

II KAUPUNGINOSAN KORTTELIN N:O 10 TONTIN N:O 13 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS.
KARTTA N:O 6056, TARKISTETTU 22.4.1983.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8. päivänä huhtikuuta 1983 päivättyä ja 22. päivänä huhtikuuta 1983 tarkistettua asemakaavakarttaa n:o 6056.

Asemakaavan muutos koskee: Tampereen kaupungin
II kaupunginosan
korttelin n:o 10
tonttia n:o 13

Alue sijaitsee kaupungin keskustassa. Osoite: Kauppakatu 6.
Liite 1.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Pirkanmaan seutukaavan 1. vaihekaava on vahvistettu 28.9.1977. Toinen vahvistusvaihe on vahvistettu 14.12.1982.

11.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on 13.9.1978 hyväksynyt Tampereen yleiskaavan vuodelta 1977. Yleiskaavan tarkistus on parhaillaan käynnissä. Tampereen yleiskaavaehdotuksen 1982 kaupunginhallitus on hyväksynyt 22.11.1982.

11.3 Asemakaava

Tontilla 13/10/II ja siihen liittyvällä Kuninkaankadun osalla on voimassa 2.12.1897 vahvistettu asemakaava. Asemakaava ei sisällä tontin rakentamista koskevia määräyksiä.

11.4 Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on sisäasiainministeriö vahvistanut 11.9.1963, 27.10.1964, 28.6.1968 ja 2.2.1973.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tonttia koskeva tonttijako on vahvistettu 2.12.1897. Tonttimittaus on suoritettu 30.11.1907.

11.6 Rakennuskiellot

Kaupunginvaltuusto päätti 4.1.1963 hyväksyessään uuden rakennusjärjestyksen, että määrättyjen keskustan kaupunginosien

korttelien ja tonttien asemakaavaa muutetaan, joten näille alueille tuli rakennuslain 42 §:n perusteella rakennuskielto. Tontti 13/10/II sisältyy kyseiseen rakennuskielto-alueeseen. Sisäasiainministeriö on viimeksi 3.1.1983 jatkanut keskusta-aluetta koskevaa rakennuskieltoa päättyväksi 31.12.1984.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

Valtioneuvosto on 12.6.1975 määrännyt tontilla 13/10/II olevan Tirkkosentalon julkisivut, lukuunottamatta vuonna 1905 tehtyä jatkoa Kuninkaankadun puolelle, suojeltaviksi rakennushistoriallisen arvonsa vuoksi kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain säännösten nojalla. Samalla valtioneuvosto antoi seuraavat suojelumääräykset:

1. Rakennuksen ulkoasuun saadaan tehdä vain ennallistavia muutoksia.
2. Rakennuksen ulkoasua koskevista muutos- ja korjaustoimenpiteistä on hankittava museoviraston lausunto.
3. Rakennuksen ulkoasua on hoidettava siten, että sen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.
4. Lisäksi on noudatettava, mitä kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetussa laissa ja asetuksessa on säädetty.

Kortteliin n:o 10/II valmistui 14.10.1974 professori Olli Kivisen laatima korttelikaavaluonnos. Se esiteltiin tonttien omistajille 20.2.1975 ja luonnosta tarkistettiin 27.3.1975. Kaupunginhallituksen yleisjaosto päätti 30.6.1975, että kaavoitusvirastoa kehoitetaan ryhtymään toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi korttelissa n:o 10/II tontinomistajien laatiman korttelisuunnitelman edellyttämällä tavalla. Korttelisuunnitelman lähtökohtana oli Tirkkoson, Osuuspankin ja Sandbergin tonttien kaupunkikuvan kannalta merkittävien kadunvarsirakennusten säilyttäminen. Rakennusten säilyttämisestä esitettiin korvattavaksi tonttien omistajille lisämällä tonttien rakennusoikeutta vastaamaan tehokkuuslukua $e=3.0-3.5$. Niillä tonteilla, joilla ei katsottu olevan säilyttämisen arvoisia rakennuksia, rakennusoikeudeksi annettiin tonttitehokkuusluku $e=2.5$. Tirkkoson tontin kohdalla professori Kivisen korttelisuunnitelma käsittelee vanhan rakennuksen säilyttämisen vuonna 1905 rakennettuine jatko-osineen.

Kaupunginjohtajisto käsittelee korttelin 10/II rakentamista kokouksessaan 16.6.1980. Johtajisto totesi, että koska professori Kivisen suunnitelma edellytti korttelin yhtenäistä uudisrakentamista, mikä Osuuspankin ja ns. Sandbergin tontin osalta on rauennut, voidaan Tirkkoson tontin saneerausta ja uudisrakentamista suunniteltaessa vain soveltuvin osin noudattaa professori Kivisen ajatuksia. Välttämättömäksi Tirkkoson tontilla katsottiin, että tontilla olevan kivrakennuksen julkisivut Kauppakadulle ja Kuninkaankadulle, mukaanlukien kattopinnat, säilytetään vanhassa asussaan.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittausviraston laatima ja se on tarkistettu v. 1983.

