoehtojen yhdistelmä, johon on valittu eri osa-alueilta parhaat vaihtoehdot. Vaihtoehdot valittiin arvioimalla vaikutuksia mm. rakennetun ympäristön, asuinympäristön, liikenteen, luonnonympäristön, eko- ja energiatehokkuuden sekä toteutettavuuden osalta.

Ruutukaava-alueella luonnosvaihtoehtojen suurimmat erot liittyvät korttelirakenteen muutoksiin. Vaihtoehto 1 on toteuttamiskelpoisempi säilyttäen alueen tiheän korttelijaon ja perustuen yksittäisten tonttien ja rakennusten uudistamiseen. Uudistuminen voidaan toteuttaa vaiheittain. Vaihtoehto 2 mahdollistaisi laajemmat asuinkorttelit ja -pihat, mutta edellyttäisi kiinteistöjen yhdistämisiä sekä yleisten alueiden muuttamista korttelialueeksi. Tullikamarin aukion ympäristössä vaihtoehdot eroavat uudisrakentamisen massoittelun suhteen. Rakentaminen rajaa molemmissa vaihtoehdoissa aukiota, mutta korkeamman rakennusosan sijainti katsottiin kaupunkikuvallisesti paremmaksi vaihtoehdossa 2. Molemmissa vaihtoehdoissa Attilan tontille sijoittuu korkeaa rakentamista Tullikadun varteen. Toimistokorttelin kehittämisessä nähtiin parempana asemakaavamuutoksen mukainen vaihtoehto, jossa uusi rakentaminen liittyy tilallisesti nykyiseen rakennukseen.



Tullin yleissuunnitelman luonnosvaihtoehdot aukion kohdalla. Vasemmalla VE1, oikealla VE2.

Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailu

Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailu pohjautui Tullin yleissuunnitelmaan. Asemakaavan valmisteluvaiheen viitesuunnitelmina oli viisi suunnittelukilpailun kilpailutyötä, jotka edustavat erilaisia tulkintoja yleissuunnitelmasta ja siten osaltaan muodostavat asemakaavan vaihtoehtotarkastelun.

Kaikki kilpailuehdotukset olivat laadukkaasti ja huolellisesti kehiteltyjä ja osoittavat erinomaisella tavalla rakentamisen ja julkisen tilan mahdollisuuksia. Kilpailun järjestäjä sai hyvän kuvan täydennysrakentamisen ja aukiosuunnittelun kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista vaihtoehdoista. Kilpailun tuomaristo arvioi ehdotuksia mm. kaupunkikuvan, asumisen, aukion toiminnallisuuden, taiteen ja liikenteen näkökulmasta. Tuomaristo totesi yksimielisesti ehdotuksen ”Tullin hallit” toteuttavan parhaiten kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet. Tarkempi arviointi on kirjattu arvostelupöytäkirjaan, joka on kaavan valmisteluvaiheen aineistossa verkossa, myös kooste ehdotuksista on kaavan valmisteluvaiheen aineistossa verkossa:
XVII (Tulli), Tullikamarin aukio, asemakaava nro 8662 [Tampereen kaupunki - Kaupunkisuunnittelu - Kaupunkiympäristö uudistuu]



Havainnekuvat kilpailuehdotuksista: Agora, Tullin hallit, Towerі, Tulli United, Tulli Open Air.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 23.11.–14.12.2017 palautteen saamista varten. Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailun asiakirjat julkaistiin samaan aikaan 23.11.2017. Yleisötilaisuus järjestettiin 11.12.2017 Monitoimitalo 13:ssa ja tilaisuuteen osallistui n. 10 osallista. Aineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 10.4.2018.

Tullikamarin aukion kilpailuaika oli 19.1.–19.4.2018. Kilpailuun saatiin viisi ehdotusta, jotka olivat osa asemakaavan valmisteluaineistoa.

Asemakaavan valmisteluaineisto 1. laadittiin yhteistyössä kiinteistöjen omistajien, aukion toimijoiden sekä kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 3.–24.5.2018 palautteen saamista varten. Yleisötilaisuus järjestettiin 15.5.2018 Galleria Nottbeckissä ja tilaisuudessa oli kolme osallista. Kilpailutyöt olivat esillä myös Galleria Nottbeckissä 14.–18.5.2018. Valmisteluvaiheessa saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 8 mielipidettä.

Kilpailuehdotuksia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 8.5.2018 ja julkisen taiteen ohjausryhmässä 21.5.2018. Kilpailuehdotusten arviointiin kuului oleellisena osana yleisön ja alueen nykyisten toimijoiden mahdollisuus kommentoida ehdotuksia. Kilpailun tuomaristo tutustui palautteeseen ja kuuli ehdotuksia arvioidessaan myös muita asiantuntijoita.

Asemakaavaehdotusta 1 valmisteltaessa käytiin keskusteluja alueen kiinteistönomistajien ja toimijoiden kanssa. Yhdyskuntalautakunta päätti 11.12.2018 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 13.12.2018–28.1.2019. Ehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja yksi muistutus. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 9.4.2019.

Koska asemakaava-alue laajeni koskemaan myös Tullikamarin tonttia, kaavan valmisteluaineisto 2. asetettiin uudelleen nähtäville 14.5.–4.6.2021. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin. Aineistosta saatiin 8 viranomaiskommenttia ja kolme mielipidettä. Suunnitelmia esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 1.6.2021.

Yhdyskuntalautakunta päätti 30.11.2021 asettaa asemakaavaehdotuksen 2. nähtäville 2.12.2021–14.1.2022. Siitä saatiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 18.2.2022.

