

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2. päivänä tammikuuta 2001 päivätyä ja 14. päivänä helmikuuta 2001 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 7710. Asemakaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asemakaavan muutos koskee:
Tampereen kaupungin II kaupunginosan korttelin nro 7 tontteja no 5,6 ja 7 katualuetta, puistoaluetta

XI kaupunginosan korttelin nro 177 tonttia 51 katu-, puisto- ja vesialuetta

kaupunginosien välistä rajaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Tampereen kaupungin II kaupunginosan korttelin nro 7 tontti nro 8 korttelin nro 421 tontti nro 1 katu-, tori ja virkistysaluetta

XI kaupunginosan korttelin nro 177 tontti 1 katu-, virkistys- ja vesialuetta

Tonttijaolla muodostuu:
Tampereen kaupungin II kaupunginosan korttelin nro 7 tontti nro 8 korttelin nro 421 tontti nro 1

XI kaupunginosan korttelin nro 177 tontti 1

Alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa.
Osoite: Aleksis Kiven katu 3-7, Satakunnankatu 13- 17, 33100 Tampere. Liite 1.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Pirkanmaan 3. seutukaava on vahvistettu 6.6.1997. Sen mukaan alue on keskustatoimintojen aluetta.

11.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on 4.1.1995 hyväksynyt Tampereen keskustan osayleiskaava 1995:n. Sen mukaan tontit II-7-6 ja II-7-7 ovat toria. Tontit II-7-5 ja XI-177-51 ovat julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, joka varataan pääasiassa yhteiskunnallisille palveluille kuten virastoille ja laitoksille, opetus-, kulttuuri- ja sosiaalitoiminnan sekä terveydenhuollon palvelutiloille ja

-laitoksille, julkisten vapaa-aika- ja liikunta- palvelujen tiloille sekä seurakunnallisille rakennuksille. Länsiosaltaan tontti II-7-5 on osoitettu torialueeksi.

Keskustan toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset osa-alueet sekä kaupunkikuvan ja ympäristön parantaminen toimenpidesuosituksineen liittyvät keskustan osayleiskaavaan. Keskustorille edellytetään koko alueen käyttö- ja kunnostussuunnitelman laatimista (keskustan osayleiskaavan kartta no 6).

Merkittäviä rakennettuja kohteita ja alueita koskevassa selvityksessä on Frenckellin alue (tontti II-7-5) merkitty tutkittavaksi alueeksi. Tontilla sijaitseva Frenckellin kahdeksankulmainen savupiippu on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäväksi piipuksi, joka on tarkoitettu asemakaavan tai rakennussuojelulain nojalla suojeltavaksi. Satakunnansilta on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi, joka on tarkoitettu asemakaavan tai rakennussuojelulain nojalla suojeltavaksi. Tontilla XI-177-51 sijaitsevat keskiputouksen voimalaitos ja sähkölaitos on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittäväksi kohteeksi, jota koskevissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon sen arvo (Keskustan osayleiskaavan kartta no 5).

Keskustan osayleiskaavaan liittyy keskustan liikenneverkko-suunnitelma, jossa on tarkasteltu mm. Keskustorin pohjoisosan, Frenckellin ja sähkölaitoksen alueiden kevyen liikenteen järjestelyjä (keskustan osayleiskaavan kartta no 4). Kevyen liikenteen pääreitit on osoitettu kosken yläpuolta patosiltaa pitkin sekä Satakunnankadun alitse kosken molemmilla rannoilla.

11.3 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Tontilla II-7-6 ja 7 sekä tontin II-7-5 länsiosassa on voimassa 20.11.1964 vahvistettu asemakaava nro 2217. Sen mukaan tontit ovat hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta YH. Tontin 5 pinta-ala on 23799 m². Tonttitehokkuuden $e=2,25$ mukaan tontin rakennusoikeus on 53548 k-m². Tontin 6 pinta-ala on 1235 m² ja tonttitehokkuus $e=2,25$, joka vastaa 2778 k-m²:n rakennusoikeutta.

Tontin 7 pinta-ala on 1240 m² ja tonttitehokkuus $e=2,25$, joka vastaa 2790 k-m²:n rakennusoikeutta.

