

## HERVANTA, OPIKELIJANKATU 27, TONTIN MUUTTAMINEN ASUMISEEN

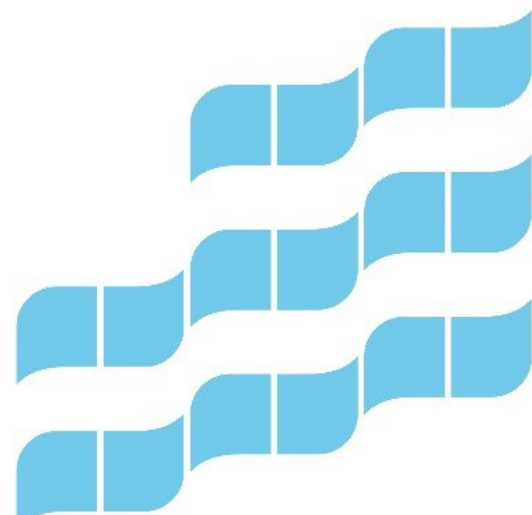
### Asemakaavan selostus

24.4.2023, tarkistettu 27.11.2023



Asemakaava nro **8830**

TRE:4107/10.02.01/2020



**HERVANTA, OPISKELIJANKATU 27, TONTIN MUUTTAMINEN ASUMISEEN,  
ASEMAKAAVAMUUTOS  
ASEMAKAAVA NRO 8830**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.4.2023 päivättyä ja 27.11.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8830. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan tonttia nro 7102–2

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan korttelin tontti nro 7102–2

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
projektiarkkitehti Raija Mikkola ja toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila (suunnittelija Mira  
Syrjälä 31.12.2022 asti)

Diaarinumero:

TRE:4107/10.02.01/2020, pvm. 25.6.2020

Vireille tulo:

25.6.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Hervanta, Opiskelijankatu 27, tontin muuttaminen asumiseen, asemakaavamuutos.  
Asemakaava numero 8830.

## TIIVISTELMÄ

### Asumista entisen Hervannan lukion tontille

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Hervannan entisen lukion tontin (osoitteessa Opiskelijankatu 27) käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja rakennusoikeuden lisääminen naapuritontteja vastaavalla rakennustavalla tukien asumisen ja palvelujen kehittymistä alueella. Kaavamuutoshanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta, jolla pyritään lisäämään asutusta palveluiden ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä. Asemakaavan tavoitteet ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaiset.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2022 - 2026 (kohde numero 5 vuodelle 2022).

### Uutta rakennusoikeutta noin 1 700 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>)

Tontilla sijainnut koulurakennus on purettu. Nykyisen asemakaavan mukainen liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan asumiselle. Uuden asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 685 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>). Kerrosalan lisäys nykyisestä on 1 685 k-m<sup>2</sup>.

### Tavanomaista asumista ja palveluasumista toistensa lomaan

Asemakaavamuutoksella pyritään lisäämään asutusta palveluiden läheisyyteen. Tontille sallitusta kerrosalasta 30 % eli noin 1 400 k-m<sup>2</sup> sallitaan palveluasumiselle.

### Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaavoituksen tavoitteena on suunnitella kohteen täydennysrakentaminen asumiselle kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla siten, että rakentuu viihtyisää ja vetovoimaista asuinympäristöä.

Asemakaavamuutoksella muodostetaan tontti asumiskäyttöön, jossa mahdollistetaan myös palveluasumisen rakentaminen. Kerrosalaa asemakaavamuutoksella muodostuu 4 685 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu tontin luoteis- ja koillisreunoille osoitetulle rakennusalalle.

Kohteen eteläreuna on avokallioinen ja tonttia reunustaa runsas puusto. Kaavakartalla osoitetaan laaja istutettava alueenosa, jolla puustoa ja kalliomuodostelmaa pyritään säilyttämään.

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloitusvaihe

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Tampereen kaupungin kiinteistötoimi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 16.6.-11.8.2022 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Valmisteluaineistoon liettiin kolme viitesuunnitelmavaihtoehtoa.

Aloitusvaiheessa saatiin viisi viranomaiskommenttia sekä yksi mielipide. Palaute koski alueen maisemallisia arvoja, hulevesiä, pelastusteitä sekä esitettyjen vaihtoehtojen vertailua. Palautteesta on koostettu palaute- ja vastineraportti kaavamateriaalin liitteeksi.

Palautteen pohjalta valittiin jatkosuunnitteluun vaihtoehdot 1 ja 2 kaavatyön pohjaksi.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto – kaavaluonnos ja siihen liittyvä viitesuunnitelma, kaavaselostus ja selvitysaineisto – asetettiin nähtäville 27.4.-19.5.2023 väliseksi ajaksi.

Valmisteluaineistosta saadut viranomaislausunnot koskivat mm. kohteen asuntojen sijoittelua ja avautumista meluun nähden, piharakennusten viherkattojen toteutumisen ohjausta ja kohteen kaupunkikuvallinen luonteen huomioimista rakennusten sijoittelussa. Saadusta palautteesta on koostettu palaute- ja vastineraportti kaavamateriaalin liitteeksi.

### Ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheen palautteen pohjalta kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu laajemmin. Kaavakartan yleismääräyksiä on täydennetty vastaamaan kohteen hulevesiselvityksessä ehdotettuja kaavamääräyksiä.

## Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## SISÄLLYS

Asemakaavan selostus .....	1
Tiivistelmä .....	3
Asumista entisen Hervannan lukion tontille .....	3
Uutta rakennusoikeutta noin 1 700 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m <sup>2</sup> ) .....	3
Tavanomaista asumista ja palveluasumista toistensa lomaan .....	3
Asemakaavan keskeinen sisältö.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen .....	4
Sisällys .....	5
1 LÄHTÖKOHDAT .....	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee Hervannan pohjoisosassa .....	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	17
1.1.5 Maanomistus .....	17
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
2.1 Kaavan rakenne .....	17
2.1.1 Mitoitus .....	18
2.1.2 Palvelut.....	18
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	18
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	18
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	19
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	20
2.3.1 Tontti 7102–2 .....	20
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	20
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	20
3.1.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys .....	21
3.1.2 Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö .....	21
3.1.3 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.....	21
3.1.4 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön .....	21

3.1.5	Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.....	22
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	22
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	22
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	23
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	23
3.6	Johtopäätökset.....	24
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	24
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	24
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	24
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	25
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	25
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	30
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	31
4.5.1	Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	31
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	31
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen .....	32
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen .....	32
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	33
5.1	Meluselvitys .....	33
5.1.1	Meluselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa .....	35
5.2	Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys.....	35
5.2.1	Selvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa .....	35
5.3	Luontoarvotarkastelu .....	35
5.3.1	Selvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa .....	36
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	36
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta .....	36
6.2	Yleiskaavassa alue on asumiselle osoitettua aluetta.....	37
6.3	Asemakaava .....	38
6.4	Kaupungin strategiat .....	39
6.5	Tonttijako .....	39
6.6	Pohjakartta.....	39
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	39

7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	39
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	40
7.3	Toteutuksen seuranta.....	40
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	40
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	40

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualan oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee Hervannan pohjoisosassa

Suunnittelualaue sijaitsee Hervannan pohjoisessa kaupunginosassa osoitteessa Opiskelijankatu 27. Suunnittelualaue käsittää korttelin 7102 tontin numero 2 ja se on laajuudeltaan 6 030 m<sup>2</sup>. Alue rajautuu Opiskelijankatuun, Opettajanraittiin sekä kerrostalotonttiin numero 4.

Suunnittelualan nykyinen voimassa oleva asemakaava nro 8454 on vuodelta 2015. Tontti numero 7102-2 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen tiloja (kaavamerkintä KYY-3). Asemakaavan sallima rakennusoikeus on 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla aiemmin sijainnut, vuonna 1979 valmistunut Hervannan lukio vapautui vuoden 2014 aikana, kun lukiotoiminta muutti Tampereen teknillisen lukion TAO Hervannan laajennusosaan. Vanha lukiorakennus purettiin tontilta vuonna 2021 ja tontti on nyt avointa kenttää, jota käytetään pysäköintialueena.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualaue on jo rakennettua ja luonnontilaltaan muutettua aluetta. Tontti on keskiosasta länsirajaan saakka täytetty ja tasoitettu koulun piha-alueeksi ja paikoituskäyttöön. Tontin keskellä sijainnut koulurakennus on nyt purettu ja tontin keskiosasta länsirajaan saakka on avointa ja tasaista täytemaata. Tontin rakentamattomilla pohjois-, itä- ja etelärajoilla on varttunutta metsikköä, jossa kasvaa pääosin kookasta kuusta ja haapaa. Tontin etelärajan tuntumassa on myös säilynyt Hervannalle tyyppillistä avokalliota. Tontin alin ja ylin maanpinta vaihtelee +148 - +153,5 metrin välillä.

Suunnittelualan itäreunan puustoinen alue on tunnistettu liito-oravalle soveltuvaksi elinympäristöksi, mutta alueella ei ole kolopuita. Alueella ei havaittu lahokaviosammalelle potentiaalista kasvuympäristön soveltuvuutta. Tarkemmat tiedot alueen luontoarvoista löytyvät luontoselvityksestä (WSP 2020, Ahvenisjärven koulun asemakaavan nro 8806 luontoarvotarkastelu).

