

# Frenckell

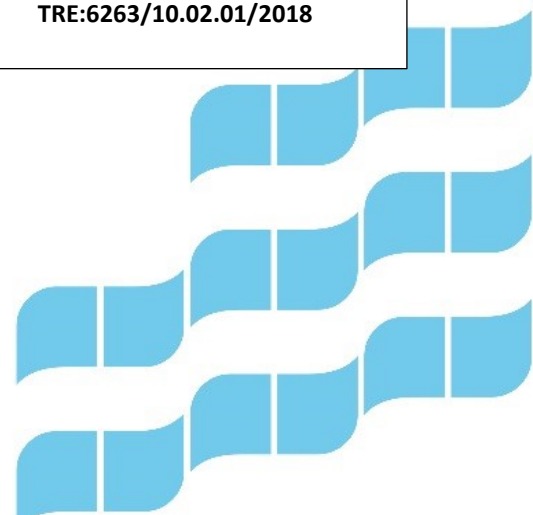
## Asemakaavan selostus

25.10.2021, tarkistettu 28.3.2022 ja 13.12.2022



Asemakaava nro **8776**

TRE:6263/10.02.01/2018



**FRENCKELIN ASEMAKAAVA NRO 8776**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.10.2021 päivättyä ja 28.3.2022 ja 13.12. 2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8776. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin II kaupunginosan (Tammerkoski) korttelin nro 7 tonttia 8 ja korttelin nro 421 tonttia 1 sekä puistoaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin II kaupunginosan korttelit nro 7 ja 421 sekä puistoaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
Projektiarkkitehti, aluevastaava lina Laakkonen, kaavan valmistelussa on ollut mukana  
Projektijohtaja, arkkitehti, Kalle Rautavuori, FCG Finnish Consulting Group Oy

Diaarinumero:

TRE:6263/10.02.01/2018, 02.05.2019

Vireille tulo:

02.05.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

II (Tammerkoski), Frenckell, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8776.

## TIIVISTELMÄ

### Kaavan tavoitteena mahdollistaa Frencellin uudiskäyttö ja sen myötä rakennuksen myynti yksityiselle kehitysyritykselle

Tampereen kaupunki on aloittanut Keskusvirastotalon uudistamishankkeen, missä luodaan kaupungin hallintohenkilöstölle uutta monitoimistotilaa ja hallintokuntien yhteistyötä tukevia työskentelytiloja Keskusvirastotaloon ja sen laajennusosaan. Frencellin virastotoiminnot ja henkilökunta siirtyvät uusiin tiloihin arviolta vuoden 2025 loppuun mennessä.

Frencellin kaavamuutoksessa on tutkittu entisen teollisuuskiinteistön uudiskäytön mahdollistava ratkaisu, joka nostaa kiinteistön vetovoimaa ja huomioi rakennusten ja kaava-alueen historian ja ainutlaatuisen ympäristön. Tampereen kaupunki luopuu Frencellin kiinteistön omistuksesta realisointiohjelman mukaisesti ja Kaupunginvaltuusto päätti Frencellin kaupasta 16.5.2022 § 78. Kauppa on kaavaehtoinen, ja edellyttää uudet käyttötarkoitukset mahdollistavan asemakaavan.

Linkki päätökseen: <http://intra-tampere.cloudnc.fi/fi-FI/content/267745/25134>

Asemakaavoituksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön toiminnan painopiste kaupungin virastotalosta Tampereen läntisen keskustan elinvoimaa vahvistavaksi majoitus-, palvelu-, liike-, kulttuuri-, työskentely ja tapahtumapalvelujen keskittymäksi.

### Käyttötarkoituksen muutos vahvistaa läntisen keskustan elinvoimaa

Tampereen keskustan kehittämisessä suuret investoinnit ovat kohdistuneet pääsääntöisesti Tammerkosken itäpuolelle. Frencellin kiinteistön kehittäminen kaupallisesti mahdollistaa alueen elinvoiman vahvistamisen mm. parantamalla alueen ilta-ajan palvelutarjontaa. Hotellivieraat lisäävät ostovoimaa alueella, jolla on positiivisia vaikutuksia yritystoimintaan alueella. Kaava-aluetta kehitetään Frencellin rakennuksen ja konttorirakennuksen *osalta keskustatoimintojen korttelialueena, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, majoitus-, tuotanto- ja palvelutiloja sekä kulttuuri- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä ja julkista tilaa (C-9)*. Frencellinpuisto ja Kustaa III:n aukio säilyvät puistoalueena ja alue osoitetaan merkinnällä *historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä puisto*. Puiston kehittämisessä tulee ottaa huomioon alueen sijainti,

*maisemallinen merkitys ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen (VP-10).*

## Kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen turvaaminen

Kaavalla turvataan alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen sekä parannetaan kulkuyhteyksiä alueelle ja sen läpi. Suunnittelualue on osa Tammerkosken kansallismaisemaa ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Tammerkosken teollisuusmaisema. Tontilla 7-8 sijaitsee nyt toimistokäytössä oleva Frenckellin historiallinen tehdasrakennus 1900-luvun alusta. Tontilla 421-1 on 1800-luvun puolessa välissä rakennettu konttori- ja asuinrakennus, joka on nykyisin toimistokäytössä. Lisäksi Kirjastonpuistossa on paperitehtaan vanha pannuhuonerakennus 1900-luvun alusta sekä vuonna 1870 rakennettu savupiippu. Pannuhuone toimii nykyisin konsertti- ja tapahtumatilana. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kaikki kaava-alueen rakennukset osoitetaan suojelluiksi rakennuksiksi. Asemakaavan suojelumerkintöjä on täsmennetty ja tarkistettu korttelin käyttötarkoituksen muuttumisen myötä. Myös puistoalueiden käyttötarkoituksimerkintää on tarkistettu maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen varmistamiseksi.

Suunnittelualueella sijaitsee myös Frenckellin paperitehtaan muinaisjäännösalue, joka on huomioitu asemakaavamuutoksessa.

## Seudullisen pyöräilyn laatukäytävän kehitys Kirjastonpuiston ja Frenckellin läpi

Kaava-alueeseen liittyvä Kirjastonpuisto kuuluu Tammerkosken kansallismaisemaan. Kirjastonpuiston kehitys alkoi Tampereen ensimmäisen kirkon ympärille tehdyistä lehtipuuistutuksista 1830-luvulla. Nykyinen puiston muoto on perua 1920-luvulta, jolloin alue siirtyi kaupungin omistukseen ja viheralue ulotettiin kosken rantaan asti. Puistoalueella on seudullinen pyöräilyn pääreitti, joka kulkee Frenckellin läpi puhkaistun tunnelin kautta luoden kulkuyhteyden kosken yli patosiltaa pitkin. Reitti on nykyisillä käyttäjämäärillä todella ruuhkainen. Kaavamuutos mahdollistaa patosillan sekä Frenckellin läpi kulkevan aukon leventämisen, jolloin pyöräilylle ja jalankululle saadaan lisää tilaa. Frenckellin asemakaavamuutoksella mahdollistetaan pyöräilyn ja jalankulun yhteyksien kehittäminen puiston kulttuuriarvoja vaarantamatta. Asemakaavaratkaisun lähtökohtana on, ettei Frenckellin puiston vanhoja arvopuita tarvitse poistaa.



## Asemakaavaprosessin vaiheet

Frencellin asemakaavamuutos oli vuoden 2019 kaavoitusohjelman kohde vuodelle 2021.

### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 2. – 23.5.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Yleisötilaisuus, jossa asemakaavahanketta esiteltiin, järjestettiin 16.5.2019 Frencellin auditoriossa. Yleisötilaisuudesta koottiin kommentteja kartalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 3 viranomaiskommenttia ja mielipiteitä ei jätetty yhtään.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että rakennetun ympäristön osalta jo valmistuneiden ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen selvitysten valmistuttua alueen selvitykset ovat riittäviä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on kirjattu asianmukaisesti arkeologista kulttuuriperintöä koskeva tutkimustarve. Maakuntamuseo toivoi lausunnossa, että kaavoituksessa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, etteivät kaavan tavoitteissa olevat alueen kulkuyhteyksien parantaminen sekä kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen turvaaminen ole ristiriidassa keskenään.

Pirkanmaan pelastuslaitos huomautti lausunnossa, että kaava-alueen lähivaikutusalueella sijaitsee Tammerkosken Yläkosken voimalaitosten patorakenteita. Rakenteet ovat patoturvallisuuslain mukaisesti luokiteltu luokkaan 1. Kaavoituksessa on huomioitava patorakenteiden aiheuttama riski ja mahdolliset rajoitteet.

Pirkanmaan liitto totesi lausunnossaan, etteivät anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto – tarkastettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus, viitesuunnitelma ja selvitysaineistoa – kuulutettiin nähtäville 28.10.- 18.11.2021 väliseksi ajaksi. Kaavahanketta ja valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.11.2021, Frencellin sisäpihalla.

Valmisteluaineistosta saatiin yhdeksän viranomaislausuntoa ja kolme osallisten mielipietä. Vastineraportti on asemakaavan liiteaineistona.

Viranomaisten kanssa pidettiin työneuvottelu ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista 28.1.2022.

## Ehdotusvaihe

Kaavan valmistelun ja selvitysten ohessa on tehty kaavaa havainnollistavaa viitesuunnittelua, jonka on laatinut tulevan toimijan Meijou Oy:n suunnittelijana Aihio Arkkitehdit. Suunnittelua on valmisteltu työpalavereissa kaupungin ohjauksessa ja tiiviissä yhteistyössä kaupungin eri suunnittelualojen ja maakuntamuseon kanssa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kaikki kaava-alueen rakennukset on osoitettu kaavassa suojelluiksi rakennuksiksi. Asemakaavan suojelumerkintöjä täsmennettiin ja tarkistettiin korttelin käyttötarkoituksen muuttumisen myötä ja mahdollistettiin mm. ullakoiden käyttöönotto. Myös puistoalueiden käyttötarkoituksimerkintää tarkistettiin maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi. Suunnittelualueella sijaitseva Frenckellin paperitehtaan muinaisjäännösalue osoitettiin kartalle.

Kaavan viitesuunnittelussa tutkittiin erityisesti ikkunaratkaisuja. Ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista pidettiin myös viranomaisten kanssa työpalaveri. Työpalaverin tarkoituksena oli löytää hyväksyttävät ratkaisut Frenckellin kiinteistön kehittämiseksi ja asemakaavan mahdollistamille muutoksille rakennusten julkisivuissa erityisesti ullakon tasolla ja kattolappeilla. Asemakaavaa tarkistettiin kaavan valmisteluvaiheesta saadun ohjauksen ja palautteen sekä tarkentuneen suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi.

Asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä aineisto kuulutettiin nähtäville 7.4-7.5. 2022 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta saapui 5 lausuntoa: Pirkanmaan ELY-keskus, Kainuun ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Sähkölaitos sekä Pirkanmaan maakuntamuseo jättivät lausuntoja;

**ELY-keskus** näkee positiivisena keskustaa elävöittävien toimintojen sijoittamisen hyvin saavutettavalle sijainnille. Ely- keskus kiinnitti huomiota toimintojen ja kulttuuriympäristön tavoitteiden yhteensovittamiseen ja näkee kulttuuriympäristön arvojen vaalimisen ja kiinteistön kehittämisen välillä ristiriidan, joka liittyy koskenvarren rakennusten ullakkokerrosten käyttöönottoon ja kattoikkunaratkaisuihin.

ELY-keskus pitää esitettyä nauhaikkunan ja kaari-ikkunoiden yhdistelmää parannuksena aiempiin versioihin nähden, mutta haluaa, että ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan edelleen. ELY-keskus edellyttää kaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä ja on valmis jatkamaan myös työneuvotteluja asemakaavan osalta.

**Kainuun ELY-keskus,** Patoturvallisuusviranomaisen näkee puutteena, että kaavaselostuksen kohdassa "1.1.3 Rakennettu ympäristö" ei ole mainittu kaavamuutosalueella sijaitsevia patoturvallisuuslain (494/2009) tarkoittamia patorakenteita. Kaava-alueelle osittain sijoittuvat Keskiputouksen voimalaitoksen padot kaikkine rakennelmineen ja laitteineen on luokiteltu patoturvallisuuslain 11 §:n mukaiseen luokkaan 1. Padon yhteydessä sijaitsevan Tammerkosken ylittävän jalankulku- ja pyöräilyreitit eli Valskipadonraitin leventäminen tai kulkuyhteyksiin liittyvät rakenteet eivät saa vaarantaa patoturvallisuutta. Patoturvallisuuden huomioimista voitaneen tarvittaessa ohjata myös kaavamääräyksiin ja patorakenteisiin liittyvät suunnitelmat on toimitettava patoturvallisuusviranomaiselle hyvissä ajoin ennen rakentamistöiden aloittamista. Vaatimus koskee myös muuta mahdollista rakentamista, mikäli sillä voi olla vaikutusta patoturvallisuuteen. Edellä mainitut toimenpiteet voivat olla patoturvallisuuslain 22 §:n tarkoittamia padon rakenteisiin merkittävästi vaikuttavia tai patoturvallisuuden kannalta merkittäviä muutos- ja korjaustöitä. Tällaisissa suunnitelmassa on esitettävä, miten lain mukaiset patoturvallisuusvaatimukset on otettu huomioon (patoturvallisuuslaki 8 §).

**Pirkanmaan maakuntamuseo** totesi lausunnossaan että Frenckellin alueen asemakaavanmuutoksen suunnittelu on kiitettävästi perustunut rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vaalimiseen. Kaavan sallima täydennysrakentaminen ja suojeltujen tehdasrakennusten julkisivumuutokset ovat pääosin maltillisia ja rakennusten ominaispiirteitä tukevia, mikä on myös kaavan tavoitteiden mukaista. Valtakunnallisesti merkittävän Tammerkosken teollisuusmaiseman ja Frenckellin 1900-luvun alun eheänä säilyneiden jugendasuisten entisten teollisuusrakennusten keskeiset arvot vaikuttavat säilyvän hyvin.

Valmisteluvaiheessa maakuntamuseon esiin nostamat nykytilan, havainneaineiston ja kaavamerkintöjen väliset ristiriitaisuudet on korjattu asianmukaisesti ja katon korotuksen salliva määräys on poistettu. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa rakennetun ympäristön, maiseman tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**Pirkanmaan liitto** totesi aineistoon tutustumisen jälkeen, että ei katso aiheelliseksi antaa virallista lausuntoa nyt nähtäville asetetusta kaava-aineistosta. Kaavan valmistelussa on otettu huomioon liiton aikaisemmin kaavatyöstä antama palaute.

**Sähkölaitos** viittaa ELY-keskuksen lausuntoon valmisteluaineistosta ja toteaa, että padon läheisyydessä tapahtuva ja siten patoturvallisuuteen mahdollisesti vaikuttava rakentaminen on huomioitava ja neuvoteltava padon omistajan kanssa ja huolehdittava, että patoturvallisuus huomioidaan rakennustyön aikana. Rakentajan on omalla kustannuksellaan suunniteltava ja varmistettava, että työt voidaan tehdä turvallisesti mm. patorakenteiden kannalta (esim. värähtelymittausten järjestäminen).

## Muutokset kaavaan lausuntojen perustella:

Viranomaisneuvottelussa ja työpalavereissa on suunnitelmien kehittymisen myötä todettu, että ullakon käyttöönotto ja uusien kattoikkunoiden rakentaminen on mahdollista.

Asemakaavakartalla on useita suojelumääräyksiä ja rakentamista ohjaavia määräyksiä. Kattoikkunoihin liittyviä määräyksiä täsmennettiin lausuntojen ja neuvottelujen perusteella ja kattoikkunoiden rakentamisen ohjaus liitettiin yleismääräykseen, joka ohjaa arvot tunnistavaan ja sovittavaan rakennustapaan. Toteutusta ohjaa museoviranomainen.

Kaava-alueella olevat Patoturvallisuuslain (494/2009) tarkoittamat patorakenteet lisättiin kaavaselostuksen kohtaan "1.1.3 Rakennettu ympäristö" ja kaavakartan yleismääräystä täsmennettiin patoturvallisuuden huomioimisesta.

## Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## SISÄLLYS

Asemakaavan selostus .....	1
Tiivistelmä .....	3
Kaavan tavoitteena mahdollistaa Frenckellin uudiskäyttö ja sen myötä rakennuksen myynti yksityiselle kehitysyhtiölle .....	3
Käyttötarkoituksen muutos vahvistaa läntisen keskustan elinvoimaa .....	3
Kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen turvaaminen .....	4

Seudullisen pyöräilyn laatukäytävän kehitys Kirjastonpuiston ja Frenckellin läpi .....	4
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	5
Aloitusvaihe .....	5
Valmisteluvaihe .....	5
Ehdotusvaihe .....	6
Muutokset kaavaan lausuntojen perustella: .....	8
Asemakaavan toteuttaminen .....	8
Sisällys .....	8
<b>1 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>11</b>
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	11
1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa .....	11
1.1.2 Luonnonympäristö .....	11
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	14
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	29
1.1.5 Maanomistus .....	29
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	29
<b>2 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>29</b>
2.1 Kaavan rakenne .....	29
2.1.1 Mitoitus .....	30
2.1.2 Palvelut .....	31
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	32
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet .....	32
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	32
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	33
2.3.1 Korttelialueet .....	33
2.4 Nimistö .....	34
<b>3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>34</b>
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	34
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	35
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	36
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	36
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	36



3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	36
3.4.1	Vaikutukset liikenteeseen .....	36
3.4.2	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	38
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	38
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	38
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	49
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	52
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	52
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	52
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....	52
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	53
5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	53
5.1	Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen .....	53
5.2	Valmisteluvaihe .....	54
5.2.1	Valmisteluvaiheen palaute ja sen huomioiminen .....	54
5.3	Kaavaehdotus.....	57
5.3.1	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioiminen.....	58
5.3.2	Muutokset kaavan nähtävillä olon jälkeen.....	59
6	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....	60
6.1	Frenckellin asemakaavan meluselvitys .....	61
6.2	Arkeologisen perusselvityksen johtopäätökset.....	62
6.3	Puistohistoriallinen selvitys.....	65
6.4	Hulevesiselvitys .....	69
6.5	Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit leventäminen Frenckellin silloilla - Rakennettavuusselvitys.....	71
7	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	75
7.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.....	75
7.2	Keskustan strategisessa yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta .....	75
7.3	Asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta ja puistoaluetta .....	78
7.4	Maanalainen asemakaava on suunnitteilla.....	79
7.5	Kaupungin strategiat .....	81
7.6	Tonttijako .....	87
7.7	Pohjakartta .....	87

8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	88
8.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	88
8.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	88
8.3	Toteutuksen seuranta.....	88
9	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	88
9.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	88

## 1 LÄHTÖKOHDAT

### 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen kaupungin ydinkeskustassa II (Tammerkoski) kaupunginosassa. Suunnittelualue laajuudeltaan noin 2 hehtaaria ja käsittää alueen, joka rajautuu lännessä Frenckellin aukioon, pohjoisessa Satakunnankatuun, idässä Tammerkoskeen ja etelässä Vanhankirjastonpuistoon. Alueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa keskustan tärkein kevyen liikenteen laatukäytävä, seudullinen pyöräilyn pääreitti, joka muodostaa patosillan kohdalla yhteyden Tammerkosken yli. Suunnittelualueella sijaitsee historiallinen Frenckellin suojeltu punatiilirakennus, jossa sijaitsi Frenckellin paperitehdas. Alue kuuluu kokonaisuudessaan Tammerkosken teollisuusmaiseman valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY). Alueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.5.2001. Aluetta suunnitellaan osaksi Tampereen kansallista kaupunkipuistoa.

#### 1.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisema ja topografia

Suunnittelualue sijaitsee Tammerkosken länsirannalla, noin puolessa välissä koskea. Kosken yläjuoksun puolella on Näsijärvi ja alajuoksulla Pyhäjärvi. Tammerkoski syntyi noin 7500 vuotta sitten, kun Näsijärven ja Pyhäjärvin välinen Pynninkinharju murtui pitkään jatkuneen maannousun ja Näsijärven kallistumisen myötä. Murtuminen nosti Pyhäjärven pintaa ja muutti Näsijärven laskusuunnaksi Kokemäenjoen. Nykyään järvien välinen korkeusero on 18 metriä.

Suunnittelualueen korkeimmat kohdat sijaitsevat alueen länsiosassa, kauimpana Tammerkoskesta. Alueen korkein kohta (noin +93,0 mpy)

sijaitsee Frenckellinaukion ja Satakunnankadun kulmassa. Konttorin kohdalla maanpinnan korkeus on noin +92,1 mpy ja Laikunlavan edustalla +91,2 mpy. Frenckellin sisäpihalla maanpinnan korko vaihtelee noin +90,0 - +87,2 mpy välillä. Tammerkosken reunalla maanpinta laskee Satakunnankadulta alkaen Tammerkoskea myötäillen.

#### Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen. Alueen hulevedet johdetaan viemärissä tai pintavaluntana Tammerkoskeen. Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita.



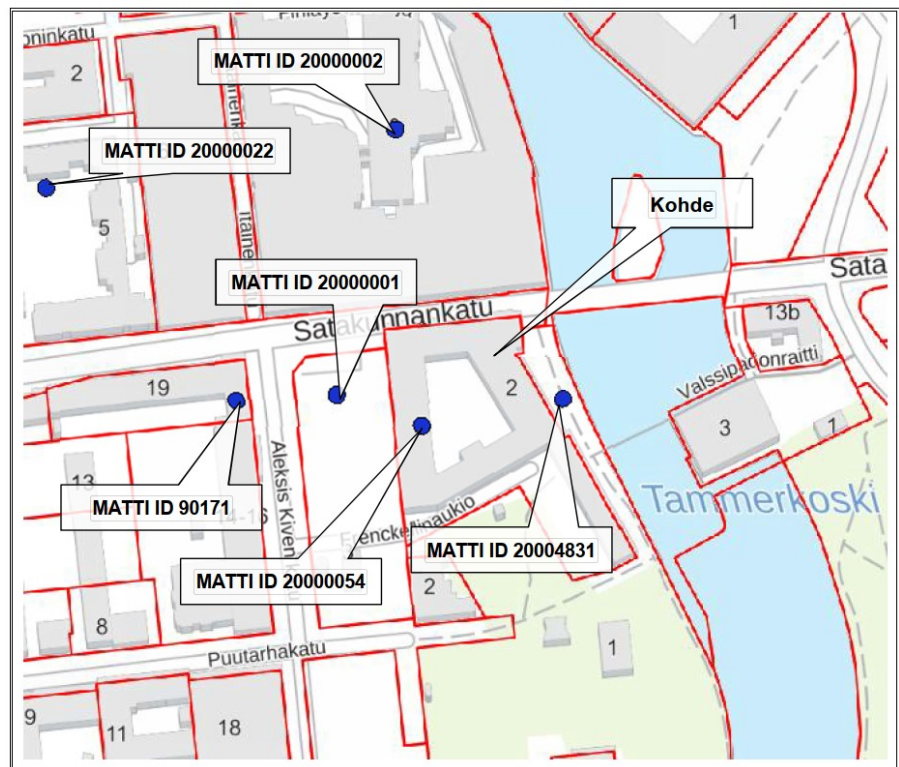
Kuva 1. Tampereen kaupungin keskustan maaperä on kartoittamaton. (GTK 2021)

#### Maaperä

Frenckell on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) kohdetunnuksella ID 20000054. MATTI-kohderaportin mukaan kohteessa on tehty pilaantuneen maaperän kunnostus vuonna 2002, eikä kiinteistöllä ole kunnostustarvetta tai maankäyttörajoitetta. Pilaantuneen maaperän kunnostuksesta on laadittu raportti (Geotesti Oy, 18.9.2002), jonka mukaan kunnostettu alue sijaitsee välittömästi kohdekiinteistön länsipuolella, kiinteistön nro 837-102-9902-0 eli Frenckellin pysäköintilaitoksen alueella. Kunnostustyö on tehty pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä vuosien 2001 ja 2002 aikana Pirkanmaan Ympäristökeskuksen 31.8.2001 päivätyn päätöksen 1901Y1131-18 mukaisesti. Kunnostetulta alueelta poistettiin rakentamisen yhteydessä kaikki maa-ainekset kallioon saakka. Kunnostus ei kuitenkaan raportin

liitteenä olevan karttapiirustuksen mukaan ole ulottunut kohdekiinteistön alueelle.

Alla olevassa kuvassa MATTI-kohteet noin 200 m etäisyydellä kaava-alueesta.



Kuva 2. Kaava-alueella ja sen läheisyydessä olevat MATTI-kohteet, Suomen ympäristökeskus, Karpalo karttapalvelu, 21.2.2019. (lähde: Ympäristökatselmus 25.2.2019, Vahnen Environment Oy)

MATTI ID 20004831, välittömästi Frenckellin rakennuksen itäpuoleinen kiinteistö 837-102-9903-0. Kohteessa on entisen Finlaysonin viemäriputken alueella kunnostettu pilaantunutta maata vuonna 2012. Kunnostus rajoittui idässä Frenckellin patomuriin, etelässä valssipatoon, lännessä betoniseen tukiseinään ja pohjoisessa Satakunnankadun siltaan. Kohdealueelta poistettiin pilaantuneet ja muut maa-ainekset kalliioon tai betoniin saakka. Kunnostetulle alueelle ei jäänyt kunnostustarvetta eikä käyttörajoitetta. Kiinteistöä koskee MATTI-kohderaportin mukaan kuitenkin maankäyttörajoite, joka tarkoittaa, että alue ei sovellu herkkään maankäyttöön kuten asumiseen ja massojen kaivu ja käsittely vaatii nk. pima-ilmoituksen tekemisen. Jos maankäyttö alueella muuttuu, tulee puhdistustarve arvioida uudestaan.

