



**Tampella (IX), Valumallinpolku 4, 5, 7, 11, 12, käyttötarkoituksen muuttaminen ja tonttien muodostaminen.
Asemakaava nro 8641.**

Diaarinumero: TRE:3424/10.02.01/2016

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

9.1.2017



Vireilletulo:	9.6.2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä:	9.6-11.8.2016
Kaavaluonnos nähtävillä	19.1.-9.2.2017
Yhdyskuntalautakunta:	xx.xx.2017 § xx
Kaavaehdotus nähtävillä:	xx.xx. - xx.xx.2017
Yhdyskuntalautakunta hyväksynyt:	xx.x.2017 § xx
Lainvoima:	xx.xx.2017

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Tampereen Tilakeskus Liikelaitos ja Tampereen kaupunki Kiinteistötoimi 13.5.2016.

Diaarinumero: TRE:3424/10.02.01/2016, pvm. 17.5.2016

Asemakaavan muutos tuli vireille 9.6.2016 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 9.6.-11.8.2016 väliseksi ajaksi.

Selostuksen liiteasiakirjat:

- Asemakaavakartta 9.1.2017
- Havainnekuva 9.1.2017
- Asemakaavan selostus 9.1.2017
- Asemakaavan seurantalomake
- Herrainmäen rakennusinventointi
- Meluselvitys
- Tärinäselvitys

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista / Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tampellan kaupunginosassa Herrainmäen laella, alle kilometrin päässä kaupungin keskustasta, osoitteessa Valumallinpolku 4, 5, 7, 11 ja 12. Herrainmäki on aikanaan toiminut tehtaan ylimmän johdon asuinalueena. Nykyisin Tampereen kaupungin omistamalla puistoalueella on viisi rakennusta, jotka on rakennettu 1860-1960-luvuilla. Kaava-alueen pinta-ala on 14259 m².

Kaava-alue sijaitsee Museoviraston määrittelemällä valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön, Tammerkosken teollisuusmaiseman, alueella (RKY 2009) sekä kasvialueella (Tampereen arvokkaat luontokohteet 2003).

Kaavamuutos koskee koko Herrainmäen laella olevaa puistoaluetta, joka rajoittuu kaikilta sivuiltaan selkeisiin kallioleikkauksiin. Pohjoisessa kallioleikkauksen alapuolella on Porin rata, itäpuolella pieni Törngrenin aukio ja höyryvoimalaitoksen piippu ja kaakossa luolan eturakennus, jossa nykyisin on mm. toimistoja ja parkkitilaa. Länsipuolella on 2000-luvulla rakennettujen kerrostalojen pihoja. Herrainmäen eteläkulmasta johtavat portaat alas Pellavantorille.

Täyttömaalle Porin radan pohjoispuolelle on kaavoitettu uusi Ranta-Tampellan alue, jonka rakentaminen on alkamassa. Maasto Herrainmäen ympärillä on tasaista, mistä johtuen mäellä on merkittävä maisemallinen asema etenkin vielä rakentamattoman pohjoispuolisen ranta-alueen suuntaan ja pitkälle sen yli Lapinniemeen, Näsijärvelle ja Särkänniemeen. Ranta-Tampellan rakentaminen tulee muuttamaan Herrainmäen maisemallista asemaa merkittävästi.

Maasto Herrainmäellä kumpuilee luonnonmukaisesti, paikoitellen näkyvissä on avokalliota. Puisto on hyvin hoidettu, puistokäytävät ovat hiekkapintaisia ja siellä kasvaa kookkaita jaloja lehtipuita sekä jonkin verran asuinrakennusten puutarhoista säilyneitä omenapuita, pensaita ja kukkia. Herrainmäen säilyneet rakennukset on sijoitettu puistoon vapaasti ja niiden pihat ovat aitaamattomia, lukuun ottamatta osia Villa Nykoppin ja Lavoniuksen talon pihoista. Ne on 2000-luvulla myyty yksityisasunnoiksi. Kolme muuta rakennusta on vuokrattuna YIT:lle ja niistä kaksi, Villa Sakari ja Villa Sandsund, edelleen eri vuokralaisille toimisto- ja

harjoitustiloiksi. Yleisilmeeltään Herrainmäki on puistoinen saareke modernin kerrostaloalueen kyljessä.