Tontilla XI-177-51, tontin II-7-5 itäosassa, Tammerkosken vesialueella, Satakunnansillalla, Puutarhakadulla, Aleksis Kiven kadun pohjoisosassa sekä tontin XI-177-51 ja Rongankadun välisellä

puistoalueella on voimassa 21.11.1938 vahvistettu asemakaava nro -2. Tontti XI-177-51 on merkitty asemakaavassa tehdastontiksi rakennuksiin. Asemakaavarekisterin ilmoittaman tonttitehokkuusluvun $e=1,40$ mukaan tontin rakennusoikeus on 6333 m².

26.10.1944 vahvistettu asemakaava nro -1 on voimassa Satakunnankadulla Satakunnansillan länsipuolella. 8.11.1995 vahvistettu asemakaava nro 7299 on voimassa pienellä osalla Satakunnankatua heti Satakunnansillan länsipuolella. Sillan itäpuolella Satakunnankadulla on voimassa 14.5.1997 vahvistettu asemakaava no 7323.

Osalla Aleksis Kiven katua on voimassa 18.3.1966 vahvistettu asemakaava nro 2422.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri
Tonteille II-7-5 ja 6 on vahvistettu tonttijako 2.9.1930. Tontteja ei ole merkitty tonttirekisteriin.

Tontille XI-177-51 on vahvistettu tonttijako 11.1.1944. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 12.7.1945.

Katu- ja puistoalueet on merkitty yleisten alueiden rekisteriin.
Koski on Tampereen kaupungin kylän tilojen 1 ja 2 yhteistä aluetta.

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy maarekisterialuetta.

11.7 Päätökset ja suunnitelmat
Tampereen kaupunki järjesti Keskustorin suunnittelusta yleisen aatekilpailun, joka käytiin 4.12.1995 - 15.3.1996 välisenä aikana. Kilpailun voittivat rakennusarkkitehti Erkki Karvala, professori Antero Markelin, arkkitehti Juha Ryösä ja DI Reijo Lehtinen työryhmineen. Kilpailun voittajille annettiin tehtäväksi laatia Keskustorin alueelle yleissuunnitelma käydyn kilpailun pohjalta.

13.5.1997 päivätty Keskustorin yleissuunnitelma, jonka pohjalta torin yksityiskohtaiset kunnostus- ja rakentamissuunnitelmat ja -toimenpiteet tehdään, hyväksyttiin ympäristölautakunnassa 27.5.1997 ja kaupunginhallituksessa 23.6.1997. Torin pohjoisosan yksityiskohtaisempi suunnitelma on käynnistetty syksyllä v. 2000 yleissuunnitelmasta tarkistettujen tavoitteiden mukaisesti.

30.1.1997 on kaupunginjohtajan päätöksellä asetettu keskustan virastotalojen hankeryhmä.

Tampereen kaupungin tilakeskuksen arkkitehtiyskikkö on laatinut suunnitelmia Frenckellin vanhan tehdasrakennuksen hyödyntämiseksi entistä tehokkaammin toimistokäytössä.

Tampereen kaupunki on teettänyt A-Insinöörit Oy:llä Tammerkosken kevyen liikenteen siltapaikoja koskevan selvityksen, joka on valmistunut syyskuussa 1998.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimitausyksikön laatima ja se on tarkistettu v. 2001.

12 Maanomistus

Koko kaava-alueen omistaa Tampereen kaupunki.

13 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella on kaupungin virastoja, kaupungin työntekijöiden terveysasema, kirjaston lehtienlukusali, sähkölaitoksen hallintorakennus ja voimalaitos.

Frenckellin tontilla 7-5 arvioidaan työntekijöitä olevan noin 400 ja sähkölaitoksen tontilla 177-51 noin 100 henkeä.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Suunnittelualue on Tampereen ydinkeskustaa ja osa kansallismaisemaa, johon kuuluvat Tammerkoski ja sitä reunustavat vanhat tehdaskiinteistöt. Frenckellin tehdasrakennus on osa Tampereen teollistumisen historiaa.

Keskustori liittyy saumattomasti kansallismaisemaan. Torin pohjoisosaa reunustavat kadut, Aleksis Kiven katu ja Satakunnankatu ovat keskeisiä liikenneväyliä. Torin läpi kulkeva Hämeenkatu on kaupungin pääkatu. Torin pohjoisosaa rajaavat pohjoisessa massiivinen Finlaysonin Siperia, lännessä kaupungin virastotalo ja idässä Frenckellin vanha tehdaskiinteistö.

