

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 7332. III-21-1 (KESKUSTORI 7) SEKÄ KATUALUETTA.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.4.1995 päivättyä ja 10.7.1995 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 7332.

Asemakaavan muutos koskee: Tampereen kaupungin
III kaupunginosan
korttelia nro 21,
tonttia nro 1 sekä
katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Tampereen kaupungin
III kaupunginosan
kortteli nro 21.

Tontti sijaitsee ydinkeskustassa. Osoite: Keskustori 7. Liite 1.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on 27.1.1988 hyväksynyt Tampereen keskustan osayleiskaava 1986:n, jonka mukaan tontti on keskustatoimintojen aluetta C: Alue varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.

Tontti on määritelty kuuluvaksi kerrosalasuhteiltaan luokkaan c2 (keskustan yleiskaavan kartta nro 2): Muuta kuin asuntokerrosalaa saa olla enintään 50 % kerrosalasta tai kolme alinta kerrosta 6-kerroksissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa, sitä matalammissa enintään puolet kerrosten lukumäärästä.

Merkittäviä rakennettuja kohteita ja alueita koskevassa selvityksessä tontilla sijaitseva ns. Palanderin talo on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi, joka on tarkoitettu asemakaavan tai rakennussuojelulain nojalla suojeltavaksi (keskustan osayleiskaavan kartta nro 5). Rakennus on jugendkauden kohde, jonka värityksessä tulee noudattaa erillisselvityksen ohjeita (kaavoitusvirasto nro By/1/1986).

Tampereen kaupunginvaltuusto on 4.1.1995 hyväksynyt Tampereen keskustan osayleiskaava 1994:n. Kyseinen tontti on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C: Alue varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä

ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille (keskustan osayleiskaavan kartta nro 1: Maankäyttö).

Tontti on määritelty kuuluvaksi kerrosalasuhteiltaan luokkaan c2: Muuta kuin asuntokerrosalaa saa olla enintään 50 % kerrosalasta tai kolme alinta kerrosta 6-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa, sitä matalammissa enintään puolet kerrosten lukumäärästä. Lisäksi on todettu, että päärakennukseen liittyvässä siipirakennuksessa, jonka kerrosluku on enintään puolet päärakennuksen kerrosluvusta, saavat kaikki kerrokset olla muuta kuin asuntokerrosalaa. Tontin rakennusosalalle voidaan asemakaavan muutoksella sijoittaa kerrosalaan kuuluvia maanalaisia liike- ja työtiloja, mikäli kyseiset tilat liittyvät ensimmäisen kerroksen liiketilaan. Ominaisuuksiltaan asutuskäyttöön soveltuvan ullakon muuttaminen tähän tarkoitukseen edellyttää asemakaavan muutosta (keskustan osayleiskaavan kartta nro 2).

Merkittäviä rakennettuja kohteita ja alueita koskevassa selvityksessä tontilla sijaitseva ns. Palanderin talo on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi, joka on tarkoitettu asemakaavan tai rakennussuojelulain nojalla suojeltavaksi. Tontti rajautuu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävään tai merkittävään alueeseen (Keskustori), jonka erityispiirteet tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisessa kaavoituksessa ja muissa toimenpiteissä (keskustan osayleiskaavan kartta nro 5).

11.3 Asemakaava

Tontilla on voimassa 14.3.1977 vahvistettu asemakaava nro 2129, jonka mukaan tontti on AL-alueella eli liikerakennusten korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluku e:n mukaan: tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan saa olla enintään 2.20.

Tontti	pinta-ala	rakennusoik. enintään	e
21-1	1 876 m ²	4 128 km ²	2.20

Asemakaavassa on määritelty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudet, joiden mukaan tontille voidaan rakentaa viidestä seitsemään kerroksinen liikerakennus. Määräyksen ULL S -mukaan rakennuksen ullakolle saadaan tehdä sauna aputiloineen talon omaa käyttöä varten. Lisäksi on mainittu, että rakennukseen saadaan tehdä enintään kaksi asuntoa oman kiinteistön hoitohenkilökunnalle.

Autopaikoista on määrätty, että tontille on sijoitettava vähintään yksi autopaikka 85 m² huoneistoalaa kohti, sekä riittävät tilat lastausta ja purkausta varten.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueen raja ei noudata v.1897 mitatun tontin rajoja. Tampereen liikekeskustan kehittämistavoitteiden mukaisesti on vuoden 1964 asemakaavassa varauduttu Aleksis Kiven kadun ja Kirkkokadun levittämiseen, minkä johdosta korttelia 21 kavennettiin liittämällä sekä länsi- että itäreunasta 2,5 m leveä kaista katualueeseen.