Kaava-alue sijaitsee ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä, joten kaikki keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

1.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

1.2.1 Pirkanmaan maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja.



Kuva: Ote maakuntakaavasta

1.2.2 Tampereen keskustan osayleiskaava

Tampereen keskustan 4.1.1995 hyväksytyn osayleiskaavan mukaan kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalla asumisella sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.



Kuva: Ote osayleiskaavasta

Keskustan strategisessa yleiskaavassa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.11.2015, kaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen ja virkistyksen sekoittuneelle alueelle. Herrainmäen ja Ranta-Tampellan välille on osoitettu jalankulun yhteystarve. Keskustan strategisesta osayleiskaavasta on valittu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.



Ote strateginen yleiskaava: Maankäyttö



Ote strateginen yleiskaava: Liikenne

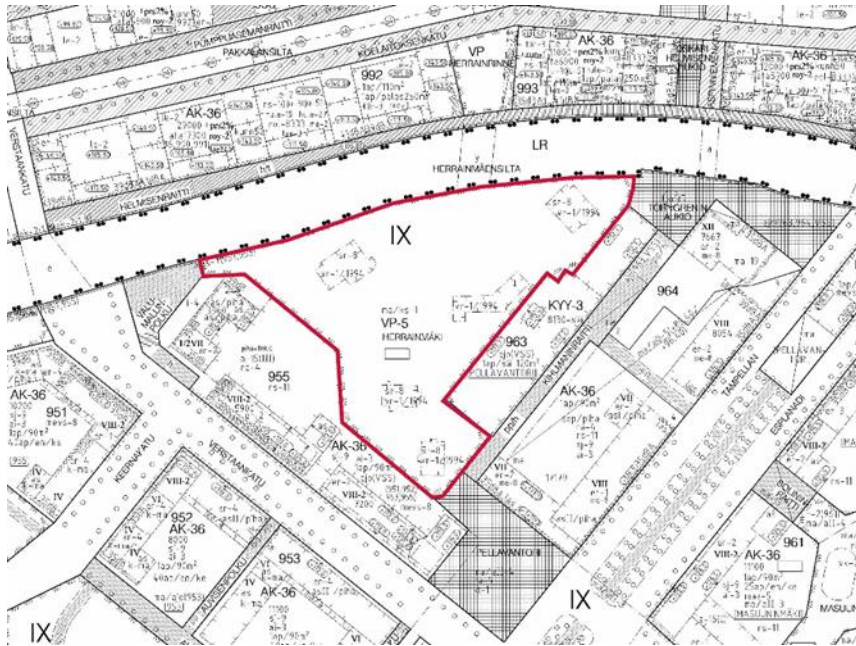
1.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa 8.11.1995 vahvistettu asemakaava nro 7300. Sen mukaan kaava-alue on puistoa, joka tulee rakentaa ottaen huomioon alueen sijainti ja maisemallinen merkitys. Puistoon tulee järjestää huoltoajoyhteys alueella oleville rakennuksille. Olemassa oleville rakennuksille varattavat autopaikat tulee osoittaa yleisestä pysäköintilaitoksesta.

Neljälle vanhimmalle rakennukselle on annettu määräys, jonka mukaan ne ovat rakennustaiteellisesti arvokkaita ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakennuksia. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kaikille viidelle rakennukselle on osoitettu rakennusala, jolle ei kuitenkaan saa rakentaa uudisrakennusta mikäli olemassa oleva rakennus puretaan.

Puisto on osoitettu alueen osaksi, jolle saadaan rakentaa maanalaisia kalliosuojia. Kalliosuojiiin saadaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Puistoon saa rakentaa myös yleisen väestönsuojan.

