

**TAMPEREEN KAUPUNKI**  
Ympäristölautakunta

**ASEMAKAAVAN MUUTOS NO 7263. III-19-2 JA 3 SEKÄ KATU- JA PUISTO-  
ALUETTA (KESKUSTORI 1, HÄMEENKATU 15)**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3. päivänä helmikuuta 1994 päivättyä ja 26. päivänä toukokuuta 1994 tarkistettua asemakaavakarttaa no 7263.

Asemakaavan muutos koskee: Tampereen kaupungin  
III kaupunginosan  
korttelin no 19  
tontteja no 2 ja 3

sekä katu- ja  
puistoaluetta.

Alue sijaitsee kaupungin keskustassa Hämeenkadun ja Värjärinkujan välissä Keskustorin itäpuolella. Korttelin rakennukset tunnetaan yleisesti nimillä Tempon talo ja Sumeliuksen talo. Osoite: Keskustori 1, Hämeenkatu 15.

#### 1 PERUSTIEDOT

##### 11 Suunnittelutilanne

###### 11.1 Seutukaava

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

###### 11.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on 27.1.1988 hyväksynyt Tampereen keskustan osayleiskaava 1986:n, jonka mukaan tontti on keskustatoimintojen aluetta. Osayleiskaavassa on asemakaavamuutosten pohjaksi määritellyt ydinkeskustan kerrosaloja koskeva suositussuhde. Tontilla III-19-2 koko kerrosala saa olla muuta kuin asuntokerrosalaa. Tontti III-19-3 kuuluu sellaiseen alueeseen, jolla muuta kuin asuinkerrosalaa saa olla enintään 50 % tai kolme alinta kerrosta 6-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa, matalammissa enintään puolet kerrosten lukumäärästä.

###### 11.3 Asemakaava

Tontilla III-19-2 on voimassa 1.2.1993 vahvistettu asemakaava no 7154. Sen mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja (K-20). Tontin pinta-ala on

1080 m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus on 3000 kerrosalaneliometriä, mikä vastaa tonttitehokkuutta  $e=2,8$ . Tontilla sijaitseva Sumeliuksen talo on suojeltu kaavamääräyksellä. Tontin piha-alueelle saadaan rakentaa kaksikerroksinen pysäköintitaso sekä pysäköintitasoja palvelevia hissilaitteita.

Tontilla III-19-3 on voimassa 2.12.1897 vahvistettu asemakaava. Rakennusoikeuden määritteli rakennusjärjestys, joka ei ole enää voimassa. Tontin pinta-ala on 1162 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus rakennusalasta laskettuna on 5200 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta  $e=4,5$ .

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu lisäksi tontin III-19-3 viereinen puistoalue Tammerkosen rannassa sekä osa Värjärinkujan katualuetta.

#### 11.4 Rakennusjärjestys

Voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty Tampereen kaupunginvaltuustossa 19.9.1990.

#### 11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tonteille III-19-2 ja 3 on vahvistettu tonttijako 14.3. 1977. Tontit on merkitty tonttirekisteriin. Asemakaavan muutosalueeseen ei sisälly maarekisterialuetta.

#### 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 III-19-3 sisältyy kyseiseen rakennuskieltoalueeseen. Ympäristöministeriö on viimeksi 23.2.1994 päättänyt jatkaa rakennuskieltoa 1.3.1996 saakka.

#### 11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupunkimittausviraston laatima ja se on tarkistettu v. 1994.

#### 12 Maanomistus

Tontin III-19-2 (Sumeliuksen talon tontti) omistaa Asunto O.Y. Keskustori 1. Osoite: Satakunnankatu 35 B, 33210 TAMPERE.

Tontin III-19-3 (Tempon talon tontti) omistaa Kiinteistöyhtymä Hämeenkatu 15 (Ingmar Eliel Nylandin perikunta, Siv Winqvist kuolinpesä, Per Ingmar Winqvist, May Gertrud Norrgård, Jan Erik Winqvist). Osoite: Hämeenkatu 15, 33100 TAMPERE.

