

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee  
13. päivänä helmikuuta 1998 päivättyä ja 27.  
päivänä huhtikuuta 1998 tarkistettua asemakaa-  
vakarttaa no 7479.

Asemakaavan muutos koskee:  
Tampereen kaupungin  
XV kaupunginosan  
korttelin no 260 tonttia no 2.

Alue sijaitsee noin 1,5 kilometriä kaupungin  
keskustasta itään. Osoite: Tammelan puistokatu  
14-16, 33100 Tampere. Liite 1.

## 1 PERUSTIEDOT

### 11 Suunnittelutilanne

#### 11.1 Seutukaava

Pirkanmaan 3. seutukaava on vahvistettu  
6.6.1997. Sen mukaan alue on taajamatoiminto-  
jen aluetta, mikä sisältää asumisen ja muiden  
taajamatoimintojen kuten kaupan, hallinnon,  
palveluiden ja pienehköjä teollisuuden raken-  
tamisalueita.

#### 11.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on 4.1.1995 hyväksynyt Tam-  
pereen keskustan osayleiskaava 1995:n. Siinä  
kaava-alue on yksityisten palvelujen ja hal-  
linnon aluetta.

#### 11.3 Asemakaava

Tontilla 260-2 on voimassa 21.7.1966 vahvis-  
tettu asemakaava no 2297. Sen mukaan tontti on  
yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennus-  
ten ja -laitosten korttelialuetta. Tonttite-  
hokkuusluku on  $e=2.0$ , minkä mukaisesti 1801  
 $m^2:n$  suuruisella tontilla on rakennusoikeutta  
3602 kerrosalaneliömetriä. Kerrosluvuksi on  
merkitty V. Tontille ei sallita ajoneuvoliit-  
tymää Tammelan puistokadulta. Tontin pohjois-  
puolella olevalta Ainonkadulta ja eteläpuolel-  
la olevalta Tapionkadulta ei myöskään ole ase-  
makaavan mukaan ajoneuvoyhteyttä Tammelan  
puistokadulle. Ainonkadun pohjoispuolella on  
Osmonpuiston puistoalue.

#### 11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tontille 260-2 on hyväksytty tonttijako  
11.11.1968. Tontti on merkitty tonttirekiste-  
riin 6.11.1978.

Asemakaavan muutosalueeseen ei sisälly maare-  
kisterialuetta.

### 11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittausyksikön laatima ja se on tarkistettu v. 1998.

### 12 Maanomistus

Tontin 260-2 omistaa Rakennustoimisto Palmberg Oy, osoite: Hämeenkatu 13 A, 33100 Tampere.

### 14 Rakennettu ympäristö

#### 14.1 Kokonaisrakenne

Kaava-alue sijaitsee Tammelan tiiviissä kaupunkirakenteessa, joka 1960-luvun uudelleenkaavoituksen mukaisesti on rakentunut kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Naapuritontilla 260-1 on asuinkerrostalo. Tontin itäpuolella on alueen kokoojakatuna toimiva Tammelan puistotie, ja pohjoispuolella ympäristön keskuspuisto Osmonpuisto.

#### 14.2 Maankäyttö

Tontilla 260-2 on Kenkätehdas K.Branderin entinen tehdasrakennus, joka vuosien 1927-52 välisenä aikana rakentui V-VI-kerroksiseksi, tontin sen kaikilta katusivuilta sulkevaksi punatiiliseksi tehdasrakennukseksi. Kerrosalaa siinä on yhteensä noin 8000 m<sup>2</sup>. Kenkätehtaan toiminnan päätyttyä rakennuksessa on 1970-luvulta lähtien toiminut erilaisia liike-, toimisto- ja tuotantoyrityksiä.

#### 14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

### 15 Luonnonympäristö

Tontti on tasainen ja kokonaan rakennettu.

### 16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

1900-luvun alkuvuosikymmeninä tapahtunut teollisuuden kasvu näkyi Tampereella erityisesti vaatetus- ja jalkineteollisuuden kasvuna. Rautatien itäpuolelle oli vuoteen 1936 mennessä syntynyt seitsemän kenkätehdasta. Näistä säilyneitä ja nykyisin uudessa käytössä olevia ovat mm. Aaltosen ja Attilan entiset tehdasrakennukset, Tammelan palvelukeskukseksi kunnostettu Tampereen Kenkäteollisuus Oy:n rakennus sekä toimistorakennukseksi muutettu Solena Oy:n kenkätehdas. Tontilla 260-2 oleva entinen Kenkätehdas K.Branderin tehdasrakennus rakennettiin kolmessa vaiheessa vuosina 1927-52.

Rakennuksen voidaan katsoa olevan osa Tammelan perinteistä kaupunkikuvaa ja kuuluvan hyvin säilyneenä esimerkkinä kaupungin teollisuuden historian eräästä kasvuvaiheesta kertovien rakennusten joukkoon.