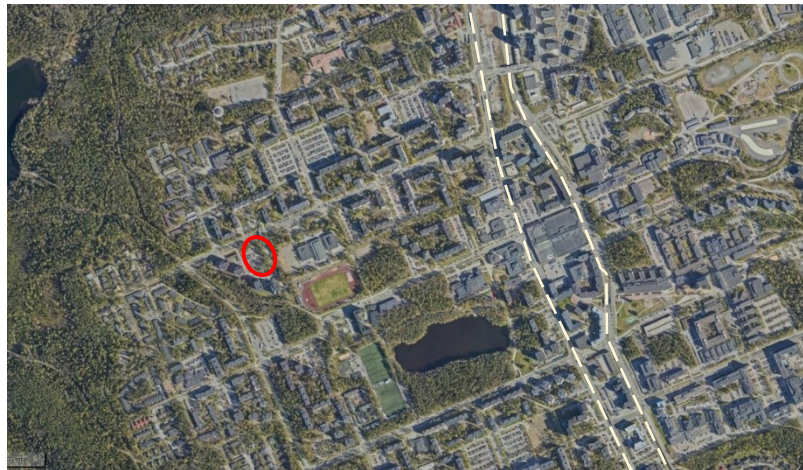
Suunnittelualaue jakautuu kahteen eri valuma-alueeseen. Pohjoisosa tontista kuuluu Särkijärven-Suolijärven-Höytämönjärven



vesistökokonaisuuden valuma-alueeseen eli suunnittelualueen pohjoisosasta vedet päätyvät Opiskelijankadulle, ja sieltä edelleen viemäriverkostoja pitkin Särkijärven Lukonlahteen purkaviin ojiin. Suunnittelualueen eteläosa kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne



*Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee tiiviin asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen alueella. Kuvassa on osoitettuna kaavoituskohde sekä Hervannan pääväylät Insinöörinkatu ja Hervannan valtaväylä. Tampereen kaupunki 2022.*

Kaava-alue sijaitsee noin 800 metriä länteen Hervannan pääväyliltä (Insinöörinkatu ja Hervannan valtaväylä), joiden varrella sijaitsee keskustamainen palvelujen ja yhdyskuntarakentamisen verkosto. Kaava-alue sijaitsee tiiviillä joukkoliikennevyöhykkeellä.

Hervannan lukion tontti on alun perin asemakaavoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Se sijaitsee osana 1970-luvulla toteutunutta julkisten kaupunkitilojen kokonaisuutta, johon kuuluvat lukiokorttelin lisäksi Pohjois-Hervannan koulun kortteli, yleisurheilukenttä Tekniikanpuisto ja Lintupuisto sekä niiden välitse kulkeva kevyenliikenteen raittiverkosto. Raitit kytkevät kokonaisuuden edelleen Lindforsinkadun eteläpuoliseen julkisten tilojen jatkumoon; Ahvenisjärven ympäristöön ja Hervannan keskusakseliin, joka on arvotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. (Lainaus: Kaupunkikuvaselvitys, 30.5.2014)

#### Kortteli 7102

Kaupunginvaltuusto hyväksyi vuonna 2015 alkuperäisen lukion tontin asemakaavamuutoksen, jolla tontti jaettiin kolmeksi tontiksi. Lukiorakennuksen nykyinen tontti 7102–2 on voimassa olevassa kaavassa

liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen tiloja (kaavamerkintä KYY-3). Tontin kaavan mukainen käyttöaste on ollut vähäistä.



*Kuva 2. Ilmakuva kohdekorttelista vuodelta 2018 ennen lukiorakennuksen (keskellä) purkua. Kuvassa näkyvät Opiskelijankatuun rajautuvan korttelin 7102 uudet kerrostalot ja kuvan vasemmassa reunassa näkyy osa Ahvenisjärven koulurakennusta. ©2018 BLOM. Kopiointi kielletty.*

Suunnittelualueen nykyisessä kaavassa tontilla on rakennusten suurin sallittu kerrosluku kolme (III) ja rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup>. Tontin koulurakennus on purettu vuonna 2021 ja jäljellä oleva koulun piha-alue on tällä hetkellä avointa tilaa.

Korttelin kaksi muuta tonttia, 7102–3 ja 7102–4 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-41) ja ovat rakentuneet lähivuosina. Molemmilla tonteilla on kaksi pistetaloa kaavan sallimalla kerrosluvulla kahdeksan (VIII). Rakennusoikeutta on 7 000 k-m<sup>2</sup> kummallakin tontilla. Paikoitusalueet sijaitsevat asemakaavan mukaisesti maanpinnan alapuolella.

## Entinen Hervannan lukio -rakennus

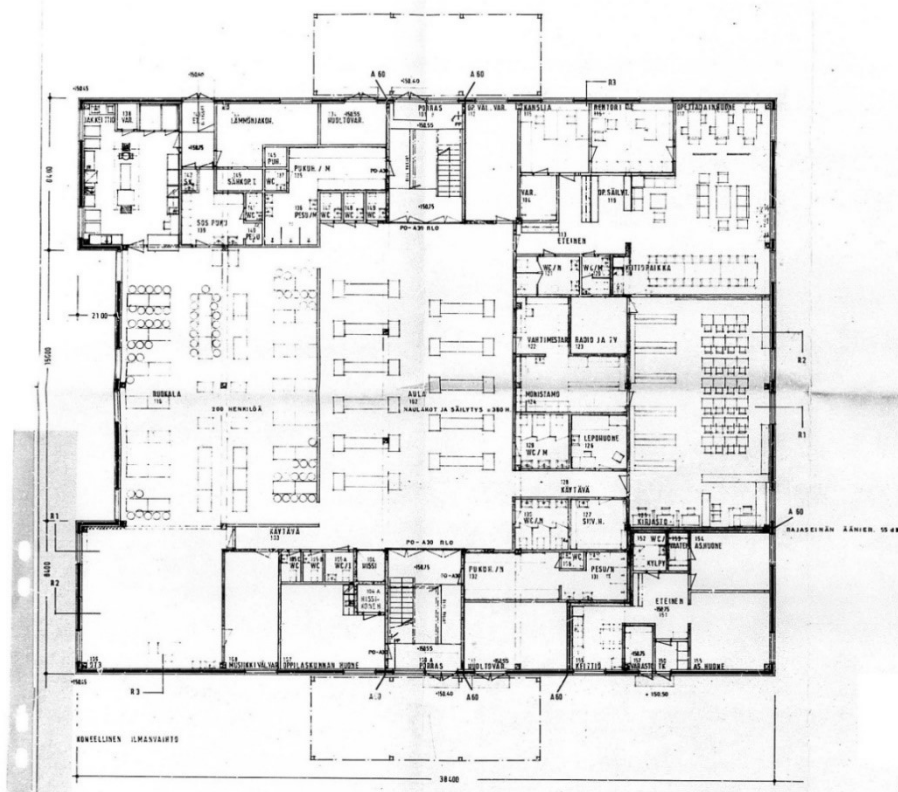


*Kuva 3: Suunnittelualueelta vuonna 2021 purettu lukiorakennus. Tampereen kaupunki 2020.*

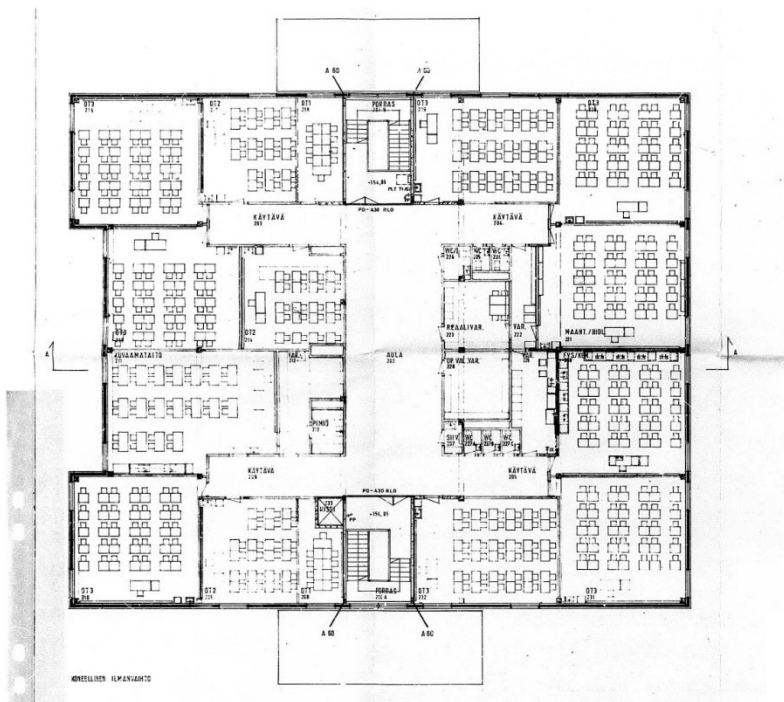
Hervannan lukio purettiin vuonna 2021. Rakennus valmistui vuonna 1979 ja sen suunnitteli arkkitehti Harry W. Schreck, joka on suunnitellut myös kaavoituskohteen itänaapurissa sijaitsevan Pohjois-Hervannan koulun. Hervannan lukion kerrosala oli 2 380 k-m<sup>2</sup>. Kaksikerroksinen rakennus oli syvärunkoinen ja muodoltaan laatikkomainen. Katetut sisäänkäynnit sijoituivat rakennuksen itä- ja länsisivulle. Ensimmäisessä kerroksessa oli mm. aula, ruokala, kirjasto sekä toimisto- ja sosiaali- ja huoltotiloja. Luokkatilat sijaitsivat rakennuksen toisessa kerroksessa.

Rakennus oli elementtirakenteinen ja julkisivujen yleisilme pelkistetyn vähäeleinen. Ikkuna-aukotus oli pystylinjainen. Hervannan lukio edusti aikakaudelleen tyypillistä kouluarkkitehtuuria ja muodosti arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden yhdessä Pohjois-Hervannan koulun kanssa.

