

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

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.3.2025 päivättyä ja 1.9.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8818. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tullin XVII kaupunginosan korttelin 313 tonttia 69.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tullin XVII kaupunginosan korttelin 313 tontti 69.

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

TRE:875/10.02.01/2025, pvm 4.2.2025

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

Vireille tulo:

19.11.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

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

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Rakennusoikeus kasvaa muuttuen osittain asumiskäyttöön

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

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

1.2 Keskustan täydennysrakentaminen

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

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

1.3 Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe

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

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto sekä esittelyvideo olivat nähtävillä 3.4.2025 - 24.4.2025 välisenä aikana. Esittelyvideota katsottiin 109 kertaa.

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varattiin mahdollisuus lausunnon antamiseen. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken.

ELY-keskus

Tullin alueen arvokokonaisuuden rinnalla keskeinen kulttuuriympäristövaikutus kohdistuu Sorsapuistosta ja Yliopistolta avautuviin maisemiin. Torni sijoittuu kohtalaisen lähelle yhtenäistä Yliopistonkadun varren punatiilisten rakennusten muodostamaa jatkuvaa räystäslinjaa. Ero kielteisen ja myönteisen maisemavaikutusten osalta on hienovarainen. ELY-keskus näkee, että tornin enimmäisestä räystäskorkeudesta ja maisemaan sopivasta arkkitehtuurista on tarpeen täydentää kaavamääräys.

Pirkanmaan liitto

Kaavaluonnoksen valmistelussa on otettu riittävällä tavalla huomioon liiton aiemmin (9.12.2020) esittämä palaute kaavatyön aloitusvaiheesta.

Maakuntamuseo

Uudisosan itäpuoli työntyisi noin kolmanneksen olemassa olevan korkeamman rakennuksen julkisivuleveydestä rakennuksen sisään, eikä Åkerlundinkadun puoleista julkisivua ole näiltä osin säilytetty. Kaavaselostuksen mukaan asiaa on tutkittu suunnittelun aikana, eikä esimerkiksi säilyttävän ratkaisun turvallisuudesta (mm. rakenteellinen kantavuus) ja terveellisyydestä (mm. mahdolliset haitta-aineet) ole voitu varmistua. Suunnittelussa on pidetty riittävänä sitä, että osa Åkerlundinkadun puoleisesta julkisivusta sekä rakennuksen kulman luonne Sorsapuiston suuntaan säilyvät.

Vaikutustenarvioinnissa on asianmukaisesti todettu, että koska purettavalla rakennuksen osalla on kulttuurihistoriallista arvoa, hankkeeseen liittyy niiltä osin kulttuuriympäristöarvojen menetyksiä. Kielteisiä vaikutuksia on syytä pyrkiä vähentämään, säilyttämällä nykyisen korkeamman osan pääty kokonaisuudessaan, kuten maakuntamuseo on edellä esittänyt.

Katja-asetuksen mukaisesti tarpeen mainita rakennuksen maakunnallisesti merkittävä arvo. (Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) astui voimaan 11.6.2024).

Ympäristönsuojelu

Kohde on merkattu Maaperän tietojärjestelmän MATTI-kohteeksi kiinteistössä harjoitetun kirjapainotoiminnan vuoksi. Kohteesta on selvitetty rakennuksen haitta-aineet, mutta myös maaperän

pilaantuneisuuden mahdollisuus tulee huomioida. Lisäksi haitta-aineselvityksessä havaittiin öljyjäämiä alapohjalaatoissa, joista öljyä on saattanut kulkeutua myös maaperään.

Rakennuksista on suositeltavaa selvittää rauhoitettujen lintujen toistuvasti käyttämät pesät, jotka on uudistetun luonnonsuojelulain (voim. 1.6.2023) nojalla rauhoitettuja. Sorsapuiston alueella on havaintoja pääskyistä, jotka tekevät pysyviä pesiä rakennuksiin.

Kaavan ehdotusvaiheessa on huomioitu saatu palaute. Asemakaavaa on tarkistettu kaupunkikuvaa ja uudisrakentamista ohjaavien määräysten osalta. Lisäksi on täydennetty mukaan mahdolliset pilaantuneet maat sekä lintuturvallisuuden huomioiva kaavamääräys.

1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

2 SISÄLLYS

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Rakennusoikeus kasvaa muuttuen osittain asumiskäyttöön	3
1.2	Keskustan täydennysrakentaminen	3
1.3	Asemakaavaprosessin vaiheet	3
1.4	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
2	Sisälys	6
1	LÄHTÖKOHDAT	9
1.1	Suunnittelualueen olot	9
1.1.1	Luonnonympäristö.....	12
1.1.2	Rakennettu ympäristö.....	13
1.1.3	Väestö ja palvelut	17
1.1.4	Maanomistus	18
1.1.5	Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	18
2	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
2.1	Kaavan rakenne	19
2.1.1	Mitoitus	20
2.1.2	Palvelut.....	20
2.2	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	20
2.2.1	Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	20
2.2.2	Tavoitteiden toteutuminen	20
2.3	Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset	20
2.3.1	Korttelialueet.....	21
2.3.2	Muut alueet.....	22
2.4	Nimistö.....	22
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	22
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	22
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	22
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	22
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	23
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23

3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	23
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	24
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	24
3.5.2	Kulttuuriperintö	25
	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	26
3.6	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	26
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	27
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	27
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	28
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	28
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	28
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	28
4.5.2	Valmisteluvaiheen palautta ja kaavaehdotuksen laatiminen.....	29
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	30
5.1	Viitesuunnitelma	30
5.2	Tullin alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys.....	31
5.3	Korkean rakentamisen hankearviointi.....	31
5.4	Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen selvitys	31
5.5	Pihasuunnitelma.....	32
5.6	Hulevesiselvitys ja hulevesienhallinnan suunnitelma.....	32
5.7	Vihherkerroinlaskelma.....	33
5.8	Hiilijalanjälkilaskenta	33
5.9	Liikenneselvitys	34
5.10	Lintuselvitys.....	34
5.11	Haitta-ainekartoitus.....	34
5.12	Meluselvitys	35
6	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET.....	35
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	35
6.2	Yleiskaava.....	37
6.3	Asemakaava	39
6.4	Yleissuunnitelma	41

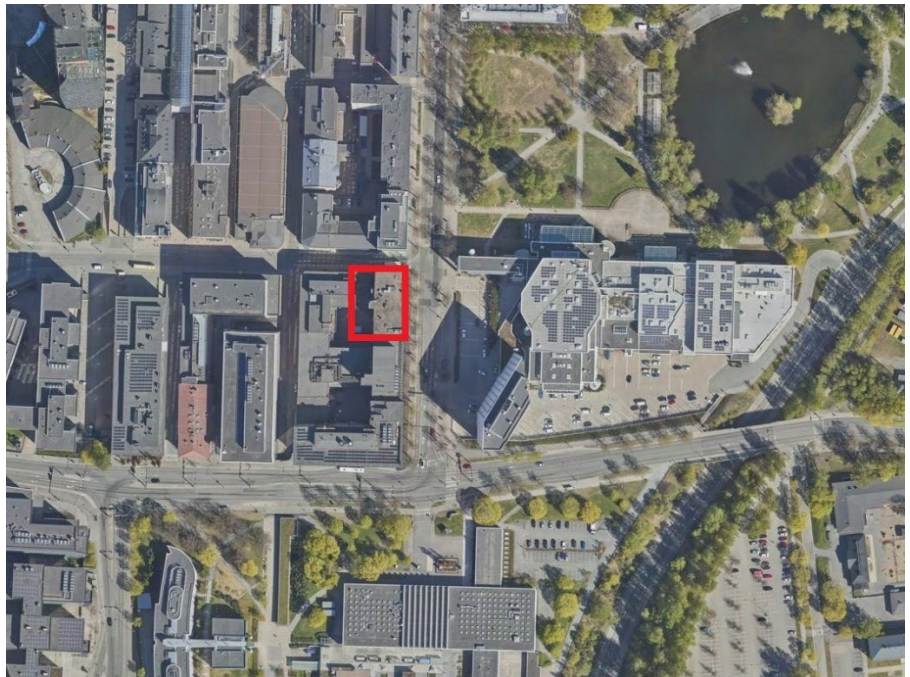
6.5	Kaupungin strategiat	41
6.6	Tonttijako	41
6.7	Pohjakartta.....	41
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	41
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	42
7.3	Toteutuksen seuranta.....	42
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	42
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	42