Kaavaehdotusta on tarkennettu 2. ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen ja uusi tarkennettu kaavaehdotus 3. esitetään nähtäville asetettavaksi 3.11.2026 Yhdyskuntalautakunnan kokouksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheessa saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa OAS:sta. Suunnittelukilpailun lisäksi kaavaprosessissa tulee riittävässä määrin arvioida myös muita vaihtoehtoja. Asemakaava kuuluu ELY-keskuksen MRL 18 § mukaiseen tehtäväalueeseen. Kaavasta tulee järjestää viranomaisneuvottelu.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että hanke sijoittuu kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävään paikkaan sekä arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Arvokohteita edustaa Attilan entinen tehdasrakennus. Muutoin rakennetun ympäristön arvot liittyvät aukion rajautumiseen arvorakennuksiin sekä aukioon itseensä. Kaavassa tulee huolehtia, että arvot säilyvät ja uudisrakentaminen ja tuleva käyttö sovitetaan niihin. Attilan suojelumerkinnät tulee tarpeen mukaan päivittää. Arkeologian osalta ei ole huomautettavaa.

Ympäristönsuojelu totesi, että liikennemelu on huomioitava ja on mahdollista, etteivät asunnot voi avautua yksinomaan melun puolelle. Ilmanlaatuselvitys on laadittava. Aukion käyttötarkoitus on syytä määritellä tulevien asukkaiden tietoisuuden lisäämiseksi. Hulevesien hallinta tulee suunnitella osaksi laadukasta ympäristöä.

Mielipiteissä aukiosta toivottiin näyttävää ja elävää kokonaisuutta, jossa on muuntojoustavia ratkaisuja tapahtumille. Näkymän Itsenäisyydenkadulle tulee olla mahdollisimman avoin ja Tullintorin pääoven seutu ja Tullikadun näkymä tulee huomioida. Lisäksi otettiin kantaa kevyen liikenteen yhteyksiin ja pyöräpysäköintiin. Rakennuksesta toivottiin kerroksia pois ja suunnittelun menettelyistä ja lopputuloksista toivottiin varhaisen vaiheen keskustelua.

Yleisötilaisuudessa 11.12.2017 keskusteltiin mm. Itsenäisyydenkadun ylityksestä, raitiotien vaikutuksista bussiyhteyksiin, raitiotiepysäkkien sijainnista, katupuista, huoltoajosta ja pysäköinnistä sekä siitä, löytyykö kilpailuun sopivia toteuttajia.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 10.4.2018.

Asemakaavaa varten laadittiin rakennetun ympäristön selvitys. Attilan rakennus merkittiin edelleen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Samoin piipulle osoitettiin suojelumääräys. Asemakaava edellyttää, että rakentamisessa huomioidaan sijainti arvokkaassa ympäristössä. Kaava-alueelta laadittiin melu- ja ilmanlaatuselvitykset, joiden pohjalta asemakaavaan merkittiin meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun liittyviä määräyksiä.

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

Kilpailutöissä on kilpailun tavoitteiden mukaisesti esitetty korkeatasoinen suunnitelma Tullikamarin aukion kokonaisvaltaisesta uudistamisesta. Tavoitteena on parantaa Tullikamarin aukion toiminallisuutta ja laatua sekä mahdollistaa erilaisten tapahtumien järjestäminen. Itsenäisyydenkadun ja Pinninkadun risteykseen tulee katusuunnitelman mukainen suojatieylitys.

Alueen käyttötarkoitus on yleiskaavan mukainen ja rakentamisen tehokkuus kaupungin ydinkeskustaan soveltuva.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 8 mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset tulee esittää havainnekuvien avulla. Riittävät tonttikohtaiset ulko-oleskelualueet tulee varmistaa. Kattopihat voivat täydentää mutta eivät korvata tavanomaisia pihoja. Kaavoituksen tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja myös mittakaavaltaan tavanomaisemman rakentamisen edellytykset olisi tarpeen selvittää.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan kriittisiä ovat Attilan viereen sijoitettu korkea rakennusmassa sekä aukion kaupunkikuvallisen roolin muutos ltsenäisyydenkadulle. Näkymä ltsenäisyydenkadulta aukiolle on syytä säilyttää. Ratkaisuissa tulee näkyä yhteys ympäristöön eikä arkkitehtonisesti nykyisestä täysin poikkeavaa ratkaisua puolleta. Kiinteiden suurehkojen rakennelmien sijoittamista aukiolle ei puolleta. Attilan entistä tallirakennusta on uudistettu voimakkaasti ja sen suojelumääräyksen sopivuutta tulee harkita.

Tampereen Sähköverkko Oy totesi, että alueen kaduilla on kaapeleita ja mahdolliset kaapelisiirrot tulee korvata. **Viheralueet ja hulevedet** totesi, että hulevesiselvitys on laadittava. **Ympäristönsuojelun** mukaan melumääräystä on tarkennettava ja pysäköintihallin poistoilman purkupaikat on tarkistettava.