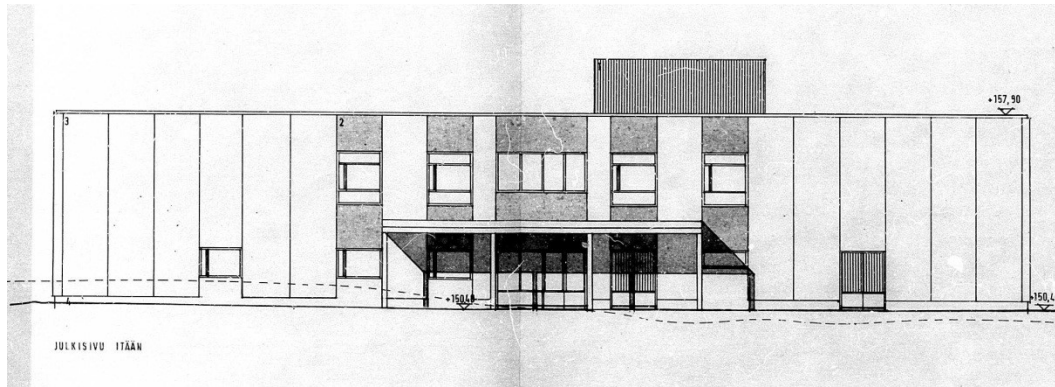
Hervannan lukion ulkoseinät muodostuivat kaksikerroksisista sandwich-elementeistä, julkisivupinnoiltaan pesubetonia. Pystysuuntaiset ikkunanauhat koostuivat ikkunoista ja niiden välissä olevista vihreäksi värjätystä julkisivulasista ja alumiinilistoista. Rakennuksen perustukset oli paikalla valettua betonia ja alapohja maanvarainen. Ylä- ja välipohjat oli rakennettu ontelolaatoista. Rakennuksen katto oli bitumikermillä katettu tasakatto. Vuonna 2009 tilakeskuksen teettämän kuntotutkimuksen mukaan rakennus todettiin pääosin hyväkuntoiseksi. Korjaustoimenpiteiksi suositeltiin vesikaton korjaamista sekä muita pienempiä toimenpiteitä. (Lähde: Hervannan lukion kuntotutkimus, Tampereen teknillinen yliopisto, Talonrakennustekniikka, tutkimus-selostus nro TRT/1808/2009).



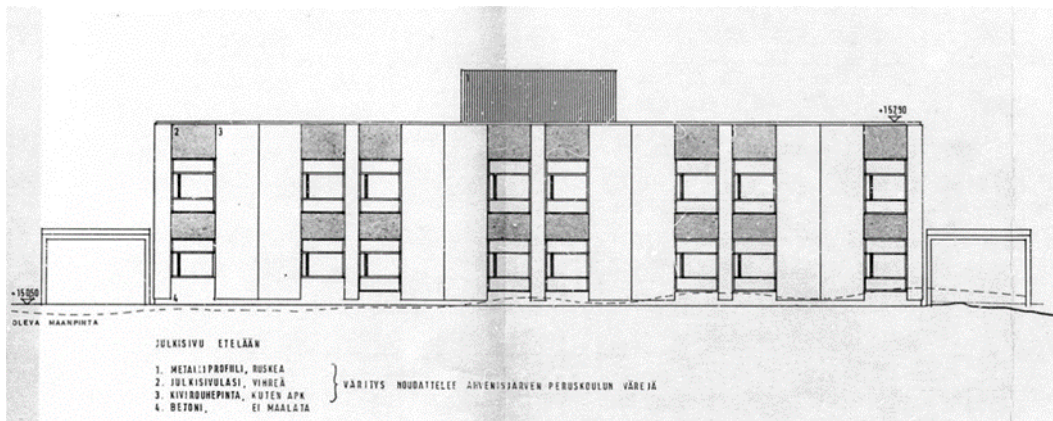
Kuva 4: Pohjapiirros, 1. kerros.



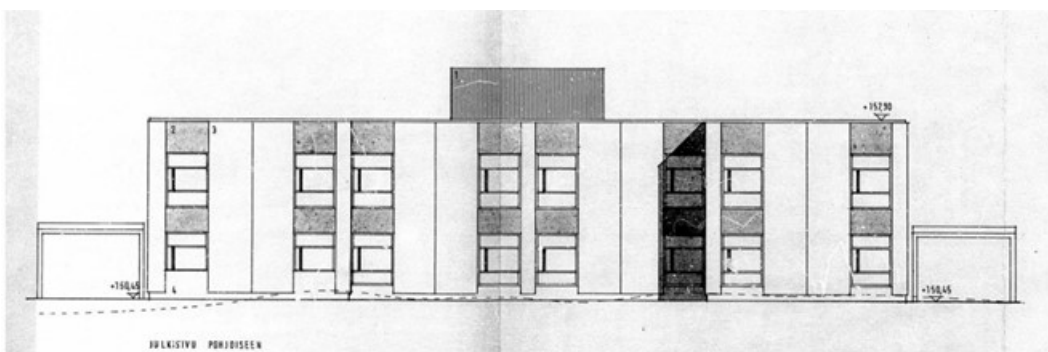
Kuva 5: Pohjapiirros, 2. kerros.



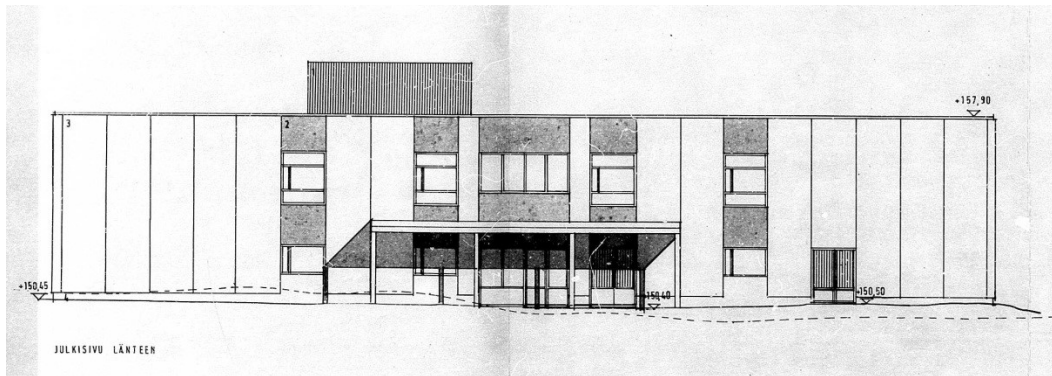
*Kuva 6: Julkisivu itään*



*Kuva 7: Julkisivu etelään*



*Kuva 8: Julkisivu pohjoiseen*



Kuva 9: Julkisivu länteen

## Kaupunkikuva

Hervannan ensimmäisenä asuntokatuna toteutuneen Opiskelijankadun luotisuora linjaus vaikuttaa voimakkaasti katukuvaan tarjoten pitkiä näkymiä. Puurivit, kevyenliikenteen päällystevalinnat sekä rakennusten sijoittelu ja suuntaus korostavat katutilan suoruuutta ja avaruutta. Kadunvarren korttelit ovat rakentuneet ajallisesti yhtenäisesti, mikä on yhä hahmotettavissa perusparannuksista huolimatta. 5–8 -kerroksiset asuinrakennukset rajaavat katutilaa väljästi, niiden edustalle on jätetty yksinkertaisesti istutettua tai luonnonmukaista vapaa-aluetta, joilla kallioleikkaukset paikoitellen ilmentävät maisemarakennetta. Poikkeuksena muusta rakenteesta Opiskelijankadun itäpään ensimmäisissä kortteleissa, kallioselänteen lakialueen kupeessa rakennukset ovat vapaammin sijoiteltuja ja enimmillään jopa 14 kerrosta korkeita. Suunnittelukohteen itäpuolella rakentamisen mittakaava ja rakeisuus muuttuu; rakenteen reunalle sijoittuu kasvillisuuden verhoamia rivi- ja erillispientalokortteleita. (*Lainaus: Kaupunkikuvaselvitys, 30.5.2014*)

Opiskelijankadun länsipään katukuva suunnittelukohteen ympärillä on muutosten alla. Korttelin 7102 tonteille 3 ja 4 on noussut kaavamutoksen jälkeen yhteensä neljä uutta kerrostaloa ja maanalaista pysäköintialuetta.



*Kuva 10: Kuvassa lukion tontin länsinaapurin uudisrakennukset tontilla 7102–3. Tampereen kaupunki 2020.*

Myös kohteen naapurikorttelissa 7103 (Opiskelijankatu 25) sijaitsevan Ahvenisjärven eli entisen Pohjois-Hervannan koulun vuodelta 1975 tontilla astui vuoden 2022 lopussa voimaan asemakaavamuutos uudelle koulurakennukselle ja mahdolliselle päiväkodille. Uuteen Pohjois-Hervannan koulutaloon tulee tilat 1 100 oppilaalle ja päiväkotirakennukseen 160 lapselle. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa toteutussuunnitelman hyväksymisen jälkeen huhtikuussa 2024. Suunnitelmien mukaan uusi koulurakennus voitaisiin ottaa käyttöön elokuussa vuonna 2026. Vanha koulu puretaan syksyn 2023 aikana.



