

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 1 päivänä maaliskuuta 1978 päivättyä asemakaavakarttaa N:o 5319, tarkistettu 10.3.1978 ja 4.5.1978.

Asemakaavan muutos koskee: Tampereen kaupungin  
I kaupunginosan  
kortteleiden N:o 1,2,3 ja 5  
tontteja N:o 12/1, 12, 14, 16-19/2,  
1/3 ja 29,31,33-35/5  
sekä katualuetta.

Alue sijaitsee välittömästi kaupungin keskustan luoteispuolella. Se rajoittuu Tammerkoskeen, Satakunnankatuun, Hämeenpuistoon ja Näsijärvenkatuun.

Liite 1.

## 1 PERUSTIEDOT

### 11 Suunnittelutilanne

#### 11.2 Yleiskaava

Tampereen tarkistetun yleiskaavaehdotuksen vuodelta 1977 on kaupunginhallitus hyväksynyt 20.2.1978.

#### 11.3 Asemakaava

Osalla kortteleita 2 ja 5 on voimassa 2.12.1897 vahvistettu asemakaava, joka on toteutunut. Korttelin 2 itäosalla ja korttelissa 3 on voimassa 20.4.1915 vahvistettu asemakaava. Korttelia 1 koskeva 6.6.1944 päivätty asemakaava on vahvistettu 26.10.1944. Satakunnankadun vartta koskeva 29.9.1965 vahvistettu asemakaava N:o 2222, joka ei ole kaava-alueen osalta toteutunut. Korttelia 6 koskeva asemakaava N:o 3988, vahvistettu 9.10.1972.

Liitteet 2-5.

#### 11.4 Rakennusjärjestys

Kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on vahvistettu 11.9.1963, 27.10.1964 ja osamuutos 2.2.1973.

### 11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tontin N:o	tonttijako	tontinmittauspvm
12/2	2.12.1897	29.9.1902
14/2	20.4.1915	2.7.1915
16/2	- " -	- " -
17/2	- " -	27.9.1922
18/2	- " -	2.7.1915
19/2	2.12.1897	20.11.1909
29/5	- " -	16.09.1929
31/5	- " -	- " -
33/5	- " -	- " -
34/5	- " -	- " -
35/5	- " -	- " -

Tontin 1B/1 tonttijako on vahvistettu 24.5.1954 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 23.9.1955. Tontille on hyväksytty tonttinumeron muutos (N:o 12/1) 7.3.1977.

Tonttia 20B/3 varten on hyväksytty tonttijako 14.5.1960 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 5.3.1960. Tontille on tehty tonttinumeron muutos (N:o 1/3) 3.8.1977.

### 11.6 Rakennuskiellot

Alue on tontteja 12/2 ja 29/5 lukuunottamatta rakennuskiellossa 31.12.1978 saakka. Sis.Min. 12.1.1977.

### 11.7 Päätökset, suunnitelmat

Tampereen kaupunginvaltuusto on 4.1.1963 päättänyt, että ko. alueen asemakaava muutetaan.

Kaavoitusviraston laatima keskeisen suuralueen "Saneerausselvitys 1975" päätettiin kaupunginhallituksen kokouksessa 19.1.1976 merkitä tiedoksi.

### 11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin mittausosaston laatima ja se on tarkistettu v. 1978.

## 12 Maanomistus

Alueen korttelit omistaa Oy Finlayson Ab. Katualueet omistaa Tampereen kaupunki.

## 13 Väestö ja työpaikat

Alueella on kaikkiaan noin 270 asukasta 139 asunnossa.

Tällä hetkellä on lisäksi 54 asuntoa tyhjä. Asukkaista on 55 henkilöä yksinasuvia. Korttelissa 1 on noin 1700 työpaikkaa.

