

# Kissanmaa, Hippoksenkatu 40, täydennysrakentaminen

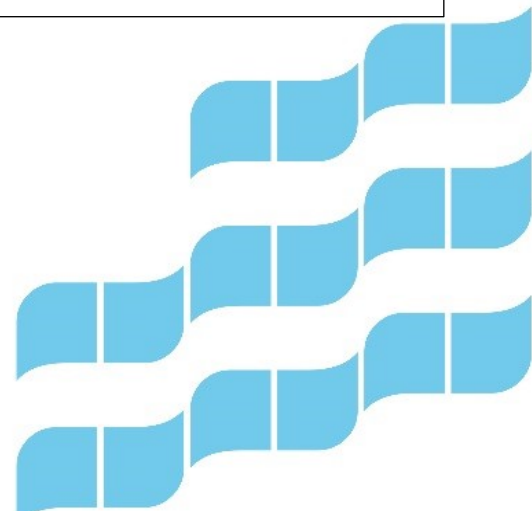
## Asemakaavan selostus

17.2.2020, tarkistettu 30.8.2021



Asemakaava nro **8719**

TRE:1713/10.02.01/2018



**Kaavan nimi: KISSANMAA, HIPPOKSENKATU 40, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN  
ASEMAKAAVA NRO 8719**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17.2.2020 päivättyä ja 30.8.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8719. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Kissanmaan kaupunginosan korttelin 850 tonttia numero 5.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Kissanmaan kaupunginosan korttelin 850 tontit numero 10 ja 11 sekä katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Sanna Elfving ja kaavoitusarkkitehdit Sari Pietilä ja Katariina Korte.

Diaarinumero:

TRE:1713/10.02.01/2018, pvm 27.2.2018

Vireille tulo:

12.4.2018

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kissanmaa, Hippoksenkatu 40, täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos.  
Asemakaava numero 8719.





## TIIVISTELMÄ

### Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden asuinkerrostalon rakentaminen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan olevan tontin jakaminen ja uuden korkeintaan kuusikerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentaminen Hippoksenkadun varteen Kissanmaankadun risteuksen tuntumaan.



*Näkymä suunnittelualueen koillispuolelta länteen, etualalla Kissanmaan- ja Hippoksenkadut, oikealla ylhäällä Tampereen keskusta. Kaavamuutosalue rajattu etualalla sinisellä.*

### Rakennusoikeuden määrä kasvaa

Asemakaavalla osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä kasvaa 2 025 k-m<sup>2</sup>. Se mahdollistaa yhden 3000 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen, kuusikerroksisen kerrostalon täydennysrakentaminen.



*Kaavan viitesuunnitelman havainnekuva. © Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy*

## Täydennysrakentamiskohde rakennetussa kulttuuriympäristössä

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella Kissanmaan kaupunginosassa. Täydennysrakennettava suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu Kantakaupungin yleiskaava 2040 mukaan maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennettuun kulttuuriympäristöön (M15), joka on otsikoitu nimellä ”Kissanmaa rivi- ja omakotitaloja, asuin- ja liikekerrostaloja, keskuspuisto ja korttelipuistikot”. Aluetta koskevissa toimenpiteissä, tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus.

Suunnittelualueen länsipuolella ja siihen rajautuen sijaitsee Hipposkylä, jonka kymmenestä asuinrakennuksesta neljä on osoitettu asemakaavalla purettavaksi. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on asemakaava nro 8792, Hakametsän urheilualueen uudistaminen, jonka tavoitteena on toteuttaa Hakametsän urheilualueelle liikunnan, urheilun ja liikuntatutkimuksen kampus.

## Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan SRV Rakennus Oy:n aloitteesta As. Oy Kissankellon valtuuttamana.

### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 12.4.2018–3.5.2018 väliseksi ajaksi, sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaiskommenttia.

**Pirkanmaan ELY-keskus** totesi kommentissaan, että kaavoituksessa tulee huomioida suunnittelualueen rajautuminen Kissanmaan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Lisäksi on huomioitava meluntorjunta, sekä varmistettava, ettei kaavalla ole vaikutuksia läheiseen liito-oravaesiintymään.

**Ympäristönsuojelu** totesi, että liikenteen aiheuttama melu on huomioitava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa asuntojen suunnittelua, ja että melu saattaa rajoittaa asuntojen avautumissuuntia.

**Pirkanmaan maakuntamuseo** totesi kommentissaan, että hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen. Kuitenkin kaavaa valmisteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakentamisen ja kaava-alueen lähiympäristön arvokkaan kulttuuriympäristön suhteeseen (Hipposkylä ja Kissanmaa). Hipposkylän puutaloalueella käynnissä oleva asemakaavamuutos on huomioitava kaavan valmistelussa. Kaavahankkeen

valmistelussa on huomioitava Asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (1940–1960-luvut) -selvitys (2011), jonka osana kaava-alue on inventoitu. Osa kaava-alueen rakentamattomasta osasta kuuluu Kissanmaan, Hipposkylän ja Hakametsän jäähallin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, jota koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen."

## Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto sisältäen kaavaluonnoksen, siihen liittyvän havainneaineiston, selostuksen, rakentamistapaohjeen ja selvitysaineistoa ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman oli nähtävillä 27.2.–19.03.2020 ja siitä oli mahdollista jättää mielipide nähtävilläoloaikana.

Valmisteluaineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

**Viheralueet ja hulevedet, 1. kommentti:** Täydennystarve kadun ja rakennuksen välisen pintamateriaalin osalta rakentamistapaohjeeseen.

**Viheralueet ja hulevedet yksikkö, 2. kommentti:** Hulevesiselvitys on laadittu.

**Pirkanmaan maakuntamuseo:** Hanke on edennyt aiemmassa lausunnossa ohjattuun suuntaan ja kaavaratkaisu on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

**Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus):**

Kaavamuutos on perusteltu ja se toteuttaa yleispiirteisempien kaavojen tiivistämistavoitteita. Kaava-alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka toteutettavuutta lisärakennusoikeuden osoittaminen edesauttaa. Kaava-alue kuuluu osittain sekä rajautuu Kissanmaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavan vaikutuksia rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin ei ole riittävästi arvioitu.

**Ympäristönsuojelu:** Meluselvitys viittaa vanhentuneeseen melulinjaukseen ja se on päivitettävä. Lisäksi kaavassa on pyrittävä myös olemassa olevien piha-alueiden melutilanteen parantamiseen siinä tilanteessa, ettei täydennysrakentaminen toteudu viereiselle tontille suunnitellusti. Asemakaava-alueen läntisimmän talon piha-alue on lähes kokonaan melualueita niin nyky-, kuin tulevassakin tilanteessa. Uudisrakennus katkaisee Hipposkadun mittaisen kadunvarsivihreän vyöhykkeen, jota on

pyrityt säilyttämään myös Hipposkylän asemakaavassa 8549 i-19-merkinnöin. Hulevesisuunnitelman ehdotukset mm. viherpainanteiden aluevarauksista olisi hyvä viedä kaavakartalle.

**Mielipide Asunto Oy Kissankello:** Kiinnittäen huomiota olevien rakennuksien muodostuvan tontin 10 osalta kaavamääräyksiin taloyhtiö oli huolissaan melun- ja hulevesien hallintaa sekä pysäköintiä koskevista kaavamääräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista tulevaisuudessa.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Uudisrakennus rajautuu katualueeseen noudatellen viereisen rakennuksen linjaa, kaavassa ei ole kadun ja rakennuksen välialuetta. Ratkaisu liittyy uudisrakennuksen 1960-luvulla kaavoitettuun ja myöhemmin täydentyneeseen kokonaisuuteen. Rakennusalan sijoitus kadunsuuntaisesti on kaupunkimainen itäpuolisen Tassunkulman kiinteistön mukaisesti.

Kaava-alueeseen rajautuvan Hipposkylän tontin neljä asuinrakennusta lähimpänä uudisrakennusta on vahvistetulla asemakaavalla osoitettu purettaviksi, näiden tilalle rakentuu 4-6 -kerroksisia kerrostaloja. Alueelle on haettu purkulupa. Kaava-alue kytkeytyy jatkossa nykyistä vahvemmin viereisen itäpuolen asuinliikekerrostaloon ja vaikutus rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin on nykyistä vähäisempi. Uudisrakennus liittyy Kissanmaan arvoalueen kerrostaloalueen reuna-alueeseen.

Uudisrakennuksen korkeuden sekä selkeän yksinkertaisen muodon katsotaan sopeutuvan arvoalueen kerrostalojen läheisyyteen alueen reunalle. Kissanmaan puistikko on uudisrakennuksen ja arvoalueen kerrostalojen välissä; uusi kerrostalo sijoittuu kulmittain arvoalueen kerrostaloja vastapäätä. Kaava ohjaa uudisrakennuksen sopeutumista Hippoksenkadun varteen seuraavin määräyksin: Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (ym-8). Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys (sj-3). Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä (ju-51). Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä. (rto-8719). Rakentamistapaohjeella määritellään uudisrakentamisen sekä piha- ja ympäristöjen laatutasoa ja sopeutumista ympäristöön. Vaikutusten arviointia on täydennetty maiseman, kulttuuriperinnön ja rakennetun ympäristön osalta.

Päivitetty meluselvitys perustuu YLAN 27.8.2019 hyväksymään linjaukseen. Kaava-alueen melutilanne ei huonone nykyisestä, vaikka viereisen tontin täydennysrakentaminen ei toteutuisi. Tontin 850-10 läntisimmän talon länsipuolen piha toimii pääosin pysäköintialueena, eikä oleskelualueena puustoisesta nurmialueesta huolimatta. Kolmen olevan rakennuksen väliin jäävät oleskelupihat ovat sekä laadultaan että laajuudeltaan riittäviä oleskelu- ja leikkialueiksi ja niissä alittuvat melun ohjeavrot kaavassa osoitettujen melusteiden toteutuessa. Kaava-alueen melumääräykset tulevat toteutettavaksi merkittävän rakennusluvan varaisen toimenpiteen yhteydessä. Hulevesiyksikön näkemyksen mukaan hulevesisuunnitelman osoittamia tilavaroja ei tarvitse merkitä kaavakartalle, hulevesimääräys itsessään on riittävä. Hulevesien viherpinnanalueet voidaan määritellä niiden toteuttamisvaiheessa, tontilla on näille riittävästi soveltuvaa tilaa. Uudisrakennus liittyy rakenteellisesti itäpuolen rakennukseen ja noudattelee sen mukaista massoitteperiaatetta.

Kaavan melu- hule- ja pysäköintimääräykset tulevat toteutettavaksi merkittävän, lähinnä uudisrakentamiseen verrattavan rakennusluvan vaativan toimenpiteen yhteydessä. Rakennusvalvonta tulkitsee kaavaa rakennuslupaa vaativien hankkeiden yhteydessä ja määrittää milloin kaavan vaatimukset melusteesta, parvekkeiden lasituksista, hulevesijärjestelmän päivittämisestä ja pysäköinnin osalta tulee toteutettavaksi tontilla. (As. Oy Kissankello on valtakirjalla valtuuttanut SRV Rakennus Oy/SRV Pirkanmaa (y-tunnus: 1728244 - 6 ) yrityksen/yrityksen edustajan hakemaan kaavamuutosta hallitsemalleen kaupungin vuokratontille 837-133-850-5, joten SRV edustaa asunto-osakeyhtiötä asemakaavamuutokseen liittyen.)

Tulleen palautteen myötä täydennettiin selostukseen vaikutustenarviota sekä päivitettiin meluselvitys melulinjauksen osalta.

#### **Asemakaavaan tehdyt tarkistukset:**

Hulevesiviemäriä varten on lisätty maanalainen johtovaraus uuden asuinrakennuksen itäpäätyyn. Tontin 850-10 pohjoisrajan vieressä oleva johtovaraus on siirretty tonttien rajalle. Polkupyöräpysäköintimääräystä on täydennetty lukittavan pyöräsäilytyksen osalta. Talousrakennuksen rakennusala on lisätty polkupyörien säilytystä varten.

## Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## SISÄLLYS

Asemakaavan selostus .....	1
Tiivistelmä .....	3
Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden asuinkerrostalon rakentaminen.....	3
Rakennusoikeuden määrä kasvaa .....	3
Täydennysrakentamiskohde rakennetussa kulttuuriympäristössä .....	4
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	4
Aloitusvaihe.....	4
Valmisteluvaihe .....	5
Asemakaavan toteuttaminen.....	7
Sisällys.....	8
1 LÄHTÖKOHDAT.....	10
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	10
1.1.1 Asemakaava-alueella 1960-luvun lamellitaloja .....	10
1.1.2 Luonnonympäristö.....	11
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	13
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	21
1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin maita .....	22
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	22
1.3 Lähialueen vireillä olevat asemakaavat.....	22
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	23
2.1 Kaavan rakenne .....	23
2.1.1 Mitoitus.....	23
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	24
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	24
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	24
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	25
2.3.1 Korttelialueet .....	25
3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	26
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	26
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	26
3.1.2 Vaikutukset asumisoloihin ja asuntojakaumaan.....	26
3.1.3 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	26
3.1.4 Vaikutukset viher- ja virkistysympäristöön .....	27
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	27



3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	28
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	28
3.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	28
3.4.2	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	29
3.4.3	Vaikutukset liikenteeseen .....	29
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	30
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....	30
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	31
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	33
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	33
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	33
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....	33
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	34
4.3.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen .....	34
4.3.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen.....	35
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....	37
5.1	Meluselvitys.....	38
5.1.1	Meluselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa.....	38
5.2	Hulevesiselvitys.....	38
5.2.1	Hulevesiselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa.....	39
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	40
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta .....	40
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta .....	40
6.3	Asemakaava.....	43
6.4	Kaupungin strategiat.....	43
6.5	Tonttijako .....	43
6.6	Pohjakartta.....	44
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	44
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	44
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	44
7.3	Toteutuksen seuranta.....	44
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	44
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	44

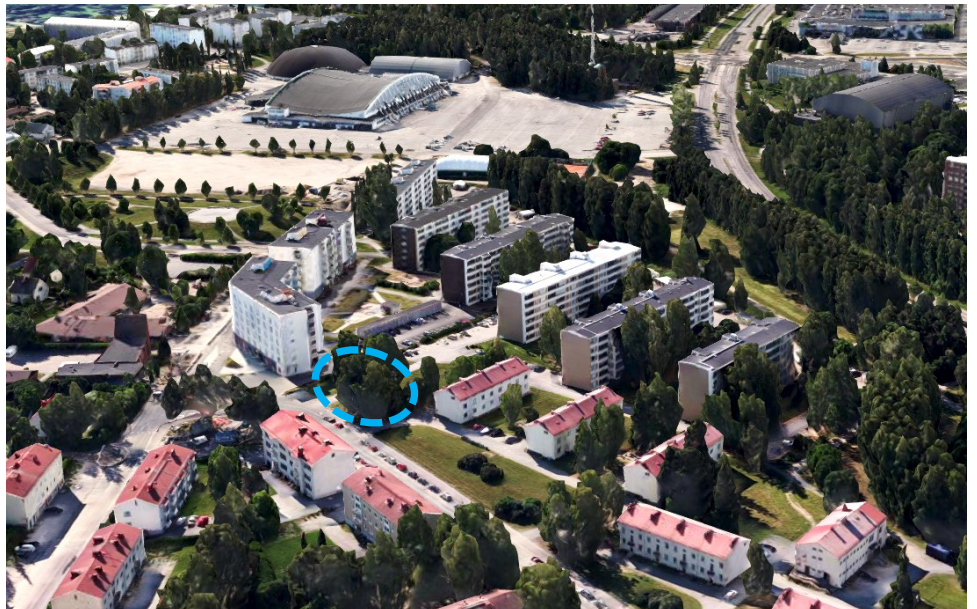
# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alueella 1960-luvun lamellitaloja

Suunnittelualue sijaitsee Kissanmaan kaupunginosassa noin 3 kilometriä itään kaupungin ydinkeskustasta. Kissanmaa on 1950-luvulla syntynyt asuinalue, joka on säilynyt hyvin yhtenäisenä ja on siksi edustava esimerkki aikansa suomalaisesta asuinaluesuunnittelusta. Kissanmaa on valtaosin pientalovaltainen alue, jonka länsi- ja lounaisreunalla on rivitaloja sekä pääosin kolmikerroksisia kerrostaloja. Vain muutamassa korttelissa, kuten nyt laadittavan asemakaavan korttelissa, on tätä korkeampaa rakentamista.

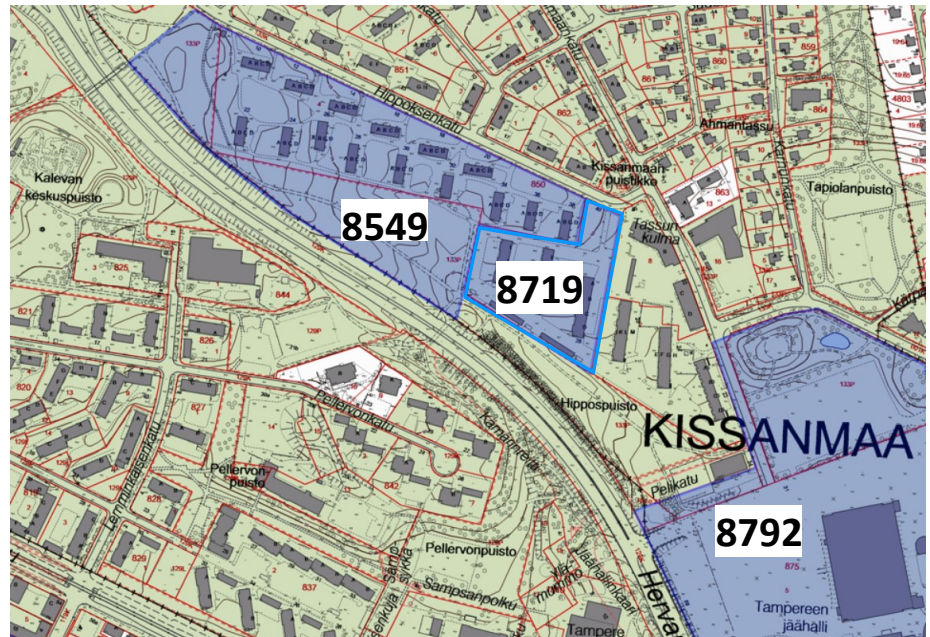
Suunnittelualueena on korttelin 850 tontti 5, jolla sijaitsee kolme 1960-luvulla rakennettua kuusikerroksista asuinkerrostaloa. Tontin pinta-ala on noin 1,65 hehtaaria. Alue rajautuu pohjoisessa Hippoksenkatuun sekä Hipposkylän 1950-luvun pienkerrostalokortteliin, itäpuolella 2010-luvulla valmistuneeseen Tampereen opiskelija-asuntosäätiön TOAS:n sekä 1970-luvulla valmistuneeseen Kiinteistö Oy Kissantassun asuinkerrostalotontteihin sekä etelässä ja idässä Hervannan valtaväylän varren Hippospuistoon.



*Täydennysrakennuksen suunniteltu sijainti luoteesta, oikealla Hervannan valtaväylä, taustalla Hakametsän jäähalli, Tampereen 3D-kaupunkimalli.*

Länsipuolen Hipposkylässä on purettavat neljä asuintaloa sekä näiden takana kauempana kaava-alueesta suojellut Hipposkylän puutalot uuden

Hipposkylänkujan länsipuolella. Alueelle on kaavoitettu myös 4-7-kerroksisia kerrostaloja. Lähiympäristössä, suunnittelualueen kaakkoispuolella, on vireillä kaavahanke (nro 8792) Hakametsän urheilualan uudistaminen, jonka tavoitteena on toteuttaa alueelle liikunnan, urheilun ja liikuntatutkimuksen kampus.



*Kaavamutosalue (8719) lähiympäristöineen sekä lähiympäristön asemakaavat sinisellä korostettuina.*

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista kasvillisuutta. Tontin pinta-alasta noin puolet on vettäläpäisemätöntä (asfaltoitua tai rakennusten peittämää), muu osa istutettua nurmialuetta sekä lehtipuita.

Lähiympäristössä suunnittelualueen ja Hervannan valtavyölyn väliin sijoittuva Hippospuisto toimii suojaviheralueena sekä kevyen liikenteen alueittinä. Hippoksenkadun ja Kissanmaankadun risteyksessä oleva Kissanmaanpuistikko on mäntyjä kasvava pienialainen viheralue.





*Suunnittelualue sijaitsee alavalla rakennetulla maalla.*

## Vesistöt

Suunnittelualue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Alueen hulevedet valuvat Vuohenojan, lidesjärven ja Viinikanojan kautta Pyhäjärveen. Tampereen hulevesiohjelman mukaisesti hulevesien laatu ja virtaamat tulisi pystyä säilyttämään nykyisellä tasolla.

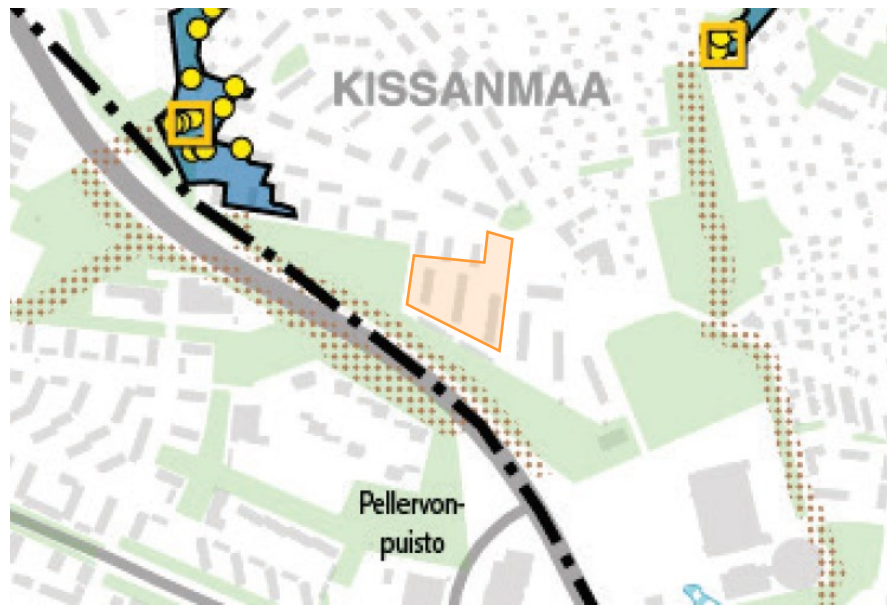


*Ote Tampereen hulevesiohjelman valuma-aluekartasta. Suunnittelualue osoitettu oranssilla.*

## Liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt

Suunnittelualueen läheisyydessä, Hervannan valtavyölyän ja tontin välissä, on Kantakaupungin liito-oravaselvityksen (2016) mukaan liito-oravalle mahdollinen kulkureitti, joka on paras asiantuntija-arvio kulkureitistä kahden elinympäristön välillä.