12 Maanomistus

Tontin 13/10/II omistaa Asunto-Oy Tirkkosentalo, joka puolestaan on Rakennuskunta Hakan omistuksessa.

Kaava-alueeseen ei sisälly maarekisterialuetta.

14 Rakennettu ympäristö

14.2 Maankäyttö

Tontilla 13/10/II on kolmikerroksinen alunperin liike- ja asuinrakennukseksi rakennettu ns. Tirkkosentalo. Sen vanhempi osa valmistui vuonna 1901 arkkitehti Lars Sonckin vuonna 1898 laatimien piirustusten mukaan. Taloa jatkettiin Kuninkaankadun puolella vuonna 1905. Jatko-osan piirustukset laati arkkitehti Birger Federley. Rakennustyyli on Tirkkosentalo edustaa jugendia. Toteutunutta kerrosalaa rakennuksessa on noin 3100 m². Tontilla on lisäksi huonokuntoisia puurakennuksia, jotka tullaan purkamaan. Tontti rajoittuu Kauppakatuun ja Kuninkaankatuun.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kunnallinen vesi- ja viemärijohtoverkosto.

15 Luonnonympäristö

Alue on hienojen sedimenttien aluetta, jolla vallitsevina maalajeina ovat hiesu ja savi.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Tontti 13/10/II sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa. Tontilla olevan Tirkkosentalon vanhan osan julkisivut on suojeltu kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain nojalla. Näin tontilla oleva rakennus jo itsessään on osa kaupungin jugendkeskustaa. Se liittyy myös Tampereen keskustorin miljööseen ja keskustorilta avautuvaan kaupunkikuvaan, jolle jugendrakennukset edelleenkin ovat leimaa antavia.

2 TAVOITTEET

Kaupunginjohtajan päätös 16.6.1980:

ii Kaupunginjohtajiston kokouksessa 16.6.1980 keskusteltiin korttelin 10/II rakentamisesta. Todettiin, että po. korttelissa, johon prof. Kivinen on aikanaan tehnyt yleissuunnitelman, on parhaillaan rakenteilla vanha Askon omistama tontti. Sen sijaan Tampereen Seudun Osuuspankki ja ns. Sandbergin tonttia nykyisin omistava toiminimi Kekäle ovat päätyneet säilyttämään kyseisillä tonteilla olevat rakennukset sellaisinaan ilman uudisrakentamista. Suomalaisen Klubin tontti ja Pantti Oy:n tontti ovat puolestaan

myös sillä tavalla rakennetut, että niilläkään ei tule tapahtumaan uudisrakentamista. Ainoa tontti ko. korttelissa, jolla jo kaupunkikuvallisista syistä olisi tarvetta saneeraukseen ja uudisrakentamiseen, on ns. Tirkkosen tontti.

Edellä mainittua prof. Kivisen vuonna 1975 laatimaa korttelisuunnitelmaa ei kuitenkaan sellaisenaan voitane viimeksi mainitun tontin saneerauksessa ja uudisrakentamisessa noudattaa, koska kyseinen prof. Kivisen suunnitelma edellytti korttelin yhtenäistä uudisrakentamista, mikä edelläsanotuin tavoin Osuuspankin ja ns. Sandbergin tontin osalta ainakin on ravennut. Tämän vuoksi Tirkkosen tontin saneerausta ja uudisrakentamista suunniteltaessa voitaneen vain soveltuvien osien noudattaa prof. Kivisen ajatuksia.

Välttämättömä Tirkkosen tontin kohdalla on, että tontilla olevan vanhan kivirakennuksen julkisivut Kauppakadulle ja Kuninkaankadulle, mukaanlukien kattopinnot, säilytetään vanhassa asussaan.

Lisäksi todettiin, että Tirkkosen tontin saneeraamiseen olisi aktiviteettia olemassa, mutta että uuden voimassa olevan kaavan puuttuminen viivästyttää saneerausta. Tämän vuoksi ja kun Tirkkosen talo kaupunkikuvaa ajatellen on pahasti rapistunut ja edelleen jatkuvasti huononee, on kaupungin intressissä edesauttaa saneeraustyön mahdollisimman nopeata käyntiin lähtemistä.

Edellä sanotuilla perusteilla kaupunginjohtaja päätti kehottaa kaavoitusvirastoa, pitäen yhteyttä ko. tontin omistajiin, ryhtymään toimenpiteisiin uuden, edellä mainitut näkökohdat huomioonottavan kaavan laatimiseksi II kaupunginosan korttelin 10 tontille 13.³

Sekä seutukaavassa että yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Tontin 13/10/II asemakaavan muutosehdotusta laadittaessa on tärkeimpänä kaavaan vaikuttavana tekijänä ollut Tirkkosentalon vanha osa, jonka julkisivuja valtioneuvoston suojelupäätös koskee, sekä rakennuksen Kuninkaankadun puolella oleva jatke, jota on pidettävä oleellisena osana paitsi Tirkkosentaloa myös koko ympäröivää kaupunkikuvaa. Koska näin ollen edellytetään, että Tirkkosentalo säilyy kokonaisuutena, on perusteltua sallia tontille rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=3.3$ mukaisesti. Koska uudisrakentamisen puolestaan tulee soveltua mahdollisimman hyvin kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävään ympäristöönsä sekä täyttää keskeiseen kaupunkikuvaan vaikuttavalle rakennukselle asetettavat vaatimukset, on pidetty perusteltuna sisällyttää asemakaavaan varsin yksityiskohtaisiakin rakentamista koskevia määräyksiä.