11.4 Rakennusjärjestys

Voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty Tampereen kaupunginvaltuustossa 19.9.1990.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tontti on merkitty rekisteriin v.1897. Tontille on hyväksytty voimassa oleva asemakaavan mukainen tonttijako 14.3.1977, mutta tonttia ei ole rekisteröity. Tonttijako noudattaa vahvistettua asemakaavaa nro 2129. Tonttijakokartassa on muodostettu tontti nro 8A, joka on merkitty tontiksi nro 1.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu v.1994.

12 Maanomistus

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Keskustori 7.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Tampereen ydinkeskusta on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti varsin huomattava osa Tampereen rakentumisen historiaa. 1900 - luvun alkupuolelle ajoittunut rakentamisjakso uudisti kaupunkikuvaa jugendin henkeen. Tontilla III-21-1 sijaitseva ns. Palanderin talo on yksi tämän jakson parhaista esimerkeistä. Rajautuen Tampereen keskusaukioon, Keskustoriin, rakennuksen merkitys on myös kaupunkikuvallisesti ja -tilallisesti varsin suuri.

14.2 Maankäyttö

14.21 Rakennusvaiheet

Tontin vanhin rakennusosa on v.1881 suunniteltu ulkorakennus, joka rajaa tontin etelänpuoleista sivustaa Hallituskadun varrella. Rakennuksen osa on kaksikerroksinen ja sen julkisivuja ja sisätiloja on oleellisesti muutettu (liite 2).

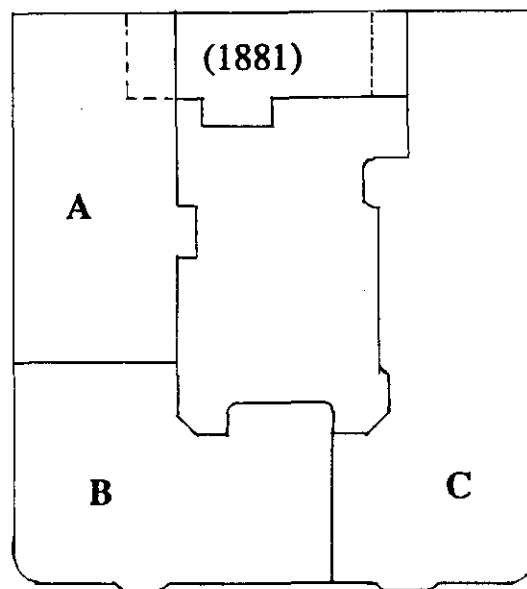
Vanhin asuinrakennuksen osa (A) on Kirkkokadun varrella sijaitseva kolmikerroksinen uusrenessanssirakennus (suunnittelijana Andersin), jota on korotettu v.1944 kahdella kerroksella (arkkitehti Harry W Schreck).

Varsinainen Palanderin talo on rakennettu kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen (B) suunnitteli Birger Federley v.1900. Suunnitelma käsitti koko rakennuksen, mutta se toteutettiin vain puolittain v.1901. Rakennuksen julkisivuja muutettiin rakennusvaiheessa: mm. ikkunajaotus muutettiin enemmän jugendhenkiseksi, kasviornamentit muutettiin eläinaiheisiksi, rakennuksen pääsisäänkäynti on lähes suora kopio Geselius-Lindgren-Saarisen suunnittelemaasta Suomen paviljongista Pariisin maailmannäyttelyssä vuodelta 1900.

Rakennuksen kipsikoristeet ja pääportaassa sijainneet lyijyglasityöt suunnitteli taiteilija Willy Baer. Tampereen kaupunginmuseoon on tallennettu 1950-luvulla poistettujen rikkoutuneiden lasimaalausien jäänteet. 1920-luvun lopulla hävisivät Suomen Pankin muutostöiden yhteydessä porrashuoneen pohjakerroksessa olleet kaksi freskoa, jotka oli maalannut taiteilija Carl Bengs v.1904.

Rakennuksen toisen vaiheen (C) suunnitteli rakennusmestari Vihtori Heikkilä. Laajennusosa on voimakkaasti kansallisromanttisten ideoiden mukainen ja se valmistui v.1905.

Rakennuksen sisätiloissa on tehty - varsinkin liiketilojen osalta - useita muutoksia. Lisäksi sodan jälkeen joutui Suomen Pankki suuren asuntopulan aikana v.1945 pilkkomaan 3. - 5. kerroksen asunnot pienasunnoiksi. Muutostyön aikana Keskustorin puoleiseen julkisivuun lisättiin kaksi ikkunariviä (arkkitehti Harry W Schreck).



Tontin 21-1 rakennusvaiheet arkkitehti Lasse Kosusen mukaan.

