



Pyynikin Suomen Trikon tehdasalueen ympäristön rakentuminen 1988-2018
02.01.2019

Donna ID 5 254 416
Kaavanumero 8750

JULKAISUTIEDOT

Tilaaaja:

Kiinteistö Oy Pyynikin Trikoo, c/o Aberdeen Standard Investments / kiinteistökehitysjohtaja Johanna Saarivuo

Konsultti:

Arkkitehtitoimisto Soini & Horto Oy / arkkitehti Minerva Ahokanto ja arkkitehti Mikko Reinikainen

Malminkatu 30, 00100 Helsinki

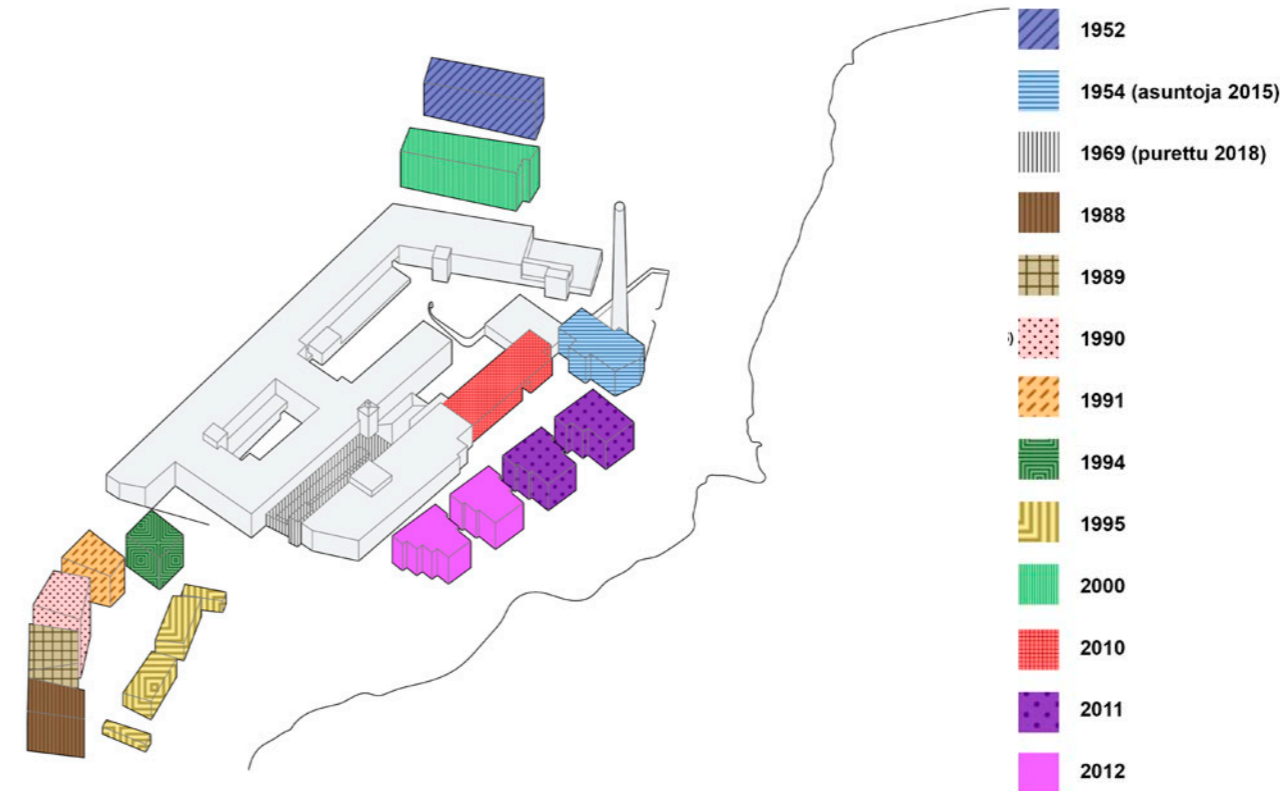
www.soinihorto.fi

Tulostuspäivämäärä:

02.01.2018

SISÄLLYSLUETTELO

Julkaisutiedot	3
Sisällysluettelo	4
Esipuhe	5
Kortteli 491	7
1988 Pyynikintie 41	8
1989 Pyynikintie 39	10
1990 Pyynikintie 37	12
1991 Pyynikintie 35	14
1994 Pyynikintie 33	16
1995 Pyhäranta 5	18
Kortteli 492	21
2010 Nahkakuja 9	22
2010 Nahkakuja 13 A ja B	24
2012 Nahkakuja 15 ja 17	26
1954 Trikookuja 8	28
Kortteli 493	30
1952 Hiekkakuja 2	32
2000 Pyynikintie 23	34
Kaava: 1985	36
Kaava: 2006	38
Tehdasalueen ympäristön vuosien 1988-2018 rakentamisen vaikutukset	40
Tehdasalueen kulttuurihistorialliset arvot	40
Historiallisen tehdasalueen muutos asuinalueeksi	41
Uusi asuinrakentaminen	41
Maisema	42
Kaupunkikuva ja lähestyminen	45
Yhteenveto	46
Lähdeluettelo	



ESIPUHE

Pyynikin rannan teollisuusrakennusten historia alkaa jo 1800-luvulta. Tehdastoiminta on vaikuttanut vahvasti alueen ympäristön kehittämiseen. Teollisen toiminnan poistuessa alueelle tarvitaan uutta toimintaa. Suojeltujen rakennuksien säilyminen voidaan turvata parhaiten löydettyäessä niille sopivat uudet käyttötarkoitukset. Tässä selvityksessä on keskitytty Suomen Trikon tehdasalueen lähiympäristön muodostumiseen 1980-2000- luvuilla. Tehdasrakennuksille ollaan suunnittelemassa uusia käyttötarkoituksia ja samalla selvitetään muutosten vaikutusta ympäristöön. Tämä selvitys on laadittu Tampereen kaupungin asemakaavoituksen pyynnöstä ja se on osa asemakaavamuutosta varten laadituista selvityksistä. Työn on tilannut Kiinteistö Oy Pyynikin Triko, c/o Aberdeen Standard Investments ja tilaajan edustajana on toiminut kiinteistökehitysjohtaja Johanna Saarivuo.

Pyynikin tehdasalueen asemakaavan muutos on hyväksytty vuonna 2006. Tämän selvityksen tavoitteena on täydentää aiempia rakennushistoriaselvityksiä tähän päivään. Lähiympäristön alueina on esitetty korttelit 491 ja 493. Ympäristön vanhin asuinrakennus on Hiekkakuja 2, joka on rakennettu kahdessa vaiheessa 1930- ja 1950-luvuilla. Muut ympäristön rakennukset ovat 1980-2000-luvuilta.

Suomen Trikon tehdaskorttelista 492 on esitetty vuoden 2006 asemakaavan jälkeiset muutokset. Uudet asuinrakennukset syntyivät Nahkakujalle 2000-luvulla. Vanha voimalaitos Trikookuja 8:n on otettu mukaan selvitykseen, koska sen käyttötarkoitus on muutettu asuinrakennukseksi vuonna 2015. Vuonna 2018 tehdaskorttelissa purettiin 1960-1970-luvuilla rakennetut huoltopihan yläpuoliset rakennusosat yhdyskäytävineen.

Tehdasalueen rakennuksien historiatietojen lähteinä on käytetty Susanna Rantasen: "Suomen Triko, Pyynikin ja Olkinien tehdasalueiden rakennushistoria, 31.12.1999" ja Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Ky:n: "Suomen Triko, Pyynikin tehdasalue kulttuurihistorialliset arvot, 5.7.2002." Ympäristön arvioinnissa on tutustuttu Arkkitehtitoimisto B&M Oy:n Pyynikin Trikon kaupunkikuvalliseen selvitykseen (luonnos21.8.2017) ja Tampereen kaupungin kaavoitusosaston raportteihin, jotka on mainittu lähdeluettelossa. Arkistotutkimuksen lähteinä on käytetty Tampereen kaupungin TAPSA-tietokannan rakennuslupa-aineistoa. Valokuvaus on tehty lokakuussa 2018.

Kiitämme yhteistyöstä Tampereen kaupungin kaavoitus- ja museoviranomaisia.



Kortteli 491

1988 Pyynikintie 41 / Asunto Oy Honkaterassi
 1989 Pyynikintie 39 / Asunto Oy Koivuterassi
 1990 Pyynikintie 37 / Asunto Oy Saarniterassi
 1991 Pyynikintie 35 / Asunto Oy Jalavaterassi
 1994 Pyynikintie 33 / Asunto Oy Lehmusterassi
 1995 Pyhäranta 5 / Asunto Oy Pähkinäterassi



Korttelin 491 paikalla on ollut vanha lusikka-tehdas, joka muutettiin Tampereen Trikoo-tehtaaksi vuonna 1897. Tehdasrakennuksia yhdistettiin korttelissa 492 toimineeseen The Scotch Tweed Manufacturing Co:n verkatehtaaseen vuonna 1900. Tulipalot ja toimintojen muutokset muovasivat alueen kehitystä. Tästä vanhimmasta rakennusvaiheesta on nykyisin jäljellä vain muutamia osia korttelissa 492.

elementtitaloja, joiden rakennusmassa madaltuu itään ja länteen. Parvekkeet ovat eteläjulkisivuilla ja ne on myöhemmin lasitettu. Pistetalot jättävät väliinsä näkymiä Pyynikin harjulta etelään, eikä niillä ole muodostettu umpinaista korttelia. Näin Pyynikintien varren asuinrakennukset poikkeavat vanhasta teollisuuskorttelista, joka rajautuu tiiviisti katualueeseen muodostaen umpikorttelia.

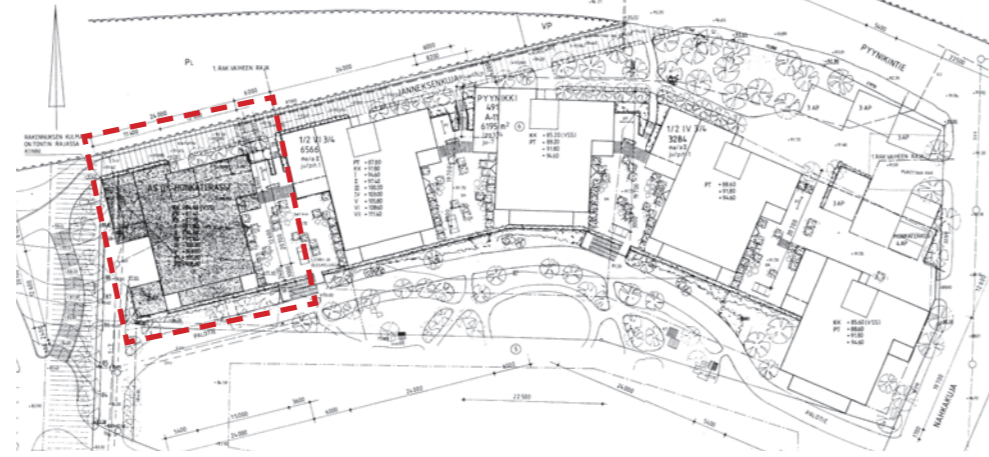
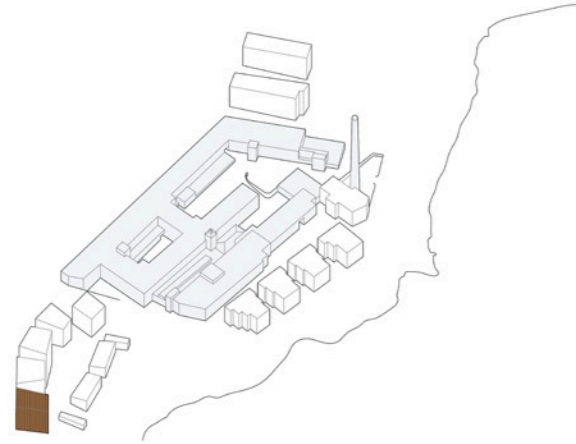
Asemakaavassa v.2006 kortteli kaareutuu Pyynikintien mukaisesti, mutta jättää kapean viheralueen tien varteen. Osoitteissa Pyynikintie 33, 35, 37, 39 ja 41 pistemäiset asuinrakennukset ovat valmistuneet vuosina 1988-1994. Näiden eteläpuolelle jäävät Pyhäranta 5:n matalamat asuinrakennukset valmistuivat vuonna 1995. Korttelin kaikki rakennukset on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Karvala & Silvennoinen Oy, myöhemmin nimeltään KSOY Arkkitehtuuritoimisto Karvala-Silvennoinen-Koskinen Oy.

Pyhäranta 5:n rakennukset täydentävät korttelin rakennusmassaa rannan puolella. Kaksikerroksisina rakennuksina niiden yli näkyy korttelin korkeammat rakennukset. Tiililaattapintaisina elementtirakennuksina ne kuuluvat selkeästi samaan kokonaisuuteen korttelin varhaisempien pistetalojen kanssa.

Pyynikintien varren talot ovat tiililaattapintaisia

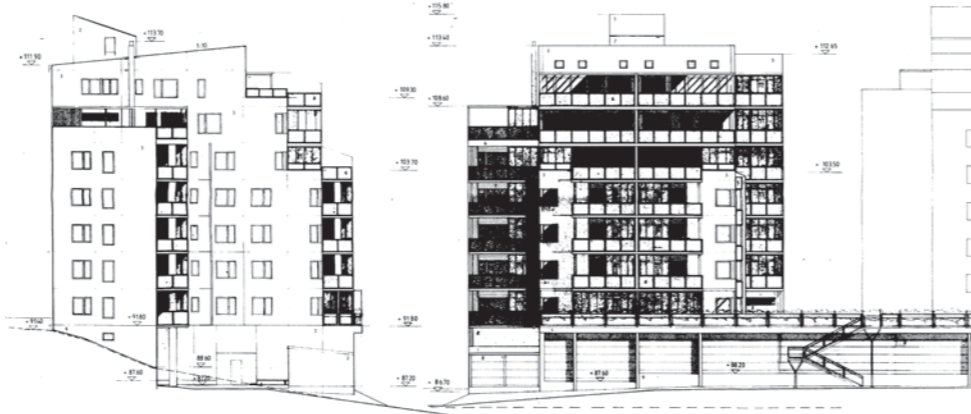
Kortteli 491 on Pyynikin tehdasaluekorttelista länteen. Kuvassa vasemmalla näkyy tehdaskortteli vuonna 1907. Kuvan edessä näkyy jyrkkä maaston muoto, johon Pyynikintie 33-41 asuinrakennukset on sovitettu. Kuvassa oikealla näkyvä nahkatehdas purettiin korttelin asuinrakennusten myötä.

1988 - Pyynikintie 41 / Asunto Oy Honkaterassi



PERUSTIETOLOMAKE

RAKENNUSPAIKKA:	Pyynikintie 41, 33230 TAMPERE Pyynikki, 134-491-6
RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN:	1988
SUUNNITTELIJA:	Arkkitehtuuritoimisto Karvala & Silvennoinen Oy
LUPATUNNUS:	Viimeisin 05-629-T, vuodelta 2005
LUVAN HAKIJA:	Asunto Oy Honkaterassi
ASEMAKAAVA:	A-11
KAAVAPOIKKEAMISET:	
MUUTOKSET JA KORJAUKSET:	1989 osa parvekkeista varustettu yksinkertaisilla liukulaseilla. 2005 katolle rakennettu lasitettu terassi.



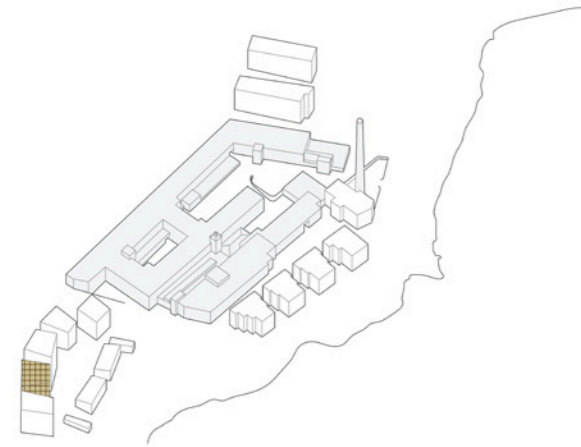
Asunto Oy Honkaterassin on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Karvala & Silvennoinen Oy vuonna 1988. Pyynikintie 41 on toteutettu korttelin 491 ensimmäisenä pistetalona.