*Kuva 11: Arkkitehdin näkemys uudesta Pohjois-Hervannan koulurakennuksesta. Tampereen kaupunki 2022.*

## Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee tiiviillä joukkoliikennevyöhykkeellä ja on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Lähin bussipysäkki sijaitsee tontin

pohjoisrajalla Opiskelijankadun ja Ahvenisjärventien risteyksessä. Insinöörinkatu ja Hervannan valtaväylä sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Näiden väylien varrella on useita joukkoliikenteen pysäkkejä ja reittejä, muun muassa raitiotie.

Hervannan autoliikenne perustuu pääosin Hervannan valtaväylään, joka on alueen pääkatu ja suurin yhteys Tampereen keskustan ja Hervannan välillä. Valtaväylän viereinen katu on saman suuntainen Insinöörinkatu, jossa kulkee Hervanta-Pyynikintori-välinen raitiotieliikenne.

Suunnittelualue rajautuu paikalliseen kokoojakatuun, Opiskelijankatuun, joka yhdistää suunnittelualueen Hervannan pääväyliin. Opiskelijankadun liikennemääräksi on arvioitu vuoden 2011 mallinnuksella alle 5 000-ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennustevuodelle 2030 on arvioitu noin 5 000–10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, (Enwin Oy, 2013).

Suunnittelualueen kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat hyvät. Opiskelijankadun varressa on molemminpuoliset jalankululle ja pyöräliikenteelle osoitetut järjestelyt ja se onkin yksi Hervannan alueellisista pyöräilyn pääreiteistä. Hervannan suurkortteleiden sisällä on jalankulku ja pyöräliikenteelle osoitettuja raitteja. Suunnittelualue rajautuu idässä Opettajanraittiin, joka kulkee Opiskelijankadun yli.

#### Tekninen huolto

Kaava-alueella on toimiva vesihuolto, sähköverkko, kaukolämpöverkko ja tietoliikenneyhteydet. Opiskelijankadun ja jalkakäytävien alla kulkee useita linjoja.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan ennustevuoden 2040 päiväaikainen melutaso Opiskelijankadulla vaihtelee 60-70dB välillä. Ennustevuoden keskimääräinen yön melutaso kaava-alueella ei ylitä 65dB.

Tampereen kaupungin liikennepäästömittauksen (2011) mukaan Opiskelijankadun varrella alueellinen ilmanlaatuindeksi on mallinnettujen NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> ja PM<sub>2,5</sub> osuuksien perusteella vaihteleva välillä hyvä – tyydyttävä, (Enwin Oy, 2013).



#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Hervannan kaupunginosassa asuu nykyisin yli 23 000 asukasta. Väkiluku on kasvanut tasaisesti 1970-luvulta lähtien. Suunnittelualue sijaitsee Länsi-Hervannan tiiviiden asuinkerrostalokorttelien vyöhykkeellä. Kaava-aluetta ympäröivä asuinkanta on kerrostalovaltaista.

Suunnittelualue sijaitsee vajaan kilometrin päässä Hervannan keskustasta, joka on luokiteltu Tampereen palvelukeskusjärjestelmässä paikalliskeskukseksi. Paikalliskeskuksien on tarkoitus sisältää asumisen ohella peruspalveluja täydentäviä monipuolisia palveluja ja palvelua useita kaupunginosia. Hervannan keskuksessa on saatavilla julkiset terveyspalvelut, kirjasto ja DUO-liikekeskus.

Suunnittelualueen itänaapurissa on Pohjois-Hervannan koulu, joka tullaan purkamaan ja korvaamaan uudella lähivuosina. Lähin päiväkotijoukko sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä osoitteessa Parkanonkatu 29.

Suunnittelualue sijaitsee aivan puistomaisen urheilu- ja virkistysalueen läheisyydessä. Hervannan uimahalli sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä ja lähin uimaranta noin 800 metrin etäisyydellä.

Alueelta on jalankulun yhteydet kaakkoon Ahvenispuistoon ja luoteeseen Särkijärven ympäristöön. Hervannassa ja sen ympäristössä on laajoja virkistysalueita. Suunnittelualueelta on Särkijärven ja Suolijärven väliselle puistoalueelle, Maijalankankaalle, noin puolen kilometrin matka.

#### 1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Tampereen kaupunki.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava koostuu yhdestä asuinkerrostalojen tontista (kaavamerkintä AK). Kaavassa tontin pohjois- ja itäreunalle on esitetty yksi laaja rakennusala, joka mahdollistaa yhden yhtenäisen tai kaksi erillistä rakennusmassaa ja viidestä kuuteen (V-VI) asuinkerrosta. Piha-alueelle osoitetaan rakennusala talousrakennukselle ja ulko-oleskelu- sekä leikkialuetta. Tontin länsireunalle osoitetaan pysäköintialue. Tontin reunoilla oleva puustoinen ja avokallioinen alue osoitetaan mahdollisuuksien mukaan säilytettäväksi.

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 4 685 k-m<sup>2</sup>, josta 30 % sallitaan palveluasumiselle. Tontin rakennusala sekä piha-alueet on yhteensovitettu pelastusajoneuvot ja mahdollinen palveluasuminen huomioiden.

Suunnittelukohte sijaitsee Hervannan aluekeskuksen kävelyvyöhykkeellä. Pysäköinti- ja polkupyöräpaikkojen määrä on laskettu Tampereen kaupungin pysäköintinormiin pohjautuen pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta. Autopaikkojen määräksi on saatu yhteensä 43 ja paikat osoitetaan tontin länsiosaan pysäköintialueelle pintapysäköintinä. Polkupyöräpaikkoja tulee varata 100.

Autopaikat:

Asuminen vähintään 1 ap/ 110 k-m<sup>2</sup>

Palveluasuminen vähintään 1 ap / 550 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikat:

Kerrostalo: 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>

Palveluasuminen: 1 pp / 0,25\* työntekijä

Polkupyöräpaikat:

Polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Muut polkupyöräpaikat tulee olla esteettömästi saavutettavissa ja ne tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

### 2.1.2 Palvelut

Kaavalla sallitaan tavanomaisen asumisen lisäksi palveluasumista ja tehostettua palveluasumista 30 % (n. 1 400 k-m<sup>2</sup>) tontin rakennusoikeudesta.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavahanke vastaa kasvavaan asuntotarpeeseen. Asemakaavan tavoitteena on muuttaa tontin nykyinen käyttötarkoitus korttelin muiden tonttien tavoin asumiselle hyvien palveluiden ja joukkoliikenteen äärellä. Tavoitteena on myös vastata palveluasumisen tarpeeseen. Hankkeessa pyritään palveluasumisen ja tavanomaisen asumisen yhteensovittamiseen sekä huomioimaan palveluasumisen tarpeet ja erityisvaatimukset jo kaavoitusvaiheessa. Pelastustiet ja nostopaikat tulee huomioidavaksi. Myös pysäköintinormin mukaisten autopaikkojen järjestäminen

pintapysäköintinä pienelle tontille luo kaavoitukselle haasteita. Asemakaavassa esitetään tontille viherkertoimen tavoitetaso ja vaatimus hulevesien viivyttämisestä. Kaavahankkeessa tulee turvata Hervannalle tyypillisten maisemapiirteiden, kuten avokallioiden ja luonnonmukaisten metsäsaarekkeiden säilyminen.

## 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

### Käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen

Kaavassa on merkintä asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Tonttitehokkuus on maltillinen koko kortteliin nähden, jotta autopaikoitus voidaan toteuttaa pintapysäköintinä.

### Koteja palveluasumisen tarpeisiin

Kaavan palas30% -määräyksellä vastataan erityisryhmien asumispalveluiden tarpeisiin. Tampereen kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden edustajat ja – vuoden 2023 alusta – Pirkanmaan hyvinvointialueiden asumispalveluista vastaavat edustajat ovat olleet kaavan ohjausryhmässä osallisina. Kaavasunnitelmien työstäminen myös asumispalveluiden tarpeet huomioiden on onnistunut yhteistyössä.

### Pelastustiet

Kaavatyön edetessä on käyty keskustelu pelastustoimen edustajan kanssa. Pelastustiet on tarkkaan mitoitettu ja rakennusalueen sekä piha-alueen rajaukset sen mukaisesti kaavakartalle.

### Pysäköintialueen sijoittelu

Kohteessa on pyritty toteuttamaan autopaikat pintapysäköintinä. Autopaikkojen tarve on 43 ja pysäköintialue kattaa suuren alan tontista. Pihasuunnitelmassa on esitetty ratkaisuja, joilla koko piha-alue saadaan viihtyisäksi, vihreäksi ja hulevesien käsittelyn kannalta toimivaksi.

### Luontoarvojen turvaaminen

Alueen puusto on kartoitettu. Kaavassa on pyritty säästämään mahdollisimman paljon rakentamatonta tontin osaa, jotta olemassa olevaa puustoa ja avokallioita säilyisi mahdollisimman paljon muun muassa seuraavin kaavamääräyksiin:

”Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.”

”Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.”

”Alueen luonteen kannalta merkittävät avokalliot ja puut tulee säilyttää.”

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### 2.3.1 Tontti 7102–2

AK- asuinkerrostalojen tontti

Kaavaratkaisulla täydennetään korttelikokonaisuutta muuttamalla tontin käyttötarkoitus asumiselle. Tontin rakennusoikeudesta 30 % (n. 1400 k-m<sup>2</sup>) sallitaan palveluasumiselle. Korkein sallittu kerrosluku on 6 (VI) ja se on osoitettu Opiskelijankadun suuntaisesti tontin pohjoisosaan. Opettajaraitin suuntaisen rakennusmassan kerrosluku on viisi (V).

