Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 279

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: XVII kaupunginosa (Tulli) korttelin nro 299 tontti nro 2, korttelin nro 310 tontti nro 2, Tullikamarinaukiota sekä virkistys- ja katualuetta, asemakaava nro 8662

TRE:6153/10.02.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot
Projektiarkkitehti Iina Joukainen, puh. 040 806 3080, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä
Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus
Asemakaavaehdotus nro 8662 (päivätty 30.4.2018, tarkistettu 3.12.2018, 3.5.2021, 8.11.2021 ja 19.10.2026) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Kokouskäsittely
Iina Joukainen oli paikalla asiantuntijana ja poistui kokouksesta esityksensä jälkeen ennen päätöksentekoa.

Perustelut
Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 30.4.2018 päivätyn sekä 3.12.2018, 3.5.2021, 8.11.2021 ja 19.10.2026 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8662. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8662 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE:6153/10.02.01/2025, 27.11.2025 (ent. TRE:5680/10. 02.01/2017, 7.8.2017)

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

Tullikamarin aukion ympäristö uudistuu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Tullikamarin aukion kehittäminen, aukion pohjoislaidan täydennysrakentaminen ja kaava-alueeseen liittyvien katualueiden kehittäminen viihtyisiksi keskustan jalankulkuympäristöiksi sekä maanalaisen sähkönsyöttöaseman laajentaminen. 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 kaavatyön kuluessa 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 5922 kerrosalaneliömetriä

Suunnittelualueen kerrosala on yhteensä 12 520 k-m² ja maanalainen kerrosala 8750 k-m². Mercurius-uudisrakennukselle osoitetaan 6020 k-m2 rakennusoikeutta, josta 365 m2 on maantasokerroksen 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.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

itäpuolelle sijoittuu raitiotiepysäkki. Tullin alue on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tavoitteet

Tavoitteena on uudistaa Tullikamarin aukio viihtyisäksi kaupunkitilaksi ja monikäyttöiseksi tapahtumapaikaksi, mahdollistaa aukion pohjoislaidan täydennysrakentaminen, ratikan maanalaisen sähkönsyöttöaseman laajentaminen sekä uudistaa alue viihtyisäksi keskustan jalankulkuympäristöksi. Suunnittelussa huomioidaan huoltoliikenne, pyöräpysäköinnin ratkaisut, urbaanit hulevesiratkaisut sekä täydennysrakentamisen sovittautuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Tullikamarin aukion kaava oli asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2018. Asemakaavan pohjana on kaupungin järjestämä, Tullin alueen yleissuunnitelmaan perustuva Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailu.

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-m2 laajennus ja Tullikamarin aukion puolelle uusi sisäänkäyntilaajennus. Rakennuksen talotekniikka, vesikatto ja kattorakenteet uusittiin, ja julkisivut on korjattu vuosisadan patina säilyttäen. Perusparannus valmistui ja tilat on otettu käyttöön syksyllä 2026.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 rakentamisen. 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 viranomaispalautteen sekä kaava-alueen muutosten vuoksi.

Tullikamarin aukion Mercurius-uudisrakennuksen rakennusmassaa kavennettiin Itsenäisyydenkadun puolella Tullikamarin linjaan, ja rakennuksen kaupunkikuvallista sekä asumisen laatutekijöiden ohjausta tarkennettiin. Senaatin Attila-kiinteistö sekä osa katualueista ovat jääneet pois kaavasta, ja 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 Yliopistonkadulle. 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Suunnittelu- ja toteutuskilpailun pohjalta on kaavaprosessissa syntynyt 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.

Lausunnot
Maakuntamuseo, Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan liitto

Tiedoksi
YH-kodit, Petro Saraste, Harristo, Harri Sivu, Toas, Kirsi Koski, Kitia, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Tampereen Raitiotie Oy/Ville-Mikael Tuominen, Sakari Meriläinen

Liitteet

1 Liite Yla 3.11.2026 8662 Tullikamarinaukio Asemakaava
2 Liite Yla 3.11.2026 8662 Tullikamarinaukio Asemakaavan selostus
3 Liite Yla 3.11.2026 8662 Tullikamarinaukio Asemakaavan seurantalomake
4 Liite Yla 3.11.2026 8662 Lausunnot, muistutus ja kaupungin vastine
5 Liite Yla 3.11.2026 8662 Viranomaisneuvottelun muistio 2022
6 Liite Yla 3.11.2026 8662 Viranomaisneuvottelun muistio 2019
7 Liite Yla 3.11.2026 8662 Viranomaisneuvottelun muistio 2018
8 Liite Yla 3.11.2026 8662 Tullikamarinaukio Osallistumis ja arviointisuunnitelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 6.11.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 5.11.2026

Tampere
05.11.2026

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§279

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)