MATTI ID 20000001, Frenckellin länsipuoleinen kiinteistö 837-102-9902-0. MATTI-kohderaportin mukaan kohteessa on sijainnut huoltoasema ja

maaperä on kunnostettu vuonna 2002. Kiinteistöllä ei ole puhdistustarvetta eikä maankäyttörajoitetta.

MATTI-järjestelmän mukaan kohdekiinteistöllä on tehty pilaantuneen maaperän kunnostus vuonna 2002, eikä kohteeseen ole jäänyt kunnostustarvetta tai maankäyttörajoitetta. Kunnostuksesta laaditun loppuraportin mukaan kunnostettu alue kuitenkin sijaitsee välittömästi kohdekiinteistön länsipuolella, eikä kunnostustoimet ole yltäneet kohdekiinteistön alueelle. Käytettävissä olleen tiedon perusteella kohdekiinteistön maaperän pilaantuneisuudesta ei ole saatavilla tietoa eikä sen alueella ole tehty maaperän kunnostustöitä. Tästä syystä sekä kohdekiinteistön pitkän teollisen historian ja lukuisten eri rakennusvaiheiden vuoksi maaperän pilaantuneisuutta tai jätteellisyyttä ei voida poissulkea. Mikäli maaperässä todetaan kohonneita haitta-ainepitoisuuksia tai jätteellisyyttä esimerkiksi tulevien kaivutöiden yhteydessä, voi se vaikuttaa mm. kaivumassojen hyötykäyttömahdollisuuksiin, sijoitukseen ja kustannuksiin.

*(Ympäristökatselmus 25.2.2019, Vahanen Environment Oy)*

#### Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueella maisema on kokonaisuudessaan ihmistoiminnan muokkaamaa. Kaava-alueella ei ole luonnontilaisen kaltaisia ympäristöjä. Alueen eteläosa on puistoa, joka on osittain nurmipintaista. Kaava-alueella sijaitsee vanhoja lehtipuita ja pensasistutuksia, jotka tarjoavat elinympäristöjä linnuille, hyönteisille ja pienille nisäkkäille.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu suunnittelualueetta koskeva puistohistoriallinen selvitys, jossa on kuvattu alueen kasvillisuuden nykytila, historia ja suositukset alueen kehittämiseksi.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen kaupungin ydinkeskustassa Tammerkosken länsirannalla. Frenckelliin sijoittuu nykyisin kaupungin virastoja ja Frenckellin konttoriin toimistoja. Pannuhuoneessa toimii musiikkiklubi. Kaava-alueen eteläosa on puistoa, jonka läpi kulkee itä-länsisuuntainen kävelyn ja pyöräilyn pääreitti.

Tampereen Keskustori ja sen reunoilla olevat raatihuone, Vanhakirkko ja Tampereen teatteri sijaitsevat kaava-alueen eteläpuolella. Keskustori ympäristöineen on Tampereen hallinnollinen, kaupunkikuvallinen, toiminnallinen ja historiallinen ydin, jossa sijaitsevat kaupungin



merkittävimmät julkiset rakennukset ja puistot. Frenckellin asemakaava-alueen eteläpuolinen Kauppakatu on kaupungin alkuperäinen pääkatu ja Keskustori kaupungin ensimmäinen tori ja hallinnollinen aukio. Nykyisin kaupungin pääkatuja ovat Hämeenkatu sekä asemakaava-alueen pohjoispuolinen Satakunnankatu. Keskustoria käytetään yhä torina ja tapahtumapaikkana. Kaupungin hallinnollinen painopiste on nykyisin Frenckellin aukiolla kaupungin valtuuston kokoontuessa sen laidalla olevassa keskusvirastotalossa.

Tampereen alueella on ollut pysyvää asutusta jo 1400 vuotta, mutta kosken luona asutus on ollut vähäistä. Kosken molemmilla reunoilla on sijainnut peltomaita ja asukkaat ovat olleet viljelijöitä. Kosken voimaa ovat hyödyntäneet pienet jauhomyllyt.

Tampereen kaupunki perustettiin vuonna 1779 Tammerkosken länsipuolelle hyvien kulkuyhteyksien risteyskohtaan. Kaupungista tehtiin vapaakaupunki, jossa kuka tahansa sai harjoittaa haluamaansa ammattia. Vapaakaupunki houkutteli kauppiaita ja käsityöläisiä, joille jaettiin Tampereen ensimmäiset 92 tonttia vuonna 1780. Keskustan ruutukaavaan pohjautuva rakenne sai tällöin muotonsa ja nykyiset katulinjat ovat hahmotettavissa vuoden 1780 asemakaavasta. Kaupungin ensimmäinen tehdas perustettiin Frenckellin kaava-alueelle vuonna 1783.



Kuva 3. Tampereen asemakaavakartta vuodelta 1780. Kaava-alue merkitty likimääräisesti punaisella katkoviivalla. (Riksarkivet Marieberg)



*Kuva 4. C.L. Engelin kaupungin laajennusehdotus vuodelta 1830. Pinkillä värillä osoitettu olemassa ollut asemakaava ja punaisella laajennusehdotus. Kaava-alue merkitty likimääräisesti punaisella katkoviivalla. (Tampereen historiallinen kartasto)*

1800-luvulla kaupunki kehittyi vauhdilla ja Tammerkosken rantaan rakennettiin useita tehtaita. Tehtaiden työntekijät asuivat lähellä tehtaita tai Tammerkosken itäpuolella Kyttälässä, joka kuului Messukylään vuoteen 1877 asti. Tammerkosken länsipuolella yhdyskunta laajeni länteen päin.

Frenckellin paperitehtaan toiminta kehittyi ja laajentui voimakkaasti etenkin 1870-luvulla sekä 1900-luvun alussa. Frenckellin kaava-alue oli, kuten kosken rannat muutenkin, teollisuuskäytössä. Kaava-alueen länsireunalla oli paperitehtaan johtajan konttori- ja asuinrakennus puutarhoineen.

1920-luvulla Frenckellin paperitehtaan toiminta kävi kannattamattomaksi, ja tehdas päättyi kaupungin omistukseen. Entisen tehdasalueen eteläosaa alettiin kehittää osana Tammerkosken rantapuistoja, tehdasrakennukseen ja konttoriin puolestaan sijoittui kaupungin virastoja ja hallinto. Frenckell pysyi virastokäytössä, vaikka vastapäätä Aleksis Kiven kadun varrelle valmistui 1960-luvulla uusi kaupungin keskusvirastotalo ja sen yhteyteen valtuuston kokoontumistilat. Autoistumisen myötä 1960-luvulla Aleksis Kiven kadun ja Kirkkokadun väliset korttelit muutettiin pysäköintialueiksi.

Seuraavat merkittävät muutokset kaava-alueen ja sen lähiympäristön yhdyskuntarakenteessa tapahtuivat 1900-luvun ja 2000-luvun taitteessa. Tällöin teollinen toiminta loppui myös Finlaysonin alueella ja alueen käyttötarkoitus muuttui keskustatoiminnoiksi. Tämä heijastui myös

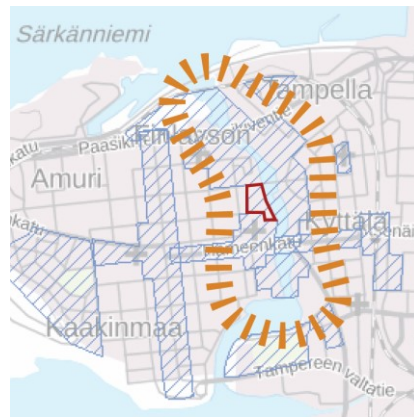
Frencellin ympäristöön ja kaava-alueelle. Finlaysonin alue kytkettiin muuhun keskusta vahvistamalla etenkin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä sekä Keskustorin suuntaan että Tammerkosken itärannalle. Satakunnankadun alitse avattiin kulkuyhteys Frencellin aukiolta Finlaysonille. Frencellin aukion alle rakennettiin pysäköintilaitos, mikä mahdollisti aukion kehittämisen aukiona ja jalankulkualueena. Kirjastonpuiston kehittämissuunnitelmassa tarkasteltiin ensimmäistä kertaa puistoa kokonaisuutena yksittäisten puiston osien sijaan. Frencellin tehdasrakennuksen läpi avattiin jalankulun ja pyöräilyn reitti Valssipadonraitti.



Kuva 5. Ote Tampereen keskustan virastokartasta. Kaava-alue merkitty keltaisella viivalla. (Tampereen kaupunki 2021)

## Rakennetut kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) Tammerkosken teollisuusmaisema. Tammerkosken teollisuusmaiseman RKY-alueen eteläpuolella on RKY-alue Tampereen Hämeenkatu, Hämeensilta ja Keskustori, johon suunnittelualueen aivan eteläisin osa kuuluu. Lisäksi Tammerkoski on yksi Suomen kansallismaisemista.



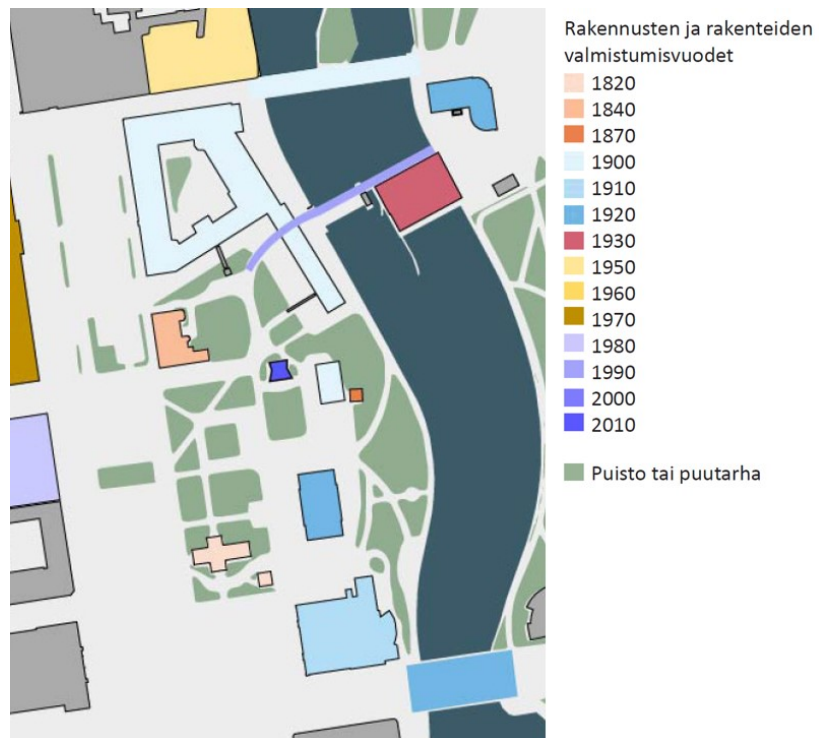
*Kuva 6. RKY-alueet (sininen vinorasteri) ja kansallismaiseman alue (oranssi hapsuviiva) kaava-alueella ja sen ympäristössä. Kansallismaisemille ei ole olemassa aluerajauksia. Tammerkosken kansallismaiseman ydintä on, kosken rannoilla oleva teollinen ympäristö. (FCG, MML, Museovirasto)*

Suunnittelualueella on ollut teollisuustoimintaa vuodesta 1783, jolloin alueelle on perustettu ensimmäinen paperitehdas. Nimensä nykyinen rakennus on saanut paperitehtaan vuonna 1842 ostaneen Johan Frenckelliiltä. Frenckell rakensi alueelle uuden tehtaan, johon rakennettiin Suomen ensimmäisen jatkuvatoiminen paperikone. Suunnittelualueella on Frenckellin entinen konttori- ja asuinrakennus vuodelta 1847. Tyyllillisesti se on klassistinen.



*Kuva 7. Frenckellin konttorin pohjoispäätty Frenckellin aukiolta katsottuna. (Ann-Mari Ståhlberg, Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy)*





Kuva 8. Rakentamisen vaiheet kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. (FCG 2021)

Frenckellin tehtaan säilynyt rakennuskanta on pääosin 1900-luvun alusta ja Birger Federleyn suunnittelemaa. Entisten tehdasrakennusten punatiiliset julkisivut ovat Tampereelle ja Tammerkosken teollisuusrakentamiselle tunnusomaisia. Frenckellin julkisivuissa ilmenee kansallisromantiikan vaikutus mm. torneissa ja porttikongeissa ja ikkunoiden kehyksissä. Tehdasrakennuksen lisäksi kaava-alueella on Frenckellin entinen pannuhuone, joka on myös 1900-luvun alusta ja Federleyn suunnittelema. Pannuhuoneen ja kosken välissä on Frenckellin kahdeksankulmainen savupiippu vuodelta 1870.

Kaavamuutosalueella sijaitsee patoturvallisuuslain (494/2009) tarkoittamia patorakenteita. Frenckellin itäpuolelle ja osittain kaava-alueelle sijoittuvat Keskiputouksen voimalaitoksen padot kaikkine rakennelmineen ja laitteineen on luokiteltu patoturvallisuuslain 11 §:n mukaiseen luokkaan 1. (Keskiputouksen voimalaitoksen patoon liittyvän Läntisen reunapadon viereen on kaavassa esitetty varaus yleiselle jalankululle tarkoitettua ramppia varten ja keskiputouksen voimalaitoksen padon yhteydessä sijaitsevan Tammerkosken ylittävän jalankulku- ja pyöräilyreitien eli Valssipadonraitin leventämistä.)

Frenckellin rakennukseen on tehty vuonna 2019 kuntoarvio (Vahänen rakennusfysiikka Oy). Raportin mukaan rakenteet ovat pääosin tyydyttävässä tai hyvässä kunnossa, mutta rakennuksessa on myös välttävä ja heikkokuntoisia rakenneosia. Rakennuksen tiloissa on koettu puutteita



sisäilman laadussa. Rakennuksen maanvastaisissa rakenteissa (kellari- ja pohjakerrokset) on todettu kosteus- ja mikrobivaurioita aiemmin tehdyissä tutkimuksissa. Kyseiset vauriot tulee korjata raporteissa esitettyjen periaatteiden mukaan.

Kaikkiin kaava-alueen rakennuksiin liittyy kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia ja maisemallisia arvoja. Frenckell, pannuhuone ja konttori ovat voimassa olevassa kaavassa merkitty suojelluiksi samoin kuin Frenckellin savupiippu.

Frenckellin konttorista on laadittu rakennushistoriaselvitys. Frenckellistä laaditussa rakennushistoriaselvityksessä käsitellään myös pannuhuonetta ja piippua.

Lisäksi kaava-alueella sijaitsee 2000-luvun alussa rakennettu Laikun lava ja pieni sisäänkäyntipaviljonki Frenckellin konesalisiiven edustalla.



*Kuva 9. Näkymä Tammerkosken yli kohti Frenckellin piippua, pannuhuonetta ja itse Frenckelliä. Frenckellin oikealla puolella näkyy Tammerkosken Keskiputous ja sen yhteydessä oleva voimalaitos. Putouksen takaa näkyy Finlaysonin entisiä tehdasrakennuksia. (FCG 2021)*



*Kuva 10. Näkymä Frenckellin aukion yli Frenckellin pääsisäänkäynnille. (FCG 2021)*



*Kuva 11. Näkymä paperikonesaliiveen porttikongista Frenckellin sisäpihalle. (FCG 2021)*

## Maisema, puistot ja piha-alueet

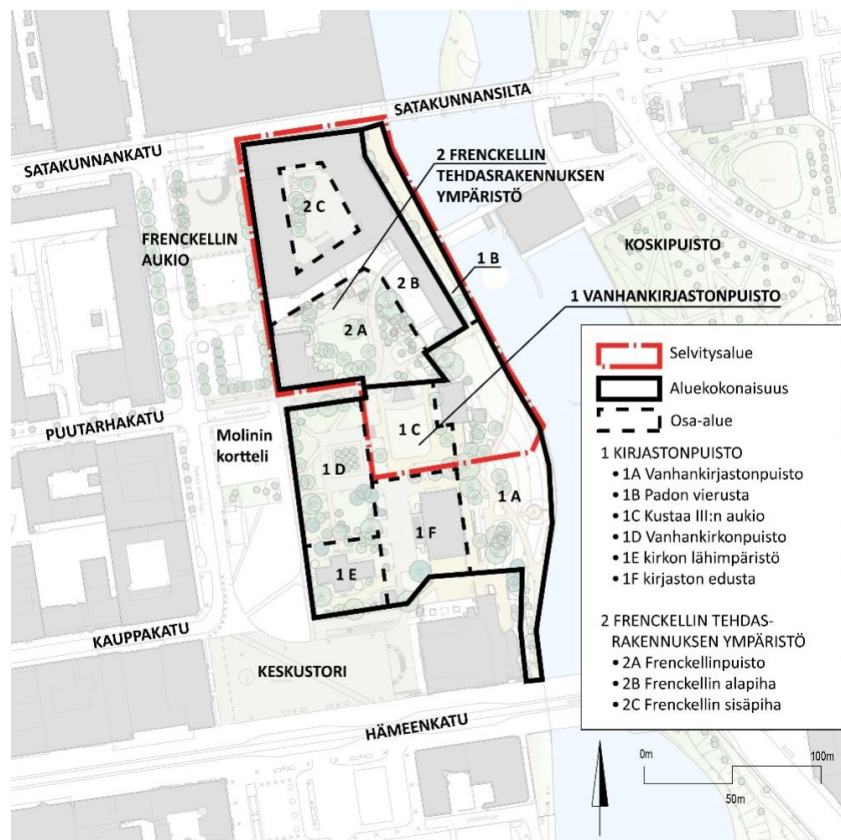
Kaava-alueen viheralueet ovat osa laajaa, Tammerkosken rannat kattavaa puistokokonaisuutta. Kirjastonpuisto, josta kaava-alueen puistot ovat osa, sekä Tammerkosken vastarannalla oleva Koskipuisto kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) Tammerkosken teollisuusmaisema. Puistot ovat osa myös Tammerkosken kansallismaisemaa.

Kirjastonpuisto ja kaava-alueella olevat puiston osat on rakennettu eri vaiheissa maankäytön muuttuessa. Maankäyttöön on vaikuttanut ensin alueen teollistuminen ja myöhemmin sen hiipuminen. Myös infran rakentaminen on muuttanut alueen maankäyttöä. Kirjastonpuistoa on alettu kehittää vasta 2000-luvulla yhtenä puistokokonaisuutena. Kirjastonpuisto

koostuu edelleen eri aikakausina rakennetuista osista. Puistossa on jäljellä useilta eri ajanjaksoilta rakenteita, käytäviä, puita ja istutuksia, jotka kertovat alueen varhaisemmasta maankäytöstä. Puiston puustoa on kuitenkin jouduttu kaatamaan ja uusimaan jonkin verran puiston ikääntymisen ja huonon kunnan myötä.

Tammerkosken rannan puolella puisto on suhteellisen avoin ja yhtenäinen kokonaisuus. Sisäosistaan se on enemmän pieni- ja keskisuuruinen oma maailmansa. Puistokokonaisuus avautuu Tammerkosken ja Koskipuiston suuntaan idässä. Vanhankirjastonpuiston ja vastarannan Koskipuiston avoimet nurmikentät jatkavat Tammerkosken muodostamaa avointa tilaa leventäen sitä. Lännessä puistokokonaisuutta reunustavat aukiot ja pysäköintialueet jäävät kasvillisuuden rajaamina visuaalisesti puiston ulkopuolelle.

Puistoalue pitää sisällään maisemallisten, kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi virkistykseen ja biodiversiteettiin liittyviä arvoja.



Kuva 12. Kartta Frenckellin puistohistoriallisessa selvityksessä käytetystä alue- ja osa-aluejaosta. (FCG 2021)

Vanhankirjastonpuisto sijoittuu puolittain selvitysalueelle ja se muodostaa Tammerkosken vastarannan Koskipuiston kanssa merkittävän ja

harmonisen puistokokonaisuuden, jolla on sekä kulttuurihistoriallisia että maisemallisia arvoja. Teollisuuskäytössä ollut alue muutettiin puistoksi 1930-luvulla Frenckellin siirryttyä kaupungin omistukseen.

Frenckellin konttorin taakse sijoittuva Frenckellin puisto muodostaa oman kokonaisuutensa, joka on kehittynyt Frenckellin konttori- ja asuinrakennuksen puutarhasta. Alue on ollut puutarhana tai puistona konttorin rakentamisesta 1840-luvulla lähtien. Puistossa ei kuitenkaan ole säilynyt sen historiallisista vaiheista kertovaa käytäväverkkoa tai rakenteita. Puistoa rajaava tukimuuri ja pengerrys liittyvät Frenckellin tehdasrakennuksen uudistuksiin 1900-luvuna alussa. Puistossa on jonkin verran kookasta ja iäkästä puustoa ja puiston laidoilla on hedelmäpuita. Tunnelma on edelleen yksityispihamainen tai puutarhamainen, vaikka puiston läpi johtaa vilkas kävely- ja pyörätie. Piha-aluetta rajaavat muuri ja aita vahvistavat yksityispihamaista tunnelmaa. Ydinkeskustassa ei ole säilynyt muita yksityispihamaisten luonteensa säilyttäneitä puutarhoja 1800-luvulta. Puistolla on kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa.

Frenckellin alapihaa erottaa Frenckellinpuistosta muuri ja pengerrys. Lisäksi Frenckell rajaa alapihaa voimakkaasti ja se hahmottuu asfalttipäällysteisenä huoltoliikenteen solana. Frenckellin arkkitehtuuri muodostaa kiinnostavia näkymiä eri suunnista solaa.

Frenckellin sisäpiha on oma suljettu maailmansa, jossa ympäröivää kaupunkia ei havaitse. Sisäpiha on aukiomainen, kokonaan rakennuksilla rajattu tila. Alueelle on yhteys porttikongien kautta sekä Frenckellin aukiolta että rakennuksen eteläisivulta. Sisäpihalle johtaa kaksi porttikongia. Frenckellin kansallisromanttinen, linnamainen arkkitehtuuri hahmottuu hyvin sisäpihalle. Sisäpihalla kasvavat kookkaat vaahterat ovat tärkeä osa sisäpihan tunnelmaa.

Padon vierusta on kapea rantakaistale, joka sijoittuu Frenckellin tehdasrakennuksen ja vesialueen väliin. Tunnelma on hyvin erilainen patosillan pohjois- ja eteläpuolella. Eteläpuolinen alue on selkeä osa rantapromenadia, josta avautuu avoin vesinäkö. Pohjoispuoli rajautuu voimakkaasti molemmin puolin kivimuureilla ja rakennuksen kivisokkelilla

Kustaa III:n aukio on kunnostettu vuonna 2012 esiintymispaikaksi. Aiemmin esiintymislava sijaitsi pannuhuoneen seinustalla. Tekonurmipäällysteistä katsomoaluetta ympäröivät eri suuntiin johtavat suoraviivaiset kivituhkakäytävät. Aikiota reunustaa kookkaat hevoskastanjat, jotka muodostavat tilalle näyttävän reunan.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu suunnittelualueita koskeva puistohistoriallinen selvitys, jossa on kuvattu alueen historiaa, nykytilaa,

maisemaa, kaupunkikuvaa ja alueen arvoja sekä annettu suosituksia alueen kehittämiseksi kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot huomioiden.

#### Arkeologiset kohteet (muinaisjäännökset)

Tarkastelualueelle sijoittuu muinaisjäännös Frenckellin paperitehdas. Kaksiosaisen alueen isompi osa sijoittuu tarkastelualueen etelälaidalle ja pienempi sen itälaidalle. Kohteeseen kuuluu viisi alakohdetta.

##### *Frenckellin paperitehdas (1000018817)*

*Paikka on Tammerkosken kylänpaikan/kartanonpaikan/markkinapaikan alueella. Vuonna 2010 alueella paljastettiin Pirkanmaan maakuntamuseon toimesta Frenckellin paperitehtaaseen liittyvän teollisuuspihan jäännöksiä. Kirjastonpuiston alueelta on löytynyt Frenckellin paperitehtaaseen (1783–1928) liittyviä rakenteita, kuten mm. kenttäkiveyksen ja kapearaiteisen rautatien osia. Vuoden 2014 inventointitulosten perusteella muinaisjäännöksen nimi muutettiin Frenckellin paperitehtaaksi. 2011 Tammerkosken ollessa kuivilla havaittiin koskenpohjassa lohkotuista kiviharkoista tehtyjä rakenteita, jotka voivat liittyä Frenckellin paperitehtaan toimintaan.*

*Vuonna 2018 Kirjastonpuiston ja Keskustorin alueella suoritettiin maatulkaus, jonka perusteella erityisesti nykyisellä Keskustorilla ja siihen liittyvällä, Vanhan kirkon länsipuolella sijaitsevalla pysäköintialueella on säilynyt kaupungin varhaisimpiin asemakaavavaiheisiin liittyviä kiinteitä rakenteita kuten katulinjauksia, mutta myös ensimmäistä, vuodelta 1779 peräisin olevaa asemakaavaa varhaisempia rakenteita. Alueen 1700-1900-lukujen rakennusvaiheisiin liittyviä ilmiöitä on havaittavissa myös Kirjastonpuiston alueella ja vanhan Kirjastotalon edustalla.*

Lisäksi valssipadon pohjoispuolella on vedenalainen arkeologinen kulttuuriperintökohde Tammerkoski 1 (mj-tunnus 1000023785). Kohde havaittiin Tammerkosken pohjalla kosken ollessa kuivana elokuussa 2011 (Kuitunen & Luoto 2011). Satakunnan sillan itäisemmän keskipilarin kohdalta kohti eteläkaakkoa työntyy harmaakivisistä harkoista ja osin luontaisemman muotoisista kivistä tehty rakenne. Pituutta rakenteen kivisellä osalla on noin 20 metriä ja leveyttä 8-10 metriä. Pituutta kohteen puusta ja metallista koostuvalla osalla on noin 25 metriä. Koko rakenteen kokonaispituus on noin 49 metriä.