Piha-alueelle on osoitettu rakennusala yksikerroksiselle talousrakennukselle (t). Kaavan meluselvityksen pohjalta leikki- ja oleskelualueeksi (le) soveltuva alue on rajattu ohjeellisenä tontin keskeltä. Luonnonvaraiseen tilaan jätettävää aluetta on kolmella tontin sivulla. Ne ovat myös toiminnan kannalta merkityksellisiä, kuten leikkialueina, hulevesien imeytysalueina ja lumenlajitusalueina.

Tontin länsirajalla on pysäköintipaikka, jonne osoitetaan ajoyhteys Opiskelijankadulta rasitteellisena naapuritontin 7102–4 nykyisen tonttiliittymän yhteyteen. Lukion tontin olemassa oleva liittymä Opiskelijankadulta on mahdollista säilyttää huolto- ja hälytysajoneuvoja varten.

## 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu noudattaa yleiskaavaa. Voimassa olevassa asemakaavassa yksityisille ja julkisille palveluille osoitettu tontti muutetaan asuinkäyttöön.

### 3.1.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue soveltuu hyvin asumiselle liikenneyhteyksien ja viheryhteyksien suhteen. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen on yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta perusteltua.

### 3.1.2 Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaava ei laajenna yhdyskuntarakennetta vaan täydentää sitä. Alue kytkeytyy olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

### 3.1.3 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavamuutos mahdollistaa uusia asuntoja Hervannan monipuolisten palveluiden ääreen. Kohde sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä, mutta Hervannan lähipalvelut ovat saavutettavissa myös kävellen sekä pyöräillen. Asemakaava vastaa tavanomaisen asumisen lisäksi myös palveluasumisen tarpeeseen.

Asukkaiden lähipalvelut löytyvät Hervannan aluekeskuksesta noin 800 metrin päästä. Kortteli 7102 rajautuu lähivirkistysalueeseen eli Lukionrinteeseen. Lisäksi alueelta on kävelymatka Hervantaa ympäröiville laajoille virkistysalueille kuten Särkijärven ympäristöön.

Alue liittyy sujuvasti kävelyn ja pyöräilyn verkostoihin. Opiskelijankadulla ja Ahvenisjärventielle on pyöräilyn pääreitit. Lisäksi seudulliselle pääreitille Hervannan valtavyöhykkeelle on matkaa noin 800 metriä. Alueelta on suorat ja lyhyet yhteydet Hervannan keskeiseen Ahvenispuistoon ja luoteeseen Särkijärven ympäristön virkistysalueille.

Kohde sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä ja joukkoliikenteen pysäkit ovat aivan suunniteltujen uusien asuintalojen kohdalla Opiskelijankadulla.

Energia-, vesi- ja jätehuollon verkostot ovat jo alueella.

### 3.1.4 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Tontille asemakaavalla osoitettava uusi käyttötarkoitus on tavanomaista asumista, mutta mahdollistaa myös palveluasumisen. Asumiselle osoitettu kaavatontti yhdistyy saumattomasti ympäröivään asumisen alueeseen, jalankulku- ja pyöräilyväyliin, valmiin infran yhteyteen sekä hyvien kaupallisten ja julkisten palveluiden läheisyyteen. Lähellä sijaitsevat virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa.

Asemakaavan meluselvityksen mukaan esitetyllä kaavaratkaisulla mahdollistetaan melulta suojaisat leikki ja ulko-oleskelualueet. Meluselvitys osoittaa melun ohjearvojen alittumisen kahdella erillisellä rakennusmassalla (valmisteluvaiheen vaihtoehto 2). Selvityksestä voi päätellä, ettei meluntorjuntaa tarvita myöskään suljetummalla kaavaratkaisulla (valmisteluvaiheen vaihtoehto 1).

### 3.1.5 Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Ratkaisulla ei ole suoranaista vaikutusta elinkeinoelämään, mutta täydennysrakentaminen ylläpitää Hervannan monipuolisen palvelukysynnän tarvetta.

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

Olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen minimoi rakentamisen vaikutukset maa- ja kallioperään sekä ilmastoon.

Tontin sijainti Särkijärven herkän vesistön valuma-alueella on huomioitu kohteen hulevesiselvityksessä ja viherkerroinlaskennassa. Asemakaavamääräysten mukaisesti rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että rakennushankkeessa täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso. Samoin rakennuslupavaiheessa on laadittava selvitys hulevesien hallintamenetelmistä, myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

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

Kohteen luontoarvotarkastelun perusteella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Tontti on alun perin lähes kokonaan rakennettu; asfaltin ja lukiorakennuksen ympärille on jäänyt jonkin verran viheraluetta, josta osa on avokalliota. Asemakaava määrää säilyttämään kohteen nykyistä puustoa mahdollisuuksien mukaan ja täydentämään puutteet uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Asemakaavamääräyksillä turvataan myös tontin olemassa olevaa, alueen luonteen kannalta merkittävää avokalliomuodostelmaa.

Asumisen lisääntymisen myötä korttelin nro 7102 länteen rajoittuvan Lukionrinteen virkistysalueen kulutus lisääntyy. Kulku rinteessä tulee ohjata olemassa oleville poluille ja tarvittaessa vahvistaa niitä rakenteellisesti.

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

Suunnittelualueella voimassa olevan kaavan mukainen käyttöaste on ollut vähäistä, lisäksi entinen lukiorakennus on jo purettu tontilta. Kaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan asumisen tarpeita kuten suunnittelualueen korttelissa 7102 tontilla 3 ja 4. Teknisen huollon verkostot ovat valmiina tontin ympärillä. Lisääntyvä asukasmäärä lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä lähiympäristössä. Lisäys ei kuitenkaan ole merkittävä.

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

Opiskelijankadun varren lähikorttelit ja rakennukset ovat pääsääntöisesti alkuperäisten asemakaavojen pohjalta rakennettuja, 70-lukulaisia ja osittain myös 80-lukulaisia lamellikerrostaloja, jotka noudattivat alkuperäistä ruutukaavarakennetta.

Suunnittelualueen korttelin 7102 asemakaavamuutoksessa (vahvistettu vuonna 2016) lukion tontin käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi on muodostettu kaksi täysin uutta rakennuspaikkaa. Voimassa olevassa asemakaavassa kaikille kolmelle tontille osoitetut rakennusalat kattavat lähes koko tontin eli rakennusmassojen sijoittelua ei ole ohjattu tarkoin kuten alueen alkuperäisessä, 70-luvun ruutukaavassa. Korttelin nykyinen asemakaava mahdollistaa siten kerrostalomassojen muuntelumahdollisuuden poiketen alueelle tyypillisestä lamellitoratkaisusta ja koordinaatistosta. Korttelin uudisrakennukset on kuitenkin toteutettu 70-luvun koordinaatistoon, vaikkakin pistetaloratkaisuna.

Nyt vireillä olevan asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää Opiskelijankadun katukuvaa ja sillä on mahdollista nostaa alueen ympäristön laatua. Tontin asuinrakennukselle osoitettu rakennusala on määrätty tontin kahdelle sivulle alueella vallitsevaan koordinaatistoon ruutukaavatyylillä mukaillen. Kaavasuunnittelun edetessä on osoitettu myös mahdolliseksi toteuttaa hieman alueen perinteistä tyyliä poikkeavampi rakennusmassoittelu, jolla ei ole näkymiltään Opiskelijankadun suuntaan suurta vaikutusta. Mahdollisesti pieni koordinaattimuutos tai muu peruslinjasta poikkeava muutos rakennusten julkisivuissa voi kuitenkin luoda tontin sisäpihan puolelle vaihtelevuutta ja keveyttä. Rakennusten toteutusta, arkkitehtuurin laatua ohjataan rakennuslupavaiheessa.

Opiskelijankadun varrella asuinrakennukset rajaavat katutilaa väljästi, niiden edustalle on jätetty yksinkertaisesti istutettua tai luonnonmukaista vapaa-aluetta, joilla kallioleikkaukset paikoitellen ilmentävät maisemarakennetta. Myös vireillä olevan kaavan uudisrakennukset noudattavat tätä linjaa. Tontin täydennysrakentaminen on pyritty sovittamaan puustoa säästään ja vaihteleva topografia huomioiden. Opiskelijankadun ja rakennusmassan väliin jää istutettava alueen osa, jossa kaavamerkintä ohjaa alueelle tyyppillisen viherrakentamisen. Hervannalle tyyppillistä ja arvokasta raittimiljöötä pyritään vaalimaan säästämällä puustoa myös Opettajanraitin puolella.

Tontilla oleva puusto muodostaa osan Hervannalle tyyppillistä kaupunkikuvaa. Puustoa säilyy runsaasti tontin reuna-alueilla koillisen, kaakon sekä luoteen suunnissa. Tontin pysäköinti on sijoitettu lounaisreunaan, kohti korttelialueen sisäosaa.

Kaavamuutos edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

Tontin rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

### 3.6 Johtopäätökset

Suunnittelualue soveltuu sijaintinsa ja liikenneyhteyksiensä perusteella hyvin asumiseen. Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen, jolle on kaupungissa kasvava tarve. Kaavamuutoksella turvataan kohteen säilynyttä puustoa ja alueelle tyyppillistä avokalliomuodostelmaa. Olevaa yhdyskuntarakennetta täydentämällä voidaan minimoida rakentamisen haitalliset vaikutukset luonnonympäristölle.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 16.6.2022.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavahanke vastaa kasvavaan asuntotarpeeseen. Asemakaavan tavoitteena on muuttaa tontin nykyinen käyttötarkoitus korttelin muiden tonttien tavoin asumiselle hyvien palveluiden ja joukkoliikenteen äärellä. Tavoitteena on myös vastata palveluasumisen tarpeeseen. Tontin rakennusoikeutta kasvatetaan, mutta pyrkimyksenä on välttyä rakenteelliselta pysäköintiratkaisulta. Pelastustiet ja nostopaikat on



sovitettu tontille huomioiden tontin luontoarvot sekä pihatoimintojen ja rakennusalan sijoittelu. Tontille jää tilaa tarpeellisten toimintojen järjestämiselle ja viihtyisän sekä turvallisen oleskelualueen jäsentelemiseksi. Kaava tukee Hervannalle tyypillisten maisemapiirteiden, kuten avokallioiden ja luonnonmukaisten metsäsaarekkeiden säilymistä.