Katu- ja puistoalueet omistaa Tampereen kaupunki.

## 14 Rakennettu ympäristö

### 14.1 Kokonaisrakenne

Kaava-alue on Tampereen ydinkeskustaa.

### 14.2 Maankäyttö

Tontilla III-19-2 on vuonna 1901 valmistunut nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus, Sumeliuksen talo, jonka on suunnitellut arkkitehtitoimisto Grahn-Hedman-Wasastjerna. Rakennus rajoittuu Keskustoriin ja Hämeenkatuun. Tontin pihalla Värjärinkujan varrella on kaksikerroksinen piharakennus, jonka ensimmäisessä kerroksessa on työhuone ja autotalli ja toisessa kerroksessa varastotila. Toteutunutta kerrosalaa tontilla on yhteensä noin 3100 k-m<sup>2</sup>.

Sumeliuksen talo sijoittuu tyylihistoriallisesti kertaustyylien ja jugendin välimaastoon. Rakennus on tiilirunkoinen ja kunnoltaan hyvä. Rakennuksen julkisivut on kunnostettu ja peltikate uusittu vuonna 1991.

Tontilla III-19-3 on seitsemänkerroksinen asuin- ja liikerakennus, Tempon talo, jonka on suunnitellut arkkitehti Bertel Strömmer. Rakennus valmistui 1938 ja edustaa tyylipuhdasta funktionalismia. Rakennus täyttää lähes koko tontin, jättäen ainoastaan pienen piha-alueen tontin lounaisnurkkaan Värjärinkujan varrelle. Myös rakennuksen kellari-kerros on osittain toimistokäytössä. Kaikkiaan rakennuksessa on toteutunutta kerrosalaa noin 6010 k-m<sup>2</sup>. Osia talon kellarikerroksesta ja taloon kiinteänä osana liittyvä jalankulkusilta, joka kiertää talon etelä- ja itäjulkisivuja, on rakennettu tontin rajojen ulkopuolelle, nykyisille puisto- ja katualueille. Hämeenkadun vieressä tontin III-19-3 itäpuolella on sähkölaitoksen muuntamo, joka on rakennettu jalankulkusillan ja siihen liittyvien portaiden alle. Muuntamo sijaitsee voimassaolevan asemakaavan mukaan puistoalueella.

### 14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Tontit III-19-2 ja 3 on liitetty kunnalliseen vesija viemäriverkostoon.

## 15 Luonnonympäristö

Kortteli III-19 on kokonaan kaupunkialueella olevaa päällystettyä ja rakennettua aluetta, joka nousee koskesta jyrkästi länteen ja lisäksi loivasti pohjoiseen päin. Vallitsevia maalajeja ovat sora, hiekka ja hieta.

## 16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Tontti III-19-2 on osa Tampereen jugendkeskustaa. Tontilla oleva Sumeliuksen talo on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

Tontilla III-19-3 oleva Tempon talo on harvinaisen tyylipuhdas funktionalismin edustaja. Kaupunkikuvallisesti se sijaitsee hyvin merkittävällä paikalla Hämeensillan kupeessa, ja on oleellinen osa Tampereen ydinkeskustaa.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVAN LUONNOS 1993 luokittelee Tempon talon kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi, joka on tarkoitettu asemakaavan tai rakennussuojelulain nojalla suojeltavaksi.

TAMPEREEN RAKENNUSKULTTUURI, MAISEMAT JA LUONNON-SUOJELU (Tampereen kaupungin kaavoitusvirasto By/3/1985) luokittelee Tempon talon rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi.

## 2 TAVOITTEET

Asemakaavan muutosehdotus on tehty tontinomistajan aloitteesta, joka kuuluu seuraavasti:

"Pyydämme kohteliaimmin, että Tampereen kaupunginhallitus ryhtyisi toimenpiteisiin kaavan muuttamiseksi Kiinteistöyhtymä Hämeenkatu 15 tontilla III/19/3 (ns. Tempon talo).