Rakenne näkyy vuoden 1860 kartassa ja liittyy sen eteläpuolella olevaan voimalaitokseen. Kyseessä on tulkittu olevan vesirännin jäännökset, jota pitkin on johdettu vettä voimalaitoksen turbiineille.

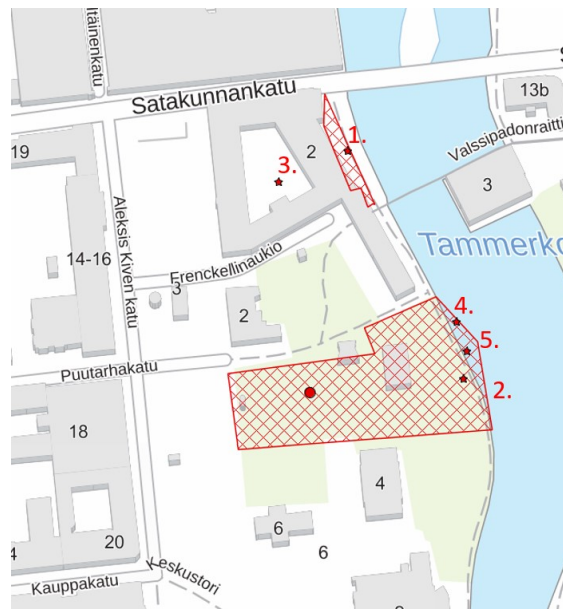


Kaavatyön yhteydessä on laadittu arkeologinen arkistoseelvitys, jossa tarkastellaan alueen tunnettuja muinaisjäännöskohteita, tarkennetaan niistä tehtyjä havaintoja sekä esitetään muutamia uusia muinaisjäännöksen osa-alueita.

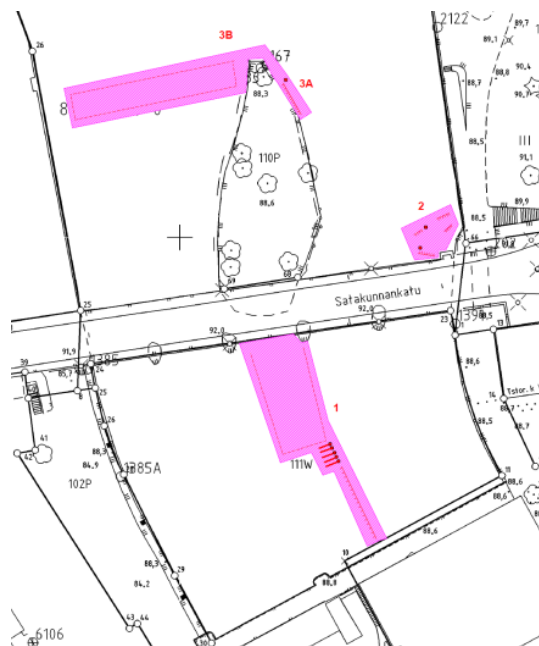
Frenckellin alueen käyttöhistoriaan sisältyy useita vaiheita, jotka historiantutkimuksen lisäksi ovat tavoitettavissa ja nähtävissä arkeologisina jäänteinä tutkimusalueen maakerroksissa. Tutkimus- ja koekaivauskohteena alue on mielenkiintoinen varhaisen suomalaisen teollisuuden kohde. Tutkimuksissa on keskitytty lähinnä dokumentoimaan alueelta esiin tulleita Frenckellin paperitehtaaseen liittyviä rakenteita, joita pääsääntöisesti ei ole kaivettu pois vaan peitetty tutkimusten jälkeen. Tämän vuoksi on pidetty mahdollisena, että 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun teollisuushistoriallisten kerrosten alla on säilynyt myös vanhempia kerrostumia tai rakenteita. Tosin on epävarmaa, onko niistä voinut säilyä jäännöksiä myöhemmän raskaan teollisuusrakentamisen jäljiltä.



*Kuva 13. Kustaa III:n aukiolla sijaitseva kenttäkivevyys ja kapearaiteisen rautatien osia. Rakenteita peittää nykyisin tekonurmi. (Kalle Luoto)*



Kuva 14. Muinaisjännöksen Frenckellin paperitehdas rajaus ja alakohteet. Alakohteet on numeroitu 1) Frenckellin koskisiipi, 2) Frenckellin massahiomo, 3) Frenckellin sisäpiha, 4) Tammerkoski 4A ja 5) Tammerkoski 4B. (Museovirasto, MML, 2021).



Kuva 15. Valssipadon pohjoispuolen vedenalainen arkeologinen kulttuuriperintökohde Tammerkoski 1 (mj-tunnus 1000023785), joka havaittiin Tammerkosken pohjalla kosken ollessa kuivana elokuussa 2011 (alkuperäinen kartta: Kuitunen & Luoto 2011)

## Maanalainen rakentaminen

Frenckellin aukion laidalla kulkee samanniminen katu, josta on sisäänajo P-Frenckellin pysäköintilaitokseen. P-Frenckell sijaitsee Keskustorin

pohjoispäädyssä. Pysäköintilaitoksesta löytyy 370 autopaikkaa, jotka sijaitsevat kahdessa tasossa. Pysäköintihallista on hissi- ja porrasyhteys Mediatunneliin, joka toimii yhdyskäytävänä Frenckellin aukion ulkotiloista Finlaysonin alueen ravintoloihin ja elokuvateatteriin.

## Liikenne

Kaava-alueen sijainti kaupungin ydinkeskustassa mahdollistaa liikenteellisesti hyvän saavutettavuuden. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta Satakunnankatuun, joka on ydinkeskustan kehän pohjoinen pääväylä. Alueen vieressä on bussipysäkki sekä lyhyt kävelymatka julkisen liikenteen solmukohtaan Keskustorille. Tampereen rautatieasemalle on kävellen matkaa noin 800 metriä.

Satakunnankadulta pääsee sisään Frenckellin katusiipeen. Satakunnankatua pitkin on yhteys Tammerkosken yli Tammerkosken itäpuolelle ja länteen Amurin kaupunginosan suuntaan. Satakunnankadun kuukauden konstruoitu keskivuorokausiliikenne helmikuussa 2021 oli itään 6408 ja länteen 6926 ajoneuvoa. Osa kaupungin keskustan läpi itä-länsisuuntaisesti kulkevasta julkisesta liikenteestä kulkee Satakunnankatua pitkin.

Frenckellinaukion suuntainen samanniminen katu palvelee Frenckellin rakennuksen eteläpuolella asiakkaiden sisäänkulkua- ja henkilökunnan huoltoreittinä. Katu jatkuu Frenckellin rakennuksen myötäisesti etelään suuntaan ja mahdollistaa kulun koskenrantaa myötäilevää reittiä sekä etelään Hämeenkadun alittavan tunnelin kautta, että pohjoiseen, Satakunnankadun alittavan tunnelin kautta Finlaysonille. Frenckellinaukion kautta voidaan huoltaa myös entistä Frenckellin konttorirakennusta.

Puutarhakadun kautta pääsee Laikun lavalle ja Frenckellin entisessä pannuhuoneessa toimivalle G Livelab Tampere tapahtumapaikalle.

Frenckellin kiinteistön länsipuoli eli Frenckellinaukio on osittain pysäköintialueena. Aukion pohjoisosa on puoliksi porrastettu, puoliksi luiskattu, jolla mahdollistetaan kävely-yhteys Satakunnankadun alittavan Mediakäytävän kautta Finlaysonille.

Kaava-alueen läpi kulkee vilkas pyöräilyreitti, joka on sekä valtakunnallinen pyöräilymatkailureitti että seudullinen pyöräilyn pääreitti. Patosillan liikennemäärät ovat viime vuosina vaihdelleet aika paljon. Jalankulkijoita on ollut 3000 - 4000 jk/vrk ja pyöräilijöiden määrät ovat 3000 - 4000 pp/vrk.

Frenckellin rakennuksen itäpuolella, rakennuksen ja kosken mukaisesti kulkevan patorakenteen välissä kulkee kevyen liikenteen väylä, jonka

kautta on yhteys sekä Finlaysonin suuntaan että etelään aina Takon tehtaalle asti. Portaita pitkin voi kulkea myös Vuolteenpadolle, josta on yhteys kosken yli itään tai Puutarhakadun myötäisesti länteen.

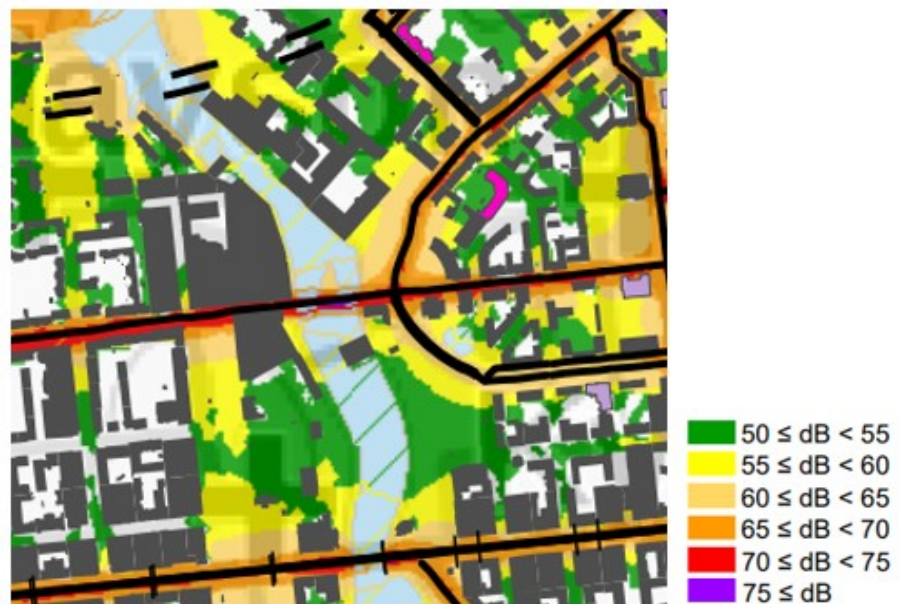
Kirjastopuistossa risteilee useita kävelyteitä sekä etelä-pohjoissuunnassa että itä-länsisuunnassa. Keskeisin yhteys Kirkkopuistossa on Puutarhakadun, Kirkkopuiston ja Patosillan kautta kulkeva seudullinen pyöräilyn pääreitti ja kävelytie.

#### Tekninen huolto

Alueella sijaitsee paljon johtoja ja putkia. Kaava-alueen rakennukset on liitetty vesihuolto-, sähkö- ja kaukolämpöverkkoon.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kantakaupungin meluselvityksen (2017) mukaan Satakunnankadun liikennemelu on ennustetilanteessa 70-75dB.



Kuva 16. Kaiken liikenteen keskiäänitasot. Nykytilanne päivä-ilta-yö. (Tampereen meluselvitys 2017)

Kaavan valmisteluvaiheen jälkeen kaava-alueelle laadittiin meluselvitys (FCG, 2022, Donna ID 5 878 311). Tarkempi kuvaus meluselvityksestä on selostuksen kohdassa 5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan aivan Satakunnankadun läheisyydessä jalankulku- ja pyöräteillä hetkellinen ilmanlaatu on pahimpina tunteina *worst case* -indeksin mukaan huonoa.

#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella ei sijaitse asuntoja. Tampereen ydinkeskustan kaupalliset palvelut sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Alueen pohjoispuolella on Finlaysonin toimisto- ja kulttuuripalvelujen keskittymä, länsipuolella on Tampereen Keskusvirastotalo, ja eteläpuolella on Tampereen teatteri, Vanha kirkko, Vanhassa kirjastotalossa sijaitseva Kulttuuritalo Laikku sekä Keskustorin eteläosassa sijaitseva ravintola- ja kahvilapalvelujen keskittymä. Kaava-alueen itäpuolen palvelut sijaitsevat Tammerkosken vastarannalla, jonne pääsee kaava-alueen pohjoispäästä Satakunnankadun sillan yli tai Frenckellin puistosiiven läpäisevää kevyenliikenteenväylää pitkin. Kosken itäpuolella lähimpiä palveluita ovat hotelli- ja ravintolapalvelut sekä ympäristötietokeskus Moreenia.

#### 1.1.5 Maanomistus

Koko kaava-alueen (tontit 7-8 ja 421-1 ja puistoalueen) omistaa Tampereen kaupunki.

### 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Kaavatyön aikana uudiskäytön ratkaisuja on tutkittu ja Aihio Arkkitehdit Oy on laatinut Frenckellin kiinteistöön uuden käyttötarkoituksen mukaisia viitesuunnitelmia tiiviissä yhteistyössä kaavoituksen kanssa. Suunnitelmia on päivitetty valmisteluvaiheen jälkeen.

Kosken yli patosiltaa pitkin kulkevalle polkupyöräilyn pääreitille on tehty Frenckellin siltojen rakennettavuusselvitys (A-Insinöörit, 2021), jossa on tutkittu erillisen polkupyöräväylän sijoittamisen mahdollisuuksia kaava-alueella.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

Korttelit 7 ja 424 osoitetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-9), joka mahdollistaa alueen kiinteistöjen kehittämisen monipuolisena majoitus-, palvelu-, liike-, kulttuuri-, työskentely ja tapahtumapalvelujen keskittymänä. Korttelien rajat säilyvät ennallaan kuten myös puistoalueet.

Kaava mahdollistaa Frenckellin kiinteistön ja puiston läpi kulkevan kevyen liikenteen väylän kehittämisen. Patosiltaa pitkin kulkevaa kevyen liikenteen väylää on levennetty nykyisen sillan pohjoispuolelle (si-jk/pp). Samoin Frenckellin rakennuksen läpi kulkevaa aukoa on levennetty. Levennyksessä on huomioitu rakennuksen kantavien rakenteiden ja aukotusten sijainnit.

Puistoalueen läpi kulkevaa kevyen liikenteen väylää on levennetty alueen arvot huomioiden. Pyöräilyn ja jalankulun reittejä kehitetään alueen maisemallisten ja kulttuuriympäristöllisten arvojen ehdoilla. Patosillan pohjoispuolelle on osoitettu yleiselle jalankululle varatun rampin rakennusala parantamaan alueen saavutettavuutta (ra-11). Frencellin sisäpihan ja alapihan läpi tulee aluetta kehitettäessä mahdollistaa julkisen jalankulku. Toimintojen sijoittamisessa tulee huomioida tavoite ulkotilojen julkisesta luonteesta ja alueen elävöittämisestä.

Kaava-alueen suojelumääräyksiä on tarkistettu muuttava käyttötarkoitus huomioiden. Alueen kaikki teollisuushistoriasta kertovat rakennukset ja rakenteet on suojeltu kaavamerkinnoilla (sr-5, sr-33, sr-34, sr-40, sr/r). Kaavassa on myös huomioitu kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeät alueet (sj-5, sj-11, s-piha3).

Kaava mahdollista Frencellin rakennuksen kehittämisen sallimalla kattolappeille rakennuksen tyyliin sopivien kattoikkunoiden rakentamisen. Kattoikkunoilla tarkoitetaan niin sanottuja silmänluomi kattolyhtyjä, joita rakennuksessa on ollut jo sen rakentamisvaiheessa. Rakennuksen julkisivuihin saa tehdä nykyiseen aukotukseen tukeutuen rakennuksen tyyliin sopivia ovia ja ikkunoita. Sisäpihan pohjoisosaan saa rakentaa rakennuksen tyyliin ja olemassa oleviin kulkuyhteyksiin sovitettua yksikerroksisen uudisosan. Frencellin pohjoisosan galleriakäytävään saa avata ikkunoita ja kiinteistöstä saa tehdä maanalaisen kulkuyhteyden Finlaysonille Satakunnankadun ali. Ilmanvaihtokonehuoneet ja kattotasolle sijoitettavat tekniset tilat ja varusteet on sijoitettava kattokerroksen sisään ja olemassa olevia rakenteita hyödyntäen siten, että katon perusmuoto säilyy yhtenäisenä.

Frencellin kiinteistön rakennussuunnitelmat tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Kaava-alueelle ei saa osoittaa maanpäällisiä autopaikkoja. Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta Frencellin kiinteistölle 18 100 k-m<sup>2</sup>, konttorirakennukselle 1 715 k-m<sup>2</sup> ja puistoalueella sijaitsevalle entiselle pannuhuoneelle 638 k-m<sup>2</sup>. (Voimassa olevassa asemakaavassa Frencellin rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 14 890 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan



enimmäiskerrosalasta.) Asemakaavamuutoksen myötä kasvava rakennusoikeus voidaan toteuttaa sisäpihan puolella kattoa korottamalla ja erikseen osoitetuilla katon lappeilla ullakon käyttönotolla. Asemakaava mahdollistaa Frenckellin kiinteistön toimintaa palvelevan lasitetun terassin (laster) rakentamisen eteläsiiven lounaispuolelle. Terassirakennus liittyy suojeltuun tukimuuriin. Kaava sallii myös samalla kohdalla olevan nykyisen kulkusillan maltillisen leventämisen ja hyödyntämisen terassialueena. Sisäpihan pohjoisosaan saa rakentaa rakennuksen tyyliin ja olemassa oleviin kulkuyhteyksiin sovitettua yksikerroksisen uudisosan.

Rakenteet, varusteet ja ulkokalusteet tulee sovittaa arvokkaaseen historialliseen ympäristöön. Terassirakenteiden ja kalusteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä.

Aluevaraus	Pinta-alat		Tehokkuus[e]
	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m <sup>2</sup> ]	
Aluevarausalueet			
C-9	0.9074	19815	2.18
VP-10	1.0188	638	0.06
W	0.0363	0	0.00

## 2.1.2 Palvelut

Korttelialueet osoitetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-9), joka mahdollistaa mm. monipuolisena majoitus-, palvelu-, liike-, kulttuuri-, työskentely tilojen sijoittamisen alueelle. Asemakaavassa on osoitettu rakennusalan sivut, jonka puoleiselle julkisivun osalle tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen. Toimintojen sijoittamisessa tulee huomioida tavoite ulkotilojen julkisesta luonteesta ja alueen elävöittämisestä.

Frenckellin rakennuksen tulevilla omistajalla ja kehittäjällä on tavoitteena kehittää Frenckelliä hotellitoimintojen, ravitsemus- ja virkistystoiminnan, toimitilavuokrauksen, kulttuurin ja tapahtumatoiminnan keskuksena.

Frenckelliin on tarkoitus sijoittaa sekä luksustason että edullisemman tason hotellihuoneita. Konseptissa hotelleilla on sama operaattori, joka palvelee kahdenlaisen hotellikonseptin kautta matkailua ja kansainvälisyyttä.

Toimisto- ja museotiloja kehitetään Frenckellin Keskustorin puoleiseen rakennuksen osaan sekä Satakunnankadun puolelle. Muu kiinteistön kehittäminen palvelee kaupunkilaisia ja tukee myös yritysvierailijoita, hotelliasukkaita sekä matkailijoita.

Frenckellin katusiipeen suunnitellaan korkeatasoista Spa-kylpylää, joka palvelee hotellien asukkaiden lisäksi kaupunkilaisia. Kylpylän konsepti avaa mahdollisuuksia hemmotteluhoitoja tarjoaville palveluntarjoajille: kylpylään on suunniteltu yksityisyrittäjille vapaasti vuokrattavia hoitohuoneita. Katusiipeen suunnitellaan myös kuntosalia.

Keskustorin puoleista torisiipeä kehitetään korkealaatuisen museon toimitilaksi, jossa on myös kahvila- ja ravintolapalveluja sekä design- ja valokuvataidemyymä.

Teatteri Frenckell on tärkeä osa alueen toimintaa. Kaava mahdollistaa myös teatteritilojen kehittämisen. Uusilla aukotuksilla mahdollistetaan arkadiin liittyvien neliöiden hyötykäyttö teatteritoiminnan ohella yritystapahtumissa ja yksityisessä vuokrakäytössä.

Ravintolat palvelevat hotellien asukkaita, museo- ja teatterikävijöitä, sisäpihan monimuotoisia tapahtumia, alueen yrityksiä ja muita vierailijoita.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa elinkeinoelämän, kulttuurin, ravintola sekä matkailu-, majoitus- ja tapahtumatoiminnan keskuksen kehittyminen Frenckellin kiinteistöllä alueen kaupunkikuvallisten sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaarantumatta. Vanhat rakennukset, rakenteet sekä viheralueet ovat suojeltuja, muutokset suunnitellaan ja toteutetaan tiiviissä yhteistyössä toimijan, rakennusvalvonnan ja Museoviranomaisen kanssa.

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa Frenckellin kiinteistön muutos julkisomisteisesta virastotalosta yksityisomisteiseksi hotelli-, ravintola-, kauppa-, toimistohotelli-, kulttuuri-, kylpylä- ja tapahtumakäyttöön sopivaksi.

Asemakaavoituksen tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen turvaaminen sekä kulkuyhteyksien parantaminen alueelle ja sen läpi.

### 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

#### Käyttötarkoituksen muuttaminen



Asemakaava mahdollistaa Frenckellin käyttötarkoituksen muuttamisen siten, että alue avautuu vahvemmin osaksi keskustan palvelutarjontaa. Käyttötarkoituksen muutos tukee sekä alueen ulko- että sisätilojen elävöittämistä.

## Kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen on turvattu tarkoilla suojelumääräyksillä, jotka koskevat sekä olemassa olevia rakennuksia, rakenteita että viheralueita ja kaupunkitiloja sekä määräyksillä joka ohjaavat kiinteistön kehittämistä. Alueen puistoja kehitetään osaksi Tampereen kansallista kaupunkipuistoa ja historiallista puistomiljöötä vahvistetaan alueen vetovoimatekijänä.

Kaavaratkaisussa on huomioitu kiinteistöjen uuden käyttötarkoituksen edellyttämiä muutoksia ja sovitettu niitä arvokkaaseen ympäristöön.

## Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittäminen kaava-alueen läpi

Kaava-alueella on seudullinen pyöräilyn pääreitti, joka kulkee Frenckellin puiston ja rakennuksen läpi ja edelleen Valskipadonraittia Tammerkosken yli. Kaavamuuotos mahdollistaa patosillan sekä Frenckellin rakennuksen ja sisäpihan läpi kulkevan aukon ja kulkuyhteyden leventämisen puistossa, jolloin pyöräilylle ja jalankululle saadaan lisää tilaa. Pyöräilyn ja jalankulun yhteyksien kehittäminen on kaavatyössä tutkittu puiston kulttuuriympäristöarvoja vaarantamatta ja puiston vanhoja arvopuita ei tarvitse poistaa.

## Kustannustehokkuus

Kaavassa on pyritty etsimään mahdollisimman kustannustehokkaita vaihtoehtoja siten, että kaavan muista tavoitteista ei ole tingitty.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset

Asemakaavamerkinntät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartalla.

### 2.3.1 Korttelialueet

#### C -korttelit

Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueen nykyinen korttelirakenne ei muutu. Frenckellin entisten tehdasrakennusten ja konttorirakennuksen korttelialueet osoitetaan keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, majoitus-,

tuotanto- ja palvelutiloja sekä kulttuuri- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä ja julkista tilaa (C-9).

C-9 alueen pinta-ala on 0,9074 ha ja kerrosala 19 815 k-m<sup>2</sup> (e=2,18)

#### Viheralueet

Voimassa olevan asemakaavan mukainen laaja puistoalue säilyy ennallaan eikä puistoalueelle osoiteta uutta rakentamista. Puistoalue osoitetaan historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäväksi puistoksi. Puiston kehittämisessä tulee ottaa huomioon alueen sijainti, maisemallinen merkitys ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen (VP-10).

VP-10 alueen pinta-ala on 1,0188 ha ja kerrosala 638 k-m<sup>2</sup> e=0,06)

#### Vesialue

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman Valssipadonraitin levennyksen tähden kaavamuutosalueessa on mukana vesialuetta (W) 0,0363 ha.

## 2.4 Nimistö

Asemakaavamuutoksella täsmennetään Kustaa III:n puiston kirjoitusasu, mutta ei muuteta muuta alueen nimistöä.

# 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

## 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Frencellin kehittyminen Tampereen läntisen keskustan elinvoimaa vahvistavaksi majoitus-, kulttuuri-, työskentely ja tapahtumapalvelujen keskittymäksi. Virastokäytössä rakennus on tarjonnut kaupunkilaisille rajoitetun määrän palveluja viraston aukioloaikojen puitteissa. Kaupallisen kehittämisen myötä asukkaille tarjoutuu uusia virkistäytymisen ja kuluttamisen mahdollisuuksia Frencelliin sijoittuvien ravintola-, museo- ja kylpyläpalvelujen kautta. Frencelliin suunniteltujen hotelli- ja toimistohotellipalvelujen kautta Tampereen läntisen keskustan alueelle saapuu asiakkaita, jotka luovat uutta kysyntää ravitsemus-, kulttuuri- ja kaupan palveluille. Tällä on positiivisia vaikutuksia yritystoiminnan edellytyksiin alueella. Siten Frencellin kehittäminen vaikuttaa välillisesti asukkaiden mahdollisuuksiin viihtyä ja viettää aikaa Keskustorin ja laajemmin Tampereen läntisen keskustan alueella. Rakennuksen ulkoinen

ilme säilyy lähes nykyisellään ja näin ollen kaupunkikuvalliset vaikutukset ihmisten elinympäristöön jäävät pieniksi.

Frenckellin virastosta poistuvat työtilat tullaan ainakin osittain korvaamaan Keskusvirastotalon remontin yhteydessä tehtävään lisärakennukseen. Myös virastossa asioiville kuntalaisille muutoksen voidaan näin ollen katsoa olevan vähäinen.

### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä kielteisiä vaikutuksia terveyteen, koska alueen kehittäminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia ympäristöön. Uusien toimintojen tuoma elävyys voi lisätä alueen koettua viihtyvyyttä ja nautittavuutta, jolla on välillisiä vaikutuksia koettuun turvallisuuteen ja hyvinvointiin. Hotelliasiakkaat muodostavat liikennevirtoja Tampereen keskusta-alueen palveluihin, kuten pohjoiseen Finlaysonille, etelään teatterin, jugend-torin, Kehräsaaren ja Laukontorin-Ratinan suuntaan. Erityisesti Kirkkopuiston alueella asukkaat ovat kokeneet turvattomuutta, ja alueella on ilmennyt järjestyshäiriöitä ja tehty vahinkoa julkiseen infraan. Turvallisuuskyselyjen perusteella osa asukkaista välttelee alueen läpi kulkemista hämärän aikaan. Lisääntyvä alueen läpi kulkeva kevyt liikenne, puiston kulmalle kaavailut ravintolapalvelut ja ilta-aikaan aktiivinen Frenckellin ja G Livelabin muodostama palvelukokonaisuus lisää luonnollista valvontaa ja koettua turvallisuutta alueella.

Asemakaavan salliman yleiselle jalankululle varatun rampin rakenteita ei saa rakentaa kiinni patomuriin.

Satakunnankadun puoleiselle julkisivulle osoitetaan 37 dBA merkintä. Kaava-alueelle laaditun meluselvityksen (FCG, 2022) mukaan periaatteellista estettä hotellihuoneiden rakentamiselle rakennuksen eri osiin ei ole. Rakennuksen vaipan eri osilta vaadittavat äänitasoerot ovat huolellisella suunnittelulla ja toteutuksella sekä saatavilla olevilla materiaaleilla saavutettavissa. Satakunnankadun puoleisella julkisivulla kahden alimman kerroksen kohdalla päiväajan keskiäänitaso on vuoden 2040 ennustetilanteessa 71–72 dB. Siten julkisivulle avautuvia asuinhuoneiksi verrattavia majoitushuoneita ei linjauksen mukaan voi näihin kerroksiin sijoittaa. Ylimmissä kerroksissa päiväajan keskiäänitaso on hieman alempi, joten niihin voi majoitushuoneita sijoittaa. Tällöin on huolehdittava, että julkisivun ja katon lappeen liitoksen kohdalla äänitasoero on vähintään 37 dB. Rakennuksen muille julkisivuille kohdistuva melutaso on selvästi alle 70 dB, joten niille avautuville julkisivuille voi rakentaa majoitushuoneita. Rakennuslupavaiheessa tulee huomioida myös koskesta ja sen padosta aiheutuva melu.

Patoturvallisuuslaki ei estä kaavamuutosta, vaikka pato-onnettomuus Tammerkoskessa voisikin aiheuttaa merkittävää vahinkoa asemakaavan muutosalueella. Patoturvallisuusviranomaisen suosittelee kuitenkin, että vahingonvaara-alueella sijaitsevien rakennusten rakennesuunnittelussa sekä rakennusten toimintojen sijoittelussa huomioidaan mahdollisen pato-onnettomuuden aiheuttamat riskit.

### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavamuutos muuttaa kaava-alueen käyttötarkoituksen yleisen rakennuksen korttelialueesta yksityiseen käyttöön. Kaava-alueella sijainnut julkisten työpaikkojen alue muuttaa ja tilalle tulee yksityisesti toimivia yrityksiä. Kaava-alueen uudet toiminnot lisäävät alueen liikennettä ilta-aikaan. Frencellin kehittäminen museotoiminnan ja taiteen palvelujen kohteena lisää alueen kulttuuritarjontaa. Kokonaisuudessaan palvelujen lisääntyminen muuttaa kaava-alueen luonnetta läpikulku- tai työssäkäyntiympäristöstä kohteeksi, jonne tullaan viettämään aikaa, nauttimaan kulttuurista, viihtymään ja kuluttamaan palveluja sekä tapaamaan muita ihmisiä.

### 3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä ympäristövaikutuksia.

### 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Puistoa koskevilla kaavamääräyksillä säilytetään alueen vanhaa kasvillisuutta ja ohjataan uusien istutusten sopimista arvokkaaseen ympäristöön.

### 3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja alueella on jo olemassa oleva kattava kunnallistekniikan verkosto.

#### 3.4.1 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ajoneuvoliikenteeseen ovat vähäiset. Käyttötarkoituksen muutos siirtää alueella asiointia nykyisestä arkipäivinä ja päiväaikaan tapahtuvasta liikenteestä enemmän viikonloppuihin ja ilta-

aikaan. Alueen saavutettavuus eri kulkumuodoilla on erinomainen. Kaava-alueella ei sallita pysäköintiä, jolloin ajoneuvoliikenne alueen sisällä tulee vähentymään.

Kaavamuutoksella varaudutaan alueen kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiseen. Erillinen ja riittävän leveä pyöräilyväylä parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta. Kaavan mahdollistama patosillan leventäminen mahdollistaa pyöräilylle ja jalankululle omat kaistat kevyen liikenteen väylällä. Väylän leventäminen ja linjaaminen tehdään arvokkaassa kulttuuriympäristössä maiseman ja rakennusten arvojen ehdoilla. Väylien leveyksissä ei päästä koko matkalla pääreitille asetettuun 4 m + 4 m tavoitteeseen. Frenckellin puistossa reitin leveyttä rajoittaa arvokas puusto ja Frenckellin rakennuksen lävistävän kulkuaukon suunnittelussa reunaehdoja asettavat rakennuksen kantavat rakenteet sekä julkisivun rakennustaiteelliset arvot koskimaisemassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen lävistävän kulkuaukon, jonka leveys on n. 6 m (jk 2 m ja pp 4m). Patosillan kohdalla 8 m kokonaisleveys on mahdollinen.

Kiinteistön myynnin ja asemaakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä alueen ympärivuorokautista käyttöä ja elävyyttä. Alueen tulevat toiminnot lisäävät myös Frenckellinpuiston käyttöä julkisena viheralueena, ihmisten kohtaamispaikkana ja läpikulkualueena. Turvallisen puisto- ja ympäristön saavuttamiseksi pyöräilynopeudet eivät saa nousta liian korkeiksi. Kevyen liikenteen väylien suunnittelussa tulee pyrkiä välttämään eri kulkumuotojen risteämistä. Kulttuuriympäristön arvoista ja alueen muusta käytöstä johdetut tavoitteet asettavat väistämättä reunaehdoja pyöräilyreitille sujuvuudelle ja nopeustasolle. Asemakaavamuutoksen myötä väylien leventyessä tilanne parantuu nykyisestä myös pyöräilyn näkökulmasta.

Patosillan kupeeseen mahdollistettu kevyen liikenteen ramppi parantaa Frenckellin ja kosken välisen alueen saavutettavuutta. Kaavamuutoksen tavoitteena on saada hyödynnettyä alue nykyistä paremmin. Ramppi avaa suoran yhteyden Finlaysonilta Satakunnankadun ali kosken ylittävälle patosillalle. Rampin kaltevuudesta on tehty erillisiä tarkasteluja ja niiden perusteella alueelle mahtuu sekä yhtäjaksoinen ramppi 5 % kaltevuudella, että lepotasanteellinen ramppi 8 % kaltevuudella.

Kaava mahdollistaa jalankulun Frenckellin kiinteistön läpi sisäpihan kautta. Ratkaisu säilyttää mielenkiintoisen reitin koskenrannasta Frenckellin läpi Satakunnankadulle.

Satakunnankadun viereisen arkadin kehittämisessä tulee huomioida Satakunnankadun sillan voimassaolevan kaavan mahdollistama leventäminen ja kevyen liikenteen reitin jatkuvuus tulevaisuudessakin.

### 3.4.2 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyisen kiinteistön käyttötarkoitusta jo rakennetussa ympäristössä. Hotelli-, kylpylä- ja ravintola- sekä tapahtumatoiminnot lisäävät huoltoliikennettä kaava-alueella. Tampereen ydinkeskustan pysäköinnin kehittämisen yleissuunnitelman (TYPYKE, 2019) mukaan pysäköinnin keskittämällä maan alle on mahdollista poistaa keskustan kehän sisäpuoliselta alueelta tulevaisuudessa noin 50 % kadunvarsipaikoista sekä jopa noin 70 % nykyisistä pintapysäköintialueista. Samalla keskustaan saapuvaa ja lähtevää liikennettä pyritään ohjaamaan uusien maanalaisten yhteyksien kautta. Keskeisin ja suurin suunnitteilla oleva maanalainen pysäköintilaitos sijoittuu keskustan alueelle Hämeenkadun ja Kuninkaankadun alle, kaava-alueen välittömään läheisyyteen. Teknisen huollon suunnittelussa tukeudutaan mahdollisimman paljon maanalaisten yhteyksien käyttöön. Lisäksi kaava mahdollistaa huoltoajon Frenckellin eteläjulkisivun vierellä.

Alueen olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto on kattava. Kaava-alueella kulkee lukuisia maanalaisia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia linjastoja. Merkittävimmät vesihuollon putket on osoitettu kaavakartalla maanalaisen johdon merkinnällä.

## 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisema ei muutu merkittävästi alueella tapahtuvan rakennusten saneerauksen ja kehittämisen seurauksena.

### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Tammerkosken teollisuusmaisema (RKY 2009). Tammerkoski on yksi ympäristöministeriön vuonna 1995 määrittämistä kansallismaisemista. Kansallismaisemia ei ole virallisesti rajattu. Tammerkosken kansallismaiseman ytimenä on Tammerkosken teollinen ympäristö, joka on maamme ensimmäinen ja tunnetuin teollinen kaupunkimaisema.





*Kuva 17. Tammerkosken teollisuusmaisema Koskipuistosta kuvattuna.*

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyisen kiinteistön käyttötarkoitusta jo rakennetussa ympäristössä. Merkittävää lisärakentamista ei sallita. Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään Frenckellin rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Toiminnot tulee sijoittaa ja rakennusten muutokset tulee tehdä hienovaraisesti ja vaalien rakennetun ympäristön, maisema- ja puistokokonaisuuden arvoja, huomioiden ulkotilojen julkinen luonne ja alueen elävöittäminen. Frenckellin julkisivuihin sallitaan vähäisiä käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvia muutoksia, kuten muutoksia ikkuna-aukotukseen julkisivuilla. Kaava mahdollistaa myös rakennusten ullakoiden käyttöönoton ja rakennuksen tyyliin sopivia ikkunoita katonlapeilla. Frenckellin kiinteistön rakennussuunnitelmat tulee hyväksyttää museoviranomaisella.

Kaavan yleismääräys mahdollistaa Frenckellin rakennuksien julkisivuihin nykyiseen aukotukseen tukeutuen rakennuksen tyyliin sopivia ovia ja ikkunoita. Rakennuksien kattolapeille saa rakentaa tyyliin sopivia kattoikkunoita. Asemakaavassa ei ole määrätty ikkunoiden muotoa tai määrää. Yksityiskohtainen suunnittelun ohjaus tapahtuu rakennuslupavaiheessa. Yleismääräyksen mukaisesti Frenckellin kiinteistön rakennussuunnitelmat tulee hyväksyttää museoviranomaisella.

Asemakaava-aineistoon kuuluvissa viitesuunnitelmien havainnekuissa on esitetty yksi toteutusmahdollisuus lunetti-ikkunoilla. Kaavan valmistelun aikana on tutkittu useita erilaisia vaihtoehtoja ullakotilojen käyttöönoton mahdollistamiseksi. Kaavaratkaisun pohjaksi valikoituneessa vaihtoehdossa suurin maisemaan vaikuttava tekijä ovat uudet kattoikkunat, jotka ovat nykyisiä ikkunoita suuremmat ja niitä on selvästi nykyistä enemmän. Tällä hetkellä hyvin eleeen kattomaailma muuttuu ilmeeltään

monimuotoisemmaksi. Vaikka ikkunoiden muotokieli on johdettu vanhoista ikkunoista, muodostavat ne silti selvän uuden kerrostuman jo entuudestaan kerrokselliseen rakennuskokonaisuuteen. Viitesuunnitelmissa on tutkittu mm. ratkaisua, jossa koskenpuolella osaan ullakkotilaan on sijoitettu hotellihuoneita kahteen tasoon. Havainnekuviissa ylimpiin huoneisiin avautuvat ikkunat on esitetty katon harjan suuntaisena nauhaikkunana. Nauhaikkunan on katsottu olevan eleettömämpi ratkaisu kuin kaavan luonnosvaiheen kahdessa eri tasossa olleet kaari-ikkunat. Nauhaikkunaa on jo nykyisin käytetty sisäpuolella, mutta koskimaisemassa se on uusi elementti. Maisemallisesti lähellä räystästä olevat kaari-ikkunat ovat kuitenkin näkyvämpi uusi rakenne kuin ylemmäksi sijoittuva matala nauhaikkuna. Uusilla kattoikkunoilla on vaikutusta koskimaisemaan.



*Kuva 18. Nykytilanne ja viitesuunnitelman havainnekuva Koskipuiston suunnasta. Merkittävien vaikutus maisemaan ovat uudet kattoikkunat, jotka ovat uusia ja kooltaan vanhoja suuremmat. (Aihio Arkkitehdit Oy)*

Rakennuksiin tehtävien kattoikkunamuutosten lisäksi koskimaisemaan vaikuttaa Valssipadonraitin ja Patosillan leventäminen. Sillan leventäminen tuo ennestäänkin hyvin kerrokselliseen kansallismaisemaan yhden uuden ajallisen kerroksen. Sillan ja raitin leventämisen myötä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus paranee alueella ja reitin käyttäjät voivat turvallisemmin ihaila kansallismaisemaa. Tämä vaikuttaa positiivisesti Tammerkosken teollisen historian ja maiseman arvostukseen, tunnettavuuteen ja niiden kautta säilymisedellytyksiin. Patomuurin vierelle tehtävä porras tai liuska jää patomuurin ja Frenckellin koskisiiven väliseen kuiluun, eikä näy merkittävästi koskimaisemassa. Puistoalueella kaavamääräyksellä ohjataan kiinnittämään erityistä huomiota aluetta koskevien muutos- ja rakennustoimenpiteiden sopeutumiseen ympäristöön. Patosillan levennyksen myötä koskimaisemaan tulee vähäiseksi arvioitava muutos. Yleismääräyksen mukaan kaava-alueen rakennukset, rakenteet, pihat ja puistoalueet sekä näkymät ja maamerkit ovat arvokkaita osia kansallismaisemaksi luokiteltua teollista perintöä, joiden säilyminen tulee turvata. Toimintojen sijoittamisessa tulee

huomioida maisema- ja puistokokonaisuuden arvot, ulkotilojen julkinen luonne ja alueen elävöittäminen.





*Kuva 19. Ylimpänä nykytilanteen, keskellä kaavan luonnosvaiheen ja alimpana kaavan ehdotusvaiheen suunnitelmien havainnekuvat Valssipadonraitilta. Siltaa on levennetty pohjoispuolelle n. 3 metriä ja Frencckellin läpi kulkevaa aukkoa on laajennettu tässä kuvassa vasemmalle puolelle niin, että aukko sijoittuu symmetrisesti vanhojen ikkunoiden kanssa. Uusien ikkunoiden lukumäärää on vähennetty, mutta ikkunoita laajennettu ehdotusvaiheessa. (Aihio Arkkitehdit Oy)*



*Kuva 20. Havainnekuva sillan levennyksestä ja uusista kattoikkunoista Frenckellin länsipuolelta. (Aihio Arkkitehdit Oy)*

Kaavamuutoksen mahdollistavat kaupunkikuvalliset muutokset ovat vähäisiä, mutta muutoksilla on vaikutusta arvokkaaseen maisemaan. Kaavassa ei sallita olemassa olevien rakennusten purkamista eikä merkittäviä laajennuksia niihin. Frenckellin julkisivuihin sallitaan vähäisiä käyttötarkoituksesta johtuvia muutoksia, kuten muutoksia ikkuna-aukotukseen. Uudet kattoikkunat muuttavat jonkin verran rakennuksen olemusta ja sen kautta puisto- ja koskimaisemaa. Kattoikkunat on kuitenkin mahdollista suunnitella osaksi rakennusten arkkitehtuuria luoden siihen yhden uuden kerrostuman. Vesikattoon kohdistuvia muutoksia voidaan pitää muutoksina, jotka on mahdollista myöhemmin palauttaa alkuperäiseen asuunsa. Frenckellin sisäpihan pohjoisosaan sallitaan rakentaa rakennuksen tyyliin ja olemassa oleviin kulkuyhteyksiin sovitettun yksikerroksisen uudisosan kellarikerroksen sisäänkäyntiä varten. Kaupunkikuvalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi lisärakentamisen tukeutuessa olemassa oleviin rakenteisiin. Uudet kattoikkunat ja pieni uudisosa tuovat ennestäänkin hyvin kerrokselliseen rakennuskokonaisuuteen yhden uuden ajallisen kerroksen.





*Kuva 21. Kuvasarja, jossa on havainnollistettu kattoikkunoiden vaikutusta maisemaan Satakunnankadun sillalta; ylimmässä kuvassa nykytilanne, keskellä kaavan valmisteluvaiheen versio ja alakuvassa kaavaehdotukseen tutkittu versio. (Aihio Arkkitehdit Oy)*





*Kuva 22. Kuvapari Frenckellin sisäpihalta. Sisäpihan keskelle sallitaan väliaikaiset siirrettävät rakenteet, mutta ei pysyvää rakentamista. Sisäpihan takaosassa näkyy uusia kattoikkunoita, jotka ovat tyyliltään samankaltaisia, kuin ylemmässä kuvassa näkyvät olemassa olevat kattoikkunat. Torniin on lisäksi avattu uusia ikkunoita (Aihio Arkkitehdit Oy).*

Kaava ohjaa sijoittamaan jalankulkijoiden näkökulmasta rakennuksen tärkeimpien julkisivujen maantasokerrokseen liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Määräyksellä varmistetaan, että julkisivujen edustat pysyvät nykyiseen tapaan julkisena ja/tai puolijulkisena tilana. Kaupunkikuva elävöityy positiivisella tavalla nykyiseen verrattuna.

Kaavassa sallitaan ikkunoiden ja ovien avaaminen Satakunnankadun varrella olevaan arkadikäytävään. Kaupunkikuva arkadissa elävöityy positiivisella tavalla nykyiseen verrattuna.



*Kuva 23. Kuvapari Satakunnankadun arkadikäytävästä. (Aihio Arkkitehdit Oy)*

Kaavassa sallitaan lasitetun terrassin rakentaminen alapihalle lumppusiiven lounaispuolelle olemassa olevan tukimuurin viereen. Terrasirakenus jää tukimuurin ja rakennuksen väliseen kuluiun ja vaikuttaa kaupunkikuvaan lähinnä Frencellin alapihalla. Terrassin rakentamista ohjataan kaavamääräyksissä ilmeeltään kevyeksi. Frencellin alapihalla kaupunkikuvan laatua on mahdollista kohentaa terrassin rakentamisen myötä, kun nykyisin lähinnä pysäköintialueena käytetty alue tulee aktiivisempaan käyttöön. Kevytrakenteinen terassi ei myöskään ole yhtä pysyvä ratkaisu kuin varsinainen rakennus, joten merkitys kaupunkikuvassa jää vähäiseksi.



Kaava sallii lumppusiipeen johtavan sisäänkulkusillan leventämisen. Silta ei leviä niin paljon, että sen alapuolelle muodostuisi pimeää, epäviihtyisää tai pelottavaa aluetta. Kaupunkikuvallinen merkitys jää vähäiseksi.

Kaava ei salli Frenckellin sisäpihan keskiosiin lisärakentamista, vaan se osoitetaan säilytettävänä pihaympäristönä. Pihan kunnostaminen tulee toteuttaa huomioiden alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana. Sisäpihan kautta osoitetaan yleiselle jalankululle varattu alueen osa nykyisen kulkureitin kohdalle. Kaupunkikuvalliset vaikutukset sisäpihalla jäävät vähäisiksi.



*Kuva 24. Kuvapari alapihalta lumppusiiven päädystä. Alla olevassa kuvassa havainnollistettu asemakaavan mahdollistama lasitettu terassi. (Aihio Arkitehdit Oy)*



*Kuva 25. Toinen havainnekuva uudesta lasitetusta terassista, joka kytkeytyy lumppusiipeen johtavaan sisäänkulkusiltaan. (Aihio Arkkitehdit Oy)*

Puistoalueet on kaavassa osoitettu historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävänä puistona (VP-10) sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeänä alueena (sj-11). Kaavamääräyksissä ohjataan ottamaan huomioon puistoa kehitettäessä sen sijainti, maisemallinen merkitys ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen sekä kiinnittämään erityistä huomiota muutos- ja rakentamistoimenpiteiden sopeutumiseen ympäristöön. Puistoon ei osoiteta uusia rakennuksia eikä sen alueelle sallita rakennettavan uusia kiinteitä terasseja tai muita vastaavia rakenteita. Kaavaratkaisu tukee näin puiston erilaisten arvojen säilymistä ja vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan jäävät vähäisiksi.

Puiston läpi osoitetaan jalankulun ja pyöräilyn reitin, Valssipadonraitin, levennys. Valssipadonraitin levennys voi muuttaa Frencckellin puiston intiimiä, puutarhamaista kaupunkikuvaa julkisemmaksi. Raitin levennys on pyritty osoittamaan olemassa oleva puusto huomioiden. Levennyksen alle ei jää olemassa olevaa puustoa, mutta osa olemassa olevasta puustosta sijaitsee niin lähellä raittia, että puiden juuristo voi vaurioitua. Myös raitin leventämisen aikainen työmaaliikenne voi vaurioittaa puiden juuristoa tai runkoja, mikäli niitä ei suojata. Raitin itäpuolella sijaitsee rivi koristehedelmäpuita. Ne eivät kuitenkaan ole erityisen vanhoja tai kookkaita. Niiden juuristo voi vaurioitua, vaikka puut eivät jääkään raitin levennyksen alle. Puut on mahdollista korvata uusilla vastaavilla puilla.

Raitin itäpuolella Frencckellin alapihalle laskevalla penkereellä kasvaa kaksi kookasta ja iäkstä metsälehmusta lähellä raittia. Raitin levennys saattaa vaikuttaa niihin, mikäli puiden juuristo tai runko vaurioituu tai



vesitasapaino muuttuu. Raitin länsipuolella kasvaa kaksi kookasta vaahteraa lähellä nykyistä raitin reunaa ja kaavalla mahdollistetaan raitin leventäminen niiden suuntaan lähelle puiden runkoa. Raitin leventäminen todennäköisesti vaikuttaa niihin vaurioittamalla puiden juuristoa. Puut rajaavat Frencellin konttorin taakse muodostuvaa intiimiä, pihamaista puiston osaa. Raitin leventäminen tulee kaavamääräyksen mukaan sovittaa puistoon puusto huomioiden.

Frencellin alapihan ylittävän Valssipalonraitin sillan levitessä alusta jää pimeäksi, minkä voidaan kokea heikentävän kaupunkikuvan laatua alapihalla. Hyvä valaistus ja yksityiskohtien huolellinen suunnittelu auttavat ylläpitämään korkeatasoista kaupunkikuvaa. Kaava mahdollistaa sillan alle muurin vierelle myös talousrakennuksen mm. kiinteistön huoltoa varten.

Kaavassa on osoitettu uusi yleiselle jalankululle varattu alueen osa Frencellin konttorin pohjoispuolelle. Paikalla on nykyisin puistokäytävä, joka leviää aukiomaiseksi Valssipadonraitin tuntumassa. Alueen eteläpuolella lähellä Valssipadonraitia kasvaa vaahteroita. Puu rajaa Frencellin konttorin taakse muodostuvaa intiimiä, pihamaista puiston osaa.



*Kuva 26. Valokuva Frencellinpuiston läpi kulkevasta kevyen liikenteen väylästä.*

### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaavaratkaisu tukee rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisten, kaupunkikuvallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.

Asemakaavalla on vaikutuksia Tammerkosken arvokkaaseen kansallismaisemaan. Koskimaisemaan vaikuttaa Valssipadonraitin ja Patosillan leventäminen. Muutos säilyttää maiseman tilallisen jäsentelyn ja muuttaa vain vähän näkymiä, joissa Patosilta erottuu. Levennys ei muuta Patosillan ja läheisen Satakunnansillan suhdetta. Frencellin läpi kulkevan yhteyden kulkuaukko laajenee, rakennuksen julkisivussa ja koskimaisemassa muutos on kuitenkin hyvin pieni.



*Kuva 27. Kuvapari asemakaavan mahdollistamista muutoksista arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alemmassa kuvassa näkyvät uudet kattoikkunat sekä patosillan levennyksen aiheuttama vähäinen muutos Frencellin rakennuksen läpikulkukohdassa. (Aihio Arkkitehdit Oy)*

Voimassa olevassa kaavassa Frencellin rakennuskokonaisuus on merkitty suojelluksi. Asemakaavan suojelumääräyksillä varmistetaan arvorakennusten säilyminen myös jatkossa. Kaava-alueen luonne ja sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön ja kansallismaisemaan edellyttää rakennetun kulttuuriympäristön huomioimista sekä yksittäisten rakennusten että laajempiin, alueeseen liittyvien arvojen osalta.

Kaava-alueen rakennuksilla on merkittäviä rakennushistoriallisia arvoja, jotka säilyvät kaavamuutoksen toteutuessa. Frencell, Frencellin konttori,



pannuhuone ja piippu on osoitettu suojelumerkinnöin (sr-40, sr-33, sr-34 ja sr-5) kaavassa ja kaavamääräykset tukevat niiden kulttuurihistoriallisten, kaupunkikuvallisten ja maisemallisten arvojen säilyttämistä. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että niitä koskevat rakennussuunnitelmat tulee hyväksyttävä museoviranomaisilla. Lisäksi Frenckell sisä- ja alapihoinen on osoitettu suojelumerkinnällä sj-5. Sisä- ja alapihaa koskee myös suojelumerkintä s-piha3. Yleismääräyksessä määrätään, että Frenckellin kiinteistön rakennussuunnitelmat tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Puistoalueen arvot on tunnistettu ja niitä koskee suojelumääräys sj-11. Yleismääräyksessä määrätään, että puistosuunnitelmat tulee hyväksyttävä museoviranomaisella. Puistoon ei sallita uutta rakentamista, eikä keveitäkään terasseja tai muita vastaavia rakenteita. Säilyminen puistoalueena turvaa alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Valssipadonraitin leventäminen voi vaurioittaa puiston puita, kaava ohjaa kuitenkin huomioimaan puuston väylien toteutuksessa.