14.2 Maankäyttö

Tontit II-7-6 ja 7 ovat rakentamattomia ja toimivat viereisten virastorakennusten pysäköinti-alueena. Alueella on myös yleistä pysäköintiä.

Valtaosa Frenckellin alueen nykyisestä rakennuskannasta on rakennettu Birger Federleyn suunnitelmien mukaan (1904-1920). Arkkitehti Hanna Lyytisen vuonna 2000 laatimassa Frenckellin rakennushistoriallisessa dokumentoinnissa on tarkemmin selvitetty mm. rakennusvaiheet, rakenteet ja niiden kunto.

Tontilla II-7-5 on Frenckellin vanha tehdaskiinteistö, jossa toimii nykyisin kaupungin virastoja ja rakennukseen saneerattu teatteri TT-Frenckell (Harry W. Schreck, Lasse Kosunen 1982). Lisäksi tontilla on kaupungin henkilökunnan terveysasemana toimiva Frenckellin entinen konttorirakennus (1847) ja kirjaston lukusalina toimiva entinen pannuhuone (1907). Vuonna 1870 valmistunut kahdeksankulmainen savupiippu on

yksi Tampereen teollisuuden historian ja Tammerkosken kansallismaiseman symbolipiipuista.

Tontilla XI-177-51 on voimalaitos- ja sähkölaitoksen hallintorakennus. Nykyinen voimalaitos on otettu käyttöön 1932 ja sen tilat on suunnitellut August Sandsund. Rakennuksen funktisjulkisivut ovat Bertell Strömmerin laatimat. Voimalaitos on erittäin merkittävä osa Tammerkosken kaupunki- ja kansallismaisemaa. Lambert Petterssonin suunnittelema sähkölaitoksen hallintorakennus on rakennettu v. 1912. Taloa on korotettu ja samalla sen jugend-tyyliset julkisivut on muutettu funktionalistisiksi Vilho Kolhon piirustusten mukaan vuonna 1953.

Kuusiholvinen kivirakenteinen Satakunnansilta valmistui vuonna 1900 insinööri K. Snellmanin rakennussuunnitelman mukaan.

14.3 Palvelut

Alue on Tampereen hallinnollinen ja liikekeskusta.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Tontit II-7-5 ja XI-177-51 on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kunnallisteknisiä putkistoja on Satakunnankadun, Aleksis Kiven kadun ja Puutarhakadun alla. N. 6-7 m Aleksis Kiven kadun itäpuolella kulkee kaukolämpöputki. Myös torin poikki itä-länsisuunnassa kulkee kaukolämpöputki Frenckellin eteläpuolelta.

15 Luonnonympäristö

Kaava-alueella alkuperäistä luonnonympäristöä on voimakkaasti muokattu. Alueella oleva puusto ja muu kasvillisuus on istutettu.

Torin pohjoisin osa viettää loivasti etelään. Korkeuseroa on Satakunnankadun ja Puutarhakadun välillä n. 2 metriä. Alue on asfaltoitu eikä sillä ole luontaista kasvillisuutta. Pysäköintikentän reunoille on istutettu puistolehmusta ja vaahteraa.

Tontin II-7-5 kaakkoisosassa on puistomaisesti istutettuja lehtipuita kuten lehmäksiä, vaahteroita ja koivuja. Lisäksi tontin rinneosilla kasvaa vuorimäntyjä ja vanhan pannuhuoneen itäseinustalla on kaksi kuusta. Myös Frenckellin sisäpihalla kasvaa lehtipuita. Frenckellin tontin luoteiskulman ja kaakkoiskulman välinen korkeusero on n. 8.5 m. Tontti laskeutuu Keskustorilta Tammerkoskeen päin.

Tontti XI-177-51 on pääosin asfaltoitu. Sähkölaitoksen tontin ja Rongankadun välisellä puistokolmiolla kasvaa vaahteroita.

Tampereen kaupungin kuntatekniikka- ja liikennesuunnitteluyksikkö on tehnyt kaava-alueella maaperätutkimuksia. Kalliopinnan korkeusasema

vaihtelee alueella n. +80.00 ja +86.00 välillä. Maaperältään alue on pääosin moreenia, vaihdellen savesta kivikkoon. Pohjavedenpinnan arvioitu korkeuslukema alueella on +84.00 - +81.00.