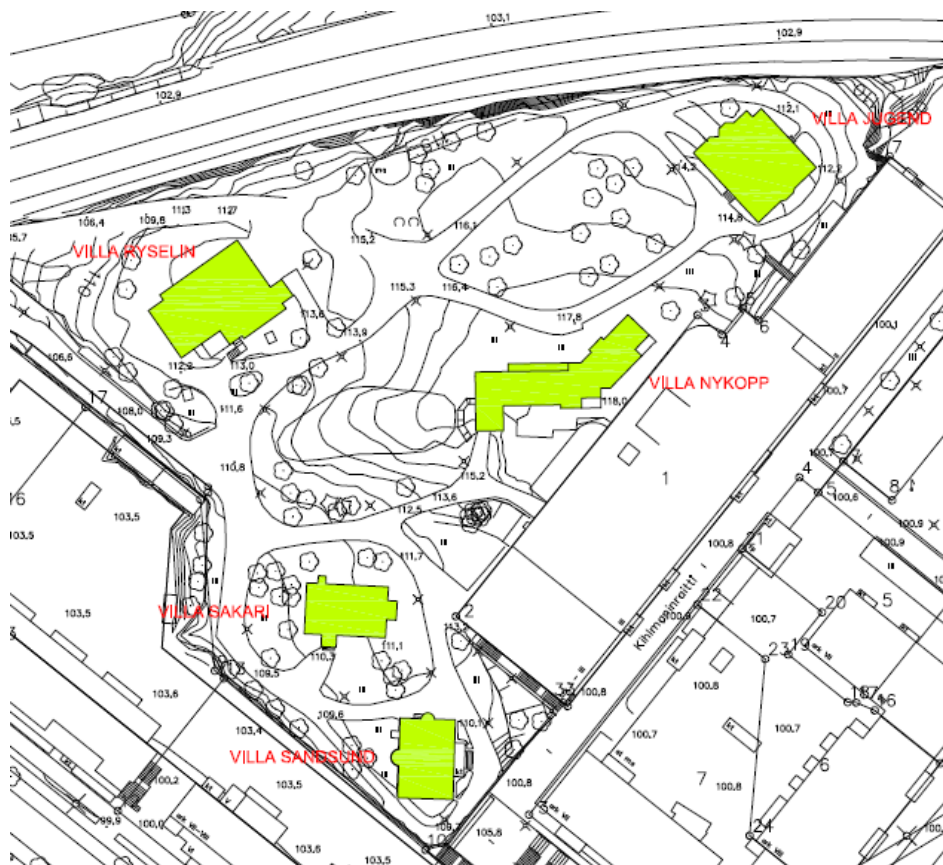
Kaava-alueella oleville asuinrakennuksille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta ja kantakartasta, kaava-alue rajattu punaisella

1.2.4 Herrainmäen rakennusinventointi

Pirkanmaan maakuntamuseo on vuonna 2016 inventoinut kaava-alueen rakennukset.



Kuva: Inventoidut rakennukset kartalla

Villa Ryselin, Valumallinpolku 4 (rv. 1899, suunnittelija Evert Helin)

Ryselinin talo sijaitsee Herrainmäen luoteiskulmalla. Huvila on muiden mäen vanhimpien rakennusten tapaan toiminut Tampellan ylempään johtoon kuuluneen insinöörin asuinrakennuksena. Se tunnetaan pitkäaikaisen asukkaansa, insinööri Ryselinin mukaan Ryselinin talona tai Villa Ryselininä.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat maisemaikkunan lisäämistä lukuun ottamatta säilyttäneet hyvin rakennusaikansa rakennusmateriaalit, muodot, ilmeen ja tyyli-
piirteet. Sisätiloissa näkyy sekoitus alkuperäisiä, 1950-luvun ja 1900-luvun lopun kunnostusten aikaisia piirteitä ja materiaaleja.

Lavoniuksen talo (Villa Jugend) Valumallinpolku 5 (rv. 1901, suunnittelija Birger Federley)

Lavoniuksen talo sijaitsee kaava-alueen koilliskulmassa. Se tunnetaan pitkäaikaisen asukkaansa, vuorineuvos Magnus Lavoniuksen mukaan Lavoniuksen talona tai Villa Lavoniuksena. Sitten talosta on käytetty myös sen tyyli-
piirteistä johdettavaa nimeä Villa Jugend. Rakennus on toiminut Tampellan tehtaan johtopartaaseen kuuluneen insinööri Lavoniuksen perheen asuinrakennuksena sekä myöhemmin yrityksen edustustilana.

