

XII (KYTTÄLÄ) -180-6 JA 180-11 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA, VERKATEHTAANKATU 2, TONTTIEN JAKAMINEN JA KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS, KAAVA NRO 8487.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28. päivänä loka-kuuta 2013 päivättyä ja 20.1.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8487. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8487

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Kyttälän kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa entisellä Verkatehtaan alueella, Tammerkosken ja Hatanpään valtatie välissä. Alueen pohjoispuolella on Verkatehtaanpuisto ja etelässä sijaitsevat Vuolteentori, hotelli Ilves sekä Koskikeskus.

Kaavamuutoksen kohteena ovat Kyttälän kaupunginosan korttelin nro 180 tontit nro 6 ja 11 sekä Hatanpään valtatie katualuetta ja Verkatehtaanpuiston puistoaluetta. Tontin nro 11 länsiosassa kosken rannassa sijaitsee entinen Verkatehtaan värjäämö, joka rakennettiin 1858 ja jota on myöhemmin jatkettu ja korotettu. Rakennuksen nykyisen ulkoasun suunnitteli Lambert Petterson 1896–99. Värjäämö muutettiin käsi- ja taideteollisuuskeskus Verkarannaksi 1984. Tontin itäosassa Hatanpään valtatie varrella sijaitsee C. Th. Höijerin suunnittelema Verkatehtaan vanha pääkonttori, joka rakennettiin 1896 ja jota laajennettiin 1920-luvulla Wivi Lönnin piirustusten mukaan. 1980-luvulla pääkonttorista tehtiin kaupungin matkailutalo. Pääkonttorin pohjoispuolella on pääkonttorin ja Verkatehtaanpuiston kulku- reittejä.

Suunnittelualueella sijaitsevat Verkatehtaan entinen pääkonttori ja värjäämö ovat tehtaan ainoat jäljellä olevat rakennukset. Ne ovat oleellinen osa Tampereen keskustan koskimaisemaa sekä muodostavat alakosken voimalaitoksen ja Takon kanssa tärkeän maisemallisen kokonaisuuden. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat pääkonttori ja värjäämö on suojeltu asemakaavalla.

Kaavan tavoitteet

Tampereen Tilakeskuksen ja Kiinteistötoimen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus liikerakennuskäyttöön sekä uusia tonttijako siten, että vanha pääkonttori ja Verkaranta sijoitetaan eri tonteille. Kaupunki on myymässä pääkonttorirakennusta, ja sen muuttamisesta ravintolakäyttöön on teetetty alustavia luonnoksia (Arkkitehdit Kontukoski 2012).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen monipuolinen käyttö siten, että entisten Verkatehtaan rakennusten rakennustaiteelliset, kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät. Tavoitteena on paikan arvon mukainen käyttö sekä kiinteistöjen ulkotilojen suunnittelu siten, että ne liittyvät luontevasti arvokkaaseen koskimaisemaan ja kosken varren puistokokonaisuuteen.

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet Tampereen kaupungin Tilakeskus ja Kiinteistötoimi 14.11.2012. Tontit ovat Tampereen kaupungin omistuksessa.

Kaavahanke tuli vireille 20.6.2013, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 20.6.–9.8.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme kommenttia.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että asemakaavan tavoitteissa alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen on kiinnitetty asianmukaisella tavalla huomiota. Hankkeen selvitysaineistot ovat kulttuuriympäristön osalta muutoin riittäviä, mutta niitä tulee täydentää tiedoilla alueella sijaitsevan piipun jalustan historiasta ja ominaispiirteistä sekä värjäämön ja pääkonttorin välisen alueen nykytilasta ja paikalla 1890-luvulla sijainneista pienikokoisista rakennuksista. Aineiston täydentämisen jälkeen maakuntamuseo ottaa kantaa siihen, liittyykö kaavamuutokseen arkeologista perintöä koskevia näkökohtia ja arvoja. Värjäämön ja konttorin suojelumerkintöjä on syytä arvioida osana uutta kaavaprosessia. Suojelu tulee ulottaa myös piipun jalustaan. Lisäksi tulee harkita suojelun ulottamista pääkonttorin säilyneeseen kiinteään sisustukseen.

Tampereen Kaukolämpö Oy tuo esiin pääkonttorissa sijaitsevaan pääkonttorin ja Verkarannan yhteiseen lämmönjakohuoneeseen liittyviä yksityiskohtia, ja Tampereen Vesi huomauttaa alueella olevaan runkojätevesiviemäriin liittyvistä rasitteista.

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 31.10.–21.11.2013 ja siitä pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa, joista kolmessa oli huomauttamista. Yleisten alueiden suunnittelulla, ympäristönsuojelulla ja Tampereen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomauttamista kaavaan.