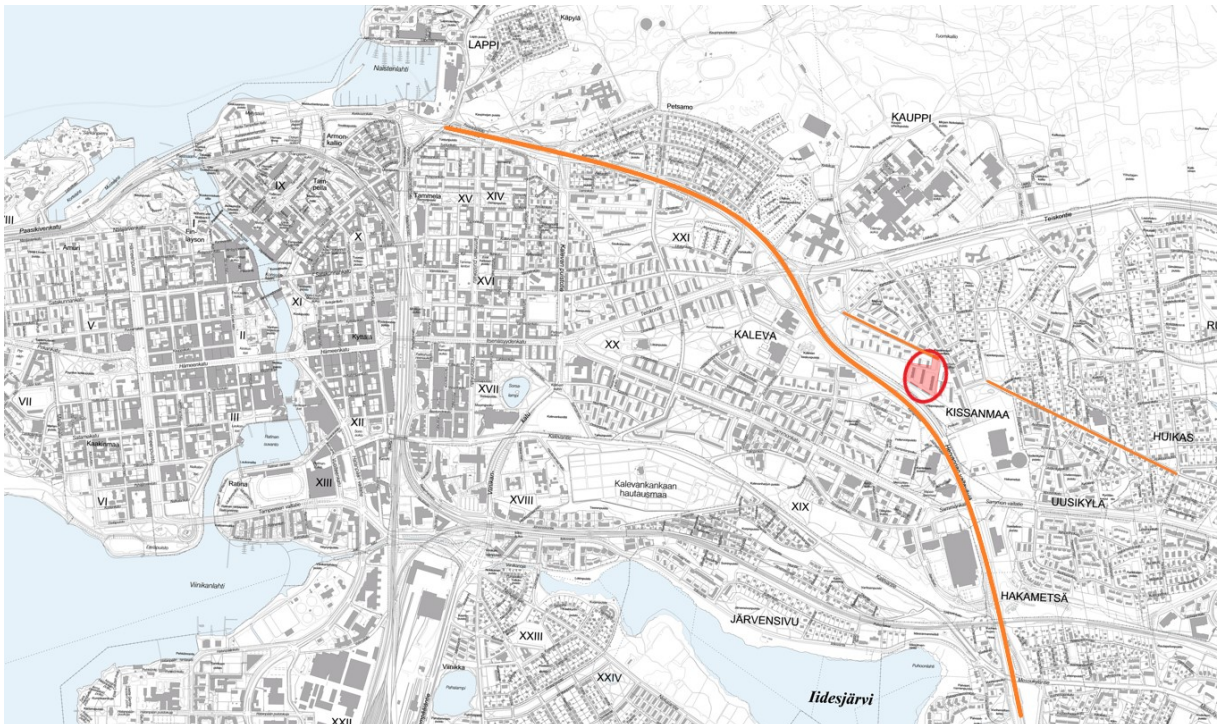


Kantakaupungin liito-oravaselvitys 2016 on osoitettu kaavamuutosalueen eteläpuolelle liito-oravan mahdollinen kulkureitti ruskealla rasterilla, kaavamuutosalue oranssilla.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueena oleva tontti nro 850-5 sijaitsee Hippoksenkadun itäpäässä Kissanmaan kaupunginosan lounaisrajalla. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteen keskellä, asumiseen painottuneella alueella.



Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa korostettuna punaisella, oranssilla Hervannan valtavyylä sekä Tampereen kantakaupungista Takahuhtiin kulkenut Kosken maantie, joka vuodesta 1951 lähtien on tunnettu Hippoksenkatuna ja Takahuhdintienä.

Eteläpuolella kulkee vilkas Hervannan valtavyöly -niminen alueellinen päävyöly, joka rajaa aluetta ja muodostaa voimakkaan estevaikutuksen Kalevan ja Kissanmaan kaupunginosien välille. Molempien kaupunginosien suunnitteluperiaatteena on ollut funktionalistinen, avoin korttelirakenne. 1980-luvulla rakennettu Kekkosen tie -niminen (myöhemmin Hervannan valtavyöly) seudullinen läpikulkutie / ohikulkutie, muodosti voimakkaan estevaikutuksen erottaessaan kaupunginosat toisistaan ja on tuonut alueen kaupunkirakenteeseen uudenlaista mittakaavaa edustavan kerrostuman.

Suunnittelualueen luoteispuolella on kaupungin vuosina 1947–1949 rakennuttama Hipposkylän vuokrataloalue. Tämän maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja arvot on todettu Maakuntakaavaan 2040 liittyvässä rakennettujen kulttuuriympäristöjen selvityksessä. Kissanmaa, Hipposkylä ja Hakametsän jäähalli ovat selvityksen kohde nro 13. Suunnittelualueen rakentamaton pohjoisosaa sisältyy tähän maakunnalliseen arvoalueen rajaukseen.

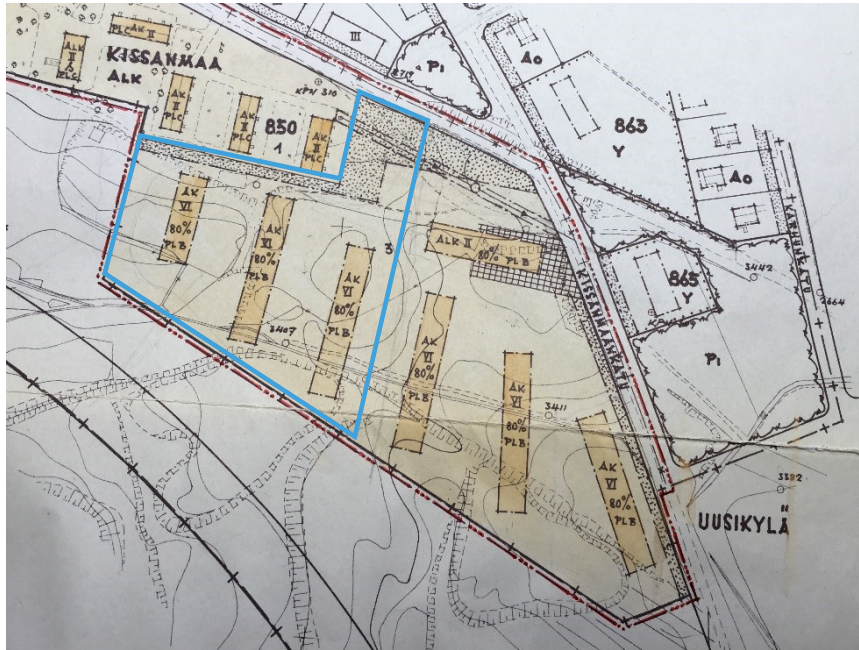
Täydennysrakentaminen on jo muuttanut alueen ilmettä viime vuosina täydennysrakentamisen myötä. Viereisellä itäpuolen tontilla on vuonna 2017 valmistunut Tampereen opiskelija-asuntosäätiön (TOAS) kahden opiskelija-asuinkerrostalon kokonaisuus. Talot poikkeavat alueen aiemmasta rakennuskannasta paksummalla runkosyvyydellä ja sijoittumalla kadun myötäisesti tontin reunaan kiinni. Kuten korttelin 1960-luvulla rakennetuissa rakennuksissa, näissäkin on kuusi kerrosta.

#### Suunnittelualueella kolme 1960-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa

Suunnittelualueella sijaitsee kolme vuosina 1966–1968 rakennettua kuusikerroksista betonirakenteista lamellitaloa. Taloissa on kaikkiaan 168 asuntoa. Rakennukset on aikanaan rakennettu Tampereen yliopistollisen sairaalan henkilökunnan asunnoiksi. Yhdessä itäpuoleisen tontin (nro 850-7) rakennusten kanssa ne muodostavat modernismin tyyllisyydelle tyypillisen viuhkamaisen sommitelman, jonka arkkitehti Aaro Alapeuso esitti vuonna 1961 laatimassaan asemakaavassa nro 1638. Tämä kuuden asuinkerrostalon kokonaisuus poikkeaa huomattavasti sekä ajallisesti, tyyllillisesti että mittakaavaltaan Hipposkylän alueesta. Voimassa olevassa asemakaavassa nyt täydennysrakennettava tontin osa on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi, jonka läpi kulkee viemäriä varten varattava alue. Suunnittelualueen olevat kerrostalot asettuvat Hipposkylän rakennusten taakse, eivätkä ne ole havaittavissa Hippoksenkadun suuntaisissa katunäkymissä. Rakennusten väleistä, kadulta tonttia kohti katsottaessa sekä tonttikaulan kohdalta rakennukset ovat havaittavissa. Myös Kissanmaankadun näkymissä suunnittelualueen kolme kerrostaloa jäävät helposti havaitsematta. Tämä ”taustalla” tai piilossa oleminen



pitkittäisistä katunäkymistä vahvistui edelleen, kun TOASn uudiskohteet rakentuivat Kissantassun aukion reunalle vuonna 2017.



*Ote arkkitehti Aaro Alapeuson vuonna 1961 laatimasta asemakaavasta nro 1638. Suunnittelualueen rajausta sinisellä.*

Molemmat suunnittelualueen olevien rakennusten väliset alueet ovat suojaisia ja vehreitä oleskelupihoja. Näiden ulkopuolella pysäköinti ja autojen kulkuväylät vievät huomattavan osan tontin pinta-alasta.



*Oleskelupiha tontilla 850-5.*



*Pysäköintialueet tontin reunoilla korostettuna, pihan oleskelualue jäävät rakennusten väliin jääville piha-alueille. Kuvan neljä Hipposkylän taloa puretaan, tilalle on tulossa kerrostaloja.*

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella (EHYT, 2011) - hankkeeseen liittyneiden inventointien ja kulttuuriympäristöselvitysten (WSP Finland Oy, FCG Oy, Pöyry Environment Oy ja Tampereen kaupunki, 2010-2011) mukaan suunnittelualueen ja sen itäpuoleisen tontin (850-7) kerrostalojen muodostamasta kokonaisuudesta todetaan selvityksessä seuraavasti: Aikakaudelleen tyypillinen asuinalue tai alueen osa, jolla alkuperäinen korttelirakenne on säilynyt. Alueen kaupunkirakenteella on arvoa. Toimenpidesuositukseksi selvitykseen on kirjattu: Alueiden korttelirakenne ja viherympäristö tulee pyrkiä säilyttämään. Tarvittavat muutokset ja lisäykset tulee sovittaa alueen alkuperäiseen luonteeseen.



*Itäisin suunnittelualueen kolmesta olevasta rakennuksesta, Hippoksenkatu 40 / Kissanmaankatu 28, kaakon suunnasta.*

#### Rakennettu kulttuuriympäristö - Kissanmaa, Hipposkylä ja Hakametsän halli

Kissanmaan rakennetun ympäristön inventoinnissa (Pirkanmaan maakuntamuseon kulttuuriympäristöyksikkö 2007) selvitettiin Kissanmaan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet, jotka tulee huomioida alueen tulevissa asemakaavamuutoksissa ja muissa rakennettuun ympäristöön vaikuttavissa hankkeissa. Selvitystyö kohdistui 1940-luvun lopun ja 1960-luvun alun välisenä aikana rakennettuihin asuinrakennuksiin. Selvityksen mukaan Kissanmaan kulttuurihistoriallinen arvo perustuu sen yhtenäisyyteen.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva Hippoksenkatu myötäilee Tammerkoskelta Takahuhtiin johtaneen Kosken maatien historiallista linjaa.

#### Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.



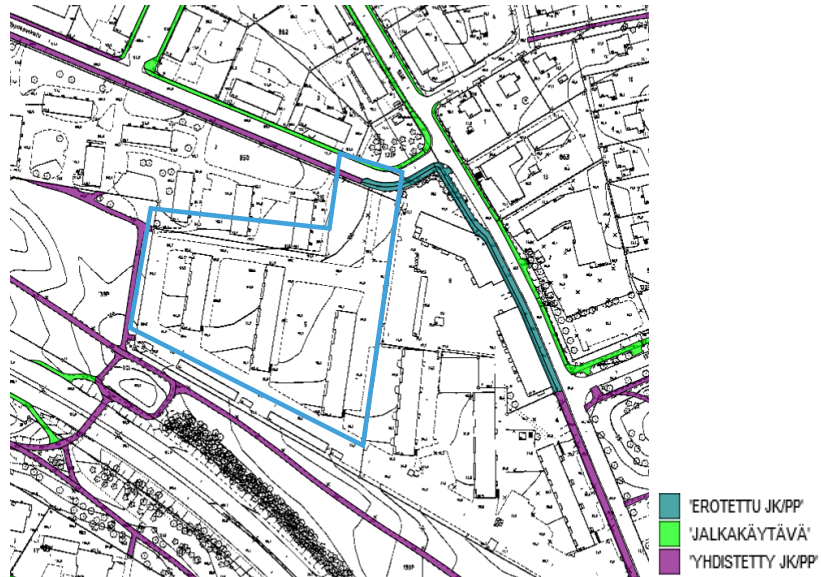
## Virkistys

Suunnittelualueen ympäristössä on erityyppisiä viheralueita, joiden hoitotaso vaihtelee luonnontilaisesta metsästä hoidettuihin puistoihin. Tämä vahvistaa alueen monimuotoisuutta ja kertoo alueen historiallisesta taustasta.

Lähimmät leikkipuistot ovat 200–300 metrin etäisyydellä Kissanmaankadun itäpuolella sekä Tapiolanpuistossa.

