

XVII KAUPUNGINOSAN KORTTELIN NO 299 TONTIN NO 2, KORTTELIN NO 306 TONTTIEN NO 31 JA 32 JA KATU- JA PUISTOALUEEN SEKÄ XVI KAUPUNGINOSAN PUISTOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS. KARTTA NO 6965.
(TULLIKATU 1 JA 3)

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 31. päivänä toukokuuta 1990 päivättyä asemakaavakarttaa no 6965.

Asemakaavan muutos koskee: Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan korttelin no 299 tonttia no 2, korttelin no 306 tontteja no 31 ja 32, ja katu- ja puistoaluetta sekä

XVI kaupunginosan puistoaluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan korttelit no 299, 310 (osa) sekä katu- aluetta (Tullikamarin aukio) ja puisto- aluetta sekä

XVI kaupunginosan katualuetta

Alue sijaitsee kaupungin keskustassa. Osoite: Tullikatu 1 ja 3. Liite 1.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Pirkanmaan seutukaavan 1. vaihekaava, suojele- ja virkistysalueet, on vahvistettu sisäasiain- ministeriössä 28.9.1977. Pirkanmaan seutukaavan 2. vahvistusvaihe, taajamatoiminnot, on vahvis- tettu 14.12.1982. Niiden mukaan alue on taajama- toimintojen aluetta.

11.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on 27.1.1988 hyväksynyt Tampereen keskustan osayleiskaavan. Siinä alue on keskustatoimintojen aluetta, joka varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Se rajoittuu yksityisten palvelujen ja hallinnon sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueisiin sekä toriksi merkittyyn Tullikamarin aukioon.

11.3 Asemakaava

Alueella ovat voimassa 27.6.1900 vahvistettu asemakaava no -172/30.1.1900, 10.6.1936 vahvistettu asemakaava no -182, 30.5.1953 vahvistettu asemakaava no 386/2.1.1953, 20.6.1955 vahvistettu asemakaava no 640/22.2.1955 ja 4.4.1989 vahvistettu asemakaava no 6736/6.9.1988, tarkistettu 11.10.1988.

Asemakaava no -172 koskee korttelia no 299, joka on pakkahuoneen tontti sekä myöhemmin Tullikamarin aukioksi nimettyä aukiota.

Asemakaavalla no -182 on vahvistettu kortteleitten numerointi.

Asemakaava no 386 koskee korttelia 306, joka on osoitettu varastorakennuskortteliksi. Kortteliin saa rakentaa koko tontin täyttävän, enintään III-kerroksisen liike- ja varastorakennuksen. Rakennusoikeus on näin ollen tontilla 31 803 ka-m² ja tontilla 32 805 ka-m². Asemakaavassa on myös korttelin 306 pohjoispuolelle osoitettu rakennusala polttoainejakelupaikalle. Pinninkadun länsireunassa ja Itsenäisyydenkadun eteläreunassa on puistokaistat.

Asemakaava no 640 koskee Tullikatua.

Asemakaava no 6736 koskee kaava-alueelta Tullikadun länsipäätä.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tontille no 299-2 on hyväksytty tonttijako 18.4.1977. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 16.8.1977.

Tonteille no 306-31 ja 32 on vahvistettu tonttijako 27.6.1900. Tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Kaava-alueeseen ei sisälly maarekisterialuetta.

11.6 Rakennuskiellot

Tontilla 299-2 on voimassa rakennuskielto. Rakennuskielto perustuu kaupunginvaltuuston 4.1.1963 tekemään päätökseen uuden rakennusjärjestyksen hyväksymisestä. Samassa yhteydessä valtuusto päätti mm. mainitun tontin asemakaavan muuttamisesta, jolloin sille tuli rakennuslain 42 §:n perusteella rakennuskielto. Rakennuskieltoa on sittemmin pitennetty, viimeksi ympäristöministeriön päätöksellä 16.12.1988.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Kaupunginjohtaja päätti 19.3.1990 asettaa työryhmän tekemään selvitys ja esitys Tullitorin pysäköintitiloista. Työryhmä on ollut yhteydessä YIT-yhtymään, jonka toimesta on laadittu alustavat suunnitelmat torin alle sijoitettavista autopaikoista, niiden liittymisestä ympäristön muihin pysäköintitiloihin sekä hankkeeseen liittyvistä liikennejärjestelyistä ja torin rakentamisesta.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimitausviraston laatima ja se on tarkistettu v. 1990.