1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 01.12.2019 kiinteistön omistajan toimesta.

1.1 Suunnittelualan olot

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



Kuva 1 Ilmakuvassa suunnitteluala rajattuna punaisella viivalla.

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



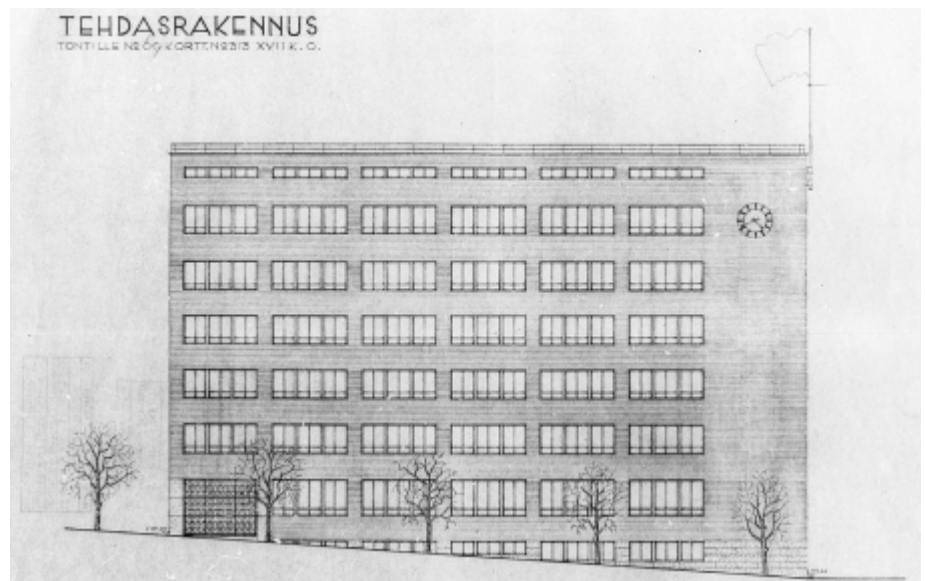
Kuva 2 Kuva Tampere-talon edestä kohti suunnittelualuetta. Yliopistonkadun katupuut peittävät suuren osan rakennuksesta puiden lehdelliseen aikaan. Entinen Hämeen kirjapaino Oy:n rakennus on osa Yliopistonkadun varren yhtenäistä kaupunkikuvallista reunaa ja räystääslinjaa. Valokuva elokuulta 2025.



Kuva 3 Vasemmalla rakennusmassan pääosin säilyvä osa, oikealla purettava. Kuva Åkerlundinkadulta Tampere-taloa kohti. Valokuva vuodelta 2020.



Kuva 4 Suunnittelalueen nykyinen sisäpiha ja lastauslaituri. Valokuva vuodelta 2020.



Kuva 5 E. A. Liuha, 1946. Julkisivupiirros itään Tammelan puistokadulle.

Rakennus on toiminut alun perin kirjapainon toimitalona. 1970-luvulla kiinteistön siirryttyä rakennusyhtymän omistukseen, rakennus on ollut toimisto-, ravintola- ja opetuskäytössä sekä sisältänyt kokoontumistiloja. Kiinteistön omistaja on vaihtunut viimeksi vuonna 1986. 1990-luvun loppupuolella osa tiloista vuokrattiin ja tiloihin rakennettiin arkistotilaa. Sisätiloja on muutettu eri toimijoiden tarpeiden mukaan, mutta ulkopuoliset muutokset ovat pysyneet verrattain vähäisinä lukuun ottamatta sisäpihan julkisivujen iv-kanava-asennuksia.

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

1.1.1 Luonnonympäristö

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

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 6 Ympäröivä alue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa ja rakentamaa ympäristöä.

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan laajentumisvyöhykkeelle. Tontin pinta-ala on 1100,1 m² ja rakennusoikeus nykyisellään 5700 k-m². Olemassa olevan rakennuksen kerrosala on 5690 k-m², joten rakennusoikeutta on käyttämättä 10 k-m². Pinta-alat perustuvat arkistopiirustuksiin. Sisäpihan puolella rakennettua kansipihaa on 263 k-m². Tonttitehokkuus on nykyisellään e=5,18.

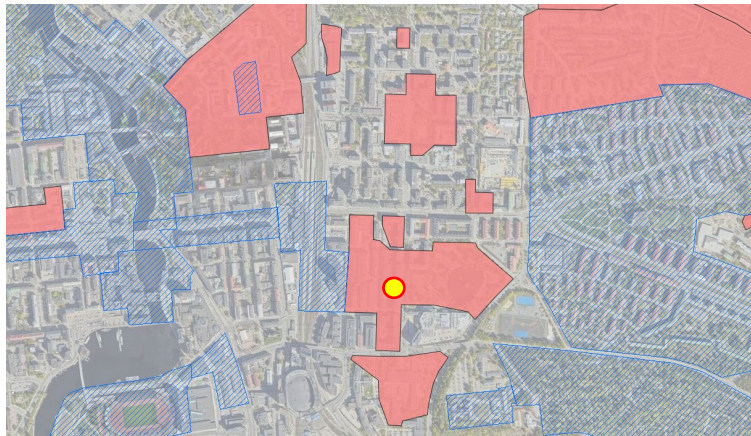
Kaava-alue kuuluu kaupungin vanhimpiin kortteleihin

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Tontilla sijaitsee entinen kirjapainon rakennus, joka on merkitty Tullin alueen ja Sorsapuiston maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rakennuskulttuurin ydinalueeksi. Tontilla oleva kiinteistö on osa Yliopistonkadun kaupunkikuvallista reunavyöhykettä, jossa on yhtenäinen rakennuskorkeus. Tämä kaupunkikuvavyöhyke on tunnistetusti herkkä muutoksille, mutta yhtäällä sijaitsee korkean rakentamisen reuna-alueella.



Kuva 7 Punaisina alueina maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, sinisellä viivoituksella Museoviraston RKY 2009-inventoinnin mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja keltaisella suunnittelualueen viitteellinen sijainti.