## Liikenne

Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee Hervannan valtaväylän suuntainen pyöräily- ja kävelytie. Reitti kytkee Hakametsän ja Uudenkylän alueet pohjoiseen Kaupin virkistysalueisiin sekä Hervannan valtaväylän alikulun kautta länteen Kalevan ja keskustan verkostoihin.



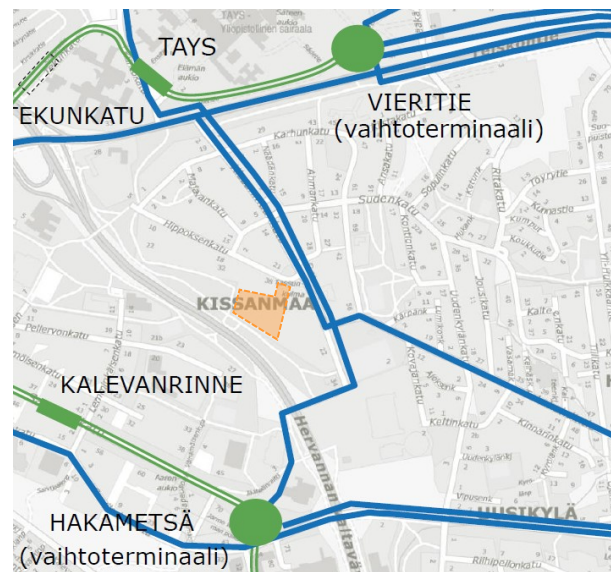
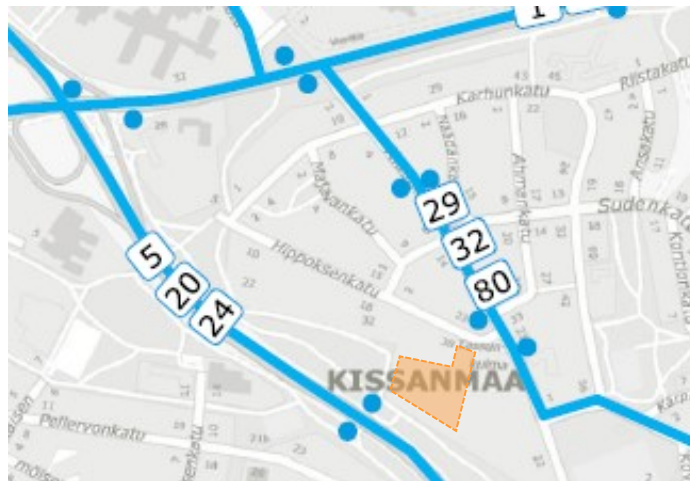
*Suunnittelualueen lähiympäristön nykyiset kevyen liikenteen reitit.*

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Hippoksenkatuun. Hippoksenkadulla ajoneuvojen määrä aamuhuipputunnin aikana on noin 50 ajon./h ja iltahuipputunnin aikana noin 130 ajon./h (vuosi 2017). Tulevaisuudessa liikennemäärät saattavat nousta Hipposkylän täydennysrakentamisen myötä.

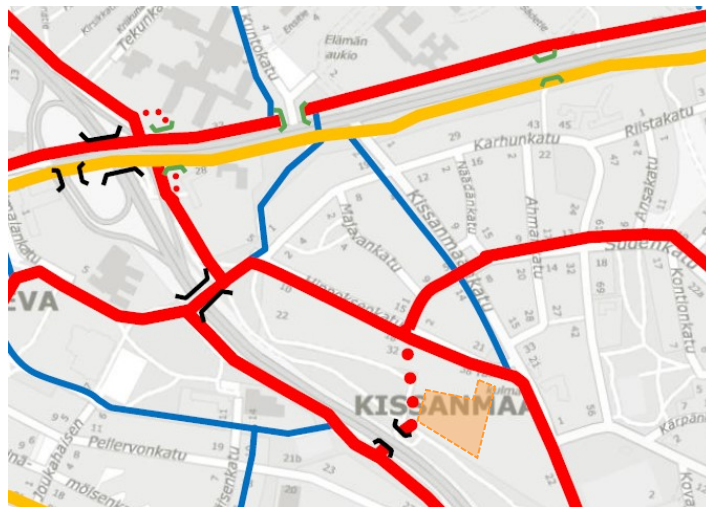
Eteläpuolella suunnittelualue rajautuu kapeaan Hippoksenpuistoon, jonka takana kulkee Hervannan valtaväylä. Hervannan valtaväylää käyttää nykyään noin 26 600 autoa vuorokaudessa ja ennustetilanteessa vuonna 2040 noin 30 800 ajoneuvoa vuorokaudessa, iltahuipputunnin liikennemäärän ollessa yli 2 600 ajon./h.

Raitiotien lähin pysäkki on Kalevanrinteessä, jolle on suunnittelualueelta noin 600 metrin kävelymatka. Tampereen Ratikan vaunut kulkevat päiväsaikaan 7,5 minuutin vuorovälein ja Kalevanrinteen pysäkiltä on 11 minuutin matka Keskustorille. Bussiliikenne Hervannan valtaväylällä vähenee merkittävästi tai loppuu raitiotieliikenteen alettua. Raitiotien liityntälinjan alustava bussireitti kuitenkin kulkee suunnittelualueen vierestä Kissanmaankatua. Lähimmät olevat bussipysäkit ovat Tassunkulman aukion laidalla sekä Hervannan valtaväylällä. Ruuhka-aikaan Kissanmaankatu-Takahuhdintiellä kulkee kahdeksan bussivuoroa tunnissa suuntaansa.

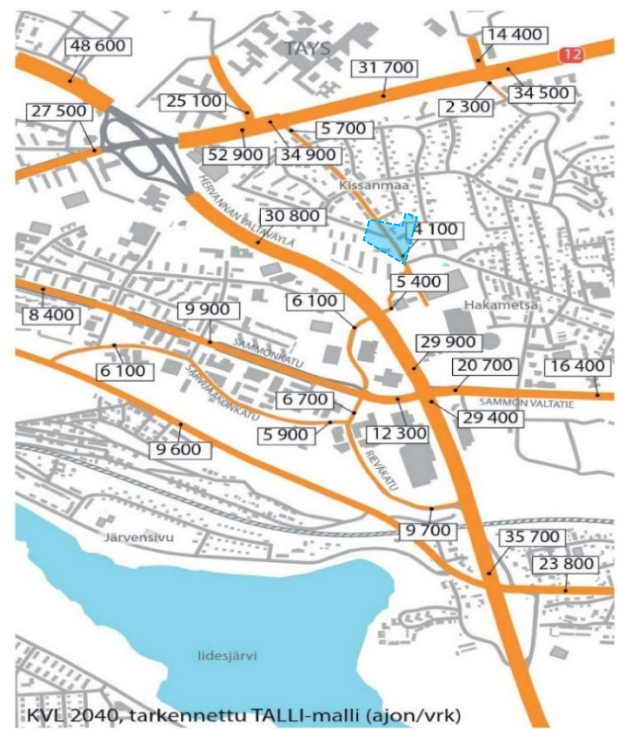
Hipposkylän asemakaavaa varten laaditussa liikennesuunnitelmassa on alustavassa pyöräilyn tavoiteverkossa osoitettu Hippoksenkadulle pyöräilyn pääreitti.



*Ylimmässä karttaotteessa nykyinen joukkoliikenteen linjasto ja pysäkit. Keskimmäisessä karttaotteessa vuonna 2021 aloittavat raitiotielinjat pysäkeineen on osoitettu vihreällä ja liityntälinjojen tulevat reitit sinisellä.*



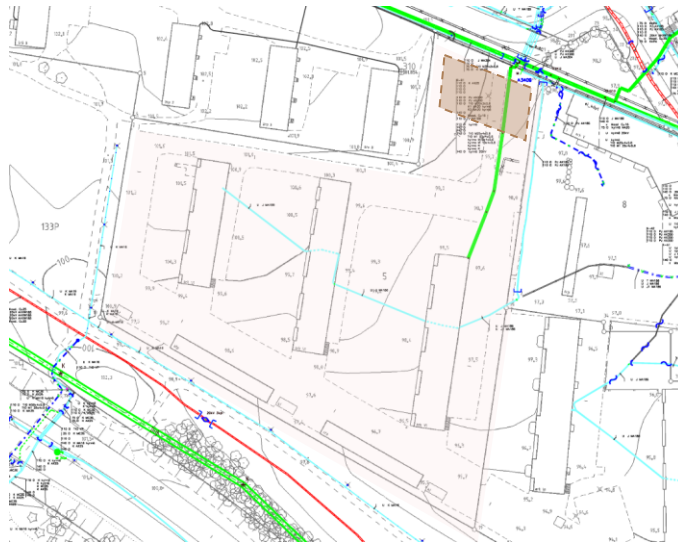
Alustava pyöräilyn tavoiteverkko, punaisella on osoitettu Hippoksenkatua pitkin kulkeva pääreitti.



Katuverkon liikennemäärät kaava-alueen lähiympäristössä. Vasemmalla nykytilanne ja oikealla ennustetilanne vuodelle 2040. (Ramboll, 2017)

### Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu rakennettuun taajama-alueeseen ja täydennysrakentaminen voidaan liittää normaaleihin kunnallistekniikan verkostoihin. Tontin pohjoisosan halki kulkee itä-länsi-suuntainen jätevesiviemäri ja Hippoksenkadulta itäisimpään olevaan rakennukseen on kaukolämmön tonttihaara, joka tulee siirrettäväksi nyt kaavoitettavan täydennysrakennuksen alta.



*Kaukolämpöjohdon tonttihaara suunnittelualueella vihreällä värillä, laadittavan kaavan täydennysrakennuksen rakennusalan sijainti ruskealla.*

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävin ympäristöhäiriö on melu. Suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys, jossa on arvioitu päivä- ja yöaikaisia keskiäänitasoja. Valtioneuvoston periaatepäätöksen 993/1992 mukaiset melutaso yleiset ohjearvot ulkona ylittyvät osalla suunnittelualueen olemassa olevien rakennusten piha-alueista sekä päivällä että yöllä. Meluntorjuntaan on kiinnitettävä erityistä huomiota, jos näitä rakennuksia myöhemmin korvataan uudisrakentamisella tai korjataan uudisrakentamista vastaavalla laajuudella.

Uudisrakennuksen rakennusallalla päiväajan meluarvo ulkona ylittää Valtioneuvoston melutaso ohjearvon (55 dB) Hippoksenkadun varressa, tontin pohjoisrajalla, mutta muilla osilla pysyy ohjearvon alla. Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat myös korkeita ajatellen ulko-oleskelutiloja parvekkeilla.





Kuva meluselvityksestä. Kaava-alueen ja lähiympäristön päiväjän meluarvot nykytilanteessa. (Sitowise 2019). Päiväjän ohjearvot ylittävät alueilla, jotka on osoitettu keltaisella.

Ilmanlaadun ohjearvot (NO<sub>2</sub>-pitoisuus, vrk. ohjearvo ja PM<sub>10</sub>-pitoisuus, vrk. ohjearvo) eivät ylity suunnittelualueella lukuun ottamatta tontin 10 lounaiskulmaa.

#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella olevissa kolmessa rakennuksessa asuu nykyisin yhteensä noin 240 asukasta 168 asunnossa. Asunnoista viidesosa on yksioita, puolet kaksioita, viidesosa kolmioita ja noin 7 % 4h + k:n asuntoja.

Alueen lähin alakoulu on Kissanmaan koulu, joka sijaitsee noin 500 metrin päässä ja lähin yläkoulu on noin kilometrin päässä sijaitseva Sammon koulu. Lähin päiväkotitulee olemaan Hippoksen päiväkotit, jonka rakennustyöt on aloitettu huhtikuussa 2019 noin 100 metrin etäisyydellä, osoitteessa Takahuhtintie 1. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee viereisellä, suunnittelualueen itäpuoleisella, tontilla Hippoksenkadun ja Kissanmaankadun risteyksessä. Keskisuuri päivittäistavarakauppa sijaitsee Sammonkadun varrella noin 600 metrin etäisyydellä ja auto- tai hypermarket -luokkaan kuuluva Prisma sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä. Kalevan uintikeskus maauimaloineen on noin 700 metrin ja Kaupin urheilupuisto noin yhden kilometrin etäisyydellä. Suunnittelualueen tontin Hippoksenkadun puoleisessa osassa pysähtyy kerran viikossa kirjastoauto.