## 2 TAVOITTEET

Asemakaavan muutosehdotus on tehty tontin omistajan, Rakennustoimisto Palmberg Oy:n aloitteesta. Asemakaavan muutoshakemus kuuluu seuraavasti:

### "KAAVAMUUTOSHAKEMUS

Kaavamutosta hakee:  
Rakennustoimisto Palmberg Oy  
Hämeenkatu 13 A, 33100 Tampere

Kiinteistö -ja tonttitiedot:  
837-115-260- 2  
Kiinteistö Oy Kenkä-Brander  
Tammela, kortteli 260, tontti 2  
(Tammelan puistokatu 14 -16 Tampere )

Voimassa oleva asemakaava: ( = poistettavaksi haettava asemakaava)

TTV ( yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten ja - laitosten korttelialue ).  
Tonttijako 11.11.1968, rekistöröinti  
06.11.1978. Tontin pinta-ala 1801 m<sup>2</sup>. Asemakaavan hyväksymiset: 21.07.1966 2297

Käyttötarkoituksmuutosta haetaan: ( = vahvistettavaksi haettava asemakaava )

Lopputilanne:  
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten asemakaava ( AL ). Rakennusoikeutta haetaan noin 7300 km<sup>2</sup> kuitenkin olevaan kiinteistömassaan sitä korottamatta tai laajentamatta.

### Autopaikat:

Autopaikkoja haetaan liitteenä olevien luonnossuunnitelmien mukaisesti. Vahvistettavan kaavan mukaiset autopaikat sijoitetaan maanalaiseen, olevaan tilaan tehtävään autohalliin. Käynti autohalliin Ainonkadun tai Tapionkadun puolelta rakennettavaa ajoluiskaa pitkin. Osittain kaavan mukaisia autopaikkoja sijoitetaan katutasokerroksen autotalliin / talleihin. Muutoin autopaikoitus kadunvarsi-pysäköintinä. Sisäpihan kannelle ei tule autopaikkoja.

Muuta:

Pyydämme saada rakentaa künsteistöön K-luokan väestönuojan, koska S1-luokka on hankala toteuttaa olevan massan sisään. (Lainaus VssL 9b 1 mom.: Jos suojelukohteessa sijaitsevassa valmiissa rakennuksessa, jonka kerrosala on yli 1000 m<sup>2</sup> ja jossa ei ole väestönsuojaa, suoritetaan rakennuksen suurinta osaa koskeva, rakennuslupaa edellyttävä muutos-tai korjaustyö, on laadusta tai laajuudesta riippuen työn yhteydessä tehtävä kevyt väestönsuoja, mikäli se ilman suuria vaikeuksia ja kohtuullisin kustannuksin käy päinsä. Erityisestä syystä voidaan määrätä tehtäväksi kevyen väestönsuojan asemasta varsinainen väestönsuoja).

Liite 2.

Olemme tehneet kohteessa sen betonirakenteista saastuneisuusselvityksen. Näytteitä otettiin 6 paikasta ja näytteistä etsittiin tuotantoprosessista peräisin olevia mahdollisia jäämiä. Tulokset osoittautuivat puhtaiksi. Selvitys on esitelty ja kopio jätetty 11.4.1997 Ympäristövalvontaan. (saastuneisuusselvitys liitteenä)

Liite 3.

Kiinteistön paloasioita on läpikäyty 29.1.1997 rakennusvalvonnassa. ( liitteenä )

Aikataulu:

Asuntomarkkinatilanteesta johtuen toivomme kaavamuutoksen etenevän nopeasti siten, että kohteella olisi lainvoimainen rakennuslupa 31.1. 1998.

Yhteyshenkilöt:

Toim. johtaja Jukka Vahila p.03-2137311 0400--734333

Suun. pääl. Pekka Närhi p. 03-2137328  
050-5248852"

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Tontin sijainti keskellä kerrostalovaltaista asuntoaluetta tekee tontilla olevan rakennuksen muuttamisen pääasiassa asuinkäyttöön perustelluksi, vaikka käyttötarkoitus poikkeaa keskustan osayleiskaavassa tontille osoitetusta käyttötarkoituksesta. Kaavamuutosta on edeltänyt mm. rakennuksen saastuneisuusselvitys, minkä tulokset eivät aseta estettä asuinkäytön sallimiselle vanhassa tehdasrakennuksessa. Toisaalta mm. pysäköintitilojen rajalliset rakentamismahdollisuudet tontilla ja sen lähiympäristössä samoin kuin tontin korkea tehokkuus ovat syitä, miksi asuinkäyttö on tarpeen rajata käsittämään vain asuntolamuo-toisen asumisen.

Vanhalla kenkätehdasrakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä ja perinteinen asema ympäristönsä kaupunkikuvassa, minkä vuoksi on tärkeätä löytää rakennukselle sekä itse rakennukseen että sen ympäristöön sopiva käyttö, joka voidaan toteuttaa rakennuksen omilla ehdoilla. Näin ollen asemakaavan muutos on perusteltu.