Liikenne

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

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

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

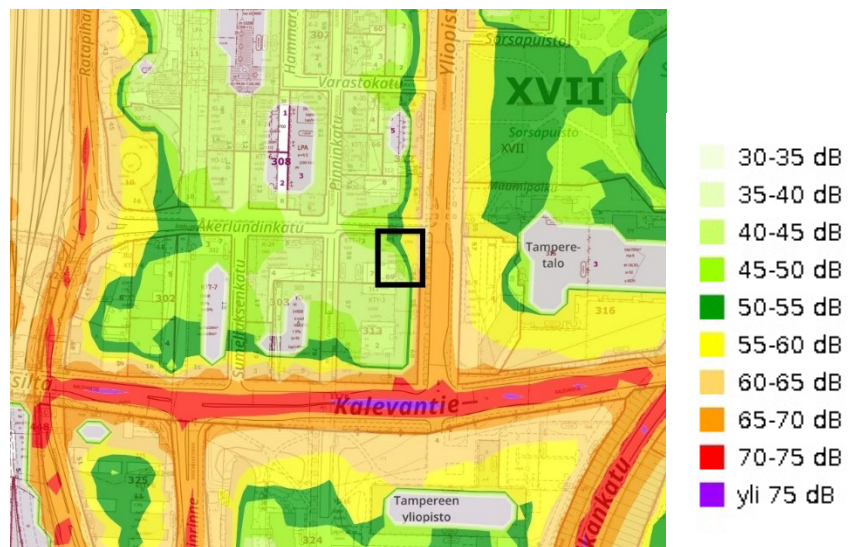
Henkilöautojen pysäköinti nykytilassa tapahtuu pääasiassa kiinteistön maanalaisessa pysäköintihallissa, jonne on kulku Åkerlundinkadulta. Tontin sisäpihalle pääsee Yliopistonkadulta porttikongin kautta.

Tekninen huolto

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

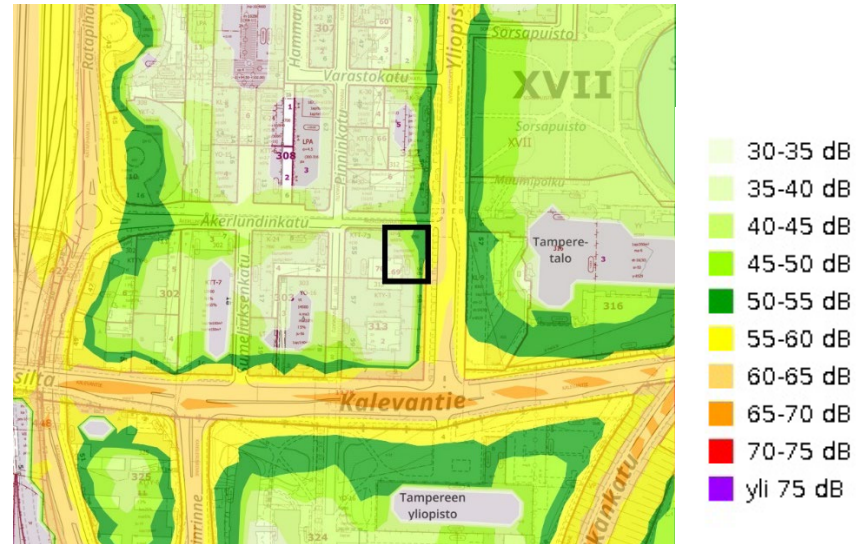
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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



Kuva 8 Päiväajan meluennuste vuodelle 2040. Suunnittelualue rajattu mustalla viivalla.

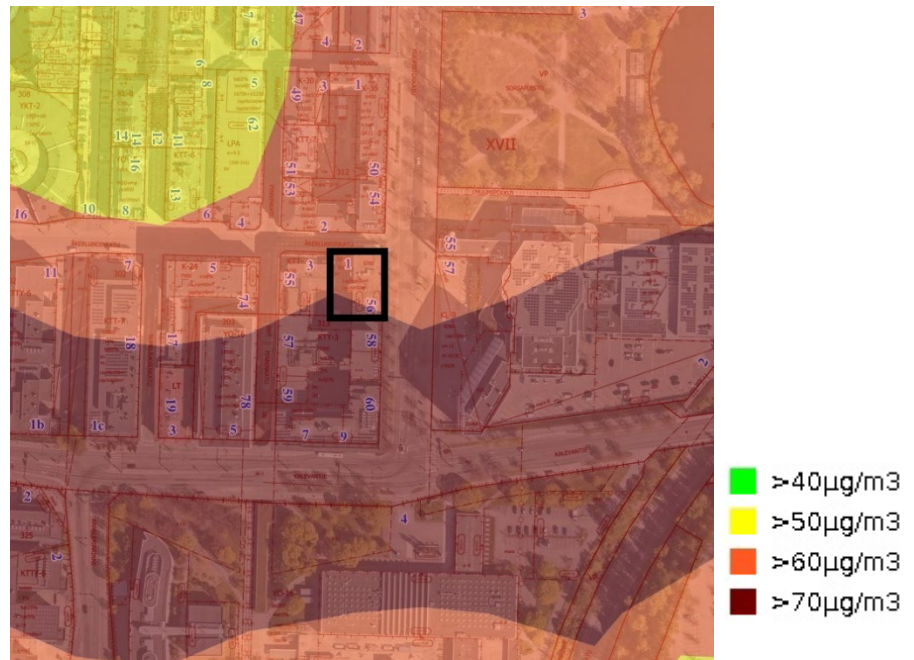
Vuoden 2040 ennusteessa yön melutaso on korkeimmillaan noin 60 dB.



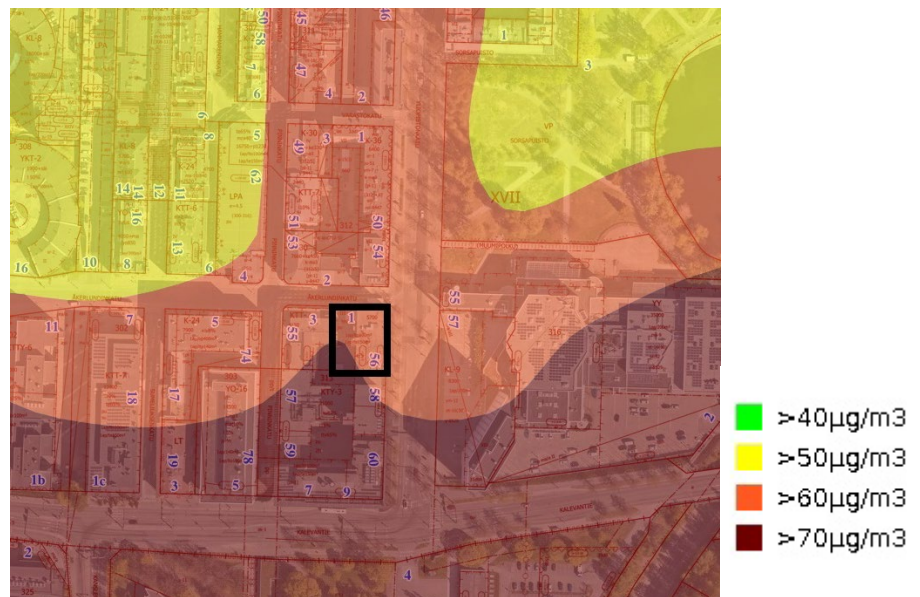
Kuva 9 Yöajan meluennuste vuodelle 2040. Suunnittelualue rajattu mustalla viivalla.