Kiinteistötoimi toteaa, että kaavassa täytyy varmistaa kulkuyhteys muodostuville tonteille sekä puiston huolto.

Rakennusvalvonta toteaa, että tonteille tulee esittää lainmukaiset kulkuyhteydet tai ajorasitteet. Mikäli asemakaavassa ei ole määritelty tonttien autopaikkatarvetta, rakennuslupavaiheessa joudutaan käyttämään vuoden 1985 autopaikkainormia. C-merkinnän sallimiin palvelutoimintoihin ei voi sisältyä palveluasumista.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavaselostukseen on sisällytetty riittävät tiedot tehtaan piipusta ja alueen teollisen toiminnan aikaisista pihajärjestelyistä. Kulttuuriympäristön huomioiminen maankäyttömerkinnällä C-5 on kiitettävä lähtökohta alueen kehittämiseksi. Kaavaluonnoksessa on esitetty asianmukaisia suojelumerkintöjä värjäämölle, pääkonttorille ja piipun jalalle. Rakentamistapaohjeita tulisi vielä kehittää rakennusten arvojen ja niiden huomioimisen osalta. Kaavakartassa tulisi viitata rakennustapaohjeiden olemassaoloon. Lisäksi olisi syytä harkita Verkatehtaan tiilialueiden suojelusta selkeästi kaavamerkinnällä.

Lausuntojen perusteella kaava-alueeseen liitettiin Verkatehtaanpuiston aluetta puiston kulkuväylän kohdalta. Puistoon osoitettiin ajoyhteys uusille tonteille ja tonttien autopaikkamerkintää täsmennettiin. Verkatehtaan tiilialueille lisättiin suojelumerkintä (sra-2), ja rakentamistapaohjetta täydennettiin tarkemmalla kuvauksella rakennusten arvoista. Kaavakarttaan lisättiin maininta rakentamistapaohjeesta.

Asemakaava

Suunnittelualan käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-12) keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-5) ja puistoksi (VP). Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevan yksityisen tai julkisen tilan sekä muun työpaikkatoiminnan sijoittaminen suojeltuihin arvorakennuksiin. Verkatehtaan vanhalle pääkonttorille sekä Verkarannalle muodostetaan omat tontit. Puistoon merkitään alue, jolle saa rakentaa ulkoilmaterassin. Verkarannan suojelumerkintä säilyy ennallaan, mutta pääkonttorin suojelumerkintää täydennetään mm. kiinteän sisustuksen osalta. Tehtaan vanhan savupiipun jalustalle sekä pääkonttorin tiilialueille annetaan suojelumerkinnot. Alueen rakennusoikeus säilyy ennallaan ja on yhteensä 2170 k-m².

Asemakaavan toteuttaminen

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin XII kaupunginosan (Kyttälä) korttelin nro 180 tontteja nro 6 ja 11 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin XII kaupunginosan (Kyttälä) korttelin nro 180 tontti nro 13 ja korttelin nro 499 tontti nro 1 sekä virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen,
Maankäytön suunnittelu, kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero: TRE:8233/10.02.01/2012

Vireille tulo: 20.6.2013

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kyttälän kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa osoitteessa Verkatehtaankatu 2.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

XII (Kyttälä) -180-6 ja 180-11 sekä katu- ja virkistysaluetta, Verkatehtaankatu 2, tonttien jakaminen ja käyttötarkoituksen muutos, kaava nro 8487.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.6.2013
- Asemakaavakartta ja poistettava asemakaava 28.10.2013, tark. 20.1.2014
- Havainnepiirros 28.10.2013, tark. 20.1.2014
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje 28.10.2013, tark. 20.1.2014
- Tampereen Verkatehtaan vanha pääkonttori, rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2012)
- Verkaranta, Tampereen Verkatehtaan vanha värjäämö, rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2012)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kyttälän kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa entisellä Verkatehtaan alueella, Tammerkosken ja Hatanpään valtatie välissä. Alueen pohjoispuolella on Verkatehtaanpuisto ja etelässä sijaitsevat Vuolteentori, hotelli Ilves sekä Koskikeskus.

Suunnittelualueella sijaitsevat Verkatehtaan entinen pääkonttori ja värjäämö kuuluvat Tammerkosken teollisuusmaisemaan, joka on luetteloitu Museoviraston valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt -inventointiin (RKY). Tammerkosken teollisuusmaisema on maamme ensimmäinen ja tunnetuin teollinen kaupunkimaisema sekä yksi Suomen kansallismaisemista. Tampereelle leimalliset tekstiili-, konepaja- ja puunjalostustehtaiden alueet, voimalaitokset ja kosken ylittävät sillat muodostavat ajallisesta kerroksisuudesta huolimatta yhtenäisen teollistumisen historiaa monipuolisesti kuvastavan kokonaisuuden.

