

ASEMAKAAVA NO 7839. WILHELM VON NOTTBECKIN PUISTO, PUISTOALUEEN,  
FINLAYSONIN PALATSIN TONTIN I-461-1 JA KATUALUEEN RAJOJEN  
TARKISTAMINEN, PYSÄKÖINTIALUEEN KAAVOITTAMINEN.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee  
22. päivänä huhtikuuta 2002 päivättyä ja 7. päivänä kesäkuuta 2002  
tarkistettua asemakaavakarttaa nro 7839. Asian hyväksyminen kuuluu  
kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

## 1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavaa muutetaan tontin I-461-1 omistajan aloitteesta. Hanke  
osallistumis- ja arviointisuunnitelmineen on kuulutettu nähtäväksi  
mielipiteiden saamista varten 7.2. – 28.2.2002 väliseksi ajaksi.

Tontin 461-1 rajoja tarkistetaan Wilhelm von Nottbeckin puistolle  
hyväksytyyn kunnostussuunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Samalla  
tehdään mahdolliseksi ravintolana toimivaan palatsiin kuuluvan erillisen  
varastorakennuksen muuttaminen ulkoterassin myynti- ja  
sosiaalituloiksi. Puistossa villinä tapahtuva pysäköinti järjestetään  
puistosuunnitelman tavoitteet huomioon ottaen kaavoittamalla erillinen  
pysäköintialue Palatsinraitin tuntumaan. Puiston pohjoisosassa oleva  
huvimajakumpare on nykyisin kaavan mukaisella katualueella.  
Asemakaavan muutoksella liitetään tämä puistoon oleellisesti kuuluva  
alue osaksi puistoa.

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

Palatsirakennuksen kunnostaminen on käynnistynyt voimassa olevan  
asemakaavan mukaisesti. Kiinteistörajojen muutoksista riippuvat  
toimenpiteet toteutetaan heti kaavan hyväksymisen jälkeen.

## 2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:  
Tampereen kaupungin  
I kaupunginosan  
korttelin nro 461 tonttia nro 1,  
korttelin nro 462 tonttia nro 1  
puistoaluetta ja katualuetta.

Tonttijako koskee:  
I kaupunginosan korttelin nro 462  
tontteja nro 2 ja 3.

Kaavan laatija: Tampereen kaupungin ympäristötoimi,  
kaavoitusyksikkö, projektiarkkitehti Kristiina Jääskeläinen.

Vireilletulo:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu 7.2.2002.

## 2.2 Kaava-alueen sijainti

Alue on kaupungin keskustassa olevaa vanhaa Finlaysonin teollisuusaluetta. Tontti 461-1 sijaitsee Wilhelm von Nottbeckin puiston ympäröimänä osoitteessa Palatsinraitti 2. Tontti 462-1 rajoittuu Wilhelm von Nottbeckin puistoon puiston eteläpuolella. Puistoa rajaa länsi- ja pohjoispuolella Kuninkaankadun katualue.

## 2.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava nro 7839. I-461-1, I-462-1, Wilhelm von Nottbeckin puisto, Kuninkaankadun katualuetta. Kiinteistörajojen tarkistaminen ja alueen toiminnallinen jäsentely alueelle laadittujen suunnitelmien toteuttamiseksi.

## 2.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Kaava-alueen sijaintikartta, liite 1

Asemakaavan seurantalomake, liite 2

## 2.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Muutettava asemakaava: 8.11.1995 vahvistettu asemakaava no 7299.

Asemakaavan no 7299 selostus. Selostukseen sisältyvä lähdeluettelo.

Tampereen kaupungin ympäristöviraston kaavoitusyksikkö 1994.

Tampereen keskustan oikeusvaikutukseton osayleiskaava, joka on hyväksytty 4.1.1995.

Pirkanmaan kolmas seutukaava, joka on vahvistettu 6.6.1997.

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt.

Museovirasto, rakennushistorian osasto, julkaisu 16, 1993.

Kansallismaisema. Ympäristöministeriö 1993.

Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998.

Finlaysonin palatsin puistosta Wilhelm von Nottbeckin puistoksi.

Selvitys ja esitys puiston kehittämiseksi. Tampereen

kuntatekniikkakeskuksen julkaisuja 1/1997.