#### 14 Rakennettu ympäristö

##### 14.2 Maankäyttö

Kaava-alue käsittää neljä korttelia, joista korttelit 2 ja 5 ovat pääosin asumiskäytössä. Kortteleiden 2, 3 ja 5 asemakaava on peräisin vuosilta 1897 tai 1915 ja niiden rakennusoikeus on nykyisin määrittelemätön. Siksi ne ovatkin rakennuskiellossa uuden asemakaavan laatimista varten. Kortteli 1 on osoitettu tehdastontiksi ja sen rakennusoikeus on määräytynyt v. 1943 rakennusjärjestyksen mukaan joka nykyisin ei ole enää voimassa.

Tontit 12/2 ja 29/5 ovat yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta. Tontin 12/2 rakennusoikeus on 3600 m<sup>2</sup> ja tontin 29/5 3700 m<sup>2</sup>.

Korttelissa 1 on 13 rakennusta, joissa on yhteensä 101000 m<sup>2</sup> kerrosalaa. Valtaosa kerrosalasta on teollisuustilaa, mutta korttelissa on myös asuin-tilaa ja liiketilaa. Pääosa rakennuksista on tiilisiä 1-5-kerroksisia rakennuksia, joista vanhimmat osat ovat 1830-luvulta. Kuninkaankadun varressa on puisia asuinrakennuksia.

Korttelin 2 kaavamuutosalueella on 19 rakennusta, joita käytetään asuamiseen. Niistä on kaksi kolmikerroksista kivirakenteista kerrostaloa ja yksi kivirakenteinen kaksikerroksinen asuinrakennus. Muut ovat puurakenteisia 1-2 -kerroksisia asuinrakennuksia. Rakennukset ovat vuosilta 1867-1923.

Korttelissa 3 on kaksi puurakenteista asuinrakennusta, kivirakenteiset kirkko ja kaksi varastorakennusta. Asuinrakennukset on rakennettu 1880 ja 1895, kirkko 1878 ja varastorakennukset 1900-luvun puolella.

Korttelin 5 kaavamuutosalueella on 15 asuinrakennusta. Niistä on kolme kivirakenteista ja muut puurakenteisia. Rakennukset ovat 1-2 -kerroksisia ja rakennetut vuosina 1880-1924.

Alueen asuinrakennukset ovat yleensä kunnoltaan keskinkertaisia tai huonoja. Kaikissa on vesijohto, mutta WC on vain 18 rakennuksessa edes osittain, ja se puuttuu kokonaan 18 rakennuksesta. Keskuslämmitys ja lämminvesi on vain 6 rakennuksessa, jotka ovat tonteilla 18 ja 19/2, 1/3 ja 34/5 (Hämeenpuistoon rajoittuva rakennus). Em. keskuslämmitetyt

rakennukset ovat kaikki 1800-luvulla rakennettuja puutaloja, jotka on peruskorjattu 1970-luvulla. Korttelissa 3 on tenniskenttä kirkon länsipuolella.

#### 14.3 Palvelut

Kaava-alueella on vain tehtaanmyymälä ja seurakunnallisia palveluja. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa on kuitenkin niin keskeinen, että kaikki muutkin palvelut ovat lähialueilla.

#### 14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen sisäisillä ja ympäröivillä kaduilla on kunnallinen vesi- ja viemärijohtoverkosto.

### 15 Luonnonympäristö

Alueen maaperä laskee luoteesta kaakkoon. Alue on vanhaa teollisuus- ja asuntoaluetta, joka suhteellisen suuren tiiviytensä vuoksi on vähäpuustoinen. Merkittävimmät puuryhmät ovat tehdaskorttelin pohjoisosassa, kirkon ympärillä, Hämeenpuiston ja Puuvillatehtaan kulmauksessa sekä Satakunnankadun ja Kuninkaankadun kulmauksessa. Näillä alueilla kasvaa kookkaita jalopuita.