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Frenckellin alue ja Satakunnansilta on luokiteltu "Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998" -raportissa rakennustaiteellisilla, kulttuurihistoriallisilla sekä maisema ja kaupunkikuvallisilla perusteilla erittäin merkittäviksi kohteiksi. Frenckellin alue on myös valtakunnallisesti merkittävä (luokka II).

Keskiputouksen voimalaitos ja sähkölaitos on myös luokiteltu em. raportissa rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti, kaupunkikuvallisesti ja ympäristökonnaisuuden kannalta erittäin merkittäväksi kohteeksi (luokka II).

2 TAVOITTEET

Asemakaavaa muutetaan kaavoitusohjelman, keskustan osayleiskaavan ja kaupunginvaltuuston hyväksymän Keskustorin yleissuunnitelman perusteella. Keskustorin pohjoisosan alueella asemakaavaa muutetaan siten että yleissuunnitelman pohjalta suunniteltu käyttö tulee mahdolliseksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena Frenckellin ja sähkölaitoksen alueella on asemakaavan muuttaminen vastaamaan nykytilannetta ottaen huomioon suojelukysymykset ja Frenckellin tehdasrakennuksen käyttö kaupungin virastotalona sekä rakennukseen kohdistuvat muutostarpeet.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Tontit 7-6 ja 7 muutetaan torialueeksi yleissuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Torialueella sallitaan kaksitasoisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Itse torilla on rajoitettu maanpäällistä pysäköintiä osoittamalla sille oma alueensa. Torin Satakunnankadun puoleiseen päähän sallitaan liiketilan rakentaminen siten, ettei tilan katto nouse Satakunnankadun katualueen tason yläpuolelle. Liiketilan julkisivu suuntautuu etelään torille. Katualueen alle saadaan rakentaa kulkuväylä Finlaysonin puolelle.

Frenckellin tehdasrakennukselle ja vanhalle konttorirakennukselle muodostetaan omat tontit. Puistoalueelta osoitetaan rakennusala vanhalle pannuhuoneelle. Frenckellin tonttiin liitetään osa Satakunnankadun katualuetta, jolloin kiinteistömuodostus voidaan toteuttaa siten, että rakennus sijaitsee kokonaisuudessaan tontilla.

Sähkölaitoksen tonttiin liitetään osa tontin ja Rongankadun välistä puistoaluetta, jotta tontin piha- ja pysäköintijärjestelyt voitaisiin toteuttaa yhdessä kevyen liikenteen rasiitteen kanssa.

Kaava-alueen rakennuksille: Frencellin tehdasrakennukselle, konttorirakennukselle, pannuhuoneelle, voimalaitokselle, sähkölaitoksen hallintorakennukselle sekä Satakunnansiltaympäristölle osoitetaan asemakaavassa keskustan osayleiskaavan ja rakennuskulttuuriselvityksen edellyttämät suojelumääräykset. Lisäksi osa patoalueen rakennelmista ja Frencellin savupiippu suojellaan.

Tonttien II-7-8, XI-177-1 ja puistoalueen läpi Tammerkosken yli osoitetaan kevyen liikenteen yhteydet. Satakunnan sillan itä-, ja länsiosaan Tammerkosken tuntumaan on osoitettu kevyen liikenteen alikulkutunnelit.

34 Rakennettu ympäristö

34.1 Kokonaisrakenne

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

Frencellin alueen rakennukset ovat kaikki arvoraakennuksia, jotka määrätään suojeltaviksi. Frencellin punatiilisen tehdasrakennuksen ehyt jugendasu on ainutlaatuinen. Konttorirakennuksen arvellaan olevan Carl Ludvig Engelin suunnittelema ja se oli aikanaan kaupungin näyttävin kivirakennus. Höyrykattilahuone on myös osa Tampereen kaupungin teollisuuden historiaa. Frencellin tehtaan piipun kaupunkikuvallinen merkitys on kiistaton.

Keskiputouksen voimalaitokselle ja sähkölaitoksen hallintorakennukselle osoitetaan asemakaavan muutoksessa myös suojelumääräykset (ks. 36 erityispiirteet ja suojelukohteet).

Tontti II-7-5 jaetaan kahdeksi tontiksi (tontit 7-8 ja 421-1) ja puistoalueeksi.

Frencellin tehdasrakennukselle muodostetaan oma tontti 7-8, joka osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 8213 m². Rakennusoikeudeksi osoitetaan 14890 k-m², jolloin tonttitehokkuus on e=1,81. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta.