Asuinrakennuksen parvekkeet suuntautuvat järvimaisemaan ja lasimainen ilme keventää korkeaa rakennusmassaa, joka porrastuu sisentyen ylimmissä kerroksissa rinteeseen mukaan. Pyynikintielle julkisivut muodostavat punatiilistä muuria, mutta sisään käynnit jäävät maastoeron vuoksi maaston syvennykseen eivätkä liity suoraan katualueen korkeuteen.

Asuinrakennuksen viimeisimmät muutokset ovat koskeneet parvekkeiden lasituksia vuonna 1989 ja katolle rakennettua lasitettua terassia vuonna 2005.

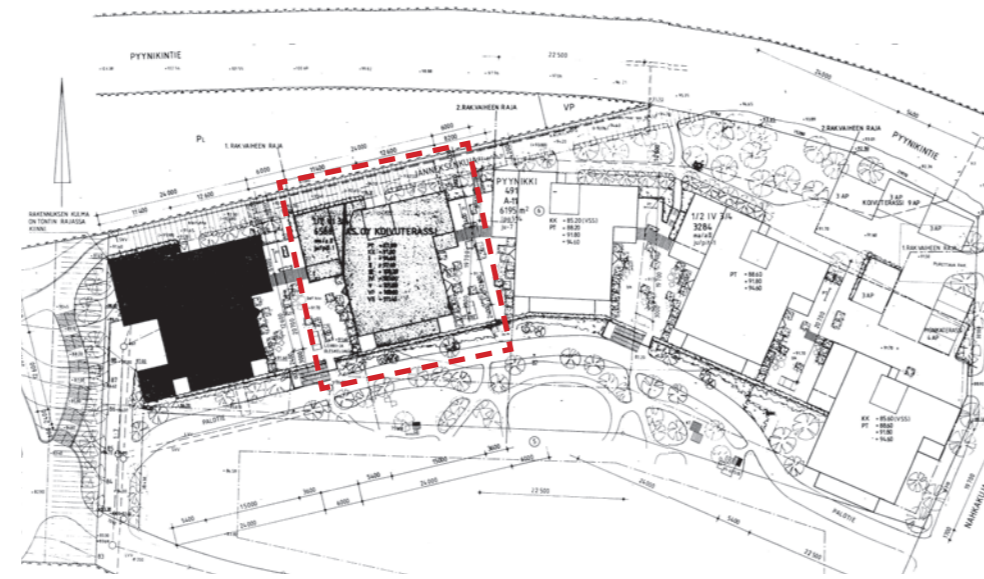


1989 - Pyynikintie 39 / Asunto Oy Koivuterassi



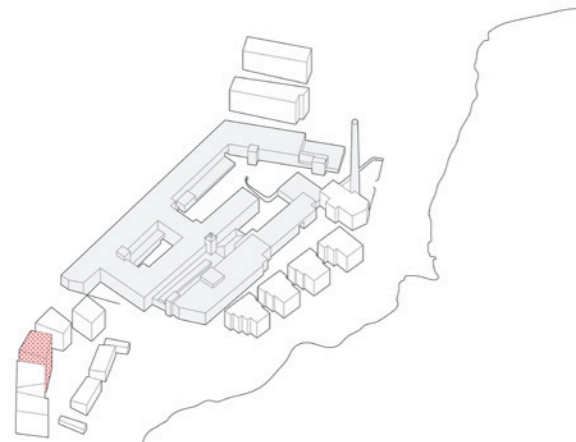
PERUSTIETOLOMAKE

RAKENNUSPAIKKA:	Pyynikintie 39, 33230 TAMPERE Pyynikki, 134-491-6
RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN:	1989
SUUNNITTELIJA:	Arkkitehtuuritoimisto Karvala & Silvennoinen Oy
LUPATUNNUS:	87-1553, loppukatselmuspöytäkirjasta 1989
LUVAN HAKIJA:	Asunto Oy Koivuterassi, YIT-Yhtymä Oy
ASEMAKAAVA:	A 1/2 IV 3/4
KAVAPOIKKEAMISET:	
MUUTOKSET JA KORJAUKSET:	1990 Parvekkeet varustettu yksinkertaisilla liukulaseilla.



Asunto Oy Koivuterassin on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Karvala & Silvennoinen Oy. Rakennus on valmistunut vuonna 1989 Pyynikintie 41 viereen. Vuonna 1990 parvekkeet on varustettu yksinkertaisilla liukulaseilla. Jyrkkä maasto on vaatinut useita portaita.

1990 - Pyynikintie 37 / Asunto Oy Saarniterassi



PERUSTIETOLOMAKE

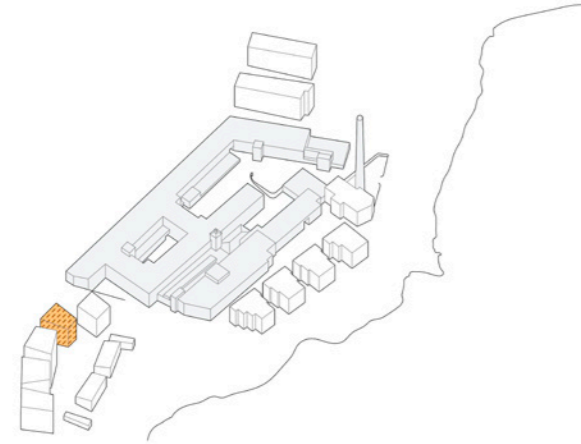
RAKENNUSPAIKKA:	Pyynikintie 37, 33230 TAMPERE Pyynikki, 134-491-6
RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN:	1990
SUUNNITTELIJA:	KSOY Arkkitehtuuritoimisto Karvala-Silvennoinen-Koskinen Oy
LUPATUNNUS:	88-1579, loppukatselmuspöytäkirjasta 1990
LUVAN HAKIJA:	Asunto Oy Saarniterassi, YIT-Yhtymä Oy
ASEMAKAAVA:	A 1/2 IV 3/4
KAVAPOIKKEAMISET:	
MUUTOKSET JA KORJAUKSET:	1991 Parvekkeet varustettu yksinkertaisilla liukulaseilla.



Asunto Oy Saarniterassi on valmistunut korttelin 491 kolmantena rakennuksena vuonna 1990. Suunnittelijana on ollut KSOY Arkkitehtuuritoimisto Karvala-Silvennoinen-Koskinen Oy.

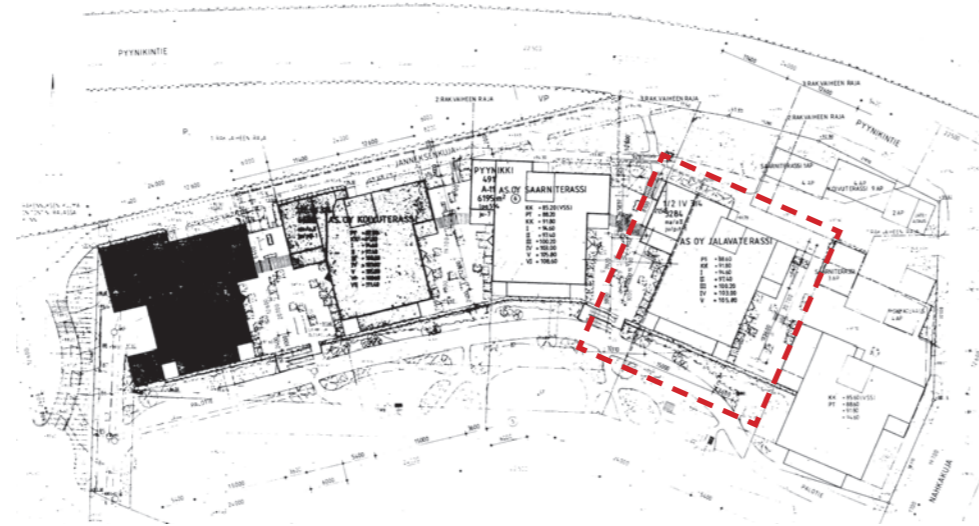
Parvekkeet on varustettu yksinkertaisilla liukulaseilla vuonna 1991.

1991 - Pyynikintie 35 / Asunto Oy Jalavaterassi



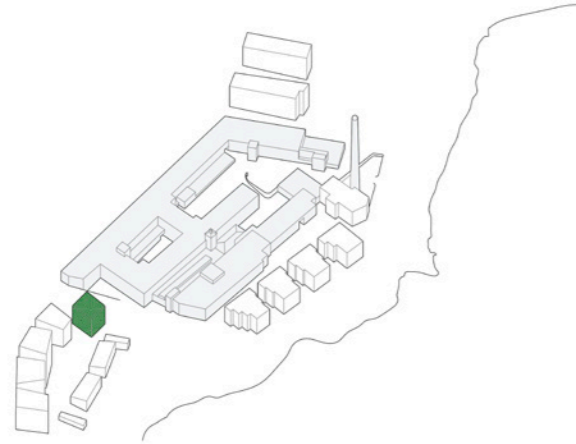
PERUSTIETOLOMAKE

RAKENNUSPAIKKA:	Pyynikintie 35, 33230 TAMPERE Pyynikki, 134-491-6
RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN:	1991
SUUNNITTELIJA:	Arkkitehtuuritoimisto Karvala-Silvennoinen-Koskinen Oy
LUPATUNNUS:	89-1572, loppukatselmuspöytäkirjasta 1991
LUVAN HAKIJA:	Asunto Oy Jalavaterassi YM. YIT-Yhtymä Oy
ASEMAKAAVA:	A 1/2 IV 3/4
KAAVAPOIKKEAMISET:	
MUUTOKSET JA KORJAUKSET:	Rakennusaikaisia muutoksia: - 3. kerroksen ikkunajakoa muutettu - kellarikerroksessa autopaikka muutettu jätehuoneeksi - huonejako- ja ovimuutoksia



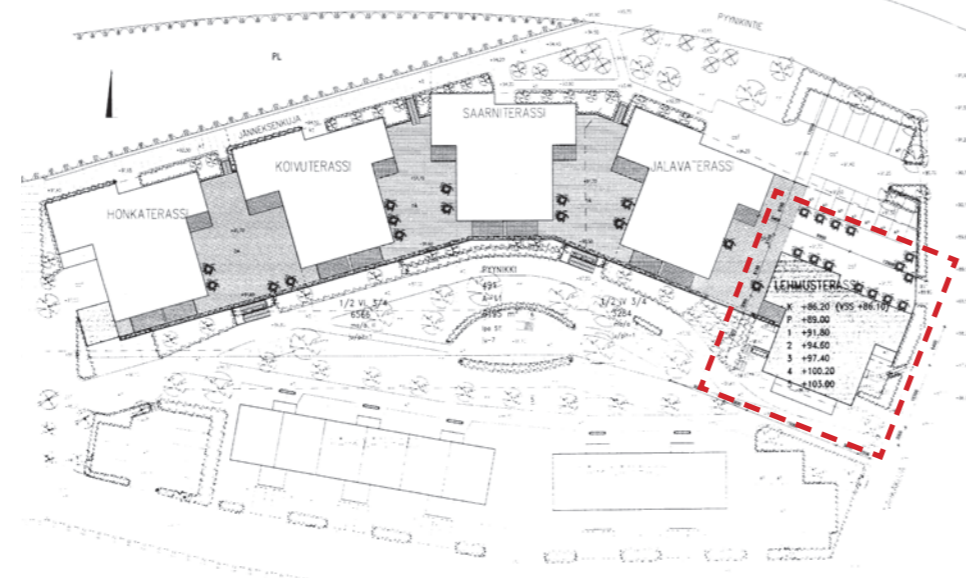
Asunto Oy Jalavaterassi on valmistunut vuonna 1991. Suunnittelijana on ollut Arkkitehtuuritoimisto Karvala-Silvennoinen-Koskinen Oy. Rakennusaikana on tehty muutamia muutoksia 3.kerroksen ikkuna- ja huonejakoon sekä ovimuutoksia. Lisäksi kellarikerroksen autopaikka on muutettu jätehuoneeksi.

1994 - Pyynikintie 33 / Asunto Oy Lehmusterassi



PERUSTIETOLOMAKE

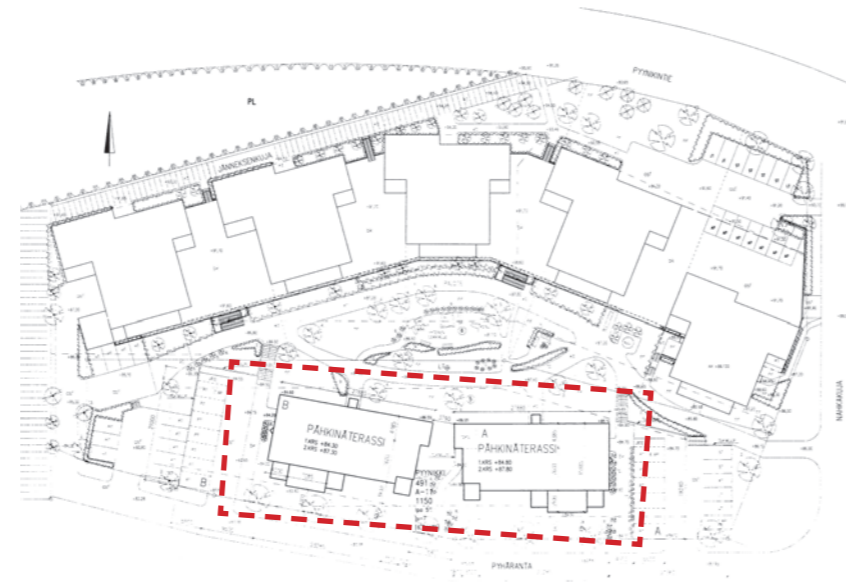
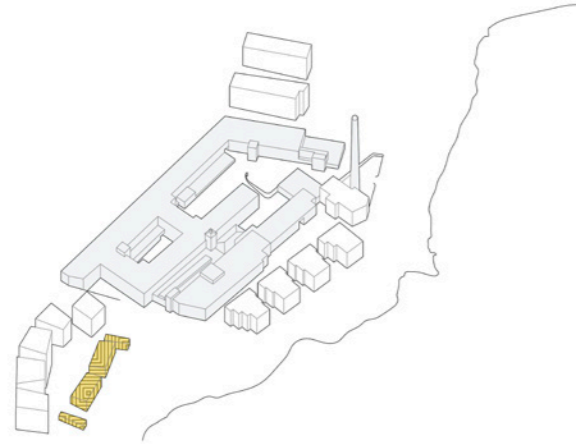
RAKENNUSPAIKKA:	Pyynikintie 33, 33230 TAMPERE Pyynikki, 134-491-6
RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN:	1994
SUUNNITTELIJA:	KSOY Arkkitehtuuritoimisto
LUPATUNNUS:	93-764, loppukatselmuspöytäkirjasta 1994
LUVAN HAKIJA:	Asunto Oy Lehmusterassi YM. YIT-Yhtymä Oy
ASEMAKAAVA:	A11 1/2 IV 3/4
KAAVAPOIKKEAMISET:	
MUUTOKSET JA KORJAUKSET:	



Asunto Oy Lehmusterassi on valmistunut muutamaa vuotta naapureitaan myöhemmin vuonna 1994. Suunnittelijana on pysynyt KSOY Arkkitehtuuritoimisto. Rakennus työntyy hieman enemmän ranta-aluetta päin sijoittuen kauemmaksi kadun varresta. Sisäänkäyntialue on näin väljempi ja havainnollisempi kadulle päin. Alue on hyödynnetty autopaikkojen pysäköintiin ja kaavan viheraluevyöhyke kadun vieressä ei oikein toteudu.



1995 - Pyhäranta 5 / Asunto Oy Pähkinäterassi



PERUSTIETOLOMAKE

RAKENNUSPAIKKA: Pyhäranta 5, 33230 TAMPERE
Pyynikki, 134-491-5

RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN: 1995

SUUNNITTELIJA: KSOY Arkkitehtuuria

LUPATUNNUS: 94-787, loppukatselmuspöytäkirjasta 1995

LUVAN HAKIJA: Asunto Oy Pähkinäterassi
YIT-Yhtymä Oy

ASEMAKAAVA: A-11 II

KAVAPOIKKEAMISET: Tontin sallittu kerrosala 1150 kem² ylittyy 199 kem².
Rakennusoikeus ylitetään, koska osa autojen säilytyspaikoista halutaan varustaa ovilla ja tällöin autojen säilytyspaikat ovat kerrosalaan laskettavaa tilaa.
Autotallit ylittävät asemakaavan rakennusalan rajan.