### 16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kaava-alue on Tampereen vanhinta teollisuusaluetta ja teollisuustyöväestön asuntoaluetta. Puuvillatehtaan ja Kuninkaankadun kulmauksessa on Tampereen ensimmäinen postitoimipaikka. Sen pohjoispuolella on Finlaysonin tehtaan kirkko, joka on F. L. Caloniuksen suunnittelema uusgotiikan henkeen. Tehtaan alueella on L. Petterssonin suunnittelema uusrenesanssityylinen johtajan asunto. Sitä ympäröi kaunis puisto, jossa on Kotkankallio ja Aleksanteri I:n Tampereella käynnin muistoksi kalliolle kosken partaalle pystytetty Kotkaveistos.

Tampereen yleiskaavaehdotuksessa TREYK-72 on liitteenä luettelo kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti suojeltavista kohteista Tampereella. Sen mukaan ko. alueelta on esitetty suojeltaviksi kohteiksi tehtaan kirkko, johtajan asunto, englantilainen puisto ja Kotkankallio.

## 2 TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tehty Oy Finlayson Ab:n aloitteesta, joka kuuluu seuraavasti:

"Yhtiömme omistaa Tampereen kaupungin I kaupunginosan korttelin n:o 2 tontit n:ot 12, 14, 16, 17, 18 ja 19, korttelin n:o 3 sekä korttelin

n:o 5 tontit n:ot 21, 29, 33, 34 ja 35. Alueen nykyinen asemakaava on vanhentunut ja rakennuskielto on voimassa. Koska näin on, esitämme kohteliaimmin Tampereen kaupunginhallitukselle, että se antaisi asianomaisille kaupungin elimille tehtäväksi ryhtyä toimenpiteisiin aluetta koskevan asemakaavamuutosehdotuksen valmistelemiseksi ja asemakaavamuutoksen aikaansaamiseksi.

Edellä mainituissa kortteleissa n:ot 2 ja 5 oleva lähinnä vuosisadan vaihteessa valmistunut rakennuskanta on pääosiltaan huonokuntoista ja purkua odottavaa. Koska kuitenkin asunnot ovat etupäässä työsuhteasuntoja, purkutoimenpiteitä on voitu toteuttaa vain sitä mukaa kun uusia asuntoja on saatu rakennetuksi. Korttelissa n:o 3 sijaitsee tehtaan kirkko, puuvillavarasto ja asuinrakennuksia. Täällä muutos tulevaisuudessa on ajateltavissa tapahtuvan lähinnä puuvillavaraston kohdalla, mikäli se osoittautuisi tarpeettomaksi.

Jo 1960-luvulla todettiin edellä mainittua aluetta koskeva kaavallinen uudistustarve. Vuonna 1967 yhteisymmärryksessä Tampereen kaupungin kanssa järjestimme alueen suunnittelua koskevan kilpailun. Kaavallisiin uudistustoimenpiteisiin ei kilpailu kuitenkaan vielä siinä vaiheessa johtanut.

Tarve ko. alueiden kaavoittamiseen on kuitenkin sitä enemmän korostunut mitä pitemmälle ajassa olemme edenneet. Olemme tähän saakka kyenneet tyydyttämään työsuhteasuntojemme tarpeen rakentamalla I kaupunginosan korttelia 6. Viimeinen kortteliin sijoitettavissa oleva talo on kuitenkin jo rakenteilla. Rakentamisen jatkaminen tämän jälkeen jää näin ollen odottamaan sellaisen asemakaavallisen valmiuden saavuttamista, että rakennustoimenpiteitä voidaan jatkaa nyt kysymyksessä olevalla alueella. Työsuhteasuntorakentamisen tarve on olemassa ja rakentamisen jatkuminen on vastaisuudessaakin edellytyksenä yhtiömme toiminnan täystehoiselle ylläpitämiselle Tampereella. Tarpeen on tässä suhteessa katsottu lähivuosina olevan kaikkiaan noin 200 asuntoa.