Kuninkaankatu välillä Satakunnankatu – Koskenniskan silta.

Yleissuunnitelma. Tampereen kaupunki, Insinööritoimisto A-TIE Oy.

Tammikuu 1998.

Kuninkaankadun katupiirustus Satakunnankadusta pohjoiseen, piirustus nro 1,2/12162/2(11) / 31.12.1998. Tampereen kaupunki, tekninen toimi.

## LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaava-alue on Tampereen ydinkeskustaan liittyvää historiallista Finlaysonin teollisuusaluetta, jonka uusi käyttö on alueelle vuonna 1995 vahvistuneen asemakaavan myötä jo pääosin toteutunut. Voimassa olevan asemakaavan keskeiset tavoitteet ovat olleet

käyttötarkoitukseltaan muuttuvan Finlaysonin alueen toiminnallinen kytkeminen muuhun ydinkeskustaan ja alueen historiallisten, kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisesti merkittävien arvojen säilyminen.

Wilhelm von Nottbeckin puisto on vuonna 1848 istutettu tehdasalueen puisto. Se ympäröi Lambert Pettersonin suunnittelemaa, vuonna 1899 rakennettua tehtaanjohtajan asuntoa, uusrenessanssityylistä Finlaysonin palatsia. Puisto siirtyi Tampereen kaupungin omistukseen asemakaavan vahvistuttua. Puiston historian ja kasvillisuusselvitysten perusteella sille hyväksyttiin puistoyksikön laatima kehittämis- ja kunnostussuunnitelma, jonka vaiheittainen toteuttaminen on ollut käynnissä vuodesta 1997 lähtien.

Finlaysonin palatsille on kaavoitettu tontti nro 461-1. Kaavaan sisältyy myös tontti nro 462-1, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennettua autopaikkojen korttelialuetta.

#### 3.1.4 Maanomistus

Tontin 461-1 omistaa Keijo Olander, Aleksis Kiven katu 26, 33200 Tampere.

Tontin 462-1 omistaa Tampereen Kiinteistö Invest Oy, Finlaysoninkatu 4 C, 33101 Tampere.

Puisto- ja katualueet ovat Tampereen kaupungin omistuksessa.

#### 3.2 Suunnittelutilanne

##### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Tampereen keskustan osayleiskaava 1995:n 4.1.1995. Osayleiskaavassa Wilhelm von Nottbeckin puisto on lähivirkistysalue, joka sijoittuu arvokkaalle maisema ja/tai luonnonalueelle.

Kaava-alueella on voimassa 8.11.1995 vahvistettu asemakaava nro 7299:

Tontti 461-1 on liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen tiloja. Korttelialue on merkitty kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi korttelialueeksi. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys. Tontilla oleva Finlaysonin palatsi on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella

rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia tai rakennusteknisiä arvoja eikä muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta eikä kattomuotoa. Rakennuksen sisätilojen tilanjakoa ei saa oleellisesti muuttaa. Rakennuksen kerrosala on 750 m<sup>2</sup>. Tontilla olevalle varastorakennukselle on myös osoitettu rakennusala sekä rakennusoikeutta 60 kem<sup>2</sup>. Tontin autopaikat on merkitty osoitettavaksi autopaikkojen korttelialuetta olevalta tontilta 462-1.

Wilhelm von Nottbeckin puisto on merkitty puistoksi, jossa ympäristö säilytetään. Se on myös merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeäksi alueeksi. Aluetta koskevien muutos- ja rakennustoimenpiteiden sopeutumiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Puistoon sisältyy Kotkankallio, joka on merkitty alueen osaksi, jolla sijaitsee suojeltava muistomerkki. Osa vanhan tehtaanpuiston pohjoisosaa, jossa huvimajakumpare sijaitsee, on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta. Palatsille on osoitettu puistoon ajoyhteys Kuninkaankadulta.

Tontti 462-1 on autopaikkojen korttelialuetta, joka on osoitettu tonttien 461-1, 460-1 ja 1-18 autopaikoille. Sillä sallitaan maanpäällisten ja osittain myös maanalaisen pysäköintipaikkojen rakentaminen. Alueen reunoilla on istutusmääräyksiä. Pohjoisrajalle puistoa vastaan on määrätty rakennettavaksi aita. Alueella sallitaan entisen portinvartijan kopin säilyttäminen.