#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Palveluasumisen tilatarpeet tarkentuivat suunnittelun aikana. Lähtökohtana oli mahdollistaa palveluasumiselle 35 % sallitusta kerrosalasta, mikä tarkentui kaavan valmisteluvaiheessa 30 %:iin.

Tavoitteeksi asetettiin myös tontin autopaikkojen suunnittelu pintapysäköintinä, jonka esitetty kaavaratkaisu mahdollistaa.

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta pääsääntöisesti ohjaavia tekijöitä olivat pintapysäköintipaikkojen tilantarve ja viherkerroinlaskelmat, mahdollisen palveluasumisen huomioiminen pihajärjestelyissä ja rakennusmassojen sijoittelussa, tontin ajoliittymät yhdessä pelastusteiden sekä pelastusajoneuvon nostopaikkojen kanssa ja tavoite säästää tontin ympäröivää kasvillisuutta ja kalliomuodostelmia osoittautuivat vuoksi.

#### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavamuutoksen vireilletulokuulutuksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 16.6.-11.8.2022 välisenä aikana esiteltiin kolme viitesuunnitelmavaihtoehtoa.



Kuva 12. Aloituvaiheen viitesuunnitelmavaihtoehdot 1, 2 ja 3. Arkkitehdit MY 2021.

Vaihtoehto 1: Yksi L-muotoinen rakennusmassa, joka sijaitsee tontin pohjoisnurkassa. Tämä jättää tilaa myös laajalle istutettavalle alueelle rakennuksen ympärille. Muut tontin toiminnot sijoittuvat tontin rajalle lännen suuntaan sekä tontin keskelle, kuten parkkialue, jätehuone ja ulkovälinevarasto. Kaavan vaatimaa leikki- ja oleskelualueutta on osoitettu tontin eteläosaan. Kerrosalaa suunnitelmassa on 4 685 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku e=0,79.

Vaihtoehto 2: Kaksi hieman symmetriasta poikkeavaa rakennusmassaa Opiskelijankadun ja Opettajanraitin varsilla. Niiden välissä kulkevat kevyen liikenteen reitit sekä pelastusreitit. Kerrosalaa suunnitelmassa on 5 040 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku e=0,85, mikä merkitsee rakenteellisen pysäköinnin tarvetta.

Vaihtoehto 3: Suunnitelmassa on useampi eri rakennusmassa, joiden keskiössä on piha-alue. Tämä versio vie eniten pihatilaa ja tontin rakentamaton aluetta ja lisäksi esitetty rakennustehokkuus vaatii rakenteellisen pysäköinnin. Asuinrakennukset on sijoitettu tontin länsi- ja itänurkkiin ja pysäköintirakennus pohjoisnurkkaan. Kerrosalaa suunnitelmassa on 5 820 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku e=0,98.



Kuva 13. Aloitusvaiheen vaihtoehdon 1 asemapiirros ja asuinkerroksen pohjaesimerkkejä. MY-arkkitehdit 2021



Kuva 14. Aloitusvaiheen vaihtoehdon 1 visualisointikuvat. MY-arkkitehdit 2021



Kuva 15. Aloitusvaiheen vaihtoehdon 2 asemapiirros ja asuinkerroksen pohjaesimerkkejä. MY-arkkitehdit 2021



Kuva 16. Aloitusvaiheen vaihtoehdon 2 visualisointikuvat. MY-arkkitehdit 2021

Suunnitteluprosessissa jatkokehittäväksi valikoituivat vaihtoehdot 1 ja 2.

Valmisteluvaiheeseen siirryttäessä todettiin, että palveluasumisen jatko suunnittelun kannalta on syytä tutkia myös kahden erillisen rakennusmassan sijoittelumahdollisuutta, jotta kaava olisi riittävän joustava mutta toteuttaisi kaavalle asetetut tavoitteet. Vaihtoehdon 2 selvitystyössä arvioitiin olevan enemmän haasteita kuin vaihtoehdossa 1, joten viitesuunnitelman pohjaksi valittiin luonnosvaihtoehto 2, jossa on kaksi erillään olevaa rakennusmassaa.

Vaikka viitesuunnitelmat ja osa selvityksistä on laadittu vaihtoehdon 2 pohjalta, kaavaratkaisu on laadittu molempien massoittelevaihtoehtojen autopaikkojen sekä leikki- ja oleskelualueen tilantarpeet ja pelastustiet ja nostopaikat huomioiden. Kaavakartalla esitetty rakennusala on muodoltaan vähäisesti epäsymmetrinen, jotta tarvittavat pelastustiet ja nostopaikat on mahdollista järjestää pienellä tontilla. Mikäli kaavaratkaisu toteutetaan yhtenäisellä massalla, piha-alueita jää tontin kaakkoisrajalla enemmän rakentamiselta vapaaksi. Meluselvityksen pohjalta voitiin todeta, että erilliset rakennusmassat toimivat melusuojana yhtä hyvin kuin yhtenäinen rakennusmassa. Hulevesien johtaminen ja imeyttäminen on toteutettavissa molemmilla massavaihtoehdoilla.



Kuva 17. Viitesuunnitelman ote. Vaihtoehdon 2 asemapiirros ja pohjakuvia. MY-arkkitehdit 2023



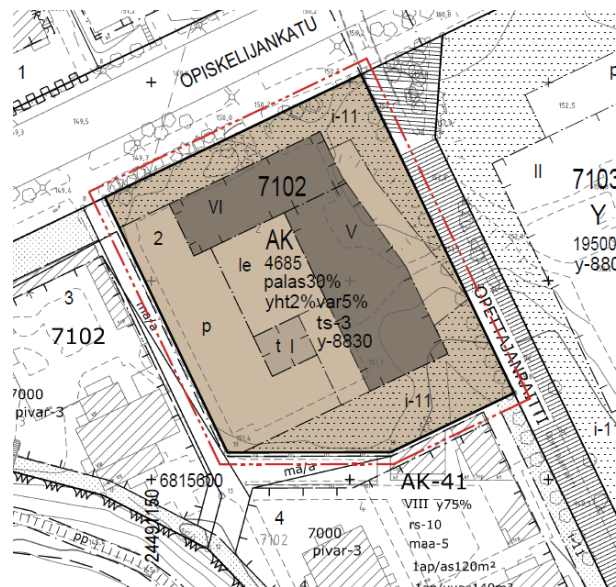
*Kuva 18. Viitesuunnitelman ote. Vaihtoehdon 2 asemapiirros. MY-arkkitehdit 2023*



*Kuva 19. Kaavratkaisun visualisointikuva kohteen sisäpihan puolelta kuvattuna. MY-arkkitehdit 2023*



Kuva 20. Kaavartarkituksen visualisointikuva Opiskelijankadun suunnasta kuvattuna. MY-arkkitehdit 2023



Kuva 21. Asemakaavaehdotus. Kaavartarkitus mahdollistaa sekä alueelle tyypillisen että vapaamuotoisemman kaava.

#### 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävillä oloaikana 16.6.-11.8.2022 aineistosta saatujen kommenttien ja mielipiteiden perusteella kannatusta saivat kolmesta esitellystä vaihtoehdosta vaihtoehdot 1 ja 2, jotka valittiin kaavan valmisteluvaiheessa jatkokehiteltäviksi.

Valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa ja se asetettiin nähtäville 27.4.-19.5.2023 väliseksi ajaksi. Asemakaavaluonnoksesta ja aineistosta saatiin palautetta, joiden pohjalta tehtiin tarvittavat muutokset kaavaehdotukseksi.

Ehdotusvaiheen aineisto viedään yhdyskuntalautakuntaan julkisesti nähtäville asetettavaksi.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheessa 16.6.-11.8.2022 saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide. Saadun palautteen myötä päätettiin laatia kaavaluonnos, jolla voidaan toteuttaa kaksi erilaista vaihtoehtoa, joita palautteessa kannatettiin. Opiskelijankadun katuyleissuunnittelussa on otettu huomioon asemakaavasunnittelu.

### 4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheessa 27.4.-19.5.2023 saatiin kaksi kommenttia ja kolme viranomaislausuntoa. Palautteista ja kaavoittajan vastineista on laadittu erillinen palaute- ja vastineraportti, joka on selostuksen liitteenä.

Palautteissa lausuttiin mm. seuraavaa:

**Pirkanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus** pyytää huomioimaan Opiskelijankadun meluarvot; huoneistot eivät saa avautua ainoastaan melun puolelle.

**Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikön** mukaan talousrakennusten viherkatoista tulisi määrätä kaavassa.

**Pirkanmaan maakuntamuseo** huomauttaa kaava-alueen kaupunkikuvallisesta merkityksestä. Kaavaratkaisu mahdollistaa kaksi hieman erilaista massoitteita ja maakuntamuseon mielestä selvityksissä on painotettu nyt ainoastaan vapaamuotoisempaa vaihtoehtoa, joka ei ole alueelle tyyppillisen korttelirakenteen kanssa linjassa. Uudisrakentamisen arkkitehtuuriin ja liittymiseen naapurustoon tulisi ohjata kaavamääräyksillä, mikä tulisi ilmetä myös vaikutustenviitossa.