Lisäksi kaava-alueella sijaitsevia historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeitä rakenteita on osoitettu suojelumerkinnällä sr/r.

Kaavaratkaisu tukee myös muinaisjäännösten säilymistä kaava-alueella. Alueen osat, joilta on kaivauksissa tehty havaintoja muinaisjäännöksistä, on osoitettu alueenosina (sm-4), joilla sijaitsee Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Vedenalainen arkeologinen kulttuuriperintökohde Tammerkoski 1 (mj-tunnus 100023785) on huomioitu yleismääräyksessä, jonka mukaan suojellut rakenteet sekä vedenalaiset kulttuuriperintökohteet tulee huomioida suunnittelussa. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Kaava-alueella sijaitsee lisäksi alueita, joilla mahdollisesti sijaitsee Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Nämä alueet on kaavassa osoitettu aluemerkinällä sm-6 (*Alueen osa, jolla sijaitsee todennäköisiä osia muinaisjäännöksestä. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta*). Toinen alueista sijaitsee Frenckellin sisäpihalla. Sisäpiha on kaavassa osoitettu säilytettävänä pihaympäristönä (s-piha3). Alueella on runsaasti vesi- ja viemärikaivantoja ja maaperää on todennäköisesti muokattu voimakkaasti alueella. Toinen alueista sijaitsee Frenckellin alapihalla lumpusiiven edustalla. Myös sitä koskee kaavamääräys säilytettävästä pihaympäristöstä. Alueelle on kuitenkin osoitettu myös rakennusala, jolle saa sijoittaa lasitetun terassin. Yleismääräyksissä määrätään, että rakenteet, varusteet ja ulkokalusteet tulee sovittaa arvokkaaseen historialliseen puisto ympäristöön.

Tälläkin alueella on runsaasti vesi- ja viemärikaivantoja ja maaperää on todennäköisesti muokattu voimakkaasti alueella. Sisäpihalle ja alapihalle tehtävät kunnostustoimet eikä kevytrakenteisen lasitetun terassin rakentaminen oletettavasti vaikuta alueilla mahdollisesti oleviin muinaisjäänneksiin.

Kaavaratkaisussa on muinaisjäännökset huomioitu kattavasti ja kaavamuutos tukee arkeologisten arvojen säilymistä alueella.

### 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavoituksen tavoitteena on muuttaa Frenckellin kiinteistön toiminnan painopiste Tampereen kaupungin virastotalosta Tampereen läntisen keskustan elinvoimaa vahvistavaksi majoitus-, kulttuuri-, työkentely- ja tapahtumapalvelujen keskittymäksi. Kaupunki saa tuloja kaavamuutoksen mahdollistaman kiinteistön myynnin myötä sekä tulevaisuudessa maanvuokratuloina.

Kaavamuutoksen mahdollistaman liiketoiminnan kehittämisen edellyttämät investoinnit tulevat yksityiseltä puolelta. Tiloja vuokraaville yrittäjille syntyy liiketoimintamahdollisuuksia Frenckellin kiinteistössä. Lisäksi kaavamuutos lisää hotellivieraiden määrää ydinkeskustassa ja lisää elinvoimaa Keskustorin ympäristössä ja yleisesti keskusta-alueella. Myönteisiä vaikutuksia yleisen kilpailukyvyn ja elinvoiman näkökulmasta syntyy, kun alueen yrityskannan monipuolisuus lisääntyy ja toimintaympäristön uudistumismahdollisuuksia parannetaan. Kaavamuutoksella tuetaan alueen muutoskehitystä palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi keskustan strategisen osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 2.5.2019.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tontin omistajan Tampereen kaupungin tavoitteena on realisointiohjelman mukaisesti alueen rakennusten myynti, mikä edellyttää uudet käyttötarkoitukset mahdollistavan asemakaavan. Tavoitteena on arvokiinteistön nykyistä monipuolisempi käyttö. Kiinteistön kehittämisellä

liike- ja palvelukäyttöön tavoitellaan keskustan ja Keskustorin elävöittämistä.

Asemakaavoituksen tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen turvaaminen sekä kulkuyhteyksien parantaminen alueelle ja sen läpi.

### 4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa järjestettiin 16.5.2019 yleisötilaisuus, johon osallistui alle kymmenen henkilöä. Vireilletulovaiheessa saatiin neljä viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja maakuntamuseon sekä kiinteistön tulevan omistajan kanssa. Kaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

Kaavan valmisteluaineisto ja tarkistettu Oas kuulutettiin nähtäville 28.10.-18.11. väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistosta saatiin yhdeksän viranomaislausuntoa ja kolme osallisten mielipidettä. Yleisötilaisuus pidettiin 4.11.2021, klo 16.30-18.00 Frenckellin sisäpihalla. Tilaisuudessa oli noin 25 kaupunkilaista ja kymmenisen kaupungin asiantuntijaa. Tilaisuudessa esiteltiin kaavaratkaisua, viitesuunnitelmaa ja selvityksiä sekä kiinteistön tulevan toimijan ajatuksia kiinteistön kehittämisestä ja toiminnasta. Kaupunkilaiset esittivät kysymyksiä tulevista toiminnoista, niiden vaikutuksista puistoon, tai pihan yksityistämisestä, puiston jalankulun ja pyöräilyn liikennöinnistä, sillan leventämisestä sekä huolto- ja saattoliikenteestä. Lopuksi jalkauduttiin keskustellen kiertämään suunnittelualueella.

## 5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautui voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavaratkaisu perustuu korttelialueiden käyttötarkoitusten muuttamiseen, suojelumerkintöjen tarkistamiseen sekä kevyen liikenteen kulkuyhteyksien kehittämiseen ja kaavatyön kuluessa tavoitteet ovat täsmentyneet kaavan palautteen, selvitysten ja suunnittelun myötä.

### 5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 2. – 23.5.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Yleisötilaisuus, jossa asemakaavahanketta esiteltiin, järjestettiin 16.5.2019 Frenckellin

auditoriossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 3 viranomaiskommenttia ja mielipiteitä ei jätetty yhtään.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että rakennetun ympäristön osalta jo valmistuneiden ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen selvitysten valmistuttua alueen selvitykset ovat riittäviä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on kirjattu asianmukaisesti arkeologista kulttuuriperintöä koskeva tutkimustarve. Maakuntamuseo toivoi lausunnossa, että kaavoituksessa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, etteivät kaavan tavoitteissa olevat alueen kulkuyhteyksien parantaminen sekä kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen turvaaminen ole ristiriidassa keskenään.

Pirkanmaan pelastuslaitos huomautti lausunnossa, että kaava-alueen lähivaikutusalueella sijaitsee Tammerkosken Yläkosken voimalaitosten patorakenteita. Rakenteet ovat patoturvallisuuslain mukaisesti luokiteltu luokkaan 1. Kaavoituksessa on huomioitava patorakenteiden aiheuttama riski ja mahdolliset rajoitteet.

Pirkanmaan liitto totesi lausunnossaan, etteivät anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

## 5.2 Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa yhteistyössä kaavakonsultin kanssa. Kaavaratkaisu perustuu kaavan laatimisen aikana tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Valmisteluaineisto – tarkastettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus, viitesuunnitelma ja selvitysaineistoa – kuulutettiin nähtäville 28.10.-18.11.2021. väliseksi ajaksi.

### 5.2.1 Valmisteluvaiheen palaute ja sen huomioiminen

Valmisteluaineistosta saatiin viranomaislausuntoja Pirkanmaan ELY-keskukselta, Kainuun ELY-keskukselta (patoturvallisuus), Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta sekä Tampereen kaupungin Ympäristöterveys- ja Paikkatieto-, Ympäristönsuojelu- ja Viheralueet ja hulevedet-yksiköiltä. Mielipiteitä saatiin Tampereen pyöräilijät Ry:ltä ja kahdelta yksityishenkilöltä. Lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan vastineet ovat asemakaavan liiteaineistona olevassa vastineraportissa.

**ELY-keskus** kommentoi, että julkisivuun kohdistuvat muutokset kattoikkunoiden ja parvekkeidenosalta turmelisivat rakennuksen ja sen

julkisivun rakennustaiteellisia, - teknisiä ja kulttuurihistoriallisia arvoja suojelumääräyksen vastaisesti. Erityisesti Tammerkosken puolelle ja Satakunnansillalle näkyvät muutokset muuttaisivat Tammerkosken teollisuusmaisemaa merkittävästi.

Kaavaluonnoksessa sisäpihan puolelle sijoittuvien parvekkeiden osalta ELY-keskus toteaa, että esitetyssä määrin toteutuessaan niiden voidaan katsoa poikkeavan oleellisesti paperitehtaan ominaispiirteistä. Rakennusta koskevat suojelukysymykset on ratkaistu oleellisilta osin jo nykyisessä asemakaavassa, joten perusteita suojelusta poikkeamiselle kattoikkunoiden sekä parvekkeiden osalta suunnitelmassa esitetyllä tavalla ei voida katsoa olevan. Myös muiden julkisivumuutosten, kuten ullakon korotuksen, osalta tulee muutokset pitää mahdollisimman vähäisinä.

Satakunnan sillan ja kulkuaukon sekä Valssipadon raitin levennyksen osalta tulee jatkosuunnittelussa selvittää vaikutukset RKY-alueen arvoihin ja se, ovatko muutokset tarpeellisia kevyen liikenteen näkökulmasta. Patoturvallisuusviranomaisena toimivalta Kainuun ELY-keskukselta tulee pyytää lausunto koskien Valssipadonraitin ehdotettuja muutoksia

**Kainuun ELY-keskus** totesi lausunnossaan, että patoturvallisuuslaki ei estä kaavamuutosta, vaikka pato-onnettomuus Tammerkoskessa voisikin aiheuttaa merkittävää vahinkoa asemakaavan muutosalueella. Patoturvallisuusviranomaisen suosittelee kuitenkin, että vahingonvaara-alueella sijaitsevien rakennusten rakennesuunnittelussa sekä rakennusten toimintojen sijoittelussa huomioidaan mahdollisen pato-onnettomuuden aiheuttamat riskit.

**Pirkanmaan maakuntamuseo** toteaa lausunnossaan, että kaavaa varten laaditut selvitykset ovat huolellisesti laadittuja ja riittäviä kaavan tausta-aineistoksi. Luonnosvaiheen kaava-aineisto vaikuttaisi huomioivan pääosin erinomaisesti selvityksissä esiin nostetut arvot ja annetut toimenpidesuosituksset. Kaavan luonnosvaiheen havainneaineistoja tulisi tarkistaa, sillä ne eivät kaikilta osin ole yhteneväisiä kaava-luonnoksen kanssa. Maakuntamuseon näkemyksen mukaan havainnekuvien mukainen ullakon osittainen korotus ei ole mahdollista, sillä muutokset eivät ole maltillisia, ne näkyvät matalampien rakennusosien yli Kirjastonpuistoon sekä kansallismaisemaan ja heikentävät Frenckellin 1900-luvun alun eheänä säilyneiden jugendasuisten julkisivujen arvoja. Lausunnon perusteella kaavan havainneaineistoa on päivitetty ja katon korotuksen salliva yleismääräys on poistettu.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että kaavahankkeeseen liittyvässä selvityksessä on koottu ja analysoitu

Frenckellin historiallisella tehdasalueella tähän asti tehtyjen arkeologisten tutkimusten tulokset sekä laaja kartta-aineisto. Kaavaluonnoksessa selvityksen perusteella esitetyt arkeologista kulttuuriperintöä turvaavia merkintöjä ja määräyksiä voidaan pitää sopivina. Maakuntamuseo pitää kuitenkin tärkeänä, että kaavan vesialueelle osittain sijoittuva vedenalainen arkeologinen kulttuuriperintökohde Tammerkoski 1 (mj-tunnus 1000023785) myös merkitään kaavaan. Kaavaehdotuksen yleismääräyksiin on lisätty määräys vedenalaisten kulttuuriperintökohteiden huomioimisesta.

**Pirkanmaan liitto** toteaa lausunnossaan, että yksi työn tärkeistä tavoitteista on, että käyttötarkoituksen muutoksella vahvistetaan myös Tampereen läntisen keskustan elinvoimaa. Lisäksi Frenckellin asemakaavamuutoksella mahdollistetaan pyöräilyn ja jalankulun yhteyksien kehittämistä. Pirkanmaan liitto toteaa, että em. tavoitteet tukevat osaltaan Tampereen kestävästä kaupunkikehittämisestä ja ovat yhdenmukaiset Pirkanmaan maakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Kaava-aineistoon kuuluvassa viitesuunnitelmassa esitetyt havainnekuvat Satakunnankadun liiketila-arkadista, Valssipadonraitin levennyksestä sekä Frenckellinpuiston kävely- ja pyöräilyreittiin liittyvän sillan ja kulkuaukon uudistamisesta vaikuttavat tasapainoisilta, ja Pirkanmaan liitto pitääkin näitä onnistuneina ja kannatettavina suunnitteluratkaisuin. Koskisiiven (Frenckell itään päin) havainnekuva antaa kuitenkin aiheutta pohtia lukuisten uusien kattoikkunoiden muutosvaikutusta maisemassa (myös iltavalaistuksessa), erityisesti Hollanteri- ja Lumppsiiven sekä tornin osalta, joiden katot nykyiseltä ulkoasultaan ovat varsin vähäeleisiä ja korostumattomia tasopintoja. Pirkanmaan liitto katsoo, että kahteen riviin sijoittuvien lunetti-ikkunoiden ohella myös vaihtoehtoisten ikkunaratkaisujen (esim. lapeikkunat) tutkiminen varmistaisi arvokohteeseen parhaiten soveltuvan ratkaisun valinnan.

**Paikkatietoyksikkö** esittää, että Kirjoitusvirheellinen puiston nimi ”Kustaa III aukio” olisi kaavamuutoksen yhteydessä mahdollista korjata suomen kielen mukaiseksi.

**Ympäristöterveysyksikkö** toteaa, että kaavan valmisteluaineistossa on kuntotutkimusraportti, josta näkyy hyvin riskit sisäilmaongelmiin. Ne ovat raportin perusteella ilmeisiä ja riskit ovat tiedossa. Mikäli käyttötarkoitusta muutetaan, niin äänieristykseen on syytä kiinnittää huomiota.

**Ympäristönsuojeluyksikkö** esittää lausunnossaan, että Puistoalueen ja sisäpihan puusto tulee alueella säilyttää ja mahdollisissa lisärakenteissa tulee käyttää mm. viherkattoja, VP-10 alueella tulee tunnistaa ja



määräyksiin lisätä merkittävien puiden säilyminen ja sisäpihan tulee pitää pääosin avoimena ja julkisena tilana.

**Tampereen Polkupyöräilijät Ry** huomauttaa mielipiteessään mm., että seudullinen pyöräilyn pääreitti on huomioitava ihan yhtä tärkeänä näkökulmana kuin historiallinen miljöö tai viihtyisä kävely-ympäristö ja he suhtautuvat torjuvasti kompromisseihin pyöräliikenteen kustannuksella. Yhteenvetona mielipiteessä todetaan, että nyt on ainutkertainen mahdollisuus parantaa nykyistä pyöräliikenteen väylää, mutta parannus ei tule automaattisesti. Alusta alkaen lähtökohdaksi kannattaa ottaa parhaaksi selvitetty kahden sillan vaihtoehto ja sen jälkeen hioa pienemmät yksityiskohdat kuntoon. Tässä kohtaa selkeä, turvallinen ja sujuva pyöräliikenteen reitti on myös jalankulkijan ja maisemia ihailevan etu. Mielipiteen perusteella kaavaselostusta on tarkistettu.

Lisäksi **kahdessa yksityishenkilön mielipiteessä** todetaan mm., että Frenckellin tiloihin voisi sijoittua Tampereen kaupungin museon tiloja, turisti-info ja Tampere-seuran näyttelyitä. Lisäksi kosken töyräälle toivotaan leveitä terrassimaisia rappuja sekä veistoksia.

### 5.3 Kaavaehdotus

Kaavan valmistelun ja selvitysten ohessa on tehty kaavaa havainnollistavaa viitesuunnittelua, jonka on laatinut tulevan toimijan Meijou Oy:n suunnittelijana Aihio Arkkitehdit. Suunnittelua on valmisteltu työpalavereissa kaupungin ohjauksessa ja tiiviissä yhteistyössä kaupungin eri suunnittelualojen ja maakuntamuseon kanssa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kaikki kaava-alueen rakennukset on osoitettu kaavassa suojelluiksi rakennuksiksi. Asemakaavan suojelumerkintöjä täsmennettiin ja tarkistettiin korttelin käyttötarkoituksen muuttumisen myötä ja mahdollistettiin mm. ullakoiden käyttöönotto. Myös puistoalueiden käyttötarkoituksimerkintää tarkistettiin maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi. Suunnittelualueella sijaitseva Frenckellin paperitehtaan muinaisjäännösalue osoitettiin kartalle.

Kaavan viitesuunnittelussa tutkittiin erityisesti ikkunaratkaisuja. Ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista pidettiin myös viranomaisten kanssa työpalaveri. Työpalaverin tarkoituksena oli löytää hyväksyttävät ratkaisut Frenckellin kiinteistön kehittämiseksi ja asemakaavan mahdollistamille muutoksille rakennusten julkisivuissa erityisesti ullakon tasolla ja kattolappeilla. Ennen kokousta Aihio Arkkitehdit Oy oli laatinut vaihtoehtoisia versioita kattoikkunoista. Neuvottelun yhteenvetona todettiin:

- Muutos koskimaisemaan tulee olla mahdollisimman hillitty.

- Kahdessa rivissä olevien kattoikkunoiden osalta tulee vielä pohtia, onko jotain muita vaihtoehtoja olemassa. Arvot huomioiden tulee etsiä paras ratkaisu.
- Talotekniikka tulee myös huomioida suunnittelussa ja ulospäin näkyvät tekniset tilat eivät ole sallittuja.

### 5.3.1 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioiminen

Asemakaavaehdotus hyväksyttiin Yhdyskuntalautakunnassa 5.4.2022 nähtäville 7.4. – 9.5.2022 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa; Pirkanmaan ELY-keskus, Kainuun ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Sähkölaitos sekä Pirkanmaan maakuntamuseo jättivät lausuntoja:

Pirkanmaan Ely-keskus näkee positiivisena keskustaa elävöittävien toimintojen sijoittamisen hyvin saavutettavalle sijainnille. Ely-keskus kiinnitti huomiota toimintojen ja kulttuuriympäristön tavoitteiden yhteensovittamiseen ja näkee kulttuuriympäristön arvojen vaalimisen ja kiinteistön kehittämisen välillä ristiriidan, joka liittyy koskenvarren rakennusten ullakkokerrosten käyttöönottoon ja kattoikkunaratkaisuihin. ELY-keskus pitää esitettyä nauhaikkunan ja kaari-ikkunoiden yhdistelmää parannuksena aiempiin versioihin nähden, mutta haluaa ratkaisuvaihtoehtoja tutkittavan edelleen. ELY-keskus edellyttää kaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä ja on valmis jatkamaan myös työneuvotteluja asemakaavan osalta.

Kainuun ELY-keskus, Patoturvallisuusviranomainen näkee puutteena, että kaavaselostuksen kohdassa "1.1.3 Rakennettu ympäristö" ei ole mainittu kaavamuutosalueella sijaitsevia patoturvallisuuslain (494/2009) tarkoittamia 11 §:n mukaisia luokan 1. patorakenteita, joiksi kaava-alueelle osittain sijoittuvat Keskiputouksen voimalaitoksen padot kaikkine rakennelmineen ja laitteineen on luokiteltu. Padon yhteydessä sijaitsevan Tammerkosken ylittävän jalankulku- ja pyöräilyreitit eli Valssipadonraitin leventäminen tai kulkuyhteyksiin liittyvät rakenteet eivät saa vaarantaa patoturvallisuutta ja tätä voitaneen tarvittaessa ohjata myös kaavamääräyksiin ja patorakenteisiin liittyvät suunnitelmat on toimitettava patoturvallisuusviranomaiselle hyvissä ajoin ennen rakentamistöiden aloittamista. Vaatimus koskee myös muuta mahdollista rakentamista, mikäli sillä voi olla vaikutusta patoturvallisuuteen. Edellä mainitut toimenpiteet voivat olla patoturvallisuuslain 22 §:n tarkoittamia padon rakenteisiin merkittävästi vaikuttavia tai patoturvallisuuden kannalta merkittäviä muutos- ja korjaustöitä. Tällaisissa suunnitelmissa on

esitettävä, miten lain mukaiset patoturvallisuusvaatimukset on otettu huomioon (patoturvallisuuslaki 8 §).

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan että Frenckellin alueen asemakaavanmuutoksen suunnittelu on kiitettävästi perustunut rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vaalimiseen. Kaavan sallima täydennysrakentaminen ja suojeltujen tehdasrakennusten julkisivumuutokset ovat pääosin maltillisia ja rakennusten ominaispiirteitä tukevia, mikä on myös kaavan tavoitteiden mukaista. Valtakunnallisesti merkittävän Tammerkosken teollisuusmaiseman ja Frenckellin 1900-luvun alun eheänä säilyneiden jugendasuisten entisten teollisuusrakennusten keskeiset arvot vaikuttavat säilyvän hyvin. Valmisteluvaiheessa maakuntamuseon esiin nostamat nykytilan, havainneaineiston ja kaavamerkintöjen väliset ristiriitaisuudet on korjattu asianmukaisesti ja katon korotuksen salliva määräys on poistettu. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa rakennetun ympäristön, maiseman tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Pirkanmaan liitto totesi aineistoon tutustumisen jälkeen, että ei katso aiheelliseksi antaa virallista lausuntoa nyt nähtäville asetetusta kaava-aineistosta. Kaavan valmistelussa on otettu huomioon liiton aikaisemmin kaavatyöstä antama palaute.

Sähkölaitos viittaa ELY-keskuksen lausuntoon valmisteluaineistosta ja toteaa, että padon läheisyydessä tapahtuva ja siten patoturvallisuusuuteen mahdollisesti vaikuttava rakentaminen on huomioitava ja neuvoteltava padon omistajan kanssa ja huolehdittava, että patoturvallisuus huomioidaan rakennustyön aikana. Rakentajan on omalla kustannuksellaan suunniteltava ja varmistettava, että työt voidaan tehdä turvallisesti mm. patorakenteiden kannalta (esim. värähtelymittausten järjestäminen).

### 5.3.2 Muutokset kaavan nähtävillä olon jälkeen

Pirkanmaan Ely- keskuksen palautteen perusteella järjestettiin viranomaisneuvottelu sekä työpalaveri kattoikkunoihin liittyen Elyn ja museon kanssa. Neuvotteluissa on suunnitelmien kehityttyä todettu, että ullakon käyttöönotto ja uusien kattoikkunoiden rakentaminen on mahdollista. Asemakaavakartalla on useita suojelumääräyksiä ja rakentamista ohjaavia määräyksiä. Kattoikkunoihin liittyviä määräyksiä täsmennettiin lausuntojen ja neuvottelujen perusteella ja kattoikkunoiden rakentamista ohjataan yleismääräyksellä arvot tunnistavaan ja sovittavaan rakennustapaan. Toteutusta ja jatkosuunnittelua ohjaa museoviranomainen.

Kainuun Ely-keskuksen, Patoturvallisuusviranomaisen lausunnon perustella kaavaselostukseen lisättiin kaava-alueella olevat Patoturvallisuuslain (494/2009) tarkoittamat patorakenteet kohtaan "1.1.3 Rakennettu ympäristö". Kaavakartan yleismääräystä täsmennettiin patoturvallisuuden ja vahingon vaara-alueen huomioimisesta.

## 6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Frenckellin asemakaavan 8776 meluselvitys, FCG, 2022
- Frenckellin asemakaavan muutoksen 8776 arkeologinen selvitys, Heilu Oy, 2021
- Frenckellin akm:n 8776 puistohistoriallinen selvitys, FCG, 2021
- Frenckellin kaavamuutos 8776 hulevesiselvitys, FCG, 2021
- Patomuurin ramppikatarkastelu, FCG, 2021
- Frenckellin kehittämisen arkkitehtisuunnitelmat, Aihio Arkkitehdit Oy, 2021-2022
- Puustokartoituksen täydennys
- Kuntoarvioraportti (Tekninen due diligence), Vahanen Rakennusfysiikka Oy, 2019

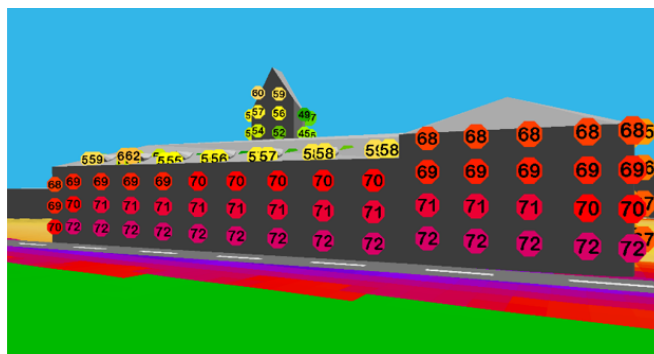
Aiemmin tehtyjä selvityksiä ovat:

- Pannuhuoneen rakennushistoriallinen selvitys ja yhteenveto puistoalueen kulttuurihistoriallisista arvoista
- Tampere Kirjastonpuisto Frenckellin pannuhuoneen alueen kaupunkiarkeologinen maatutkaus, Muuritutkimus Ky, 2017 ja 2018
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit leventäminen Frenckellin silloilla – Rakennettavuusselvitys, A-Insinöörit, 2020 täydennetty 2021
- Keskustorin visiotyö
- Tampereen läntisen ydinkeskustan liikenteen yleissuunnitelma, Ramboll, 2020
- Frenckell rakennushistoriallinen dokumentointi, Hanna Lyytinen ky, 2001
- Frenckell rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy, 2019
- Frenckellin konttori rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy, 2019
- Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, A-Insinöörit, 2012

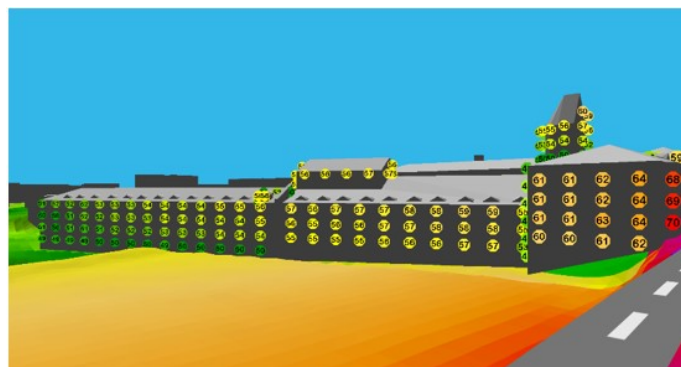
- Koskipuiston ja Kirjastonpuiston historiallinen selvitys, Tampereen kaupunki, 2005
- Kirjastonpuiston puustokartoitus, Tampereen kaupunki, 2007

## 6.1 Frenckellin asemakaavan meluselvitys

Kaavan valmisteluvaiheen jälkeen kaava-alueelle laadittiin meluselvitys (FCG, 2022, Donna ID 5 878 311).