31.12.1998 on kaava-alueita lännessä rajaavalle Kuninkaankadulle Satakunnankadusta pohjoiseen hyväksytty katupiirustus nro 1,2/12162/2(11).

Puistoyksikkö on laatinut puistoa koskevan selvityksen ja esityksen tämän alun perin yksityisen palatsipuiston muuttamiseksi julkiseksi keskustapuistoksi. Kyseinen puiston kehittämiseksi tehty perustyö on koottu julkaisuksi "Finlaysonin palatsin puistosta Wilhelm von Nottbeckin puistoksi", Tampereen kuntatekniikkakeskuksen julkaisuja 1/1997. Puistosuunnitelman keskeisenä ajatuksena on ollut luoda puistosta edustava ja kaupunkilaisille avoin puisto.

Kunnostustoimenpiteiden tavoitteiksi on määritelty historiallisen puiston luonteen säilyttäminen, puiston alkuperäisen asun palauttaminen niiltä osin, kuin se on dokumentein osoitettavissa ja samalla puiston nykykäyttö sekä ylläpitomahdollisuudet huomioon ottaen perusteltavissa. Tavoitteita ovat myös puistokokonaisuuden säilyttäminen ja muiden toimintojen sovittaminen alisteisesti kokonaisuuteen. Kunnostamisen päämääräksi valittiin puiston entisöivä kunnostus vuosisadan alkupuoliskon aikaiseen asuun. 1930- ja 1940-luvuilla puisto oli perusmuodoltaan nykyisellään, käytäväverkosto oli maisemapuistolle ominainen ja istutukset toisaalta monipuolisia toisaalta pelkistettyjä. Kyseiseltä ajalta on myös ollut valokuva- ja muistitietoa tarjolla riittävästi kunnostuksen pohjaksi.

### 3.2.2 Tonttijako ja pohjakartta

Tontille 461-1 on hyväksytty tonttijako 19.06.1996.

Tontille 462-1 on hyväksytty tonttijako 19.06.1996.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittausyksikön laatima ja se on tarkistettu v. 2002.

## ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### Asemakaavan suunnittelun tarve

Ravintolatoiminta palatsirakennuksessa jatkuu. Tontin omistaja teettää rakennuksessa niin ulkovaippaa kuin sisätiloja koskevan kunnostuksen noudattaen voimassa olevan asemakaavan rakennussuojelumääräyksiä. Samassa yhteydessä on tarkoitus laajentaa ja kunnostaa varastorakennus siten, että siihen sijoitetaan ravintolan terassin asiakkaiden sosiaalitulat ja terassin myyntipiste. Korjausten yhteydessä myös tontin rakentamattomat alueet kunnostetaan ympäröivään puistoon soveltuvalla tavalla. Ravintolalle varattava ulkoterassialue on tarkoituksenmukaista suunnitella rakennukseen toiminnallisesti selkeästi liittyväksi kokonaisuudeksi, joka pysyy omalla tontilla. Tämä edellyttää tontin rajojen tarkistusta.

Finlaysonin alueen muutosten käynnistyttyä uuden asemakaavan myötä palatsin käytön aiheuttama liikenne ja erityisesti pysäköinti on ollut käytännössä järjestämättä, vaikka asemakaava on edellyttänyt 6 – 7 autopaikan varaamista tonttia varten autopaikkojen korttelialuetta olevalta tontilta 462 – 1. Puiston kunnostussuunnitelmat on hyväksytty ja kunnostustyöt ovat edenneet niin, että palatsin ympäristön ja puiston eteläosan kunnostaminen ovat ajankohtaisia. Asemakaavan muutokseen liittyy tästä syystä myös suunnitelma Palatsinraitin tuntumaan järjestettävästä pysäköintialueesta, joka osoitetaan palatsin käyttöön.

Wilhelm von Nottbeckin puistoa koskevaan asemakaavan muutokseen kaupungin puistoyksikkö esittää otettavaksi mukaan voimassa olevassa asemakaavassa katualueelle jääneen huvimajakumpareen liittämisen takaisin osaksi puistoa. Näin myös puiston pohjoisosa saataisiin kunnostettua puistosuunnitelman edellyttämään alkuperäiseen asuunsa.

