

XV KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 261 TONTTIEN NO 1 JA 2 SEKÄ KORTTELIN NO 263 TONTIN NO 16 SEKÄ XVI KAUPUNGINOSAN KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS. KARTTA NO 6861, TARKISTETTU 5.9.1989. (KYLLIKINKATU 15 JA 19, KULLERVONKATU 19)

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9. päivänä elokuuta 1989 päivättyä ja 5. päivänä syyskuuta 1989 tarkistettua asemakaavakarttaa no 6861.

Asemakaavan muutos koskee: Tampereen kaupungin XV kaupunginosan korttelin no 261 tontteja no 1 ja 2 sekä korttelin no 263 tonttia no 16 sekä

XVI kaupunginosan katualuetta

Alue sijaitsee n. 1,2 km kaupungin keskustasta koilliseen. Osoite: Kyllikinkatu 15 ja 19, Kullervonkatu 19. Liite 1.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Pirkanmaan seutukaavan 1. vaihekaava, suojelu- ja virkistysalueet, on vahvistettu sisäasiainministeriössä 28.9.1977. Pirkanmaan seutukaavan 2. vahvistusvaihe, taajamatoiminnot, on vahvistettu 14.12.1982. Niiden mukaan alue on taajamatoimintojen aluetta.

11.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 27.1.1988 hyväksymään Tampereen yleiskaava 1988:aan liittyen on Tampereen keskustaan laadittu erillinen keskustan osayleiskaava.

Tampereen keskustan osayleiskaavan kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.1.1988. Osayleiskaavan mukaan alue on keskustatoimintojen aluetta ja yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta.

11.3 Asemakaava

Tontilla no 263-16 on voimassa 12.2.1980 vahvistettu asemakaava no 5546/30.7.1979. Tontti on autojen pysäköintiin ja säilytykseen varattua korttelialuetta, jolla tehokkuusluku on $e=1,0$ ja kerrosluku I. Rakennusala käsittää koko tontin.

Tontin pohjoisrajalle on pysäköintitasoille määrätty rakennettavaksi vähintään 160 cm korkea rakenteellinen läpinäkymätön aita.

Tonteilla no 261-1 ja 2 on voimassa 10.11.1970 vahvistettu asemakaava no 3465/30.6.1970. Sen mukaan tontti 1 on asuntolarakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeutta sillä on tehokkuusluvun $e=1,4$ mukaisesti 5743 kerrosalaneliömetriä. Tontilla on rakennusala VII-kerroksiselle asuinrakennukselle ja I-kerroksiselle asumispalveluun tarvittavalle rakennukselle, jonka kattotasanne on varattu oleskelutilaksi. Tontin länsiosassa on alue lehtipuun istutettavaksi tontin osaksi. Autopaikkavaatimus on yksi autopaikka 100 m² kerrosalaa kohti. Pysäköinnille on varattu alueet Kyllikinkadun ja Mäkipäänkadun puoleisilta tontin reunoilta.

Tontti 2 on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeutta sillä on tehokkuusluvun $e=2,0$ mukaisesti 7200 kerrosalaneliömetriä. Tontilla tulee olla autopaikkoja yksi autopaikka viittä työntekijää kohti.

Ilmarinkadun länsipäässä on voimassa 6.3.1975 vahvistettu asemakaava no 4639/19.9.1974. Sen mukaan katu on yleiselle jalankululle ja huoltoliikenteelle varattua katualuetta. Muilla kaava-alueeseen liittyvillä katualueilla on voimassa 21.7.-66 vahvistettu asemakaava no 2297/3.12.1964. Ilmarinkadun ja Aaltosenkadun osat ovat siinä yleiselle jalankululle varattua katualuetta.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tontille no XV-261-1 on hyväksytty tonttijako 2.12.1968. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 23.3.1971.

Tontille no XV-261-2 on hyväksytty tonttijako 12.4.1977. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 16.8.1977.

Tontille no XV-263-16 on hyväksytty tonttijako 2.1.1984. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 24.4.1984.