34 Rakennettu ympäristö

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

Tontti n:o 13/10/II osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Sillä on rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=3.3$ mukaisesti 7900 kerrosalaneliömetriä. Tirkkosentalon vanhalle osalle merkitään rakennusala sellaista rakennusta varten, jonka julkisivut on suojeltu kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain nojalla. Rakennuksen jatko-osalle merkitään rakennusala rakennustaiteellisesti arvokkaalle ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeälle rakennukselle, jota ei saa purkaa. Molemmilla rakennusaloilla merkitään kerrosluvuksi III 2/3, joka tekee mahdolliseksi ullakkokerroksen käyttöönoton. Uudisrakennukselle osoitetaan rakennusala tontin pohjoisosaan. Kerrosluku on suurimmillaan V. Tontin keskellä uuden ja vanhan rakennuksen välissä sallitaan valopiha, joka saadaan kattaa noin tason + 98.40 yläpuolelle rakennettavalla teräsrakenteisella läpindäkyvällä katolla. Korttelialueen rakentamisesta on annettu seuraavat määräykset:

Uudisrakennuksen rakennus- ja kattamisaineiden sekä erityisesti kadun puoleisen julkisivun värien, mittasuhteiden, pintojen, linjojen ja muiden julkisivun rakennustaiteelliseen käsittelyyn liittyvien yksityiskohtien tulee sopeutua tontilla olevaan vuonna 1901 valmistuneeseen ja vuonna 1905 jatkettuun rakennukseen.

Uudisrakennuksen kattomuodon tulee kadun puolella noudattaa tontilla olevan vanhan rakennuksen Kuninkaankadun puoleista kattomuotoa. Ilmastointikonehuoneita yms. teknisiä tiloja ei saa sijoittaa Kuninkaankadun puolelle. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen katujulkisivupiirustus uudisrakennuksesta sekä sen molemmilla puolilla olevista rakennuksista, joka osoittaa uudisrakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä.

Tontilta varattavien autopaikkojen luku 64 kpl on määrätty nyt siten, että vanhan rakennuksen osalta autopaikkavaatimus on 1 ap/200 kerrosalaneliömetriä ja uudisrakennuksen osalta 1 ap/100 kerrosalaneliömetriä. Tontin autopaikkoja saadaan osoittaa enintään 300 metrin päässä olevasta pysäköintitalosta.

4 TOTEUTTAMINEN

Tontin rakentaminen käynnistyy välittömästi kaavan vahvistuttua. Tontin käyttöä suunnittelee Suunnittelurengas Oy.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Kaupunginvaltuuston päätös tontin 13/10/II saattamisesta rakennuskieltoon uuden asemakaavan laatimista varten 4.1.1963.
Valtioneuvoston päätös Tirkkosentalon vanhan osan julkisivujen suojelusta 12.6.1975.

Kaupunginhallituksen yleisjaosto hyväksyi korttelisuunnitelman kortteliin 10/II 30.6.1975.

Kaupunginjohtajan päätös 16.6.1980.

Suunnittelurengas Oy:n luonnokset tontin 13/10/II rakentamiseksi 6.4.1983.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu Tampereen kaupungin kaavoitusviraston asemakaavaosastolla.

6 TILASTOTIEDOT

Tilastotiedot on esitetty tilastolomakkeella.

TAMPEREEN KAUPUNGIN
KAAVOITUSVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO

N:o 6056 8.4.1983, tarkistettu 22.4.1983

Jorma A. Sulkava

Kristiina Jääskeläinen

Kristiina Jääskeläinen

Kaava/päiväys 6056/8.4.1983, tarkistettu 22.4.1983

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korkeus- tehokkuus %	Alue- väljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	k-m ²			ha±	k-m ² ±
A							
AK							
AP							
AR							
AO							
ALK						-0,2385	
AH							
AM							
AV							
A yhteensä							
Y							
YH							
YL							
YO							
YS							
YY							
YM							
YK							
YU							
YV							
Y yhteensä							
K	0,2385		7900	3.3		+0,2385	
KL							
KT							
K yhteensä	0,2385	100					
T							
TT							
TV							
TV							
T yhteensä							
Yhteensä							
Kadut, tiet							
Torit, katuaukiot							
LT							
LR							
LP, LPY							
LPA							
Muut liikennealueet							
Yhteensä							
VP, VL, VK							
Muut virkistysalueet							
Loma- ja matkailualueet							
Yhteensä							
Erityisalueet							
Suojelualueet							
Vesialueet							
Koko kaava-alue yht.	0,2385	100		1)			
Viemärit							
Vesijohdot							

1) aluetenokkuus