### 1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin maita

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Korttelin 850 tontin 5 vuokranhaltijana on Asunto-osakeyhtiö Kissankello.

## 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan 2040:n mukainen.

## 1.3 Lähialueen vireillä olevat asemakaavat

Kissankellon asemakaavaa varten laaditussa meluselvityksessä (Sitowise, 2019) on arvioitu suunnittelualueen länsipuolella Hippoksenpuiston täydennysrakentamisen (kaksikerroksisen pysäköintirakennuksen ja meluesteen yhdistelmän Hervannan valtavyhlän varressa) toteutuessaan vähentävän hieman tontin 850-10 oleviin rakennuksiin ja pihan rakennusten välissä oleville oleskelualueille kohdistuvaa melua. Jos Hippospuiston rakentaminen ei toteudu, ei tätä suojavaikutusta synny.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualan korttelin 850 tontti nro 5 on jaettu kahdeksi tontiksi, 850-10 ja 11. Hippoksenkadulle sijoittuvan pyöräilyn tavoiteverkon pääreitittämisen yhteyden mahdollistamiseksi on tontista Hippoksenkadun varresta muutettu pieni kiilamainen 42 m<sup>2</sup> kokoinen alue katualueeksi.

Suunnittelualueella on toteutunut rakentamista vähemmän, kuin mitä voimassa oleva asemakaava nro 1638 sallii. Rakennusoikeutta suunnittelualueella lisätään asemakaavan laatimisen myötä 2 025 k-m<sup>2</sup>, jolloin mahdollistuu VI-kerroksisen, laajuudeltaan 3 000 k-m<sup>2</sup> asuinkerrostalon rakentaminen Hippoksenkadun varteen.

#### 2.1.1 Mitoitus

Muodostuvalle tontille nro 10 on osoitettu rakennusalat kolmelle olemassa olevalle kerrostalolle sekä rakenteelliselle pysäköinnille.

Muodostuvalle tontille nro 11 on osoitettu rakennusala kuusikerroksiselle uudisrakennukselle, pyörävajalle sekä rakenteelliselle pysäköinnille.

Suunnittelualan rakennusoikeudeksi osoitetaan yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>. Tontilla nro 10 rakennusoikeus on määritelty toteutuneiden rakennusten mukaan, jonka lisäksi suunnittelualan lounaiskulmaan on lisätty talousrakennuksen rakennusala ja rakennusoikeutta tontin melunsuojauksen parantamiseksi esim. autosuojilla.

Muodostuvalla tontilla nro 11 uudisrakennukselle osoitetaan rakennusala Hippoksenkadun varressa kadun suuntaisesti. Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen sijoittuu katunäkymässä jatkumoon suunnittelualan itäpuolelle vuonna 2017 rakennettujen uudisrakennusten kanssa. Kadun suuntaisia rakennuksia löytyy myös Hippoksenkadun pohjoispuolelta. Rakennusala mahdollistaa runkosyvyydeltään ja korkeudeltaan itäpuolen naapuritontin 850-8 olevia asuinrakennuksia vastaavan rakennuksen kerroslukumerkinnällä r60%VI. Uudisrakennuksen oleskelualue sijoittuu liikennemelulta suojaan rakennuksen eteläpuolelle, ja pysäköintiin osoitetaan alue muodostuvan tontin nro 11 etelälaitaan.

Nykytilanteessa tontilla on voimassa vanha asemakaava nro 1638. Tontin pääkäyttömerkintä on AK, eli se on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja sen tonttinumero on 850-5, sekä pinta-ala 16 494 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus

kerrosalaneliömetreinä on 13 575 k-m<sup>2</sup>, joten tontin tehokkuusluku on  $e=0.28$ . Toteutunutta rakentamista tontilla on 11 736 k-m<sup>2</sup> ja sen tehokkuusluku on  $e = 0.71$ .

Laadittavan uuden asemakaavan numero on 8719. Tontti jaetaan kahteen siten, että tontista, jolle rakennetaan uusi kerrostalo, tulee 850-11 ja tontista, jossa vanhat rakennuksen säilyvät, tulee 850-10. Kummankin tontin pääkäyttötarkoitusmerkintä tulee olemaan AK-36, eli asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Tontin 850-11 pinta-ala on 2763 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä 3050 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku  $e=1.09$ . Tontin 850-10 pinta-alaksi jää 13 688 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä tulee olemaan 12 550 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku  $e=0.92$ . Katualueen pinta-ala uudessa kaavassa on 42 m<sup>2</sup> ja yhteensä rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä on 15 600 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan nro 8719 osoittama kerrosala lisääntyy 2 025 k-m<sup>2</sup>.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asetettiin tavoitteeksi luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalla täydennysrakentamiselle sekä huomioitavaksi alueen merkitys maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä, sijainti kaupunkirakenteessa sekä kaupunkikuvallinen luonne.

Suunnitteluprosessin aikana ympäristön laadulle syntyneitä tavoitteita ovat mm. katutilan laadun kehittyminen ja uudisrakennusten toteuttaminen kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella ja kulttuurihistorialliseen ympäristön rajalle soveltuvalla tavalla.

### 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa laatutavoitteet on huomioitu ohjaamalla uudisrakennuksen sopeutumista Hippoksenkadun varteen seuraavin määräyksin:

- **ym-8**, Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- **sj-3**, Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys.
- **ju-51**, Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä.



- **ltot100** Alleviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusalalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.
- **rto-8719** Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa. Rakentamistapaohjeella määritellään uudisrakentamisen sekä pihaympäristöjen laatutasoa.
- **y-8719**. Yleismääräys on täydellisenä kaavakartan yhteydessä. Yleismääräyksen osat *Julkisivut* sekä *Tontti 850 /11* sisältävät kaavamääräyksiä, jotka turvaavat asetettuja laatutavoitteita.

Asemakaavassa on lisäksi määräykset liikennemelun huomioon ottamisesta suunnittelussa.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### 2.3.1 Korttelialueet

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-36)

Pääosa suunnittelualueesta osoitetaan AK-36 -merkittyyn korttelialueeseen.

Alue on asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Kaavan pysäköintimääräykset ja -mitoitukset perustuvat kaupungin voimassaolevaan, yhdyskuntalautakunnan hyväksymään pysäköintinormiin (Pysäköinti osana kaupunkikehitystä, Tampereen pysäköintipolitiikan linjaukset, päivitetty 29.1.2019). Mitoitus on pysäköintipolitiikan luvun 8.2 taulukon ja sijainnin mukainen. Kaavamuutosalue ei kuulu normin sivulla 25 kuvan 6 esitettyihin vyöhykkeisiin, vaan on sivun 27 taulukon 2. tarkoittama ”Muu alue”. Tonttitehokkuuksien noustessa muodostuvilla tonteilla korkeiksi (tontti 850-10 e = 1.09 ja 850-11 e = 0.92) osoitetaan molemmille tonteille pysäköinti normaalina asumisena toteutuessaan rakenteelliseksi (pysäköinnille osoitettu ala ja merkintä ma/kah).

#### Katualueet

Asemakaavalla muutetaan suunnittelualueen pohjoisreunassa Hippoksenkadun varressa noin 42 m<sup>2</sup> kokoinen kiilamainen alue tonttia katualueeksi Hipposkylän asemakaavan yhteydessä laaditun Hipposkylän liikennesuunnitelma, 2018, mukaisesti. Hipposkylän asemakaavassa 8549 osoitetun uuden katuyhteyden, Hipposkylänkujan kautta, voidaan osoittaa muodostuvalle tontille nro 10 oma suora katuliittymä.

## 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Muodostettavalla tontilla 850-10 on olemassa olevilla rakennuksilla suurimpana ympäristöhaittana etelän suunnasta vilkkaalta alueelliselta pääväylältä, Hervannan valtaväylältä, kantautuva melu. Asemakaava osoittaa tontin koilliskulmaan rakennettavaksi vähintään 3,8 metrin korkuisen melusuojan. Lisäksi parvekkeet olemassa olevien rakennusten itä-, etelä- ja länsisivuilla, sekä uudisrakennuksen pohjois- ja itäisivuilla tulee lasittaa. Kaava mahdollistaa, mutta ei kuitenkaan velvoita jo olevien rakennusten suojaamiseen, vaan kaavamääräykset realisoituvat vasta uudisrakennettaessa rakennuksia tai korjattaessa niitä uudisrakentamiseen verrattavissa olevalla laajuudella. Melusuojauksien toteutuessa olemassa oleva asuinympäristö tontilla 10 muuttuu terveellisemmäksi ja viihtyisämmäksi. Tontille on osoitettavissa melulta suojattu leikki- ja oleskelualue.

Uudisrakennuksen sijoittaminen suunnittelualueen pohjoisreunaan, Hippoksenkadun varteen tien suuntaisesti, mahdollistaa melulta suojatun leikki- ja oleskelupihan muodostuvalle tontille nro 11. Kaavamääräysten mukaisilla meluratkaisuilla kaavalla ei ole vaikutuksia terveyteen.

Parvekkeet uudisrakennuksen pohjois- ja itäisivuilla tulee lasittaa. Asemakaava edellyttää, että ulko-oleskelualueet suojataan melulta ja parvekkeilla on riittävä ääneneristävyys. Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun.

#### 3.1.2 Vaikutukset asumisoloihin ja asuntojakaumaan

Uudisrakentamisen myötä alue kehittyy osana jo olemassa olevaa asuinympäristöä. Asemakaava mahdollistaa asuntokannan lisäämisen ja monipuolistamisen. Laadittava asemakaava ei ohjaa tulevaa asuntojakaumaan.

#### 3.1.3 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Vaikutukset ihmisten elinoloihin eivät ole merkittäviä. Alueelle sijoittuva rakentaminen on kaupunkirakenteen tiivistämisen, katukuvan kaupunkimaistumisen ja katutilan nykyistä selkeämmän jäsentymisen kannalta tavoiteltava vaihtoehto, vaikkakin menetetään kadun varren osin

puustoinen kohta. Kissanmaan kaupunginosassa tapahtuva täydennysrakentaminen muuttaa jonkin verran lähinaapureiden ympäristöä ja näkymiä. Jalankulkijan ja pyöräilijän ympäristö muuttuu turvallisemmaksi, kun kevyenliikenteen väylää voidaan kehittää Hippoksenkadulla.

Kaavan toteuttaminen tuo alueelle lisää asukkaita ja turvaa näin lähialueen palvelutarjontaa tulevaisuudessa. Uudisrakennuksen toteuttaminen tuo alueelle lisää esteetöntä asuntotarjontaa.

Uudisrakennukseen osoitettu liiketila lisää osaltaan Kissanmaan alueen palvelutarjontaa. Naapureiden kannalta alueen asukasmäärän kasvu voidaan kokea haittana. Asemakaavamuutoksella ei ole mainittavia vaikutuksia sosiaalisiin oloihin eikä kulttuuriin.

#### 3.1.4 Vaikutukset viher- ja virkistysympäristöön

Hippoksenkatua kehitetään kevyenliikenteen pääreitteinä. Hippoksenkadun varren itäpäästä poistuu tontin osin vehreä alue uudisrakennuksen myötä. Piha-alue pienenee, kun sille osoitetaan rakennusala. Tämä alue ei kuitenkaan ole ollut varsinaista väljän tontin toiminnallista oleskelualueita, vaan eräänlainen leveä ja vehreä tonttikoulu Hippoksenkadulle.

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

Täydennysrakentamisesta saavilla tuloilla asunto-osakeyhtiö mahdollistaa kolmen olevan elementtirakenteisen kerrostalon perusrantamisen. Tällä voidaan katsoa olevan vaikutuksia ilmastoon rakennusten elinkaaren pidentyessä.

Hulevesiselvityksen mukaan kaavan toteuttamisen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia hulevesien laatuun, mutta päällystetyn pinnan määrä kasvaa. Kaavan toteuttamisesta ei arvioida aiheutuvan tulvimisriskiä, kun sadevesiä viivytetään kaava-alueella ennen kaupungin hulevesiviemäriin johtamista. Asemakaavassa on määräys hulevesien viivyttämiseksi.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon.