Kaava-alueeseen ei sisälly maarekisterialuetta.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimitausviraston laatima ja se on tarkistettu v. 1989.

12 Maanomistus

Tontit XV-261-2 ja XV-263-16 sekä läntisen osan tontista XV-261-1 omistaa Kiinteistö Oy Aaltosen Tammela, osoite: Kyllikinkatu 15. Tontin XV-261-1 läntistä osaa lukuunottamatta, omistaa Asunto Oy Pitsnoukka, osoite: Tampereen Asuntopalvelu Oy, Satakunnankatu 38.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Kaava-alue on oleellinen osa Emil Aaltosen puiston ympäristöä, joka puolestaan liittyy Tammelantorin ympäristökokonaisuuteen. Liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti alue on Tammelanan kaupunginosien keskustaa.

14.2 Maankäyttö

Tontilla 261-2 on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä Aaltosen kenkätehdasrakennus. Rakennus kiertää yhtenäisenä punatiilisenä rakennusmassana tontin siten, että kerrosluku on IV lukuunottamatta Tammelantorin puolta, jossa kerrosluku on V. Toteutunutta kerrosalaa rakennuksessa on noin 12000 m². Perinteinen teollisuustoiminta on siirtynyt kokonaan pois rakennuksesta.

Tontilla 261-1 on vuonna 1972 rakennettu VII-kerroksinen asuinrakennus, joka on aikanaan rakennettu Aaltosen tehtaan henkilökunnalle. Toteutunutta kerrosalaa rakennuksessa on 5245 m². Sen lisäksi tontilla on 125 m²:n suuruinen urheiluvälinevarasto.

Tontilla 263-16 on vuonna 1951 rakennettu III-kerroksinen asuinrakennus, jossa on kerrosalaa 705 m².

Kaava-alueeseen sisältyviä osia Ilmarinkadusta ja Aaltosenkadusta ei ole rakennettu asemakaavan mukaisiksi kevyen liikenteen kaduiksi vaan ne ovat normaalin ajoneuvoliikenteen käytössä melko huonosta kunnostaan huolimatta.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

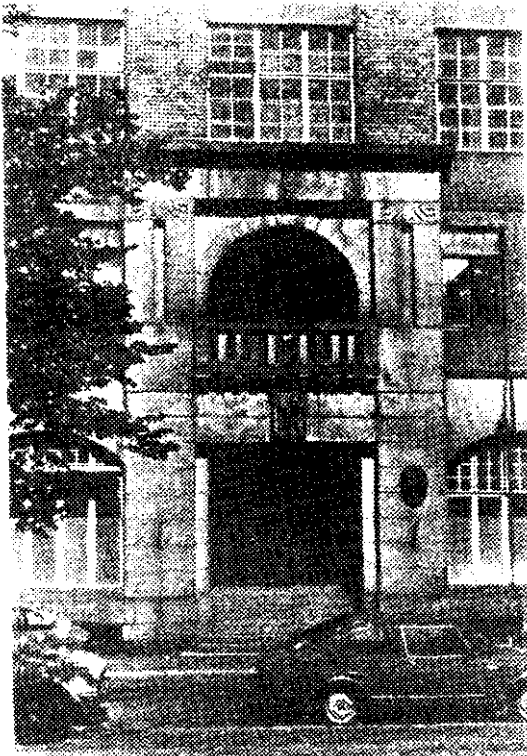
Alueella on kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto.