Rakennus on muutoksista huolimatta vaivatta tunnistettavissa 1900-luvun alun ylempään keskiluokan huvilatyyliksi asuinrakennukseksi. Rakennuksessa on nähtävissä selkeitä jugendtyylin piirteitä, kuten erkkeri, siro tornirakennelma, kaartuvat katonlappeet, paikoin epäsymmetrinen ikkuna-aukutus, avoräystäät ja koristeellisesti muotoillut katonkannattimet. Sisätiloissa on säilynyt tilajaon pääpiirteiden lisäksi muutamia alkuperäisiä tai 1930-lukulaisia muotoja ja materiaaleja.

Villa Nykopp (Villa Pääjohtaja), Valumallinpolku 7 (rv. 1963, suunnittelija Jaakko Tähtinen)

Villa Nykopp, josta käytetään myös nimeä Villa Pääjohtaja, sijaitsee kaava-alueen keskivaiheilla, Herrainmäen korkeimmalla kohdalla. Villa Nykopp on toiminut Tampellan pääjohtajien kotina ja edustustilana 1960-1990-luvuilla.

Rakennus on vaivatta tunnistettavissa 1960-luvun laadukkaasti rakennetuksi moderniksi asuinrakennukseksi. Julkisivut ovat säilyttäneet erinomaisesti rakennusaikansa rakennusmateriaalit, muodot, ilmeen ja arkkitehtoniset piirteet. Sisätilat ovat nekin pääosin rakennusaikaisessa asussa lukuun ottamatta 1990-2000-luvun pintaremontteja.

Villa Sakari, Valumallinpolku 11 (rv. 1860-1890-luku, suunnittelija ei tiedossa)

Villa Sakari sijaitsee kaava-alueen eteläosassa. Rakennus on toiminut Tampellan tehtaan johtopartaaseen kuuluneen insinööri Sakarin perheen asuinrakennuksena.

Julkisivut ovat säilyttäneet hyvin rakennusaikansa tai niitä vastaavat rakennusmateriaalit, muodot ja ilmeen. Sisätiloissa näkyy sekoitus rakennusaikaisia ja 1950-luvun peruskorjauksen aikaisia piirteitä.

Villa Sandsund, Valumallinpolku 12 (rv. 1912, suunnittelija Birger Federley)

Villa Sandsund sijaitsee aivan kaava-alueen eteläkärjessä. Huvila tunnetaan pitkäaikaisen asukkaansa, insinööri August Sandsundin mukaan Villa Sandsundina.

Julkisivut ovat säilyttäneet ikkunoiden vaihtamista lukuun ottamatta hyvin rakennusaikansa tai niitä vastaavat rakennusmateriaalit, muodot ja ilmeen. Sisätiloissa näkyy sekoitus rakennusaikaisia, 1940-50-luvun sekä 1980-90-luvun muutosten aikaisia piirteitä. Villa Sandsundilla on merkittävä rooli Pellavantorin, Tampellan esplanadin ja Juhlatalonkadun kaupunkikuvassa.

1.2.5 Meluselvitys

Ramboll Oy on tehnyt kesällä 2016 meluselvityksen Herrainmäen kaava-alueesta. Selvityksessä tehtiin melumittauksia piha-alueilla sekä sisätiloissa Villa Ryselinissä ja Villa Jugendissa.

Tutkitut rakennukset ja niiden rakenteet täyttävät kohtuullisesti keskiäänitasoilta vaadittavat ääneneristävyyksivaatimukset ja asuintiloissa saavutetaan ohjearvot. Maksimiäänitasojen osalta WHO:n suositusarvoja ei saavuteta, mikä on hyvä huomioida mahdollisia kiinteistöjen saneerauksia ja huonetilamuutoksia tehtäessä. Alueella on riittävästi ohjearvot alittavaa piha-aluetta niin päivä- kuin yöaikaiseen ohjearvovertailuun. Mahdollisten uusien oleskelualueiden sijoittamisessa ja osoittamisessa tulee kuitenkin välttää meluisimpia alueita.