Mielipiteitä jättivät 7 yksityishenkilöä sekä Telakka ja Tullikamari. Telakka ja Tullikamari esittivät huomioita aukion toimijoiden näkökulmasta. Suunnitelmissa tulee huomioida huoltoajo, välttää aukion kiinteitä rakenteita, säilyttää aukion puita sekä suosia ekologista rakentamista. Tullikamarilla on tavoitteena siirtää sisäänkäynti aukion puolelle sekä rakentaa maanalaista lisätilaa. Toteutusvaiheessa tulee käydä säännöllistä keskustelua toimijoiden kanssa. Mielipiteissä hyviä puolia löytyi ehdotuksista Tullin hallit, Tulli Open Air ja Toweri. Alueelle toivotaan avointa aukiotilaa, hyviä kävely-yhteyksiä, urbaania ympäristöön sovitettua arkkitehtuuria ja aukiosta viihtyisää kulttuurikeidasta. Toisaalta rakennuksia pidettiin liian korkeina ja toivottiin liikennettä pois Varastokadulta.

Yleisötilaisuudessa 15.5.2018 keskusteltiin mm. raitiotiepysäkin ja aukion välisestä jalankulkuyhteydestä, pysäköintilaitosten ajorampin sijainnista, talviajan huollosta, Itsenäisyydenkadun ja Asemakeskuksen liikennejärjestelyistä, aukion kattamisesta sekä hulevesien hallinnasta.

Asemakaavatyötä jatkettiin kilpailun voittaneen työryhmän kanssa tuomariston ohjeiden ja saadun palautteen pohjalta. Aukiosuunnitelmaa

kehitettiin mm. polkupyöräpysäköinnin, kiinteiden rakenteiden ja huoltoajoyhteyksien osalta. Meluselvitys päivitettiin ja melumääräystä tarkistettiin. Alueelta laadittiin hulevesiselvitys ja päivitettiin kaavan hulevesimääräykset.

Suunnitelmista laadittiin lisää havainnekuvia ja vaikutusten arviointia täydennettiin. Asemakaavaratkaisu pohjautuu suunnittelu- ja toteutuskilpailuun, jonka taustalla ovat Keskustan strateginen osayleiskaava, Tullin yleissuunnitelma, Tullin visioraportti Tulli+ sekä Tampereen keskustan kehittämisohjelma. Tullin alueen kehittämistyössä on laadittu laajoja analyysejä ja selvityksiä vuorovaikutteisesti, ja kilpailutöissä on tutkittu huolellisesti aukion ympäristön kehittämistä. Vaihtoehtotarkastelu sisältyy osin tähän Tullin alueen laajaan suunnittelutyöhön.

Asemakaava edellyttää, että asukkaille järjestetään laadukas ja viihtyisä oleskelupiha. Olemassa olevaa keskustarakennetta täydennettäessä ei päästä samoihin määrällisiin ulko-oleskelualueiden tavoitteisiin kuin väljemmässä kaupunkirakenteessa. Sen sijaan toteutetaan pieniä mutta laadukkaita urbaaneja ulko-oleskelualueita osayleiskaavan mukaisesti.

Asemakaava edellyttää, että rakentamisessa huomioidaan sijainti arvokkaassa ympäristössä. Aukion laidan uudisrakennuksen matalampi jalustaosa sitoo täydennysrakentamista lähiympäristön kaupunkikuvaan ja Tampereen historialliseen teollisuusarkkitehtuuriin, kun taas jalustan päällä oleva asuintorni on uudentyyppinen korkea rakennus keskustassa. Attilan rakennusten suojelumääräykset muutettiin maakuntamuseon kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta siten, ettei niiden entistämistä edellytetä.

Tullin kehittäminen edellyttää muutoksia alueen liikenneverkkoon myös Varastokadulla.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja yksi muistutus.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan suunnitelma on kaupunkikuvallisesti ristiriitainen eikä kaupunkikuvallisia vaikutuksia ole selvitetty riittävästi etenkään Hämeenkadun osalta. Ulko-oleskelutilat ovat alimitoitetut ja riittävä melusuojaus tulee varmistaa. Täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa arvoympäristöön. Viranomaisneuvottelu tulee järjestää.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan kaupunkikuvallisia vaikutuksia ei ole riittävästi selvitetty. Aukion uudisrakennus uhkaa Attilan kaupunkikuvallista asemaa ja Attilan uudisosa vähentää Attilan merkitystä. Aineistoja tulee tarkistaa vaikutusten osalta ja suunnitelmaa tulee tarvittaessa tarkistaa.

Muistutuksessa todettiin, että Varastokatu on ruuhkainen ja ilmanlaatu on heikko. Yliopistonkadun liikenteen sujuvuus vähenee ja Pinninkadun ylitys vaarantaa kulkijat. Aukion liikenne tulee suunnata toisin.

Palautteen perusteella täydennettiin havainneaineistoja ja vaikutusten arviointia. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 9.4.2019. Asemakaava edellyttää asuntojen ja ulko-oleskelualueiden melusuojausta meluselvityksen pohjalta. Tullin liikenneverkkoa on suunniteltu kokonaisuutena, ja alueen toiminnallinen ja laadullinen kehittäminen aiheuttaa muutoksia myös Varastokadulla.