15 Luonnonympäristö

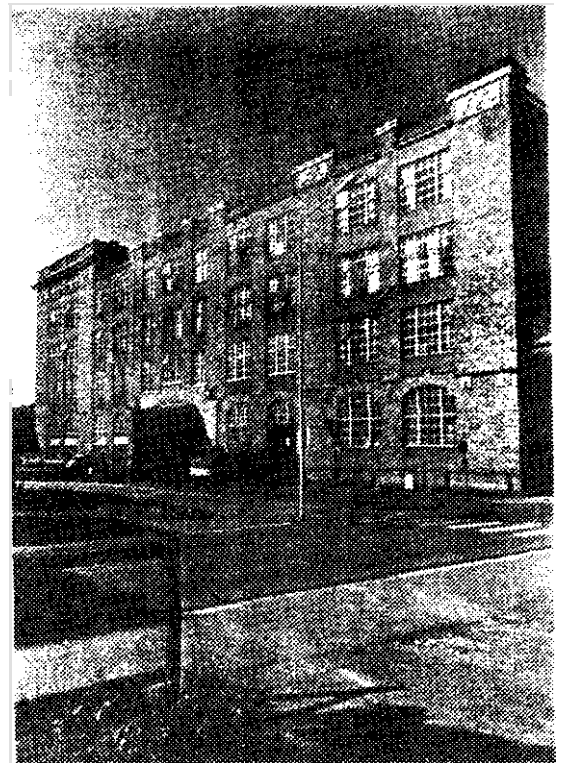
Kaava-alue on tasaista tehokkaasti rakennettua aluetta. Maaperä on savea ja hiesua. Vihreyttä alueelle antaa rehevä ja hyvin hoidettu Emil Aaltosen puisto.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Entinen Aaltosen kenkätehdasrakennus tontilla 261-2 on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä. Rakennus rakennettiin vaiheittain vuosien 1913-26 välisenä aikana pääasiassa arkkitehti Lambert Pettersonin suunnitelmien mukaisesti. Rakennus oli alunperin IV-kerroksinen. Tammelantorin puolella oli viisikerroksinen osa. Vuonna 1951 tehtaan Tammelantorin puoleinen osa korotettiin koko pituudeltaan viisikerroksiseksi arkkitehti Jaakko Tähtisen suunnitelmien mukaan. Teoksessa "Tampereen rakennuskulttuuri, maisemat ja luonnonsuojelu" todetaan Aaltosen tehtaasta vielä seuraavaa: "Rakennuksen pääsisäänkäynti ja pihaportti ovat erikoisen komeat. Porrashallissa on Evert Porilan 1928 tekemä veistos Rajasuutari. Johtokunnan huoneessa on upeat tammipaneelit ja -kalusteet".



Aaltosen kenkätehtaan
pääsisäänkäynti



Aaltosenkadun puoleinen
julkisivu

Aaltosen tehdas on oleellinen osa Emil Aaltosen puiston ja sitä reunustavien rakennusten kokonaisuudesta. Puiston ympäristön muita merkittäviä rakennuksia ovat arkkitehti Jaakko Tähtisen suunnittelemana vuonna 1941 valmistunut Akolina,

arkkitehti Birger Federleyn suunnittelemana vuonna 1924 valmistunut Pikilinna sekä puiston eteläsivulla Frans Jousen piirtämä Tammelan Voiman asuin- ja liikerakennus vuodelta 1920.

2 TAVOITTEET

Maamme elinkeinorakenteessa viime vuosina tapahtuneeseen suureen muutokseen liittyen on Tampereelta poistunut runsaasti perinteistä työvoimavaltaista teollisuutta. Muutoksen johdosta on vanhoja tehdasrakennuksia tyhjentyneet ja tämän seurauksena joko purettu tai muutettu uuteen käyttöön. Mm. kaupunkikuvaa ajatellen on tärkeätä, että ainakin perinteisen kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävät vanhat tehdasrakennukset tai niiden osat voitaisiin säilyttää. Useassa tapauksessa säilyttäminen merkitsee samalla täysin uuden käyttötarkoituksen sallimista vanhoissa tiloissa.