Tontilla ei tällä hetkellä ole voimassaolevaa asemakaavaa. Kiinteistölle on toivottu naapuritontin kaltaista kaavamääräystä, joka mahdollistaisi koko kiinteistön käytön toimisto- ja liiketilana. Voimassaolevan osayleiskaavan mukaan tontilla saa olla muuta kuin asuntokerrosalaa enintään 50% kerrosalasta tai kolme alinta kerrosta.

Kaavoituksen perustaksi on käydyissä neuvotteluissa ja tehdyissä selvityksissä asetettu seuraavat tavoitteet:

Ensisijaisesti tontille halutaan kaavamääräys, joka mahdollistaa joustavasti toimistojen muuttamisen asunnoiksi ja päinvastoin (esim. liike- ja toimistorakennus, jossa asunnot sallittuja).

Toissijaisesti halutaan olemassaoleva tilanne kaavassa vahvistettavaksi. Kiinteistössä on asu-  
miskäytössä maanpäällisistä kerroksista 5. ja 6.

kerros (30%). Kellarikerros, 1-4. kerros sekä 7. kerros ovat liike-, toimisto- ja vastaanottokäytössä (Kirurgipalvelu).

Nykyinen kerrosala vahvistetaan seuraavin lisäyksin:

Autopaikkoja rakennetaan lisää yhteistyössä viereisen Sumeliuksen kiinteistön kanssa. Työ edellyttää pihakannen rakentamista.

Taloyhtiölle halutaan rakentaa pienehkö talosauna rakennuksen katolle Takon puoleiselle julkisivun osalle (n. 55 k-m<sup>2</sup>)."

Hakemuksen liitteet:

Alustava luonnos: pysäköintijärjestelyt ja sauna.  
Rakennuksen nykytilanne 1:200.  
Avoin asianajovaltakirja.

### 3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

#### 31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Ne katu- ja puistoalueiden osat, joiden kohdalla on Tempon talon rakennukseen liittyvä ja sitä kiertävä jalankulkutaso, liitetään tonttiin III-19-3.

Tempon talon jalankulkutason ja Tammerkosken rantaan johtavien portaiden alla sijaitsevalle muuntamolle varataan oma rakennusala (joka oikeastaan muodostuu kahdesta erillisestä rakennusosalasta, joista toinen on kortteli- ja toinen puistoalueella).

Pysäköintitasojen rakentaminen sisäpihoille ja saunan rakentaminen Tempon talon kattokerrokseen sallitaan, koska ne voidaan tehdä korttelin kaupunkikuvalliset arvot säilyttäen.

Tempon talo suojellaan asemakaavamääräyksellä. Sumeliuksen talon suojelumääräys säilyy ennallaan.

#### 34 Rakennettu ympäristö

##### 34.2 Maankäyttö

Kortteli III-19 osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös asuntoja (K-20). Autopaikkoja on varattava yksi jokaista 200 kerrosneliometriä kohden. Korttelin sisäpihalle saadaan rakentaa kaksikerroksinen pysäköintitaso. Ylimmän pysäköintitason korkeusasema on +91,60. Ylintä pysäköintitasoa ei saa

kattaa, ja sille on rakennettava vähintään 120 cm korkea läpinäkymätön aita. Pysäköintitason Värjörinkujan puoleisen julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua tonteilla oleviin säilytettäviin rakennuksiin. Tonttien piha-alueiden väliselle rajan osalle ei tarvita rajaseinää.

Tontin III-19-2 osalta säilytetään voimassaolevan asemakaavan mukaiset merkinnät ja määräykset. Ainoa lisäys on tontille osoitettava ajoyhteys; tontin piha-alueen kautta sallitaan ajo tontille III-19-4.