MUUTOKSET JA KORJAUKSET:



JULKISIVU ETELÄÄN 1/100

1. JULKISIVU ETELÄÄN
2. JULKISIVU LÄNTIÄÄN
3. JULKISIVU IDÄNPUOLELLA
4. JULKISIVU LÄNTIÄÄN
5. JULKISIVU IDÄNPUOLELLA
6. JULKISIVU LÄNTIÄÄN
7. JULKISIVU IDÄNPUOLELLA
8. JULKISIVU LÄNTIÄÄN
9. JULKISIVU IDÄNPUOLELLA



JULKISIVU ITÄÄN 1/100

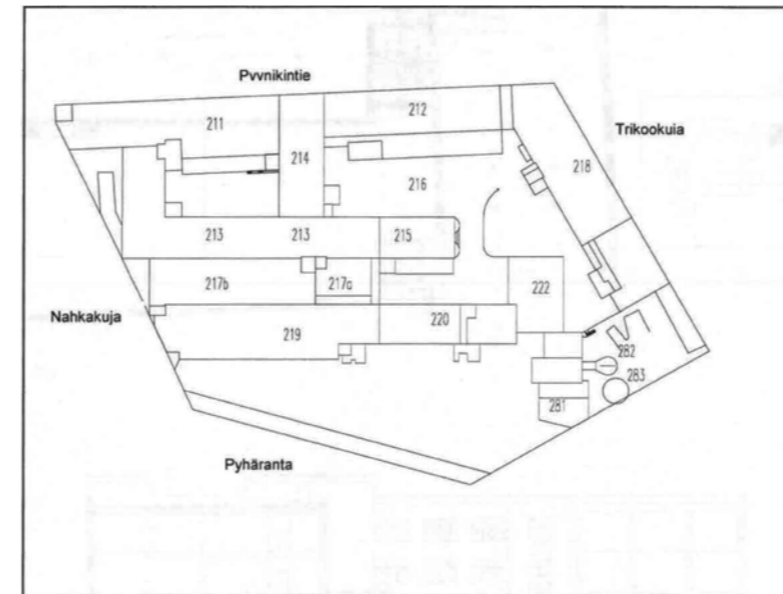


Asunto Oy Pähkinäterassi on valmistunut Pyynikintien pistetalojen eteen ranta-alueelle vuonna 1995. Korttelin tasoerot mahdollistavat hyvin näkymät kaksikerroksisten rakennusten yli. Pyhäranta 5:n autotallit ylittävät asemakaavan rakennusalan rajan ja rakennusoikeuden. Alue on kuitenkin väljän rivitalomainen ranta-alueella. Rakennukset jatkavat pistetalojen punatiilistä elementtirakentamista. Alue on kuitenkin väljän rivitalomainen ranta-alueella.



Kortteli 492

Pyynikin Suomen Trikoon tehdasalue
 1954 Trikookuva 8 / Asunto Oy Tampereen Nahkakuja 9
 2010 Nahkakuja 9 / Tampereen Kiinteistö Invest Oy
 2010 Nahkakuja 13 A ja B / Tampereen Kiinteistö Invest Oy
 2012 Nahkakuja 15 ja 17 / Asunto Oy Tampereen Nahkakuja 13



- 211 Kampalankakehräämö (1948-50 / Veikko Kallio)
- 212 Villakarstalankakehräämö (1937 / Veikko Kallio, muutoksia 1939-1999)
- 213 Trikootehdas (1897-98/1903, laajennus 1907-08, korotus ja laajennus 1919 / Birger Federley)
- 214 Trikoo-osaston laajennus (1934/ Veikko Kallio, laajennus 1936/ Veikko Kallio)
- 215 Konttori (1927 / Birger Federley, 1937 / Veikko Kallio, 1955 / Veikko Kallio)
- 216 Varastot (1947/Veikko Kallio)
- 217 a Vanha voima-asema (1907, 1919, 1928, 1938, 1949/ Veikko Kallio, 1963, 1965/ V. Virtanen)
- 217 b Viimeistämö (1966 / U. Karjalainen, Erkki Ojanen, 1970 Erkki Ojamo, purettu v. 2018)
- 218 Puuvillakehräämö (1937/Veikko Kallio, 1954/Veikko Kallio, 1964 Erkki Lahti, 1984 Erkki Ojanen)
- 219 Viimeistämö (1920/Birger Federley, 1937/Veikko Kallio, 1944/ Veikko Kallio, 1964 Jaakko Tähtinen, 1965 J.T)
- 220 Värjäämö (1920/Birger Federley, purettu sokkela myöten 1936/Veikko Kallio, laajennus 1944/Veikko Kallio, 2010/rakennus purettu paikalla uusi asuinrakennus Nahkakuja 9)
- 222 Sukkavärjäämö (1962 / Pertti Jauhainen)
- 281 Voimalaitos (1952 / Veikko Kallio, 1966 / Erkki Ojanen, 2015 muutettu asuinrakennukseksi)
- 282 Savupiippu 1953

Pyynikin Suomen Trikoon tehdasalueen umpikortteli on laajentunut korttelissa 492 uusilla asuinrakennuksilla 2000-luvulla. Vuoden 2006 asemakaavamuutoksessa tehdaskorttelia on laajennettu ranta-alueen viheralueelle (VP) ja pysäköintialueelle (LPA). Kortteli 492 teollisuusrakennusten kortteli (TT-4) on muutettu liike- ja toimistorakennusten (KYP-1) ja asuinrakennusten (AK) alueiksi. Uuden asuinrakennusten alueen sijoittuminen aiemmin rakentamattomana olleeseen puistoalueeseen on suuri muutos Pyynikin ranta-alueella.

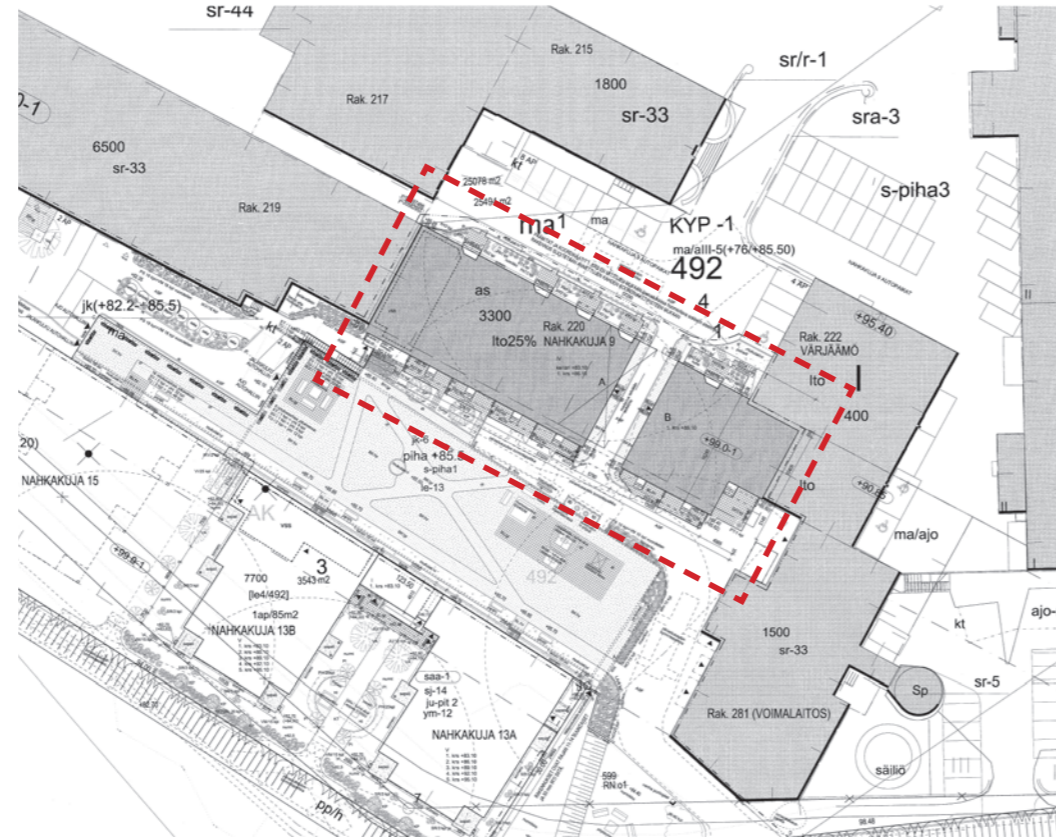
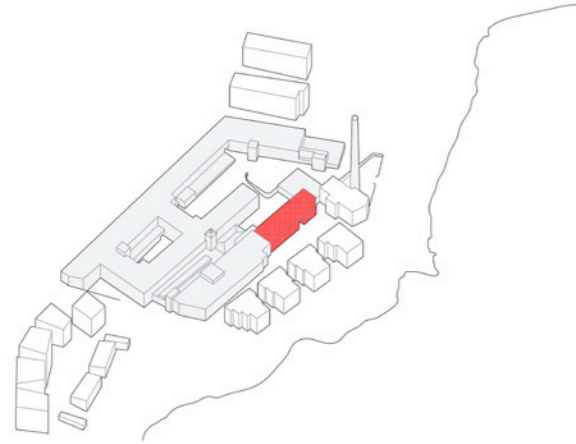
Tehdaskiinteistön eteen on muodostettu uusi neljän asuinrakennuksen Nahkakuja 13, 15 ja 17 rakennusvyöhyke, joka sulkee näkymiä tehdaskiinteistöstä ja muodostaa uuden rantamaiseman. Korttelin uudisrakennukset on suunnitellut KSOY Arkkitehtuuria, myöhemmin nimel-

tään AIHIO Arkkitehdit Oy.

Asemakaavamuutoksessa vanhan värjäämörakennuksen paikka (kartassa nro 220) on merkitty as-merkinnällä eli rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen. Värjäämö toiminta siirtyi Ruskon tehtaalle vuonna 1988 ja vuodelta 1936 olevan rakennuksen läpi tehtiin uusi kulkutie vuonna 1999. Uusi Nahkakuja 9:n lamellikerrostalo rakennettiin tälle paikalle ja se liittyy kiinteästi vanhaan tehdaskokonaisuuteen.

Trikootehtaan (nro 213) ja viimeistämön (nro 219) välille rakennetut huoltopihan yläpuoliset rakennusosat yhdyskäytävineen (217b) 1960-ja 1970-luvulta purettiin vuonna 2018.

2010 - Nahkakuja 9 / Tampereen Kiinteistö Invest Oy



PERUSTIETOLOMAKE

RAKENNUSPAIKKA: Nahkakuja 9, 33230 TAMPERE
 Pyynikki, 837-134-0492-0004

RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN: 2010

SUUNNITTELIJA: KSOY Arkkitehtuuria (AIHIO Arkkitehdit Oy)
 Pääsuunnittelija Kalevi Näkki, arkkitehti
 ARK-rakennussuunnittelija Kalevi Näkki, arkkitehti

LUPATUNNUS: 09-0142-R, Rakennuslupapöytäkirjan liite 09.06.2009

LUVAN HAKIJA: Tampereen Kiinteistö Invest Oy

ASEMAKAAVA: 7748

KAAVAPOIKKEAMISET: Asuinkerrostalo ja parvekkeet ylittävät asemakaavan rakennusalan. Rakennuksen kulkuaukko poikkeaa asemakaavan määrästä kulkuaukon sijainnista.

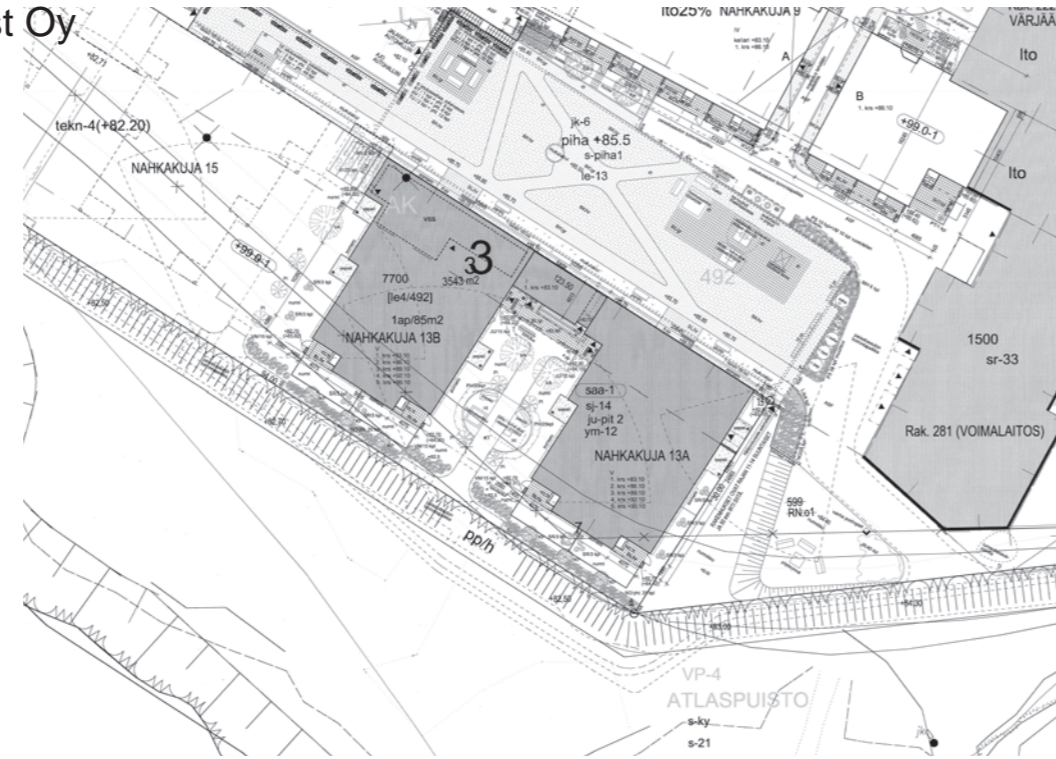
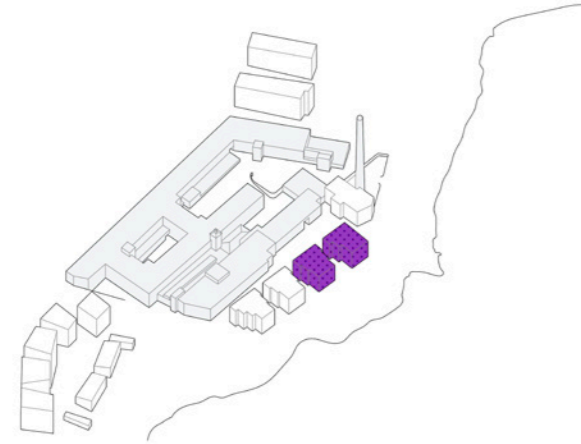
MUUTOKSET JA KORJAUKSET:



Uuden asuinrakennuksen tieltä purettiin vuoden 1936 värjäämörakennus. Nahkakuja 9:n asuinrakennus on pitkä punatiilinen rakennus, jonka läpi on avattu kulkuyhteys tehdasalueen ja rannan välille. Rakennus on valmistunut vuonna 2010 ja se liittyy kiinteästi vanhaan tehdasrakennukseen. Eteläpuoleiset pitkät nauhaparvekkeet poikkeavat selkeästi vanhan teollisuuskiteistön tunnelmasta. Pohjoispuolen yksittäisparvekkeet keventävät pitkää rakennusmassaa.