Kuva 28. Päiväajan keskiäänitasot julkisivuilla 2040 pohjoisesta katsottuna, etualalla Satakunnankatu. (Frenckellin asemakaavan meluselvitys, FCG 2022)



Kuva 29. Päiväajan keskiäänitasot julkisivuilla 2040 koillisesta katsottuna, etualalla Satakunnankatu ja Tammerkosken ylittävä silta. (Frenckellin asemakaavan meluselvitys, FCG 2022)

Satakunnankadun varrella päiväajan keskiäänitaso ylittää 70 dB.

Frenckellinaukion ja Aleksis Kiven kadun alue on kokonaisuudessaan melualuetta. Tammerkosken puolella melualue ulottuu Satakunnankadulta miltei Valssipadonraitille asti. Valssipadonraitilta etelään päin päiväajan keskiäänitaso on alle 50 dB. Frenckellinaukion puoleiseen julkisivuun kohdistuu pohjoispään kulmaosassa päiväajan 67 dB ja yöajan 60 dB keskiäänitaso. Siten tässä osassa länsijulkisivua vaadittava äänitasoero on vähintään 32 dB.

Periaatteellista estettä hotellihuoneiden rakentamiselle rakennuksen eri osiin ei ole. Rakennuksen vaipan eri osilta vaadittavat äänitasoerot ovat

huolellisella suunnittelulla ja toteutuksella saatavilla olevilla materiaaleilla saavutettavissa.

Koska uudisrakennuksia ja mittavaa peruskorjausta koskee Asetus rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017), jossa määrätään ulkovaipan äänitasoeroksi vähintään 30 dB, voi kaavamerkinnoista jättää pois tätä alemmat äänitasoerovaatimukset. Äänitasoerolla tarkoitetaan rakennuksen ulkopuolella ja huoneessa mitatun äänitason erotusta. Siten se ei ole sama kuin seinän tai yksittäisen rakenneosan ääneneristävyys. Äänitasoeroon vaikuttavat rakenneosien ääneneristävyys, pinta-alat sekä myös huoneen tilavuus ja jälkikaiunta-aika. Siten rakennuslupavaiheessa on esitettävä pätevä suunnittelijan tekemät laskelmat, joilla saavutetaan vaaditut äänitasoerot.

Satakunnankadun puoleisella julkisivulla kahden alimman kerroksen kohdalla päiväajan keskiäänitaso on vuoden 2040 ennustetilanteessa 71-72 dB. Siten julkisivulle avautuvia asuinhuoneiksi verrattavia majoitushuoneita ei Tampereen kaupungin melulinjauksen mukaan voi näihin kerroksiin sijoittaa. Ylimmissä kerroksissa päiväajan keskiäänitaso on hieman alempi, joten niihin voi majoitushuoneita sijoittaa. Myös ullakkohuoneita voi rakentaa, sillä päiväajan keskiäänitaso lyhtyikkunoiden kohdalla on 55...62 dB. Mallinnuksen mukaan Frenckellin räystääslinja toimii meluesteenä katon lappeelle sijoitetulle ikkunalle (lyhdylle), räystään muodostama taite vaimentaa melua merkittävästi. Äänitaso riippuu merkittävästi ikkunan sijainnista lappeella. Jos ikkuna sijoitetaan katon lappeella alemmaksi, äänitaso nousee ja vastaavasti laskee, jos ikkuna sijoitetaan ylempään lappeella. Ikkunaan kohdistuva äänitaso ei riipu ikkunan koosta, mutta koko pitää huomioida jatkosuunnittelussa, jotta saavutetaan tarvittava äänitasoero. Muilla julkisivuilla kattoikkunoiden kohdalle laskettu äänitaso vastaa ylimpien kerrosten julkisivuille kohdistuvaa äänitasoa, koska melulähteet sijaitsevat kauempana eikä katon räystääs muodosta melun etenemiselle estettä. Ullakkohuoneiden ikkunat voi melun puolesta toteuttaa yhtä hyvin samalla paikalla olevalla nauhaikkunalla tai lappeen suuntaisena kattoikkunana. On kuitenkin huolehdittava, että julkisivun ja katon lappeen liitoksen kohdalla äänitasoero on vähintään 37 dB.

Rakennuksen muille julkisivuille kohdistuva melutaso on selvästi alle 70 dB, joten niille avautuville julkisivuille voi rakentaa majoitushuoneita.

## 6.2 Arkeologisen perusselvityksen johtopäätökset

Heilu Oy teki arkeologisen selvityksen Tampereella Frenckellin asemakaavan 8776 alueella, koska alueen käyttötarkoitus on muuttumassa uuden kaavan myötä. Suunnittelualueella sijaitsee Frenckellin paperitehdas



niminen muinaisjäännös (muinaisjäännöstunnus 1000018817). Muinaisjäännöksen rakenteisiin kuuluvat Frenckellin paperitehtaaseen (1783–1928) liittyvät käytöstä poistuneet rakenteet.

Alueen käyttöhistoriaan sisältyy useita vaiheita, jotka historiantutkimuksen lisäksi ovat tavoitettavissa ja nähtävissä arkeologisina jäänteinä tutkimusalueen maakerroksissa. Tutkimus- ja koekaivauskohteena tontti on mielenkiintoinen varhaisen suomalaisen teollisuuden kohde.

Kaava-alueeseen kuuluu muinaisjäännöksenä pidettäviä osia, joiden säilyneisyyttä ja merkitystä tulee tarkentaa, mikäli maankäyttö alueella muuttuu. Tallaisina osina voidaan pitää piha-alueella sijainnut tehdassalia sekä mahdollista vesikanavan jäännöstä koskisiiven länsipuolella. Mikäli alueen ilmiöistä halutaan tarkempi kuva ilman varsinaista kaivaustutkimusta, on alueen tarkempi maatutkaus voisi olla suositeltava toimenpide.

Omalla tavallaan mielenkiintoisen osa-alueen muodostaa konttorirakennuksen puisto, jossa maankäyttö on ollut ympäröiviä alueita vähäisempää. Puistoalueen maankäyttö ei ole vaihtunut ja voidaankin sanoa, että alueen käyttötarkoitus ei ole muuttunut tehdaskauden aikana tai sen jälkeen. Puistona alue on arvokas osa alueen historiaa, mutta varsinaisesti se ei ole arkeologisoitunut jäännös, koska se on yhä käytössä. Puiston alueelta olisi kenties mahdollista tavoittaa tehdaskautta varhaisempia rakenteita.

Frenckellin rakennusten alimpiin kerrostumiin saattaa myös kuulua rakenteita, joilla on arkeologista arvoa. Tätä kysymystä ei tässä yhteydessä selvitetty tarkemmin, koska olemassa olevan rakennuksen osalta kyse on enemmän rakennussuojelullisesta kysymyksestä. Frenckellin tehdas ei todennäköisesti poikkea tehdasrakennuksille tyypillisestä tavasta rakentaa, jossa rakenteista on purettu ainoastaan ne, jotka ovat olleet uudisrakentamisen tiellä ja joita ei ole voitu hyödyntää osana uusia rakenteita.

Alueen rakennuskantaan kuuluu todennäköisesti merkittäviksi tehdaskompleksin osiksi tai sisätiloiksi arvioitavia osia, joilla on myös arkeologista arvoa mahdollisesti jopa muinaisjäännösinä. Näitä ovat esimerkiksi koneiden ja laitteiden osat, jotka edustavat mennyttä teknologiaa. Koska kyseessä on käytössä oleva rakennus, niiden arvottaminen on enemmän rakennussuojelukysymys, eikä kyseisiä rakenteita ole tarkasteltu tarkemmin arkeologisen selvityksen yhteydessä.



*Kuva 30. Karttaan on merkitty Alueet, joilla saattaa sijaita Frencckellin paperitehtaaseen liittyviä muinaisjäänösrakenteita violetilla rasterilla. Olemassa olevat rakennukset on jätetty rasterin ulkopuolelle. Taustakartta: Kantakartta, Tampereen kaupunki 2021.*

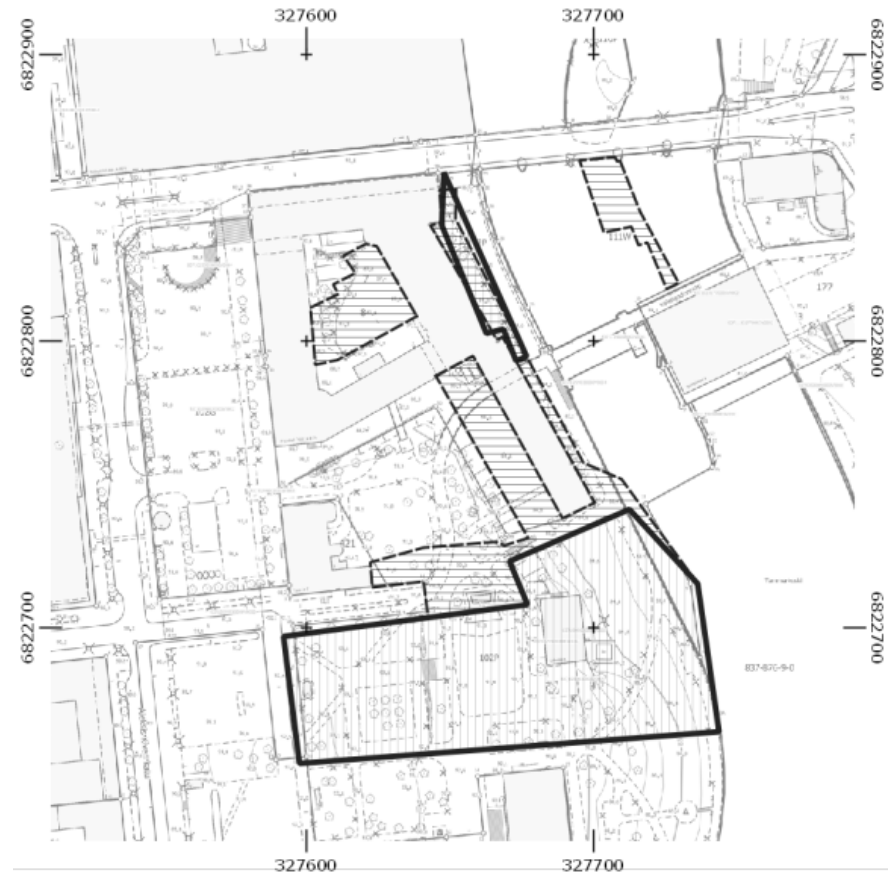
Alla olevaan karttaan on yhtenäisellä reunaviivalla merkitty alue, jolta on muinaisjäänöshavaintoja aikaisempien kaivauksien tuloksena. Näillä alueilla sijaistee osia kiinteästä muinaisjäänöksestä. Karttaan on myös merkitty katkoviivalla alueet, joilla todennäköisesti sijaitsee osia muinaisjäänöksestä.

Selvityksessä suositellaan merkitsemään kaavaan kartassa pystyrasterilla osoitetut muinaisjäänösalueet osa-alue varauksena (sm).

Kaavamääräykseksi suositellaan seuraavaa: ”Alueen osa, jolla sijaitsee Muinaismuistolaillla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää lausunto vastuullisesta maakuntamuseosta (Pirkanmaan maakuntamuseo).

Myös alueet, joilla todennäköisesti sijaitsee Muinaismuistolaillla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös, suositellaan merkitsemään osa-aluevarauksena (sm). Kaavamääräykseksi suositellaan seuraavaa: Alueen

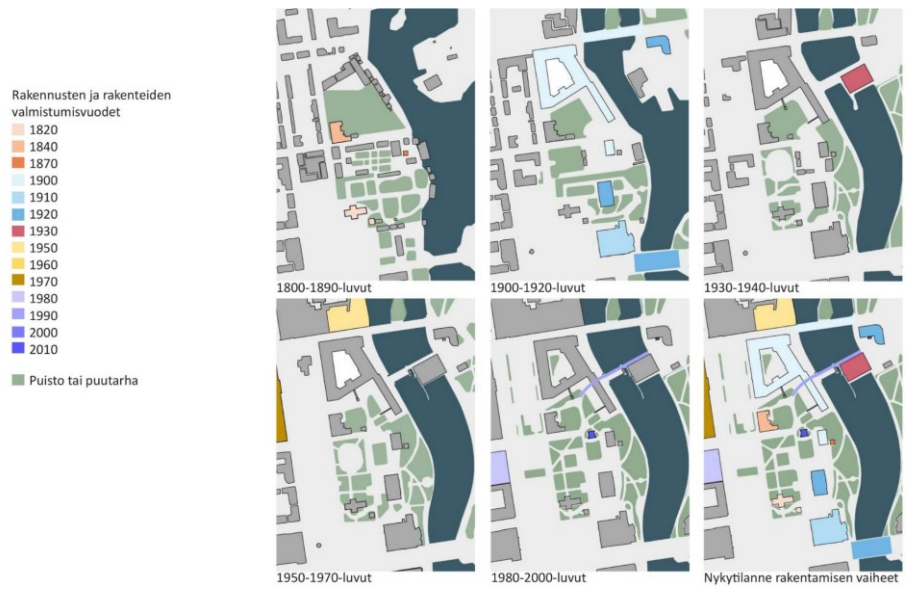
osa, jolla mahdollisesti sijaitsee Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää lausunto vastuullisesta maakuntamuseosta (Pirkanmaan maakuntamuseo).



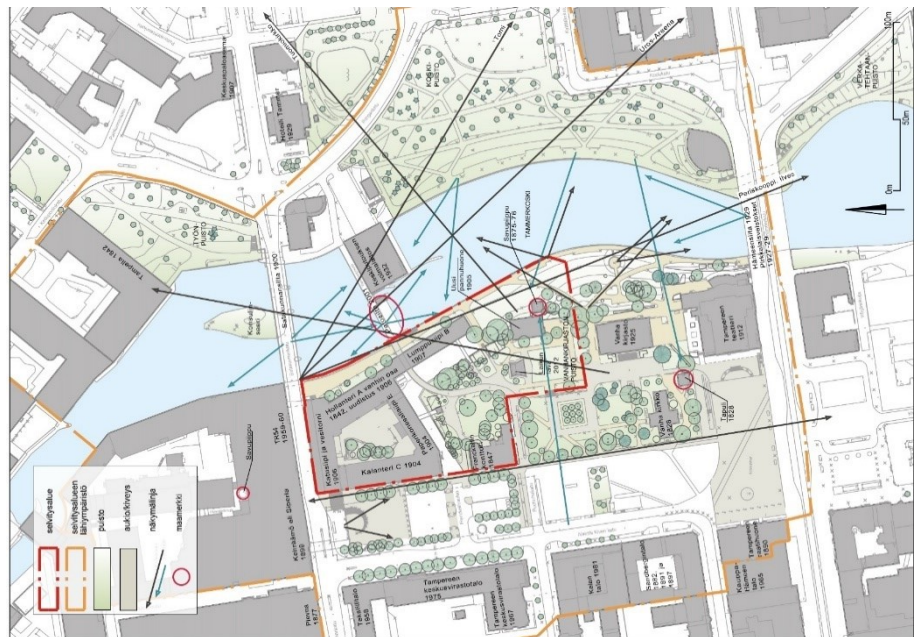
*Kuva 31. Yhtenäisellä reunaviivalla rajatuilla pystyrasteroiduilla alueilla sijaitsee Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Katkoviivalla rajatuilla ja vaakarasteroiduilla alueilla mahdollisesti sijaitsee Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.*

### 6.3 Puistohistoriallinen selvitys

Puistohistoriallinen selvitys tarjoaa asemakaavatyön pohjaksi tiedot Kirjastonpuiston historiallisista vaiheista selvitysalueella. Siinä kuvataan tarkastelualueen ja sen lähiympäristön maisemaa ja kaupunkikuvaa sekä niihin liittyviä arvoja. Lisäksi selvityksessä annetaan suosituksia asemakaavaa, alueen käyttöä ja kehittämistä varten. Selvitys tehtiin asemakaavatyön vaatimalla tarkkuudella keskittyen alueen historiallisiin vaiheisiin ja kerroksellisuuteen, arvoihin, maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä kohteen sijaintiin kaupunkirakenteessa.

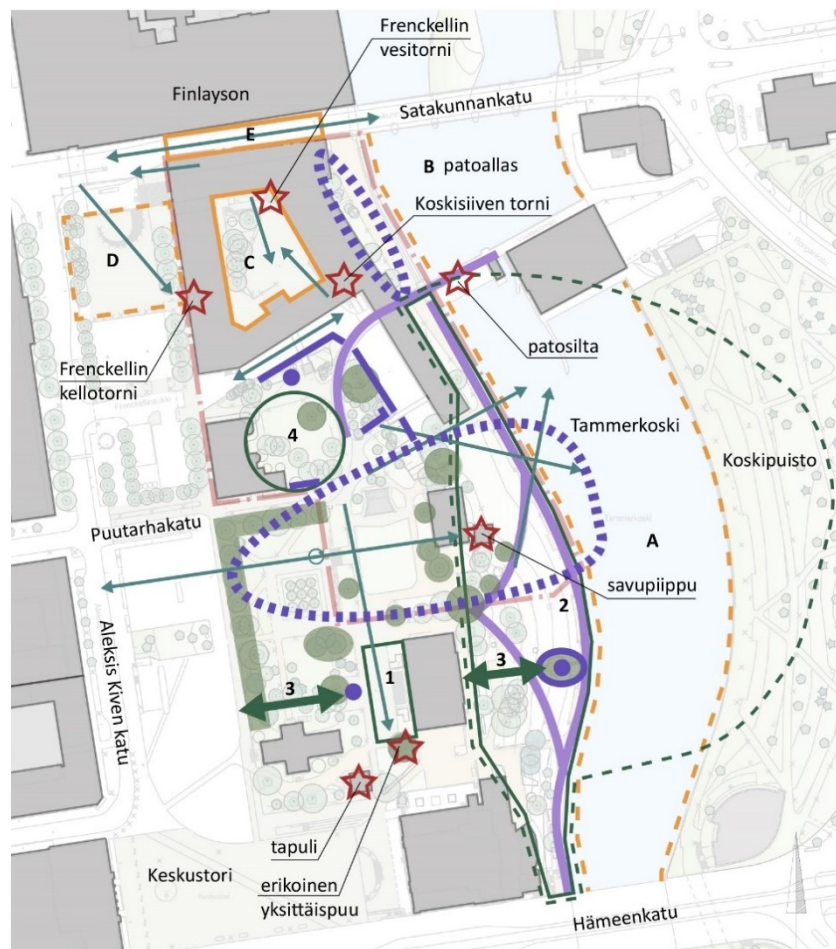


Kuva 32. Yhteenvelto tarkastelualueen ja sen lähiympäristön kehitysvaiheista. Tarkastelussa on esitetty kunkin vuosikymmenen rakennuskanta sekä puisto- tai puutarhamaiset alueet.



Kuva 33. Tarkastelualueen ja lähiympäristön tärkeimmät maamerkit (punaiset ympyrät) sekä tarkastelualueelle ja koskimaisemaan avautuvat tärkeimmät näkymät (siniset nuolet) sekä tarkastelualueelta ympäristöön avautuvat tärkeimmät näkymät (mustat nuolet).





Kuva 34. Selvitysalueen ja lähiympäristön arvot. Kartalle on merkitty:

- oransseilla viivoilla arvokkaat kaupunkitilat: kosken ranta (A), patoaltaan maisema (B), Frencellin sisäpiha (C), Frencellin aukio (D), Satakunnankadun vahvasti rajautunut katuosuus Frencellin ja Finlaysonin välissä (E)
- harmaalla rasterilla kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennelmat
- violeteilla viivoilla vanhat rakenteet ja muita arvokkaita aiheita esim. muurit, reittilinjat, taide
- Vihreillä viivoilla ja nuolilla Säilyneet kokonaisuudet 1) Vanhan kirjastotalon edusta, 2) Vanhankirjastonpuiston kaarevat käytävät ja puistoalue 1930-luvulta, joka muodostaa kokonaisuuden Koskipuiston kanssa, 3) Vanhan kirjastotalon akselin jäänteet, 4) Frencellin konttorin piha: 1840-luvulta saakka puutarhamaisena säilynyt alueen osa
- Tähdillä maamerkit ja ohuilla nuolilla arvokkaimmat alueen sisäiset näkymät
- Vihreällä rasterilla Maisemallisesti arvokkaat yksittäispuut, puuryhmät ja puurivit
- Paksulla pisteiviivalla muinaisjäännökset (ks. myös arkeologinen selvitys)

Puistohistoriallisen selvityksen suositukset asemakaavaa, alueen käyttöä, kunnossapitoa ja kehittämistä varten:

- Tärkeiden näkymäakseleiden säilyttäminen ja tarvittaessa vahvistaminen
- Mahdolliset esteettömät yhteystarpeet tulee toteuttaa / sovittaa alueelle historiaa kunnioittaen
- Huoltoyhteydet ja muut reitit mietittävä kokonaisuutena olemassa olevia yhteyksiä hyödyntäen:
  - ajoneuvojen pysäköinti ohjataan P-Frenckelliin, kaava-alueelle ei osoiteta pysäköintiä
  - pyöräpysäköinnin huomioon ottaminen (myös kaupunkipyörät, sähköpotkulaudat)
  - Pyöräilyn ja jalankulun reittien leveydet tulee sovittaa kohteen luonteeseen sopiviksi
- Päällysteiden ja muiden materiaalien tulisi olla alueen historiaan ja ilmeeseen sopivia
- Puuston ja muun kasvillisuuden hoito ja säilyttäminen. Kasvillisuuden mahdollisessa uusimisessa huomioon otettavaa:
  - kasvilajit aikakaudelle tyypillisiä/ kohteessa aikanaan käytettyjä - puiston eri osien vaiheet huomioiden
  - puurivit mieluiten kokonaisuutena
- Uusiin tarpeisiin tarvittavat kalusteet ja rakenteet tyyliltään harkittuja ja paikkaan sopivia.
- Kookkaita rakenteita tai rakennelmia ei tehdä tärkeiden näkymien tai tilojen täytteeksi.
- Puistokokonaisuuden eri osien kunnostuksessa ja kehittämisessä otettava huomioon, että alueella on ollut useita vaiheita – ja eri aikakausiin liittyvien alueen osien kehittämistavoitteet saattavat näin ollen poiketa toisistaan.
- Mahdollisten uusien välttämättömien teknisten laitteiden (sähkökaapit, puistomuuntamot yms.) tulisi olla kohteeseen



suunniteltuja ja sijoituspaikkojen harkittuja (mahdollisuuksien mukaan rakennusten yhteyteen)

- Opasteiden ja liikennemerkkien tyylin, koon ja sijoituspaikkojen tarkka harkinta (ei näkymäakseleille)
- Alueella pyritään jättämään näkyviin historian kerroksellisuutta, esim. arkeologisia rakenteita, mikäli niiden esiin jättämisestä ei koidu haittaa kohteelle tai alueen käytölle.
- Frenckellin sisäpihan avoimena säilyttäminen tulevaisuudessa suunnitelmissa (ei kateta) ja jalankulkijoiden kulkuyhteyden säilyttäminen julkisena reittinä

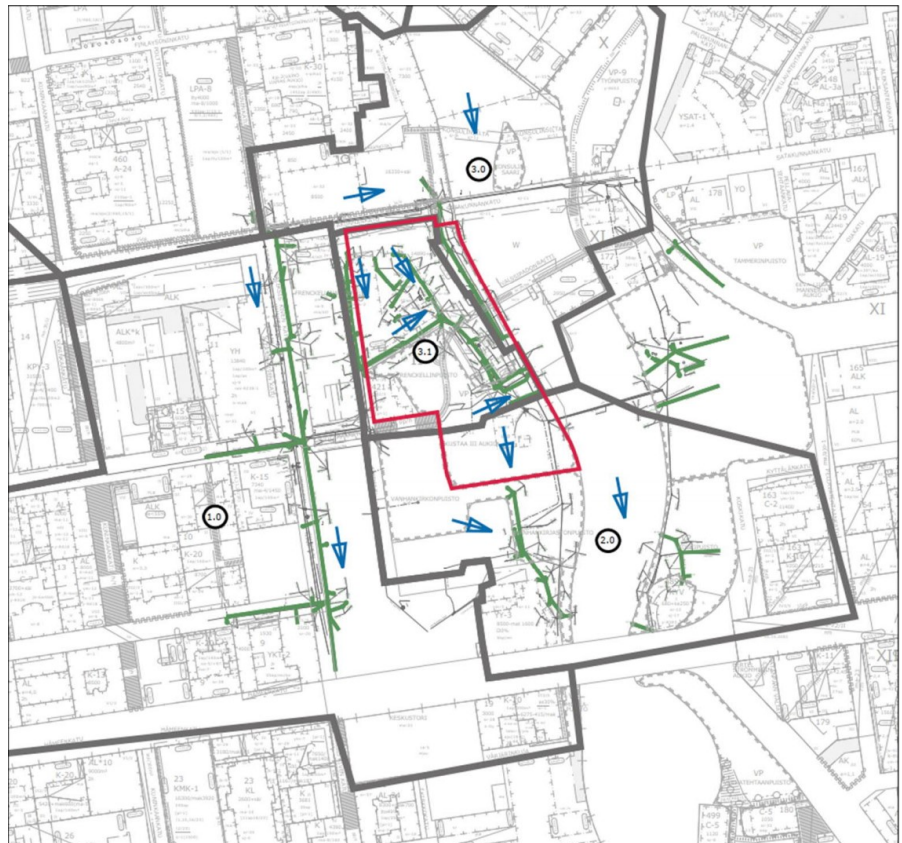
Lisäksi selvityksessä tuodaan esille tarkastelualueen ja sen lähiympäristön muutoksille herkimmit piirteet ja alueen osat:

- Vanhan kirjaston puiston ranta (säilynyt käytäväverkko ja istutusaihe sekä ranta-promenadi)
- Historialliset puistoakselit ja rannat, mm. Vanhalle kirjastotalolle kirkon pohjoispuolelta johtava yhteys
- Kirjaston puisto- kokonaisuus – tulisi säilyttää rannan suuntaan avautuvana kokonaisuutena, jota länsireunan kasvillisuus erottaa Keskustorista
- Frenckellin konttorin puutarhamainen piha-alue
- Frenckellin sisäpiha ja sisäpihan kautta menevä kulkureitti
- Frenckellin paperikonesaliivien eteläpuolinen pengerreretty käytävä
- Frenckellin rakennusten Tammerkoskelle näkyvät julkisivut – ne ovat tärkeä osa Tammerkosken kansallismaisemaa
- Näkymät koskelle ja Tampellan ”nimikyltille”, sekä savupiipulle ja kirkon kellotapulille
- Teollisuushistoriaan liittyvät muinaisjäännökset

## 6.4 Hulevesiselvitys

Tampereen Frenckellin kaavamuutokseen nro 87 yhteydessä laadittiin hulevesiselvitys. Alue on nykytilassa tiivistä keskustaympäristön rakennettua aluetta. Alueen maankäyttö ei merkittävästi muutu eikä hulevesien määräkään suuresti muutu.