Tonttiin III-19-3 liitetään Tempon talon jalankul-  
kutason kohdalle sattuvat katu- ja puistoalueen osat. Näin muodostuu tontti III-19-4. Tontin pinta-alaksi tulee 1346 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudeksi tulee 6275 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta e=4,5. Kokonaisrakennusoikeudesta 415 k-m<sup>2</sup> varataan ainoastaan maanalaisiksi liike- ja työtiloiksi. Rakennusoikeus kasvaa vuoden 1897 asemakaavaan verrattuna 1075 k-m<sup>2</sup>, mutta koska käytetty rakennusoikeus ylittää voimassaolevan kaavan salliman rakennusoikeuden 810:llä kerrosneliömetrillä, todelliseksi lisärakennusoikeudeksi tulee 265 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvuksi merkitään VI 3/5 nykytilanteen mukaisesti. 30 % rakennusoikeudesta tulee olla asuntokerrosalaa. Ullakkokerrokseen osoitetaan taloyhtiön omaan käyttöön rakennettavan saunan rakennusala. Tontin etelälaitaan, kellarin sisäänkäynnin kohdalle, osoitetaan maanalaisen tilan rakennusala ja tontin koilliskulmaan muuntamon rakennusala - molemmat nykytilanteen mukaisesti. Jalankul-  
kutason kohdalla olevat entiset katu- ja puisto-  
toalueiden osat osoitetaan jalankululle varatuksi alueen osaksi.

Korttelin III-19 ja Tammerkosken välissä sijaitseva alue osoitetaan puistoksi (VP), ja sille annetaan nimi Mokkapuisto. Puistoalueen luoteiskulmaan osoitetaan muuntamon rakennusala nykytilanteen mukaisesti.

### 36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Tammerkosken rannalla nykyisten TAKOn tehdasrakennusten kohdalla toimi noin 1920-34 kesäravintola Mokkapuisto, joka oli Selinin talossa sijainneen Mokka-nimisen kahvilan "kesäfiliaali", ja muistetaan edelleen viihtyisän ilmapiirinsä ja keskeisen sijaintinsa ansiosta. Mokka oli aikoinaan Tampereen upeimpia kahviloita. Kesäravintolan muistumana Tempon talon ja kosken väliin osoitettavan puistoalueen nimeksi annetaan Mokkapuisto.

Tontilla III-19-2 sijaitsevan Sumeliuksen talon suojelumääräys (sr-28) säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Tontilla III-19-4 sijaitseva Tempon talo merkitään rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

#### 4 TOTEUTTAMINEN

Kortteli rakentunee asemakaavan muutoksen mukaisesti välittömästi kaavan vahvistuttua.

Korttelin käyttöä suunnittelee Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Ky.

#### 5 SUUNNITTELUVAIHEET

Maanomistajan aloite 7.6.1993  
Kaupunginhallituksen lähete 93/1903/24.6.1993/611

Asemakaavan muutosehdotus on tehty Tampereen kaupungin ympäristöviraston kaavoitusyksikössä.

Luonnosvaiheessa pyydettyt kaupungin eri hallintokuntien lausunnot eivät antaneet aihetta muutokseen.

Asemakaavan muutos oli alustavasti nähtävillä 28.4.1994 - 19.5.1994 rakennuslain 154 §:n mukaisesti. Luonnos toimitettiin myös Värjärinkujan toisella puolella oleville naapureille (Metsä-Serla Oy ja KOP). Kielteisiä mielipiteitä luonnoksesta ei esitetty.

6 TILASTOTIEDOT

Kortteli- merkintä	Pinta-ala ha	Kerrosala k-m2	Kortteli- tehokkuus ek	Pinta-alan muutos ha	Kerrosalan muutos k-m2
-----------------------	-----------------	-------------------	------------------------------	----------------------------	------------------------------

K-20	0,2426	9275	3,8	+0,0184	+ 1075
Kadut	0,0			-0,0080	
Puistot	0,0557			-0,0104	
YHT.	0,2983			+ -0	+ 1075

TAMPEREEN KAUPUNGIN  
YMPÄRISTÖVIRASTO  
KAAVOITUSYKSIKKÖ  
No 7263 / 3.2.1994, tark. 26.5.1994



Mikko Järvi

Ilari Ikävalko / Minna Seppänen