2011 - Nahkakuja 13 A ja B / Tampereen Kiinteistö Invest Oy



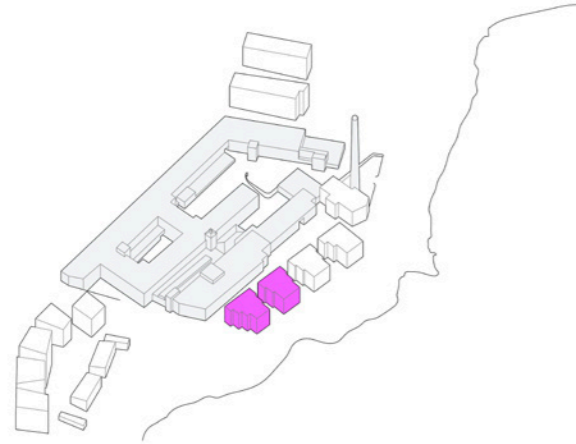
PERUSTIETOLOMAKE

RAKENNUSPAIKKA:	Nahkakuja 13A ja 13B, 33230 TAMPERE Pyynikki, 837-134-0492-0003
RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN:	2011
SUUNNITTELIJA:	KSOY Arkkitehtuuria (AIHIO Arkkitehdit Oy) Pääsuunnittelija Kalevi Näkki, arkkitehti ARK-rakennussuunnittelija Kalevi Näkki, arkkitehti
LUPATUNNUS:	09-0429-R
LUVAN HAKIJA:	Tampereen Kiinteistö Invest Oy
ASEMAKAAVA:	7748
KAAVAPOIKKEAMISET:	Vastoin asemakaavaa autopaikat osoitetaan naapuritontilta 134-492-4. Julkisivun pituus noin 25 metriä ylittää asemakaavan salliman julkisivun enimmäispituuden, joka on 24 metriä.
MUUTOKSET JA KORJAUKSET:	



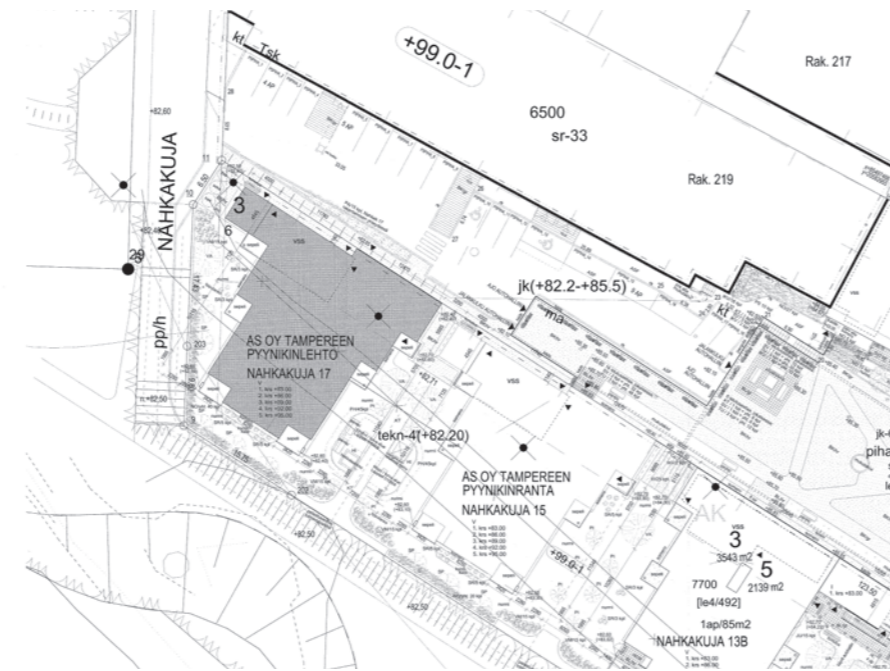
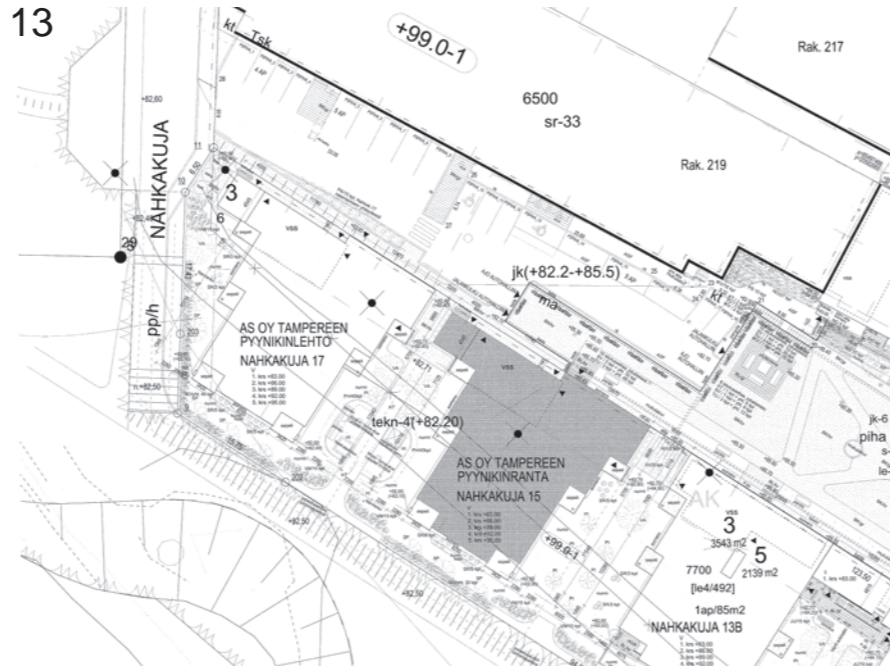
Nahkakuja 13 A ja B ovat saman suunnittelu-
toimiston arkkitehtuuria, kuin Nahkakuja 15 ja
17. Nahkakuja 13 on valmistunut vuonna 2011
ja naapurirakennukset vuotta myöhemmin.
Asemakaavan vastaisesti autopaikat on osoi-
tettu naapuritontilta ja julkisivun pituus ylittää
metrillä asemakaavassa sallitun 24 metriä.
Punatiiliset rakennukset jatkavat alueen tiilirak-
entamisen perinnettä.

2012 - Nahkakuja 15 ja 17 / Asunto Oy Tampereen Nahkakuja 13



PERUSTIETOLOMAKE

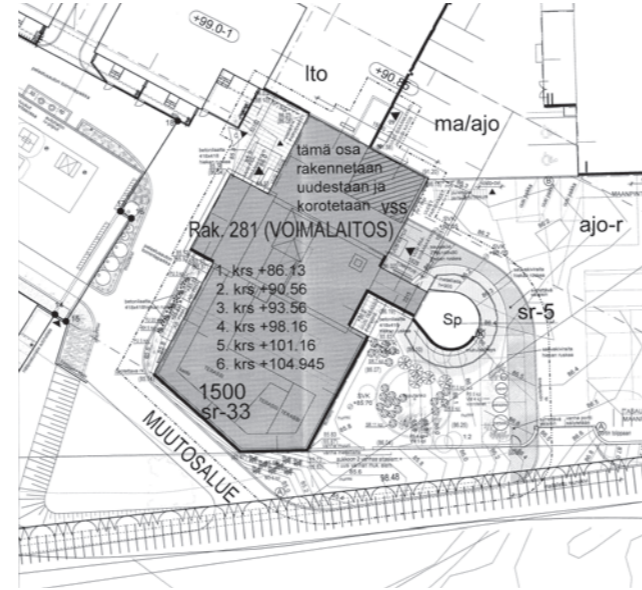
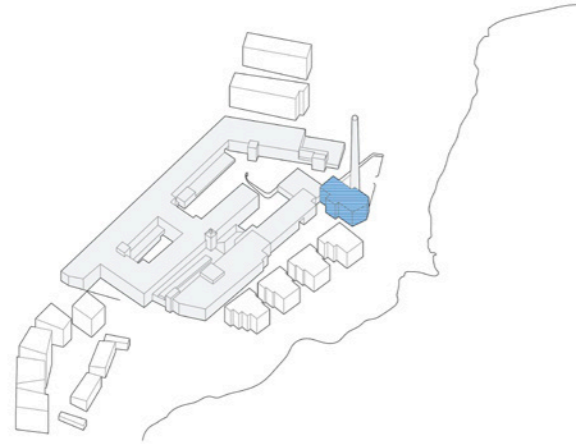
RAKENNUSPAIKKA:	Nahkakuja 15 ja 17, 33230 TAMPERE Pyynikki, 837-134-0492-0003
RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN:	2012
SUUNNITTELIJA:	AIHIO Arkkitehdit Oy Pääsuunnittelija Kalevi Näkki, arkkitehti ARK-rakennussuunnittelija Pasi Kuparinen, rakennusarkkitehti
LUPATUNNUS:	10-0713-R
LUVAN HAKIJA:	Asunto Oy Tampereen Nahkakuja 13, Tampereen Kiinteistö Invest Oy, NCC Rakennus Oy
ASEMAKAAVA:	7748
KAAPAPOIKKEAMISET:	Vastoin asemakaavaa autopaikat osoitetaan naapuritontilta 134-492-4. Julkisivun pituus noin 25 metriä ylittää asemakaa- van salliman julkisivun enimmäispituuden, joka on 24 metriä.
MUUTOKSET JA KORJAUKSET:	Rakennusaikainen muutos: Nahkakuja 15 asuntojen lkm 27->25, Nahkakuja 17 asuntojen lkm 24->23.



Nahkakuja 15 ja 17 muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden vuotta aiemmin valmistuneiden Nahkakuja 13 rakennusten kanssa. Viisikerroksisina rakennuksina ne eivät jatka naapurikorttelin 491 Pyhäranta 5:n ranta-alueen kaksikerroksista matalaa siluettia, vaan luovat uuden korkean rakentamisen viheralueelle.



1954 - Trikookuja 8 / Asunto Oy Tampereen Nahkakuja 9



PERUSTIETOLOMAKE

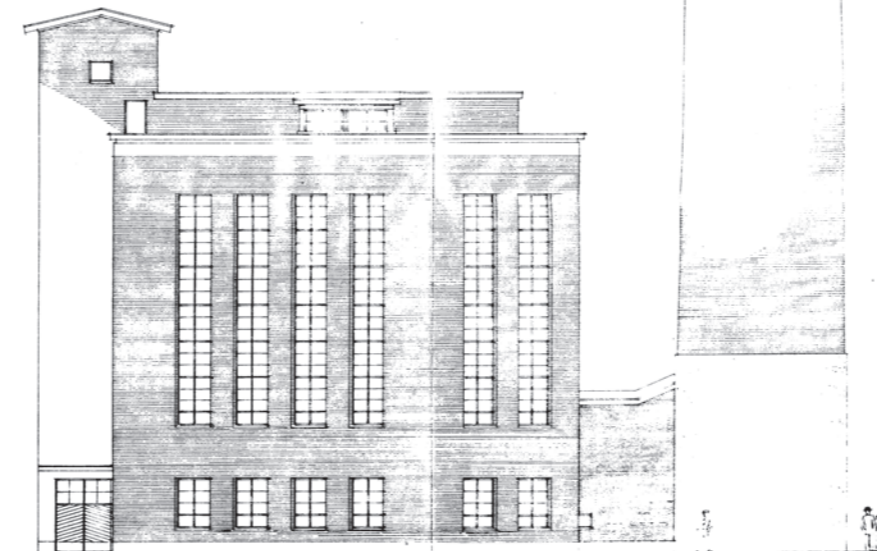
RAKENNUSPAIKKA:	Trikookuja 8, 33230 TAMPERE Pyynikki, 837-134-0492-0006
RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN:	1954, käyttötarkoituksen muutos 2015
SUUNNITTELIJA:	1954 alkuperäinen suunnittelija: Veikko Kallio 2015 muutos asuinrakennukseksi: AIHIO Arkkitehdit Oy Pääsuunnittelija Kalevi Näkki, arkkitehti ARK-rakennussuunnittelija Piia Viitanen, arkkitehti
LUPATUNNUS:	13-1108-R vuodelta 2014
LUVAN HAKIJA:	Kiinteistö Oy Pyynikin Trikoo Asunto Oy Tampereen Nahkakuja 9
ASEMAKAAVA:	7748
SUOJELU:	sr-33, sr-5

KAVAPOIKKEAMISET:

Voimalaitosrakennuksen rakennuksen rakentamiseen verrattava korjaus- ja muutostyö, laajentaminen sekä käyttötarkoituksen muutos, joka johtaa rakennuksen osan purkamiseen.

MUUTOKSET JA KORJAUKSET:

- rakennukseen rakennetaan välipohjat ja tehdään tilajaan muutostöitä sekä julkisivumuutoksia esitettyjen suunnitelmien mukaan
- rakennuksen vanha laajennusosa puretaan ja tilalle rakennetaan uudisrakennusosa, kerrosalan lisäys 1371 m²
- voimalaitosrakennus muutetaan asuinkerrostaloksi
- rakennuksen kerrosala yhteensä 2810 m²
- palo-osastointi- ja lvi -muutoksia
- rakennuksen katolle tehdään terassialue
- kerrosluku 6
- asuntojen lukumäärä 26 kpl
- paloluokka P1



Asunto Oy Tampereen Nahkakuja 9 syntyi vuoden 1954 rakennetun voimalaitoksen muutoksessa asuinkäyttöön vuonna 2015. Alkuperäisen voimalaitoksen suunnittelija oli arkkitehti Veikko Kallio. Käyttötarkoituksen muutoksen suunnitteli AIHIO-Arkkitehdit Oy, pääsuunnittelijana arkkitehti Kalevi Näkki ja ark-rakennussuunnittelijana arkkitehti Piia Viitanen. Muutostöissä vanha laajennusosa purettiin ja tilalle rakennettiin uudisosa. Sisätilojen tilajakoa ja julkisivuja muutettiin sekä rakennettiin uusia välipohjia.

Uudisrakentamiseen verrattavista muutostöiden laajuudesta huolimatta rakennus on säilyttänyt tehdasrakennuksen luonteensa ympäristöönsä. Rakennus on selkeästi vielä osa tehdaskokonaisuutta.

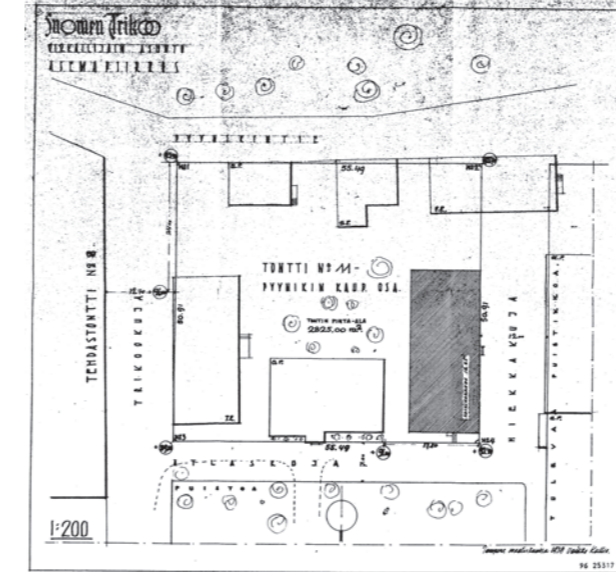


Kortteli 493

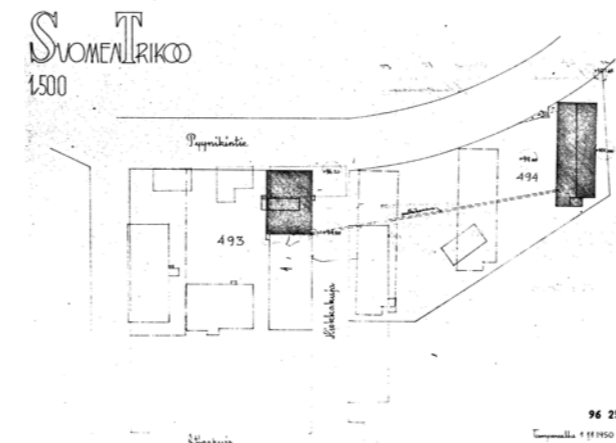
1952 Hiekkakuja 2 / Asunto Oy Hiekkakuja 2
2000 Pyynikintie 23 / Asunto Oy Atlaskuja



Trikootehdas vuoden 1927 laajennuksen jälkeen. Vasemmassa reunassa nähdään nykyisen korttelin 493 ja 494 vanhat rakennukset.



Asemapiirustus vuodelta 1939 / Veikko Kallio

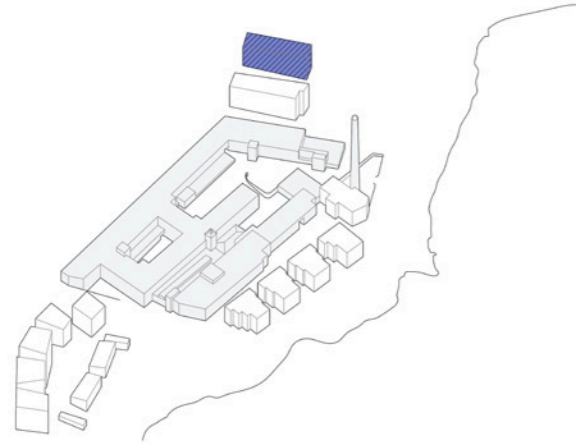


Asemapiirustus 1.11.1950 / Veikko Kallio

Suomen Trikoon tehtaan itäpuolelle rakennettiin asuinrasareja ja virkamiestaloja tehtaan työsuhteasunnoiksi. Tältä alueelta on tarkasteluun otettu mukaan kaksi asuinrakennusta: Asunto Oy Hiekkakuja 2 ja Asunto Oy Atlaskuja korttelissa 493. Rakennusten päädyt ovat Pyynikintielle päin väljentäen katunäkymää teollisuuskorttelin katuun rajautuvan umpinaisen rakennusmassan jälkeen.