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

Ilmanlaadun vertailuarvoja ovat ns. ilmanlaadun raja-arvot (yhteiset EU:n alueella, VNA 79/2017) ja kansalliset, vain Suomessa voimassa olevat ilmanlaadun ohjearvot (VNp 480/1996). Lisäksi Maailman terveysjärjestö WHO on antanut mm. terveysperusteiset vuorokausi- ja vuosipitoisuuden ohjearvot mm. pienhiukkasille. Kalevantiellä ennustetaan olevan ilmanlaadua kuormittavaa liikennettä jatkossakin, minkä vuoksi huoneistojen tuloilma tulisi ottaa esimerkiksi katolta ilmanlaatu huomioiden. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan alueella typpidioksidin (NO_2) määrä ylittää alueella osittain jopa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ja on koko tontilla yli $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hengitettävien hiukasten (PM_{10}) osalta koko tontilla ylittyy $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ja pieniltä osin $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$.



Kuva 10 Typpioksidin (No₂) vuorokauden mittaustulos vuodelta 2013. Suunnittelualue rajattu kuvaan mustalla viivalla.



Kuva 11 Hengitettävien hiukkasten (PM10) vuorokauden mittaustulos vuodelta 2013. Suunnittelualue rajattu kuvaan mustalla viivalla.

1.1.3 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella olevassa rakennuksessa ja täten tontilla ei ole lainkaan asumista nykytilassa. Lähin asuinrakennus on seuraavassa korttelissa suunnittelualueen pohjoispuolella, jonka jälkeen tulevatkin pian vastaan Tammelan, Keskustan ja Kalevan asuinalueet. Palvelutarjonta on monipuolista jo seuraavissa kortteleissa, lähimpään ostoskeskukseen on

matkaa noin 200 metriä ja Tampereen keskustan palvelut ovat tontin välittömässä läheisyydessä.

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

1.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

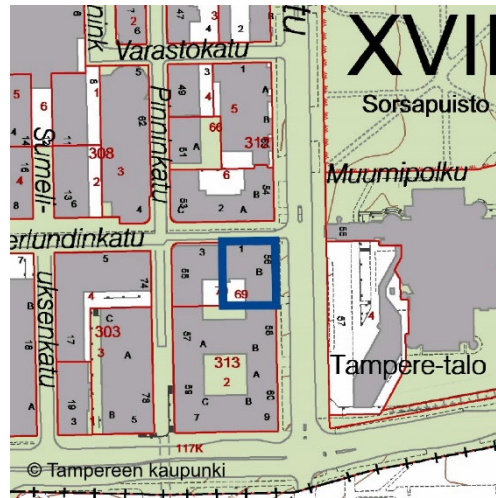
1.1.5 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

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

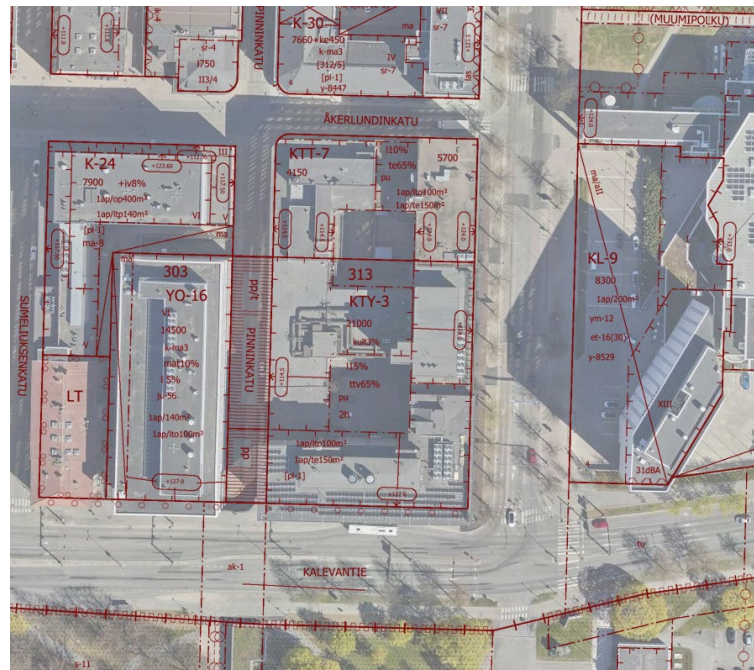
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Yliopistonkatu 56 entinen painotalo suojellaan sekä mahdollistetaan täydennysrakentaminen tontilla. Tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä. Asemakaavassa määritetään uudisrakennuksen rakennusala ja osoitetaan määräyksiä rakentamisen ja ympäristön laadun varmistamiseksi.



Kuva 12 Suunnittelualueen rajausta karttaotteesta sinisellä viivalla.



Kuva 13 Ajantasa-asemakaava ja ilmankuva suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 3860 k-m². Säilyvän rakennuksen rakennuslaksi jää 3340 k-m², näin uutta rakennusoikeutta muodostuu 3860 k-m². Yhteensä tontille mahdollistetaan 7200 k-m² rakennusoikeutta ja sen toteutuessa täysimääräisenä tontin tehokkuus olisi $e=6,54$. Tontilla edellytetään, että asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2 % toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yhtä2%).

2.1.2 Palvelut

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

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen laajentaminen myös asumiskäyttöön.

Uudisrakennuksen kaduntasokerros Åkerlundinkadulla on tarkoitus osoittaa liiketilaksi sekä asumista palveleviksi yhteistiloiksi.

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

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

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

Kaupunkikuvallinen laatu

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

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Tontti 313–69 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa (C8). Tontin rakennusoikeudeksi osoitetaan 3340 k-m² (säilyvä osa) + 3860 k-m² (uudisosa) = 7200 k-m² ja uudisrakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osin XIII. Yliopistonkadun puolella säilyvän rakennuksen katujulkisivun julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on sovitettu yhteen naapurirakennuksen kanssa (+124.0) ja määräys säilyy uuteen kaavaan sellaisenaan. Tontilla säilyvä rakennuksen osa suojellaan asemakaavalla (sr-63). Kaikki suunnittelu ja rakentaminen tulee tehdä niin, että alueen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (Tullin alue ja Sorsapuisto) ja maakunnallisesti merkittävän suojellun rakennuksen arvot säilyvät.

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

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä (spa). Uudisosan eteläjulkisivun parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai vaihtoehtoisesti ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita (par-2). Rakennuksen julkisivut tulee olla pääasiallisesti punatiiltä (ju-16) ja julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja (ju-57). Katutason kerroksen julkisivu tulee toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja hyödyntäen. Katutason julkisivussa voidaan käyttää muista kerroksista poikkeavaa materiaalia tai väritystä. Ratkaisu on sovitettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti ympäristöön (ju-67).

Yleismääräyksissä on säädetty muun muassa pihoista ja kulkuyhteyksistä, rakennusten massoitteista, ympäristöhäiriöistä, pyöräpysäköintipaikoista, viherkertoimen käytöstä, maanalaisen asemakaavan ja mahdollisten rasitteiden huomioimisesta sekä materiaalien uusiokäytön tutkimisesta.