### 34 Rakennettu ympäristö

#### 34.2 Maankäyttö

Tontti osoitetaan asuinrakennusten kortteli-alueeksi asuntolarakennuksia varten (A-26). Toteutunutta tilannetta vastaavat rakennusala- ja räystäskorkeusmerkinnät merkitsevät, että nykyinen noin 8000 kerrosalaneliometriä on myös asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla. Kerrosalasta 450 m<sup>2</sup> saa olla liike- ja toimistotilojen kerrosalaa. Koska tontin itäpuolella kulkeva Tammelan puistokatu on vilkkaasti liikennöity katu, jonka lähtömelutaso on 64 desibeliä, määrätään rakennukseen tulevista koneellisesta ilmastoinnista huolimatta, että liikennemelun puolelle avautuville asunnoille tulee varata talon hiljaiselle puolelle avautuvaa oleskelutilaa. Tammelan puistokadun puolella rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Koska rakennus muuttuu asuinkäyttöön, on tärkeätä, että liikennemelulta suojassa oleva, länteen päin avautuva piha kunnostetaan pelkästään oleskelupihaksi. Tätä tarkoittaen määrätään, että pihaan ei saa sijoittaa autopaikkoja. Pihalla oleva vanha autotalli puretaan, mikä myös laajentaa pihaa ja tekee siitä nykyistä valoisan. Huoltoyhteys pihaan on Aionkadulta. Sen lisäksi kaava antaa mahdollisuuden ottaa käyttöön aikanaan käytössä ollut jalankulkukäytävä Tammelan puistokadulta.

Vanha tehdasrakennus merkitään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Tähän liittyy myös kielto tehdä katolle lapeikkunoita.

Tontin autopaikkamäärä on 37, johon asuntolatilojen osalta on laskettu 1 ap/236 kem<sup>2</sup> ja liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap/90 kem<sup>2</sup>. Autopaikat sijoitetaan kellarikerroksen autohalliin sekä Aionkadun puolella oleviin autotalleihin.

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että ympäristölle haitalliset aineet on poistettu ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti. Rakennuksen aikaisemman käytön vuoksi määräys on tarpeellinen, vaikka kaavoitusta edeltänyt saastuneisuus selvitys ei olekaan asettanut estettä asemakaavan muutoksen mukaiselle käyttötarkoitukselle.

### 36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Entisen Kenkätehdas K.Branderin tehdasrakennuksen perinteinen asema Tammelan kaupunkikuvassa sekä sen historia osana Tampereen teollisuuden erästä kasvuvaihetta on asemakaavassa otettu huomioon merkitsemällä rakennus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

### 37 Ympäristön häiriötekijät

Tammelan puistokadun päiväaikainen liikenteen lähtömelutaso on 64 desibeliä. Koska rakennus monin eri perustein soveltuu asuinkäyttöön, on liikennemeluasia kuitenkin eräs syy siihen, että asuminen on asemakaavassa rajattu asuntolamuotoiseen asumiseen, joka voi toteutua soluratkaisuin. Asemakaavassa annetaan lisäksi määräys varata liikennemelun puolelle avautuville asunnoille talon hiljaiselle puolelle avautuvaa oleskelutilaa.

Meluhaittojen torjumiseksi asemakaavassa määrätään rakennuksen Tammelan puistokadun puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydeksi liikennemelua vastaan vähintään 35 dB(A). Rakennuksen piha-alue on länteen päin liikennemelulta suojassa. Lisäksi Tammelan puistokadulla on puurivit kadun molemmin puolin.

## 4 TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutoksen mukaiset muutostyöt entisessä kenkätehdasrakennuksessa tontilla 260-2 on tarkoitus käynnistää välittömästi asemakaavan vahvistuttua.

## 5 SUUNNITTELUVAIHEET

Rakennustoimisto Palmberg Oy:n kaavamuutoshakemus, päivätty 23.4.1997. Sen liitteenä on ilmoitus naapurien kuulemisesta. Kaavoitus 24.4.1997, Dno YVI:3389/611/97.

Asemakaavan muutos on ollut Rak.A:n 154 §:n mukaisesti alustavasti nähtävänä 12.3.-31.3.1998. Asemakaavan muutosehdotuksesta on pyydetty kaupungin asianomaisten hallintokuntien lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus on tehty Tampereen kaupungin ympäristöviraston asemakaavayksikössä.

#### 6 TILASTOTIEDOT

Käyttötark.	pinta-ala ha	kerrosala m <sup>2</sup>	tontti-teh.e=	p.alan muutos	krs.ala muutos
TTV			-2.0	-0,1801	-3602
A-26	0,1801	8000	4.4	+0,1801	+8000

TAMPEREEN KAUPUNKI  
YMPÄRISTÖTOIMI  
KAAVOITUSYKSIKKÖ  
No 7479/13.2.1998, tarkistettu 27.4.1998

  
Mikko Järvi

  
Kristiina Jääskeläinen