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

Alue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä eikä alueella ole luonnontilaista kasvillisuutta eikä erityisiä luonnonarvoja. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

Muodostuvan tontin 850-11 olemassa oleva puusto Hippoksenkadun varresta tullaan uudisrakentamisen yhteydessä todennäköisesti kaatamaan kokonaan, jolloin katualueelle näkyvä kasvillisuus poistuu pysyvästi. Alueelta poistuvaa kasvillisuutta tulee korvata tontin sisäpihan puolelle sijoitettavilla uusilla istutuksilla. Hippoksenkadun varteen ei ole nähty tarpeelliseksi osoittaa istutettavaa tontinosaa rakennusalan ja katualueen väliin useammasta syystä: Tontti kuuluu 1960-luvun kokonaisuuteen ja täydennysrakentuu saman henkisesti itäpuolisen tontin kanssa. Toteutuneen kadun linjauksen muutoksen ja Kissantassunkulman aukion myötä on tontista 850-11 haluttu sitä vastoin kaupunkimainen. Kadun varressa melutasot ovat korkeat, eikä alue toimisi virkistys- tai oleskelu-alueena. Lisäksi muodostuvan tontin oleskelupiha rakennuksen suojaisalla eteläpuolella halutaan pitää mahdollisimman laajana.

Laadittavalla kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia läheiselle Hervannan valtavyhlän ja suunnittelualueen väliin sijoittuvalle mahdolliselle liito-oravan kulkureitille.

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

#### 3.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteutuminen tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen suunnittelualueella. Olevan kaupunkirakenteen täydentäminen tehostaa yhdyskuntarakenteen verkostojen, kuten katujen ja vesihuoltojärjestelmien käyttöä ja kaupungin tavoitteiden mukaisesti tiivistää yhdyskuntarakennetta. Rakennusoikeus kasvaa nykytilanteeseen verrattuna 2025 k-m<sup>2</sup>. Tämä mahdollistaa 3 000 k-m<sup>2</sup> laajuisen asuinkerrostalon rakentamisen Hippoksenkadun varteen. Suunnittelualueen tehokkuus (e) nousee 0,82:sta 0,95:een. Lisäystä pidetään olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja paikkaan perusteltuna ja soveltuvana sekä alueen kehitystä ja palveluja tukevana. Alueen tuleva asukasmäärä kasvaa arvioilta noin 70 hengellä. Kaavalla ei

ole merkittäviä alueen yhdyskuntarakennetta muuttavia vaikutuksia. Alue liittyy voimakkaasti kehittyviin Kalevanrinteen, Hakametsän ja Kaupin kampuksen alueisiin erityisesti liikenne- ja palveluverkostojensa osalta.

Alueen länsipuolelle on osoitettu uusi tontti- ja pyöräkatu, joka yhdistää Kalevan ja Kissanmaan alueet ja muodostaa uuden kevyen liikenteen yhteyden.

### 3.4.2 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Tavoitteena on alueen kehittäminen monipuoliselle asumiselle siten, että rakentamisen määrä vastaa ympäristössä olevaa rakentamista ja valmiina oleva infra sekä palvelut tulisivat hyödynnetyksi mahdollisimman kattavasti. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen. Uudisrakentaminen tukeutuu kaupungin kunnallistekniikkaan, uusia katuja ei ole tätä kaavaa varten rakentaa. Kaukolämpöverkkoon on mahdollista liittyä. Olevia kaukolämmön tonttihaaraa sekä viemärijalaa on siirrettävä uudisrakentamisen alta.

### 3.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Täydennysrakentaminen tuo alueelle lisää liikennettä. Kaava-alue sijaitsee hyvän palvelutason (palvelutasoluokka 4, 2018–2021) joukkoliikennevyöhykkeellä, mutta yksityisautoilun määrän ei odoteta asukasmäärän kasvusta huolimatta merkittävästi lisääntyvän. Viitesuunnitelman perusteella arvioidun noin 70 asukkaan liikennetuotos on noin 85 ajoneuvoa vuorokaudessa (1,2 matkaa / asukas). Jos tontin 11 uudiskohde toteutuu omistusasumisena, tarvitaan mitoituksen 1 autopaikka / 90 k-m<sup>2</sup> mukaisesti 34 uutta pysäköintipaikkaa. Uusien asukkaiden sijoittuminen olevaan kaupunkirakenteeseen 3 km etäisyydelle keskustasta luo hyvät kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuudet asukkaiden valitessa kulkutapaansa työ- ja vapaa-ajan matkoille. Hippoksenkatua kehitetään pyöräilyn pääreitteinä.

Hipposkylän asemakaavaa nro 8549 varten on laadittu Hipposkylän liikennesuunnitelma. Selvityksen mukaan Hipposkylän maankäytön kehittämisen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä eikä liikenteen kasvu aiheuta liikenteellisiä ongelmia lähialueen liikenneverkolla. Koska tämän asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen on 10% Hipposkylän asemakaavavasta, voidaan todeta, että myös nyt laadittavan asemakaavan liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä eikä aiheuta ongelmia lähialueen liikenneverkolle.



Asemakaavassa noudatetaan kaupungin pysäköintipolitiikkaa ja sen pysäköintinormeja, myös pyöräpysäköinnin osalta.

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

#### **3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö**

Kaavan toteutumisella on välittömän lähialueen kaupunki- ja katukuvaa muuttavia vaikutuksia.

Kaava-alueeseen rajautuvan Hipposkylän tontin neljä asuinrakennusta on asemakaavassa osoitettu purettavaksi, purkulupa taloille on haettu. Uuden rakennettavan Hipposkylänkujan länsipuolen puutalot ja saunarakennus säilyvät. Kaava-alue kytkeytyy siten nykyistä vahvemmin itäpuolen asuinliikekerrostaloon.

Suunnittelualueen 1960-luvun lähiömäinen rakentaminen on tähän asti sijoittunut tontin takaosaan ja Hippoksenkadun varressa on ollut tontin rakentamaton etuosa, kirveenvarsimainen, leveä ja osin vihreä kulkureitti tontille. Tontin täydentyminen muuttaa kaupunkikuvaa.

Täydennysrakennuksen korkeus sidotaan itäpuoleisen tontin toteutuneeseen korkeusasemaan, jolloin täydennysrakennus ei nouse katutilan dominantiksi. Rakentaminen sijoittuu katuun nähden samaan linjaan kuin itäpuolen tontilla, joka poikkeaa tontin länsipuolen Hipposkylää uudistavan asemakaavan linjasta.

Kaavan toteutuminen vahvistaa kohteen merkitystä Kissanmaan kerrostalovaltaisen länsipuolen ja pientalovaltaisen itäpuolen välistä rajaa osoittavana kohteena. Kaukomaisemassa uudisrakennukset voidaan havaita ensisijaisesti samoista tarkastelupisteistä (esim. jäähallin pysäköintialue, Kalevanharju, Pellervon tornit ja TAYSin päärakennus) kuin alueen olemassa olevat kerrostalotkin. Suuntaukseltaan vanhaa Kosken maantien linjausta korostavan pohjoisemman uudisrakennuksen pääty voi paikoin näkyä myös Takahuhdinkadun suunnasta lähestyttäessä.

Hippoksenkadun suunnalta tarkasteltuna pohjoisemman uudisrakennuksen katujulkisivu ja pääty ovat havaittavissa koko kadun matkalla. Idästä lähestyttäessä uudisrakennus vahvistaa idän puoleisen tontin aloittamaa katulinjaa noudattavaa rakentamistapaa. Muurimainen rakenne risteysalueella saa jatkoa uudisrakennuksesta.

Hippoksenkadun ja Kissanmaankadun risteuksen eteläpuolelle muodostuvalla, luonteeltaan julkisella aukiolla on alueen historian ja

moninaisten ominaispiirteiden pohjalta hyvät edellytykset muodostua katukuvaltaan alueen kaupunkimaiseksi kiintopisteeksi arvoalueen reunalle.

Ulko-oleskeluun soveltuvien alueiden riittävyden varmistamiseksi tontin 850-11 pysäköinti keskitetään tontin eteläosaan. Kaksitasoisen pysäköintipaikan ylemmän tason korkeusasema asettuu suunnilleen sitä lähimpinä sijaitsevien Kissanmaankatu 26:n ja 28:n alimpien asuinkerrosten lattiatasoon. Kaavan mukaisesti toteutettuna ylempi pysäköintitaso sijoittuu maksimissaan vain noin 1,5 metriä nykyisen piha-/pysäköintialueen maanpintaa korkeammalle, jolloin sen korttelin sisäisiä näkymiä muuttava tai rajoittava vaikutus jää varsin vähäiseksi.

Kaupunkikuva muuttuu Hippoksenkadun itäpäässä uuden asuinkerrostalon myötä. Vastaava täydennysrakentamisen muutos on toteutunut itäpuolisella tontilla vuonna 2016. Arvioitaessa Hippoksenkadun itäpään eteläpuolisia tontteja kokonaisuutena ja verrattuna suunnittelualan tässä asemakaavassa esitettyä ratkaisua viereisten tonttien ratkaisuihin ja niille mahdollistettuun täydennysrakentamisen laajuuteen, tämän hankkeen vaikutukset ovat melko vähäisiä. Viereisessä Hipposkylän kaavassa kerrosalan kasvuksi on kirjattu 31 821 k-m<sup>2</sup> ja tässä kyseisessä laadittavassa asemakaavassa kerrosalan kasvu on 2025 k-m<sup>2</sup>.

Täydennysrakentaminen sijoittuu hyvien palveluiden ja kohtuullisten liikenneyhteyksien tuntumaan. Kaavan toteutumisen myötä alue täydentyy osana jo olemassa olevaa kaupunkiympäristöä.

Katukuvassa tontin 850-11 uudisrakentaminen jatkaa Kissanmaankadulta alkavan kaupunkimaisen tilan rajaamista. Uudisrakennuksen runkosyvyys ja sijoittaminen katualan reunaan kiinni poikkeaa Hipposkylän asemakaavan mukaisesta rakentamisesta, mutta asettuu yhtenäiseen linjaan itäpuolisen tontin 850-8 uudisrakennusten kanssa. Hipposkylän asemakaavassa kadun suuntaiset rakennusmassat ovat nelikerroksisia ja L-muotoisen rakennuksen katuun nähden poikkisuuntainen siipi on kuusikerroksinen.

Asemakaavan liitteenä on rakentamistapaohje rto-8719, jossa on esitetty rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä ja ohjeita.

### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai merkittäviä maisemallisia tai rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia rakennuksia.

Kaavan toteutumisella on jossain määrin alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Kaavan mahdollistama tontin uudisrakentaminen poikkeaa "Asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (1940-60-luvut)"- selvityksessä annetuista suosituksista Kissanmaankadun varteen sijoittuvien uusien rakennusmassojen osalta.

Tontin rakentamaton osa ei ole varsinaisesti ollut keskeinen osa arvoalueen rakennetta, vaan pikemminkin osa 1960-luvun kerrostumaa Kissanmaan reunalla. Kaava-alue kytkeytyy uudisrakennuksen myötä vielä nykyistä vahvemmin itäpuolen asuinliikekerrostaloon ja vaikutus rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin on nykyistä vähäisempi. Uudisrakentaminen liittyy Kissanmaan arvoalueen kerrostaloalueen reuna-alueeseen ja kaavassa on määräyksiä ympäristöön sopeutumiseen. Uudisrakennuksen korkeus ja selkeä yksinkertainen muoto sopeutuu arvoalueen kerrostalojen reuna-alueelle. Kissanmaan puistikko on uudisrakennuksen ja arvoalueen kerrostalojen välissä.

Nykyisen Hippoksenkadun kohdalla Tampereen kantakaupungista Takahuhtiin on kulkenut Kosken maantie, joka vuodesta 1951 lähtien on tunnettu Hippoksenkatuna. Kaavan mahdollistaman uudisrakennuksen sijoitus korostaa tätä vanhaa maantien linjaa.

Tarkasteltaessa suunnittelualueetta ja sen lähiympäristöä laajempaan kokonaisuutena, lähimpänä kaava-alueetta sijaitsevien rakennusten sijoittelu ja vaikutus katutilan rajautumiseen vaihtelee, joten ei voida selkeästi nähdä yhtä oikeaa tapaa katu- tai pihatilojen rajaamiseen.