4.5.4 Uudesta valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Tullikamarin tontti liitettiin suunnittelualueeseen sisäänkäyntilaajennuksen mahdollistamiseksi. Asemakaavaa varten laadittiin katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, ja aukiosuunnitelma päivitettiin. Koska asemakaava-alue laajeni oleellisesti, valmisteluaineisto asetettiin uudelleen nähtäville. Aineistosta saatiin 8 viranomaiskommenttia ja kolme mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan täydennysrakentaminen ei sopeudu arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön erityisesti mittakaavan suhteen. Havainnekuvat eivät tue ratkaisua, jossa 16-kerroksinen rakennus voisi sijoittua Attilan länsipäädyn eteen ilman, että se heikentää kulttuuriympäristön arvoja. Voimassa olevassa asemakaavassa on avoin tila Attilan edessä eikä tätä ole syytä muuttaa. Rakennus muuttaa myös valtakunnallisesti arvokkaan rautatieaseman rakennetun kulttuuriympäristön näkymää Hämeenkadun päätteenä. Attilan laajennus ei vaikuta onnistuneelta vaan vaatii tarkempaa suunnittelua. Asemakaavasta tulee pyytää Museoviraston lausunto. ELY kommentoi myös kattopihoja ja liikenteen meluhaittoja.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan torniosan vaikutukset kohdistuvat erityisesti lähimaisemaan. Merkittävän mittakaavan muutoksen ohella torni peittää Attilan länsipäädyn, katkaisee Attilan ja Tullikamarin visuaalisen yhteyden, muodostaa uuden hallitsevan kiintopisteen sekä jättää varjoonsa Itsenäisyydenkadun vanhat kiintopisteet, Tullikamarin ja Attilan. Näkymäkuvat eteläpuolelta aukion ja Attilan suuntaan puuttuvat. Attilan uudisosat peittäisivät tehtaan etelä- ja länsijulkisivut ja piipun sekä heikentäisivät Attilan kaupunkikuvallista merkitystä. Tullikamarin laajennuksen sijainti ja vaihtoehdot sopivat rakennukseen ja kulttuuriympäristöön. Aukion ja Attilan tehdaspihan rajaaminen ja täydentäminen ovat lähtökohtaisesti hyvä ratkaisu, ja alueella on muutoskestävyyttä. Maakuntamuseo esittää kuitenkin rakennusoikeuden rajoittamista ja uudisrakentamisen massoittelun tarkistamista.

Pirkanmaan liitto toteaa, että kohde on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka suunnittelussa on otettava huomioon maakuntakaavan ja yleiskaavan määräykset. 16-kerroksinen torni on

jatkumo Asemakeskuksen muuttuvalle maankäytölle ja tuleville korkeille rakennuksille. Uudisrakennus rajaa aukion jäsentymätöntä pohjoisreunaa. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vanhaan rakennuskantaan liittyvien rakennusosien mittakaavaan ja materiaalivalintoihin, Attilan täydennysosan ja teollisuusrakennuksen suhteeseen sekä tehdaspiipun merkitykseen kaupunkikuvanäkymässä. OAS:aa ja kaavaselostusta tulee täydentää maakuntakaavaa ja keskustan strategista yleiskaavaa koskevien lähtötietojen osalta.

Terveydensuojelu totesi, että meluselvitys on huomioitu asemakaavassa. Ääneneristävyyttä on suunniteltava tarkemmin viimeistään rakennuslupavaiheessa. **Ympäristönsuojelu** otti kantaa hulevesirakenteiden toteuttamiseen sekä ilmanvaihtojärjestelyihin.

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavaan. Pinninkadulla ja Itsenäisyydenkadulla on Elisan tietoliikennekaapeleita. **Hulevesisuunnittelulla** ja **Pirkanmaan pelastuslaitoksella** ei ole huomautettavaa.

Koy Pysäköintiveturi ja Tullin Parkki Oy omistavat P-Tullintorin pysäköintilaitoksen ja kaupunki on vuokrannut alueen niille. Asemakaavan aineistoissa tulee tuoda esiin maanvuokraoikeudet sekä se, että kaavaratkaisu edellyttää sopimuksia ko. yhtiöiden kanssa.

Senaatti-kiinteistöt toteaa, että asemakaavassa esitetty täydennysrakentaminen ja suojelumerkinnät vastaavat sen tavoitteita. Kaupungin tulee käydä neuvottelut Senaatin kanssa mm. tontin osan luovutuksesta sekä pysäköintijärjestelyistä.

Tampereen polkupyöräilijät suhtautuu Tullin lisärakentamiseen myönteisesti, mutta edellyttää, että Pinninkadun pyöräkatu on otettava käyttöön muista hankkeista riippumatta vaikka väliaikaisin järjestelyin.

Suunnitelmia esiteltiin **kaupunkikuvatoimikunnassa** 1.6.2021. Toimikunnan mukaan aukion laidalle syntyy näyttävä, Tullikamarin punatiilisiin rakennuksiin luontevasti yhdistyvä ja sopivasti paikkaansa asettuva rakennusten sarja. Tullin pohjoinen kaupunkitila jäsentyy ja tiivistyy positiivisella tavalla. Asuinrakennus on kaupunkikuvallisesti vaikuttava ja säilynyt kilpailuehdotuksen mukaisena. Yläosan lasinen ja korkealaatuinen ilme tulee varmistaa. Kaavassa tulee määrätä lasisista parvekevyöhykkeistä, paikalla muuratusta jalustaosasta sekä katutason avoimuudesta. Attilan massoitteluratkaisu on perusteltu ja tiivistää korttelia luontevasti. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa uudisosien korkea laatutaso sekä sopeuttaminen arvorakennukseen. Kaavamääräys torimaisesta alueesta voisi olla laajempi ja määräyksissä olisi syytä ottaa kantaa tontin puustoon. Tullikamarin aktivointi aukion suuntaan on positiivista ja rakennus voisi avautua aukiolle voimakkaamminkin. Laajennusosan kaupunkikuvallista ilmettä tulee vielä kehittää.

Palautteen perusteella asemakaavaselostukseen täydennettiin maakuntakaavan ja keskustan strategisen osayleiskaavan kuvausta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tiivis kuvaus suunnittelun lähtökohdista, kun taas tarkempi kuvaus on selostuksessa.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään Museoviraston lausunto.