12 Maanomistus

Tontin XVII-299-2 omistaa Tampereen kaupunki. Tontin XVII-306-31 omistaa Tampereen kaupunki, tontilla oleva kiinteistö on Kuljetustalo Oy:n omistama. Tontin XVII-306-32 omistaa YIT-Yhtymä Oy, osoite: Hämeenkatu 7 B, Tampere.

Katu- ja puistoalueet omistaa Tampereen kaupunki.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Kaava-alue on oleellinen osa ns. Tullin aluetta, vuosisadan vaihteessa syntynyttä makasiini- aluetta, joka kehittyi merkittäväksi varasto- ja teollisuusalueeksi. Alueen synty ja kehitys liittyi olellisesti rautatien rakentumiseen. Vanha rakenne, jolle ovat luonteenomaisia pitkät kapeat korttelit ja näiden välissä kapeat kadut, on säilynyt alueella, vaikka Tullin alue on voimakkaasti muuttumassa liike-, toimisto- ja kulttuuritoimintojen alueeksi sekä vilkkaan jalankulun alueeksi. Tullin aluetta rajaavat rautatien lisäksi Tampereen keskustan vilkkaat pääliikenneväylät Itsenäisyydenkatu, Yliopistonkatu ja Kalevantie.

Yleiskuva Tullin alueesta.



14.2 Maankäyttö

Tontilla 299-2 on vuonna 1901 rakennetut punatiiliset tullikamari ja pakkahuone. Kaksikerroksisessa tullikamarissa ja yksikerroksisessa pakkahuoneessa on toteutunutta kerrosalaa yhteensä 3012 m².

Tontilla 306-31 on vuonna 1954 rakennettu kolmikerroksinen punatiilinen liikerakennus, jossa toteutunutta kerrosalaa on 600 m².

Tontilla 306-32 on vuonna 1909 rakennettu kaksikerroksinen punatiilinen varastorakennus, jossa toteutunutta kerrosalaa on 600 m².

Tullikamarin aukio, jonka merkitys alueen toimintojen ja kaupunkikuvan kannalta on suuri, on toistaiseksi kokonaan pysäköintikäytössä.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto
Alueella on kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto.