Aaltosen tehtaasta on perinteinen kenkäteollisuus siirtynyt kokonaan pois ja tällä hetkellä rakennukseen on sijoittunut erilaisia tilapäisiä toimintoja. Rakennus sinänsä on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä, minkä vuoksi uuden käytön salliminen rakennuksessa on sen säilymisen kannalta välttämätöntä. Aaltosen tehdas sijaitsee Tammelassa keskeisellä paikalla ja sitä ympäröi runsas asutus. Näistä syistä keskusta osayleiskaavassa tontti on varattu keskustatoiminnoille eli liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Eri tyyppiset työpaikkatoiminnot jatkaisivat rakennuksen perinteistä käyttöä parhaiten; sellaiseen myös vanhat tilat ovat helpoimmin muutettavissa. Asumisen sijoittaminen rakennukseen tukisi keskustasutusta, mikä puolestaan on eräs keskustan osayleiskaavan keskeisimpiä tavoitteita. Samaan liittyy asumispalvelujen sijoittaminen rakennukseen. Liiketoiminnan tulee alueella olla työpaikkatoimintoihin tai asumispalveluihin liittyvää ja mittakaavaltaan pienimuotoista. 25.11.1987 valmistui selvitys kaupan tilatarpeista 1990-luvulla Tampereella. Siinä on tarkasteltu mm. muuttuvia teollisuusrakennuksia ja todettu Aaltosen tehtaasta osalta, että rakennusta ei suositella liikenteellisistä ja kaupunkirakenteellisista syistä vähittäiskaupan keskittymäksi.

Kiinteistö Oy Aaltosen Tammela on 25.4.1989 päivätyllä kirjeellä tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi tontilla XV-261-2. Aloite kuuluu seuraavasti:

"Anomme kohteliaimmin asemakaavamuutosta omistamallemme tontille 2/261/XV.

Tarkoituksenamme olisi muuttaa vanha Aaltosen tehdaskiinteistö toimivaksi asuin-liiketoimintojen kokonaisuudeksi, jonka autopaikoitus sijoituisi vieressä olevalle tontille 16/263 rakennettavaan pysäköintitaloon tontin vapauduttua uuteen käyttötarkoitukseen.

Hanketta suunnittelee arkkitehti Lairto Oy. Asemakaavamuutoksesta on neuvoteltu kaavoitusviraston kanssa."

Tonttia 261-2 koskeva asemakaavan muutos edellyttää kaavan muuttamista myös tonteilla 261-1 ja 263-16. Asemakaavan muuttaminen osalla Aaltosenkatua ja Ilmarinkatua liittyy laajempaan Tammelan kaupunginosien katualueiden tarkistukseen, jota koskevien aloitteiden johdosta kaavoitusviraston ja kunnallisteknisen viraston neuvottelujen pohjalta kaupunginjohtaja on 13.8.1984 päättänyt, että kaavoitusvirastoa kehoitetaan ryhtymään toimenpiteisiin Tammelan alueen XIV, XV, XVI ja XXI kaupunginosien asemakaavan tarkistamiseksi liikennejärjestelyjen osalta.

Asemakaavan muutos on ollut vireillä tonttien 261-1 ja 263-16 aikaisempien omistajien toimesta vuodesta 1986 lähtien. 12.10.1987 valmistui alueelle asemakaavan muutosluonnos no 6636, jonka asemakaavalautakunta hyväksyi uuden asemakaavan pohjaksi 2.11.1987 ja kaupunginhallitus 30.11.87. Luonnos oli nähtävänä 2.12.-16.12.1987.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Tontilla no 261-2 olevaan vanhaan tehdasrakennukseen tulee sallia sellainen uusi käyttö, joka tekee mahdolliseksi rakennuksen säilyttämisen ja joka toisaalta ei myöskään edellytä oleellisia muutoksia rakennuksen julkisivuihin tai ympäröivään kaupunkikuvaan. Keskustan osayleiskaava viitoittaa käyttötarkoituksen muutoksen suuntaa, mikä uuden käyttötarkoituksen suunnittelussa on otettu huomioon.

Tontit 261-1 ja 263-16 muodostavat tontin 261-2 kanssa toiminnallisen kokonaisuuden, minkä vuoksi on perusteltua liittää myös ne kaava-alueeseen.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu asemakaavalautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksymän asemakaavan muutosluonnoksen no 6636 pohjalta.