Attilan asema Itsenäisyydenkadun katukuvassa muuttuu radan suunnasta, kun länsipäädyn viereen sijoittuva uudisrakennus peittää sen näkyvistä. Attilan merkittävä asema Tullin Yliopistonkadun puoleisena kulmapisteenä kuitenkin säilyy. Rautatieaseman itäpuolelle sijoittuva rakentaminen ei peitä Hämeenkadun kaupunkikuvan elementtejä, vaan rautatieasema kellotorneineen säilyy Hämeenkadun näkymän päätteenä. Uudisrakennus ei sijoitu suoraan Hämeenkadun päätteeksi vaan etelämmäksi. Siten se näkyy Hämeenkadulle rautatieaseman takaa Hämeenkadun itäpäätä lähestyttäessä, mutta jää näkymässä alisteiseksi aseman kellotornille. Hämeenkadun kaukonäkymässä uudisrakentaminen ei erotu.

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa Tullin alue kuuluu ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeeseen, joka on kansainvälistä, valtakunnallista ja alueellista saavutettavuutta hyödyntävä voimakkaan uudistumisen alue. Uusi 16-kerroksinen rakennus sijoittuu osayleiskaavan korkeaan rakentamiseen soveltuvalle vyöhykkeelle. Korkeiden rakennusten keskittäminen tälle alueelle on korkean rakentamisen selvityksen ja osayleiskaavan mukainen lopputulema, ja näiden vaikutukset on arvioitu yleiskaavaa laadittaessa. Tullin alueen korttelirakenne ja mittakaava kestävät korkeiden rakennusten yksittäisiä pistemäisiä sijoituksia.

Asemakaava edellyttää, että alueen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä. Tampereen kaupunkikuvatoimikunta ohjaa merkittävien hankkeiden suunnittelua myös rakennuslupavaiheessa. Asemakaava edellyttää aukion uudisrakennukselle viitesuunnitelman mukaisia julkisivumateriaaleja, kaupunkimaisia parvekevyöhykkeitä sekä muita korkeampaa katutason kerrosta liiketiloineen. Kaupunkikuvatarkastelun kuvaparien sijainnit valittiin yhdessä maakuntamuseon kanssa. Asemakaavan havainneaineistossa on kuvia myös suunnittelualueen eteläpuolelta Tullikadulta ja Pinninkadulta.

Asemakaava edellyttää, että asukkaille järjestetään laadukas ja viihtyisä oleskelupiha. Myös kattopiha on mahdollista toteuttaa laadukkaana ja suojaisena hyvällä suunnittelulla. Asemakaava edellyttää myös ilman epäpuhtauksien hallintaa sekä meluntorjuntaa asemakaavan meluselvityksen ja Tampereen kaupungin melulinjausten mukaisesti.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää erilaisia sopimuksia kaupungin ja alueen muiden osapuolten välillä. Maankäyttö- ja muut asemakaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa. Selostukseen täydennettiin maininnat maanvuokratilanteesta ja asemakaavan edellyttämistä sopimuksista.

Asemakaavalla ei määrätä hankkeiden toteuttamisjärjestystä.

Muilta osin kommentit merkitään tiedoksi jatkosuunnittelua ja toteutusvaihetta varten.

Asemakaavatyön aikana Tullin alueen suunnittelun avuksi laadittiin Tullin yleissuunnitelmaa tarkentava rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehdit MY 12.5.2021). Asemakaavaselostusta täydennettiin selvityksen pohjalta.

4.5.5 Uudesta ehdotusaineistosta 2. saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta 2021 saatiin kolme viranomaislausuntoa ja yksi muistutus.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan Tullin alueen selvityksissä korostetaan aukion ympäristön herkkyyttä, ja selostusta on näiltä osin hyvä täydentää. Korkeassa rakentamisessa ei ole huomioitu riittävästi lähiympäristön laatua ja kulttuuriympäristön arvoja. Jatkotyössä on tarpeen etsiä täydennysrakentamisen osalta vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja. Attilan kortteliin on tarpeen osoittaa rakentamisen laatua ohjaavia kaavamääräyksiä, ja esitetyn massoittelun rinnalla tulee tutkia vaihtoehtoisia ratkaisuja. Tullikamarin muutokset ovat maltillisia. Vanhan tammen säilyttäminen kaavamääräyksellä olisi suotavaa. Meluntorjuntaratkaisuja on tarpeen kehittää, ja ulkooleskelualueiden tulee olla riittävät ja saavutettavissa. Selostuksessa tulee osoittaa, että autopaikkojen sijoittaminen kaavamääräysten mukaisesti on mahdollista. Maanalaisen asemakaavan 8670 vireillä olo on hyvä mainita ja varmistaa, nouseeko siitä huomioitavaa.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan täydennysrakentaminen on lähtökohtaisesti mahdollista ja alueella on muutoskestävyyttä, kunhan uudisrakentaminen sovitetaan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Erityisen ongelmallisia ovat vaikutukset Attilan rakennusten ja piipun kaupunkikuvalliseen asemaan. Vaikutusten arviointia tulee täydentää piipun näkyvyyden osalta. Attilan tontin uudisrakentamisessa tulee tutkia massoittelun vaihtoehtoja, jotka mahdollistaisivat näkymän pihajulkisivuihin ja piippuun.