Yhtiömme on antanut ko. alueen kaavoitusta koskevan suunnitelman tekemisen arkkitehti Antti Tähtisen tehtäväksi. Ehdotus on nyt valmistunut. Arkkitehti Tähtinen on toimeksiantoa suorittaessaan toiminut jatkuvasti kiinteässä yhteistyössä Tampereen kaupungin kaavoitusviraston kanssa. Oheistamme työn tuloksena syntyneen asemakaavaluonnoksen. Asemakaavaluonnoksessa on erityisesti säilytetty Puuvillatehtaankadun molemmin puolin Kuninkaankadun ja Näsilinnankadun välisellä osuudella sille tyypillinen katufasadi.

Odotamme Tampereen kaupunginhallitukselta asiamme nopeata käsittelyä."

Kaupunginhallitus on päättänyt 14.2.1977 kaavoitusvirastoa kuultuaan hyväksyä Oy Finlayson Ab:n esittämän suunnitelman alueen uuden asemakaavan pohjaksi.

Korttelia 1 koskee kaupunginvaltuuston päätös 4.1.1963 asemakaavan muuttamisesta rakennusoikeuden määritteleväksi.

Tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa kortteli 1 on osoitettu teollisuusalueeksi ja muu osa asuntoalueeksi.

"Saneerausselvitys 1975" määritteli kaavamuutosalueelta tontit 12, 14, 16 ja 17/2 sekä 31, 33-35/5 poistavan saneerauksen alueeksi, joka edelleen säilyy asumiskäytössä.

Aluetta tutkittaessa ovat vasta kunnostetut rakennukset tonteilla 18 ja 19/2 sekä 1/3 katsottu säilyttämisen arvoisiksi. Kokonaisuudessaan ne muodostavat tyypillisen katunäkymän, joka avautui Finlaysonin asuntoalueella. Sisäasiainministeriön etukäteiskannan mukaan ko. säilytettävän alueen välittömässä ympäristössä ei tulisi käyttää liian suuria kerros-lukuja, jotta uudisrakennukset eivät tule säilytettävään osaan verrattuna hallitseviksi.

### 3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

#### 31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavamuutosalueen käsittämä tehdasyhdyskunta on Tampereen oloissa vanha ja pääosin rakentunut 1800-luvulla. Varsinainen tehdasosa on rakennettu tiilestä, joka materiaalina kestää vuosisatoja, mutta pääosin puusta rakennettu asuntoalueosa on jo tullut siihen ikään, jolloin heikko varustetaso ja lämpötaloudellisesti huonot rakenteet tekevät asumisolosuhteet epätyytyttäväksi ja käyttökustannukset suhteettoman korkeiksi.

Koska koko alueen säilyttävää saneerausta ei ole tutkimusten mukaan katsottu enää tarkoituksenmukaiseksi, on alueen uudisrakentamisen määrittelevä asemakaavan muutos tullut ajankohtaiseksi. Kun samalla tavalla poistavalla saneerauksella uudistettu naapurikortteli N:o 6 on jo rakentunut valmiiksi, on kaavamuutosalueen uudistaminen vuorossa.

Varsinaisen tehdaskorttelin asemakaavan muutoksella pyritään lähinnä vain alueen rakennusoikeuden juridiseen määrittelyyn nykytilanteen pohjalta.

#### 32 Maanomistus

Maanomistusolot eivät ole asettaneet mitään estettä tai rajoitusta alueen suunnittelulle.

### 33 Kokonaismitointi

Finlayson tulee rakentamaan alueelle työsuhdeasuntoja ko. alueen ja kortteleiden 37 ja 38/N asujaimistoa varten. Osa ko. asukkaista tulee sijoittumaan kaupungin vuokra- ja vanhustenasuntoihin. Muun asemakaavoitettavan asuntokerrosalan toteuttaminen tapahtuu muiden rakentajien toimesta.