1.2.6 Tärinäselvitys

Ramboll Oy on tehnyt syksyllä 2016 selvityksen junaliikenteen aiheuttamasta tärinästä rataa lähinnä olevien rakennusten, Villa Ryselinin ja Villa Jugendin, osalta. Mittausaikana junien kulkunopeus oli normaalitilannetta alhaisempi, mikä osaltaan saattoi vaikuttaa mittauksituloksiin. Voidaan kuitenkin arvioida, että tästä aiheutuva ero tärinästä tai runkomelussa ei vaikuta tuloksiin niin merkittävästi, että yleisiä johtopäätöksiä tarvitsisi tästä syystä muuttaa.

Villa Ryselinissä kokonaisuus huomioiden runkomelun suhteen ei vaadita toimenpiteitä. Villa Jugendissa rakennuksen ikä ja rautatien läheisyys huomioiden tulos on suhteellisen alhainen. Kokonaisuus huomioiden runkomelun suhteen ei vaadita toimenpiteitä.

1.2.7 Tampereen arvokkaat luontokohteet

Tampereen kaupunki - Kari Korte, Lasse Kosunen, ovat vuonna 2003 laatineet Tampereen arvokkaat luontokohteet-raportin. Raportissa todetaan kaava-alueesta, että vanhalla asuinalueella - ns. Herrainmäellä - on vielä jäljellä entistä miljöötä, jonka olennaisena osana oli suuri puisto. Tällä alueella kasvavat sekaisin alkuperäinen ja kulttuurin seuralaiskasvillisuus. Menneestä kallionaluslehdosta muistuttavat mm. kielo, sinivuokko (mR), keltavuokko (UH-AL-P) ja mustakonnanmarja. Kallioketokasveista mainittakoon

mm. ruotsinpitkäpalko, lituruoho, kissankello ja mäkiarho. Vanhan kulttuurin seuralaiskasveja edustavat asuinalueella mm. kylämaltsa, kyläkellukka, seittitakiainen ja kyläkarhiainen. Ilmeisesti mullan mukana ovat alueelle kulkeutuneet pelto-, persian- ja kaukasi-antädyke. Mäellä kasvaa myös valkokukkaista niittyhumalaa.

1.2.8 Tonttijako

Puistoalueella ei ole hyväksyttyä tonttijakoa. Puisto on merkitty kiinteistöirekisteriin 19.9.1989.

1.2.9 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2016.

2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Osallistuminen ja yhteistyö

2.1.1 Osalliset

Kaavamuutoksen hakijat
 Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
 Kaupungin eri toimialat, mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksiköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos
 Pirkanmaan maakuntamuseo
 Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos
 Pirkanmaan ELY-keskus
 Muut ilmoituksensa mukaan
 Liikennevirasto

2.1.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 9.6.2016, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin asetettavaksi nähtäville 9.6.-11.8.2016 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta pyydetään aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä ja neljä kommenttia:

Mielipiteet:

- Villa Jugend: Tontti tulee voida aidata. Vastustamme puistosta radan yli Ranta-Tampellaan rakennettavan sillan rakentamista. Jos silta rakennetaan, sen tulee olla kapea ja sijaita rakennusalan länsireunassa. Toivomus on, että uusien tonttien pääkäyttötarkoitus olisi ainoastaan asuminen. Mikäli tulee laajempi käyttötarkoitus, tulee sen koskea kaikkia tontteja. Tontin huoltotöiden takia tontin itäraja tulee siirtää kauemmaksi rakennuksesta. Nykyiset maankäytösopimuksen oikeudet ja ehdot tulee säilyttää. Uuden kaavan tulisi mahdollistaa terrassin/parvekkeen rakentamisen järven puolelle.