Tontin pohjoisosassa Satakunnankadun suuntainen kävelytunneli merkitään rakennukseen jätettäväksi kulkuaukoksi. Frencellin tehdasrakennuksen läpi patosillalle kulkeva kevyen liikenteen väylä merkitään asemakaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi.

Jokaista 140 kerrosalaneliometriä kohden on varattava yksi autopaikka. Tontille saa sijoittaa enintään 40 autopaikkaa. Tontin autopaikkoja saadaan sijoittaa enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

Frenckellin tehdasrakennuksen sisäpihan puoleisille kattolappeille voidaan rakentaa rakennuksen tyyliin sopivia tarpeellisia kattoikkunoita. Tehdasrakennuksen ulkokehän räystäskorkeudet on säilytettävä nykyisissä korkeusasemissaan.

Tontti 7-8 osoitetaan rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta ei saa muuttaa. Uudisrakennusta tai olemassaolevaan rakennukseen tehtäviä muutoksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämiseen.

Vanhalle konttorirakennukselle erotetaan tontti 421-1, joka osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeudeksi osoitetaan 1715 k-m². Tontin koko on 861 m² ja rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta $e=1,99$. Rakennuksen kerrosluku on IIu²/3. Tontille ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Sähkölaitokselle muodostetaan uusi tontti XI-177-1. Se osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 4777 m². Tontin pohjoisosaan nykyisen hallintorakennuksen kohdalle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja 2220 k-m². Rakennusalalla on päärakennuksen kohdalle merkitty kerrosluvuksi V ja siipiosan kohdalle I. Voimalaitoksen kohdalle on sijoitettu rakennusala, jolla saa olla kerrosalaa 2950 m². Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Vesikatkon ylimpien kohtien korkeusasemiksi on määrätty rakennuksen luoteisosassa +101.6 m ja kaakkoisosassa +97.5 m. Lisäksi tontille on merkitty muuntamon kohdalle I kerroksisen rakennuksen rakennusala jolle saa rakentaa 109 k-m². Tontille annettu rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta $e=1,11$.

Tontin läpi on asemakaavassa merkitty rasitteena jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Kevyen liikenteen yhteydet johtavat patosillalle ja Satakunnankadun alikulkutunnelille. Itäinen osa kevyelle liikenteelle varatusta Patosillasta kuuluu tonttiin.

Tontille on sijoitettava vähintään 30 autopaikkaa. Tontin autopaikkoja saadaan sijoittaa enintään 300 m:n päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Tontti XI-177-1 on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeä alue. Aluetta koskevien muutos- ja rakennustoimenpiteiden sopeutumiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

34.22 Katu-, tori- ja liikennealueet
Satakunnankadun, Aleksis Kiven kadun ja Puutarhakadun rajaama alue osoitetaan torialueeksi.

Tori- ja osittain katualueelle on osoitettu laaja rakennusala maanalaista, 2-kerroksista pysäköintitilaa varten. Ajoluiskan paikka on osoitettu Puutarhakadun tuntumaan. Torialueelle on osoitettu alueen osa myös pelkästään maanpäällistä pysäköintiä varten.

Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia rakennelmia ja laitteita, joiden kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, ympäristöön sopivuuteen ja liittymiseen ympäristön toimintoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Torin alueella tulee uudisrakennuksen suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä (ym-12). Tämä koskee erityisesti torin pohjoispäähän suunnitellun liiketilan rakentamista.

Torialueen pohjoispäähän ja osittain Satakunnankadun katualueen alle saa rakentaa maanalaista myymälätilaa sekä yhdystunnelin kadun alitse. Liiketilan vesikaton ylimmän kohdan tulee jäädä tasolle +92.7, jottei se nouse Satakunnankadun tason yläpuolelle. Uudisrakennuksen julkisivun tulee olla graniittia ja lasia.

Maanalaisen yhdystunnelin saa rakentaa pysäköintitilasta myös Frenckellin puolelle.

Lisäksi katualueen alle saa rakentaa pysäköintilaitoksen toiminnalle välttämättömiä ja siihen kiinteästi liittyviä, kokonaan maanalaisia teknisiä tiloja rakennusalan ulkopuolelle.

Torialue nimetään kadunnimitoimikunnan esityksen mukaisesti Frenckellinaukioksi.

Aleksis Kiven kadun länsireunaan ja Frenckellinaukion itäreunaan on istutettava puurivit.