**Tampereen hulevesiyksikkö** totesi hulevesisuunnitelmaa täydennettävän jatkosuunnittelussa.

**Pirkanmaan liitto** ilmoittaa, ettei anna tässä vaiheessa lausuntoa ko. aineistosta.

Palautteen huomiointi:

Valmisteluvaiheen palautteen pohjalta kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu laajemmin kaavaselostuksen luvussa 3. Kaavakartan yleismääräyksiä on täydennetty vastaamaan kohteen hulevesiselvityksessä ehdotettuja kaavamääräyksiä.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

(täydennetään)



## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelmat (Arkkitehdit MY 4/2023)
- Hulevesiselvitys (Ramboll 3/2023)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Inaro, 4/2023)
- Meluselvitys (Sitowise Oy, 11/2022)
- Puustokartoitus (Tampereen infra 2/2023)

Seuraavat selvitykset ja suunnitelmat on laadittu muissa yhteyksissä, mutta ne ovat tarjonneet lähtötietoja asemakaavasunnitteluun:

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Hervannan keskeisten asuinalueiden kaupunkirakenne ja pysäköintialueet (Arkkitehdit MY, 22.11.2017)
- Luontoarvotarkastelu (WSP 11/ 2020)
- Asemakaava 8454 – Hervannan lukion alueen täydennysrakentaminen. Kaupunkikuvaselvitys (Tampereen kaupunki, Saija Kouko ja Tuija Rönöman, 2014)

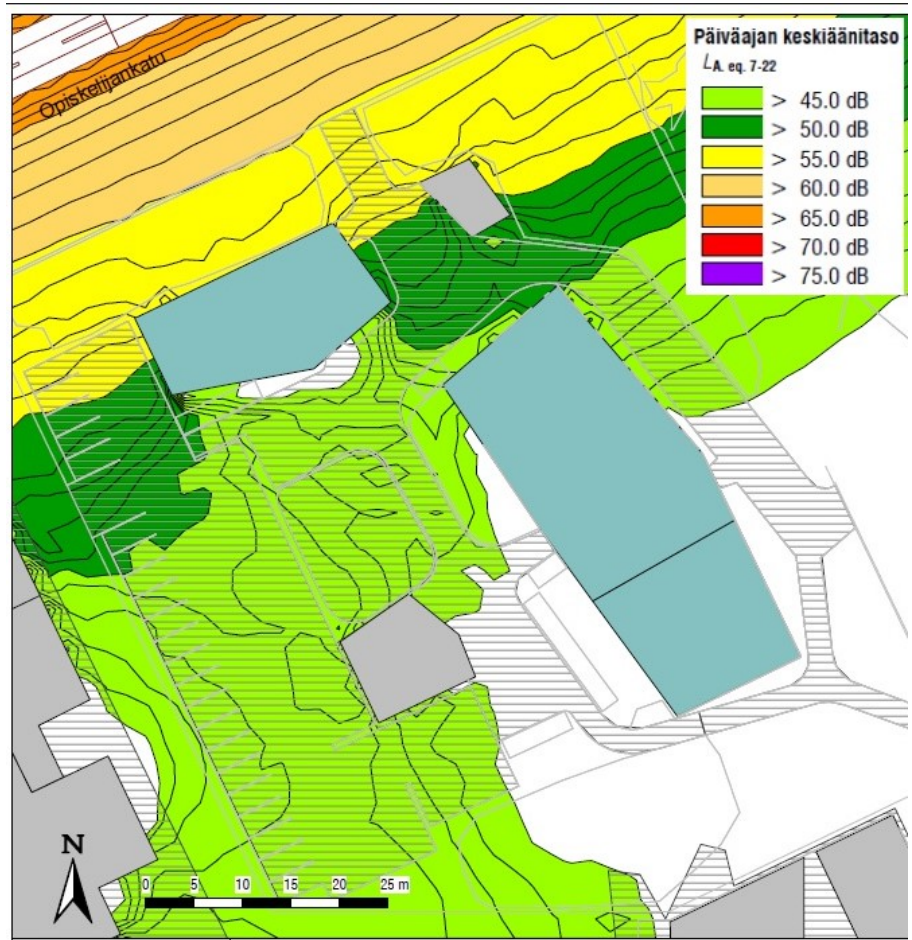
### 5.1 Meluselvitys

Meluselvityksen on laatinut Sitowise Oy 11/2022.

Vuoden 2021 liikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä mallinnettuna, laskentojen mukaan päiväajan keskiäänitasoalueet ovat kaava-alueella enimmillään noin 58 dB päivällä (Opiskelijankadun ja kohteen pohjoisempien rakennusten välissä) ja 50 dB yöllä.

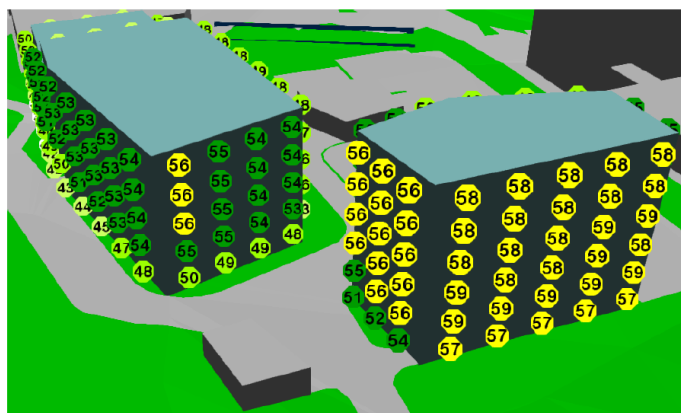
Vuoden 2040 ennustetilanteessa suunnitellulla maankäytöllä mallinnettuna, laskentojen mukaan ennustetilanteessa kaava-alueen keskiääni-taso on enimmillään päiväaikaan noin 60 dB ja yöaikaan noin 53 dB. Kaava-alueen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla keskiäänitasot alittavat ohjearvot 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä.

Meluselvityksen mukaan suunnitellun oleskeluun tarkoitetun alueen suojaksi ei ole tarve toteuttaa meluntorjuntaa.



Kuva 22: Ote meluselvityksestä. Kaava-alueen ennustetut meluolosuhteet päivällä vuoden 2040 ennustetilanteessa. Sitowise 2021

Meluselvityksen mukaan vuoden 2040 ennustetilanteessa suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään noin 59 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Rakennusten julkisivuille ei ole tarpeen asettaa erityisiä äänitasoerovaatimuksia.



Kuva 23: Ote meluselvityksestä. Uudisrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot esitettyinä kerroskorkeuksittain, kuvattuna Opiskelijankadulta kohti etelää. Sitowise 2021

### 5.1.1 Meluselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Meluselvityksen pohjalta voidaan todeta, että esitetty kaavaratkaisu noudattaa valtioneuvoston periaatepäätöksen 993/1992 mukaisia ohjeistoja sekä Tampereen kaupungin melulinjauksia (hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 27.8.2019).

## 5.2 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Selvityksessä käydään läpi Hervannan tärkeimmät kehitysvaiheet, koskien ensisijaisesti keskeisistä asuinkortteleista muodostuvaa tarkastelualuetta, sekä samalla tuotetaan taustatietoa alueen täydennysrakentamisen arviointiin. Kyseinen tarkastelualue on rakentunut pääosin 1970-luvulla alkuperäisten 70-luvun alussa laadittujen asemakaavojen perusteella. Selvityksen mukaan alue on Hervannalle tärkeä osa sen kaupunkikuvallista identiteettiä, mutta 70-luvulla rakentuneita ”betonibrutalismiin” kortteleita on samalla kritisoitu monotonisiksi sekä tyllyiksi. ”Toisaalta Hervannan kompaktikaupungin kokonaisrakenne on varsin erityislaatuinen; viheralueita on runsaasti, samoin autovapaita pihvoja ja kävelyalueita. Lisäksi alueen ytimessä oleva Hervannan keskusakseli on arkkitehtoninen helmi ja vastapaino ”suurasuntokortteleiden” anonyymille massiivisuudelle.”

Selvityksessä todetaan myös, että vaikka Hervannan jatkokehitetty asemakaavatyö ei sisältänyt enää aatekilpailun kaltaista selkeää ja eleganttia sormimaisen viherrakenteen lomittumista rakenteeseen, Hervannan viherverkko ja siihen liittyvät kävelyreitit ovat ehdoton alueen laatutekijä, jolla on erityislaatuinen ja positiivinen merkitys kaupunkiympäristön kokemisen kokonaisuudessa

### 5.2.1 Selvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Kaavoituksen pyrkimys on laatia joustava kaava, jonka yksi toteutus voisi olla sijoittaa uudet rakennukset samaan koordinaatistoon alkuperäisen 1970-luvun korttelirakenteen kanssa. Kaavalla pyritään myös säilyttämään tontin nykyistä vehreyttä ja rajojen koskemattomuutta laajalla alueella kaavamääräyksin. Tonttivyöhykkeen säilyttämisellä on merkitystä kaupunkikuvan säilymisen lisäksi myös hulevesien imeyttämisen kannalta.

## 5.3 Luontoarvotarkastelu

WSP Oy on laatinut Ahvenisjärven koulun asemakaava-alueen nro 8806 yhteydessä luontoarvotarkastelun, jonka rajaukseen on otettu myös vireillä olevan kaava-alueen tontti 7201–2. Selvitysalueen pinta-alaksi muodostui

yhteensä noin 4 hehtaaria. Alueelta selvitetiin liito-oravien mahdolliset elinympäristöt, lahokaviosammalpotentiaali, arvokkaat luontotyypit sekä putkilokasvilajisto. Suurin osa selvitysalueesta on rakennettua tai päällystetyn piha-alueen kattamaa ympäristöä.