Teollisuuskorttelin toteutettu kerrosala vastaa tonttitehokkuutta  $e=1,37$ . Koska merkittävämpiä laajennussuunnitelmia ei ole olemassa, korttelin 1 tonttitehokkuudeksi on merkitty  $e=1,50$ .

### 34 Rakennettu ympäristö

#### 34.2 Maankäyttö

##### 34.21 Korttelialueet

Kortteleiden 2 ja 5 Satakunnankadun puoleiset tontit osoitetaan naapuritonttien tapaan ALK-tonteiksi, yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen tonteiksi, joiden rakennusoikeudesta enintään 60 % saadaan rakentaa asuintilana.

Rakennusoikeus ilmaistaan tonttitehokkuusluvulla  $e=1,80$ , joka vastaa tonteilla aikaisemminkin ollutta rakennusoikeutta. Tonttien kerrosluvut noudattavat korttelien viereisille tonteille kaavoitettuja rakennuskorkeuksia. ALK-tonttien leikkipaikoista on annettu minimirakentamisvelvollisuus ja saunoista ja pesutuvista rakentamisoikeus ullakkokerrokseen. Autopaikoitus on em. tonteilla hoidettava tonttikohdaisesti.

Kortteleiden 2 ja 5 pohjoisosat osoitetaan asuntokerrostalojen korttelialueiksi AK, joiden rakennusoikeudesta saadaan 10 % rakentaa liike- ja palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi. Em. prosenttiluku on Finlaysonin työsuhdeasuntojen rakentamiseen tarkoitettulla tontilla 4/2 korkeampi eli 20 % säilytettäväksi esitetyistä rakennuksista johtuen, sillä näiden sopivin tuleva käyttötarkoitus on yhteiskäyttö päiväkotina, kerhotilana, työterveydenhoitotilana tms. AK-korttelialueen rakennusoikeudet ovat rakennusalaakohtaiset luontevan tonttijoon mahdollistamiseksi, mutta ne vastaavat tehokkuuslukua  $e=1,40$ . Tontilla 4/2 on säilytettävien rakennusten vuoksi hieman pienempi tehokkuus  $e=1,21$ . Kerrosluvut vaihtelevat kolmesta kahdeksaan ympäristöstä riippuen: lähellä yksikerroksisia säilytettäviä rakennuksia on mittakaavaan sopivia, kolmikerroksisia taloja ja niistä kauempana kerrosluvut nousevat viereisten jo rakennettujen talojen tasolle.

AK-alueiden autopaikkannormit vaihtelevat talojen asujaimistosta riippuen, sillä työsuhdeasuntoja varten tarvitaan huomattavasti normaalia vähemmän

autopaikkoja tehtaan läheisyyden ja työntekijöiden naisvaltaisuuden vuoksi. Työsuhdeasuntoja varten tulee varata yksi autopaikka kerrosalan  $150 \text{ m}^2$  kohti ja muissa asunnoissa yksi autopaikka kerrosalan  $85 \text{ m}^2$  kohti. Autopaikoitus on yleensä järjestetty tonttikohtaisesti kaksitasoisille paikoitusalueille, joiden kansille on asemakaavassa merkitty likimääräinen korkeusasema. Tonttijaon vuoksi on tonttien 2 ja 3/5 paikoitusalueesta muodostettu erillinen tontti. Finlaysonin työsuhdeasuntotontin 4/2 autopaikat on osoitettu tehdaskorttelin puolelle tontille 14/1.