Aleksis Kiven kadun katualuetta levennetään, jotta katualue voidaan rakentaa suunnitellusti. Tilaa tarvitaan levennetylle jalkakäytävälle ja kadun länsireunaan istutettavalle puuriville. Puutarhakadun katualue torialueen itärajasta itään osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu.

400 m² suuruinen osa Satakunnankadusta liitetään tonttiin 7-8. Satakunnansilta on osa Satakunnankatua. Sillan alueelle annetaan oma suojele- ja

toimenpidemääräys (ks. kohta 36). Kaava-alueella on katualuetta yhteensä 8340 m². Torialueen pinta-ala on 5848 m².

34.23 Virkistysalueet

Frenckellin tehdasrakennuksen ja Tammerkosken välinen alue sekä vanhan pannuhuoneen ympäristö osoitetaan asemakaavassa puistoksi. Vanhalle pannuhuoneelle ja Frenckellin kahdeksankulmaiselle savupiipulle varataan rakennusalat puistosta. Pannuhuoneen rakennusalalle osoitetaan 638 k-m² rakennusoikeutta. Tammerkosken rannat yhdistävälle kevyenliikenteen yhteydelle varataan reitit myös puistoalueelta.

Tammerkosken länsirannan puistoalue on kulttuuri historiallisesti ja maisemallisesti tärkeä alue. Aluetta koskevien muutos- ja rakennustoimenpiteiden sopeutumiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Puisto nimetään kadunnimitoimikunnan esityksen mukaisesti Kirjastonpuistoksi. Puistoalueen ja vesialueen raja tarkistetaan vastaamaan todellista rantaviivaa.

Sähkölaitoksen tontin ja Rongankadun välissä on kaava-alueeseen sisältyvää puistoaluetta, jolle osoitetaan mahdollisuus tehdä jalankulku- ja pyöräily-yhteys.

34.25 Vesialueet

Kaava-alueeseen sisältyy Tammerkosken vesialuetta Satakunnansillan ja voimalaitoksen välisellä alueella. Voimalaitoksen ja Frenckellin välille valssipadon päälle rakennetun sillan kohdalle merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varattu siltayhteys.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Torialueen alaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen edellyttää joidenkin kuntateknisten johtojen ja putkien siirtämistä. Aleksis Kiven kadun itäpuolella olevaa kaukolämpöputkea tulee mahdollisesti siirtää länneemmäs n. 25 m:n matkalla. Torin poikki itä-länsisuunnassa kulkeva kaukolämpöputki tulee sijoittaa laitoksen rakentamisen yhteydessä sen katon ja maanpinnan väliin. Puutarhakadulla kulkevat viemäri- ja vesijohtoputket tulevat laitoksen eteläpäähän kohdalle. Ne vaikuttavat myös pysäköintitilan mahdolliseen laajenemiseen etelään päin.

34.5 Tonttijako

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

35 Luonnonympäristö ja ympäristövaikutukset

35.1 Luonnonympäristö

Asemakaava säilyttää Frenckellin alueen rakentamattomat ranta- ja puistoalueet. Frenckellin tontin jakaminen mahdollistaa puistomaisten alueiden osoittamisen asemakaavassa puistoksi.

Sähkölaitoksen tontin ja Rongankadun väliseltä puistoalueelta joudutaan mahdollisesti kaatamaan vaahteroita kevyen liikenteen reitin tieltä.

35.2 Ympäristövaikutukset/-vaikutusten tarkastelu

Luonnonympäristö ei Frenckellin ja Sähkölaitoksen alueella tule merkittävästi muuttumaan. Toiminnallisesti osa nykyisestä Frenckellin tontista osoitetaan puistoalueeksi.

Frenckellin tehdaskiinteistön ottaminen entistä tehokkaammin toimistokäyttöön lisää työpaikkojen määrää alueella. Uusien työpaikkojen määräksi on arvioitu noin 120.

Kevyen liikenteen uusi siltayhteys on osa kaupungin itä-länsisuuntaista kevyen liikenteen pääreittiä. Se palvelee myös pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden liikennettä Tammerkosen rantojen välillä. Samalla patosilta avaa uuden näköalapaikan Tammerkosen koskimaisemaan. Satakunnansillan alitus kytkee Tampellan alueen entistä tehokkaammin keskustaan.