Hervannan lukion itäpuolella on varttunutta metsikköä, jossa kasvaa kookasta kuusta ja haapaa. Lisäksi alueella on myös nuorempaa lehtipuustoa. Metsikkö soveltuu puustoltaan liito-oravan elinympäristöksi. Alueelta ei kuitenkaan löydetty kolopuita.

Selvityksessä todetaan, että tarkastelualue ei kuulu keskeiseen liito-orava-alueeseen eikä muodosta keskeistä liito-oravan kulkuyhteyttä.

Entisen Hervannan lukion eteläpuolella oli yksi lähiaikoina kaatunut puu. Runko oli kuitenkin pieni. Lisäksi tämänkaltainen kova, tuore kuollut puu ei sovi lahokaviosammalen kasvualustaksi. Selvitysalueen metsiköt eivät ole lahokaviosammalen suosimaa kasvuympäristöä, koska niistä puuttuu lahoppuujatkumo ja sammalen suosima kostea metsätyyppi. Selvitysalueella ei havaittu arvokkaita luontotyyppisiä. Alueen putkilokasvilajisto kartoitettiin, eikä sieltä löydetty myöskään huomionarvoisia kasvilajeja.”

Johtopäätöksenä selvityksessä mainitaan, että alueen rakentaminen on tarkoitus tehdä luontoarvoja säilyttävällä tavalla ja mahdollisesti uusia liito-oravaselvitys rakennussuunnitelmien edetessä

### 5.3.1 Selvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavassa ei ole esitetty tontille suojeltavia viheralueita, mutta tontilla käytetään viherkerrointa.

## 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 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

## 6.2 Yleiskaavassa alue on asumiselle osoitettua aluetta

Suunnittelualan yleiskaavatilannetta tarkastellaan 20.1.2020 voimaantulleen Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja valtuuston 17.5.2021 hyväksymän (ei vielä lainvoimainen) Kantakaupungin vaiheyleiskaavan–valtuustokausi 2017–2021 pohjalta. Molemmat yleiskaava-aineistot muodostuvat neljästä, asemakaavoitusta ja muuta alueidenkäytön suunnittelua ohjaavasta kaavakartasta ja yleiskaavan selostuksesta: kartta 1– Yhdyskuntarakenne, kartta 2– Viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut, kartta 3– Kulttuuriperintö ja kartta 4– Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

Kartta 1) Lainvoimaisessa Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 suunnittelualaue on osoitettu asumisen alueeksi, jonka kehittämisen lähtökohtana on pitää yllä ja parantaa nykyisten asumisen alueiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta, johon myös alueiden uudistaminen ja täydentäminen tulee sovitaa.

Kartta 2) Suunnittelualan itäpuolitse kulkeva jalankulku- ja pyöräilyreitti on osa laajempaa virkistysreitistöä, mikä on osoitettu yleiskaavassa. Virkistysyhteys yhdessä keskuspuistoverkoston kanssa muodostaa kantakaupungin läpi jatkuvan katkeamattoman virkistysverkoston.

Kartta 4) Opiskelijankatu on alueen pääkokoojakatu ja sen äärellä asemakaavaa laadittaessa tulee harkittavaksi melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

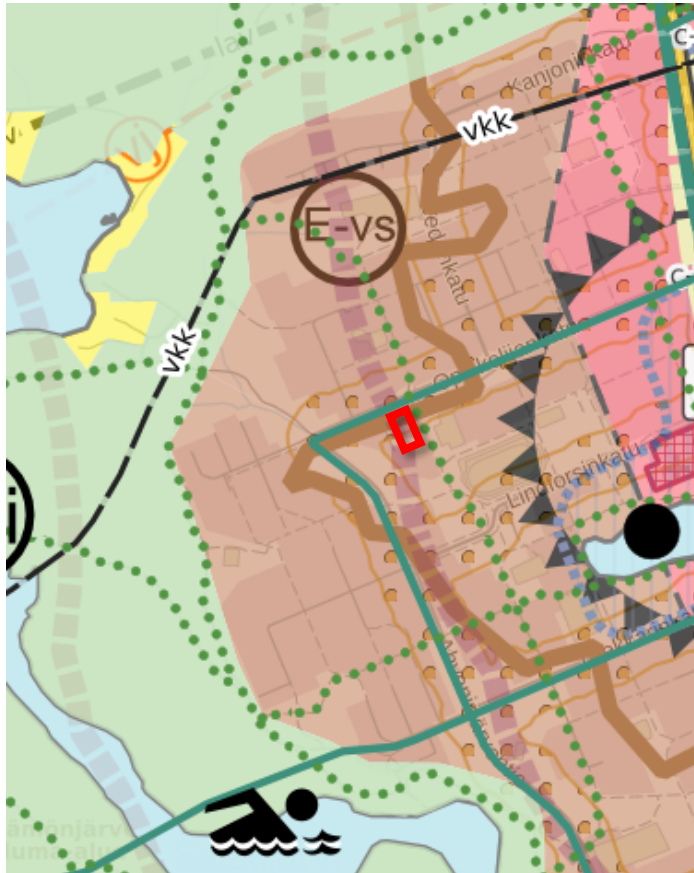
Suunnittelualaue jakaantuu kahteen eri valuma-alueeseen, Höytämöjärven ja Vihiojan valuma-alueisiin. Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä hulevesien hallinta ja tarvittaessa varattava tila hulevesien käsittelylle

Vaiheyleiskaavalla– valtuustokausi 2017–2021 kumotaan tai täydennetään Kantakaupungin yleiskaavan tietoja. Suunnittelualan yleiskaavatiedot ovat edelleen samat, täydennyksiä on tullut seuraavasti:

Kartta 1) Suunnittelualaue liittyy kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle, jossa hiilineutraalisuutta ja kestävää liikkumista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä. Vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja

virkestyspalvelut. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

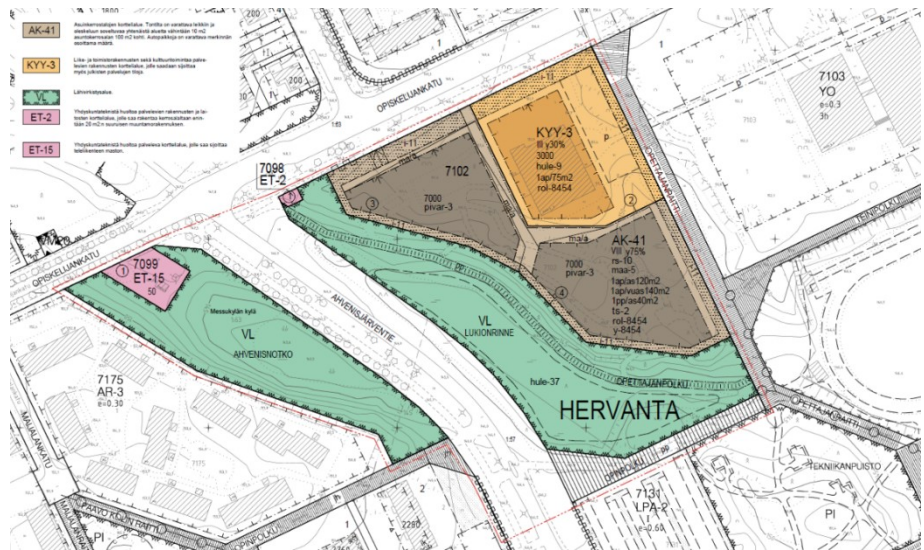
Kartta 2) Opiskelijankatu on osa pyöräliikenteen alueellista pääreitistöä.



*Kuva 24: Ote valtuustokausi 2017–2021 vaiheyleiskaavayhdistelmästä kartat 1–4. Kohdealue on rajattu kartan keskelle punaisella.*

### 6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.3.2015 vahvistettu asemakaava numero 8454. Tontti 7102–2 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen tiloja (kaavamerkintä KYY-3). Asemakaavan sallima rakennusoikeus on 3 000 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku III.



Kuva 25: Ote kohteen voimassa olevasta asemakaavasta nro 8454. Vuonna 2015 hyväksytty kaavamuuos jakoi Hervannan lukion tontin nro 7102-1 kolmeksi tontiksi. Lukiorakennus jäi uudessa kaavassa osoitetulle tontille numero 2 (vireillä oleva kaavamuuosalue). Tontit 3 ja 4 noudattavat voimassa olevaa asemakaavaa.

## 6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi strategian 2030 ”Tekemisen kaupunki” 15.11.2021.

## 6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako nro 8703/16.3.2015.

## 6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2023.

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy viitesuunnitelma-aineisto, jossa kuvataan yksi toteutusmahdollisuus kaavan pohjalta. Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.6.2022, tarkistettu 24.4.2023
- Asemakaavakartta 24.4.2023, tarkistettu 27.11.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti
  
- Viitesuunnitelma, Arkkitehdit MY 21.4.2023
- Puustokartoitus, Tampereen Infra 2/2023
- Meluselvitysraportti, Sitowise 11/2022
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Inaro 4/2023
- Hulevesiselvitys, Ramboll 11/2023
- Aloitusvaiheen palaute- ja vastineraportti 14.11.2022

## 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Luontoarvotarkastelu, WSP 11/ 2020
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Hervannan keskeisten asuinalueiden kaupunkirakenne ja pysäköintialueet, Arkkitehdit MY 11/2017