Tehdaskorttelin 1 asemakaava on tehty korttelin nykyisen rakentamistas-teen mukaiseksi. Asemakaavamääräysten malleina on pidetty viereisen Tampellan tehtaan kaavamääräyksiä vuodelta 1972 ja Lapinniemen tehtaan määräyksiä vuodelta 1977. Niinpä rakennusoikeus on määriteltä tehokkuus- luvulla  $e=1,50$ , jota käytettiin myös Lapinniemen asemakaavassa (Tampellan  $e=1,20$ , mutta Finlaysonin toteutettu kerrosala vastaa jo  $e=1,37$ :ä). Rakennusoikeudesta saadaan Tampellan määräysten tapaan  $800 \text{ m}^2$  käyttöä liiketi- laksi tehtaan omaan käyttöön, lähinnä tehtaanmyymäläksi. Rakennusala mu- kailee nykyisin rakennettuja alueita. Rakennusten korkeus rajoitetaan tasoon  $+ 110.00 - 115.00$  nykyisin rakennetusta korkeudesta riippuen. Sen yläpuolelle saa nousta savupiippuja ja muita vähäisempiä rakenteita. Johtajan asunto on merkitty säilytettäväksi rakennukseksi ja sitä ympäröivä puisto jää rakennusalojen ulkopuolelle.

Keskustorin päätteenä oleva tehtaan julkisivu, Kuninkaankatuun rajoittuva tiilijulkisivu ja Satakunnankadun sillalle näkyvä kosken puoleinen julki- sivu on katsottu kaupunkikuvallisesti niin arvokkaiksi, että ne tulee säilyttää nykyisessä asussaan. Rakennuslupaviranomainen voi sallia niihin tehtäväksi vähäisiä muutoksia. Sama määräys on ulotettu koskemaan myös Aleksis Kiven kadun jatkeen varrella olevaa julkisivuosaa.

Tehdaskorttelissa tulee varata yksi autopaikka kymmentä työntekijää kohti. Normin vähäisyys perustuu työsuhdeasuntojen läheisyyteen ja työntekijöi- den naisvaltaisuuteen. Pysäköintialueet ovat Kuninkaankadun varressa. Samalla niiden kohdalla tulee tarvittava etäisyys Kuninkaankadun länsi- puolisten kerrostalojen ja tehdasrakennusten välille (40 m).

Kortteli 3 on esitetty eteläosaltaan yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla on rakennusoikeutta tonttitehokkuusluvulla  $e=0,30$ . Alueella nykyi- sin olevat rakennukset on kaksikerroksista talousrakennusta lukuun otta- matta merkitty säilytettäväksi rakennuksiksi. Talousrakennuskin on säily- tettävissä jos halutaan, koska sitä varten on oma rakennusala. Pihan pohjois-



reunalle on mahdollista rakentaa yksikerroksinen uudisrakennus. Alueen länsiosaa, vanha puutalopihapiiri, sopisi hyvin päiväkodin sijoituspaikaksi.

Korttelin 3 pohjoisosa on merkitty varastorakennusten ja -laitosten korttelialueeksi Tv. Rakennusoikeus on  $e=0,80$  ja kerrosluku I kuvaavat nykyistä rakentamistilannetta.

#### 34.22 Katu- ja liikennealueet

Kaava-alueen liikenneverkkoa on jäsenöity liikenteen sujuvuuden parantamiseksi. Puuvillatehtaankatu kortteleiden 2 ja 3 säilytettävien rakennusten välillä on osoitettu jalankulkukaduksi. Näsilinnankadun ja Näsijärvenkadun risteyksessä on huono näkyväisyys ja siksi ajoneuvoliikenne on risteyksestä katkaistu. Korttelin 6 Puuvillatehtaankadun puoleiselta rajalta on tarpeeton ajokieltomääräys poistettu.

Kuninkaankatua on v:n 1915 asemakaavalla levitetty niin, että korttelin 2 itäosan rakennukset ovat jääneet katualueelle. Kun vanhan postitoimistorakennuksen säilyttäminen edellyttää Kuninkaankadun kaventamista em. kohdalla entiseen (nykyisin rakennettuun) leveyteensä, on sama leveys katsottu johdonmukaiseksi koko korttelin 2 kohdalla. Jos Kuninkaankadun ajorataa on tarpeellista tulevaisuudessa levittää, on korttelin 2 puoleisesta jalkakäytävästä luovuttava. Jalankulkutarpeen hoitamiseksi on Kuninkaankadun länsipuolelle osoitettu jalankulun katualue.