2.1.2 Luonnonympäristö

Verkarannan ja pääkonttorin välinen rinne sekä pääkonttorin edustan aukio on kunnostettu viime vuosina kaupunkimaiseksi viherympäristöksi. Rinteessä Verkarannan ja vanhan pääkonttorin välissä on havupensas-, lehtipensas- ja perennaistutuksia sekä koskenrantaan laskeva, oleskelualueena toimiva nurmiterrassi. Pääkonttorin eteläpuolella on nurmikenttä, ja hotelli Ilveksen edustalla kasvaa kookas poppeli. Verkarannan vieressä kosken rannalla kasvaa hopeapajuja. Alueen korkeusasemat vaihtelevat Hatanpään valtatie +87,2 metristä kosken rannan + 81,9 metriin.

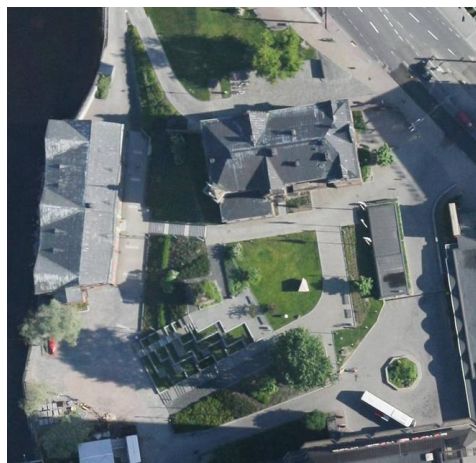
2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksen kohteena ovat korttelin nro 180 tontit nro 6 ja 11 sekä Hatanpään valtatie katualuetta ja Verkatehtaanpuiston puistoaluetta. Tontin nro 11 pinta-ala on 4021 m² ja tontin nro 6 pinta-ala on 234 m². Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 5096 m².

Tontin nro 11 länsiosassa kosken rannassa sijaitsee entinen Verkatehtaan värjäämö, joka rakennettiin 1858 ja jota on myöhemmin jatkettu ja korotettu. Rakennuksen nykyisen ulkoasun suunnitteli Lambert Petterson 1896–99. Värjäämö muutettiin käsi- ja taideteollisuuskeskus Verkarannaksi 1984. Kaksikerroksisen tiilirakenteisen Verkarannan kerrosala on 1120 k-m².

Tontin nro 11 itäosassa Hatanpään valtatie varrella sijaitsee C. Th. Höijerin suunnittelema Verkatehtaan vanha pääkonttori, joka rakennettiin 1896 ja jota laajennettiin 1920-luvulla Wivi Lönnin piirustusten mukaan. Pääkonttorin alkuperäinen käyttötarkoitus tehtaan konttorirakennuksena ja isännöitsijän asuntona muuttui 1980-luvun lopulla, kun pääkonttorista tehtiin kaupungin matkailutalo. Kaksikerroksisen tiilirakennuksen kerrosala on 1058 k-m².

Verkatehtaan entinen pääkonttori ja värjäämö ovat tehtaan ainoat jäljellä olevat rakennukset. Ne ovat oleellinen osa Tampereen keskustan koskimaisemaa sekä muodostavat alakosken voimalaitoksen ja Takon kanssa tärkeän maisemallisen kokonaisuuden. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat pääkonttori ja värjäämö on suojeltu asemakaavalla. Rakennuksista laaditut rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitykset ovat kaavan liitteenä (Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2012).

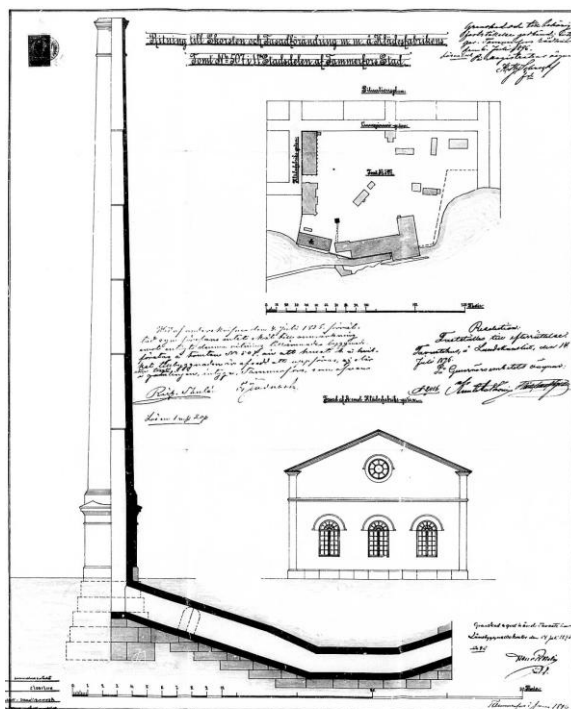


Vasemmalla: Ilmakuva.
(Kuva: © 2012 BLOM)