Asemakaavoitus:

Villa Jugend sijaitsee kaava-alueen perällä, rajautuen puistoon vain yhdeltä sivultaan, joten tontti on muista tonteista poiketen mahdollista aidata. Radan yli johtavan sillan sijainti ja malli ratkaistaan Ranta-Tampellan alueen rakentamisen yhteydessä. Tontin länsirajaa on siirretty kauemmaksi asuinrakennuksesta. Asuintonttien pääkäyttötarkoituserä määräs koskee kaikkia tontteja. Uusi asemakaava mahdollistaa terassin/parvekkeen rakentamisen rakennuksen suojelumääräyksen puitteissa. Maankäyttö- ja rakennuslain sisällöstä vastaa Tampereen kaupungin kiinteistötoimi.

- Villa Nykopp: Tontinrajojen tulisi olla sen verran kaukana rakennuksesta, että huoltotyöt voidaan suorittaa omalla tontilla. Tontti tulee voida aidata. Tontille toivotaan rakennusala autotallille tai -katokselle. Tontille toivotaan useita käyttötarkoituksia mahdollistava kaavamääräys. Kävely-yhteyden Ranta-Tampellasta keskustaan tulisi sijoittaa mahdollisimman kauas länteen.

Asemakaavoitus:

Tontin rajoja on tarkistettu siten, että rakennuksen ympärillä on riittävästi tilaa mm. huoltotöiden suorittamiseen. Tontti sijaitsee puistoon nähden varsin näkyvällä paikalla, joten sitä ei saa aidata. Kaavamääräys mahdollistaa kuitenkin esim. ulko-oleskelutilojen rajaamisen istutuksilla. Asemakaavan lähtökohtana on ollut, että alueelle ei tuoda uutta rakentamista, joten tontille ei ole osoitettu rakennusala eikä rakennusoikeutta autotallille/-katokselle. Nykyiset, rakennuksen eteläpuolella sijaitsevat kaksi autopaikkaa on mahdollista säilyttää. Asemakaava ei estä autotallin rakentamista nykyisen asuinrakennuksen kellaritilaan. Tontin pääkäyttötarkoituserä määräs mahdollistaa tontille asuin-, liike- ja kulttuuritoimintoja. Radan yli johtavan sillan sijainti ratkaistaan Ranta-Tampellan alueen rakentamisen yhteydessä.

Kommentit:

- Yleisten alueiden suunnittelu: Ei tarvetta hulevesiselvitykselle, suositellaan Hule-42(1) määräystä, mikäli se ei aiheuta ristiriitaa asemakaavan suojelutavoitteelle.

Asemakaavoitus:

Tonteille ei ole annettu hulevesimääräystä, koska alueen maaperä on kalliota eikä arvokkaassa puistossa ole syytä tehdä ylimääräisiä kaivauksia.

- Ympäristönsuojelu: Ei huomautettavaa.
- Pirkanmaan maakuntamuseo: Rakennetun kulttuuriympäristön arvot on seikkaeräisesti esitelty alueelta laaditussa rakennetun ympäristön inventoinnissa. Asemakaavan suojelumääräykset tulee valita siten, että ko. arvot tulevat asianmukaisesti huomioiduksi. Rakennusoikeuden määrän tulee vastata olevien rakennusten rakennusoikeutta. Tontteja ei saa aidata. Alueen viherympäristöön liitetty arvoja, jotka tulee lisäksi ottaa huomioon suunnitelmassa. Maastokatselmuksen ja aluetta koskevien arkeologisten taustatietojen perusteella hanke ei edellytä arkeologista selvitystä.

Asemakaavoitus:

Asemakaavan suojelumääräys ottaa huomioon kaava-alueella olevien rakennusten arvon. Tonteille osoitettu rakennusoikeus vastaa rakennusten tämän hetkistä tilannetta. Villa Jugendin tonttia lukuun ottamatta tontteja ei saa aidata. Alueen viherympäristön arvot on huomioitu suunnitelmassa mm. puiston pääkäyttötarkoituserällä sekä yleismääräyksellä puiston puista.

- **Liikennevirasto:** Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Liikennevirasto tulee lisätä kaavahankkeen osallisiin.

Asemakaavoitus:

Kaava-alueelta on teetetty melu- ja värinäselvitykset, joiden tulokset on huomioitu kaavamääräyksissä. Liikennevirasto on lisätty kaavahankkeen osallisiin.