14.22 Rakennuksen kunto

Rakennuksen osat A, B, ja C ovat tiilirunkoisia ja luonnonkivisokkelille perustettuja. Rakennuksen välipohjat ovat puurakenteisia. Osassa A kellarin yläpohja on muodostuu muuratuista tiiliholveista ja rakennuksen muissa osissa teräspalkkien ja tiiliseinien varaan valetuista betonilaatoista. 1940-luvulla tehty vanhan asuinrakennusosan A korotus on pääosin tiilirunkoinen ja kaikki välipohjat ovat betonia.

Julkisivut on rapattu ja maalattu vaaleaksi. Myös ikkunapuitteet ja -karmit ovat vaaleat. Nykyinen väriskaala ei noudata alkuperäisiä värejä. Pihan puoleisissa julkisivuissa ikkuna- ja oviaukkojen yläpuoliset tiililimitykset on jätetty rappaamattomina näkyviin. Julkisivurappaus on paikoitellen irtoamassa.

Rakennuksessa on jyrkkä harjakatto ja kattopintaa elävöittäviä torni- ja päätyaiheita. Rakennuksen alkuperäinen liuskekivikatto uusittiin v. 1966. Katto on kadun puolella kuparia ja pihan puolella galvanoitua peltiä, joka on maalattu punaiseksi. Rakennuksessa on käynnistymässä laajat kunnostustyöt kesällä 1995, joiden yhteydessä mm. rakennuksen ulkorappaus uusitaan.

Rakennuksessa on käytetty kerrosalaa n. 7 350 kam², jonka lisäksi maanalaisessa kellarikerroksessa on liiketilojen varastotiloja n. 600 m² ja asuntojen talouskellareita ja varastoja n.1800 m².

Tontti	pinta- ala	rak.oik./ as.kaava enint.	e	käyt. rak.oik.	e
21-1	1 876	4 589	2.2	7 355	3.9

Tontilta on ajoyhteys Hallituskadulle porttihilvin kautta. Piha-alueella on yhteensä 12 autopaikkaa.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäri-
verkostoon. Kiinteistössä on tehty putkiremontti
v.1994.

15 Luonnonympäristö

Tontti on kokonaan rakennettu eikä sillä kasva puita eikä pensaita.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Palanderin talo on luokiteltu "Tampereen rakennus-
kulttuuri, maisemat ja luonnonsuojelu" -raportissa
rakennustaiteellisilla, kulttuurihistoriallisilla ja

maisemallisilla perusteilla kulttuurihistoriallisesti, historiallisesti, rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi (luokka II).

Rakennus on saanut nimensä rakennuttajansa, kaupunginviskaali Verner Palanderin mukaan. Arkkitehti Birger Federley suunnitteli rakennuksen alunperin symmetriseksi, mutta rakennuksesta toteutettiin ensin vain itäpuolinen osa (valmistui v. 1901). Rakennuksen länsipään suunnitteli rakennusmestari Vihtori Heikkilä rakennuttajan riitaannuttua Federley'n kanssa. Heikkilän suunnittelemassa osassa on korotettu päätyaiheita sekä Aleksis Kivenkadun puoleisen nurkan torniaihetta. Nurkkatornia on korostettu parvekeloggioilla ja Keskustorin puoleisen julkisivun erkkeriaihetta on jatkettu viidenteen kerrokseen saakka. Uusi osa valmistui v.1905.



Palanderin talo Keskustorilta päin 1950-luvulla,
Tampereen museoiden valokuva-arkisto.

Suomen Pankki osti v.1922 rakennuksen Palanderin jälkeisiltä omistajilta. Vuosina 1923-1957 talossa toimi mm. ensimmäisessä sijoituspaikassaan Tampereen hiippakunnan tuomiokapituli.

Rakennuksen ylimpään kerrokseen Keskustorin puoleiselle sivustalle suunniteltiin alun perin Viivi Palanderia varten ateljee, jossa on työskennellyt mm. Kaarlo Atra, Carl Bengts, Gabriel Engberg, Lennu Juvela, Kimmo Kaivanto sekä Tuomiokirkon rakennusaikana Hugo Simberg. Nykyään ateljeessa työskentelee Marra Lampi.

2 TAVOITTEET

Asemakaavan muutos tehdään Tampereen keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti tontin omistajan aloitteesta. Tavoitteena on rakennusten säilyttäminen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tavoitteena on ollut myös selvittää mahdollisuudet ottaa käyttöön korkean ullakon nykyisin kylmiä tiloja sekä ensimmäisen kerroksen liiketiloihin liittyvät kellari-tilat.