Näsilinnankatua on kaava-alueen eteläosassa levennetty kaavamuutoksella kaksinkertaiseen leveyteen nykyisestä. Koska em. levennys on tarpeeton nyt ja tulevaisuudessa, se on muutettu takaisin korttelialueeksi.

#### 34.3 Palvelut

Kaava-alueen palvelut tukeutuvat keskustan palveluihin. Alueelle sijoitettavaa liike- ja julkista tilaa ei ole haluttu tarkemmin yksilöidä, koska sitä tulee syntymään myöhemmin tarpeiden mukaan. Osa alueelle sijoittuvista palveluista tulee todennäköisesti koko kaupungin tarpeita varten.

### 35 Luonnonympäristö

Kaava-alueen merkittävimmät puuryhmät on säilytetty. Tehdaskorttelissa tulee säilymään koko puusto, samoin korttelissa 3 (kirjon kortteli). Satakunnankadun ja Hämeenpuiston varren merkittävät puuryhmät ovat myös säilytettävissä. Kortteleiden sisäosissa kasvava puustokin jää tonttien pihoille. Ainoastaan tonttien 16/2 ja 31/5 puusto on toteuttamisen yhteydessä osittain poistettava. Tosin niillä kasvavilla puilla ei ole

alueen kokonaiskuvan kannalta oleellista merkitystä.

36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Yleiskaavaehdotuksessa TREYK-72 suojeltaviksi esitetyt kohteet on merkitty säilytettäväksi rakennuksiksi. Niiden lisäksi on esitetty säilytettäväksi Puuvillatehtaankadun varren rakennukset Kuninkaan- kadun ja Näsilinnankadun välillä.

Keskustorin päätteellä olevat tehtaan julkisivut ja koskinäkymän kannalta merkittävät tehdasrakennusten julkisivut on korttelissa 1 merkitty säilytettäväksi. Samoin Kuninkaan- kadun varressa oleva tehtaanympäristön julkisivu tulee säilyttää.

38 Kaavamerkintöjen ja määräysten perusteluja

Tontilla 5/2 oleva autosäilytyspaikka on sijoitettu säilytettävien rakennusten tontista erotetulle alueelle. Koska autopaikat tulisivat täten lähelle vanhoja rakennuksia, on autosäilytyspaikalle esitetty asemakaavamääräys, jonka mukaan ylemmälle, maanpinnan tasossa ole- valla pysäköintitasolla saa rakentaa säilytettävien rakennusten pi- tuiset autosuojat. Niiden julkisivujen, kattomuodon ja -kaltevuuden tulee olla säilytettäviin rakennuksiin sopeutuvia, jolloin vanhojen rakennusten pienenevä pihapiiri on vielä hengeltään samanlainen kuin ennenkin.

39 Sovellutukset ja suositukset

Arkkitehtitsto Antti Tähtinen Oy on suunnitellut korttelin 2 III-VI kerroksisen rakennusmassan pohjakaavion, jotta voidaan todeta asemakaavassa esitetyn massoittelemisen toteuttamiskelpoisuus. Samalla on alustavasti hahmoteltu ko. rakennusmassan julkisivut. Liitteet 6-8 Alueesta tehty pienoismalli osoittaa yhden ratkaisumallin asemakaavan toteuttamiseksi. Liitteet 9-11.

4 TOTEUTTAMINEN

41 Rakentamisaikataulu

Alueen uudisrakentaminen tapahtunee kolmen vuoden aikana, n. 100 asunnon vuosivauhdilla. Aloitusajankohta riippuu kaavaehdotuksen vahvistumisesta.

## 5 SUUNNITTELUVAIHEET

### 51 Aloite ja ohjelmointi

Kaupunginvaltuuston päätös kortteleiden asemakaavan muuttamisesta 4.1.1963.