Oikealla: Verkarannan kulma ja pääkonttori rannasta katsottuna.
(Kuva: Anna Hyyppä 2013)



Verkarannan ja pääkonttorin välissä aukion reunalla sijaitsee punatiilinen tehtaan savupiipun jalusta. Lambert Pettersonin suunnittelema 36 m korkea savupiippu rakennettiin 1896. Verkatehdasta pommitettiin talvisodan ilmahyökkäyksessä 2.3.1940, jolloin myös pääkonttorin edustalla sijainnut savupiippu vaurioitui. Verkatehtaalla järjestettiin 1941 tilaisuus, jossa paljastettiin muistomeriksi muutetun savupiipun jalustaan kiinnitetyt laatat. 1970- ja 1980-luvun purkutöiden jälkeen alueelle jäivät ainoastaan kaupungin suojelemat pääkonttori ja värjäämö sekä muistomeriksi muutettu savupiipun jalusta.



Vasemmalla: Savupiipun piirustukset v. 1896.
(Kuva: Tampereen kaupungin rakennusvalvonta)

Oikealla: Pääkonttorin edustalla sijaitseva piipun jalusta.
(Kuva: Anna Hyyppä 2013)

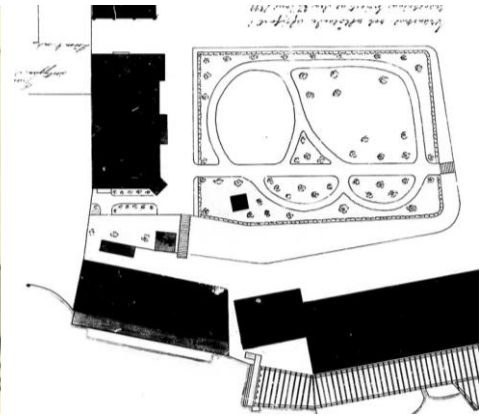
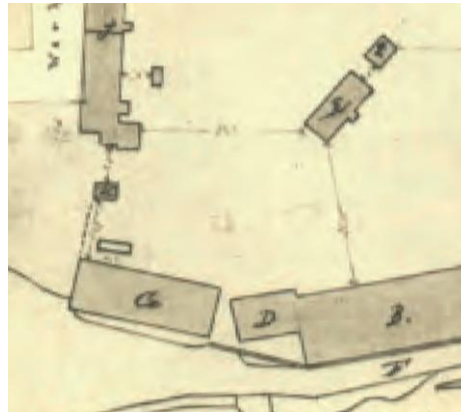
Vanhoissa kartoissa on ristiriitaista tietoa värjäämön ja pääkonttorin välissä sijainneista pienikokoisista varastorakennuksista. Ensimmäiset rakennukset säilyivät paikalla ainakin vielä 1900-luvun alkupuolelle. Muutamissa 1920-luvun ja 1940-luvun alun asemapiirroksissa rakennuksia ei ole, mutta 1937 vahvistuneessa asemakaavakartassa paikalla on kolme pienikokoista rakennusta. Vuoden 1946 kartassa on yksi varastorakennus, samoin vuoden 1969 tonttikartassa ennen alueen uudelleenkaavoitusta. 1968 laaditussa ja 1971 vahvistuneessa asemakaavakartassa varastorakennuksia ei enää ole.

Tehtaan toimiessa värjäämön ja pääkonttorin välissä kulki aita ja kulku alueelle oli estetty. Konttorirakennuksen laajennuksen yhteydessä 1921 tontin ympärille rakennettiin Wivi Lönnin suunnittelema tiiliaita. Myöhemmin pääkonttorin ja värjäämön välistä rautaporttia on levennetty ja tiiliaitaa jatkettu vanhan mallin mukaisesti. Nykyään Verkarannan ja pääkonttorin välissä kulkeva kevyen liikenteen yhteys on tärkeä osa kosken varren reitistöä. Pääkonttorin pohjoispuolella on Verkatehtaanpuistoon liittyviä kulkureittejä sekä pysäköintialue.