Liikenteelliset ympäristövaikutukset:

Kaksitasoisen pysäköintilaitoksen rakentaminen lisää autopaikkojen määrän torin pohjoisosassa n. 415:een (maan alla 375 paikkaa). Ne toimivat päivisin pääasiassa työpaikkapysäköintinä virastotalojen ja Finlaysonin alueen työntekijöille, mutta palvelevat myös asioimis-pysäköintipaikkoina. Torialueen rakentamisen edetessä Puutarhaka-dun eteläpuolelle, saattaa maanalaisen pysäköintilaitoksen laajentuminen tulla kysymykseen. Maanpäällisten pysäköintipaikkojen määrä vähenee kaava-alueella n. 40 kpl:seen nykyisestä n. 180 kpl:sta.

Tampereen keskustan pysäköintipaikkojen inventoinnissa (Tampereen kaupunki ja Viatek Oy, 1999) on tutkittu Keskustorin pohjoisosan p-laitoksen sijoituksen vaikutuksia. Positiivisina vaikutuksina pidetään keskeistä sijaintia, lisäpaikkojen saantia Keskustoria ympäröivien kortteleiden käyttöön, P-Keskustan ja P-Plevnan kuormituksen helpottumista ja laitoksen toteutusta kannen alla eikä luolatilana, mikä tekee siitä edullisen. Negatiivisina vaikutuksina pidetään sitä, ettei laitoksen vaikutus ulotu Hämeenkadun länsipäähän ja liikenteen lisääntymistä ydinkeskustassa laitoksen sisäänajoaukon sijainnin takia.

36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

36.1 Suojelumääräykset

Frenckellin ja Sähkölaitoksen tontin rakennuksille ja rakennelmille on asemakaavassa annettu seuraavat suojelumääräykset:

Frenckellin tehdasrakennukselle ja voimalaitokselle annetaan seuraava suojelumääräys (sr-40):

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Vanhalle konttorirakennukselle on annettu seuraava suojelumääräys (sr-33):

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Frenckellin vanhalle pannuhuoneelle on annettu seuraava suojelumääräys (sr-34):

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia ja rakennusteknisiä arvoja eikä muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta eikä kattomuotoa. Rakennuksen sisätilojen tilanjakoa ei saa oleellisesti muuttaa.

Sähkölaitoksen hallintorakennukselle on annettu seuraava suojelumääräys (sr-12):

Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Frenckellin tehtaanpiippu merkitään kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi tehtaan piipuksi jota ei saa purkaa.

Tammerkosken ja vanhan Puutarhakanavan välinen patomuuri ja vesialueella sijaitsevat keskipeitteen patorakennelmat mukaan lukien jääluukun konehuone sekä Frenckellin ja Kirjastonpuiston välillä oleva tukimuuri osoitetaan asemakaavassa kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeiksi rakenteiksi, joita ei saa purkaa.

Satakunnansillan alue merkitään kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeäksi

alueeksi. Aluetta koskevien muutos- ja rakennustoimenpiteiden sopeutumiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota (sj-11). Alueen rajaus sisältää myös mahdolliset Satakunnansiltaan liittyvät uudet kevyenliikenteen yhteys-suunnitelmat.

Kaava-alueelle annetaan yleismääräys: sr-merkinnällä osoitettuja rakennuksia koskevista muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisten lausunto.

36.2 Rakennuskohtainen arviointi ja toimenpidesuositus

Arkkitehti Hanna Lyytisen vuosina 2000-2001 laatimassa Frenckellin tehdasrakennuksen rakennushistoriallisessa dokumentoinnissa on selvitetty rakennuksen keskeisimmät rakennustaiteelliset, rakennustekniset ja kulttuurihistorialliset tekijät, jotka tulee ottaa huomioon rakennuksen korjaus- ja muutostöitä tehtäessä. Frenckellin rakennus- ja muutostöiden rakennustaiteelliset, rakennustekniset ja kulttuurihistorialliset vaikutukset tulee arvioida tämän selvityksen perusteella. Dokumentointi on asemakaavaselostuksen liitteenä.

4 TOTEUTTAMINEN

41 Rakentamisaikataulu

Torialueen osalta on alustavasti pyritty rakentamispäätöksen tekemiseen lokakuun 2001 alussa ja rakentamisen on arvioitu kestävän 14-16 kk.