15 Luonnonympäristö

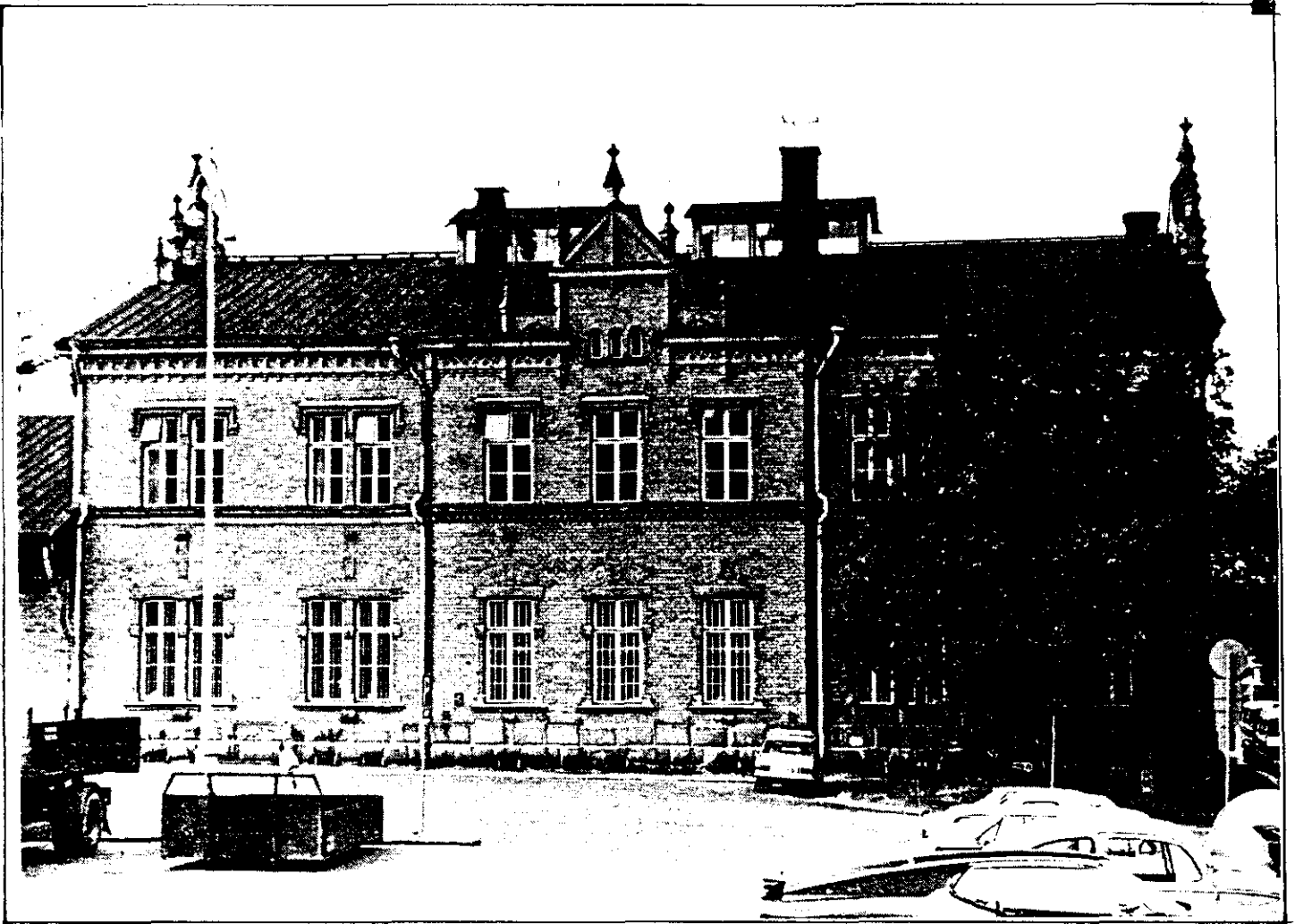
Kaava-alue on tasaista, rakennettua aluetta. Maaperä on pääasiassa savea ja hiesua.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

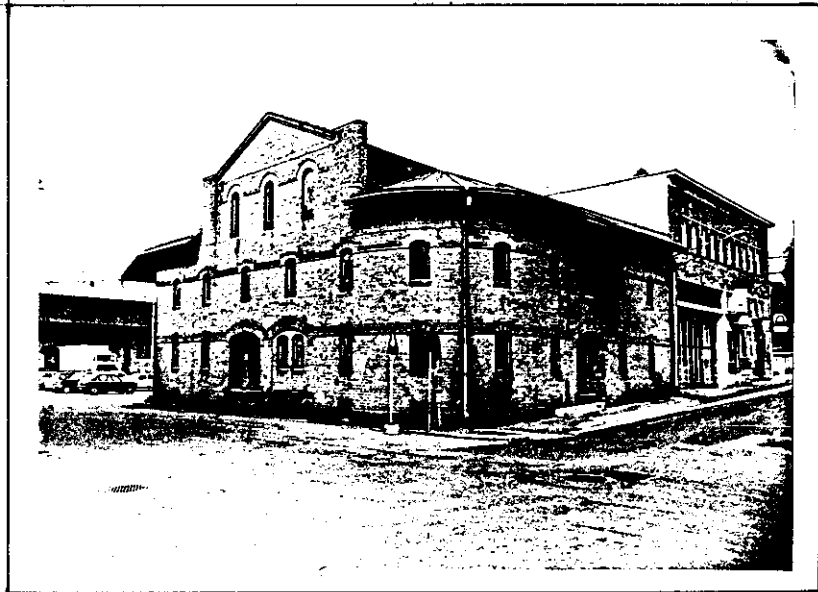
Tullin alueen vanhoista rakennuksista vanhin ja alueelle leimaa-antavin on tullikamari- ja pakkahuonerakennus vuodelta 1901. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Georg Schreck. "Tampereen rakennuskulttuuri, maisemat ja luonnonsuojelu" -julkaisussa rakennus on merkitty rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi. Tullikamarin rakentamisesta julkaisussa on seuraavaa:

"Vanhimpien tulliasetusten mukaan sisämaan kaupunkien, ja siis Tampereen kaupunginkin ja sen liikennöitsijäin, oli tullattava ulkomaan tavaranansa jonkin merikaupungin tullikamarissa. Vuodesta 1877 alkaen voitiin ulkomaan tavaroita tullaamattomana tuoda sellaiseen sisämaan kaupunkiin, missä oli tullikamari, ja vasta täällä tullata. Kun kaupungin ensimmäinen vaatimaton pakkahuone 1883 valmistui rautatien varteen, jäi tullitoimisto entiseen paikkaan Läntinenkatu 33:een, siis varsin kauas pakkahuoneesta. Näiden kahden tärkeän laitoksen sijainti niin hankalan välimatkan päässä toisistaan tuotti tietysti jokatapaisessa liike-elämässä huomattavaa haittaa. Onkin sen vuoksi hyvin käsitettävää, että Kauppaseuran taholta jo 1890-luvun alussa ryhdyttiin toimiin tämän epäkohdan poistamiseksi." (Raevuori 1946)

Vuonna 1898 Kauppaseura asettui kannattamaan tullikamarin ja pakkahuoneen sijoittamista silloisten Puolimatkan ja Tammelanlähteenkadun väliselle alueelle rautatiealueen viereen. Tälle paikalle valmistuikin 1901 arkkitehti Georg Schreckin suunnitelmien mukaan kaksikerroksinen tullikamari ja siihen yhdistetty yksikerroksinen pakkahuone.



Vanha makasiini Tullikamarin aukion kaakkoiskulmassa edustaa alueen alkuperäisiä varastorakennuksia. Tullikamarin aukion eteläosaa rajaa entisten SOK:n konttori- ja varastorakennusten funkistyylinen ryhmä 1930- ja 1940-luvuilta.



2 TAVOITTEET

Maamme elinkeinoelämässä tapahtunut kehitys samoin kuin Tampereen kaupungin keskustan laajentuminen Itsenäisyydenkadun suuntaan ovat olleet syitä mm. siihen, että Tullin alueella on viime vuosina tapahtunut voimakasta muutosta. Vanhojen makasiinitonttien uudelleen- ja lisärakentamisen myötä rakennusten koko on kasvanut, nykyaikainen tuotantotoiminta on syrjäyttänyt alueen perinteistä teollisuus- ja varastotoimintaa ja samalla on lisääntynyt toimisto- ja liiketilojen määrä alueella. Kaupunginosan perinteinen rakenne pitkin kapeine kortteleineen ja kapeine katuihin ei hyvin sovellu raskasta kalustoa vaativan huoltoliikenteen tarpeisiin. Muutoksen yhteydessä alueelle on syntynyt ja syntymässä runsaasti uusia työpaikkoja ja asiakashakuista toimintaa, jotka aiheuttavat uudenlaista liikennettä alueelle.

Yleiskaavalliset tavoitteet

Tullin alueen merkitys Tampereen keskustan kehittyvänä aktiivitoimintojen alueena on voimakkaasti kasvanut. Vuodelta 1986 olevassa Tampereen keskustan osayleiskaavassa hyväksytyt kaupungin keskustan kehittämistä koskevat tavoitteet on kirjattu neljänä pääryhmänä, joista Tullin alueen kehittämiseen liittyvät seuraavat kolme:

Luodaan puitteet hallitulle täydennysrakentamiselle ja kaavalliset edellytykset nykykäytöstä poistuvan kerrosalan uudelle käytölle

Tähän tavoiteryhmään sisältyvät mm. elinkeinoja ja palveluja koskevat pyrkimykset. Elinkeinorakenteen muutokset tulee ottaa huomioon mahdollisuuksien mukaan ja selvittää, onko osoitettavissa kortteleita tai alueita, joille toimistoja voidaan tyydyttävällä tavalla sijoittaa. Osayleiskaavassa on Tullin alue todettu tällaiseen toimistopainotteiseen työpaikkatoimintaan soveltuvaksi aluekokonaisuudeksi, minkä vuoksi se on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla voidaan sallia myös ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollinen toiminta.