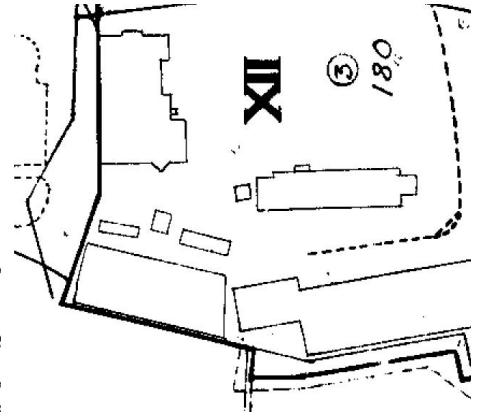
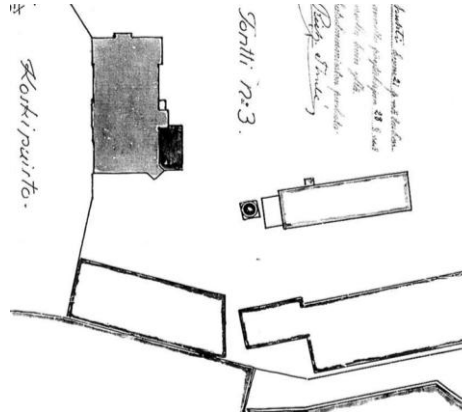
Verkatehtaan alue värjäämön ja pääkonttorin kohdalla 1800-luvun lopusta 1960-luvulle.

(Kartat: Tampereen kaupungin rakennusvalvonta sekä Verkatehtaan vanhan värjäämön rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys 2012)

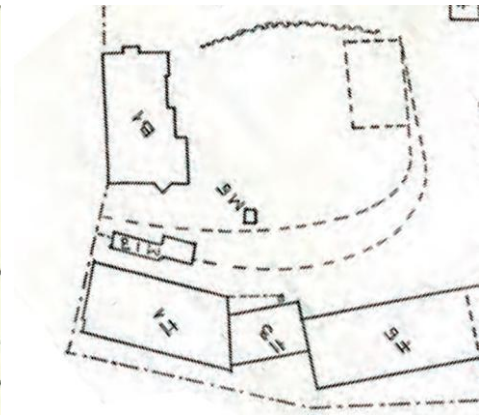
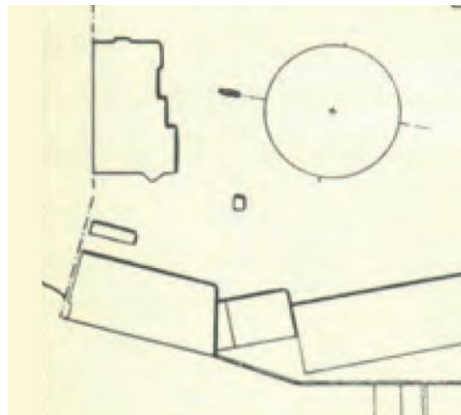
Vasemmalla: 1894
Oikealla: 1899



Vasemmalla: 1921
Oikealla: 1937



Vasemmalla: 1946
Oikealla: 1969



Hatanpään valtatiellä on yli 65 dB:n melualue (Tampereen kaupungin meluselvitys 2012).

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue Tampereen kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä on osoitettu palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen

(kk 2), eli Tampereen valtakunnanosakeskuksen ydinalueeseen. Aluetta tulee kehittää vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnanosakeskuksena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot.

2.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymä oikeusvaikutukseton Tampereen keskustan osayleiskaava 1995. Osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), joka varataan pääasiassa yhteiskunnallisille palveluille kuten virastoille ja laitoksille, opetus-, kulttuuri- ja sosiaalitoiminnan sekä terveydenhuollon palvelutiloille ja laitoksille, julkisten vapaa-aika- ja liikuntapalvelujen tiloille sekä seurakunnallisille rakennuksille. Verkatehtaanpuisto on lähivirkistysaluetta, joka sijoittuu arvokkaalle maisema- ja/tai luonnonalueelle (VL-1).

Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt yleiskaavoitusohjelman 2012–2014 mukaisesti. Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 8.1.2013 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 10.1.–22.2.2013.

Kaava-aluetta koskee kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymä Keskustan liikenneosayleiskaava. Liikenneosayleiskaavassa alueen läpi kulkee kaksi tärkeää jalankulkureittiä, joista rannan suuntainen reitti yhdistää Tammerkosken itärannan puistoalueet ja poikittainen reitti muodostaa yhteyden Hatanpään valtatieltä Tammerkosken yli Laukontorille.

2.2.1.3 Asemakaava

Suurimmalla osalla suunnittelualuetta on voimassa 26.9.1989 vahvistettu asemakaava nro 6790, jonka mukaan tontit ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-12). Verkarannan rakennusoikeudeksi on osoitettu 1120 k-m² ja vanhan pääkonttorin rakennusoikeudeksi 1050 k-m². Rakennuksille on osoitettu suojelumerkinnot sr-8 ja sr-11, joilla on haluttu turvata rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeiden rakennusten arvo. Tontille on varattava 22 autopaikkaa, joita saa sijoittaa myös tontille 180-10. Alueella kulkee jalankulku- ja polkupyöräreittejä sekä viemäriä.

sr-8 (Verkaranta)

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

sr-11 (Verkatehtaan vanha pääkonttori)

Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumat-

tomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäis-kerrosalasta. Myös rakennuksen ullakko- ja kellarikerroksessa saadaan muuttaa tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi rakennuslautakunnan luvalla. Lisärakentamisella ei saa muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta eikä kattomuotoa eikä aiheuttaa muutakaan oleellista muutosta rakennuksen julkisivuun.