Frenckellin alueella ja sähkölaitoksen tontilla asemakaavan muutos pääpiirteittäin vastaa nykytilannetta. Frenckellin tehdasrakennuksen korjaus- ja muutostyöt toteutetaan vaiheittain. Viimeisen vaiheen on arvioitu valmistuvan loppuvuonna 2003.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

Dno yvi:464/611/2001

Keskustorin ja Frenckellin alueiden kaavoitus on kaavoitusohjelmassa.

Yleinen aatekilpailu Tampereen Keskustorin alueesta 4.12.1995 - 15.3.1996.

Keskustorin yleissuunnitelman luonnos valmistui 12.2.1997.

Ympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 4. 3. 1997.

Kaupunginhallitus merkitsi luonnoksen tiedoksi 10. 3. 1997 ja tekninen lautakunta 13 .3. 1997. Yleissuunnitelman luonnos oli alustavasti nähtävillä 18.2.-28.2.1997.

Rak.A:n 154 §:n mukaista laatimisvaiheen kuulemista varten yleissuunnitelma oli nähtävillä 6.3. -27. 3. 1997.

Suunnitelmasta pyydettiin asianomaisten hallintokuntien sekä museoviraston ja naapurikiinteistöjen lausunnot.

Ympäristölautakunta hyväksyi yleissuunnitelman 27.5.1997.

Kaupunginhallitus hyväksyi yleissuunnitelman 23.6.1997.

Keskustorin kolmannen vaiheen eli torin pohjoisosan sekä Frenckellin alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.9.-12.10.2000. Nähtävilläoloaikana hankkeesta ei ole esitetty mielipiteitä.

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille kirjeitse. Asemakaavan muutosluonnoksesta on pyydetty kaupungin asianomaisten eri hallintokuntien, teknisten verkostojen omistajien sekä Museoviraston lausunnot.

Asemakaavaehdotukseen on tehty 14.2.2001 saatujen lausuntojen sekä suunnitelmien tarkentumisen johdosta seuraavat tarkistukset:

- Kaava-alueelle on lisätty yleismääräys, jossa edellytetään, että sr-merkinnällä osoitettuja rakennuksia koskevista muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisten lausunto.
- Tontilla 177-1 sijaitsevan voimalaitoksen suojelumääräys on muutettu sr-40:ksi.
- Satakunnansillan alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeäksi alueeksi. Aluetta koskevien muutos- ja rakennustoimenpiteiden sopeutumiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Keskustorin pysäköintilaitoksen rampin alue on muutettu ohjeelliseksi. Sen täsmällinen paikka ja muoto ratkaistaan katupiirustusvaiheessa.
- Torin pohjoisosan liiketilan julkisivumateriaali on nyt määritelty kaavassa. Sen tulee olla graniittia.

6 TILASTOTIEDOT

II kaupunginosa

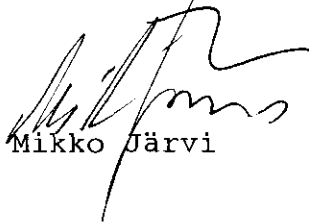
käyttötarkoitus	pinta-ala ha	kerrosala m ²	tontti-tehokkuus e	pinta-alan muutos ha	kerros-alan muutos m ²	uudet tontit
Y	0,9074	16605	1,83	+0,9074	+16605	+2
YH				-1,4182	-59116	-1
VP	1,0173	638	0,06	+1,0173	+638	
P				-1,2108		
tori	0,5848			+0,5848		
katu-alue	0,6385			+0,0463		
yht.	3,1480	17243	0,55	-0,0732	-41873	+1

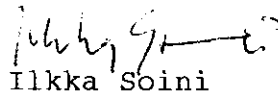
XI kaupunginosa

käyttö- tarkoi- tus	pinta-ala ha	kerrosala m2	tontti- tehokkuus e	pinta- alan muutos ha	kerros- alan muutos m2	uudet tontit
ET-1	0,4777	5279	1,11	+0,4777	+5279	+1
T				-0,4527	-6333	-1
VP	0,0130			+0,0130		
P				-0,0454		
W	0,6943			+0,0593		
katu- alue	0,1955			+0,0213		
yht.	1,3805	5279	0,38	+0,0732	-1054	±0

TAMPEREEN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖTOIMI
KAAVOITUSYKSIKKÖ

No 7710 / 2.1.2001, tarkistettu 14.2.2001


Mikko Järvi


Ilkka Soini

Jouni Mäkinen