Uusia hallinnon, koulutuksen ja vapaa-ajan toimintoja voidaan sijoittaa nykykäytöstä poistuviin keskustan teollisuustiloihin, mikäli ne täyttävät uuden toiminnan asettamat vaatimuksen rakennuksen sijainnin ja muun käyttökelpoisuuden suhteen. Tullin alueen erinomaisen sijainnin ja saavutettavuuden vuoksi on osayleiskaavaluonnoksessa alueelta osoitettu julkisten palvelujen aluetta.

Pyritään parantamaan keskustan liikennejärjestelmää

Tähän tavoiteryhmään sisältyvät mm. keskustan alueen pysäköinnin järjestely sekä jalankulun aseman kehittäminen lisäämällä jalankulkuutilaa ja parantamalla jalankulkuympäristön turvallisuutta ja kaupunkikuvallista laatua.

Työpaikkakeskittymäalueeksi muodostuvalla Tullin alueella todetaan olevan pysäköintivaikeuksia siitä huolimatta, että tontilla 308-3 on 300-paikkainen pysäköintitalo ja Tullin liikekeskukseen yhteyteen on valmistumassa noin 500 paikan pysäköintitilat.

Jalankulku yhteyksien parantaminen koko keskustan alueella on osayleiskaavan eräs liikenteellinen päätavoite. Merkittävä asia sujuvien jalankulku yhteyksien saavuttamiseksi oli ratapihan alitavan uuden asematunnelin valmistuminen loppuvuonna 1989. Tätä yhteyttä jatketaan radan itäpuolella paitsi Itsenäisyydenkadulle myös Tullin

alueelle Tullikamarin eteläpuolitse. Tämän yhteyden jatkeeksi tulee alueen poikki itä-länsi- tai luode-kaakko -suunnassa kulkevalle jalankululle osoittaa osa nykyisistä kaduista ns. jalankulkuvaltaisiksi kaduiksi, joilla jalankulku on turvallista ja miellyttävää. Näitä jalankulkuympäristön laatua parantavia toimenpiteitä pidetään tärkeinä paitsi työssäkäynti- ja asiakasliikennettä ajatellen myös siksi, että uusi Tampere-talo tulee aiheuttamaan ajoittain runsastakin jalankulkuliikennettä keskustaan.

Selvitetään yleensä ympäristön parantamistarpeet ja mahdollisuudet

Tämän kohdan tavoitteiden tarkastelemiseksi on osayleiskaavatyön yhteydessä tehty aluekohtainen kaupunkikuvaselvitys. Tullin alue on kokonaisuus, jota osayleiskaavan mukaan tulee kehittää työpaikkakeskittymä- ja liiketoiminnan alueena, jonka rakentamisessa on otettava huomioon uusien rakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöön. Alueen luonteen muuttuminen ja käyttäjien määrän kasvu nostavat erilaiset kaupunkikuvalliset näkökohdat tärkeiksi suunnittelukysymyksiksi. Niinpä kaupunkikuvan eheys ja kaupunkitilan harmonisuus ja viihtyisyys ovat oleellinen lähtökohta Tullin alueen muutostoimenpiteitä koskevien suunnitelmien laatimisessa. Omaleimaisuuden säilyttäminen kaupunkikuvassa merkitsee lisäksi kannanottoa alueella säilyneiden hyväkuntoisten ja edustavien vanhojen rakennusten säilyttämisen puolesta.

Tullin alueen yleissuunnitelma

Osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti valmistui Tullin alueelle alueella tapahtuvaa kehitystä silmällä pitäen ja yksittäisiä hankkeita paremmin ohjaamaan yleissuunnitelman luonnos 16.6.1986. Se oli yleisesti nähtävänä 16.-30.10.1986. Yleissuunnitelmassa alueelle suunniteltu käyttötarkoitus noudattaa osayleiskaavan maankäyttöä. Julkisille palveluille, kulttuuritoiminnoille ja opetustoiminnoille soveltuvat erinomaisesti vanha tullikamari- ja pakkahuonerakennus sekä Attila, joka jo nyt on kokonaan yliopiston tiloina. Yliopiston käytössä on ollut myös tiloja korttelissa 308 olevassa entisessä SOK:n varastorakennuksessa. Opetustoiminta sopii muihinkin Tullikamarin aukiota reunustaviin rakennuksiin, minkä vuoksi yleissuunnitelmassa varaudutaan opetus- ja kulttuuritoiminnan kasvuun juuri näissä kortteleissa.