Katualueella ovat voimassa 24.4.1937 vahvistunut asemakaava nro -10 sekä 19.5.1971 vahvistunut asemakaava nro 2995. Puistoalueella on voimassa 24.4.1937 vahvistunut asemakaava nro -10.

2.2.1.4 Tonttijako

Tontit nro 180-6 ja 11 eivät ole voimassaolevan, 10.2.1993 hyväksytyt tonttijaon mukaisia (tunnus 6839). Tontti nro 180-11 on merkitty tonttirekisteriin 22.6.1987 ja tontti nro 180-6 on merkitty tonttirekisteriin 18.11.1983.

2.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2013.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan Tampereen kaupungin Tilakeskuksen ja Kiinteistötoimen aloitteesta. Tilakeskuksen ja Kiinteistötoimen 12.11.2012 päivätyssä ja 14.11.2012 kirjatussa hakemuksessa esitetään käyttötarkoituksen ja tonttijaon muutosta.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 20.6.2013.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 20.6.2013, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 20.6.–9.8.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme kommenttia.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että asemakaavan tavoitteissa alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen on kiinnitetty asianmukaisella tavalla huomiota. Hankkeen selvitysaineistot ovat kulttuuriympäristön osalta muutoin riittäviä, mutta alueella sijaitsevan piipun jalustan historia ja ominaispiirteet tulee tuoda esiin kaavaselostuksessa. Kaava-aineistoa tulee täydentää riittäväillä tiedoilla värjäämön ja pääkonttorin välisen alueen nykytilasta sekä paikalla 1890-luvulla sijainneista pienikokoisista rakennuksista. Aineiston täydentämisen jälkeen maakuntamuseo ottaa kantaa siihen, liittykö kaavamuutokseen arkeologista perintöä koskevia näkökohtia ja arvoja. Värjäämön ja konttorin suojelumerkintöjä on syytä arvioida osana uutta kaavaprosessia. Suojelu tulee ulottaa myös piipun jalustaan. Lisäksi tulee harkita suojelun ulottamista pääkonttorin säilyneeseen kiinteään sisustukseen.

Tampereen Kaukolämpö Oy toteaa, että vanhassa pääkonttorissa sijaitsee pääkonttorin ja Verkarannan yhteinen lämmönjakohuone, jossa on kaksi eri liittymää. Talojohto on yhteinen. Tonttijaossa tulee varmistaa Verkarannan lämmönsaanti. Mahdollisista Verkarannan liittymän muutostyökustannuksista vastaa muutoksen tilaaja.

Tampereen Vesi toteaa, että alueella on halkaisijaltaan 1400 mm kokoinen runkojätevesiviemäri, jota varten merkityn johtorasitteen tulee säilyä. Sadevesiviemäreihin kohdistuva mahdollinen muutosvaikeus jää rakentajan toimesta ja kustannuksella arvioitavaksi.

Vastine:

Suunnittelualuetta kuvataan selostuksen kohdassa 2.1, Selvitys suunnittelualueen oloista. Savupiipun jalustalle annetaan suojelumerkintä, ja pääkonttorin suojelumerkintää täydennetään mm. kiinteän sisustuksen osalta. Tampereen Kaukolämpö Oy:n ja Tampereen Veden lausunnot merkitään tiedoksi. Runkojätevesiviemäriin johtorasite säilyy kaavassa.

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 31.10.–21.11.2013 ja siitä pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa, joista kolmessa oli huomauttamista. Yleisten alueiden suunnittelulla, ympäristönsuojelulla ja Tampereen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomauttamista kaavaan.

Kiinteistötoimi toteaa, että kaavassa täytyy varmistaa kulkuyhteys muodostuville tonteille sekä puiston huolto.

Rakennusvalvonta toteaa, että tonteille tulee esittää lainmukaiset kulkuyhteydet tai ajorasitteet. Mikäli asemakaavassa ei ole määritelty tonttien autopaikkatarvetta, rakennuslupavaiheessa joudutaan käyttämään vuoden 1985 autopaikkannormia. C-merkinnän sallimiin palvelutoimintoihin ei voi sisältyä palveluasumista.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavaselostukseen on sisällytetty riittävät tiedot tehtaan piipusta ja alueen teollisen toiminnan aikaisista pihajärjestelyistä. Maakuntamuseo katsoo, että kulttuu-