Vähäautoinen tontti

Vähäautoisen tontin ratkaisun toimivuutta tarkasteltiin asemakaavaprosessin aikana. Pysäköintipolitiikan mukaisesti autotonta tai vähäautoista ratkaisua voidaan käyttää mm. rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueilla ja suojelluissa kohteissa. Autopaikkojen osalta tontilla täyttyy Tampereen pysäköintipolitiikassa määritellyt vaatimukset autottomalle tai vähäautoiselle tontille, joten autopaikkavelvoitetta ei muodostu. Asemakaavaan on merkitty, että tontti

on vähäautoinen. Asemakaavassa sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Autopaikkoja on osoitettu 3 kappaletta pysäköintitilaan huolto- ja saattoliikennettä sekä liikuntaesteisten pysäköintiä varten. Korttelipihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja. Huolto- ja kuormauspaikka on esitetty Yliopistonkadulle.

2.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla ei osoiteta muita alueita.

2.4 Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

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

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

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

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

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

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

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

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

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

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

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

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa n. 58 uutta asuntoa ja 85 uutta asukasta (45 k-m²/asukas, asumiseen käytettävä rakennusoikeus n. 3860 k-m²). Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää lähiympäristössä.

Pysäköintihalliin liikennöidään Åkerlundinkadun kautta ja sisäpihalle Yliopistonkadun porttikongin kautta. Keskusta-asuminen mahdollistaa myös autottoman elämäntavan. Suunnittelussa on otettu huomioon vähäautoisen alueen mahdollisuus pysäköintilinjausten mukaisesti. Keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet vähentävät autoilun tarvetta.

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

Vaikutus alueen liikenteeseen ja energiankulutukseen on suhteellisen vähäinen.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

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

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Entisen kirjapainon rakennuksen Åkerlundinkadun puoleinen julkisivu on teknis-taloudellisista syistä erittäin haastavaa säilyttää ja asemakaava mahdollistaa rakennuksen osittaisen purkamisen: matalan osan sekä n. 1/3 Åkerlundinkadun puoleisen julkisivun sekä pihan puolelta julkisivun osittaisen purkamisen. Purkaminen heikentää väistämättä rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Säilyvä osa entisestä kirjapainon rakennuksesta suojellaan, ja sen arvojen säilyminen turvataan näiltä osin. Rakennuksen kaupunkikuvallinen asema Yliopistonkadun varrella säilyy purkamisesta huolimatta. Uudisrakentaminen sovitetaan suojeltavaan rakennukseen sekä Tullin alueen ympäristöön. Asemakaavamuutos mahdollistaa rakennuksen monipuolisen käytön ja toiminnan kehittämisen, mikä suojelumääräyksen ohella turvaa rakennuksen säilymistä.



Kuva 14 Valokuva Yliopistonkadulta rakennuksen nykytilasta kohti suunnittelualueutta.

Asemakaavan mahdollistama olemassa olevan Hämeen Kirjapainon talon rakennuksen osittainen purkaminen ja uuden rakennuksen rakentaminen muuttaa laajemmin tarkasteltuna Yliopistonkadun ja Åkerlundinkadun kaupunkikuvaa.

Viitesuunnitelma on sovitettu 3D-kaupunkimalliin ja sitä on tarkasteltu eri kulmista sekä läheltä että kaukaa. Uudisrakentaminen ei nouse keskustan siluettissa muun rakentamisen yläpuolelle, joten rakentamisen vaikutukset kaukomaisemaan arvioidaan vähäisiksi. Suunnittelualueutta ympäröivät katutilat eivät muutu merkittävästi niiden jäädessä aluerajauksen ulkopuolelle. Kaupunkikuvaan ja aktiiviseen kaupunkitilaan pyritään vaikuttamaan laadukkailla materiaaleilla, paikalla muuratuilla julkisivuilla ja liike-, toimisto- ja palvelutilojen osoittamisella katutasoon.



Kuva 15 Näkymä kohti suunnittelualueutta Tampereen yliopiston päärakennuksen edestä. Viitesuunnitelma upotettuna valokuvaan. Tullin alueen itäinen kaupunkikuvallinen reuna säilyy yhtenäisenä. Sweco 2025.



Kuva 16 Kuva Sorsapuistosta kohti suunnittelualueutta. Kuvassa on esitetty viitesuunnitelman mukainen tilanne. Uusi torniosa sijoittuu Åkerlundinkadun varteen. Yliopistokadun varren yhtenäinen räystäslinja säilyy muutoksista huolimatta. Valokuvaus Sweco 2025.

3.5.2 Kulttuuriperintö

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

Lisäksi se on Tullin alueen ja Sorsapuiston maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rakennuskulttuurin ydinaluetta. Rakennusta ei ole suojeltu aiemmassa asemakaavassa, mutta tullaan osoittamaan sr-suojelumerkinnällä uuteen kaavaan. Suojeltavan osan korjaus- ja muutostöissä on kuultava museoviranomaisia.

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

Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

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

3.6 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 19.11.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

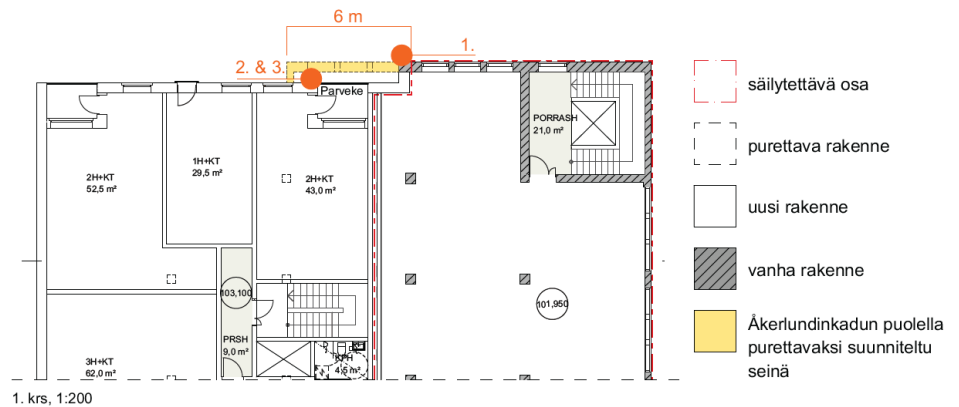
Kaavamuutoksen tavoitteena on Tullin alueen yleissuunnitelman linjausten mukaisesti tukea alueen muutosta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunginosaksi, jossa on työpaikkoja, asumista, palveluja ja tapahtumapaikkoja.

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

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

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Tavoitteita säilytettävään rakennuksen osan rajaukseen liittyen on tarkennettu kaavaprosessin aikana kehittyneiden viitesuunnitelmien perusteella. Olemassa oleva entinen Hämeen kirjapainon talo suojellaan asemakaavalla. Suojeltava rakennus on kuitenkin mahdollista osittain purkaa, jotta täydennysrakentaminen on pienellä tontilla mahdollista. Uuden ja vanhan seinärakenteen yhteensovittaminen on rakenteellisesti haastavaa mm. seinärakenteen ja eri korkeuksille sijoittuvien perustusten osalta, minkä vuoksi kaavaprosessin aikana on todettu osittaisen purkamisen mahdolliseksi.



Kuva 17 Pohjapiirrosote uudisrakennuksen ja suojeltavan rakennuksen liittymäkohdasta. Sweco 2025.

Purettavien materiaalien kierrätettävyyden ja uusiokäytön mahdollisuuksien tutkiminen voi auttaa vähentämään rakentamisen päästövaikutuksia. Viherkerrointyökalun käyttäminen lisää kaupunkivihreän määrää ja parantaa asuinympäristön viihtyisyyttä ja hulevesien hallintaa syntypaikallaan.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisusta ei ole tehty vaihtoehtoisia versioita, mutta viitesuunnitelmaa on kehitetty kohti asetettuja tavoitteita sekä kaavan ohjausryhmän sekä kaavasta saadun palautteen mukaisesti.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 19.11.-10.12.2020.

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

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu tontille laadittuun viitesuunnitelmaan ja pihasuunnitelmaan.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 19.11.2020 - 10.12.2020 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana saatiin 7 viranomaiskommenttia sekä 4 mielipidettä. Tulleeeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

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

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

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

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

Viheralueet ja hulevedet on tyytyväinen OASiin.

Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.

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

Mielipiteet on esitetty palauteraportissa.

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

4.5.2 Valmisteluvaiheen palaute ja kaavaehdotuksen laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto sekä esittelyvideo olivat nähtävillä 3.4.2025 - 24.4.2025 välisenä aikana. Esittelyvideota katsottiin 109 kertaa. Nähtävilläolonaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varattiin mahdollisuus lausunnon antamiseen. Mielipiteitä, lausuntoja ja jatkoajan lausuntoja saatiin yhteensä 6 kpl. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken.

Nähtävilläolonaikana saadusta palautteesta laadittiin yhteenveto ja vastineet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Saadussa palautteessa kommentoitiin asemakaavan mahdollistaman purkavan täydennysrakentamisen vaikutusta Tullin alueen ja Sorsapuiston maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, suojeltavan rakennuksen osan arvoihin sekä kaupunkikuvaan ja maisemaan. Lisäksi kiinnitettiin huomiota meluun, pilaantuneiden maiden mahdollisuuteen tontilla sekä nostettiin esille tarve lintuselvitykselle. Kaavan ehdotusvaiheessa on huomioitu saatu palaute. Asemakaavaa on päivitetty

kaupunkikuvaa ja uudisrakentamista ohjaavien määräysten osalta sekä tarkistettu suojelumääräys. Asemakaavaan on lisätty yleismääräys, joka huomioi asemakaava-alueen sijainnin maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä. Lisäksi on täydennetty mukaan mahdolliset pilaantuneet maat sekä lintuturvallisuuden huomioiva kaavamääräys sekä tehty muutamia tarkistuksia korko- ja liiketilamerkintöihin. Lintuselvitys laadittiin ja liitettiin kaavan ehdotusvaiheen aineistoihin.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Haitta-ainekartoitus (Kiwa Inspecta Oy, 2019)
- Meluselvitys (WSP Finland Oy, 2023)
- Rakennushistoriaselvitys (Neva Arkkitehdit Oy, 2017)
- Tullin alueen rakennetun ympäristön selvitys (Arkkitehdit MY 2021)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sitowise, 2025)
- Liikenneselvitys (Sweco Finland Oy, 2025)
- Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen selvitys (Tampereen kaupunki 2025)
- Korkean rakentamisen hankearviointi (Tampereen kaupunki 2025)
- Hiilijalanjälkilaskenta, Planect (Tampereen kaupunki 2025)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Pihastamo Oy, 2025)
- Viitesuunnitelma (Sweco Finland Oy, 2025)
- Lintuselvitys (Sweco Finland Oy, 2025)
- Tarkastelu seinärakenteen säilyttämisestä (Sweco Finland Oy, 2025)

5.1 Viitesuunnitelma

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

5.2 Tullin alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Tullin alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on kuvattu Tullin alueen historiaa, esitetty alueanalyysi ja alueen rakennukset sekä kuvattu alueen arvot. Tullin alue on muiden Tampereen kaupungin keskustan kaupunginosiin verrattuna erityislaatuinen. Alue on suunniteltu ja toteutunut teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi ja toiminnallinen luonne näkyy alueen korttelirakenteessa ja rakennuskannassa. Vuosikymmenten aikana alueen toiminnot ovat muuttuneet ja monipuolistuneet keskustamaisemmaksi. Uutena kerrostumana on asumisen lisääntyminen alueella 2010- ja 2020-lukujen uusien asemakaavojen ja rakennusten käyttötarkoitusten muutosten myötä.

5.3 Korkean rakentamisen hankearviointi

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

Keskustan korkean rakentamisen selvityksen päivitys valmistui joulukuussa 2022 osana Tampereen kantakaupungin vaiheyleiskaavan valtuustokauden 2021–2025 valmistelua. Selvityksessä kartoitettiin korkean rakentamisen nykytilannetta sekä esitettiin tarkennuksia korkean rakentamisen ohjauskäytäntöihin esimerkiksi suunnitteluoppaan keinoin. Päivitettyihin ohjauskäytäntöihin kuuluu erityisiä kaupunkirakenteellisia ja -kuvallisia tarkasteluja, joita hankkeista tulee esittää Tampereen kaupungin hankekäsittelyn eri vaiheissa.

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

5.4 Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen selvitys

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

5.5 Pihasuunnitelma

Kerrokseen 1 ja 7 on suunniteltu asukkaiden leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita.



Kuva 18 Pihasuunnitelmaote, vasemmalla pihakansi ja oikealla kattopiha entisen kirjapainon rakennuksen katolla.

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

5.6 Hulevesiselvitys ja hulevesienhallinnan suunnitelma

Nykytilanteessa suunnittelukohde on kokonaan vettä läpäisemätöntä pintaa ja tämän vuoksi valuntakerroin on 1,0. Mitoitussadetilanteessa muodostuva virtaama on 18,8 l/s ja muodostuva hulevesien kokonaistilavuus 11,2 m³. Viitesuunnitelman mukaisen maankäytön myötä valuntakerroin on tulevaisuudessa 0,8 ja mitoitusvirtaama 14,8 l/s. Tulevassa tilanteessa mitoitusasteen aikana muodostuva hulevesivalunta on 9,0 m³, mikä tarkoittaa noin 21 % vähennystä verrattuna nykytilanteeseen. Viherkerroinlaskelman mukainen viivytystarve on 9,0 m³, mikä toteutetaan pysäköintihalliin tulevan rampin ajoluiskan alapuolella esim. säiliörakenteena. Kaavassa määrätään viivyttämään tontin hulevedet viherkerroinlaskelman mukaisesti. Sen lisäksi korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys.

5.7 Viherkerroinlaskelma

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

5.8 Hiilijalanjälkilaskenta

Asemakaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu laskennallisesti asemakaavojen päästölaskentaan kehitetyllä Planect-laskurilla. Hiilijalanjälkilaskenta tehtiin asemakaavalla muodostuvan rakennusoikeuden määrän perusteella keväällä 2025. Päästölaskennassa sekä rakennusten rakentamisen, että energiankulutuksen päästöarviot perustuvat tällä hetkellä standardisoituun arvioon, sillä tutkimustietoa aiheesta on vielä verrattain vähän. Tämän vuoksi laskennan tulokset ovat suuntaa antavia.

Päästölaskennan tuloksena saatu arvio alueen päästöistä muodostuu rakentamisen ja käytön aikaisista päästöistä, kuten alueen esirakentamisesta, infran ja yleisten alueiden rakentamisesta, rakennusten rakentamisesta, energian käytöstä, liikenteestä sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen menetyksistä. Yliopistonkatu 56:n asemakaavaehdotuksen Planect-laskurilla tehty päästöarvio 50 vuoden elinkaarelle on noin 3 446 t CO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 8,9 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliömetriä kohden. Hiilikädenjäljeksi per k-m² arvioitiin 1,3 kgCO₂e. Laskennoissa korostuvat tuotanto- ja rakentamisvaiheen aikaiset päästöt. Infran ja esirakentamisen päästöt arvioidaan vähäisiksi, sillä alue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Alue on myös rakennettavuudeltaan hyvää ja esirakentamisen päästöt ovat suhteellisen pienet.