Yleisenä maankäyttöperiaatteena muutoin on, että toimistopainotteiselle työpaikkatoiminnalle luodaan kehittymismahdollisuudet. Tämä merkitsee sitä, että liike- ja toimistotilojen rakentaminen on ensisijaista, mutta sen lisäksi alueella sallitaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden ja tähän liittyvän varastoinnin tiloja.

Tullin alue on yleisesti ottaen rakentunut verraten tehokkaasti. Kapeista kaduista ja lähes vapaa-alueettomista tonteista johtuu, että alueella on erittäin tiiviin rakentamisen tuntu. Alueen tarkastelu ja kaupunkikuva-analyysi osoittavat kuitenkin, että rakennettu kokonaisuus ei ole yhtenäinen rakennusten massojen ja rakennusmateriaalien suhteen. Näin ollen katu-tila ja kaupunkitila ei ole ehyttä eikä harmo-nista. Vanhan varastoalueen leima näkyy alueella voimakkaasti erilaisten viihtyisyystekijöiden lähes täydellisenä puuttumisena. Niinpä mm. rakennusoikeuskysymystä on tarkasteltu lähinnä kaupunkikuvakysymyksenä. Täydennysrakentamisen määrän ja laadun määrittelyssä yleissuunnitelma pyrkii kaupunkitilaa ehyttäviin ratkaisuihin ja uudet rakennusoikeudetkin määräytyvät tämän tavoitteen mukaan. Säilytettävien kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla on asemakaavoituksen yhteydessä syytä sallia kerrosalaan kuulumattomien tilojen käyttöönotto.

Tilanne kaavoituksen kohteena olevilla alueilla

Korttelissa 299 on entinen tullikamari- ja pak-kahuonerakennus. Tulli siirtyi rakennuksesta pois tammikuussa 1987, minkä jälkeen rakennus on ollut kulttuuritoimen käytössä. Nykyinen käyttö on ainakin toistaiseksi pysyvää, minkä vuoksi on syytä saattaa korttelin muutenkin vanhentunut asemakaava ajan tasalle.

Korttelin 306 rakennukset ovat liike- ja varas-tokäytössä. Vanha makasiini on kunnostettavissa kahvilaksi, mikä soveltuu ympäristössä tapahtu-viin toimintojen muutoksiin ja samalla säilyttää yhden vanhan makasiinirakennuksen muistona Tul-lin alueen alkuperäisestä olemuksesta. Tontilla 31 oleva liikerakennus on syytä korvata uudis-rakennuksella. Tämän muutoksen yhteydessä on kaupunkikuvallisia syitä siirtää uudisrakennus hieman pohjoisemmaksi ja venyttää sen rakennus-alaa, jolloin saadaan aukiolle sopiva raja-
aus,

joka samalla erottaa Tullikamarin aukion ja yliopiston kirjaston piha-alueen omiksi aukioiksi. Jo vuoden 1900-asemakaavassa oli torin itäreunan rakentaminen ajateltu kyseisellä tavalla. Muutos edellyttää asemakaavallisia toimenpiteitä.

Tullikamarin aukio on nykyisellään jäsentymätön ja ulkonaista kohennusta kaipaava liikenne- ja pysäköintialue. Kortteliin 306 suunniteltujen muutosten yhteydessä on tilaisuus rakentaa Tullikamarin aukiota uudelleen rakentamalla Tullin alueelle tarpeellisia pysäköintitiloja maan alle. Tämän yhteydessä voidaan koko aukio muuttaa käytöltään ja kaupunkikuvaltaan paremmin ympäristönsä sopivaksi. Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen aukiolle edellyttää asemakaavallisia toimenpiteitä.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Tullin alueen kaupunkikuvan kannalta on oleellista, että Tullikamarin aukiota reunustavat arvokkaat vanhat rakennukset säilyvät ja että koko aukiota ympäristöineen kohennetaan.