Museovirasto on siirtänyt asian alueellisen vastuumuseon, Pirkanmaan maakuntamuseon käsiteltäväksi. Museovirasto viittaa maakuntamuseon ehdotuksesta antamaan lausuntoon niin tehokkuuden, rakennusten korkeuksien kuin massoittelunkin osalta.

Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa.

Muistutuksessaan kaavatyössä mukana ollut **Senaatti-kiinteistöt** toistaa aiemmissa vaiheissa esittämänsä huomiot mm. pysäköintijärjestelyistä sekä kaupungin ja Senaatin välisistä sopimustarpeista.

Palautteen ja viranomaisneuvottelun perusteella suunnitelmaa muokattiin ja kaavaehdotus 2. tarkistettiin.
Aukion uudisrakennuksen torniosaa kavennettiin siten, että sen pohjoisreuna on linjassa Tullikamarin rakennuksen kanssa. Attilan ja pysäköinnin vaihtoehtoisia ajoyhteysratkaisuja tutkittiin laajasti, mutta laajennuksesta ja muista muutoksista luovuttiin Senaatin jäätyä pois kaavasta.

Aukion arvojen kuvausta ja vaikutustenarviointia on tarkennettu. Vanha tammi oli jo asemakaavan aiemmissa vaiheissa merkitty säilytettäväksi puuksi.

Kaavan suunnittelu kehitettiin ja laadittiin kattopihoille pihasuunnitelmat. Asemakaava edellyttää, että asukkaille järjestetään laadukas ja viihtyisä oleskelupiha. Kattopihat on mahdollista toteuttaa laadukkaina ja suojaisina hyvällä suunnittelulla. Ympäristöhäiriöiden selvityksiä tarkennettiin ja asemakaava edellyttää ympäristöhäiriöiden huomioimista rakentamislupavaiheessa.

Maanalaisen asemakaavan 8670 vireilläolosta oli maininta selostuksen kappaleessa 6.3. Selostukseen täydennettiin maanalaisen asemakaavan kuvausta. Kaavatyön yhteydessä on varmistettu, ettei maanalaisesta asemakaavasta seuraa tarpeita Tullikamarin aukion asemakaavaan.

Uuden ehdotusvaiheen Viranomaisneuvottelu järjestettiin 18.2.2022. Tarkistettu ehdotus lähetetään maakuntamuseoon.

Kaupunki käynyt asemakaavaan liittyvät tarvittavat neuvottelut osapuolten kanssa.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat ja nämä ovat kaavan verkkosivulla:

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehdit MY2021)
- Liikennemeluselvitys (A-insinöörit 2026)
- Runkomelu- ja tärinäselvitys (A-insinöörit 2026)
- Ilmanlaatuselvitys (Enwin Oy 26.4.2018)
- Hulevesiselvitys (Sitowise 30.11.2018)
- Aukion viitesuunnitelma (MASU Planning 6.5.2021)

- Uudisrakennuksen viitesuunnitelma
  (Schauman & Nordgren Architects 2026=
- Tullikamarin laajennuksen viitesuunnitelma (Arkkitehdit MY 2026)
- Kaupunkikuvalliset näkymätarkastelut
  (Schauman & Nordgren Architects 2026)
- Mercuriuksen kattopihojen suunnitelma (MASU Planning 2026)
- Tullikamarin aukion ympäristön yleissuunnitelma (Sitowise 2026)
- Tullin pysäköintihallien ajoyhteyksien järjestelyt (Sitowise 6.7.2017)
- Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailun aineisto

Tullin aluetta koskevat mm. seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Tullin alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehdit MY tark. 12.5.2021)
- Tullin alueen yleissuunnitelma (Arkkitehdit MY, Sito Oy, 2016)
- Asemakeskuksen, Tullin ja Tammelan alueiden pysäköinnin yleissuunnitelma (Sito Oy 2016)
- Tullin alueen hulevesiselvitys (Sito Oy 2016)
- Keskustan strategisen osayleiskaavan taustaselvitykset ja muu valmisteluaineisto

6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

6.1 Maakuntakaava

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maa-kuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia -teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantu-lopäätös). Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen.

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

Suunnittelualue on osa kahta maakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä, Tullin alue ja Sorsapuisto sekä Tammelan teollisuuskohteet ja tori. Maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskee

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.
Maakuntakaava 2040: https://tieto.pirkanmaa.fi/
Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia): https://kaava.pirkanmaa.fi/

6.2 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja. Yleiskaavassa Tullin alue on keskustatoimintojen aluetta ja kuuluu ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeeseen, joka on kansainvälistä, valtakunnallista ja alueellista saavutettavuutta hyödyntävä voimakkaan uudistumisen alue. Keskeisenä osana alueen uudistamisessa on Asemakeskuksen kehittäminen. 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 aukioiden 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. 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.

Alue sijoittuu myös korkeaan rakentamiseen soveltuvalle vyöhykkeelle sekä kävelykeskustana kehitettävälle hitaan liikkumisen alueelle. Itsenäisyydenkatu on joukkoliikenteen laatukäytävä, jonka varteen sijoitetaan merkittävästi henkilöliikennettä aiheuttavaa maankäyttöä, erityisesti asumisen sijoittumista tuetaan. Hyvän joukkoliikenteen vaikutusalueella käytetään muuta kaupunkia pienempää autopaikkavelvoitetta. Sujuvat yhteydet joukkoliikennepysäkeille on huomioitava kaikessa suunnittelussa.