Tavoitteita on voitu noudattaa.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

34.2 Maankäyttö

Rajoiltaan vuoden 1897 asemakaavan mukaisena tontti osoitetaan AL-24 -korttelialueeksi: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jonka kerrosalasta enintään merkinnän osoittama määrä saadaan käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Merkinnän lto 49 % mukaan liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus saa olla enintään 49 % koko rakennusoikeudesta (= 4 410 kam²).

Rakennuksen parhaiten säilyneille osille on osoitettu suojelumääräykset. Rakennusosaa A koskee määräys sr-18, jonka mukaan se on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia arvoja.

Tämän rakennuksen osan kerrosluku on viisi ja Hallituskadun varressa olevan rakennuksen osan kerrosluku on kaksi. Palanderin talon kerrosluku on kuusi.

Rakennuksen osia B ja C eli Palanderin taloa koskee suojelumääräys sr-37, jonka mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen julkisivujen rakennustaiteellisia arvoja. Lisärakentamisella ei saa muuttaa rakennuksen kadun puoleista räystäskorkeutta tai katto- muotoa. Mahdolliset kadun puoleiset kattoikkunat tulee rakentaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla.

Kellarikerroksessa olevia varastotiloja saadaan ottaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ma-7 -määräyksen mukaan: Tontin rakennusosalalle saadaan sijoittaa kerrosalaan luettavia maanalaisia liike- ja työtiloja, mikäli kyseiset tilat liittyvät ensimmäisen kerroksen liiketilaan tai niihin on välitön yhteys kadulta. Tontin 21-8 rakennusoikeus on osoitettu lukusarjana 8 300 + mak 700, jonka mukaan ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku tämän lisäksi sallittujen maanalaisten liike- ja työtilojen kerrosalan neliömetrimäärän. Maanalaisten liike- ja työtilojen tulee liittyä ensimmäisen kerroksen liiketilaan.

Rakennusoikeus sisältää vinttikerroksen käyttöönoton toimistotiloiksi Keskustorin puolella sekä asuintiloiksi Aleksis Kiven kadun puolella. Nykyinen räystäslinjaus ja kattomuoto ei muutu. Keskustorin puoleiseen katonlapeeseen ei tehdä ikkunoita. Rakennuksessa käytetty rakennusoikeus kasvaa n. 900 m²:llä. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus kasvaa 4 872 m²:llä. Uusi tonttitehokkuusluku e=4.3.

Autopaikoista on määräys 1 ap/200 m², jonka mukaan 200 kerrosalaneliometriä kohden on varattava yksi autopaikka. Merkintä (pl-1) osoittaa, että tontin autopaikkoja saadaan sijoittaa enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Tontin parhaiten säilyneille rakennuksille on osoitettu suojelumääräykset sr-18 ja sr-37. Kirkkokadun varressa sijaitsevalle viisikerroksiselle rakennuksen osalle on annettu määräys sr-18, jonka mukaan se on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia arvoja.

Varsinaisen Palanderin talon osalle on annettu suojelumääräys sr-37, jonka mukaan se on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen julkisivujen rakennustaiteellisia arvoja. Lisärakentamisella ei saa muuttaa rakennuksen kadun puoleista räystäskorkeutta tai kattomuotoa. Mahdolliset kadun puoleiset kattoikkunat tulee rakentaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla.

4 TOTEUTTAMINEN

Asemakaava toteutunee välittömästi sen jälkeen, kun se on vahvistettu.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

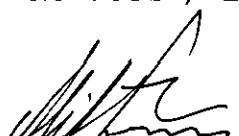
Asemakaavaluonnos on kuulutettu rakA 154 §:n mukaisesti nähtäville 22.6.- 13.7.1995 väliseksi ajaksi.

Eri hallintokuntien lausunnot on pyydetty 7.7.1995 mennessä. Lausuntojen perusteella asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu suojelumääräysten ja kerrosluvun osalta 10.7.1995.

6 TILASTOTIEDOT

Käyttö-tarkoitus	Pinta-ala ha	Kerrosala k-m ²	Korttelitehokkuus	Pinta-alan muutos ha	Kerrosalan muutos k-m ²	Uusien tonttien lukumäärä
AL				-0,1876	-4128	-1
AL-24	0,2086	8300+mak 700	4,3	+0,2086	+9000	+1
Yhteensä	0,2086	9000	4,3	+0,0210	+4872	0
Kadut				-0,0210		
Kaava-alue yht.	0,2086	9000	4,3	0,0	+4872	0

TAMPEREEN KAUPUNGIN
YMPÄRISTÖVIRASTO
KAAVOITUSYKSIKKÖ
No 7332 / 24.4.1995, tarkistettu 10.7.1995


Mikko Järvi


Lea Varpanen