Lähiympäristön rakennuskannasta poikkeavasta massoittelusta huolimatta uudisrakennus on mahdollista liittää kokonaisuuteen visuaalisesti korttelin 850 ja Kissanmaankadun varren muihin rakennuksiin pohjautuvan pelkistetyn muotokielen, julkisivujen jäsentelyn ja maantasokerroksen toimintojen kautta. Kaava-alue on hieman sivussa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Hipposkylän rakennuksiin nähden, eikä Hipposkylästä avaudu juuri lainkaan avoimia näkymiä uudisrakennusten suuntaan.

Mikäli Hipposkylän kaava-alueeseen rajautuva tontti ei uusiudu 4-6-kerroksisilla kerrostaloilla, ovat kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan merkittävämmät, vaikkakin uudisrakennus on edelleen arvoalueen reunalla ja vahvasti osa 60-luvun ja 2000-luvun kerrostalokorttelia. Laajemmin katunäkymän vaikutuksia arvioitaessa tilanteessa, jossa kaava-alueen länsipuolelle ns. Hipposkylän alue säilyy nykyisessä muodossaan, on tämän kaavan toteutumisella merkittävä vaikutus.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä uudisrakentamisen sovittamisesta ympäristöön. Täydennysrakentamisen vaikutusta maakunnallisesti

arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan ohjataan mm. kaavamääräyksillä ym-8 ja sj-3.

### **3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)**

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä talous- tai yritysvaikutuksia. Täydennysrakentamisella on rakentamisvaiheessa työllistävä vaikutus. Uudet asukkaat tukevat olevien palvelujen säilymistä ja uusien syntymistä lähialueilla. Uudisrakennuksen katutasokerrokseen kaavamääräyksiin osoitettu liike- ja palvelutila mahdollistaa pienimuotoisen yritystoiminnan sijoittumisen kaava-alueelle.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen elinkaari ylittää pitkälle tulevaisuuteen, jolloin urbaani ja kaupunkimainen ratkaisu kivijalkaliiketiloihin on perusteltu. Ilman kaupunkimaista kivijalkakerrosta alueen ilme muodostuisi lähiömäiseksi, mikä ei ole nähty mahdollisena maakunnallisesti arvokkaalla rakennetulla kulttuuriympäristöalueella.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen**

Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt SRV Rakennus Oy / SRV Pirkanmaa As. Oy Kissankellon antamalla valtakirjalla.

Kaavamuutos tuli vireille 12.4.2018. kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

Asemakaavan valmisteluaineisto, sisältäen kaavaluonnoksen, siihen liittyvän havainneaineiston, selostuksen ja selvitysaineistoa, asetettiin julkisesti nähtäville 27.2.–19.03.2020 ja siitä oli mahdollista jättää mielipide nähtävilläoloaikana.

### **4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on luoda asemakaavallisin keinoin edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalla täydennysrakentamiselle, jossa huomioidaan suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa sekä kaupunkikuvallinen luonne.

Uudisrakennuksen korkeus ja runkosyvyys vastaavat itäpuolista rajanaapuria.

Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella. Kaavoituksen tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen täydennysrakentaminen sekä tontin asuinviihtyisyyden lisääminen. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Hippoksenkatua halutaan kehittää jalankulun- ja pyöräilyn ympäristönä myös tämän tontin kohdalla.

## 4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

### 4.3.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Asemakaavan vireilletulovaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme kommenttia.

**Pirkanmaan maakuntamuseo** totesi kommentissaan hankkeen olevan lähtökohtaisesti mahdollinen. Kaavaa valmisteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakentamiseen ja lähiympäristön kulttuuriympäristön suhteeseen, sekä huomioitava viereisen Hipposkylän asemakaavamuutos. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että kaava-alue on inventoitu osana Asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (1940–1960-luvut) -selvitystä. Lausunnon mukaan selvitys on riittävä hankealueen ja kaavan tavoitteet huomioiden, ja se pitää ottaa huomioon kaavahankkeen valmistelussa. Selvityksessä on todettu suunnittelualueen olevan osa aikakaudelleen tyypillistä asuinalueen osaa, jolla alkuperäinen korttelirakenne on säilynyt. Selvityksen mukaan alueen kaupunkirakenteella on arvoa, ja siksi alueella tulisi pyrkiä korttelirakenteen ja viherympäristön säilyttämiseen. Selvityksen valmistumisen jälkeen osa alueesta on muuttunut Hippoksenkadun varteen toteutetun uudisrakennuksen vuoksi. Osa kaava-alueen rakentamattomasta osasta kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavan valmistelussa on huomioitava maakuntakaavan määräys, jonka mukaan alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilyminen ja edelleen kehittyminen. Määräyksen mukaan uuden rakentamisen on sopeuduttava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

**ELY-keskus** totesi, että alueen kaavoituksessa on huomioitava alueen rajautuminen Kissanmaan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, meluntorjunta, sekä varmistaa, ettei kaavalla ole vaikutuksia läheiseen liito-orava esiintymään.

**Tampereen kaupungin ympäristösuojelun yksikkö** totesi, että liikenteen aiheuttama melu saattaa rajoittaa asuntojen avautumissuuntia, ja että



melu on otettava huomioon jo varhaisessa vaiheessa myös asuntojen suunnittelussa.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelun asemakaavoituksessa huomioiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut kommentit mahdollisuuksien mukaan. Viitesuunnitelmia on kaavamuutoksen hakijan toimeksiannosta ja asemakaavoituksen ohjauksessa laatinut Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

#### 4.3.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

**Viheralueet ja hulevedet** yksikön kahdessa palautteessa todettiin hulevesiselvitys laadituksi. Lisäksi toivottiin rakentamistapaohjetta täydennettävän kadun ja rakennuksen välisen pintamateriaalin osalta.

**Pirkanmaan maakuntamuseon** kommentin mukaan hanke on edennyt aiemmassa lausunnossa ohjattuun suuntaan. Kaavaratkaisu on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

**Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus)** kommentin mukaan kaavamuutos on perusteltu ja se toteuttaa yleispiirteisempien kaavojen tiivistämistavoitteita. Kaava-alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka toteutettavuutta lisärakennusoikeuden osoittaminen edesauttaa. Kaava-alue kuuluu osittain sekä rajautuu Kissanmaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavan vaikutuksia rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin ei ole riittävästi arvioitu.

**Ympäristönsuojelun** kommentissa todettiin, että meluselvitys viittaa vanhentuneeseen melulinjaukseen ja se on päivitettävä. Lisäksi kaavassa on pyrittävä myös olemassa olevien piha-alueiden melutilanteen parantamiseen siinä tilanteessa, ettei täydennysrakentaminen toteudu viereiselle tontille suunnitellusti. Asemakaava-alueen läntisimmän talon piha-alue on lähes kokonaan melualueita niin nyky, kuin tulevassakin tilanteessa. Uudisrakennus katkaisee Hipposkadun mittaisen kadunvarsivihreän vyöhykkeen, jota on pyritty säilyttämään myös Hipposkylän asemakaavassa 8549 i-19-merkinnöin. Hulevesisuunnitelman ehdotukset mm. viherpainanteiden aluevarauksista olisi hyvä viedä kaavakartalle.

Lisäksi **Asunto Oy Kissanmies** antoi mielipiteen kaavan valmisteluaineistosta kiinnittäen huomiota olevien rakennuksien

muodostuvalle tontille nro 850-10 osoitettuihin kaavamääräyksiin. Taloyhtiö oli huolissaan melun-, hulevesien hallintaa sekä pysäköintiä koskevista kaavamääräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista tulevaisuudessa.

Tulleen palautteen myötä täydennettiin selostukseen vaikutustenarviota ja rakentamistapaohjetta sekä päivitettiin meluselvitys melulinjauksen osalta.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Uudisrakennus rajautuu katualueeseen noudatellen viereisen rakennuksen linjaa, kaavassa ei ole kadun ja rakennuksen välialuetta. Ratkaisu liittyy uudisrakennuksen 1960-luvulla kaavoitettuun ja myöhemmin täydentyneeseen kokonaisuuteen. Rakennusalan sijoitus kadunsuuntaisesti on kaupunkimainen itäpuolisen Tassunkulman kiinteistön mukaisesti.

Kaava-alueeseen rajautuvan Hipposkylän tontin neljä asuinrakennusta lähimpänä uudisrakennusta on vahvistetulla asemakaavalla osoitettu purettaviksi, näiden tilalle rakentuu 4-6 -kerroksisia kerrostaloja. Alueelle on haettu purkulupa. Kaava-alue kytkeytyy jatkossa nykyistä vahvemmin viereisen itäpuolen asuinliikekerrostaloon ja vaikutus rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin on nykyistä vähäisempi. Uudisrakennus liittyy Kissanmaan arvoalueen kerrostaloalueen reuna-alueeseen. Uudisrakennuksen korkeuden sekä selkeän yksinkertaisen muodon katsotaan sopeutuvan arvoalueen kerrostalojen läheisyyteen alueen reunalle. Kissanmaan puistikko on uudisrakennuksen ja arvoalueen kerrostalojen välissä; uusi kerrostalo sijoittuu kulmittain arvoalueen kerrostaloja vastapäätä. Kaava ohjaa uudisrakennuksen sopeutumista Hippoksenkadun varteen seuraavin määräyksin: Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (ym-8). Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys (sj-3). Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä (ju-51). Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä. (rto-8719). Rakentamistapaohjeella määritellään uudisrakentamisen sekä piha-ympäristöjen laatutasoa ja sopeutumista ympäristöön. Vaikutusten arviointia on täydennetty maiseman, kulttuuriperinnön ja rakennetun ympäristön osalta.

Päivitetty meluselvitys perustuu YLAN 27.8.2019 hyväksymään linjaukseen. Kaava-alueen melutilanne ei huonone nykyisestä, vaikka viereisen tontin

täydennysrakentaminen ei toteutuisi. Tontin 850-10 läntisimmän talon länsipuolen piha toimii pääosin pysäköintialueena, eikä oleskelualueena puustoisesta nurmialueesta huolimatta. Kolmen olevan rakennuksen väliin jäävät oleskelupihat ovat sekä laadultaan että laajuudeltaan riittäviä oleskelu- ja leikkialueiksi ja niissä alittuvat melun ohjeavot kaavassa osoitettujen melusteiden toteutuessa. Kaava-alueen melumääräykset tulevat toteutettavaksi merkittävän rakennusluvan varaisen toimenpiteen yhteydessä. Hulevesiyksikön näkemyksen mukaan hulevesisuunnitelman osoittamia tilavarauksia ei tarvitse merkitä kaavakartalle, hulevesimääräys itsessään on riittävä. Hulevesien viherpainannealueet voidaan määrittellä niiden toteuttamisvaiheessa, tontilla on näille riittävästi soveltuvaa tilaa. Uudisrakennus liittyy rakenteellisesti itäpuolen rakennukseen ja noudattelee sen mukaista massoitteiluperaatetta.

Kaavan melu- hule- ja pysäköintimääräykset tulevat toteutettavaksi merkittävän, lähinnä uudisrakentamiseen verrattavan rakennusluvan vaativan toimenpiteen yhteydessä. Rakennusvalvonta tulkitsee kaavaa rakennuslupaa vaativien hankkeiden yhteydessä ja määrittää milloin kaavan vaatimukset melusteesta, parvekkeiden lasituksista, hulevesijärjestelmän päivittämisestä ja pysäköinnin osalta tulee toteutettavaksi tontilla. (As. Oy Kissankello on valtakirjalla valtuuttanut SRV Rakennus Oy/SRV Pirkanmaa (y-tunnus: 1728244 - 6 ) yrityksen/yrityksen edustajan hakemaan kaavamuutosta hallitsemalleen kaupungin vuokratontille 837-133-850-5, joten SRV edustaa asunto-osakeyhtiötä asemakaavamuutokseen liittyen.)

Tulleen palautteen myötä täydennettiin selostukseen vaikutustenarviota sekä päivitettiin meluselvitys melulinjauksen osalta.