Alue sijoittuu myös kaupunkivihreän kehittämisvyöhykkeelle ja Pinninkadulla kulkee urbaani jalankulkuakseli. Pinninkatu ja Itsenäisyydenkatu kuuluvat myös keskustan pyöräilyn pääreitteihin. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvat Asemakeskus sekä maanalainen pysäköintilaitosverkosto laajenemisalueineen.

Kulttuuriympäristöä koskee seuraava yleismääräys: 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. Vesialueiden muuttuvan käytön yhteydessä on arvioitava vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvien selvitysten tarpeellisuus yhteistyössä museoviranomaisen kanssa

Kaikki voimassa olevat yleiskaavamerkinnät ja -määräykset on koottu yhteen yleiskaavan kaavayhdistelmään: www.tampere.fi/kantakaupunginyleiskaavayhdistelma



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

6.3 Asemakaava

Tullikamarin aukiolla, tontilla 310–2, osalla tonttia 299–2 ja Tullikadulla on voimassa asemakaava nro 6965 (vahvistettu 18.10.1990). Tullikadun itäosassa on voimassa asemakaava nro 8006 (16.2.2005). Tullikamarin tontin 299–2 eteläosassa ja Tullikadun länsipäässä on voimassa asemakaava nro 7818 (27.10.2004). Alueella on voimassa Hämpin parkin maanalainen asemakaava nro 8670 (16.5.2022) ja suunnittelualueen länsipuolella on vireillä Asemakeskuksen asemakaava nro 8640.

Tullikamarin aukion alle sallitaan kaksi kerrosta maanalaisia pysäköintitiloja ja niihin liittyviä maanpäällisiä rakenteita. Alueelle saa sijoittaa korttelei den 299 ja 310 autopaikkoja. Aukion pohjoispäähän saa sijoittaa maanalaisen yhdystunnelin ja länsireunassa on säilyvä viemäri. Länsireunan maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +97,8.

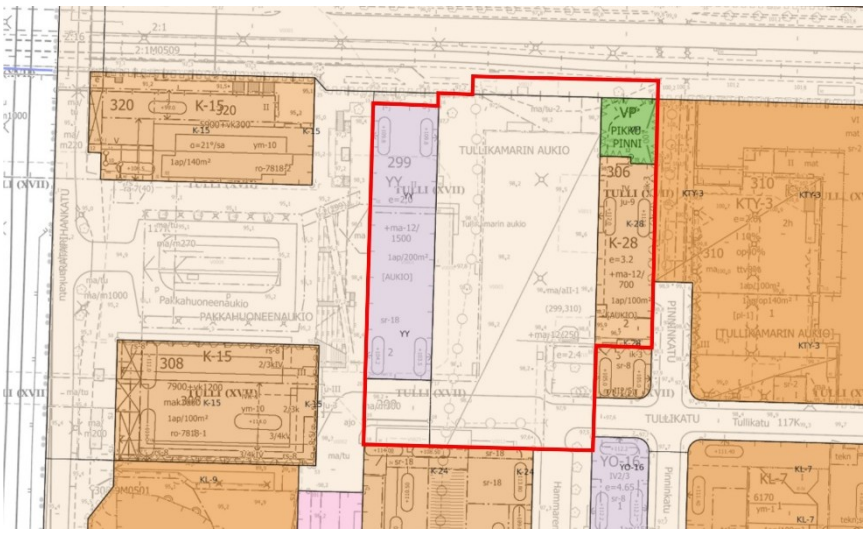
Tontti 299–2 on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kerrosluku on II ja tonttitehokkuus 2,0. Rakennus on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä eikä sitä saa purkaa. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi

on sallittu 1500 m² maanalaisia tiloja. Autopaikkoja on rakennettava 1/200 m² ja ne osoitetaan aukiolta.

Tontti 310–2 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tonttitehokkuus on 3,2 ja varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi sallitaan 700 m² maanalaisia tiloja. Kerrosluku on IV ja kellarikerroksia sallitaan kaksi. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on sama kuin tontin 307–1 funkisrakennuksen räystäskorkeus. Julkisivujen pääasiallisen värin tulee olla vaalean harmaa tai valkoinen ja rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua tontin 307–1 rakennukseen. Itäjulkisivuun saa tehdä pääikkunoita rakennettaessa kiinni tontin rajalla kulkevaan rakennusalan sivuun. Autopaikkoja on varattava 1/100 m2 ja niitä saa osoittaa Tullikamarin aukion pysäköintilaitoksesta.

Itsenäisyydenkadun eteläpuolella on **Pikkupinnin puisto**. **Pinninkatu ja Tullikatu** ovat katualuetta. Tullikadun länsipäähän on merkitty 300 k-m² maanalaisia myymälätiloja, maanalainen kevyen liikenteen väylä sekä ajoyhteys.

Hämpin parkin maanalaisessa asemakaavassa nro 8670 alueelle on osoitettu yleistä pysäköintiä, liikennettä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan maanalaisen rakentamisen aluetta. Alueelle saa rakentaa myös mm. maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä maan pinnalle ja rakennuksiin johtavia tekniikkakuiluja ja porras- ja hissiyhteyksiä. Maanalaisten tilojen likimääräinen kattotaso sijoittuu noin 28,5 metrin etäisyydelle ja maanalaisen rakentamisen suojavyöhyke noin 20,5 metrin etäisyydelle maanpinnasta.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella, Tampereen kaupunki 2026.