Muutokset Aaltosen tehdasrakennuksen kokoisessa yksikössä vaikuttavat välittömästi myös ympäristön liikenteen järjestelyyn. Tästä syystä kaavamutoksen liitteenä on läheisiä Kyllikinkadun, Aaltosenkadun ja Ilmarinkadun osia koskeva liikenteenjärjestelysuunnitelma, jonka toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista Aaltosenkadulla ja Ilmarinkadulla.

34 Rakennettu ympäristö

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

Tontin 261-2 itärajaa muutetaan siten, että Aaltosenkadusta aikanaan tonttiin 261-1 liitetty kaistale liitetään tonttiin 2. Toimenpide on välttämätön tontille liikenneöintiä ajatelle eikä se toisaalta vaikeuta tontin 1 liikenteen järjestämistä. Järjestely vastaa myös jo toteutunutta maanomistustilannetta alueella. Koska tonttien rajat muuttuvat muodostuu tontista 2 ja siihen liitettävästä alueesta tontti 261-3.

Tontti 261-3 on käyttötarkoitukseltaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä julkisten palvelujen tiloja (K-23). Tontilla oleva vanha tehdasrakennus on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen katu- tai pihasivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia arvoja. Rakennusala- ja räystäskorkeusmerkinnät on merkitty olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Myön tontin rakennusoikeus määräytyy mainittujen merkintöjen perusteella. Olemassa olevan rakennuksen maanpäällisten kerrosten kerrosalan lisäksi kerrosalaan laskettavaa tilaa sallitaan kellarikerroksessa enintään 2600 m². Liikehuoneiston enimmäiskerrosala on 900 m².

Tontilla sallitaksi kokonaiskerrosalaksi tulee noin 14700 m². Asuin-, asuntola- tai hotellitiloiksi tulee tästä rakentaa vähintään 5000 m². Myymälätiloja saa sijoittaa ainoastaan kellarikerrokseen ja ensimmäiseen kerrokseen. Sisäpihalle saa rakentaa tasolle +107.00 pääosiltaan läpinäkyvän valokaton valaisemaan kellarikerroksen liiketilaa. Pihan tasolla +103.00 tulee jättää alue pihaa kiertävälle jalankululle. Pihan pintamateriaalit ja pihan ja valokaton kiinteät rakenteet on suunniteltava säilytettäväksi määrätyn rakennuksen julkisivuihin soveltuviksi.

Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 150 m² kohti. Tontin autopaikkoja saadaan sijoittaa tontille 263-16, joka pysäköintitonttina palvelee lähinnä tontin 261-3 tarpeita.

Pääosasta tonttia 261-1 muodostuu tontti 261-4. Käyttötarkoitukseltaan tontti on asuinkerrostalosen korttelialuetta (AK). Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus määräytyy tehokuusluvulla $e=1.4$, jonka mukaisesti tontti on rakennettu. Koska tontin koko uuden asemakaavaehdotuksen mukaan pienenee, merkitään vanha rakennusoikeus lukuna tontin rakennusalalle siten, että asuinkerrostalon rakennusalalla sallitaan 5503 kerrosalaneliömetriä ja erillisellä autotalli- ja talousrakennuksen rakennusalalla sallitaan 240 kerrosalaneliömetriä. Tontille osoitetaan erilliset pysäköimispaikat. Tontin länsirajalla on lehtipuun istutettava alue. Tontilla on osoitettu autopaikkoja 44 kpl. Vaadittuja autopaikkoja saadaan osoittaa myös tontilta 263-16.

Tontti 263-16 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA-5). Sillä sallitaan kaksi maanpäällistä pysäköintitasoa. Ylimmälle pysäköintitasolle on rakennettava vähintään 120 cm korkea läpinäkymätön aita. Ylintä pysäköintitasoa ei saa kattaa. Pysäköintirakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummaa yksiväristä ke-raamista laattaa tai vaihtoehtoisesti tummaa poltettua tiiltä. Tontille saadaan sijoittaa tonttien 261-3 ja 4 autopaikkoja.