2.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on muodostaa puistoalueella oleville asuinrakennuksille omat tontit, määrittää niille rakennusoikeudet, järjestää pysäköinti sekä mahdollistaa kiinteistöjen monipuolinen käyttö. Puistoalueen rajauksia tarkistetaan ja alueen kulkureitit määritellään uudelleen. Muutoksella pyritään turvaamaan kiinteistöjen arvon säilyminen.

Kaupungin maankäytön suunnittelun tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan tavoitteiden toteuttamiskelpoisuus muutosalueella sekä päivittää suunnittelualueen kaavamerkinnot. Asemakaavamuutoksessa määritellään myös Tampellasta Herrainmäen läpi uudelle Ranta-Tampellan alueelle kulkeva kevyen liikenteen yhteyden sijainti sekä alueen muut kulkuyhteydet.

3 ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1 Tonttitiedot

Muodostuvat uudet tontit	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus kem ²	Tonttitehokkuus e
963-2	1388	600	0,43
963-3	1211	320	0,26
1146-1	1214	500	0,41
1147-1	774	200	0,26
1147-2	991	340	0,34

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 1960 m².

Kerrosala lisääntyy 1960 m².

3.2 Kaavamerkinnot

Pääkäyttö-tarkoitus	ALY	Asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.
	VP-9	Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä puisto. Puisto tulee rakentaa ottaen huomioon alueen sijainti ja maisemallinen merkitys.

Kalliosuoja	ma/ks-1	Alueen osa, jolle saadaan rakentaa maanalaisia kalliosuojia. Kalliosuojoihin saadaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa.
Väestön-suoja	VSS	Alue, jolle saa sijoittaa yleisen väestönsuojan
Rakennus-oikeus	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerros-luku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Suojelu	sr-11	Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Myös rakennuksen ullakko- ja kellarikerroksessa saadaan muuttaa tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi rakennuslupa- viranomaisen luvalla. Lisärakentamisella ei saa muuttaa rakennuksen räystääskorkeutta eikä kattomuotoa eikä aiheuttaa muutakaan oleellista muutosta rakennuksen julkisivuun.
Pysäköinti	pl-1	Merkintä osoittaa, että tontin autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.
	2 ap/en	Merkintä osoittaa kuinka monta autopaikkaa tontille saa enintään sijoittaa.
Melu	km 40 dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- tai muuta melua vastaan on oltava vähintään rakennusosalalla osoitetun dBA-luvun mukainen.
Johtova- raus		Kaava-alueelle on osoitettu johtovaroja maanalaisia johtoja varten.
Ajoyhteys	t	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
Yleismää- räys	Tonteilla kasvavat puiston puut	Tonteilla kasvavia puita ei saa kaataa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Vanhoja puistopuita tulee suojella ja tarvittaessa uudistaa.
	Tonttien aitaaminen	Tonttia 963-2 lukuun ottamatta tontteja ei saa aidata, mutta niitä saa osittain rajata istutuksin.
	Tontinkäytösuunnitelma	Ennen piha-alueita koskevia toimenpiteitä (mm. jätehuollon järjestäminen, tonttien rajaus) on tehtävä tontinkäytösuunnitelma. Suunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella.
	Autopaikkojen määrät	Asuminen 2 ap/asunto Liike- ja toimistotilat 1 ap/120 kem ²

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella suojellaan kaava-alueella olevat rakennukset sekä päivitetään alueen maankäyttö vastaamaan alueella vallitsevaa tilannetta, joten kaavalla ei ole kaupunkikuvaa, maisemaa tai rakennettua ympäristöä muuttavia vaikutuksia. Kiinteistöt tukeutuvat olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

3.2.2 Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen kohdistuu jo asuinkäytössä olevalle alueelle, joten sillä ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Tonttien rajat ulottuvat puistoalueelle sen verran kuin rakennusten huolto ja ulko-oleskelutilat vaativat. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei tässä tapauksessa ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

3.2.3 Kaavan vaikutukset yritystalouteen

Asemakaavamuutoksella saattaa olla positiivisia vaikutuksia yritystalouteen sillä kaavamuutos mahdollistaa yritystoiminnan pääkäyttötarkoituksen sallimissa puitteissa.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

4.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.