6.4 Tullin alueen yleissuunnitelma

Tullin alueelle on laadittu maankäytön ja liikenteen yleissuunnitelma. Suunnittelualue kattaa Tullin kaupunginosan lisäksi Tampere-talon ja yliopiston

alueet. Yleissuunnitelma on kokoava koko alueen kattava suunnitelma, jonka perusteella voidaan laatia yksityiskohtaisempia asemakaavoja ja katusuunnitelmia. Yleissuunnitelmassa on tutkittu kaupunkirakenteen kehityssuuntaa koskien mm. täydennysrakentamisen määrää ja sijoittamista sekä liikenneverkko- ja pysäköintiratkaisuja. Kaupunginhallitus hyväksyi yleissuunnitelman alueen kehittämisen ja jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2016. Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen.

Yleissuunnitelmatyön perustaksi laadittiin selvityksiä alueen kaupunkirakenteen ja liikenneympäristön ominaisuuksista. Analyysiraportti sisältää mm. katsauksen Tullin alueen rakentumisen historiaan, rakennusten yleissuunnitelmatasoisen inventoinnin, katutila-analyysin sekä liikenneverkon ja pysäköinnin nykytilanteen analyysin. Kokonaisuuteen kuuluvat lisäksi valo-, taide- ja tapahtuma- sekä hulevesisuunnittelun erillisraportit.

Tullin yleissuunnitelma toimii yhtenä Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailun lähtökohtana erityisesti täydennysrakentamisen sijoittumisen ja volyymin suhteen. Yleissuunnitelmassa on myös esitetty keskeisimmät periaatteet kaupunkiympäristön suunnittelulle.

Tullin alueen suunnittelun avuksi laadittiin Tullin ruutukaavakortteleita koskeva rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehdit MY 12.5.2021). Selvitys tarkentaa 2016 valmistunutta Tullin yleissuunnitelmaa ja sen analyysiosiota.

6.5 Kaupungin strategiat ja keskustan kehittämisohjelma

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. Strategiassa tavoitellaan muun muassa asemakaavoitetun asuinkerrosalan sijoittumista ja kaupunkirakenteen sekoittuneisuutta joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin, asuntokannan monipuolistumista, viihtyisiä, yhteisöllisiä ja vetovoimaisia kaupunkitiloja sekä asuinalueita, keskustan elinvoimaisuuden vahvistumista, kestävien liikkumistapojen tukemista, CO_2-päästöjen ja energiankulutuksen vähentymistä sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisääntymistä. Tekemisen kaupunki -strategiaan voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa https://www.tampere.fi/tampereen-strategia.

Kehitysohjelmat ovat keinoja toteuttaa kaupungin strategiaa käytännössä. Ne ovat laajoja, useita toimijoita yhdistäviä kokonaisuuksia, joita toteutetaan kaupunginhallituksen ohjauksessa. Kehitysohjelmiin voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa https://www.tampere.fi/kehitysohjelmat

Tampereen keskustan kehittämisohjelma (2018–2030) on kaupungin näkemys keskustan kaupunki- ja toimintaympäristön tulevaisuudesta. Ohjelma käsittelee kaupunkirakennetta, kaupunkikuvaa, kaupunkielämää ja kaupunkikulttuuria. Se toteuttaa kaupunkistrategiaa sekä siihen perustuvia muita ohjelmia ja suunnitelmia. Tullikamarin aukion kehittäminen on yksi ohjelmaan kirjatuista kaupunkikulttuuriin, tapahtumiin ja matkailuun liittyvistä kärkihankkeista.

6.6 Tonttijako

Kaavan myötä tonttijako uudistetaan. Asemakaavan alueella on tonttijako nro 9266 (kortteli 299–4, Tullikamari) ja tonttijako 9028 (kortteli 310–5 uudisrakennus ja 310–6 Toas) on laadittu sitovina ja ne sisältyvät 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

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Suunnittelu- ja toteutuskilpailun tuloksena oli aukion uudistamisen ja täydennysrakentamisen suunnitelma, jonka kilpailun voittanut YH Kodit Oy sitoutuu toteuttamaan. Uudisrakennuksen tontin varaamisesta ja kaupasta tehdään erilliset päätökset.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää erilaisia sopimuksia kaupungin ja alueen muiden osapuolten välillä mm. vuokra-alueisiin ja pysäköintijärjestelyihin liittyen.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.11.2017, tark. 3.5.2021 ja 19.10.2026

- Asemakaavakartta 30.4.2018, tark. 3.12.2018, 3.5.2021, 8.11.2021 ja 19.10.2026
- Asemakaavan seurantalomake 19.10.2026
- Aukion viitesuunnitelma (MASU Planning 6.5.2021)
- Uudisrakennuksen viitesuunnitelma (Schauman & Nordgren Architects 2026)
- Kaupunkikuvalliset tarkastelut (Schauman & Nordgren Architects 2026)
- Tullikamarin aukion ympäristön yleissuunnitelma Sitowise 2026
- Tullin pysäköintihallien ajoyhteyksien järjestelyt (Sitowise 6.7.2017)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehdit MY 30.1.2018)
- Meluselvitys (Sitowise 29.10.2018)
- Meluselvitys (A-insinöörit 2026)
- Tärinä ja runkomeluselvitys (A-insinöörit 2026)
- Ilmanlaatuselvitys (Enwin Oy 26.4.2018)
- Hulevesiselvitys (Sitowise 30.11.2018)
- Tullikamarin aukion kilpailun arvostelupöytäkirja 28.5.2018
- Tullikamarin aukion kilpailuohjelma 23.11.2017
- Tullikamarin aukion kilpailuehdotukset
- Viranomaisneuvottelujen 10.4.2018, 9.4.2019 ja 18.2.2022 muistiot