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

suhteutettuna. Rakentamisen päästöihin voidaan suunnittelun edetessä vaikuttaa mm. vähähiilisemmillä materiaalivalinnoilla.

5.9 Liikenneselvitys

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

5.10 Lintuselvitys

Lintuselvityksessä tarkastettiin, sijoittuuko kiinteistön rakennuksiin tai sen ympäristöön rauhoitettujen lintujen pysyviä tai säännöllisesti käytettyjä pesiä, jotka ovat suojeltuja pohjautuen luonnonsuojelulakiin 70 §. Tontin mahdollisia linnuille soveltuvia pesäpaikkoja, kuten rakennuksen räystäitä ja muita rakenteita, sekä piha-aluetta tarkkailtiin lintujen pesimäaikaan. Lisäksi havainnoitiin muita mahdollisia lintujen pesinnän jälkiä. Kiinteistöllä ei havaittu merkkejä pesinnästä. Huomioitavaa on, että yhtenä vuotena tehty tarkastelu antaa kuvan vain kyseisen vuoden tilanteesta.

5.11 Haitta-ainekartoitus

Rakennuksen asbesti- ja haitta-ainekartoitus on laadittu vuonna 2019 sisäpuolisten tilojen, julkisivujen ja vesikaton osalta. Raportissa on esitetty asbestin lisäksi muiden haitallisten aineiden (PAH- ja PCB-yhdisteet ja raskasmetallit) esiintyminen rakennuksessa. Betonirakenteiden öljyhiilivetytypitoisuuksia ei tutkittu. Selvityksen mukaan suurin määrä asbestia on rakennuksen lattioiden vinyylilattioissa, joista osa on uusien lattiarakenteiden alla. Lisäksi asbestia on putkieristeissä, sähkökeskusten eristelevyissä, kuitusementtirakenteisissa ilmanvaihtokanavissa sekä vanhoissa kuitusementtilevyissä. PAH-yhdisteitä on vanhojen sähköjohtojen eristemateriaalissa, ja lyijyä osassa lattiamaaleja, maalipinnoitteita, lyijytiivistettä sekä julkisivun saumamassassa. Esiintymien kokonaismäärä tarkentuu mahdollisten rakenteiden purku- ja saneeraustöiden yhteydessä.

5.12 Meluselvitys

Meluselvityksessä on tutkittu laskennallisesti suunnittelualueen rakennusten julkisivuille ja piha-alueille kohdistuvia päivä- ja yöajan ohjearvotasoa nykytilanteessa ja vuoden 2040 ennustetilanteessa. Nykytilanteessa rakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 62dB keskiäänitasoa päiväaikana ja 55 dB yöaikana. Ennustetilanteessa (2040) keskiäänitasot kasvavat hieman: Rakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 63 dB keskiäänitasoa päiväaikana ja 56 dB yöaikana. Päivä- ja yöajan ohjearvotasot eivät ylitä piha-alueilla nyky- tai ennustetilanteessa.

6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Lisäksi voimassa on Pirkanmaan vaihemaakuntakaava, elonkirjo ja energia, jonka Pirkanmaan maakuntahallitus on määrännyt 9.6.2025 tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 pykälän mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava täydentää ja muuttaa Pirkanmaalla voimassa olevaa Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040. Vaihekaavassa on tarkistettu mm. Keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksen sisältöä. Linkki vaihemaakuntakaavan nettisivulle: <https://kaava.pirkanmaa.fi/>.



Kuva 19 Karttaote maakuntakaavasta, suunnittelualan likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

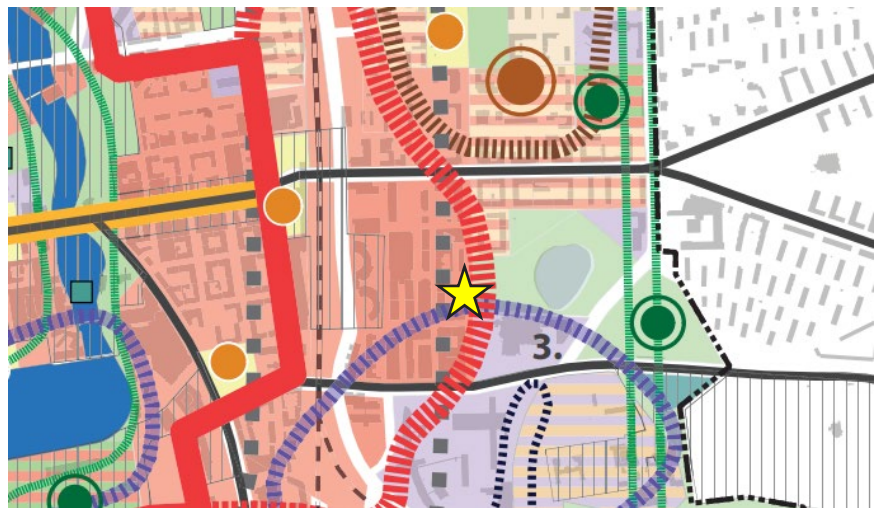
Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä on osoitettu valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka-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

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle. Alue on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Tullin alue ja Sorsapuisto). Lähiympäristöön kuuluu myös Tampereen yliopiston päärakennus laajennuksineen maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Vaihemaakuntakaavassa on keskustatoimintojen alueen suunnittelussa huomioon otettavaksi nostettu edellä mainittujen lisäksi lähivirkistys. Lisäksi kulttuuriympäristöarvojen lisäksi on turvattava maisema- ja luontoarvojen säilyminen. Lisäksi alueella tulee vaalia kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

6.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa, Keskustan strateginen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja sai lainvoiman 16.1.2019 sekä Tampereen valtuustokauden 2021–2025 vaiheyleiskaava, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 19.5.2025 (§62) ja kaava on tullut voimaan 8.7.2025. Kantakaupungin vaiheyleiskaava koskee kantakaupunkia ja ydinkeskustaa. Asemakaava on tullut vireille 19.11.2020 ja kaava on laadittu keskustan strategisen osayleiskaavan mukaisesti sekä huomioitu valmistelussa kantakaupungin vaiheyleiskaavan luonnos.



Kuva 20 Karttaote yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

Keskustan strateginen osayleiskaava

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

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

ympäristön toimintojen välinen kytkeytyminen toisiinsa ja niiden sujuva saavutettavuus.

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

Kantakaupungin vaiheyleiskaava

Korkea rakentaminen

Korkeasta rakentamisesta on yleismääräys, jonka mukaan korkean rakentamisen hankkeissa on huomioitava maisemaan ja kaupunkikuvaan liittyvät vaikutukset, sekä lisäksi jo ennen kaavahankkeen aloittamista on arvioitava hankkeen soveltuvuutta kaupunkikuvaan ja maisemaan. Korkean rakentamisen selvityksessä (2012, päiv. 2022) on esitetty yleismääräyksessä mainittuja kaupunkikuvaan ja maisemaan liittyviä suunnittelussa huomioitavia vaikutuksia.