riympäristön huomioimisen nostaminen alueen käytön lähtökohdaksi maankäyttömerkinnällä C-5 on alueen poikkeuksellisten arvojen mukainen ratkaisu ja kiitettävä lähtökohta alueen tulevalle kehittämiselle. Kaavaluonnoksessa on esitetty asianmukaisia suojelumerkintöjä värjäämölle, pääkonttorille ja piipun jalalle. Maakuntamuseo toteaa, että rakentamistapaohjeita tulisi vielä kehittää rakennusten arvojen ja niiden huomioimisen osalta. Kaavamääräyksiä olisi hyvä tukea rakentamistapaohjeissa konkreettisilla esimerkeillä siitä, mitkä ovat rakennusten keskeisimmät arvot ja millaisia reunaehtoja ne asettavat rakennusten mahdollisille muutoshankkeille. Kaavakartassa tulisi viitata rakennustapaohjeiden olemassaoloon. Lisäksi olisi syytä harkita Verkatehtaan tiilialtojen suojelemista selkeästi kaavamerkinnällä.

Lausuntojen perusteella kaava-alueeseen liitettiin Verkatehtaanpuiston aluetta puiston kulkuväylän kohdalta. Puistoon osoitettiin ajoyhteys uusille tonteille ja tonttien autopaikkamerkintää täsmennettiin. Verkatehtaan tiilialdoille lisättiin suojelumerkintä (sra-2), ja rakentamistapaohjetta täydennettiin tarkemmalla kuvauksella rakennusten arvoista. Kaavakarttaan lisättiin maininta rakentamistapaohjeesta.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Tampereen Tilakeskuksen ja Kiinteistötoimen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus liikerakennuskäyttöön sekä uusia tonttijako siten, että vanha pääkonttori ja Verkaranta sijoitetaan eri tonteille. Kaupunki on myymässä pääkonttorirakennusta, ja sen muuttamisesta ravintolakäyttöön on teetetty alustavia luonnoksia (Arkkitehdit Kontukoski 2012).

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa alueen monipuolinen käyttö siten, että entisten Verkatehtaan rakennusten rakennustaiteelliset, kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät. Tavoitteena on paikan arvon mukainen käyttö sekä kiinteistöjen ulkotilojen suunnittelu siten, että ne liittyvät luontevasti arvokkaaseen koskimaisemaan ja kosken varren puistokokonaisuuteen.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Suunnittelualueen käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-12) keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-5) ja puistoksi (VP). Asemakaavamutoksella mahdollistetaan liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevan yksityisen tai julkisen tilan sekä muun työpaikkatoiminnan sijoittaminen suojeltuihin arvorakennuksiin. Verkatehtaan vanhalle pääkonttorille sekä Verkarannalle muodostetaan omat tontit. Rakennusoikeudet säilyvät ennallaan.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Tontit nro 180-13 ja 499-1 merkitään keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa (C-5).

Tontti nro 499-1(Verkaranta)

Rakennusoikeudeksi merkitään 1120 k-m². Tontin koko on 941 m². Verkaranta on rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy (sr-8). Tontille ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Tontti nro 180-13 (pääkonttori)

Rakennusoikeudeksi merkitään 1050 k-m². Tontin koko on 921 m². Entinen pääkonttori on 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 tai rakennusteknisiä arvoja vaan on huolehdittava siitä, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta (sr-32). Pääkonttorin tiilaidat on säilytettävä (sra-2). Tontille ei saa sijoittaa autopaikkoja. Tonttiin liitetään myös Hatanpään valtatie katualuetta.

4.2.2 Muut alueet

Vuolteentoriin ja Verkatehtaanpuistoon liittyvät alueet sekä pieni osa Hatanpään valtatie katualuetta muutetaan puistoksi (VP). Entisen pääkonttorin eteläpuoliselle puistoalueelle saa rakentaa ulkoilmaterassin (ter). Verkatehtaan entisen savupiipun jalusta merkitään historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakenteeksi, jota ei saa purkaa (sr/r). Puistoon merkitään tarvittavat jalankulku-, polkupyöräily- ja ajoyhteydet. Alueella kulkee viemäri.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen ja voimassa olevaan keskustan osayleiskaavaan

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.1.1995. Tampereen keskustan osayleiskaavan, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54.4 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alu-

eelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on otettava huomioon 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Tämä suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen keskustan osayleiskaavassa kaavan nro 8487 suunnitelman osalta.