Suunnitelman käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tontin 461-1 omistaja teki aloitteen tontin asemakaavan muuttamiseksi 15.01.2002 toteuttaakseen palatsirakennuksen entisöinnin, piharakennuksen muutos- ja laajennustyön sekä rakennusten ympäristön kohentamisen. Aloite käynnisti suunnittelutyön, jossa muutostarpeita tarkasteltiin yhdessä puistolle hyväksytyjen kunnostustavoitteiden ja –suunnitelmien kanssa. Työssä olivat mukana aloitteen tekijä sekä kaupungin puistoyksikön, liikenteensuunnittelu- ja kaavoitusyksikön edustajat. Muutosten suunnittelulle keskeiset lähtökohdat, rajoitukset ja tavoitteet asetti puiston kehittämissuunnitelma ”Finlaysonin palatsin puistosta Wilhelm von Nottbeckin puistoksi”.

Huvimajakumpareen säilyttäminen oli jo otettu huomioon Kuninkaankadun katupiirustuksessa, joten tämän katualueen osan liittäminen puistoalueeseen ei aiheuta mitään ongelmia tulevalle kadun rakentamiselle.

## Osallistuminen ja yhteistyö

### Osalliset

Osallisia ovat muutoksen hakija, naapurikiinteistöt, kaupunkikuvasta kiinnostuneet kaupunkilaiset, kaupungin eri hallintokunnat, mm. kiinteistötoimi, museotoimi, kulttuuritoimi, ympäristövalvonta ja kaikki tekniset toimialat.

### Vireilletulo

Vireilletulo on kuulutettu 7.2.2002.

### Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Aluerajaus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävinä 7.2. – 28.2.2002 välisen ajan. Ilmoitus oli sanomalehdissä sekä kaavoituksen internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille kaupungin eri hallintokuntia lukuun ottamatta.

Asemakaavan muutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot museovirastolta sekä asianomaisilta kaupungin hallintokunnilta. Lausuntopyyntöön liitettiin laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asiakirjat lähetettiin tiedoksi aloitteen tekijälle ja rajanaapurille.

### Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi Pirkanmaan ympäristökeskukseen.

Wilhelm von Nottbeckin puiston asemakaavaa koskeva viranomaisneuvottelu käytiin 4.6.2002. Neuvotteluun osallistuivat Pirkanmaan ympäristökeskuksen, museoviraston sekä Tampereen kaupungin edustajat.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistaja on käynnistänyt mittavat entisöinti- ja kunnostustyöt vanhassa ravintolana toimivassa palatsirakennuksessa. Tähän liittyen on tavoitteena saada myös ravintolaan liittyvät ulkoterasstoiminnot asiallisiksi ja asiakasliikenne ja –pysäköinti järjestettyä toimivaksi ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Ravintola, vanha Finlaysonin palatsi on oleellinen osa sitä ympäröivää puistoa, nykyistä Wilhelm von Nottbeckin puistoa. Puiston kohentamiseksi hyväksytyt tavoitteet ja kehittämissuunnitelma asettavat tavoitteet ja rajoitteet paitsi itse puistossa tapahtuville järjestelyille myös ravintolan tontilla tapahtuville muutoksille ja muille toimenpiteille.

Historiallinen ja kulttuurihistoriallinen arviointi liittyy keskeisenä tarkasteluna kaikkiin aluetta koskeviin toimenpiteisiin.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Suunnittelutyö asemakaavan muutoksen pohjaksi käynnistyi maanomistajan ja kaupungin puisto-, liikenteensuunnittelu- ja kaavoitusyksikön yhteistyönä maanomistajan aloitteen pohjalta ilman mitään esisuunnitelmaa. Näin ollen puistoympäristöä koskevat eri osapuolten toiminnalliset tavoitteet voitiin alusta alkaen arvioida myös ympäristön historiallisen ja kulttuurihistoriallisen merkityksen kannalta ottaen huomioon osa-alueiden ominaispiirteet.

Palatsin tonttia koskevat tavoitteet:

Maanomistajan kannalta on tärkeätä, että palatsiravintola ja siihen liittyvä kesäterassi muodostavat toiminnallisesti ehjän kokonaisuuden. Asiakkaiden sosiaaliloiksi sekä terassin tarjoilu- ja varastotiloiksi muutettavan ulkovaraston kerrosalaa on tarpeen hieman lisätä voimassa olevasta 60 m<sup>2</sup>:stä. Lisäksi asiakasliikenteen järjestäminen on keskeistä.