Nykyaikaisen varastoinnin vaatimuksia ei alue mm. liikenteellisistä syistä täytä eikä uuden suuressa mittakaavassa tapahtuvan varastotoiminnan toteuttaminen alueella ole kaupunkikuvallisesti eikä muiden Tullin alueen kehittämistavoitteiden mukaista. Näin ollen on tarpeen sallia ja toteuttaa alueella uusi käyttötarkoitus, joka noudattaa hyväksytyjä tavoitteita ja sopeutuu säilyviin vanhoihin rakennuksiin ja vanhaan kaupunkirakenteeseen.

Koska Tullin alueelle hyväksytyjen kehittämistavoitteiden mukainen rakentaminen Tullikamarin aukiolla ja sen ympäristössä on mahdollista toteuttaa siten, että hankkeisiin liittyy myös pysäköintipaikkojen lisääminen on hankkeiden toteuttamista tarkoittava asemakaavan muutos perusteltu.

34 Rakennettu ympäristö

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY) osoitetaan kortteli 299. Sillä on rakennusoikeutta tonttitehokkuusluvun e=2.0

mukaisesti 3372 kerrosalaneliometriä. Tämän lisäksi sallitaan maanalaisia, kerrosalaan laskettavia tiloja 1500 m². Kerrosluku on II. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeusasemaksi merkitään toteutuneet +109.8 vanhan tullikamarin osalta ja +104.2 vanhan pakahuoneen osalta. Rakennus merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia arvoja. Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/200 m². Autopaikkoja saadaan sijoittaa Tullikamarin aukiolle rakennettaviin maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-28) osoitetaan nykyistä korttelia 306 laajennettu korttelialue, joka muodostuu osaksi korttelia 310. Nykyinen tontti 32 säilyy omana tonttinaan. Sillä on rakennusoikeutta tonttitehokkuusluvun e=2.4 mukaisesti 643 kerrosalaneliometriä. Tämän lisäksi sallitaan maanalaisia, kerrosalaan laskettavia tiloja 250 m². Rakennusalalla sallitaan kaksi kellarikerrosta. Kerrosluku II 2/5 tekee mahdolliseksi ullakkotilojen käyttöön oton. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema +105 vastaa nykyistä räystäskorkeutta. Tontin pohjoisrajalla rakennuksen julkisivuun saadaan tehdä pääikkunoita rakennettaessa kiinni tontin rajalla kulkevaan rakennusalan sivuun. Tontilla oleva rakennus merkitään rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Autopaikkoja on osoitettava 1 ap/100 m². Autopaikat saadaan osoittaa Tullikamarin aukiolle rakennettavista maanalaisista pysäköintitiloista.

K-28 korttelialuetta on myös tontista 31 laajentamalla muodostuva tontti 310-2. Sillä on rakennusoikeutta tonttitehokkuusluvun e=3.2 mukaisesti 3290 kerrosalaneliometriä. Tämän lisäksi sallitaan maanalaisia kerrosalaan laskettavia tiloja 700 m². Rakennusalalla sallitaan kaksi kellarikerrosta. Kerrosluku on IV. Rakennusalalle merkitty julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on sama kuin tontilla 307-1 olevan vanhan funkisrakennuksen räystäskorkeus.

Tulevan uudisrakennuksen julkisivujen pääasiallisen värin tulee olla vaalean harmaa tai valkoinen. Julkisivujen rakennustaiteelliseen käsittelyyn liittyvien yksityiskohtien tulee sopeutua naapuritontilla 307-1 olevaan rakennukseen. Rakennusalan itärajalta saa julkisivuun tehdä pääikkunoita rakennettaessa kiinni tontin rajalla kulkevaan rakennusalan sivuun. Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/100 m². Autopaikkoja saadaan osoittaa Tullikamarin aukiolle rakennettavista maanalaisista pysäköintitiloista.