Hulevedet virtaavat suunnittelualueelta kolmeen eri valuma-alueeseen, jotka kaikki purkavat Tammerkoskeen. Valuma-alueet ja -reitit on esitetty kuvassa 2. Suurin osa hulevesistä purkaantuu hulevesiviemäriin kautta valuma-alueelta 3.1 suunnittelualueen itäpuolella. Kirjastonpuistosta vesi jatkaa valuma-alueella 2.0 Etelään kohti hulevesiviemäriä, joka purkaa Hämeensillan pohjoispuolella. Suunnittelualueen itäpuolella valuma-alueeseen 3.0 kuuluvassa hulevesiviemärissä johdetaan pohjoisesta Finlaysonin alueelta hulevesiä Tammerkoskeen.



*Kuva 35 Valuma-alueet ja -reitit.*

Hulevesien hallinnan lähtökohtana on ehkäistä hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhaittaa sekä pyrkiä säilyttämään veden kiertokulku mahdollisimman luonnollisena. Näihin tavoitteisiin pyritään hallitsemalla hulevesiä seuraavan prioriteettijärjestyksen mukaisesti.

- I. Ehkäistään hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhaittaa
- II. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan (hulevesien käyttö ja maahan imeyttäminen)
- III. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä (suodattaminen maassa ja maan pinnalla)

IV. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesiviemärissä yleisillä alueilla sijaitseville hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön johtamista (viivyttäminen avouomissa)

IV. Hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön.

#### Johtopäätökset

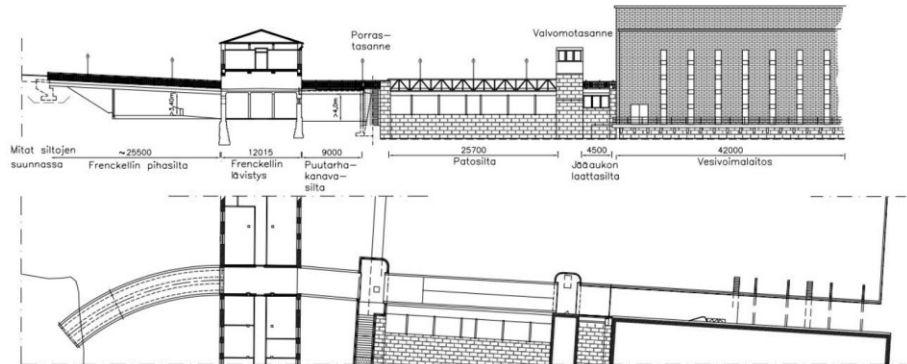
Alue on nykytilassa tiivistä keskusta-alueen rakentunutta aluetta ja asemakaavamuutoksessa esitetty maankäytön muutos on todella pientä. Suunnittelualueen hulevedet valuvat valuma-alueille 3.1 ja 2.0, mutta maankäytön muutosta tapahtuu ainoastaan valuma-alueella 3.1. Maankäytön muutos on hulevesien kannalta yhden rakennuksen ja terassien rakentuminen. Mallinnuksessa havaittiin nykytilan ja tulevan tilan virtaamien olevan lähes samat. Mitoitussateella (1/5a 15 minuutissa) huomattiin verkoston tulvimista Valssipadonraitin alapuolella. Tulvimisen estämiseksi ehdotetaan purkuputken suurentamista 150 B:stä DN250:een. Tulvareittien toiminta on varmistettava, jotta mitoitussadetta suuremmat ja myös ennen saneeraamista tapahtuvat tulvat eivät aiheuta ongelmia.

Alueen hulevesien hallinnan osalta tärkeintä on huolehtia tulvareittien toimivuudesta. Asemakaavaan suositellaan yleismääräykseksi esimerkiksi seuraavaa: Alueen suunnittelussa tulee varmistaa maanpäällisten tulvareittien toimivuus ja riittävä kapasiteetti. Rakenteita ei saa sijoittaa niin, että ne aiheuttavat haittaa tulvareitin toiminnalle.

## 6.5 Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit leventäminen Frenckellin silloilla - Rakennettavuusselvitys

Tampereen keskustan kehittämiseen liittyvissä liikenteellisissä tarkasteluissa on tutkittu pyöräliikenteen mahdollisia reittivaihtoja Rongankadulta Tammerkosken yli Puutarhakadulle. Niissä on todettu, että nykyinen Patosilta-yhteys voimalaitoksen pohjoispuolelta Tammerkosken yli on palvelutasotavoitteet ja maisemalliset ym. reunaehdot huomioiden paras reitti ja sitä tullaan jatkossakin kehittämään keskustan läpäisevänä itä-länsi-suuntaisena seudullisena pääreittinä. Frenckellin siltojen rakennettavuusselvityksessä tarkastellaan Tampereen vesivoimalaitoksen pohjoispuolelta Tammerkosken ylittävää jalankulku- ja pyöräilyreitit leventämistä. Tarkastelujakso Puutarhakadulta (Kirkkokadun liittymästä) Rongankadulle on noin 280 m pitkä. Selvityksen tavoite on tutkia vaihtoehtoiset ratkaisut ja toteuttaa nykyinen yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä leveämpänä ja eroteltuna pääreittinä, joka palvelee paremmin merkittävästi lisääntyneitä kävely- ja polkupyöräliikennettä.

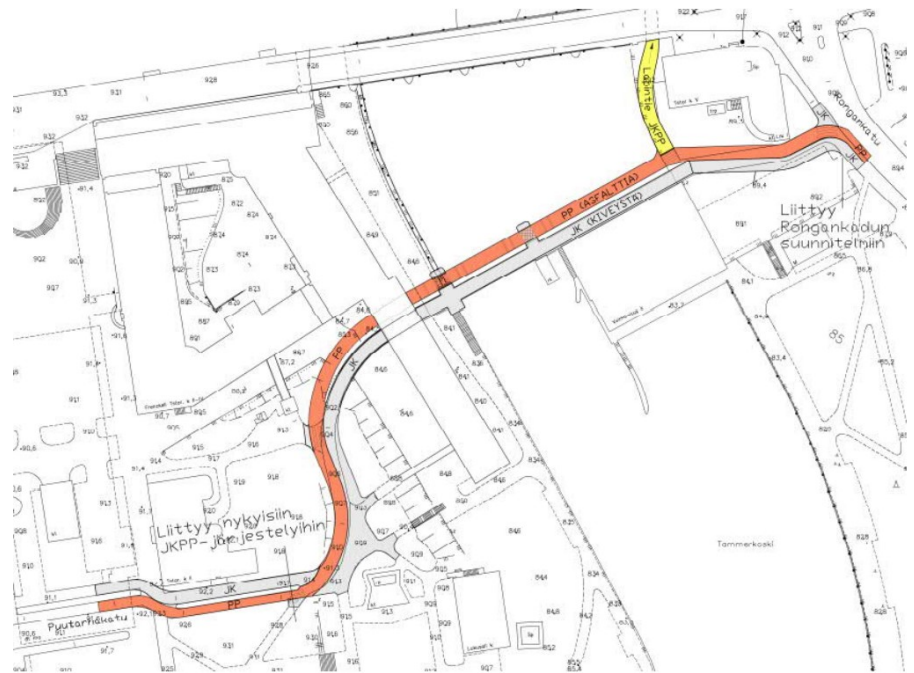
Selvityksessä tarkasteltava reittiosuus kulkee Kirjastonpuiston ja Rongankadun välillä lävistäen myös Frenckellin rakennuksen. Tarkasteltava osuus käsittää pääasiassa silta- ja taitorakenteita, jonka vuoksi selvityksessä keskitytään erityisesti leventämisen rakennettavuuden tarkasteluun.



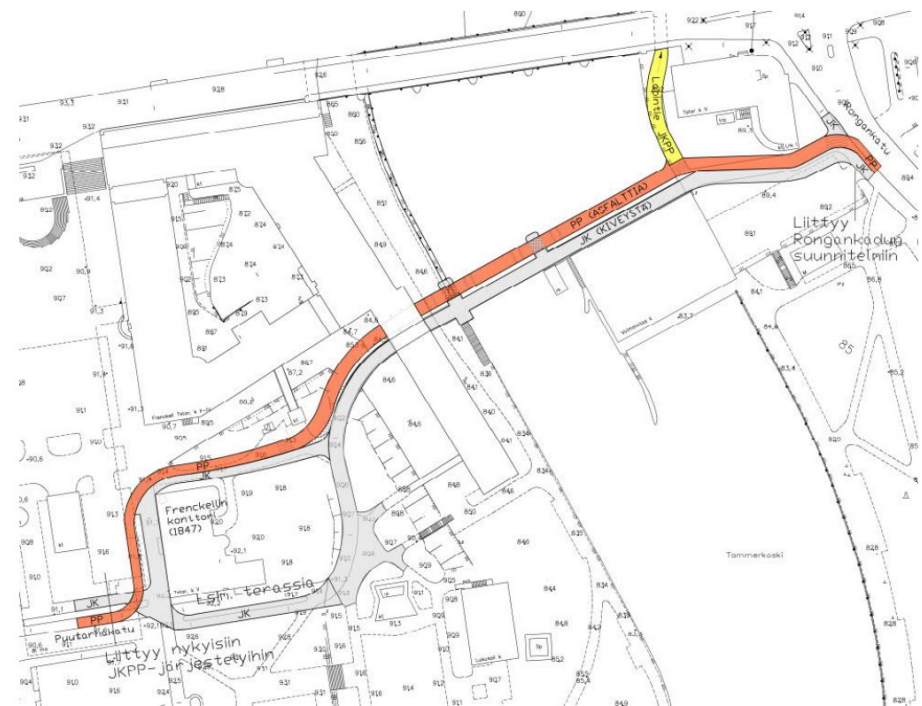
*Kuva 36 Jalankulku- ja polkupyöräreitin nykyiset rakenteet Tammerkosken ja Frenckellin rakennuksen kohdalla.*

Selvityksessä on esitetty alustavat tekniset ratkaisut, joilla nykyinen reitti on muutettavissa vastaamaan seudullisen pääreitit laatutasoa. Patosillan jalankulkija- ja pyöräilijämäärillä tämä tarkoittaa yhtä 8 metriä leveää eroteltua väylää tai kahta rinnakkaista väylää, oma jalankululle ja oma pyöräilylle, kummankin hyötyleveys 4,0 m. Tammerkosken ylittävällä osuudella polkupyöräliikenne osoitetaan kulkemaan reitin pohjoisreunassa. Lisäksi on tutkittu myös kapeampia, kokonaisleveydeltään 6-7 m leveitä, vaihtoehtoja.

Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn seudullinen pääreitti kulkee Puutarhakadulta Frenckellin konttorirakennuksen eteläpuolelta yhdistettynä väylänä Frenckellin pihaan ja Tammerkosken yli Rongankadulle. Puutarhakadulla ja Rongankadulla on eroteltu JKPP-väylä. Frenckellin miljöössä väyläratkaisuilla ja kulkumuotojen sijoittelulla on erityinen merkitys reitin toimivuuteen ja houkuttelevuuteen. Erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräiliikenteen risteämipaikoissa järjestelyjen selkeyteen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Reitin länsipäässä risteämisiä syntyy, kun reitti liittyy Puutarhakatuun, jossa jalankulku on eroteltu väylän pohjoispuolelle ja pyöräily eteläpuolelle ajoradan reunaan. Frenckellin aukiolta konttorirakennuksen pohjoispuolelta liittyy myös jalankulureitti JKPP-pääreitille juuri ennen Pihasiltaa. Reitin itäpäässä jalankulun ja pyöräiliikenteen risteämisiä tuottaa Työnpuiston yhteys pohjoiseen (Lapintielle) ja reitin liittyminen Rongankatuun.

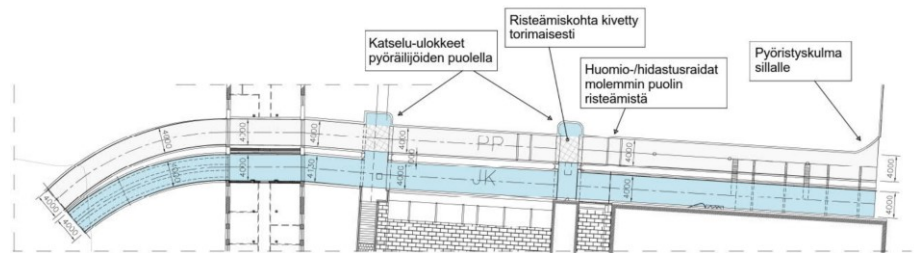


*Kuva 37 Reittivaihtoehto A Puutarhakadulta Frenckellin Pihasilalle. Polkupyöräliikenne kulkee nykyiseen tapaan Frenckellin konttorirakennuksen eteläpuolelta.*

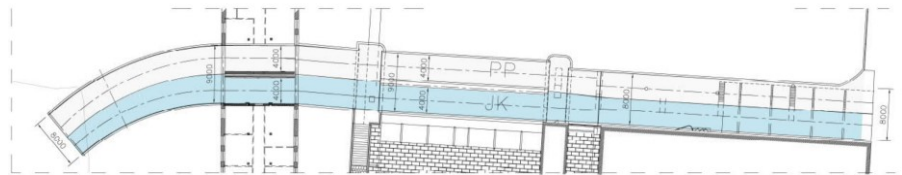


*Kuva 38 Reittivaihtoehto B Puutarhakadulta Frenckellin Pihasilalle. Vaihtoehto hylättiin, sillä polkupyöräliikenne ei voi linjautua hotellin sisäänkäynnin eteen.*

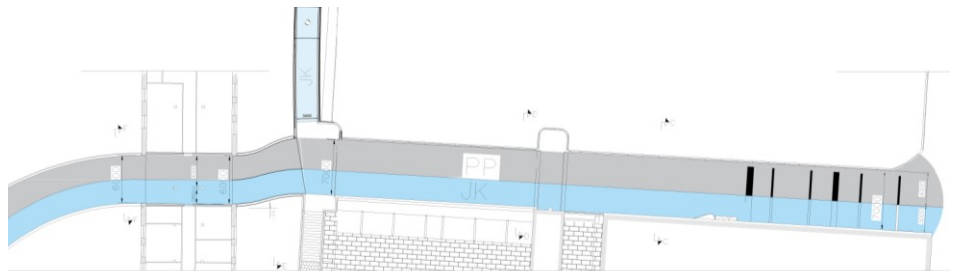




Kuva 39 VE 1. Polkupyöräliikenteelle rakennetaan erillinen silta Tammerkosken yli ja väylälle puhkaistaan erillinen kulkuaukko Frencellin rakennukseen nykyväylän pohjoispuolelle.



Kuva 40 VE 2. Nykyisen väylän levennys HL= 8 metriin ja siltojen uusiminen. Kuvassa Patosillan toteutus erillisenä teräsristikkosiltana. Frencellin lävistyksen kohdalla väylä levenee HL= 9 m.



Kuva 41 VE 3. Syksyllä 2021 laadittiin uusi vaihtoehto, jossa Frencellin lävistävää aukkoa on laajennettu eteläpuolelta ja väylän kokonaisleveys on rakennuksen kohdalla vain 6 m ja sillalla 7 m.

Ratkaisu tarkentuu jatkosuunnittelussa ja vaihtoehdosta riippumatta nykyisen yhdistetyn väylän leventäminen ja siirtyminen sekaliikenteestä erotellulle väylälle on erittäin merkittävä parannus niin jalankulkijoiden kuin pyöräilijöiden olosuhteisiin ja kulkumuotojen houkuttelevuuteen. Hyvin toimiva eri kulkumuotojen erottelu on iso etu sekä jalankulkijoille että pyöräilijöille, koska liikkuminen on silloin sujuvampaa, viihtyisämpää ja turvallisempaa, ja se myös tuntuu turvallisemmalta ja houkuttelevammalta. Myös kunnossapito hyötyy tästä.

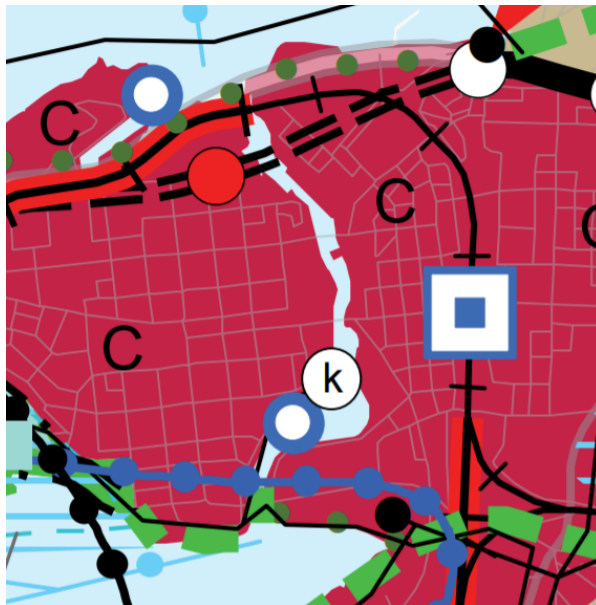
## 7 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä keskustan strategisen osayleiskaavan mukainen.

### 7.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä kaupunkiseudun keskusakselin (kk-1) ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi (kk-6). Alue kuuluu Tammerkosken teollisuusmaiseman valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristöön.



Kuva 42. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. (Pirkanmaan liitto, 2017)

### 7.2 Keskustan strategisessa yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava (kv hyv. 18.1.2016) kuulutettiin voimaan tällä alueella 2.6.2017. Osayleiskaavan maankäyttökartalla alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen, ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeeseen, valtakunnallisesti arvokkaaseen

rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) ja kehitettävään viher- ja virkistysvyöhykkeeseen.

Keskustatoimintojen alueella tulee parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Viher- ja virkistysvyöhykkeellä on kehitettävä viher- ja virkistyspalveluiden laatua ja jatkuvuutta siten, että Pyykinen, Kaupin ja lidesjärven saavutettavuus keskustasta sekä yhteydet järveltä järvelle paranevat.

Tammerkosken ympäristössä oleva rakentaminen ja maisema sekä arkeologiset kohteet muodostavat kansallisesti merkittävän kulttuuriympäristökokonaisuuden ja ovat kaupungin keskeinen identiteettitekijä. Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden on tuettava arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittämistä.



Kuva 43. Ote Keskustan strategisesta osayleiskaavavasta, maakäyttö (Tampereen kaupunki, 2016)

Keskustan strategisen osayleiskaavan liikennekartassa suunnittelualue on osoitettu *kävelykeskustana kehitettäväksi hitaan liikumisen alueeksi*. Suunnittelualueen itäosaan Tammerkosken rantaan on osoitettu *tärkeä jalankulun reitti*, jonka laatua ja jatkuvuutta on parannettava. Alueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa *seudullinen pyöräilyn pääreitti*. Satakunnankatu on strategissa yleiskaavassa osoitettu osana *keskustan kehää* ja kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Frencellin aukion alle osoitetaan osana maanalaista pysäköintilaitosta Kunkunparkkia.



Kuva 44. Ote Keskustan strateginen osayleiskaava, liikenne (Tampereen kaupunki, 2016)

Osayleiskaavan liikennetavoitteena on TAKLI:n mukaisesti parantaa keskustan saavutettavuutta joukkoliikenteellä ja polkupyörällä sekä turvata keskustan saavutettavuus henkilöautolla erityisesti kehittämällä pysäköintijärjestelmää. Lisäksi osayleiskaavan keskeisiä tavoitteita ovat jalankulun olosuhteiden kehittäminen sekä polkupyörällä tehtävien matkojen määrään ja osuuden lisääminen.

Suunnitteluratkaisuin hitaan liikkumisen alueella pyöräily ja jalankulku pääosin erotellaan toisistaan. Pyöräilyn pääreiteillä erotellaan lisäksi pyöräily ja autoliikenne. Autoliikenteen keskeisimmät ratkaisut ovat maanalaisen pysäköinnin lisääminen, Näsikallion maanalainen eritasoliittymä ja siitä rakennettava ajoyhteys maanalaiseen pysäköintiin. Maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen edellyttää, että keskustan kehän sisäpuolisella alueella vähennetään voimakkaasti kadunvarsipaikoitusta.

Frenckellin alue kuuluu kaupunkistrategiassa kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen. Liikennenympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Alueella on parannettava jalankulkijoiden olosuhteita viihtyisien, monipuolisten, laadukkaiden ja esteettömien kävelyalueiden, kävelypainotteisten katujen, kävelykatujen ja -reittien avulla. Aluetta on kehitettävä keskusta liikenneverkko-suunnitelman periaatteiden mukaisesti. Maanalaisen pysäköintiverkoston toteuttamisen

myötä alueen kadunvarsien autopysäköintipaikkoja vähennetään. Alueen kaupunkivihreää on vahvistettava. Hitaan liikkumisen alueella pyöräily on ohjattava ajoradoille lukuun ottamatta pyöräilyn pääreittejä.

Pysäköintiä on kehitettävä ydinkeskustan maanalaisen huollon ja pysäköinnin yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Aluevaraukset on huomioitava suunniteltaessa maanalaista maankäyttöä ja toimintoja. Pysäköintilaitosten paikat korvaavat maantasopaikoitusta siten, että keskustan kehän sisäpuolella olevista kadunvarsipaikoista poistetaan vähintään puolet.

Jalankulun olosuhteita on parannettava viihtyisien kävelyalueiden, kävelykatujen ja kävelypainotteisten katujen avulla. Jalankulkuakselin varrella olevan maankäytön ja toimintojen on tuettava akselin elävyyttä ja aktiivisuutta. Jalankulkuakselin toteutuksen tulee edistää kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia. (Keskustan strategisessa osayleiskaavassa osoitettu urbaani jalankulkuakseli kulkee Frenckellin kiinteistön lähellä ja koskenrannan kävely-yhteyksien vahvistuessa myös kiinteistön läpi. Tärkeä jalankulun reitti kulkee Frenckellin kiinteistön itälaitaa, koskipadon viertä kohti Finlaysonia).

Seudullisesta pyöräilyn pääreitistä todetaan strategisessa osayleiskaavassa, että pyöräilyn pääreitin laatu on parannettava erottamalla jalankulku ja pyöräily omille väylilleen. Liittymissä on parannettava turvallisuutta ja sujuvuutta.