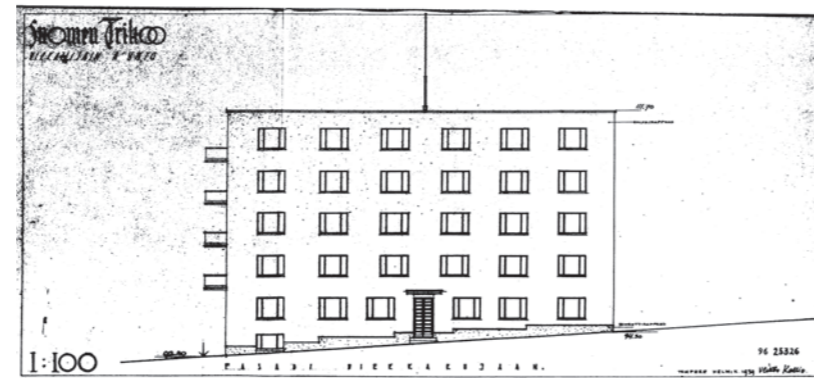
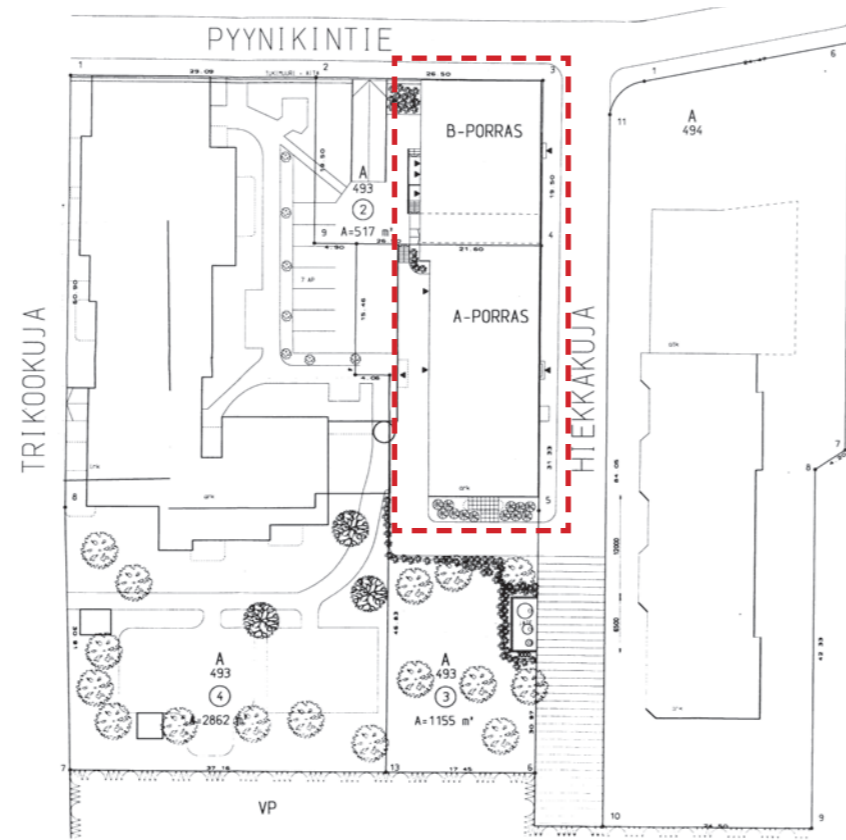
Hiekkakuja 2:n asuinrakennus suunniteltiin vuonna 1939 Suomen Trikoon virkailijain asuintaloksi. Kaksi rakennusta purettiin asuinrakennuksen laajennuksen tieltä vuonna 1950. Vuonna 2000 naapuriin rakennetun asuinrakennuksen (Pyynikintie 23) tieltä purkautuivat jäljellä olleet korttelin rakennukset.

1939-1950 - Hiekkakuja 2 / Asunto Oy Hiekkakuja 2



PERUSTIETOLOMAKE

RAKENNUSPAIKKA:	Hiekkakuja 2 A ja B, 33230 TAMPERE Pyynikki, 134-493-1 ja 2
RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN:	1939/1952
SUUNNITTELIJA:	Veikko Kallio
LUPATUNNUS:	Viimeisimmät 99-1129 Hiekkakuja 2a ja 99-1130 Hiekkakuja 2b 30.09.1999
LUVAN HAKIJA:	Asunto Oy Hiekkakuja 2, Tampere
ASEMAKAAVA:	493 AL
KAAVAPOIKKEAMISET:	
MUUTOKSET JA KORJAUKSET:	Lupadokumentoidut muutokset 90-luvulta: - 1991 6krn väliseinämutoksia - 1998 rak.nro1 kaikissa kerroksissa väliseinä- ja lvi-muutoksia - 1999 väliseinämuutoksia, pihamaan kulkuteitä muutettu, 1.krs toimisto ja varasto muutettu asuinhuoneistoksi, jäteaitaus

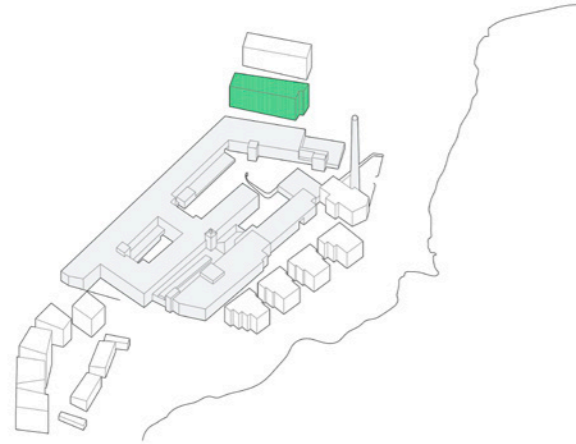


Arkkitehti Veikko Kallio suunnitteli Suomen Trikoolle tehdas- ja asuinrakennuksia 1930-luvulta lähtien parinkymmenenvuoden ajan. Hänen laaja tuotantonsa käsitti parikymmentä tehdasrakennusta tai – kokonaisuutta ja saman verran asuin kerrostaloja. Lisäksi hän suunnitteli myös kansakouluja, kunnantaloja, pankkirakennuksia sekä yksityisasuntoja ja 100 kesäasuntoa.

Hiekkakuja 2:n asuin kerrostalo on rakentunut kahdessa eri vaiheessa. Alkuperäiset piirustukset on allekirjoittanut Veikko Kallio vuonna 1939, Suomen Trikon Virkailijain asuintalo. Alkuperäisessä A-portaan julkisivussa on tiukka symmetria, rakennusta on laajennettu B-portaalla vuonna 1950. Rakennus porrastuu Pyynikin harjun rinteeseen poikittain ja sen suunta jatkaa tehdaskorttelin suuntaa viuhkamaisesti.

Asunto Oy Hiekkakuja 2:n vuosien 1990 muutokset ovat sisätilamuutoksia. Vuonna 1999 toimisto ja varastotila on muutettu asuinhuoneistoksi.

2000 - Pyynikintie 23 / Asunto Oy Atlaskuja



PERUSTIETOLOMAKE

RAKENNUSPAIKKA: Pyynikintie 23, 33230 TAMPERE
Pyynikki, 134-493-4

RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN: 2000

SUUNNITTELIJA: Arkkitehtuuritoimisto Lairto Oy

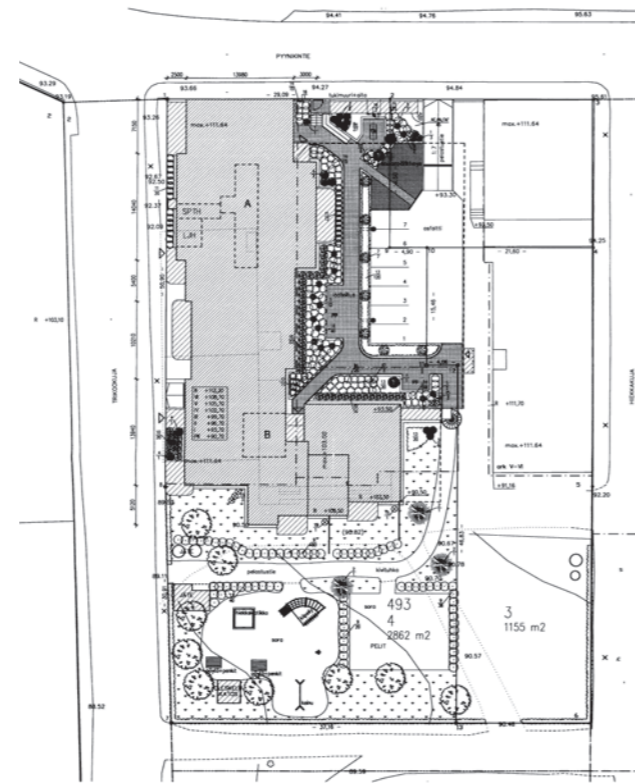
LUPATUNNUS: 99-434, loppukatselmuspöytäkirjasta 2000

LUVAN HAKIJA: Asunto Oy Atlaskuja

ASEMAKAAVA: 493 AL

KAVAPOIKKEAMISET: Rakennus ylittää asemakaavaan merkityn rakennusalan rajan. Rakennuksen kattolistan korkeudet ylittävät asemakaavan sallimat rakennusala-kohtaiset kattolistan enimmäiskorkeudet. Rakennuksen kellarikerrokset rakennetaan vastoin tonttijakoa.

MUUTOKSET JA KORJAUKSET: 2013 kerhuhuone muutettu asuinhuoneistoksi.
2014 kattoterassin lasittaminen, vanhojen pergolarakenteiden purkaminen.

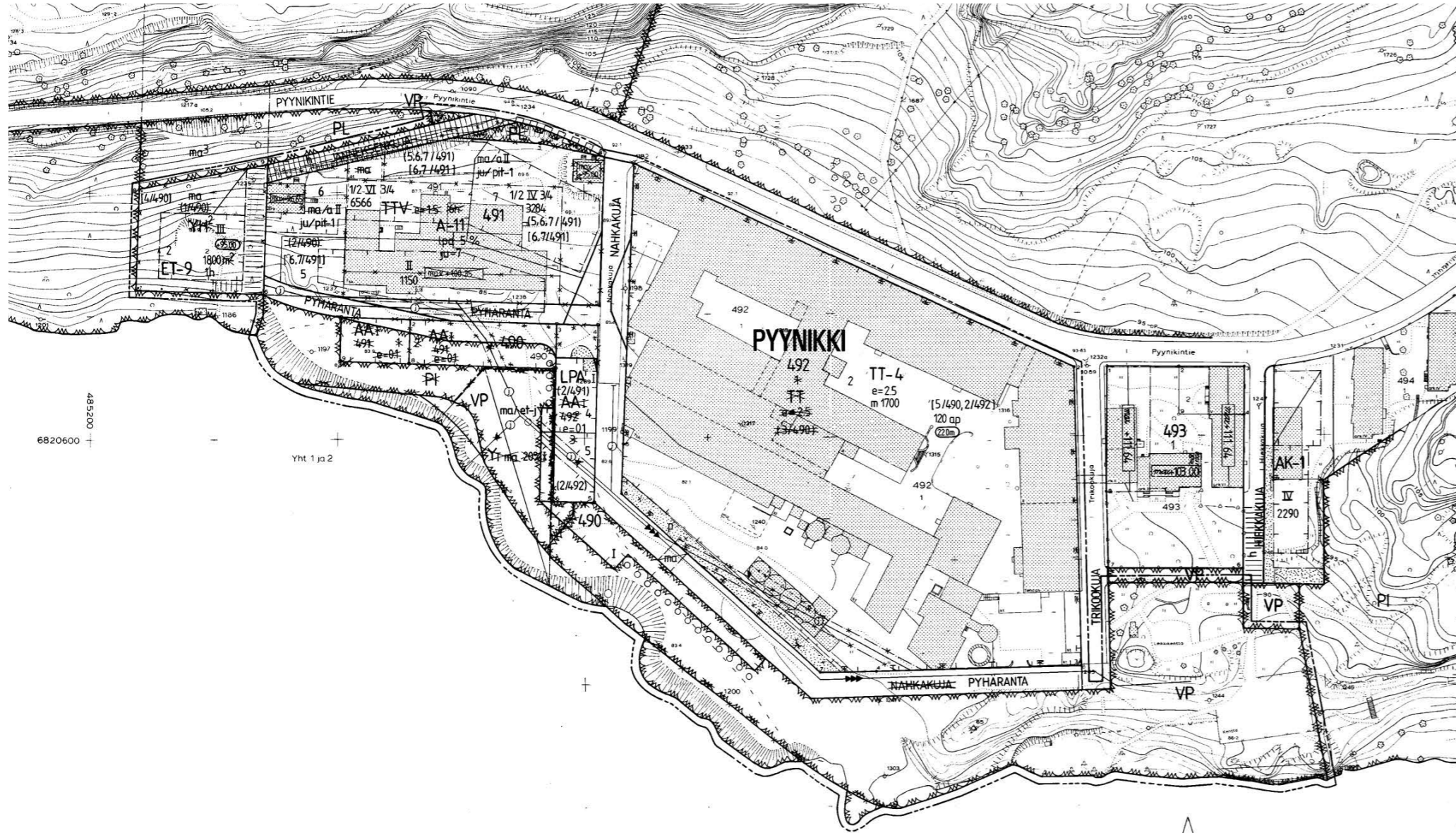


AKKUNNATILAT JA -VÄRIT:
1 BETON, TEIJATU, HARMAA
2 BETON, SILEÄ, HARMAA
3 BETON, HENKPESTY, VALKONEN
4 BETON, HOTTU, "HARMAA GRAFIITTI"
5 BETON, HENKPESTY, URETETTU, VALKONEN
6 BETON, SILEÄ, VALKONEN
7 KUMIKORU, VALKEAN HARMAA
8 MUOKKOPINTOITU PELL, SILEÄ, VALKONEN R22
9 MUOKKOPINTOITU PELL, SILEÄ, TUMMAN HARMAA R223
10 TERÄS, MAALATTU, TUMMAN HARMAA, RAL 6020
11 TERÄS, MAALATTU, TUMMAN HARMAA R223
12 TERÄS, MAALATTU, VALKONEN
13 LASI, HARMAA
14 ALUMIINI, MAALATTU, VALKONEN
15 PUU, LÄMPÖSUOJELTY, RUSKEA
16 BITUMIKORU, GRAFIITTI
PÄRKKÖKKEET ONAT LASITETTAVIA



Hiekkakuja 2:n viereen osoitteeseen Pyynikintie 23 on samansuuntaisesti rakennettu uusi asuinkeuhkotalo Asunto Oy Atlaskuja vuonna 2000. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Lairto Oy. Rakennus on modernimpi versio Hiekkaharju 2:n rapatusta keuhkotalosta. Rakennus on Pyynikin rinteellä vasten nouseva elementtitalo, joka laajenee matalampana siipinä itään päin. Rakennusten väliin jää vapaa näkymä Pyynikin harjulta Pyhäjärven suuntaan.

Asunto Oy Atlaskujan kerhuhuone on muutettu asuinhuoneistoksi vuonna 2013. Vuonna 2014 kattoterassi on lasitettu ja vanhoja pergolarakenteita purettu.



T A M P E R E

ASEMAKAAVA

Kaupunginosa : PYYNIKKI
Virkistysalueita

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosa : PYYNIKKI
Korttelit n:o 490,491 ja 492
Katu-, puisto- ja vesialueita

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A-11 Asuinrakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike- ja palvelutiloja enintään prosenttiluvun osoittama määrä tontin kokonaiskerrosalasta. Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 85 m² kohti.

TT-4 Teollisuusrakennusten korttelialue. Tontille on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä.

VP Puisto.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

ET-9 Teleteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueen omaa käyttöä palvelevia työhuoneita saadaan sijoittaa maanpinnan alapuolella olevaan tilaan, kuitenkin enintään 300 m². Tontille on varattava yksi autopaikka asuntoa kohti ja yksi autopaikka kerrosalan 150 m² kohti. Tonttiin liittyvät maanlaisia tiloja varten on varattava yksi autopaikka kolmea työntekijää kohti.

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viivo, jota vahvistaminen koskee.

PYYNI Kaupunginosan nimi.

--- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

--- Eri kaavamääritysten alaisten alueen osien välinen raja.

--- Ohjeellinen tontin raja.

--- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

491 Korttelin numero.

5 Tontin numero.

PYHÄRANTA Kadun tai puiston nimi.

6566 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m:700 Myymälätilojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III Raamalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2 **VII** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalana laskettavaksi tilaksi.

VII 3/4 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalana laskettavaksi tilaksi.

e=25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

C 9.00 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauskohdan ylin korkeus-asema.