Puiston kunnostamisen kannalta on tärkeätä, että ravintolan ulkoterassi ei levittäydy puiston puolelle vaan on kokonaan ravintolatontilla. Nykyisen tontin rajojen siirto on näin ollen mahdollista, eräin paikoin jopa toivottavaa. Tontti kasvaa pohjoiseen, mutta pohjoispuolella oleva Leijona-suihkukaivo jää puistoalueelle. Tontin eteläpuolella oleva Poika ja joutsen-suihkukaivo jää etelään päin siirtyvän tontin rajan ulkopuolelle. Länsipuolella tontin rajan siirtäminen lähemmäksi rakennusta tekee mahdolliseksi vanhan puistokäytävän säilymisen kokonaisuudessaan puistossa. Vanhat puistokäytävät tulevat puiston kunnostuksen valmistuttua muodostamaan puiston kävelyreitistön. Näillä periaatteilla muutetaan tontin 461-1 rajoja.

Liikenteelliset tavoitteet:

Palatsin asiakasliikenne tulee järjestää siten, että liikenteellä on selkeä väylä eivätkä autot kulje tai pysäköi itse puistossa. Yksisuuntainen kulku Kuninkaankadulta ravintolan pääoven eteen ja edelleen Palatsinraitille poistaa autojen kääntötilan tarpeen. Asiakaspysäköinnille voidaan osoittaa alue Palatsinraitin tuntumasta. Paikka ei ole koskaan ollut varsinaista puistoaluetta, vaan sillä kohdalla ovat sijainneet palatsin kasvihuoneet. Nykyisin alue on asfaltoitu ja toimii liikenne- ja pysäköintialueena. Sillä sijaitsee myös muuntamo. Pysäköintialue tulee rajata siten, että vanha komea tammi

palatsirakennuksen etelänurkan tuntumassa jää puistoon ja sen juurakko voidaan suojata. Koska myös muuntamo jää paikalleen, voidaan alueelle järjestää noin 20 autopaikkaa.  
Puiston pohjoisosaa koskevat tavoitteet:

Puistoyksikkö on tehnyt kaavamuutostyöhön liittyen seuraavan esityksen 3.4.2002:

" Puistoyksikkö esittää, että samassa yhteydessä, kun Wilhelm von Nottbeckin puiston asemakaavaa tarkistetaan palatsin tontin tarpeita varten puiston kaakkoisosassa, tarkistettaisiin myös asemakaavaa puiston luoteiskulman osalta.

Puiston luoteiskulmassa sitä rajaavan puuidan sisäpuolella aivan Kuninkaankadun ja Koskenniskan sillan liikennealueen tuntumassa sijaitsee puiston ainoa säilynyt huvimajakatos, puurakenteinen "kiinalainen varjo". Katoksen kunnostus sisältyy kuluvana vuonna puistoyksikön työohjelmaan. Katos sijaitsee asemakaavassa liikennealueen puolella. (Kaava 7299, vahvistettu 8.11.1995) Esitämme huvimajakatoksen alueen liittämistä puistoon.

Huvimajakatos kuuluu olennaisena osana puistokokonaisuuteen. FT Maunu Häyrynen toteaa puiston kunnostusta koskevassa lausunnossaan seuraavaa: "Wilhelm von Nottbeckin puisto on varhaiseen teolliseen ympäristöön liittyneen yksityispuutarhan valtakunnallisesti edustava esimerkki. Erityisen merkittäviä ovat oloissamme hyvin säilyneet rakenteet ja kalusteet. Puutarhan merkitystä korostaa sen ainutlaatuinen sijainti osana Tammerkosken teollista "kansallismaisemaa". (Lausunto 15.8.1997)."