Asumisen korttelit

Asumisen kortteleissa pysäköinti osoitetaan pääosin pysäköintilaitoksiin siten, että kortteleihin muodostuu mahdollisimman paljon maanvaraista pihaympäristöä. Viheralueille, tonteille, katualueille ja toreille on lisättävä kaupunkiluonnon monimuotoisuutta vahvistavaa monilajista puustoa ja kasvillisuutta.

Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

Vaiheyleiskaavassa on osoitettu merkinnällä maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja näiden alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Lisäksi uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Teollisen Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja maisemallisiin erityispiirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista. Lisäksi todetaan, että myös ympäröivien alueiden maankäyttö saattaa vaikuttaa kulttuuriympäristöjen

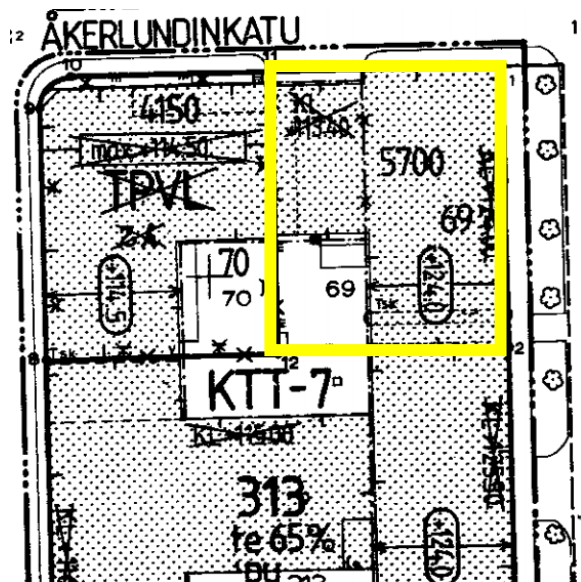
arvojen säilymiseen ja vaikutuksia arvojen säilymiseen tulee arvioida myös maankäytön muutoksissa arvoalueiden välittömässä läheisyydessä.

Kaupunkivihreän kehittämisalue

Asemakaavamuutosalue sijoittuu vaiheyleiskaavassa osoitetulle kaupunkivihreän kehittämisalueelle, jossa on lisättävä puuston latvuspeitteisyyden, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää. Hulevesiratkaisujen osalta on määrätty, että ne tulee toteuttaa ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuinä kuten viherkatuina ja kasvikattoina. Lisäksi tontteja ja kortteleita suunniteltaessa tulee kartoittaa suunnittelualueen latvuspeitteisyys, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän pinnan määrä ja osoittaa että suunnitelma lisää näitä. Kehittämisalueet on rajattu vaiheyleiskaavaan lämpösaarekeilmiöselvityksen (2022), maanpeiteaineiston ja kaavatilanteen pohjalta.

6.3 Asemakaava

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



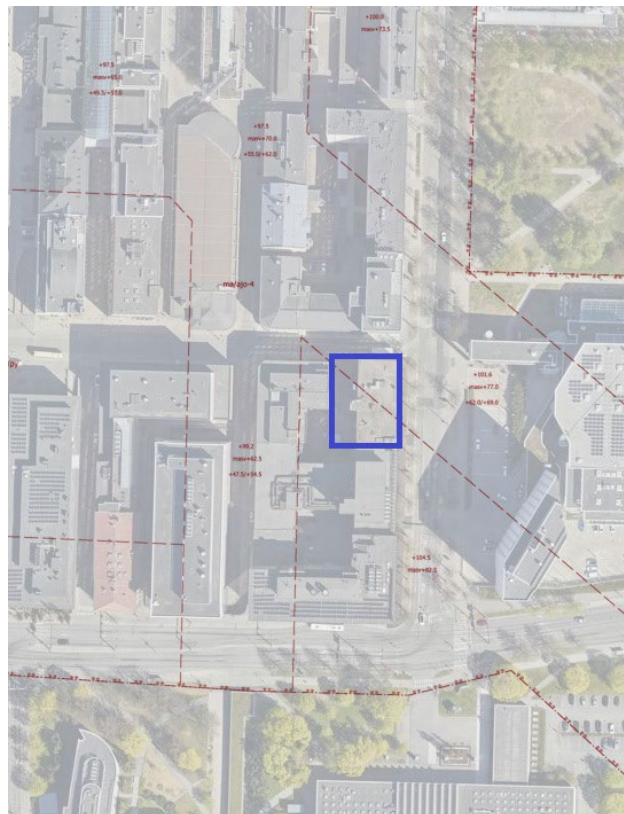
Kuva 21 Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue rajattu keltaisella viivalla.

Kokonaiskerrosalasta saadaan käyttää enintään 10 % liiketiloiksi ja 65 % teollisuustiloiksi. Tontille saa rakentaa elintarvikepohjaista myymälätilaa enintään 200 m². Tonttia varten on varattava autopaikkoja (ap) liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap/ 100 k-m² kohti ja teollisuustilojen osalta 1

ap/150 k-m². Osa autopaikoista saadaan osoittaa enintään 300 m päässä olevasta pysäköintitalosta.

Rakennusoikeus on 5 700 k-m². Julkisivuissa on pääasiallisena materiaalina käytettävä punatiiltä. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +124.0.

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



Kuva 22 Karttaote maanalaisesta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu kuvaan tummansinisellä viivalla.

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

Maanalaisia tiloja saa rakentaa kaavan perusteella 90 000 m² (ma90000), kaavaan on osoitettu maanalainen katu, yleiselle pysäköinnille on varattu

ohjeellinen alueen osa, ajoyhteydelle on varattu ohjeellinen alueen osa, maanpinnan sekä maanalaisen tilan lattia- ja kattotason likimääräiset korkeusasemat on kerrottu, maanalaisen rakentamisen suojavyöhykkeen likimääräinen ylin korkeusasema on määrätty ja lisäksi asemakaavalla on oma yleismääräys muiden yleismääräysten lisäksi. Yleismääräyksissä määrätään suojavyöhykkeistä ja selvitysalueista sekä hulevesien hallinnasta.

6.4 Yleissuunnitelma

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

6.5 Kaupungin strategiat

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

6.6 Tonttijako

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

6.7 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma (Sweco Finland Oy).

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

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.11.2020, tarkistettu 24.3.2025
- Asemakaavakartta 24.3.2025, tark. 1.9.2025
- Asemakaavan seurantalomake 24.3.2025
- Vastine- ja palauteraportti 24.3.2025
- Viitesuunnitelma (Sweco Finland Oy, 2025)

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Haitta-ainekartoitus (Kiwa Inspecta, 2019)
- Rakennushistoriaselvitys (Neva Arkkitehdit Oy, 2017)
- Tullin alueen rakennetun ympäristön selvitys (Arkkitehdit MY 2021)
- Meluselvitys (WSP Finland Oy, 2023)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sitowise Oy, 2025)
- Liikenneselvitys (Sweco Finland Oy, 2025)
- Lintuselvitys (Sweco Finland Oy, 2025)
- Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen selvitys (Tampereen kaupunki 2025)
- Korkean rakentamisen hankearviointi (Tampereen kaupunki 2025)
- Hiilijalanjälkilaskenta, Planect (Tampereen kaupunki 2025)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Pihastamo Oy, 2025)
- Tarkastelu seinärakenteen säilyttämisestä (Sweco Finland Oy, 2025)