34.22 Katu- ja liikennealueet

Kaava-alueeseen sisältyvät osat Aaltosenkatua ja Ilmarinkatua osoitetaan ajoneuvoilla ajettaviksi kaduiksi. Alueen kevyen liikenteen, ajoneuvoliikenteen ja pysäköinnin järjestämiseksi on kyseisille katualueille sekä osalle Kyllikinkatua laadittu alustava liikennepiirros toteutettavan liikenteenjärjestelyn pohjaksi (liite).

36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Aaltosen tehdasrakennusta koskevat asemakaavamääräykset kieltävät rakennuksen purkamisen ja edellyttävät, että kaikissa rakennuksissa korjaus- ja muutostöissä otetaan huomioon sen kaupunkikuvaliset arvot samoin kuin rakennuksen kiinteän sisustuksen rakennustaiteelliset arvot.

4 TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen käynnistyy välittömästi kaavan vahvistuttua.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Aaltosen Tehtaat Oy:n ja Akopit Oy:n anomus
20.2.1986.

Kaupunginhallituksen lähete no 4555/24.2.1986.

Kaavoitusviraston kirje, joka koskee Tammelan
alueen asemakaavan tarkistamista liikennejärjes-
telyjen osalta 10.7.1984.

Kaupunginjohtajan päätös 13.8.1984, joka koskee
Tammelan alueen liikennejärjestelyjä.

Asemakaavan muutoksen luonnos, kartta no 6636
valmistui 12.10.1987.

Asemakaavalautakunta hyväksyi asemakaavan muu-
tosluonnoksen no 6636 uuden asemakaavan pohjaksi
2.11.1987.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutos-
luonnoksen no 6636 uuden asemakaavan pohjaksi
30.11.1987.

2.12.1987 julkaistulla kuulutuksella asetettiin
luonnos nähtäväksi 2.12.-16.12.1987 väliseksi
ajaksi. Ehdotukseen ei jätetty yhtään kannanottoa
Luonnoksen no 6636 pohjalta valmistui asemakaavan
muutosehdotus no 6702 27.5.1988.

Asemakaavan muutosehdotusta no 6702 ei lähetetty
käsittelykierrokselle, koska tontteja 261-2 ja
263-16 koskeva omistajanvaihdos oli vireillä.

Uuden omistajan hakemus asemakaavan muuttamiseksi
25.4.1989.


Kaupunginhallituksen lähete no 4976/2.5.1989.

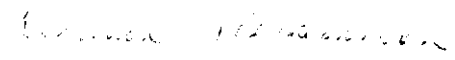
6 TILASTOTIEDOT

Ks. tilastolomake.

TAMPEREEN KAUPUNGIN
KAAVOITUSVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO

No 6861 9.8.1989, tarkistettu 5.9.1989


Juha Jaakola


Kristiina Jääskeläinen

Kaava/päiväys KARTTA 6861/9.8.1989, tarkistettu 5.9.1989

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehokkuus et	Asukas- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	k-m ²			ha±	k-m ² ±
A							
AK	0,3388	28	5743	1,7		-0,0714	-
AP							
AR							
AO							
AL							
AH							
AM							
AV							
A yhteensä							
Y							
YH							
YL							
YO							
YS							
YY							
YM							
YK							
YU							
YV							
Y yhteensä							
K -23	0,4314	36	14700	3,4		+0,4314	+14700
KL							
KT							
K yhteensä							
T						-0,3600	-7200
TT							
TV							
TY							
T yhteensä							
Yhteensä							
Kadut, tiet	0,2664	22				-	
Torit, katuaukiot							
LT							
LR							
LP, LPY							
LPA -5	0,1702	14		1,0		-	-
Muut liikennealueet							
Yhteensä							
VP, VL, VK							
Muut virkistysalueet							
Loma- ja matkailualueet							
Yhteensä							
Erityisalueet							
Suojelualueet							
Vesialueet							
Koko kaava-alue yht.	1,2068	100					
Viemärit							
Vesijohdot							