#### **Asemakaavaan tehdyt tarkistukset:**

Hulevesiviemäriä varten on lisätty maanalainen johtovaraus uuden asuinrakennuksen itäpäättyyn. Tontin 850-10 pohjoisrajan vieressä oleva johtovaraus on siirretty tonttien rajalle. Polkupyöräpysäköintimääräystä on täydennetty lukittavan pyöräsäilytyksen osalta. Talousrakennuksen rakennusala on lisätty polkupyörien säilytystä varten.

## **5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET**

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Meluselvitys (Sitowise Oy, 21.5.2019, päivitetty 24.6.2020)
- Hulevesiselvitys (Ramboll, 27.6.2019, päivitetty 1.10.2020)

## 5.1 Meluselvitys

Tampereen kaupungin melulinjaukset hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 27.8.2019. Linjauksissa tavoitteena on mm., että melun ohjearvot alittuvat asuntojen sekä hoito- ja oppilaitosten koko piha-alueella. Mikäli tähän ei ole mahdollista päästä, on varmistettava, että ohjearvot alittuvat ainakin pihojen oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla.

Meluselvityksen johtopäätöksessä todetaan, että suunnitellulla maankäytöllä uudisrakennuksen eteläpuolelle muodostuu alue, jolla keskiäänitasot alittavat ohjearvot 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä, ja täten alue soveltuu leikki- ja oleskelualueeksi. Selvityksessä osoitettiin toimenpiteitä, joilla myös olevien rakennusten piha-alueiden olosuhteet saadaan ohjearvojen mukaisiksi.

Selvityksen laskentojen perusteella uudisrakennuksen julkisivuille kohdistuva keskiäänitaso ei edellytä Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 mukaista 30 dB minimiääneneristystasovaatimusta korkeampaa äänitasoerovaatimusta. Myös olemassa olevien asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyys arvioidaan riittäväksi. Kaava-alueen rakennusten julkisivuille ei siis ole tarpeen asettaa erityisiä äänitasoerovaatimuksia. Uudisrakennuksen itä- ja pohjoispuolen, ja olevien rakennusten etelä-, itä- ja länsipuolen parvekelinjoilla päivän keskiäänitasot ylittävät 53 dB, ja ne suositellaan siksi lasitettaviksi.

### 5.1.1 Meluselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Meluselvityksen suositusten perusteella kaava-alueen lounaskulmaan on lisätty määräys, että alueella on sijoitettava vähintään 3,8 m korkuinen melusuoja, jonka voi rakentaa istutettavana maavallina, meluseinänä, autosuojina tai näiden yhdistelminä. Nykyisten asuinrakennusten itä-, etelä- ja länsijulkisivujen sekä uudisrakennuksen itä- ja pohjoisjulkisivujen puoliset parvekkeet määrätään lasitettaviksi.

## 5.2 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvitys suosittaa suunnittelualueelle hule-43(1) -kaavamääräystä, jonka mukaan vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri. Uudisrakennuksen rakennusalan itäpuolelle, aivan tontin rajalle, ehdotetaan tilavarausta huleveden viivytysputkelle tai hulevesiviemäriille, joka liitettäisiin olemassa olevaan Hippoksenkadun



kuivatuslinjaan 300B. Tontin itäreunalle ehdotetaan myös tilavarausta maanpäälliselle viherpainannekäsittelylle.

Selvityksessä suositellaan säilyttämään nykyisten kerrostalojen hulevesien hallintaa palvelevat avo-ojat. Selvityksen suunnitelmissa esitettiin myös ehdotuksia, joilla nykyisissä avouomissa tapahtuvaa huleveden viivytystä ja käsittelyä voidaan edelleen tehostaa.

Selvityksessä on annettu myös ohjeita rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnalle.

### 5.2.1 Hulevesiselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Hulevesiselvityksen suosituksen mukaisesti tontin 11 itäreunalla rakennusala ei ulotu tontin rajaan asti, vaan huleveden viivytysputkelle jätetään tilaa. Koko kaava-alueelle osoitetaan hule-43(1) -määräys. Hulevesiyksikön näkemyksen mukaan hulevesisuunnitelman osoittamia tilavaroja ei tarvitse merkitä kaavakartalle, hulevesimääräys itsessään on riittävä

## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### 6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen 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 2040 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue kuuluu maakuntakaavan tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Suunnittelualan pohjoisosa on osa Kissanmaan ja Hipposkylän maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kissanmaan, Hipposkylän ja Hakametsän jäähallin maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

### 6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella.

Kantakaupungin yleiskaava 2040:n sisältö on jaettu neljälle kartalle, jotka kertovat alueesta seuraavaa:

#### **Kartta 1 - Yhdyskuntarakenne:**

Yleiskaavassa alueen käyttötarkoitus on asumisen aluetta ja suunnittelualan pohjoisosa kuuluu strategisen kehittämisperiaatemerkin kasvu vyöhykkeen alueelle. Kasvu vyöhykkeellä tarkoitetaan tehokkaan ja toiminnallisesti sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen vyöhykettä.

#### **Kartta 2 (Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut):**

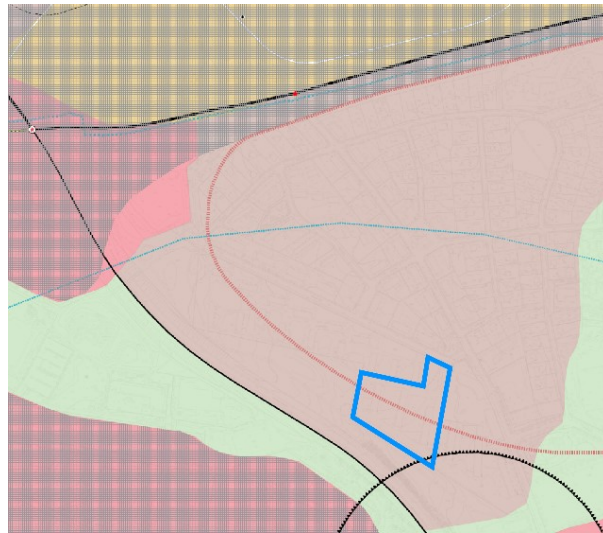
Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen viherverkoston yhteystarve. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon viihtyisien ja turvallisten virkistysyhteyksien sekä toimivien ekologisten yhteyksien kytkeytyminen keskuspuistoverkoston.

### **Kartta 3 (Kulttuuriperintö):**

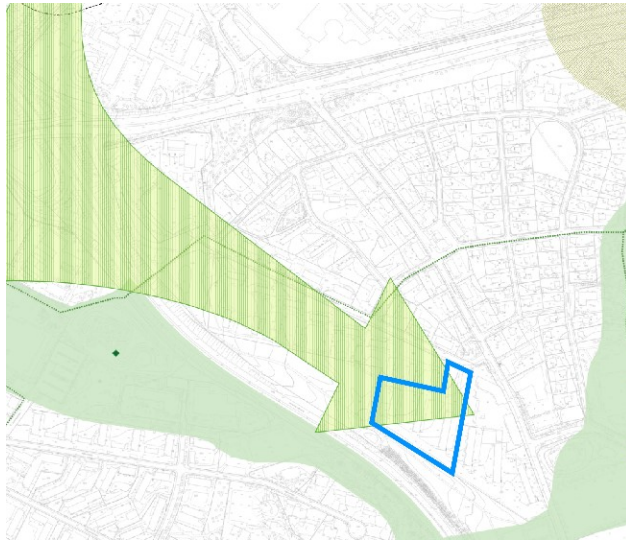
Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennettuun kulttuuriympäristöön (m15), joka on otsikoitu nimellä ”Kissanmaa rivi- ja omakotitaloja, asuin- ja liikekerrostaloja, keskuspuisto ja korttelipuistikot”: Aikakautensa edustava alue, alueen osa tai kohde, jossa rakennuskanta ja / tai korttelirakenne ympäristöineen on säilynyt. Aluetta ja kohdetta koskevissa toimenpiteissä, tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Kohteiden indeksointi viittaa kaavaselostuksen liitteessä olevaan luetteloon.

### **Kartta 4 (Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntateknikka):**

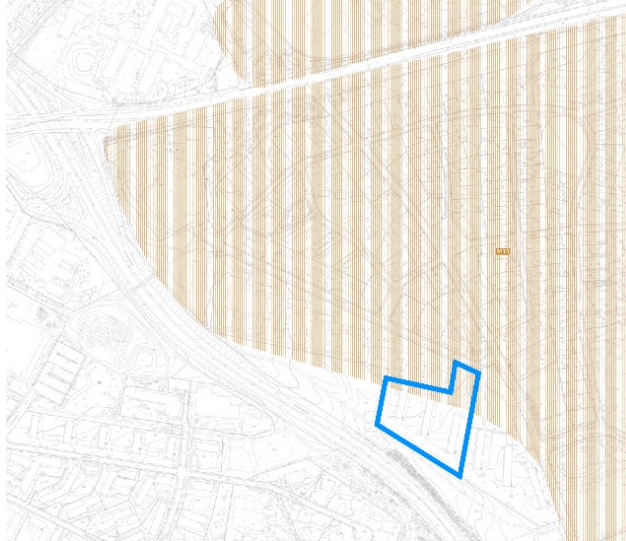
Suunnittelualueesta suuri osa kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen. Suunnittelualue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen, jota koskevan valuma-aluekohtaisen määräyksen mukaan hulevesivirtaamia alueella on rajoitettava.



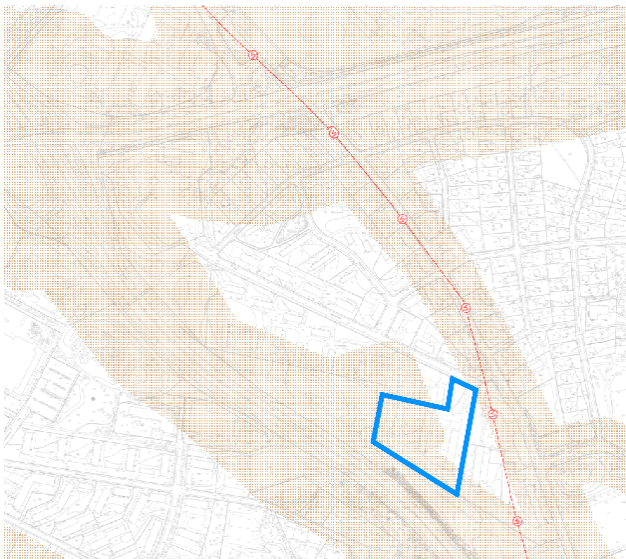
*Kantakaupungin yleiskaava 2040: Kartta 1 -Yhdyskuntarakenne*



*Kantakaupungin yleiskaava 2040: Kartta 2 - Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut*



*Kantakaupungin yleiskaava 2040: Kartta 3 - Kulttuuriperintö*





*Kantakaupungin yleiskaava 2040: Kartta 4 - Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntateknikka*

### 6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.8.1961 hyväksytty asemakaava nro 1638. Asemakaavassa alueelle on annettu rakennusala kolmelle 6-kerroksiselle rakennukselle. Jokaisen rakennusalan laajuudesta saa käyttää enintään 80 % rakentamiseen. Lisäksi Hippoksenkadun puolelle on määrätty istutettava osa. Asemakaavassa nro 1638 rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 13 575 k-m<sup>2</sup>.



*Ajantasa-asemakaava.*

### 6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen kaupunkistrategiassa on ilmaistu kaupungin kasvutavoite noin 3000 uudella asukkaalla vuosittain. Kaupunkistrategian mukaisesti 80 prosenttia kaavoitettavasta asuinkerrosalasta tulee sijoittua joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin.

### 6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa 11.7.1977 hyväksytty tonttijako numero 4335. Asemakaavan alueelle laaditaan tonttijako numero 9238 sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

## 6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2021.

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy arkkitehtitoimisto Helamaa-Heiskasen laatima ja yhtä mahdollista toteuttamisen tapaa kuvaava viitesuunnitelma.

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Vuokramies on allekirjoittanut 27.4.2021 sitoumuksen tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä, mikä toteutetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.4.2018, tark. 17.2.2020
- Asemakaavakartta 30.8.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje 30.8.2021
- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy 2021

## 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Hulevesiselvitys, Ramboll 2020
- Meluselvitys, Sitowise Oy 2020
- Hipposkylän liikennesuunnitelma, Ramboll 2018