34.22 Katu- ja liikennealueet

Tullikatuun liitetään tontin 299-2 rakentamaton eteläpää. Tullikadulla samoin kuin Tullikamarin aukiolla sallitaan erikseen rajatulla alueella maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen kahteen kerrokseen sekä näihin liittyvien maanpäällisten rakenteiden rakentaminen. Sisäänajo maanalaisiin tiloihin tapahtuu Itsenäisyydenkadulta Tullikamarin aukion pohjoisosasta. Myös tontille 310-3 rakennetaan yhteys maanalaisiin pysäköintitiloihin. Tilat tulevat tämän lisäksi olemaan välittömässä yhteydessä kortteleihin 308 ja 425 rakennettaviin pysäköintitiloihin. Tullikamarin aukion länsireunaan osoitetaan maanpinnan likimääräiseksi korkeusasemaksi +97.8, mikä aukion rakentamisen valmistuttua merkitsee sitä, että entiseen pakkahuonerakennukseen voi tavarakuljetus tapahtua ilman lastaussiltaa. Nykyinen korkeusero lastauslaiturin ja aukion pinnan välillä on noin 60 cm. Itsenäisyydenkadulle tai kadulta ei sallita aukiolle muuta ajoneuvoliittymää kuin kulku maanalaisiin pysäköintitiloihin. Korttelin 299 länsipuolelle kaavoitetaan torialuetta, joka liittyy rakenteilla olevaan Veturitoriin ja palvelee jalankulkuliikennettä.

Pieni puistokaista Itsenäisyydenkadun eteläreunassa muutetaan katualueeksi.

34.23 Virkistysalueet

Itsenäisyydenkadun ja tontin 310-3 väliin kaavoitetaan puistoaluetta.

36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Tullikamarin aukion eteläreunassa oleva, functionalismia edustava "SOK:n varastorakennusten" ryhmä on leimaa-antava alueen kaupunkikuvalle.

Kyseisten funkisrakennusten henkeen suunniteltu uudisrakennus on parhaillaan rakenteilla tontille 311-1. Samaan henkeen pyritään kaavalla ohjaamaan myös uudelle tontille 310-2 tulevaa rakennusta. Säilyviksi rakennuksiksi on määrätty vanha tullikamari-pakkahuonerakennus sekä tontilla 306-32 oleva vanha makasiini.

Tullikamarin aukiota ympäröivät arvokkaat vanhat rakennukset sekä niiden naapureiksi rakennettavat uudisrakennukset muodostavat kokonaisuudessaan erittäin korkeatasoisen miljöö. Kaupunkikuvan kannalta on merkittävää, että aukiolta voidaan pysäköinti siirtää maan alle ja rakentaa myös Tullikamarin aukio ympäristökokonaisuuteen ja kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla.

4 TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen käynnistyy välittömästi kaavan vahvistuttua.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Kaavoitusviraston kirje 14.3.1990, 143/2.
Kaupunginjohtajan päätös 19.3.1990/198 §.
Naapureita on kuultu.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu Tampereen kaupungin kaavoitusviraston asemakaavaosastolla.

6 TILASTOTIEDOT

Ks. tilastolomake.

TAMPEREEN KAUPUNGIN
KAAVOITUSVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO
NO 6965 31.5.1990

Juha Jaakola
Juha Jaakola/Kristiina Jääskeläinen

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteii tehokkuus ek	Asukas- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos	Uusien tonttien lukumäärä
	ha	k-m2			ha ±	k-m2 ±	
A							
AK							
AP							
AR							
AO							
AL							
AH							
AM							
AV							
A yhteensä							
Y					-0,1936		
YH							
YL							
YO							
YS							
YY	0,1686	3372	2.0		+0,1686	+3372	
YM		+ma950					
YK							
YU							
YV							
Y yhteensä							
K-28	0,1296	3933	3.0		+0,1296	+3933	
KL							
KT							
K yhteensä							
T							
TT							
TV					-0,0536		
TY							
T yhteensä							
Yhteensä							
Kadut, tiet	0,1907				-0,0814		
Torit, katuaukiot	0,5910				+0,0537		
LT							
LR							
LP, LPY							
LPA							
Muut liikennealueet							
Yhteensä							
VP, VL, VK	0,0340				-0,0233		
Muut virkistysalueet							
Loma- ja matkailual.							
Yhteensä							
Erityisalueet							
Suojelualueet							
Vesialueet							
Koko kaava-alue yht.	1,1139						
Viemärit							
Vesijohdot							