Rakennusala.

lpa 5% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää liike- ja palvelutiloina.

ju-7 Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummaa yksiväristä keramiikkaa tai vaihtoehtoisesti tummaa poltettua tiiltä.

ju/pit-1 Sisätilakerroksen osalta sekä taasen +101.00 yläpuolella rakennuksen julkisivun pituus ei saa ylittää 24 metriä ja rakennuksen välisen etäisyyden tulee olla vähintään 6 metriä.

ma Maanlainen tila.

- ma/a II** Rakennusosalalle sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen kahteen kerrokseen.
- ma/et-1** Maanlainen tila, johon saa sijoittaa viemäri-vesien pumppaamaloitoksen.
- 1h Sallittu asuinhuoneistomäärä.
- o o o o Istutettava puurivi.
- Katu.
- p** Pysäköintipaikka. Istutettava alueen osa.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Veiselle jalankululle ja alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
- Viemäriä varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 120ap Tontille on sijoitettava 120 autopaikkaa.
- (5/490) Sulussa olevat numerot osoittavat sen korttelin osan, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- (6/491) Sulussa olevat numerot osoittavat ne korttelin osat, joilta tontin autopaikat saadaan osoittaa.
- 220p** Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.

POISTETTAVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AA 491 Autojen pysäköintiin ja säilytykseen varattu korttelialue. Luku ilmoittaa sen korttelin, jonka autopaikkoja alueelle saadaan sijoittaa.

YH2 Hallinto- ja varistorakennusten korttelialue. Rakennusten omaa käyttöä palvelevia työhuoneita saadaan sijoittaa maanpinnan alapuolella olevaan tilaan, kuitenkin enintään 300 m².

Teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialue.

Vhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.

Istutettava puistoalue.

Puistoalue.

Vesialue.

YT ma 20% Ohjeellinen puiston osa, johon saadaan rakentaa maanlainen viemäri-vesien käsittelylaitos ja josta enintään 20% saadaan käyttää yksikerroksisen, samaa tarkoitusta palvelevan rakennuksen rakentamiseen.

Yleiselle jalankululle varattu katualue, jolla huoltoliikenne on sallittu.

e=25 Kerrosalan suhde tontin alaan (tehokkuusluku) saa olla enintään luvun osoittama. Rakennuksen korkeus saa olla enintään sama kuin etäisyys vastapäisessä rakennuksesta tai rakennusrajoista, kuitenkin enintään 22,0 m.

Istutettava tontin osa.

(1/490) Korttelialueella sulussa oleva numerosarja osoittaa sen korttelin osan, jolle korttelialueen autopaikkoja saadaan sijoittaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
YH-tontti: yksi autopaikka 150 kerrosalaneliömetriä kohti ja yksi autopaikka jokaisesta asunosta kohti.

YH-tonttiin liittyvät maanlaisia tiloja varten on varattava yksi autopaikka kolmea työntekijää kohti.

TTV-tontti: yksi autopaikka kolmea työntekijää ja kutakin asuntoa kohti.

YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

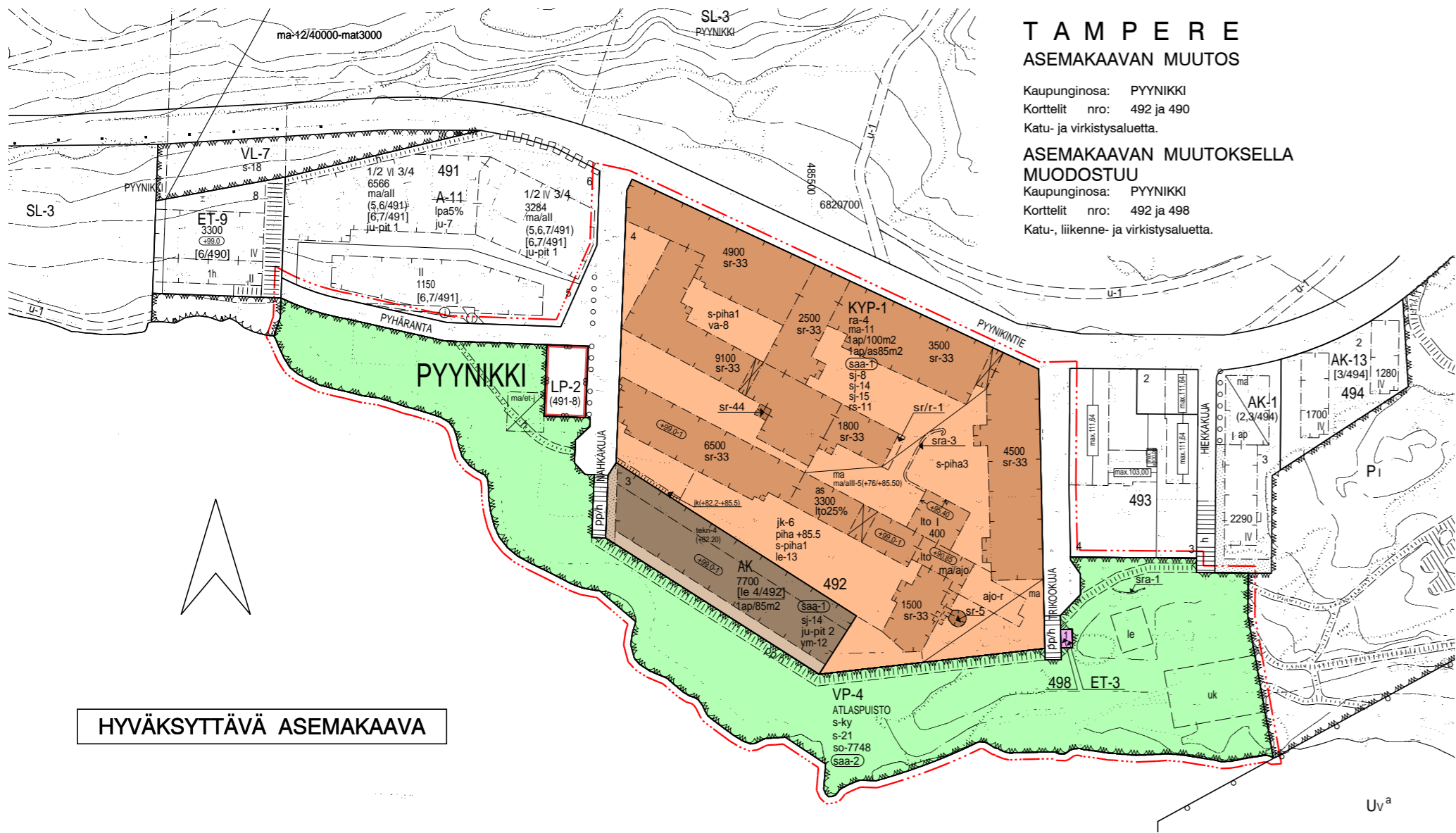
Asunto- tai liikekortteli.

Luonnontilassa säilytettävä puistoalue.

Muutetaan 20.3.1981 vahvistettua asemakaavaa n:o 5304/24.1.1978
n:o 9.8.1955 n:o 647/9.3.1955 ja
n:o 11.7.1938 n:o -



Tarkistettu 15.12.1983
TAMPEREEN KAUPUNGIN
KAUVOITUSVIRASTO
ASEMAKAVAOSASTO
N:o 6184 30.11.1983
Jukka K. Jääskeläinen
SUUNN. K. JÄÄSKELÄINEN
PIIRT. TA. 83017
KV14.3.1984 YM 28.5.1985



HYVÄKSYTTÄVÄ ASEMAKAAVA

TAMPERE ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosa: PYYNIKKI
Korttelit nro: 492 ja 490
Katu- ja virkistysaluetta.

**ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA
MUODOSTUU**
Kaupunginosa: PYYNIKKI
Korttelit nro: 492 ja 498
Katu-, liikenne- ja virkistysaluetta.

AK	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: Asuinkeuhkojen korttelialue.		Maanalaisten tila.	s-ky	Alueella olevat kynnäjalavat on säilytettävä siten, että sallitaan vain maaseuran hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
KYP-1	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös julkisten palvelujen tiloja, asuntoja sekä pysäköintilaitos. Ajoneuvoliikenne pysäköintilaitokseen ei saa katkaista pihalta yhteyttä virkistysalueelle.		Maanalaisten tila, johon saa sijoittaa viemäriverheen pumppamolaitoksen.	s-21	Alue tulee rakentaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana.
VP-4	Puisto. Puisto tulee rakentaa ottaen huomioon alueen sijainti ja maisemallisen merkitys.		Alueella sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen kolmeen kerrokseen. Suluisissa oleva merkintä osoittaa korkeustasot, joiden välillä maanalaisten pysäköintitilat sijoitetaan.	sj-8	Olemassa olevan rakennuksen alkuperäisen tyylin mukaista julkisivu- ja katemateriaalia, pintakäsittelytapaa, aukotusta ja ikkunoiden puutekkoja ei saa muuttaa kuin pakottavista syistä ja tyylin sopivalla tavalla. Mikäli rakennuksessa on suoritettu kokonaisuutta häiritseviä muutoksia, on rakennus korjauks- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entiseen. Jos kerroksiaan kuulumattomia filjoja oletaan kerroksiaan laskettavan käytön, on vaadittavat muutokset suoritettava rakennuksen tyylillä noudattaen.
LP-2	Yleinen pysäköintialue, jolle saadaan osoittaa merkinnällä ilmoitetun korttelialueen pysäköintipaikkoja (491-8).		Alueen osa, jolle saa sijoittaa maanalaisten ajoyhteyden.	sj-14	Kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Uudisrakennusta suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivu rakennusmuoto, mittasuhteiden, pintojen ja värtäyksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.
ET-3	Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosaluetta enintään 30 m 2:n suuruiseen maantamoraakennukseen.		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	sj-15	Alueella olemassa olevat rakennukset kuten sisäkäyntikatokset ja teollisuuslaitokset yleisillä yksityisyyksillä tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Alueen osa, jolle saa sijoittaa lastaus-, varasto- ja teknisiä tiloja merkinnän osoittamalle tasolle. Tilat tulee rakentaa suljettuiksi eikä niitä lueta rakennuskohteeseen.	s-piha1	Alueella olemassa olevat rakennukset kuten sisäkäyntikatokset ja teollisuuslaitokset yleisillä yksityisyyksillä tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Ohjeellinen ulkoilua ja urheilua palveleville kentille varattu alueen osa.	s-piha3	Säilytettävä pihaympäristö. Pihan kunnostaminen tulee suorittaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana.
	Osa-alueen raja.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	sr-5	Kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä tehtaantilaisuus, jota ei saa purkaa.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	sr-33	Rakennustaitteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saadaan kerroksiaan kuulumattomia filjoja muuttaa kerroksiaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Rakennuksessa suoritettavan korjauks- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävät luonne säilyy. Korjauks- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaitteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.
	Ohjeellinen tontin raja.		Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	sr-44	Rakennustaitteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan vaalimiselle tärkeä torni. Torni ei saa purkaa. Tornin korjauks- ja muutostöissä on otettava huomioon tila- ja muotoilun ominaispiirteet ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. Tornissa olevan portaikon ominaispiirteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.
	Kaupunginosa nimi.		Korttelin numero.	sra-1	Alueella sijaitseva kiivaita on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas eikä sitä saa hävittää.
	Ohjeellisen tontin numero.		Ohjeellisen tontin numero.	sra-3	Alueella sijaitseva muuri on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Korjauks- ja muutostöiden yhteydessä rakennettaessa on pyrittävä korjaamaan entiseen.
	Kadun tai puiston nimi.		Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.	sra-3	Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus. Korjauks- ja muutostöiden yhteydessä rakennettaessa on pyrittävä korjaamaan entiseen.
	Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueella sallittua kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.	sr/r-1	Tason (+85.50) yläpuolella rakennuksen julkisivun pituus ei saa ylittää (24) metriä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Pihataso liikimääräinen korkeusasema.	ym-12	Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävissä ympäristöissä.
	Pihataso liikimääräinen korkeusasema.		Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.	rs-11	Korttelialueella ei tonttien välisille rajoille tarvitse maanalaisten tiloihin rakentaa rajaseinää.
	Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema. Tekniset tms. tilat eivät saa poiketa rakennuslalle merkitystä korkeusmäärityksestä.		Rakennuksen julkisivunpinnan ja vesikatkon leikkauksen ylin korkeusasema.	so-7748	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu suunnitteluehjeet, jotka ovat asemakaavaselostuksessa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
	Rakennuksen julkisivunpinnan ja vesikatkon leikkauksen ylin korkeusasema.		Rakennusala.	YLEISMÄÄRÄYS:	Kaava-alueen pilaantuneet maat ja rakenteet on puhdistettava viranomaisen hyväksynnällä tavalla ennen kaavan mukaisen rakentamisen aloittamista.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.		
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.				

TT-4	POISTETTAVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: Teollisuusrakennuksen korttelialue. Tontille on varattava autoaika- ja merkinnän osoittama määrä.
VP	Puisto.
LPA	Autoaika- ja merkinnän osoittama määrä.
2	Tontin numero.
m 1700	Myyntialueiden rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=2.5	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
p	Pysäköintipaikka.
	Viemäriä varten varattu alueen osa.
(2/491)	Suluisissa olevat numerot osoittavat sen korttelin osan, jonka autoaika- ja merkinnän osoittama määrä.
[5/490, 2/492]	Suluisissa olevat numerot osoittavat ne korttelin osat, joita tontin autoaika- ja merkinnän osoittama määrä.
120 ap	Tontille on sijoitettava 120 autoaika- ja merkinnän osoittama määrä.
ln	Kadun alitse rakennettavan johtotunnelin paikka.
A-11	YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: Asuinrakennusten korttelialue.
AK-1	Asuin- ja liikerakennustontti.
	Puisto.
Pi	Istutettava puistoalue.
ET-9	Teleteknisten rakennusten ja laitteiden korttelialue.
SL-3	Luonnonsuojelualue, jolla sallitaan myös virkistyskäyttö.
Uv^a	Uimalaitos tai -ranta.
	MUUTETAAN 18.09.1991 VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA NRO 7076, MUUTETAAN 28.05.1985 VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA NRO 6164, MUUTETAAN 15.08.1983 VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA NRO 6080, MUUTETAAN 08.01.1951 VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA NRO 255 JA MUUTETAAN 11.07.1938 VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA NRO 132.
	TÄHÄN ASEMAKAAVAKARTTAAN LIITTYVÄ ASEMAKAAVAN SELOSTUS JA HAVAINNEPIIRROS.
	TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA TONTTIJAKO LAADITTAAN SITOVANA JA ERIKILISENÄ.
	ASEMAKAAVAEHDOTUS PERUSTUU POHJAKARTTAAN, JOKA TÄYTTÄÄ 1:1.2000 VOIMAAN TULLEEN KAAVOITUSMITTAUSASETUKSEN (1284/1999) VAATIMUKSET. Tampereella 26-päivä toukokuuta 2005.
	Kiinteistöinsinööri <i>Taru Laitinen</i>

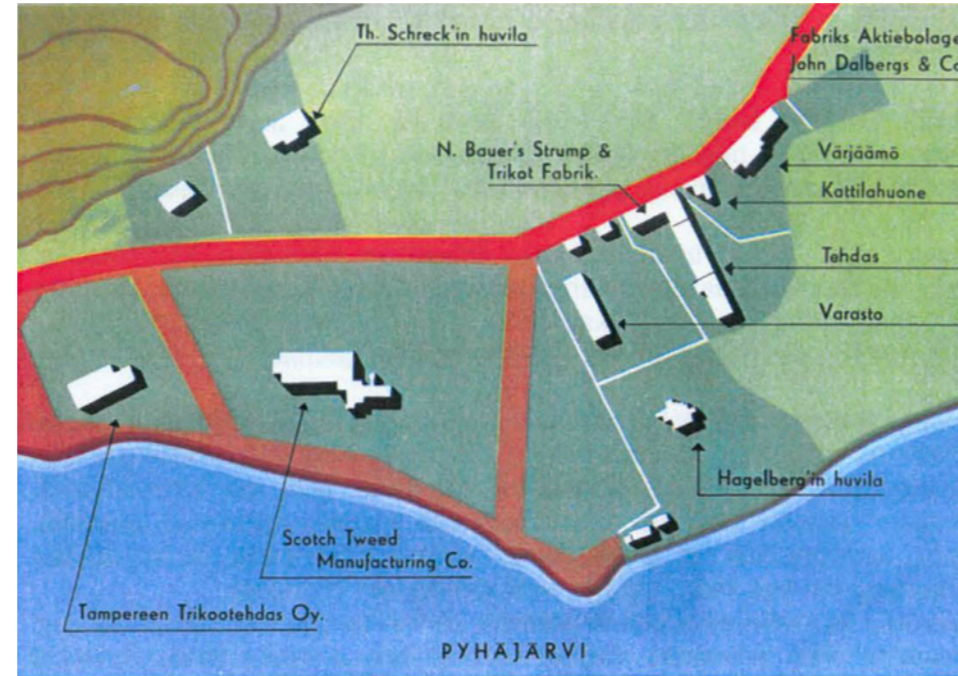
Tehdasalueen ympäristön vuosien 1988-2018 rakentamisen vaikutukset

TEHDASALUEEN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT

Pyynikin ranta on osa valtakunnallisesti arvokasta Pyynikin maisema-aluetta. Pyynikin rannassa on ollut 1800-luvulla huvila-asutusta ja teollisuutta. Ranta-aluetta käytettiin 1800-luvun lopulta alkaen myös kansanjuhlien pitopaikkana. Pyynikin teollisuusrakennusten historia alkaa Nikolai Bauerin vuonna 1888 perustamalla trikotehtaalla. Suomen Trikoon alueelle rakennettiin The Scotch Tweed Manufacturing Company:n verkatehdas vuonna 1898. Verkatehtaan länsipuolella oli toiminut lusikkatehdas, joka muutettiin Tampereen Trikotehtaaksi Allan Timmin johdolla vuonna 1897. Nämä rinnakkaiset kivirakennukset yhdistettiin Cristian Bruunin johdolla tehdaskokonaisuudeksi vuonna

1900. Tulipalojen ja lukuisten muutosten jälkeen vanhimmat säilyneet rakennusosat arvioidaan olevan vuosilta 1903-1907. Tästä vaiheesta ei kuitenkaan ole löytynyt alkuperäispiirustuksia eikä valokuvia. Kaaviossa alueen rakennuksista vuosisadan vaihteessa näkyy myös ympäristön tehtaat: Fabriks Aktiebolaget John Dalbergs & Co:n ja N. Bauer's Strump & Trikot Fabrik.