Oy Finlayson Ab:n anomus kortteleiden 2,3 ja 5/I asemakaavan muuttamiseksi 14.1.1977.

Kaavoitusviraston lausunto 9.2.1977 N:o 65.

Kaupunginhallituksen päätös 14.2.1977 § 422.

### 52 Suunnittelu

Antti Tähtinen Oy:n luonnos kortteleiden 2,3 ja 5/I asemakaavan muuttamiseksi.

Kaavamuutosehdotus N:o 5242/6.7.1977

Ehdotuksen esittely sisäasiainministeriön edustajille marraskuussa 1977.

Kaavamuutosehdotus N:o 5319/1.3.1978.

Ehdotuksen esittely sisäasiainministeriön edustajille 8.3.1978, jonka perusteella ehdotusta on tarkistettu 10.3.1978.

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen 3.4.1978. Nähtävillöoloaikana sitä vastaan tehtiin muistutus, jonka perusteella ehdotukseen on tehty vähäisiä rakennusalojen rajojen tarkistuksia ja eräitä tehdasrakennusten julkisivujen osia koskeva säilyttämismääräys. Palolautakunnan lausunnon perusteella on tehty mahdolliseksi tikasauton pääsy kaikkien asuinrakennusten viereen.

Kaavamuutosehdotus on laadittu Tampereen kaupungin kaavoitusviraston asemakaavaosastolla.

## 6 TILASTOTIEDOT

Kaavamuutoksen mukaan muuttuu

korttelialuetta	AK-alueeksi	17520 m <sup>2</sup>
-"-	AA- "-	960 m <sup>2</sup>
-"-	Y- "-	6970 m <sup>2</sup>
-"-	TV- "-	5440 m <sup>2</sup>
-"-	katualueeksi	80 m <sup>2</sup>
teollisuustonttia	TTV-alueeksi	72420 m <sup>2</sup>
-"-	AA- "-	1620 m <sup>2</sup>
katualueetta	ALK- "-	450 m <sup>2</sup>

Tonttien 12/2 ja 29/5 rakennusoikeus on nykyisin  $e=1,80$  mukainen.  
Muulla osalla aluetta rakennusoikeus on määrittelemätön.  
Uudet rakennusoikeudet kts. tilastolomake.

TAMPEREEN KAUPUNGIN  
KAAVOITUSVIRASTO  
ASEMAKAAVAOSASTO  
N:o 5319      4.5.1978

Jorma A. Sulkava

  
Juha Jaakola

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehokkuus ek	Kerrosala asukas	Ohjevuoden asukasluku	HUOM.	Auto- paikat
	ha	%	%	k-m <sup>2</sup>		k-m <sup>2</sup>			
AK	1,752			24720	1,45-1,8	90% x 30	742	90% AK, 10% AL	224
AR									29
AO									
AL									
ALK	0,427			7680	1,80	50% x 30	128	50% AK, 50% AL	45
AM									48
AP									
AA	0,258								
A yhteensä	2,437	100	21	32400	1,40	30	870		
YH									
YK									
YV									
YO									
YS									
YT									
Y yhteensä	0,697	100	6	2090	0,30		-		20
TV	7,242			9640	1,50	10h	30		170
Tv	0,544			4350	0,80				
Tp									
T yhteensä	7,786	100	66	13990	1,44		30		
Yhteensä	10,920		93	148480	1,36		900		
Kadut, tiet	0,660								
Torit, katuaukiot									
LT									
LR									
LP									
Jalan­kulkukadut	0,175								
Yhteensä	0,835	100	7						
Puistoalue									
Urheilualue									
Retk. ja loma-alue									
Yhteensä									
Vaara-alue									
Erityisalue									
Hautausmaa-alue									
Vesialueet									
Koko kaava-alue yht.	11,755		100	148480	2) 1,26		900		536
Viemärit									
Vesijohdot									