Wilhelm von Nottbeckin puiston historiallinen ja kulttuurihistoriallinen inventointi käynnistyi välittömästi asemakaavan vahvistuttua vuonna 1995. Sen johdosta mm. huvimajakumpareen merkitys osana puistokokonaisuutta oli tiedossa silloin, kun Kuninkaankadun katupiirustus Satakunnankadusta pohjoiseen laadittiin. Katupiirustuksessa varauduttiin siihen, että huvimajakumpare tullaan liittämään osaksi puistoaluetta. Nyt, kun puistoa koskevia asemakaavan tarkistuksia tehdään, on paikallaan tehdä myös kyseinen huvimajakumpareta koskeva tarkistus. Asemakaavan muutos tältä osin perustuu 31.12.1998 hyväksytyyn katupiirustukseen no 1,2/12162/2(11).

Tonttia 462-1 koskevat tavoitteet:

Pysäköintilaitoksen tonttia 462-1 koskevat Tampereen Kiinteistö Invest Oy:n 19.2.2002 päivätty kirje sekä rakennusvalvontayksikön 15.5.2002 päivätty lausunto, jotka kuuluvat seuraavasti:

Tampereen Kiinteistö Invest Oy:

"Finlaysonin aluetta koskeva asemakaava nro 7299 sallii palatsille yhden autopaikan 120 m<sup>2</sup> kohti. Asemakaava ei kiellä pysäköintiä tontilla, mutta antaa mahdollisuuden osoittaa autopaikkoja tontilla

I/1/462 LPA. Jos autopaikkoja rakennetaan Wilhelm von Nottbeckin puiston alueelle, katsomme tonttiamme I/1/462 LPA rasittavan pysäköintioikeuden tarpeettomaksi. Käytännössä autopaikkoja on Finlaysonin alueella riittävä määrä. Jos autopaikkoja sijoitetaan puistoon, pidämme em. Rasiteoikeutta tarpeettomana ja pyydämme poistamaan sen kaavasta.

Palatsin tontin rajojen tarkistus on aiheellista, koska ne voimassa olevan kaavan laatimisvaiheessa määrättiin käytännön toimintaan nähden turhan tiukoiksi.

Pyydämme ottamaan tämän huomioon asemakaavan muutosta laatiessanne.”

Rakennusvalvontayksikkö pyytää päivittämään tontilla I-462-1 olevan pysäköintilaitoksen rakennusala toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Rakennuksen maanalainen tila on osittain sekä Finlaysoninkadun että Polttimonkadun katualueella.

Koska Finlaysonin palatsin asiakasliikenteen ja pysäköinnin järjestelyt tarkentuvat voimassa olevan asemakaavan tarkoittamista järjestelyistä, on perusteltua ottaa Tampereen Kiinteistö Invest Oy:n esitys huomioon asemakaavan muutoksessa ja samassa yhteydessä tehdä rakennusvalvontayksikön esittämät tarkistukset asemakaavaan.

Museovirasto on antanut asemakaavan muutosluonnoksesta seuraavan lausunnon 14.5.2002:

”Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Finlaysonin palatsin ja palatsipuiston historiallisen arvon palauttaminen ja säilyttäminen. Palatsiravintolan terassitoiminnat, asiakasliikenne ja –pysäköinti järjestetään asiallisiksi ja tuetaan puiston kunnostamista Finlaysonin puiston kehittämistyöryhmän laatimien periaatteiden mukaisesti. Toimenpiteet ovat tarpeellisia Tammerkosken kansallismaisemaan kuuluvan harvinaisen kaupunkipuiston suojelun vakiinnuttamiseksi. Museovirasto esittää asemakaavan muutokseen seuraavia tarkistuksia: Puiston kulttuurihistoriallinen merkitys edellyttää kaikkien sen ominaispiirteiden varsin yksityiskohtaistakin tarkastelua ja puiston ohella myös puiston kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakenteiden ja rakennelmien suojelun ja hoidon vakiinnuttamista kaavoituksen keinoin. Näitä rakenteita ovat mm. kivipengerrykset ja –terassit, portaat, valurautakaidejäänökset, puurakenteinen raja-aita ajoportteineen ja puiston huvimajoista ainoana säilynyt huvimajakatos. Museovirasto esittää, että kaavamääräyksen VP-1 määräysosaa täsmennetään siten, että se turvaa edellä mainittujen rakenteiden ja rakennelmien säilyttämisen ja ohjaa niiden hoitoa ja kunnostusta. Lisäksi virasto ehdottaa palatsin talousrakennuksen ja koskenrannan mittaushuoneen suojelua asemakaavamääräyksellä. Talousrakennuksen uuden laajennusosan sopeutuminen arvokkaaseen ympäristöön tulee myös varmistaa kaavamääräyksin.

Muutosluonnos vakiinnuttaa pysyvästi puiston kaakkoiskulman käytön pysäköintialueena. Toimenpide on ristiriidassa kehittämistyöryhmän esitykseen liittyvän puiston kunnostussuunnitelmaluonnoksen kanssa. Muutos rauhoittaa puiston ja palatsitontin hallitsemattomalta pysäköinniltä ja on siten hyväksyttävissä. Uuden LPA-alueen tuntumassa kasvavien ja puistoa rajaavien komeiden puiden (tammi ja männyt) säilymisestä on huolehdittava.”

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitelma asemakaavan muutoksen pohjaksi laadittiin tontin 461-1 omistajan ja kaupungin eri toimialojen yhteistyönä. Jokaista tavoitetta koskevat toteuttamismahdollisuudet ja rajoitukset tutkittiin erikseen, jolloin lopullinen suunnitelma koostuu kunkin yksittäisen tavoitteen ratkaisuvaihtoehtojen tarkastelun perusteella valitusta vaihtoehdosta. Valinta on kussakin tapauksessa ympäristön ominaispiirteitä sekä historiallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja parhaiten tukevan sekä toiminnallisesti hyvän vaihtoehdon mukainen.

Asemakaavan muutos luo toiminnallisen selkeyden Wilhelm von Nottbeckin puiston alueelle ja lähiympäristöön. Maankäyttöä ja ympäristön suojelua koskevat tarkennukset asemakaavaan parantavat osaltaan kaavan mahdollisuuksia edistää puiston kunnostamiseksi hyväksytyjen tavoitteiden toteuttamista. Alueella tapahtuvat toimenpiteet ohjataan säilyttämään puiston historialliset arvot ja palauttamaan se 1900-luvun alun alkuperäiseen asuunsa siinä määrin, kuin se yksityisestä puistosta yleiseksi kaupunkipuistoksi muutettaessa on mahdollista. Suunnitelman mukaan myös Finlaysonin palatsi kunnostettavine piha-alueineen liittyy entistä ehyemmin osaksi ympäröivää puistoa historiallisen lähtötilanteen mukaiseksi kokonaisuudeksi. Tavoitetilanteessa puistoympäristön merkitys korostuu paitsi osana Tampereen Vanhan kaupungin historiaa myös nykyajan kaupunkilaiselle ainutlaatuisena kaupunkipuistona.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaan tehtyjen muutosten keskeinen tavoite on antaa vielä nykyistä asemakaavaa paremmat mahdollisuudet toteuttaa niin puistossa kuin palatsin tontilla tarpeelliset toiminnalliset tarkistukset ja kunnostus- ja rakennustoimenpiteet paikan historialliset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet ja arvot säilyttävällä ja huomioon ottavalla tavalla.

Finlaysonin palatsin tontin käyttöön liittyvät ja siitä johtuvat toiminnalliset ratkaisut säästävät ympäröivän puiston merkittävimmät osat hyväksytyyn puistosuunnitelman tavoitteiden mukaisesti kunnostettaviksi osiksi puistoa. Itse tontilla suunniteltu ja osittain jo toteutettukin rakennusten ja piha-alueen kohentaminen ja

kunnostaminen luovat edellytykset rakennustaiteellisesti arvokkaan kohteen säilymiselle merkittävänä osana tärkeätä kulttuurimaisemaa.

Huvimajakumpareen liittäminen takaisin osaksi puistoa samoin kuin varsinaisen puistoalueen vapauttaminen siihen kuulumattomista toiminnallisista ja rakenteellisista järjestelyistä tukevat osaltaan niitä laadullisia tavoitteita, jotka puiston kunnostamiselle on asetettu.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Korttelin numero 461 poistuu, koska voimassa olevan asemakaavan mukaisten tonttien 461-1 ja 462-1 väliin kaavoitetaan korttelialuetta. Kaikki kolme tonttia ovat muutoksen jälkeen samaa korttelia 462.

Tontti 461-1 muuttuu tontiksi 462-3. Tontti on liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen tiloja (KYY-3). Korttelialue merkitään kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi korttelialueeksi. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys. Tontilla sijaitseva Finlaysonin palatsi merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia tai rakennusteknisiä arvoja eikä muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta eikä kattomuotoa. Rakennuksen sisätilojen tilanjakoa ei saa oleellisesti muuttaa. Rakennuksella on kerrosalaa 750 m<sup>2</sup>. Erillinen talousrakennus merkitään kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Sen rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 85 kem<sup>2</sup>. Tontin autopaikat tulee osoittaa tontilta 462-2.

Tontti 462-2 on autopaikkojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa muuntamon (LPA-9). Tontilla olemassa olevalle muuntamolle merkitään rakennusala. Korttelialue tulee rakentaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana. Tontti osoitetaan tontin 462-3 autopaikoille.

Tontti 462-1 on autopaikkojen korttelialue (LPA), joka osoitetaan tonttien 460-1 ja 1-18 autopaikoille. Sillä sallitaan maanpäällinen pysäköinti. Osalle tonttia saa rakentaa myös maanalaista pysäköintitilaa. LPA-tontin etelä- ja länsireunaan osoitetaan istutettavat alueet. Tontilla olevalle entiselle portinvartijan kopille merkitään rakennusala. Tontin pohjoisreunaan määrätään rakennettavaksi rakenteellinen aita, joka tulee rakentaa ympäristöönsä sopivaksi.

Muut alueet

Virkistysalueet

Wilhelm von Nottbeckin puisto on puisto, jossa ympäristö säilytetään (VP-1). Alueella oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ja että puustoa täydennetään tarpeen mukaan uusintaistutuksilla. Puistossa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakenteet ja rakennelmat: katokset, polut, portaat, pengerrykset, aidat ja kaiteet on säilytettävä ja niiden kunnosta on huolehdittava. Puiston itäreunassa Finlaysonin voimalaitoskanavan tuntumassa oleva mittaushuone merkitään säilytettäväksi rakennukseksi. Puiston rajat muuttuvat jonkin verran. Puistoon liitetään sen pohjoispuolella olevaa katualuetta siten, että huvimajakumpareen alue muuttuu osaksi puistoa. Palatsin tontin eteläpuolella Palatsinraittiin rajoittuva uusi LPA-9-tontti on entistä asemakaavan mukaista puistoaluetta, jonka itäraja tällä kohdalla siirtyy. Myös palatsin tontin 462-3 uudet rajat muuttavat osaltaan puiston rajoja. Ajoyhteys Kuninkaankadulta tontille 462-3 kulkee puistossa nykyisin käytössä olevalla paikalla. Puiston pohjoisosan Kotkankallio ja vesialue säilyvät kaavamääräyksiltään muuttumattomina.

Liikennealueet

Polttimonkatu ja osa Finlaysoninkadun katualuetta sisältyvät asemakaavaan. Tontille 462-1 rakennetun pysäköintilaitoksen maanalainen kerros ulottuu mainituille katualueille. Rakennettu tilanne halutaan osoittaa myös asemakaavassa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Tampereen kaupungin puistoyksikön toimesta on laadittu selvitys ja esitys Wilhelm von Nottbeckin puiston kehittämiseksi. Tampereen kuntatekniikkakeskuksen julkaisuja 1/1997. Asemakaavaan liittyy havainnepiirros, joka puiston jäsentelyn osalta perustuu kuntatekniikkakeskuksen julkaisuun.

Toteuttaminen ja ajoitus

Finlaysonin palatsin tontille suunnitellut entisöinti- ja kunnostustoimenpiteet ovat jo käynnissä niiltä osin, kuin niitä voidaan voimassa olevan asemakaavan perusteella tehdä. Tontin kunnostustyöt on tarkoitus saada päätökseen vuoden 2002 kesän kuluessa. Asiakaspysäköintialueen rakentaminen on osa tonttia koskevista parannustoimenpiteistä.

Wilhelm von Nottbeckin puiston kunnostustyöt jatkuvat puistolle hyväksytyyn kunnostussuunnitelman mukaisesti myös kesän 2002

aikana. Mm. huvimajakatoksen kunnostaminen sisältyy puistoyksikön tämän vuoden kunnostusohjelmaan.

Asemakaavan selostukseen liittyy sähköinen seurantalomake.