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; Kaava mahdollistaa nykyistä monipuolisemman toiminnan sijoittamisen entisiin Verkatehtaan arvorakennuksiin. Toimintojen sijainti kaupungin keskustassa tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Uusi käyttötarkoitus tukeutuu valmiiseen kaupunkirakenteeseen ja on kaupungin ja kaupunkiseudun kehittämislinjausten mukaista.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; Tontit tukeutuvat olemassa olevaan palveluverkoston ja kunnallistekniikkaan.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyistä monipuolisemman palvelutarjonnan tonteille, mutta uutta asumista ei kaavalla synny.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; Suunnittelualue sijoittuu Tampereen ydinkeskustaan ja on liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavissa. Suunnittelualueen halki kulkee useita kevyen liikenteen väyliä, ja Hatanpään valtatiellä kulkee pyöräilyn pääreitti. Energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; Kaava ei juuri muuta suunnittelualueen lähiympäristöä. Terrassit ja muut ulkorakenteet tulee suunnitella turvallisiksi ja sovittaa arvokkaaseen ympäristöön.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; Toimintojen monipuolistuminen tukee elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen; Ympäristöhaittojen osalta suunnittelualueen tilanne ei muutu. Sijainti keskeisellä paikalla palvelujen ja linja-autoreittien vierellä kannustaa ajoneuvoliikenteen sijaan käyttämään julkisia kulkuneuvoja ja liikkumaan jalan tai pyörällä. Tämä osaltaan vähentää liikenteen ympäristöhaittoja.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; Suunnittelualueella sijaitsevien entisten Verkatehtaan rakennusten rakennustaiteelliset, kulttuurihistorialliset ja

kaupunkikuvalliset arvot pyritään turvaamaan asemakaavan suojelumääräyksillä sekä kaavan liitteenä olevalla rakentamistapaohjeella.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys; Verkarannan ja pääkonttorin tonttien ulkopuolinen alue muutetaan puistoksi. Rannassa ja pääkonttorin editse kulkevat kevyen liikenteen reitit säilyvät.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Korttelin käyttötarkoitus muuttuu yleisten rakennusten korttelialueesta keskustatoimintojen korttelialueeksi. Osa yleisten rakennusten korttelialueesta muutetaan puistoksi. Kaavamuutos mahdollistaa nykyistä monipuolisempien palvelujen sijoittamisen kaupungin keskustaan hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Rakentamisen laajuus ei muutu suunnittelualueella.

Ihmisten elinympäristö

Verkarannan ja pääkonttorin ympäristön luonne julkisena oleskelualueena pysyy ennallaan ja alueen kulkuyhteydet säilyvät. Alueen palvelutarjonta monipuolistuu, mutta arvorakennukset säilyvät.

Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Tonttien pääkäyttötarkoitus edellyttää, että korttelialueelle sijoittuva toiminta soveltuu kulttuuriympäristöön. Rakennusten arvojen säilymiseksi kaavassa annetaan suojelumääräyksiä. Pääkonttorin suojelumääräystä täsmennettiin rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksen pohjalta. Suojelumääräyksessä nostetaan esiin rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja kiinteän sisustuksen arvot sekä edellytetään, että rakennus pyritään korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjaamaan entistään. Verkarannan suojelumääräys säilyy ennallaan. Pääkonttorin edustalla sijaitseva piipun jalusta merkitään historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakenteeksi, jota ei saa purkaa. Pääkonttorin tiiliäidat on säilytettävä. Rakentamista ohjataan kaavan liitteenä olevalla rakentamistapaohjeella.

Liikenne

Erityisellä paikalla Tammerkosken arvokkaassa teollisuusmaisemassa sijaitsevien arvorakennusten tonteille ei kaavassa merkitä pysäköintivelvoitetta. Paikan poikkeuksellinen luonne edellyttää, että alueelle ei sijoiteta henkilöautopysäköintiä. Sijainti ydinkeskustassa mahdollistaa alueelle saapumisen jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Vanhan pääkonttorin huoltoliikenne tapahtuu Hatanpään valtatieltä rakennuksen itä- tai pohjoispuolelta, ja Verkarannan huolto Vuolteen torin tai Verkatehtaanpuiston kautta.

4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella kosken rannan puistoalue laajenee, mutta sen luonne säilyy nykyisellään kaupunkimaisena, rakennettuna virkistysalueena.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnepiirros sekä rakentamista ohjaava rakentamistapaohje.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	27.05.2014
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8487, Kyttälä		
Hyväksymispvm	14.04.2014	Ehdotuspvm	04.02.2014
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	20.06.2013
Hyväksymispykälä	58	Kunnan kaavatunnus	837-8487
Generoitu kaavatunnus	837V140414A58		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5096	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5096

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5096	100,0	2170	0,43	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4591	-2170
C yhteensä	0,1862	36,5	2170	1,17	0,1862	2170
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3234	63,5			0,2890	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0161	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	2170		

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5096	100,0	2170	0,43	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4591	-2170
YS-12					-0,4591	-2170
C yhteensä	0,1862	36,5	2170	1,17	0,1862	2170
C-5	0,1862	100,0	2170	1,17	0,1862	2170
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3234	63,5			0,2890	
VP	0,3234	100,0			0,2890	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0161	
Kadut					-0,0161	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	2170		
Asemakaava	2	2170		