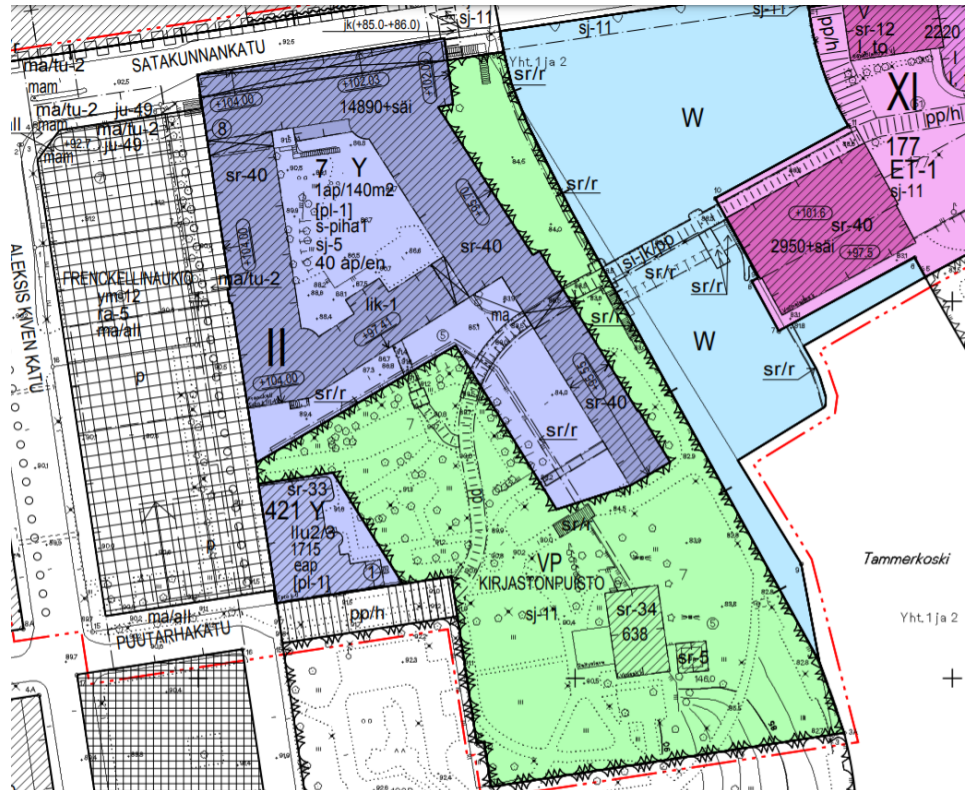
Keskustan kehästä linjataan, että Kehän liikenteellinen toimivuus on turvattava kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa. Yhteydet maanalaiseen pysäköintiin rakennetaan kehän yhteyteen tai sen välittömään läheisyyteen.

### 7.3 Asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta ja puistoaluetta

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 7710, joka on vahvistettu 30.5.2001. Asemakaavassa tontit 7-8 ja 421- 1 on osoitettu *yleisten rakennusten korttelialueeksi*. Alueen rakennukset, tukimuurit ja tehtaanpiippu on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeiksi, eikä niitä saa purkaa.



Puisto on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeäksi alueeksi.



Kuva 45. Ote suunnittelualueella voimassa olevasta asemakaavasta (Tampereen kaupunki, 2001)

#### 7.4 Maanalainen asemakaava on suunnitteilla

Suunnittelualueen alapuolelle maanalle ollaan laatimassa Kunkun parkin (nro 8437) maanalaista asemakaavaa. Asemakaavalla on tavoitteena luoda asemakaavalliset edellytykset uuden kallio pysäköintilaitoksen toteuttamiselle.

Suunnittelualueen kohdalle on osoitettu yleistä pysäköintiä, liikennettä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan maanalaisen rakentamisen alue suojavyöhykkeineen. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. Alueelle saa rakentaa maanalaisia pysäköintilaitoksia, kulkuyhteyksiä ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja, näihin liittyviä teknisiä ja varastotiloja sekä maanalaisista tiloista maan pinnalle ja rakennuksiin johtavia tekniikkakuiluja, porras- ja hissiyhteyksiä (ma/sv-LPY).

Kaava-alueelle on osoitettu maanpinnan likimääräinen korkeusasema, maanalaisen rakentamisen suojavyöhykkeen likimääräinen ylin korkeusasema ja maanalaisen tilan lattiatason/kattotason likimääräinen korkeusasema. (Kuva 46)



Kuva 46. Ote maanalaisesta kaavan 8437 ehdotusvaiheen kaavakartasta. Kaavakartta on päivätty 26.10.2020.

Osa pysäköintilaitoksen parkkialuetta on sijoittumassa kaava-alueen alapuolelle. Todennäköistä on, että kaava-alueelle muodostuu myös pysäköintilaitoksen tekniikkakuilu ja mahdollinen sisäänkäynti. (Kuva 47)

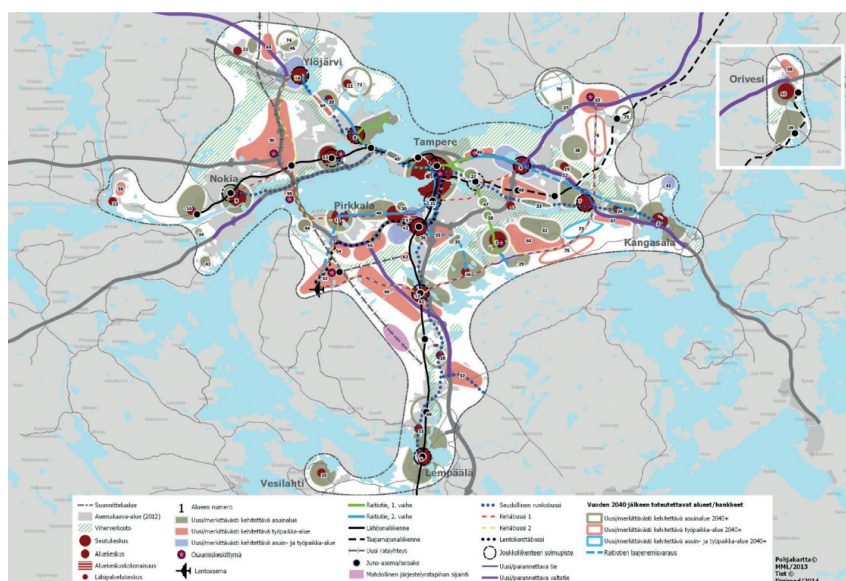


Kuva 47. Ote maanalaisen kaavan kaavaehdotuksen havainnekuvaista.

## 7.5 Kaupungin strategiat

### Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040 ja MAL-aiesopimus

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040 tarkentaa kaupunkiseudun ydinalueen kehittämisen tavoitteet pitkällä aikavälillä. Siinä esitetään asuntorakentamisen ja palveluiden painopisteiden sekä liikennehankkeiden toteuttamisen vaiheet vuoteen 2040. Keskustojen ja keskusten osalta todetaan, että *[k]aupan merkitys keskustojen elinvoimalle on olennainen, minkä vuoksi kaupalliset palvelut ohjataan keskustoihin, joukkoliikennekäytävien ja alemman tasoisten keskusten ohella. [...]* Keskustoja elävöitetään ja niiden vetovoimaisuutta kehitetään myös lisäämällä keskusta-asumisen tarjontaa sekä toimisto- ja liiketila tarjontaa. Elinkeinoelämän kasvusta todetaan, että *rakennesuunnitelmalla tuetaan älykkään kaupungin, uusiutuvan teollisuuden ja hyvinvointipalveluliiketoiminnan kehittymismahdollisuuksia. Toimivan yhdyskuntarakenteen varmistamiseksi työpaikkoja sijoitetaan myös toiminnoiltaan sekoittuneille alueille.* Palvelujen saavutettavuudesta todetaan, että *palveluja sijoitetaan siten, että lähipalvelut – julkiset ja kaupalliset – ovat hyvin tavoitettavissa myös kävellen ja pyöräillen. Isommalle väestömäärälle suunnatut palvelut sijoitetaan hyvien kulkuyhteyksien ääreen. Vapaa-ajan ja liikuntapalvelujen käyttö kasvaa, minkä vuoksi myös ne tulee sijoittaa joukkoliikenteen vyöhykkeille.* Keskustan elinvoiman vahvistamisen, toimisto- ja liiketarjonnan vahvistamisen tavoitteet sekä tavoitteet hyvinvointipalvelujen liiketoiminnan vahvistamisesta sekä saavutettavuudesta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen toteutuvat hyvin Frenckellin asemakaavamuutoshankkeessa.



Kuva 48 Rakennesuunnitelmassa 2040 hankealue sijaitsee seutukeskuksessa ja on saavutettavissa raide- ja raitiotieyhteyksien avulla.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL) ovat valtion ja Tampereen kaupunkiseudun kuntien välisiä yhteistyösopimuksia. MAL-sopimuksessa sovitaan kaupunkiseudun pitkäjänteisestä kehittämisestä ja rahoituksesta neljän vuoden ajaksi. Tällä hetkellä voimassa on maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020-2023. Frencellin kaavahankkeessa MAL-sopimuksen näkökulmasta olennainen kohta on 1.1.2 *Joukkoliikennejärjestelmän ja kävelyn ja pyöräilyn kehittäminen*, joka huomioidaan parantamalla pyöräilyn seudullista laatukäytävää sekä 2.2 *Asuinympäristön laadun sekä sosiaalisen ja toiminnallisen monimuotoisuuden vaaliminen*, joka huomioidaan kehittämällä Tampereen läntisen keskusta-alueen palvelutarjonnan monimuotoisuutta, elinvoimaa, viihtyvyyttä, nautittavuutta ja turvallisuutta.

#### Tampereen kaupunkistrategia ja keskustan kehittämisohjelma

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian vuonna 2018. Tampere – Sinulle paras, Tampereen strategia 2030 sisältää teeman *elävyys, omaleimaisuus ja kaupunkimainen ympäristö*, jonka toteutumista Frencellin asemakaavahanke pyrki edistämään mahdollistamalla arvokkaan historiallisen rakennuksen avautumisen vierailijoille, kaupunkilaisille, museo-, kylpylä-, ravintola-, teatteri- ja tapahtumavieraille sekä yritys- ja yksityistilaisuuksien tarpeisiin. Strategiassa todetaan, että *Tampereella on vetovoimainen ja elävä keskusta sekä omaleimaiset aluekeskukset. Keskustaa ja aluekeskuksia kehitetään monipuolisina asumisen, vapaa-ajan, palvelujen ja yrittämisen paikkoina. Kaupunki tunnetaan sen rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja teollisuushistoriasta. Asuin- ja elinympäristöjen suunnittelussa otetaan huomioon alueiden viihtyisyys, omaleimaisuus ja turvallisuus.* Frencellin asemakaavan mahdollistama ympärivuorokautinen käyttö lisää elämää, elinvoimaa ja aktiivisuutta Tampereen läntisessä historiallisessa keskustassa. Frencellin kehittäminen tuo alueelle merkittävän yksityisen investoinnin sekä uusia yrittäjiä ja palveluja. Kaupunkistrategiaan on kirjattu, että Tampere on *Pohjoismaiden vetovoimaisin elämiskaupunki. [...] Tampere investoi tulevaisuuden kulttuurikaupunkiin kansainvälisen vetovoiman lisäämiseksi sekä kaupungin ja kaupunkilaisten identiteetin vahvistamiseksi. [...] Frencellin kehittämisellä vahvistetaan teollisuushistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön hyödyntämisen nykyajassa kaupunkilaisia ja vierailijoita palvelevalla tavalla.*

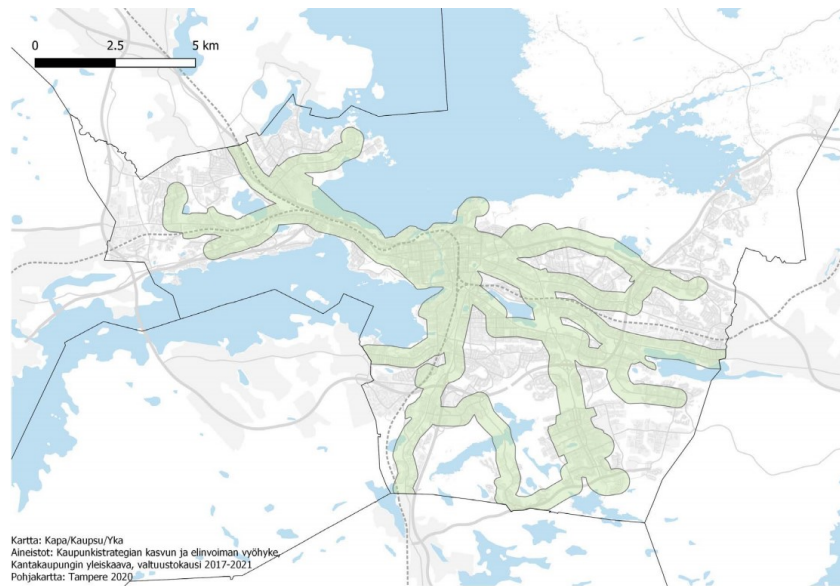


## Kestävä Tampere 2030- ohjelma ja hiilineutraali Tampere 2030- tiekartta

Tampereen kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2018 Kestävä Tampere 2030 - kohti hiilineutraalia kaupunkia - ohjelman linjaukset. Ne perustuvat kaupunkistrategiaan, jonka mukaan Tampereen tavoitteena on kasvaa kestävästi ja olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Kaupunginhallitus päätti 18.6.2018 osana vuoden 2019 talousarvion valmistelua, että Kestävä Tampere 2030 -linjausten toteutussuunnitelmaa toteutetaan osana Smart Tampere -ohjelmaa. Ohjelman keskeiset tavoitteet perustuvat kansainvälisiin kestävän kehityksen tavoitteisiin ja ilmastopöytäkirjoihin: Pariisin ilmastopöytäkirja, YK:n vuonna 2016 hyväksytty kaupunkikehitysohjelma (New Urban Agenda), vuonna 2015 hyväksytyt YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (Sustainable Development Goals, Agenda 2030) ja EU:n kaupunkiagenda (Urban Agenda for the EU). Kestävä Tampere 2030 -ohjelma toteuttaa Kestävä Tampere 2030 - kohti hiilineutraalia kaupunkia -linjausten tavoitteita rakentamisen ja asumisen, liikkumisen ja kaupunkisuunnittelun, energian tuotannon ja käytön sekä kulutuksen ja hiilinielujen alueilla.

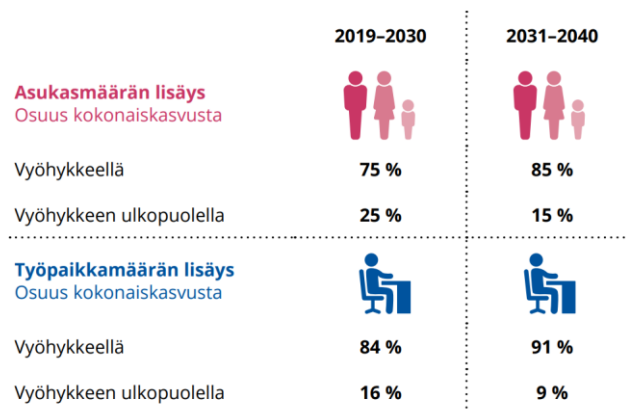
Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartta on valmisteltu yhteistyössä kaupungin palvelualueiden ja eri yksiköiden kanssa vuoden 2019 ja kevään 2020 aikana. Valmistelusta on vastannut Kestävä Tampere 2030 -ohjelma. Tiekartan tarkoituksena on kuvata kaupungin toimenpiteitä hiilineutraaliuden saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä. Toimenpiteet on esitetty kuuden teeman alla: kaupunkisuunnittelu, liikenne, rakentaminen, energia, kulutus ja luonto. Teemat nousevat Tampereen kaupungin ympäristöpolitiikasta, eli Kestävä Tampere 2030 -linjauksista. Tiekartan näkökulma on rajattu ilmastomuutoksen hillintään. Toimenpiteet eivät kuitenkaan saa heikentää kestävän kehityksen muita – ekologisia, sosiaalisia, taloudellisia ja kulttuurisia – ulottuvuuksia. Useat toimenpiteet edistävätkin monia kestävän kehityksen tavoitteita.





Kuva 49 Frenckellin kiinteistö sijaitsee Hiilineutraali Tampere -tiekartan kestävän kasvun vyöhykkeellä. Kantakaupungin yleiskaavan, valtuustokausi 2017–2021, luonnoksen kasvun ja elinvoiman vyöhykkeet, joille on tavoitteena suunnata 80–90 % Tampereen asukasmäärän kasvusta. © Tampereen kaupunki / Yleiskaavoitus 2020.

Frenckellin asemakaavan muutos tukee erityisesti työpaikkojen määrän lisääntymistä kestävän kasvun vyöhykkeellä.

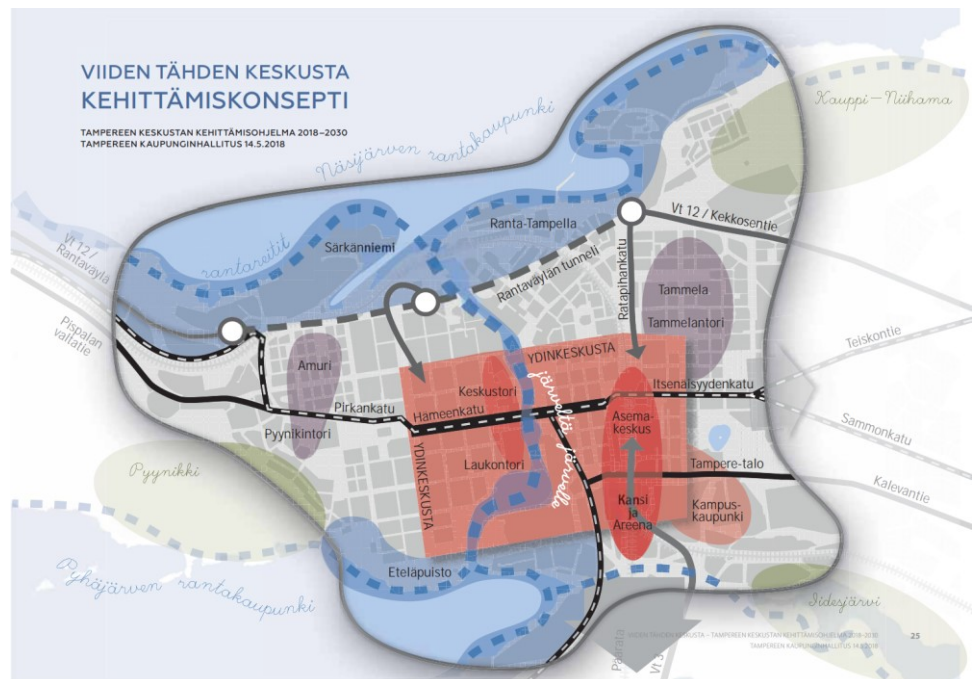


Kuva 50 Asukas- ja työpaikkamäärän lisäys kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä ja sen ulkopuolella Kantakaupungin yleiskaavan, valtuustokausi 2017–2021, luonnoksen mukaan. © Tampereen kaupunki / Yleiskaavoitus 2020

### Viiden tähden keskusta -ohjelma

Kehittämisohjelma on kokonaisnäkemys kaupunkiympäristön kehittämistavoitteista ja kehittämistoimista tuleville vuosikymmenille. Jos kaikki suunniteltu toteutuu, on Tampereen keskustassa vuoteen 2030 mennessä valmius vastaanottaa noin 15 000 uutta asukasta ja noin 15 000 uutta työpaikkaa. Ohjelman kanssa samanaikaisesti valmisteltu ja kaupunginhallituksen vuonna 2016 hyväksymä Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava osoittaa tähän liittyvät maankäyttö- ja liikennetkaisu. Viiden tähden keskusta -ohjelmassa Keskustorin alue on

merkitty kehitettäväksi tori- ja aukioalueeksi ja strategisena tavoitteena mainitaan alueen nostaminen keskustan ykköspaikaksi Asema-aukion ja Hämeenkadun ohella. Keskustaohjelman kärkiaiheeksi nousee myös Näsijärven ja Pyhäjärven välisten rantareittien kehittäminen, joka vaikuttaa Frenckellin tontin suunnitteluun ja käyttöön koskenrannalla. Tulevien vuosien Frenckellin käyttöön liittyviä strategisesti merkittäviä kehittämiskokonaisuuksia ovat Näsikallion liittymä ja Amuritunneli, Hämpin parkin laajennus ja Kunkun parkki, Keskustakehän ja Ratapihankadun valmistuminen kokonaan, Läntiseen keskustaan uusia asukkaita ja vetäviä toimintoja, Tammerkosen ja järvenrantojen reitit ja oleskelupaikat valmiiksi, Matkailun ja tapahtumien palvelut ja opasteet kuntoon ja Kävelyn ja pyöräilyn pääreitit palveluineen kuntoon.

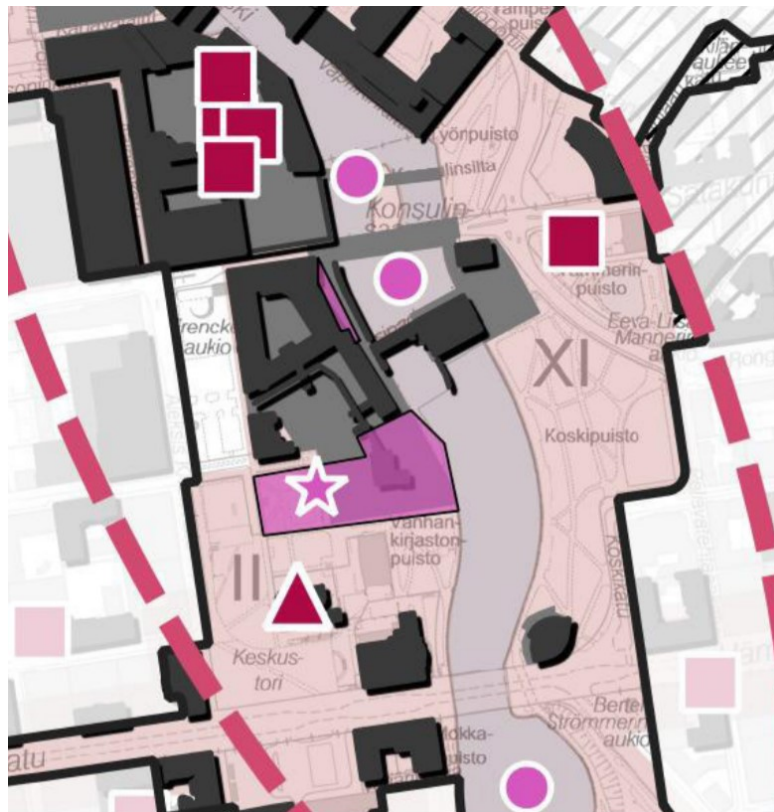


*Kuva 51 Viiden tähden keskustan kehittämiskonseptissa Keskustorin alue on merkitty yhdeksi keskustan kehittämisen painopistealueista.*

## Tampereen kansallinen kaupunkipuisto

*Kaava-alue kuuluu Tampereen kansallisen kaupunkipuiston alueelle. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 7.12.2020 (§ 514) hakemuksen jättämisestä ympäristöministeriölle Tampereen kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi. Hakemus on toimitettu ympäristöministeriöön 28.1.2021.*

*Kansallinen kaupunkipuisto on rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaupunkiluontoa yhdistävä laaja aluekokonaisuus. Sen tavoitteena on turvata arvokkaiden kaupunkiympäristöjen säilyminen ja kehittäminen viihtyisänä kaupunkilaisten olohuoneena kestävällä tavalla.*



-  Tammerkosken kansallismaisema (rajausta ei ole määritelty)  
(Ympäristöministeriön kansallismaisematyöryhmä 1992)
-  Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 1995  
(Valtioneuvoston periaatepäätös 1995, Pirkanmaan maakuntakaava 2040, Kantakaupungin yleiskaava 2040)
-  Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö  
(RKY 2009, Pirkanmaan maakuntakaava 2040, Kantakaupungin yleiskaava 2040, Keskustan strateginen osayleiskaava)
-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö  
(RKY 2009, Kantakaupungin yleiskaava 2040, Keskustan strateginen osayleiskaava)
-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, kohde  
(RKY 2009, Pirkanmaan maakuntakaava 2040, Kantakaupungin yleiskaava 2040)
-  Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö  
(Pirkanmaan maakuntakaava 2040)
-  Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, kohde  
(Pirkanmaan maakuntakaava 2040)
-  Maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristö  
(Kantakaupungin yleiskaava 2040)
-  Suojeltu rakennus Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010)
-  Suojeltu rakennus Kirkkolaki (1054/1993)
-  Kiinteä muinaisjäännös, alue (Museovirasto)
-  Kiinteä muinaisjäännös, kohde (Museovirasto)
-  Muu kulttuuriperintökohde, alue (Museovirasto)
-  Muu kulttuuriperintökohde, kohde (Museovirasto)
-  Arkeologisen perinnön ydinalue (Pirkanmaan maakuntakaava 2040)
-  Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue  
(Pirkanmaan maakuntakaava 2040, Kantakaupungin yleiskaava 2040)
-  Rakennus- ja rakennekohtainen suojeleminen (Tampereen kaupungin asemakaavat)
-  Kaupunkikuvallinen/alueellinen suojeleminen (Tampereen kaupungin asemakaavat)
-  Vesialue

## 7.6 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako

## 7.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2022.

## 8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutoksen toteutumista havainnollistaa alueesta tehty havainnekuva. Arkkitehtitoimisto Aihio Arkkitehdit Oy on laatinut kaavaa havainnollistavat suunnitelmat Frenckellin kiinteistön kehittämisestä.

### 8.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

### 8.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttamisen ohjaamisesta vastaa Tampereen kaupungin rakennusvalvonta.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 9 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 25.10.202, tark. 28.3.2022,13.12.2022
- Asemakaavan seurantalomake 13.12.2022
- Ehdotusvaiheen lausunnot ja kaupungin vastine
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

### 9.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Havainnekuva/piha- ja puistosuunnitelma, FCG Oy, 2022
- Viitesuunnitelma ja havainnekuvia, Aihio Arkkitehdit 2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.5.2021, tark. 25.10.2021 ja 28.3.2022
- Aloitusvaiheen ja valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportit
- Frenckellin asemakaavan meluselvitys, FCG Oy, 2022
- Puistohistoriallinen selvitys, FCG Oy, 2021
- Arkeologinen arkistoseelvitys, Heilu oy, 2021
- Hulevesiselvitys, FCG, 2021
- Frenckell rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Hanna Lytinen Oy, 2019
- Frenckellin konttori rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy, 2019