Pyynikin trikoon ympäristössä on ollut vahva teollisen kulttuurin yhteisö. Tehdastyöläisten asuinalueita rakennettiin tehtaan ympärille. Tehdasalueen toiminnan poistuessa on kuitenkin tärkeä säilyttää alueen pitkän teollistoiminnan arvokkaat piirteet.



Kaavio Pyynikin rannan rakennuksista vuosisadan vaihteessa. Scotch Tweed Manufacturing Co:n verkatehtaan alueelle muodostui monien vaiheiden jälkeen Suomen Trikoo Oy:n tehdaskokonaisuus.

HISTORIALLISEN TEHDASALUEEN MUUTOS ASUINALUEEKSI

Pyynikin trikotehtaan teollinen toiminta muutti Ruskoon 1980-luvulla. Alueen teollisen toiminnan päättymisen myötä alueen kehitystä muutettiin kaavoituksella. Ympäristöministeriön 28.5.1985 vahvistamalla asemakaavalla muutettiin Pyynikin teollisuuskortteli teollisuusrakennusten ja -laitosten TT alueesta teollisuusrakennusten TT-4 alueeksi. Naapurikorttelin 491 yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten TTV-korttelialue muutettiin asuinrakennusten A-11 korttelialueeksi. Korttelissa 491 sallittiin vanhan nahkatehtaan purkaminen asuinrakentamisen tieltä. Pyynikin trikoon tehdaskokonaisuuden viimeistämön (117b) vuosien 1966 ja 1970 rakennetut osat purettiin vuonna 2018. Vuoden 1985 asemakaavalla mahdollistettiin Pyynikin historiallisen teollisuusalueen muutos asuinrakentamisen alueeksi.

Vuoden 2006 asemakaavamuutoksella myös Pyynikin Trikoon tehdaskortteliin mahdollistettiin uutta asuinrakentamista. Teollisuusrakennusten kortteli (TT-4) on muutettu liike- ja toimistorakennusten (KYP-1) ja asuinkerrostalojen (AK) alueiksi. Tällä kaavamuutoksella on mahdollistettu teollisuusalueen avautuminen ympäristöä palveleville toimintoille: julkisille palveluille, liike- ja toimistorakentamiselle sekä asumiselle.

Ensimmäinen yhtenäinen asuinkorttelialue rakentui Pyynikintien varteen vuosina 1988-1995. Pyynikin Trikoon tehdaskorttelin rannan uudet asuinrakennukset toteutettiin vuonna 2010-2012. Uusi asuinkerrostalo vanhan värjäämön paikalle valmistui vuonna 2010. Vanha voimalaitos muutettiin asuinrakennukseksi vuonna 2015. Vuonna 2018 on tutkittu mahdollisuuksia tuoda teollisuusrakennuksiin myös asumista ja ympäristöä palvelevia toimintoja.

Kaupunkirakenteen laajenemisen myötä on ollut perusteltua ottaa kaunis ranta-alue muuhun kuin teolliseen käyttöön. Alueen vapauttaminen liike-, toimisto- ja asuinrakentamiselle mahdollistaa teollisuusrakennusten käyttötarkoituksen muutoksen ja koko alueen toiminnan monipuolistamisen. Historiallisesti arvokkaiden rakennusten alkuperäisen toiminnan poistuessa on erityisen tärkeää löytää niihin ja alueelle sopivia uusia käyttötarkoituksia. Vanhojen rakennusten kunnossapidosta huolehditaan parhaiten, kun alue säilyy käytössä.

UUSI ASUINRAKENTAMINEN

Tehtaan länsipuolen korttelin 491 vanhat teollisuusrakennukset olivat jatkaneet naapurikorttelin rannan suuntaista rakentamista pitkittäisinä massoina. Uudet asuinrakennukset ovat pistetaloja, jotka eivät jatka teollisuuskorttelin umpikortteliluonnetta Pyynikintien varrella. Asuinrakennukset on sijoitettu tienvarteen rinteeseen. Jyrkkien maastoerojen vuoksi tietä lähinnä olevien rakennusten sisäänkäynnit eivät muodosta ehjää katutilaa. Ne eivät myöskään ole riittävän kaukana katulinjasta, jotta asemakaavan vihervyöhykealue kadun reunaan toteutuisi.

Läheisestä teollisuuskiinteistöstä on huomioitu punainen elementtipinta rakennuksiin. Pihanpuolen jyrkät tasoerot vaativat pitkiä porrasmousuja. Pistemäisten rakennusten sijoittaminen jyrkkään maastoon ei ole erityisen onnistunut. Arkkitehtonisesti sinänsä laadukkaat rakennukset voisivat olla missä tahansa.

Vanhan teollisuuskorttelin kortteliin 492 rannan puolelle rakennetut pistetalot ovat irrallinen osa vanhasta teollisesta umpikorttelista. Nämäkin pistetalot voisivat sijaita myös muualla. Vain punatiili yhdistää niitä teollisuuskortteliin.

Vanhan värjäämön paikalle rakennettu asuinrakennus jatkaa paikalla olleen rakennuksen massaa. Pohjoispuolen punatiilinen julkisivu pienine parvekkeineen on sovitettu ympäristöönsä. Etelän puolen pitkittäiset lamelliparvekkeet ovat aiheena vieraat teollisuuskorttelin vanhaan ympäristöön. Vanhan voimalaitoksen muutos asuinrakennukseksi on säilyttänyt muutoksessa alkuperäisen luonteensa.

Teollisuuskorttelin itäpuolen kortteli 493 on ollut tehtaan työntekijöiden asunalueita. Hiekkakujan vanha virkamiestalo on säilynyt korttelissa. Punatiiliset asuinkasarmit on purettu. Vanhat rakennukset ovat sijoittuneet rinteeseen poikittain päädyt kohti Pyynikinjärveä ja kohtisuoraan Pyynikintietä. Vuonna 2000 rakennettu uudisrakennus on sijoitettu vanhojen rakennusten suuntaisesti tontille. Vanhan ja uuden rakennuksen väliin jää suojainen piha-alue. Rakennuksen L-muoto peittää pihalta näkymiä järvelle. Vaalea julkisivumateriaali ei pyri yhdistämään uudisrakennusta tehdaskortteliin.

MAISEMA

Pyynikin trikootehdas sijoittuu lähelle Tampereen kantakaupungin Pyynikin rannan aluetta. Pyynikin ranta on osa valtakunnallisesti arvokasta Pyynikin maisema-alueetta. Avoin maisematila koostuu nurmikentistä, hiekkarannoista ja niemeksi muuttuneen Jalkasaaren avokalliomaastosta. Rannalta ja erityisesti Jalkasaaresta on laajat näkymät Pyhäjärvelle. Tehdasalueen tuntumassa oleva Joselinninniemi on kaupungin vanha virkistyskohde.

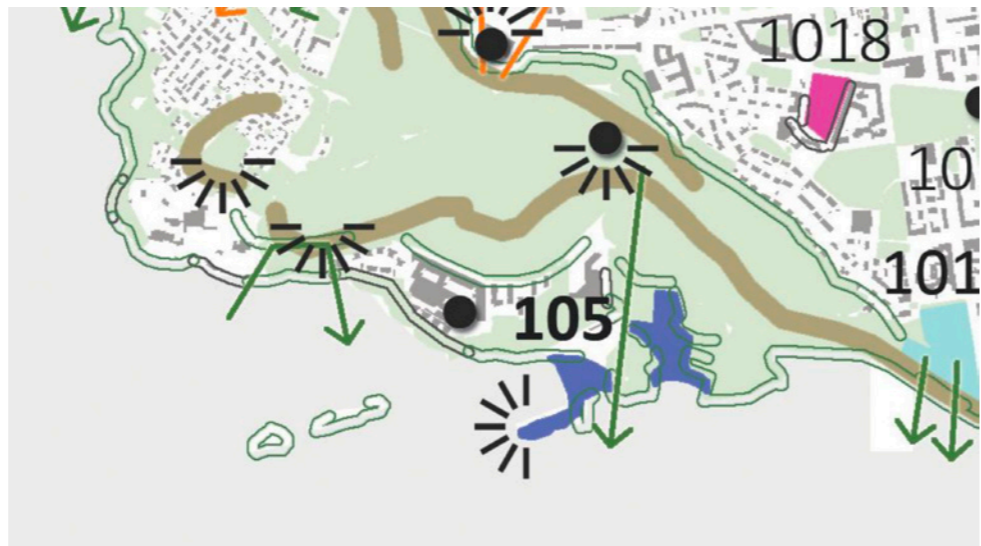
Rantaviiva oli 1930-luvulle asti lähes luonnonmukainen ja tehdas nousi rakentamattoman rantatörmään päälle. Tämän jälkeen rantaa on täytetty useassa vaiheessa teollisuustontin laajentuessa. Teollisen toiminnan aikana ranta-alueita käytettiin toisarvoisena lastaus- ja varastointitilana. Vuoden 1985 asemakaavassa Pyhäranta kadun linjausta muutettiin ja ranta-alueesta muodostettiin yhtenäinen puistoalue (VP). Asunrakentamisen myötä rannan merkitys virkistysalueena korostuu.

Ranta-alueen käytön huomioimisen lisäksi tulee huomioida myös laajempi maisemallinen merkitys. Näkymät Pyhäjärveltä rantaan ovat muuttuneet uusien asuinrakennuksien rakentamisen myötä. Aiemmin tiiviinä rakennusryhmänä erottunut teollisuuskortteli on

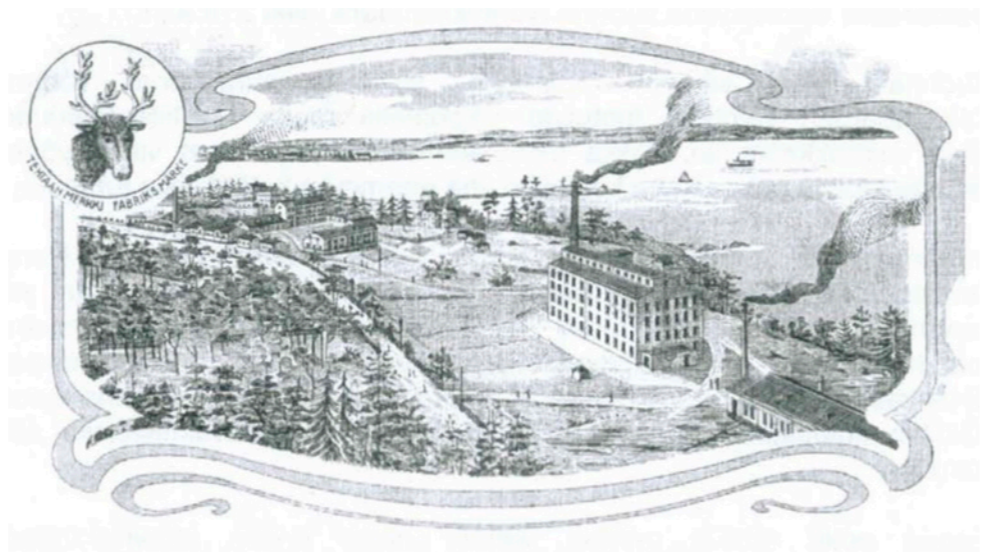
laajentunut yksittäisillä asuinrakennuksien massoilla länteen ja etelään. Rannan uudisrakentaminen peittää vanhaa teollisuuskorttelia ja muodostaa uutta rantamaisemaa. Rannan asuinrakennukset peittävät myös järvinäkymiä teollisuuskorttelista.

Valtakunnallisesti merkittävän harjun maisemanähtävyyden ja lunnonsojelualueen merkitys ymmärrettiin jo 1800-luvulla. Harjun jyrkät korkeuserot ovat muovanneet teollisuuskorttelin laajentumisia. Pohjoispuolen umpinainen kortteli rajautuu tiukasti Pyynikintiehen. Tehtaan laajennukset ovat porrastuneet rinteeseen suuntaisesti. Uudet asuinrakennukset eivät ole pystyneet yhtä luontevasti sopeutumaan jyrkkiin korkeuseroihin.

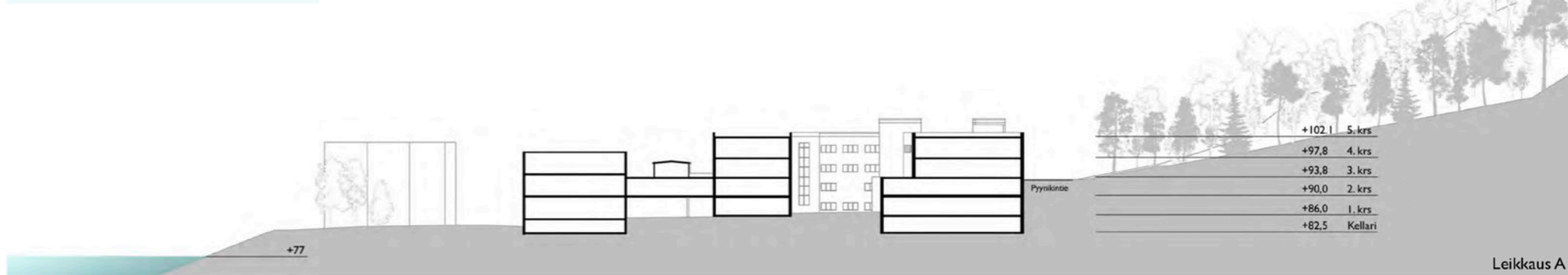
Pyhäjärven ranta-alue ja toisaalta pohjoispuolen harjumaisema ovat Pyynikin ympäristön vahvuuksia. Ympäristöarvojen merkitys on osaltaan vaikuttanut myös alueen teollisen kulttuuriympäristön säilymiseen. Alueelle ei ole tullut ympäristölle vieraita toimintoja. Muutos asumisen ja asumista palvelevien toimintojen lisääntymiseen on luonteva kehitys alueella. Samoin alueella ollut huvila-asuminen ja hieman kauempana hotellitoiminta sopivat myös virkistysalueen luonteeseen.



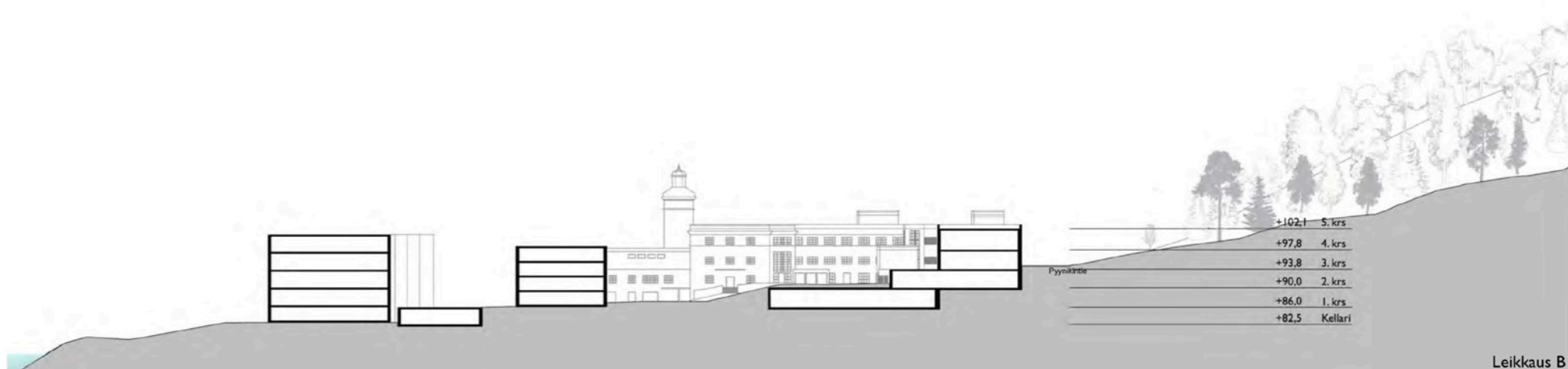
Pyynikin ranta (105): valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, toiminnallisesti merkittävä viherverkon osa, aluepuisto.



Piirros Oy Suomen Trikootehdas Ab:n kirjelomakkeesta.



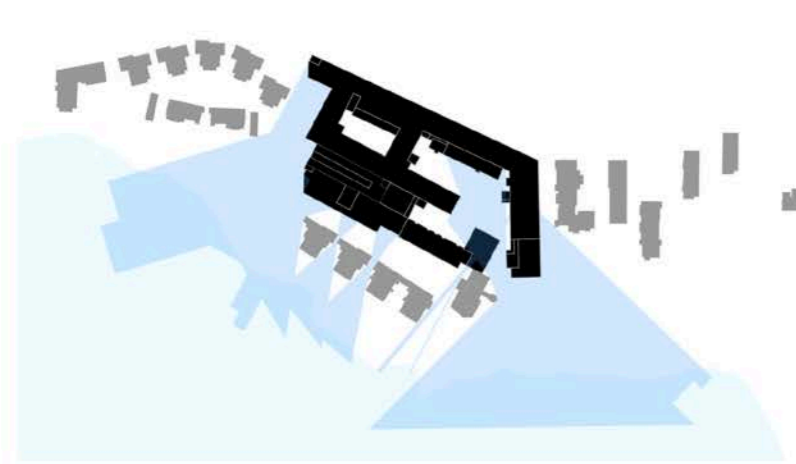
Leikkaus A



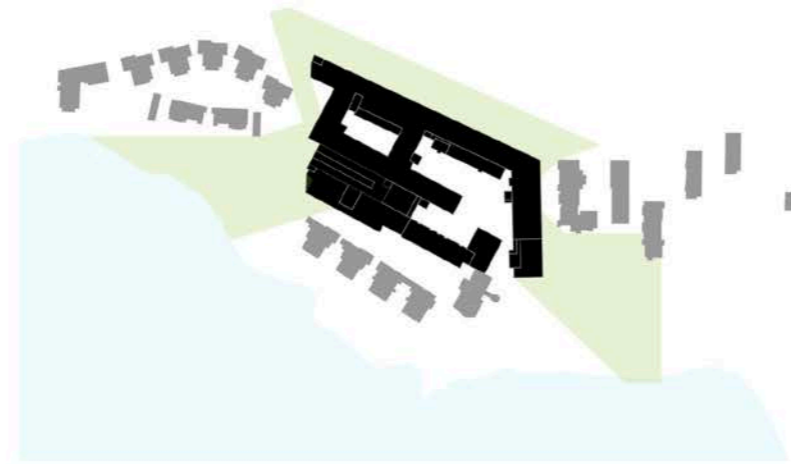
Leikkaus B

Nykytilanteen maisemalleikkauksesta ilmenee kuinka uudet asuinrakennukset rannassa hallitsevat Pyhäjärven rantamaisemaa. Aiemmin tehtaan hallitsevat julkisivut ovat jääneet uudisrakentamisen taakse.

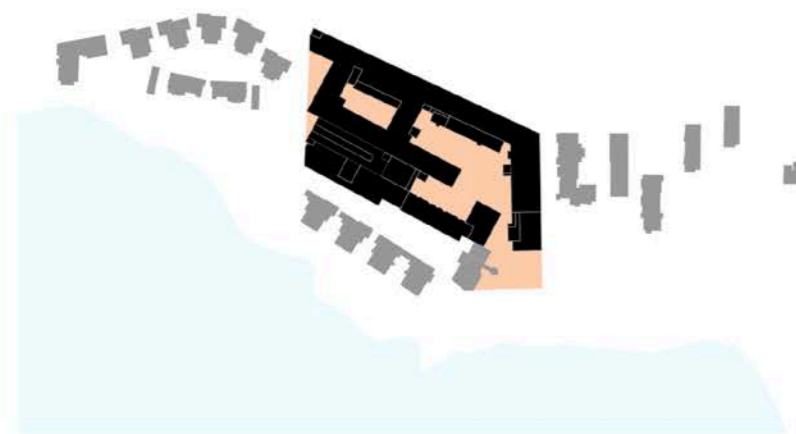
Arkkitehtitoimisto B&M:n havainnekuviissa on esitetty nykyiset järvinäkymät, puistomaiset näkymät, sisäpihan tehdasmiljöömäiset näkymät sekä merkittävimmät maamerkit.



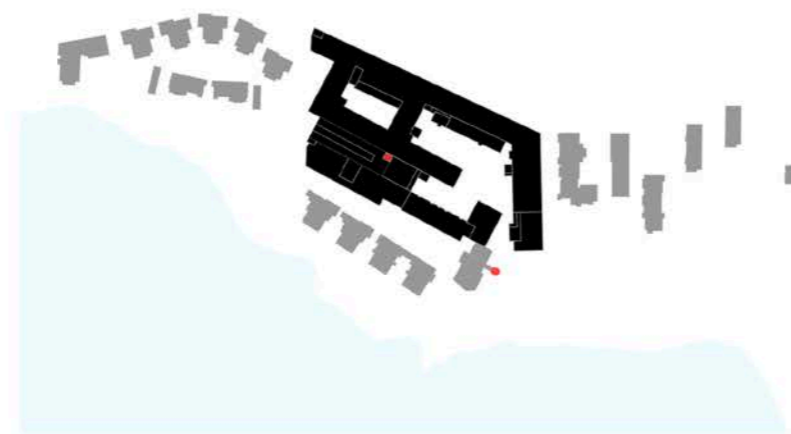
Järvinäkymät



Puistomaiset/vehreät näkymät



Sisäpiha / Tehdasmiljöömäiset näkymät



Merkittävät maamerkit

KAUPUNKIKUVA JA LÄHESTYMINEN

Päälähestymissuunta alueelle on idästä pitkin Pyynikintietä. Idästä lähestyttäessä Pyynikin harjun jyrkkä rinne tien oikealla puolella rajaa katutilaa seinämäisesti. Tehdaskorttelin 2-kerroksinen julkisivu rajaa Pyynikintien katutilaa vasemmalla. Molemin puolinen voimakas katutilan rajausta yhdistettynä kapeaan katutilaan tekevät kaupunkitilasta putkimaisen ja jalankulkuympäristönä köyhän.

Tehdasrakennuksen pitkä horisontaalinen julkisivu on voimakas kaupunkikuvallinen elementti. Mittakaavan muutokset, julkisivuarkkitehtuurille alisteiset jaksotukset ja perustason käsitellyt laadukkaasti parantaisivat katutilan olemusta kävely-ympäristönä.

Tehdasalueen sulkeutuva umpikorttelimaisuus ja harkitut sisäänkäynnit ovat paikan historiaa ja säilyttämisen arvoisia. Julkisivun eheys ja jatkuvuus ovat julkisivulle ominaisia arvoja. Korttelin nykyinen sisäänkäynti on pääreitti korttelin sisään ja se pitäisi säilyttää. Hanna Lyytinen on selvityksessään "Suomen Trikoo Pyynikin tehdasalueen kulttuurihistorialliset arvot" käsitellyt tarkemmin tehdasalueen ulkotilojen ja julkisivujen merkitystä.

Tehdaskorttelin viereiset asuinkorttelit liittyvät vapaammin Pyynikintiehen. Asuinrakennukset eivät muodosta yhtenäistä katujulkisivua, vaan talojen väleihin jää aukkoja, jotka jaksottavat

katutilaa. Asuinrakennusten tyyppi, korkeus ja rytmi vaihtelevat. Tehdaskorttelin itäpuolen talot ovat pääty Pyynikintiehen rakennettuja lamellitaloja ja lännen puoleiset rakennukset ovat pistetaloja. Pistetalot alueen länsiosassa on sijoitettu Pyynikintien varteen ja rinteeseen poiketen vanhasta korttelirakenteesta, jossa rakentaminen oli tasamaalla lähempänä rantaa.

Tehdaskorttelin Pyhäjärven puolelle rakennetut asuinrakennukset ovat myös pistetaloja. Uudet pistetalot ovat saman korkeisia kuin tehdaskortteli. Talot on sijoitettu lähekkäin, lähes toisiinsa kiinni. Tiiviinä rintamana ne muodostavat aluejulkisivun tehdaskorttelille Pyhäjärvelle päin. Rakennusten punatiilinen arkkitehtuuri toimii muistumana tehdasrakennuksista.

1980- ja 2000-luvulla rakennetut uudet asuinrakennukset ovat muuttaneet tehdaskorttelin ilmettä ja suhdetta maisemaa monin tavoin. Aikaisemmin tehdaskorttelin horisontaaliset massat määrittivät rakennetun ja luonnon ympäristön suhteen harjumaaisemassa. Nykyään uudet pistetalot Pyynikin trikoon länsipuolella ja tehdaskorttelin eteläisivulla ovat näkyvimpiä elementtejä rantamaisemassa. Tehdasrakennukset ovat jääneet uuden asuinrakentamisen varjoon Pyhäjärveltä katsottuna. Uusi rakentaminen on aikaisempaa rakentamista korkeampaa ja vertikaalisesti rytmittyntä.

Uudisrakentamisella on suurin vaikutus kaupunkikuvan muut-

tumiselle Pyynikintien puolella ja korttelin sisällä. Näillä alueilla täydennysrakentamisen tulisi olla sopivassa suhteessa olemassa olevaan horisontaaliseen massoitteeluun nähden ja korttelin puuttuvia osia tulisi täydentää kokonaisilmeeseen sopivalla tavalla. Korttelia on sen historian aikana täydennetty sekä viereen että päälle rakentamisella useaan otteeseen aina kulloisenkin tarpeen mukaan. Harkiten tämä tulisi sallia jatkosakin.

Tehdasalueen toiminnallinen kehittäminen ja kaupunkitilallinen avaaminen laajemmalle yleisölle tukee Tampereen yleistä periaatetta ottaa toiminnasta poistuneet tehdaskorttelit uuteen käyttöön kaupunkilaisten olohuoneena ja asuinympäristönä. Vanhan ja uuden vuoropuhelusta syntyy elävää kaupunkitilaa, joka edistää rikkaan paikalliskulttuurin muodostumista.

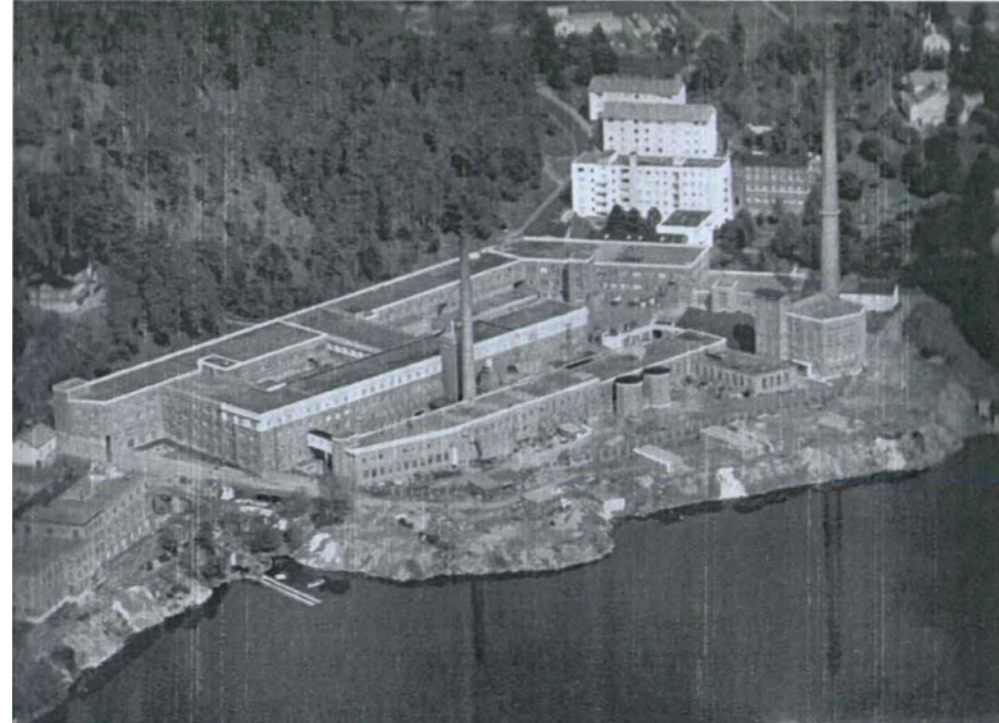
Yhteenveto

Pyynikin trikootehdas on rakentunut tuotantoprosessin ja Pyynikin harjun maaston ehdoilla. Vanhimmat osat muodostavat suljetun teollisuuskiinteistön. Ranta-alue toimi tehtaan varastoalueena vielä 1950-luvulla. Trikootehtaan teollinen toiminta muutti Rus-koon 1980-luvulla. Pyynikin teollisuuskiinteistöt ja tontit myytiin Tampereen Kiinteistö Invest Oy:lle vuonna 1988. Tämän jälkeen tehdasrakennusta on vuokrattu useille pienemmille yrityksille.

Vuoden 1985 kaavamuutoksella ympäristökorttelit kaavoitettiin asuinrakentamiseen. Teollisen toiminnan väistyessä alueelta tehdaskiinteistön ympäristöön on rakentunut uusia yhtenäisiä asuinrakennuskortteleita. Ensimmäinen yhtenäinen asuinkorttelialue 491 on rakentunut Pyynikintien varteen vuosina 1988-1995.

Tehdaskorttelin eteen on toteutettu uusi asuinrakennusten vyöhyke Nahkakujalle vuosina 2010-2012. Nahkakujan korkeat rakennusmassat muodostavat uutta rantamaisemaa peittäen taakseen aiemmin maisemaa hallinneen teollisuuskiinteistön. Asuinrakentamisen myötä ranta-alueesta on tullut osa julkista rantapuistoa. Asukkaiden myötä kaivataan alueelle myös palveluita.

Kaavoituksella Pyynikin vaiheittain rakentunut tehdasalue on muuntumassa asuinalueeksi ja vanhoihin rakennuksiin saadaan uusia käyttötarkoituksia. Teollisuuskäytöstä poistuneet kiinteistöt säilyvät parhaiten, kun niiden käyttö mahdollistetaan uusille toiminoille. Tehtaan portit ovat avautuneet palvelemaan myös ympäristön asukkaita.



Ilmakuva vuoden 1956 jälkeen.



LÄHDELUETTELO

- Arkkitehtitoimisto B&M Oy:”Pyynikin Trikoo, kaupunkikuvallinen selvitys”, luonnos 21.8.2017.
- Lyytinen, Hanna: ”Suomen Trikoo, Pyynikin tehdasalue kulttuurihistorialliset arvot”, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Ky, 5.7.2002
- Rantanen, Susanna: ”Suomen Trikoo, Pyynikin ja Olkiniemen tehdasalueiden rakennushistoria, 31.12.1999”
- Tampereen rakennuskulttuuri maisemat ja luonnonsuojelu; Tampereen kaupungin kaavoitusvirasto By/3/1985.
- Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998, Tampereen kaupungin ympäristötoimi kaavoitusyksikkö julkaisuja 2/98
- Tampereen kantakaupungin avoimet maisematilat, Tampereen kaupunki, 2001
- Tampereen kaupungin Palvelupiste Frenckell, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus