

# HERVANTA, Kanjoninkatu 4

## Asemakaavan selostus

25.5.2020, tarkistettu 12.10.2020



KUVA: BST-Arkitehdit

Asemakaava nro **8688**

TRE:257/10.02.01/2017

**HERVANTA, KANJONINKATU 4****ASEMAKAAVA NRO 8688**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.5.2020 päivättyä ja 12.10.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8688. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan korttelia nro 7211 sekä katu- ja virkistysaluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan kortteli nro 7211 sekä katualuetta

Tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan korttelin nro 7211 tontit nro 5–10

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä

Diaarinumero:

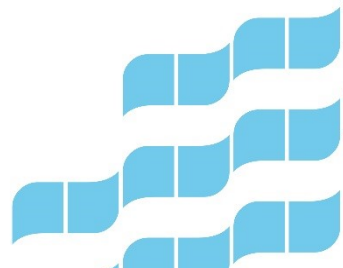
TRE:257/10.02.01/2017, pvm 11.1.2017

Vireille tulo:

28.11.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

Hervanta, Kanjoninkatu 4, käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen.  
Asemakaava numero 8688.



## TIIVISTELMÄ

### Uutta asumista Hervannan pohjoisosaan

Asemakaavalla mahdollistetaan raitiotien varressa olevan liike- ja toimistokorttelin muuttaminen asumiseen. Nykyisten rakennusten tilalle Louhoskujan varteen rakennetaan neljä uutta asuinkerrostaloa. Korttelin itäosaan sijoittuu 12-kerroksinen rakennus ja sen länsipuolelle kolme 8-kerroksista rakennusta. Asukkaiden pihat sijoittuvat korttelin pohjoisosaan ja pysäköinti itälaidan pysäköintilaitokseen.

### Uutta rakennusoikeutta 8100 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>)

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 16 700 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuus e=1,58. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 8100 k-m<sup>2</sup>.

### Liike- ja toimistokortteli Hervannan Kanjonin laidalla

Suunnittelualue sijaitsee pohjois-Hervannassa noin 7 km kaupungin keskustasta kaakkoon. Alue rajautuu Kanjoninkatuun, Louhoskujaan ja Hervannan Kanjoniin. Asemakaavan muutos koskee korttelia nro 7211, Louhoskujan katualuetta ja Kanjonin viheraluetta. Korttelissa on 1980–2000-luvuilla rakennettuja huolto- ja varastorakennuksia, toimistorakennus sekä grillikioski. Uusi raitiotie sijoittuu korttelin itäpuolelle. Pohjoispuolella kanjonissa on 110 kV:n voimalinja.

### Tavoitteena täydennysrakentaminen raitiotien varressa

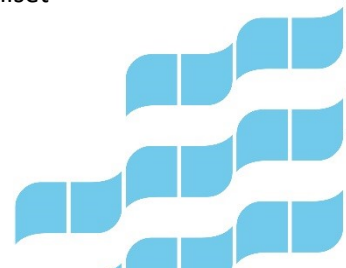
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa hyvällä paikalla sijaitsevan korttelin käyttötarkoitus nykyisestä liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuinrakentamiseen, mikä tukee kaupungin kasvua ja täydennysrakentamista raitiotien pysäkkien läheisyydessä. Rakentaminen sovitetaan Hervannan pohjoisosan kaupunkikuvaan ja Kanjonin maisemaan. Tavoitteena on toteuttaa alueelle monimuotoista asumista. Hakijan suunnitelma perustuu nykyisten rakennusten purkamiseen.

### Asemakaavaprosessin vaiheet

#### Aloituskvaihe

Asemakaava laaditaan korttelin vuokraoikeuden haltijan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville 28.11.–19.12.2019. Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja neljä mielipidettä.

Viranomaisten kommentteissa tuotiin esiin mm. pohjoispuolisten voimajohtojen rajoitteet rakentamiseen, raitiotien mahdolliset värinävaikutukset sekä liito-oravakartoituksen laatiminen.



Alueen sijaintia Hervannan pääsisääntulonäkymän tuntumassa ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointia pidettiin tärkeänä. Mielenpitoissa kommentoitiin mm. pysäköintihallin sijaintia, pysäköintipaikkojen riittävyyttä, uuden asuinkorttelin kaupunkikuvaa sekä tontilla sijaitsevan kioskirakennuksen toimintaedellytyksiä.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavaa varten laadittiin melu-, liito-orava- ja hulevesiselvitykset sekä maisema- ja pihasuunnitelma. Viitesuunnitelmaa tarkennettiin.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 28.5.–18.6.2020. Siitä saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa. Urbaani kerrostalorakentaminen soveltuu paikkaan eikä rakennusten purkaminen heikennä alueen arvoja. Pirkanmaan ELY-keskus edellyttää, että melun ohjearvojen saavuttaminen varmistetaan. Ympäristönsuojelu kommentoi pysäköintilaitoksen suunnitelmia, asuinrakennusten kattoratkaisuja sekä meluntorjuntaa. Fingridillä ja Tampereen Sähköverkolla ei ole kommentoitavaa. Voimalinjan varoetäisyydet on huomioitu kaavassa. Hulevesisuunnittelu totesi, että hulevesiselvitys on laadittu. Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa. Mielenpiteessä kannatettiin asumisen lisäämistä raitiotien varrelle, mutta kritisoitiin parkkihallin sijaintia. Tampereen Painiseura toivoo kioskitoiminnan jatkumista.

Suunnitelmia esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 2.6.2020. Toimikunta totesi, että suunnitelma on peruskonseptiltaan positiivinen ja jatkaa Hervannan tyyliä. Jatkosuunnittelussa tulee kehittää mm. rakennusten julkisivukäsittelyä ja pysäköintilaitoksen ilmettä.

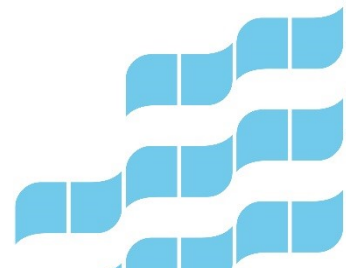
#### Ehdotusvaihe

Viitesuunnitelmassa tarkennettiin asuinrakennusten julkisivukäsittelyä ja pysäköintilaitoksen jäsentelyä. Valmisteluvaiheen jälkeen suunnitelmaa tarkistettiin siten, että kaikki kolme läntisintä rakennusta ovat 8-kerroksisia. Tämä mahdollistaa joustavamman toteutusjärjestyksen rakentamisvaiheessa sekä muodostaa kortteliin tasapainoisemman kaupunkikuvallisen kokonaisuuden kaukomaisemassa. Pysäköintilaitosta koskevia kaavamääräyksiä tarkennettiin, mutta laitoksen laajuus on pysynyt ennallaan. Pihasuunnitelma päivitettiin viitesuunnitelman pohjalta.

Asiakirjat täydennettiin asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta.

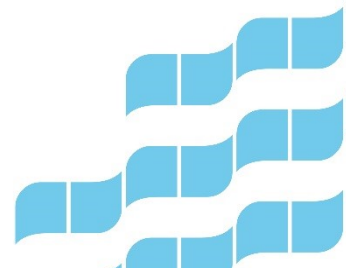
#### Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

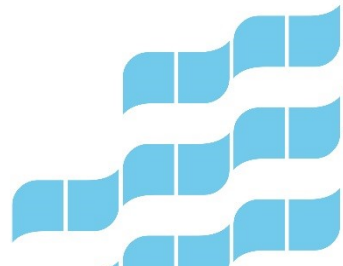


## Sisällys

Asemakaavan selostus .....	1
Tiivistelmä .....	3
Uutta asumista Hervannan pohjoisosaan .....	3
Uutta rakennusoikeutta 8100 kerrosalaneliömetriä (k-m <sup>2</sup> ) .....	3
Liike- ja toimistokortteli Hervannan Kanjonin laidalla .....	3
Tavoitteena täydennysrakentaminen raitiotien varressa .....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	3
Asemakaavan toteuttaminen .....	4
1 LÄHTÖKOHDAT .....	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
1.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	7
1.1.2 Luonnonympäristö .....	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	8
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	12
1.1.5 Maanomistus .....	12
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	12
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	13
2.1 Kaavan rakenne .....	13
2.1.1 Mitoitus .....	13
2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset .....	13
2.2.1 Korttelialueet .....	13
2.2.2 Muut alueet .....	15
3 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	15
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	15
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	15
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	15
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	16
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	16
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	17



4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	18
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	18
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....	18
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	18
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	18
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	19
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	19
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen .....	19
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	20
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen .....	22
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	22
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....	22
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	22
6.1	Maakuntakaava .....	22
6.2	Yleiskaava .....	22
6.3	Asemakaava.....	23
6.4	Kaupungin strategiat .....	24
6.5	Tonttijako .....	24
6.6	Pohjakartta .....	24
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	24
7.3	Toteutuksen seuranta .....	24
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	25
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	25

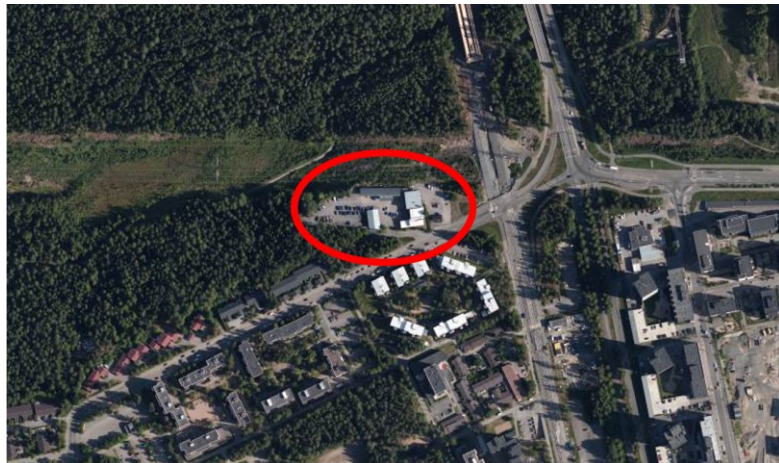


# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hervannan pohjoisosassa noin 7 km kaupungin keskustasta kaakkoon. Alue rajautuu Kanjoninkatuun, Louhoskujaan ja Hervannan Kanjoniin. Asemakaavan muutos koskee korttelia nro 7211, Louhoskujan katualuetta ja Kanjonin viheraluetta. Suunnittelualueella on 1980–2000-luvuilla rakennettuja huolto- ja varastorakennuksia, toimistorakennus sekä grillikioski. Korttelin itäpuolella kulkee raitiotie ja pohjoispuolella kanjonissa on 110 kV:n voimalinja. Louhoskujan päästä on ajo maanalaiseen väestönsuojaan.



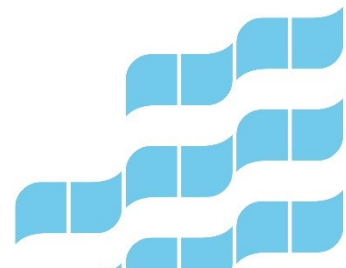
*Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä. KUVA: © 2018 BLOM*

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on käytännössä kokonaan rakennettua ympäristöä, vain alueen lounaisosassa kasvaa puustoa. Aivan suunnittelualueen pohjoispuolella on Hervannan Kanjoni, joka on osa Hervantaa pohjoispuolelta rajaavaa puistometsävyöhykettä. Kanjoni on geologisesti ja maisemallisesti merkittävä murroslaakso, jonka korkeusero Hervannan kaupunkirakenteeseen on jyrkimmillään 30 m. Suunnittelualue rajautuu voimajohtoauekaan, jossa kasvaa matalaa taimikkoa.

Maanpinnan taso on noin +141...+145 m. Nykyisellä piha-alueella on hiekka- tai murskerakennekerroksia, ja rakenne- ja pintakerrosten alla on 0–3 m täyttöä. Täyttö on pääosin sekalaista maa-ainesta, louhetta ja rakennusjätettä. Kallio on 0,4–5,5 m syvyydellä. Suunnittelualueen hulevesien valuma-alue on pinta-alaltaan noin 2,3 ha.

Alueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä eikä kulkuyhteyttä.





*Hervannan Kanjoni suunnittelualueen pohjoispuolella. KUVA: Tampereen kaupunki*

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Hervannan rakentaminen aloitettiin 1970-luvun alussa Aarno Ruusuvuoren kilpailuehdotuksen pohjalta. Suunnittelun tavoitteena oli tiivis kompaktikaupunki. Hervannan kaupunkirakenne muodostuu pohjois-eteläsuuntaisista pääväylistä, länsipuolen asuinalueesta sekä itäpuolen yliopisto- ja työpaikkavaltaisesta alueesta, joiden keskellä on kaupallisten ja julkisten palvelujen muodostama keskusakseli.

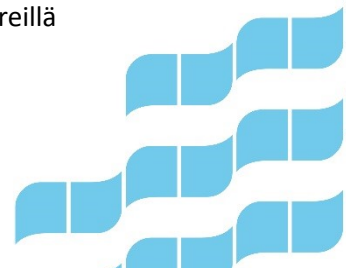
Suunnittelualue sijoittuu Hervannan pohjoislaitaan sisääntuloväylän viereen. Kortteli nro 7211 on Hervannan muusta rakenteesta hieman irrallinen alue, jota on suunniteltu useaan kertaan uudelleen. Kortteli ei sisältynyt Hervannan alkuperäisiin suunnitelmiin, vaan korttelirakenne päättyi Kanjoninkadun tienoille. Pohjois-Hervannan ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1982 Kanjoninkadun ja Louhoskujan pohjoispuolelle oli suunniteltu asuinpientalojen kortteleita, mutta kaavaa ei kuitenkaan vahvistettu. Sen sijaan kivilouhoksen varastoalueena toiminut kortteli 7211 asemakaavoitettiin pysäköintialueeksi.

1980-luvun lopussa suunniteltiin Hervannan valtaväylän pohjoisen liittymän rakentamista eritasoliittymäksi. Samassa yhteydessä kortteliin 7211 suunniteltiin Hervannan Huollon ja kaupungin kunnallisteknisen viraston sosiaalitoja ja huoltohalli. 2000-luvulla kortteliin on kahteen otteeseen asemakaavoitettu lisää liike-, toimisto- ja huoltorakentamista.

#### Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Suunnittelualueen lähiympäristössä on 1980–90-luvuilla rakennettuja rivi- ja kerrostalokortteleita. Alueen itäpuolella Hervannan valtaväylän varressa on uudempia, 2000-luvulla rakentuneita asuinkerrostaloja.

Hervannan rakentamisen painopiste on 2000-luvulla siirtynyt valtaväylän pohjoisosiin. Hervannan keskusakselin pohjoispäässä on vireillä asemakaavamuuotos, jolla tavoitellaan keskustamaista



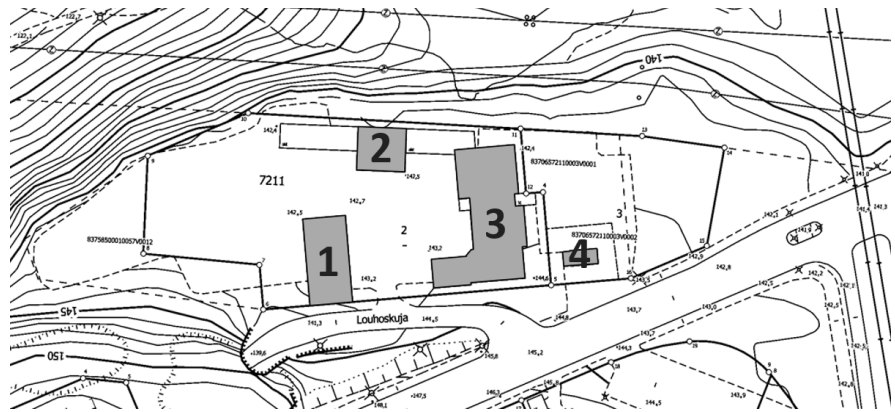


täydennysrakentamista nykyiselle liikenneväylien hallitsemalle alueelle. Suunnittelualue liittyy kaupunkikuvallisesti tähän raitiotien varren täydennysrakentamisen vyöhykkeeseen. Sijainti Hervannan pohjoisen sisääntulon, raitiotien ja kanjonin vieressä korostaa korttelin kaupunkikuvallista asemaa.



Näkymä Hallilanraitilta etelään. KUVA: Tampereen kaupunki

Suunnittelualue on väljästi rakennettu ja pysäköintialueiden leimaama kortteli, jonka kaupunkikuvallinen ilme on vaatimaton. Kortteli rakentui alun perin 1980–90-luvulla ja täydentyi 2000-luvulla. Korttelin nykytilanne vastaa vuoden 2001 asemakaavaa, joka mahdollisti tontilla sijainneen huoltorakennuksen muuttamisen toimistokäyttöön, kioskin laajentamisen sekä uusien huolto- ja konesuojatilojen rakentamisen.

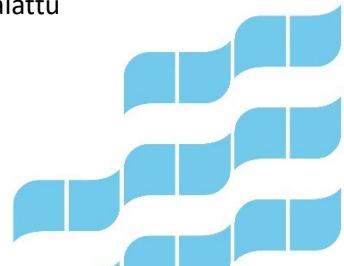


Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset: 1) teollisuusvarasto, 2) kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus, 3) toimistorakennus, 4) myymälärakennus.

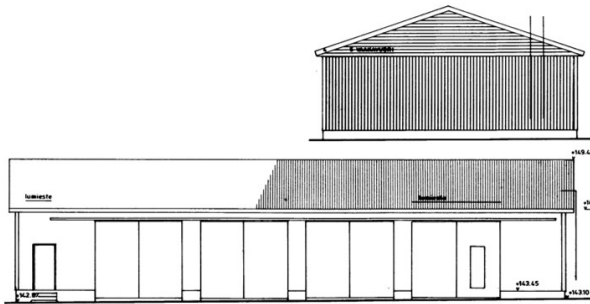
Seuraavien sivujen julkisivupiirustukset ja valokuvat: Tampereen kaupunki

### Tontti nro 7211-2

Tontilla nro 2 sijaitsee kolme rakennusta ja tontin pinta-ala on 5310 m<sup>2</sup>. Louhoskujan varressa on 1999 valmistunut yksikerroksinen lämmittämätön **teollisuusvarasto (yllä olevassa kartassa numero 1)**, jonka kerrosala on 310 m<sup>2</sup>. Pääasiallinen julkisivumateriaali on punaiseksi maalattu

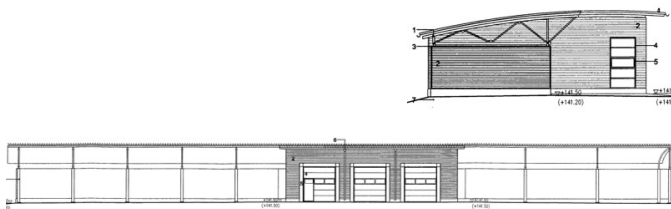


puu ja kantavat rakenteet ovat puuta. Rakennuksen on suunnitellut rakennusmestari Jukka Jokinen.



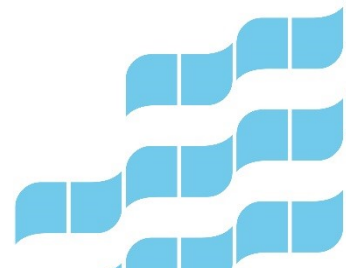
*Julkisivut etelään ja itään (1997) sekä varistorakennus Louhoskujalta.*

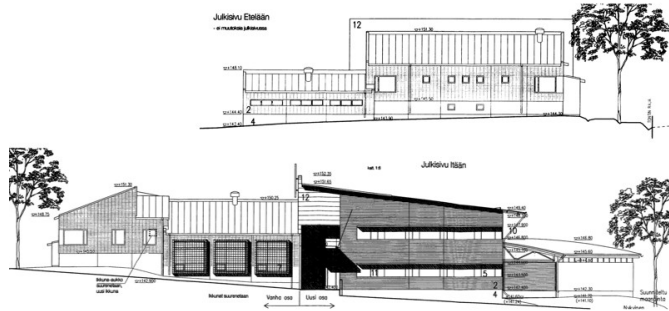
Tontin pohjoislaidalla sijaitsee yksikerroksinen **kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus (2)**. Rakennuksen kerrosala on 180 m<sup>2</sup> ja se valmistui 2002. Rakennuksessa on konehalli ja sen molemmin puolin työkonekatokset. Julkisivumateriaali on tummanharmaa profiloitu teräsohutlevy keltaisilla tehosteosilla, kantavat rakenteet ovat terästä. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy.



*Julkisivut länteen ja etelään (2001) sekä huoltorakennus Louhoskujalta.*

Tontin itäosaan valmistui 1988 Hervannan huollon yksikerroksinen, betonirakenteinen moottoriajoneuvojen huoltorakennus ja varasto. Rakennusta laajennettiin 2002 ja se muutettiin **toimistoksi (3)**. Samalla viereistä konehallin katosta jatkettiin itään kiinni toimistorakennukseen. Nykyään rakennus on pääosin kaksikerroksinen ja kerrosala on 1286 m<sup>2</sup>. Alkuperäisen osan julkisivumateriaali on punainen tiili, tehosteena valkoiseksi maalattu betoni. Laajennuksen julkisivu on punaista tiililaattaelementtiä, tehosteena harmaa julkisivupelti. Alkuperäisen rakennuksen suunnitteli Arkkitehtitoimisto Olavi Suvitie ja laajennuksen Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy.

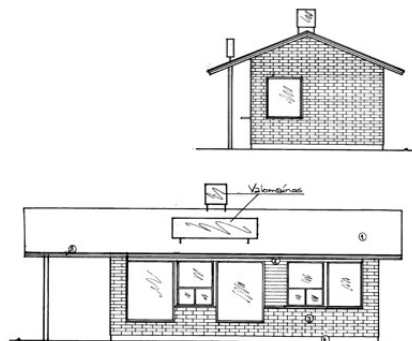




*Julkisivut etelään ja itään (2001) sekä toimistorakennus Kanjoninkadulta.*

### **Tontti nro 7211-3**

Tontilla nro 3 sijaitsee yksikerroksinen **myymälärakennus (4)**, jossa toimii grillikioski. Rakennuksen kerrosala on 35 m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala on 2024 m<sup>2</sup>. Rakennus on valmistunut 1988 ja sitä laajennettiin 1997 rakentamalla länsipäähän kuisti ja varasto. Julkisivumateriaali on punainen tiili ja kantavat rakenteet ovat puuta. Eteläsivustalla on terassi. Rakennuksen on suunnitellut rakennusmestari Vesa Lehtinen ja laajennuksen suunnitteli rakennusarkkitehti Pentti Lalja.



*Julkisivut itään ja etelään (1988) sekä kioskirakennus Kanjoninkadulta.*

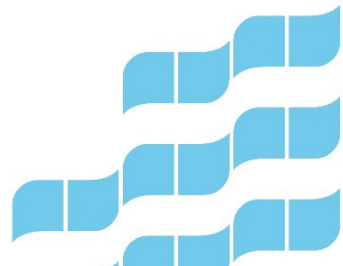
### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Alueelta ei tunneta arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

### **Liikenne**

Suunnittelualue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Itäpuolella sijaitsee Hervannan valtavyäly, joka on kaupunginosan sisääntulovyälyä. Raitiotielinja rakentuu aivan suunnittelualueen viereen ja raitiotiepysäkki sijoittuu 100 metrin päähän korttelista. Alueen vieressä kulkee myös pyöräilyn ja jalankulun laatuikäntävä Hervannan Baana. Kanjoninkatu on yksi Hervannan merkittävistä itä-länsisuuntaisista kokoojakaduista.

Kanjoninkadun merkitys liikennekatuna kasvaa, kun Insinöörinkatu muuttuu osin joukkoliikennekaduksi. Hervannan liikenneverkkosuunnitelmassa (2019) Kanjoninkadun katujärjestelyihin on esitetty muutoksia: kadulle osoitetaan joukkoliikennettä ja pyöräliikenteen aluereitti.



## Tekninen huolto

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat Fingridin 110 kV voimajohto Multisilta-Kangasala sekä Tampereen Sähköverkko Oy:n 2x110 kV voimajohdot. Hervanta on kaukolämpöaluetta ja Hervannan valtaväylällä on runkoverkko. Kanjoninkadulla on jakeluvesijohto (110PVC).

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavan meluselvityksessä on esitetty meluaidat, joiden avulla korttelin ulko-oleskelualueiden melu on ohjearvojen alla tai tasalla. Julkisivuihin kohdistuu enimmillään 63 dB melutaso itäisimmän rakennuksen alimmissa kerroksissa. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan suunnittelualueen itäosassa typpidioksidin (NO<sub>2</sub>) vuorokausipitoisuus on enimmillään yli 60 µg/m<sup>3</sup> ja hengitettävien hiukkasten (PM<sub>10</sub>) vuorokausipitoisuus yli 50 µg/m<sup>3</sup>.

Tampereen raitiotien suunnittelussa on arvioitu runkomelua ja tärinää (9.6.2016). Selvityksen mukaan raitiotien lähialueella ei ole merkittäviä tärinäriskialueita eikä tärinä rajoita tulevaa tavanomaista asuinrakentamista raitiotien ympäristössä. Vähäisiksi tärinäriskialueiksi on arvioitu kaksi pehmeikköaluetta: Mutaajan painanne Hervannan valtaväylän kohdalla ja Litukan siirtolapuutarha Tekunkadulla. Suunnittelualue ei sijaitse näillä kohdilla.

Alueella on ollut mm. kiviainesten murskaamo sekä korjaamotoimintaa, joten pilaantuneista maista tarvitaan selvitys toteutusvaiheessa.

### 1.1.4 Väestö ja palvelut

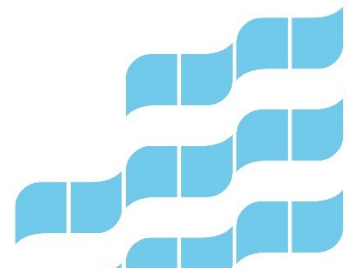
Hervanta on yksi Tampereen aluekeskuksista, jossa on monipuoliset palvelut, hyvät joukkoliikenneyhteydet ja merkittävä määrä työpaikkoja. Nykyisin Hervannassa on noin 25 000 asukasta. Suuri osa alueen palveluista on keskittynyt Hervannan keskustaan, jonne on suunnittelualueelta noin kilometrin matka. Noin puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsevat Ahvenisjärven koulu, päiväkoteja, Keinupuiston lähitori ja Hervannan uimahalli. Suunnittelualueella toimii nykyisin kiinteistöpalveluyritys sekä grillikioski. Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

### 1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Kiinteistö Oy Tampereen Hansalle on vuokrattu tontti 7211-2 sekä osat Kanjonin virkistysalueesta ja tontista 7211-3. Tampereen Painiseura ry:lle on vuokrattu osa tontista 7211-3.

## 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.



## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan liike- ja toimistokorttelin muuttaminen asumiseen. Nykyisten rakennusten tilalle rakennetaan neljä uutta asuinkerrostaloa, joista itäisin on 12-kerroksinen ja läntiset 8-kerroksisia. Korttelin yhteinen piha-alue sijoittuu korttelin pohjoisosaan ja pysäköinti itälaidan pysäköintilaitokseen.

#### 2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 16 700 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuus e=1,58. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 8100 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen pinta-ala on 10 550 m<sup>2</sup>.

Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus
5	1703 m <sup>2</sup>	1300 k-m <sup>2</sup>
6	3081 m <sup>2</sup>	500 k-m <sup>2</sup>
7	1059 m <sup>2</sup>	4850 k-m <sup>2</sup>
8	868 m <sup>2</sup>	3350 k-m <sup>2</sup>
9	1391 m <sup>2</sup>	3350 k-m <sup>2</sup>
10	1447 m <sup>2</sup>	3350 k-m <sup>2</sup>

### 2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartan yhteydessä.

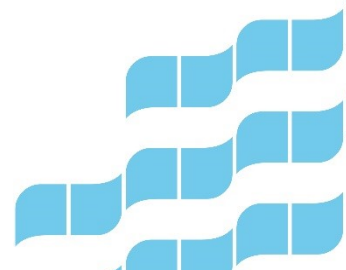
#### 2.2.1 Korttelialueet

##### AK-kortteli

Suunnittelualueen eteläosa merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuinrakennuksille muodostetaan Louhoskujan varteen tontit nro 7, 8, 9 ja 10. Korttelin itäosaan sijoittuu 12-kerroksinen rakennus ja sen länsipuolelle kolme 8-kerroksista rakennusta. Itäisimmälle tontille 7 on sijoitettava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- tai työtiloja rakennuksen itäiselle ja eteläiselle sivulle. Viheralueeseen rajautuville tonteille on merkitty istutettava alue. Korttelin lounaisosan puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

##### AH-kortteli

Korttelin pohjoislaidan tontti 6 osoitetaan asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi. Sen pohjoisreunalle voi rakentaa yhteensä 500 k-m<sup>2</sup> yksikerroksisia talousrakennuksia. Pohjoislaitaan on muodostettava yhtenäinen melueste rakennuksista tai meluaidasta. Korttelin pohjoispuolella on voimajohtoalue.



## LPA-kortteli

Korttelin itäisin tontti 5 merkitään autopaikkojen korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa koko korttelin autopaikkoja. Tontilla on kaksikerroksisen ja 1300 k-m<sup>2</sup> laajuisen pysäköintilaitoksen rakennusala. Tontille voi rakentaa myös maanalaisia pysäköintitiloja. Itäreunaan on määritelty alueet, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## Kaikki korttelit ja yleismääräys

Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelma. Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista. Hulevedet tulee käsitellä ja johtaa alueelta erillisen suunnitelman mukaisesti. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa kaavamääräyksen mitoituksen mukaisesti.

### Rakennukset

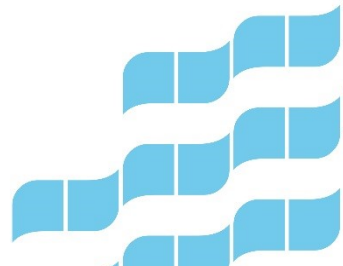
Rakennusten ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen kerrosluvun tai rakennusoikeuden estämättä. Pysäköintilaitosten julkisivujen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan korttelikokonaisuuteen. Polkupyöräkatokset ja -varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Pihojen talousrakennukset on rakennettava viherkattoisina osana hulevesijärjestelmää.

### Piha-alueet

Leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta on varattava vähintään 10 m<sup>2</sup> asuinkerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti. Leikki- ja oleskelualueet saa toteuttaa tonttien yhteiskäyttöisinä. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. LPA- ja AH-korttelialueille saa sijoittaa viereisiä asuintontteja palvelevia kulku-, huolto- ja pelastusteitä sekä maanalaisia johtoja. Tontin liittyminen ympäristöönsä on oltava luonteva ja mahdolliset luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava tontin puolella.

### Ympäristöhäiriöt

Asuinrakennusten parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Meluaidat tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että melun ohjeavrot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa melusuojausten toteutumisen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen. Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.



### **Pysäköinti**

Eri asumisen muodoille sekä liike- ja toimistotiloille tulee varata auto- ja polkupyöräpaikkoja asemakaavan yleismääräyksen mukaisesti.

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia alempi, mikäli määräyksen mukaiset pysäköinnin tehostamiskeinot toteutuvat.

Asukkaiden yhteistilat, irtaimistovarastot sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

## **2.2.2 Muut alueet**

### **Katualueet**

Louhoskujan katualueen rajat muuttuvat hieman pohjoisreunastaan ja katualue pienenee 360 m<sup>2</sup>.

## **3 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

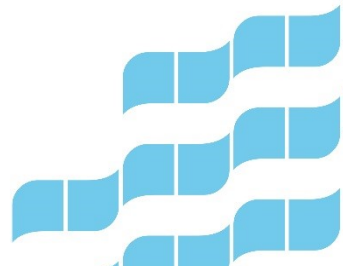
Asemakaava mahdollistaa asumisen lisäämisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien tuntumaan. Korttelin pohjoisosaan muodostuu asukkaiden yhteiset, melulta suojatut oleskelupihat. Asuinrakennusten etäisyys pohjoispuolisista voimajohdoista on vähintään 40 m Säteilyturvakeskuksen suositusten mukaisesti. Asemakaava edellyttää liikennemelun, ilman epäpuhtauksien sekä pilaantuneiden maiden ja rakenteiden huomioimista suunnittelussa. Asemakaavalla ei ole vaikutusta yleisten virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

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

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon. Uuden rakentamisen myötä alueelle syntyy pintoja, jotka ovat erittäin vähän vettä läpäiseviä ja alueella muodostuu nykyistä enemmän pintavaluntaa. Nykyisen asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen verrattuna muutos ei ole suuri. Asemakaava edellyttää korttelin hulevesien hallintaa.

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

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä eikä siellä ole erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueen länsipäässä muutetaan kapea kaistale viheraluetta korttelialueeksi. Korttelin lounaisosan vihreä puusto merkitään säilytettäväksi ja Kanjonin viheralueeseen rajautuville tontin osille on merkitty istutettava alue. Muutos ei vaikuta heikentävästi alueen liito-oravaverkoston toimivuuteen tai laatuun.



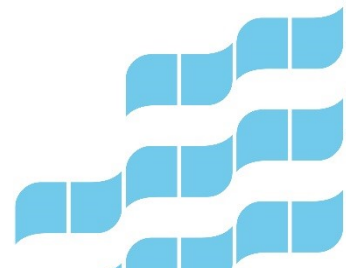
### 3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Uusi rakentaminen tukeutuu valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen raitiotien varrella ja ympäristön laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä. Vanhaa kaupunkirakennetta tiivistävä täydennysrakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu. Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueelle. Tampereen Sähköverkon ja Tampereen Veden tarkastelujen mukaan Kanjoninkadun kaukolämpöjohdon ja vesijohdon kapasiteetti riittää hankkeen tarpeisiin. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Sijainti keskeisellä paikalla hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla tukee kestävästä liikkumisesta.

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

Neljän asuinkerrostalon ryhmä muodostaa Hervannan pohjoisosalle uuden tiiviimmän rajauksen Kanjonin laitaan. Nykyinen hajanainen varasto- ja toimitilakortteli muuttuu kaupunkimaisemmaksi asuin ympäristöksi, ja näkyvälle paikalle sijoituessaan muutos on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Rakentaminen sijoittuu kaupunkimaiseksi täydentyvän Hervannan keskiakselin jatkeeksi. Lähiympäristössä on eri vuosikymmeninä rakennettuja erityyppisiä pientalo- ja kerrostalokortteleita, joten Louhoskujan kortteli muodostaa oman kokonaisuutensa eikä pyri toistamaan lähistön rakentamista.

Lähimmäs raitiotielinjaa sijoittuu korkein 12-kerroksinen rakennusmassa, joka muodostaa maamerkin Hervannan pohjoisen sisääntulon kohdalle. Rakennusten kerrosluku laskee kohti korttelin länsipuolista matalaa rivitaloaluetta. Suunnittelualue sijoittuu korkeusasemaltaan Kanjoninkadun varren muita kortteleita alemmas, jolloin rakentamisen vaikutus viereisiin kortteleihin on pienempi. Viereisten voimajohtojen suojaetäisyydet ovat ohjanneet rakennusten sijoittumista: asuinrakennukset sijaitsevat 40 m etäisyydellä johdoista ja korttelin itäosaan on sijoitettu pysäköintilaitos. Pysäköintilaitos muodostaa korttelille jalustan idän suuntaan. Asemakaava edellyttää tonttien luontevaa liittymistä ympäristöönsä sekä pysäköintilaitoksen ja meluaitojen sovittamista korttelikokonaisuuteen.







*Havainnekuva suunnittelualueesta pohjoisen suunnasta. KUVA: BST-Arkkitehdit*



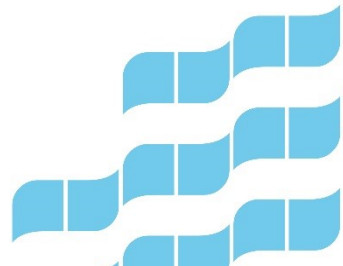
*Havainnekuva Kanjoninkadulta lännestä. KUVA: BST-Arkkitehdit*



*Alueleikkaus, joka havainnollistaa uuden rakentamisen suhdetta ympäristööän. Vasemmalla Hervannan täydentyvä keskiakseli, keskellä suunnittelualue ja oikealla Kanjoninkadun pientalot. KUVA: BST-Arkkitehdit*

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

Asemakaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia elinkeinoelämään. Korttelin muuttaminen asumiseen tuo Hervannan alueelle lisää asiakkaita ja tukee alueen palvelujen säilymistä, mutta vähentää korttelin liike- ja toimistotiloja. Korttelin itäosan katutasoon sijoittuu liiketiloja.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muutoksesta on tehnyt vuokraoikeuden haltija Kiinteistö Oy Tampereen Hansa. Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 11.1.2017. Tampereen kaupunki ja vuokraoikeuden haltija ovat tehneet yhteistyösopimuksen tontin kehittämisestä. Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 28.11.2019.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa hyvällä paikalla sijaitsevan korttelin käyttötarkoitus nykyisestä liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuinrakentamiseen, mikä tukee kaupungin kasvua ja täydennysrakentamista raitiotien pysäkkien läheisyydessä. Rakentaminen sovitetaan Hervannan pohjoisosan kaupunkikuvaan ja Kanjonin maisemaan. Tavoitteena on toteuttaa alueelle monimuotoista asumista. Hakijan suunnitelma perustuu nykyisten rakennusten purkamiseen.

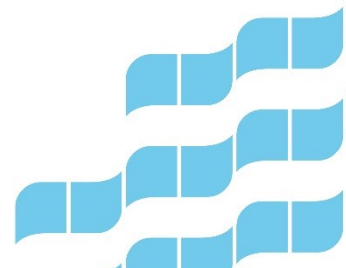
#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Asemakaavaa käynnistettäessä tavoitteena oli tutkia uuden jalankulkuyhteyden järjestämistä Valtaraitilta Kanjonin ulkoilureitille. Suunnittelun edetessä todettiin kuitenkin, että kaupungilla ei ole mahdollisuuksia suunnitella ja rakentaa uutta jalankulkuyhteyttä Valtaraitilta Kanjonin ulkoilureitille tämän asemakaavan yhteydessä, joten uudesta reitistä luovuttiin.

Asemakaavan valmisteluvaiheen jälkeen tutkittiin ratkaisua, jossa kaikki kolme läntisintä rakennusta ovat 8-kerroksisia. Tämä mahdollistaa joustavamman toteutusjärjestyksen rakentamisvaiheessa sekä muodostaa kortteliin tasapainoisemman kaupunkikuvallisen kokonaisuuden kaukomaisemassa. Koska rakennukset sijaitsevat n. 30 m etäisyydellä lähimmistä rivitaloista metsikön takana alarinteessä, ei vaikutus rivitalokortteliin muodostu liian suureksi.

### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan lähtökohtana on tontin täydennysrakentaminen asumiselle. Vaihtoehtona kaavaratkaisulle olisi ns. 0-vaihtoehto eli tilanteen säilyminen ennallaan. Vaihtoehto ei olisi tontin omistajien eikä kaupungin tavoitteiden mukainen. Voimassa oleva asemakaava ei ole kokonaisuudessaan toteutunut eikä sen toteutuminen tukisi tavoitteita raitiotien varren täydennysrakentamisesta.



## 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville 28.11.–19.12.2019 palautteen saamista varten. Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja neljä mielipidettä.

Valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 28.5.–18.6.2020 palautteen saamista varten. Aineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä. Suunnitelmia esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 2.6.2020.

Asiakirjat täydennettiin asemakaavaehdotukseksi, jonka yhdyskuntalautakunta käsittelee ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin saavutettavaksi.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

Tiivistelmä saaduista palautteista kootaan selostuksen kappaleeseen 4.5. Alkuperäiset palautteet toimitetaan tiedoksi päätöksentekijöille.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

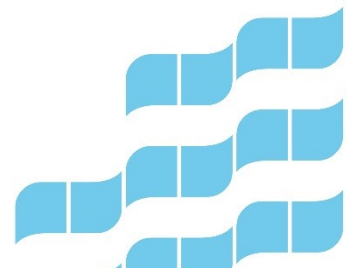
### 4.5.1 Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja viitesuunnitelma olivat nähtävillä 28.11.–19.12.2019. Niistä saatiin viisi viranomaiskommenttia ja neljä mielipidettä.

**Fingrid** totesi, että lähistöllä sijaitsee Fingridin 110 kV voimajohto ja Tampereen Sähköverkon 2x110 kV voimajohdot. Johtoja ollaan uusimassa ja niiden omistuksiin tulevat muutokset tulisi huomioida. Lähtökohtaisesti suositellaan, että voimajohtoa varten varataan johtoalueen kokonaisleveys eikä alueelle osoiteta rakennusaloja.

**Pirkanmaan maakuntamuseo** totesi, että alue sijaitsee Hervannan pääsisääntulonäkymän tuntumassa, minkä vuoksi kaupunkikuvalliset vaikutukset tulee arvioida. Rakennukset poikkeavat ympäristön muusta rakennuskannasta ja muodostavat uuden ajallisen kerroksen. Rakentamista tulisi ohjata rakennustapaohjeella ja nykyisen rakennuskannan perustiedot tulee liittää selostukseen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa.

**Ympäristönsuojelun** mukaan ratikan mahdolliset värinävaikutukset tulee huomioida ja liito-oravakartoitus tulee tehdä.



**Hulevesisuunnittelun** mukaan OAS on ok. **Pirkanmaan liitto** ei anna lausuntoa OAS:sta tai valmisteluaineistosta.

**Mielipiteissä** kommentoitiin pysäköintihallin sijaintia ja pysäköintipaikkojen riittävyyttä. Tampereen Polkupyöräilijät edellyttää, että kaupunkikuvaan kiinnitetään erityistä huomiota ja että uusi yhteys Kanjonin ulkoilureitille on pyöräiltävissä. Tampereen Painiseura omistaa korttelissa sijaitsevan grillikioskirakennuksen, jonka toimintaedellytyksiä ei saa olennaisesti heikentää.

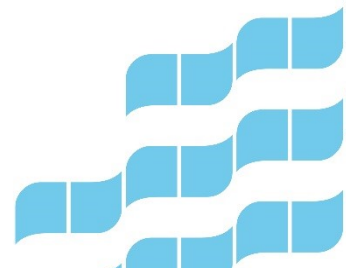
Palautteen huomioiminen:

Asemakaavaan merkittiin voimajohtoalue ja asuinrakennusten rakennusalat osoitettiin 40 m etäisyydelle voimajohdosta Säteilyturvakeskuksen suositusten mukaisesti. Fingrid on korttelin alustavia suunnitelmia koskevassa ennakkolausunnossaan (11.2.2019) todennut, että johtoukean ulkopuolelle eli vähintään 13 m etäisyydelle voimajohdosta on mahdollista sijoittaa mm. pyörävarastoja, leikki- ja oleskelualueita sekä pysäköintialue. Suunnitelman vaikutuksia kaupunkikuvaan havainnollistettiin viitesuunnitelmalla ja kaavaselostukseen kirjattiin tiedot nykyisestä rakennuskannasta. Suunnitelmaa käsitellään kaupunkikuvatoimikunnassa. Asemakaavaa varten laadittiin melu-, liito-orava- ja hulevesiselvitykset. Pysäköintimitoitus on Tampereen pysäköintipolitiikan mukainen. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole varausta nykyiselle kioskirakennukselle. Asemakaava mahdollistaa jatkossakin liiketilojen sijoittamisen kortteliin, mutta kioskitoiminnan sijainti on Tampereen Painiseura ry:n ja maanomistajan välinen sopimusasia.

#### 4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 28.5.–18.6.2020. Siitä saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä.

**Pirkanmaan maakuntamuseo** katsoo, että urbaani kerrostalorakentaminen soveltuu paikan luonteeseen ja viuhkamainen asemointi sopii maisemaan. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia, ettei istutettu vihreä tila vähene. Kaukomaisemassa rakennusten rauhallisesti polveileva siluetti luo levollisen vaikutelman. Yksinkertainen, suorakaiteeseen perustuva muotokieli jatkaa Hervannan syntyajalle leimallista asuinarkkitehtuuria, ja parvekkeiden puu- ja väripinnat yhdistyvät 1970-luvulle tyypilliseen konstruktivistiseen suuntaukseen. Kaavaselostuksessa on tuotu esiin alueen rakennuskannan ja kaupunkikuvan piirteet. Nykyisten rakennusten purkaminen ei heikennä alueen kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Rakentamistapaohjeessa uudisrakentamista tulee ohjata kaupunkimaiseksi kokonaisuudeksi. Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa.



**Pirkanmaan ELY-keskuksen** mukaan jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että piha- ja parvekealueilla saavutetaan valtioneuvoston meluohjearvot. Ohjearvot tulee saavuttaa parvekelasituksen ollessa raollaan. Melun takia tulee tarkastella asuntojen suuntautumista hiljaisemmille julkisivuille. Ohjearvot tulee saavuttaa myös tuuletusikkunoiden kohdalla.

**Ympäristönsuojelun** mukaan pysäköintilaitos tulee suunnitella niin, ettei alimmille asunnoille aiheudu haittaa ja alin kerros ajorampin lähellä tulisi osoittaa liike- tai toimistokäyttöön. Asuintaloihin saisi hyvin viherkatot ja aurinkopaneeleita, ja pysäköintilaitokselle tulisi osoittaa istutuksia tai se tulisi kattaa. Melun osalta tulee varmistua, että melutasot eivät ylitä ohjearvoja ja melulaskelman arvot saavutetaan.

**Fingrid** totesi, että voimajohtoista eteläinen on myyty Tampereen Sähköverkolle kesällä 2020. Tampereen Sähköverkko uusii pohjoispuoleista voimajohtoa ja sen toinen virtapiiri tulee Fingridin käyttöön. Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavaehdotukseen. **Tampereen Sähköverkolla** ei ole kommentoitavaa. Voimalinjan varoetäisyydet oli huomioitu kaavassa alusta asti ja jakokaapin siirrosta on ilmoitettu.

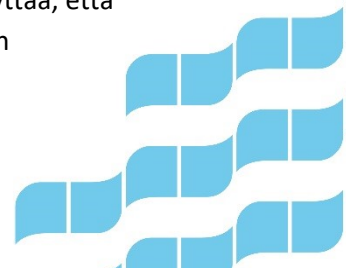
**Hulevesisuunnittelu** totesi, että hulevesiselvitys on laadittu. **Pirkanmaan liitto** ei anna lausuntoa.

**Mielipiteissä** kannatettiin asumisen lisäämistä raitiotien varrelle, mutta kritisoitiin parkkihallin sijoittamista lähimmäksi raitiotiepysäkkiä ja Insinöörinkatua. Tampereen Painiseura toivoo kioskitoiminnan jatkumista nykyisessä kioskirakennuksessa.

Suunnitelmia esiteltiin **kaupunkikuvatoimikunnassa** 2.6.2020. Toimikunta totesi, että pistetaloihin perustuva suunnitelma on peruskonseptiltaan positiivinen ja jatkaa Hervannan tyyliä. Rakennukset sopivat ympäristön korkeusasemiin ja kerrosluku huomioi Kanjoninkadun varren mittakaavan. Vahvuuksia ovat myös kerrostaloasumista parantavat yksityiskohdat kuten kattokerroksen yhteistilat. Julkisivuelementit ja murretut tehostevärit ovat hyväksyttäviä. Jatkosuunnittelussa tulee kehittää rakennusten julkisivukäsittelyä, pysäköintilaitoksen ilmettä, pihojen jäsentelyä sekä Louhoskujan ja Kanjoninkadun varren kaupunkikuvallista rajausta.

Palautteen huomioiminen:

Viitesuunnitelmassa tarkennettiin asuinrakennusten julkisivukäsittelyä ja pysäköintilaitoksen jäsentelyä. Pysäköintilaitoksen viereisen asuinrakennuksen alin kerros on osoitettu liike-, toimisto- ja palvelutiloille. Korttelin muoto ja voimajohtojen aiheuttamat rakentamisrajoitukset ovat johtaneet pysäköintihallin sijoittamiseen korttelin itäosaan. Asemakaava on valmisteltu yhdyskuntalautakunnan 27.8.2019 hyväksymien Tampereen kaupungin melulinjausten mukaisesti ja asemakaava edellyttää, että melun ohjearvot alitetaan. Asuinrakennusten parvekkeiden



tulee olla lasitettuja ja korttelin pohjoisreunaan on muodostettava yhtenäinen melueste. Asemakaava mahdollistaa kortteliin liiketiloja, mutta kaavassa ei voida ottaa kantaa, mikä toimija uusiin liiketiloihin sijoittuu. Asemakaavan viitesuunnitelma perustuu nykyisten rakennusten purkamiseen, samoin kuin voimassa oleva asemakaava.

#### 4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydentyy ehdotusvaiheen jälkeen.

#### 4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy ehdotusvaiheen jälkeen.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma (BST-Arkkitehdit 18.9.2020)
- Maisema- ja pihasuunnitelma (Ramboll 11.9.2020)
- Meluselvitys (Ramboll 30.3.2020)
- Liito-oravaselvitys (Ramboll 28.4.2020)
- Hulevesiselvitys (Ramboll 12.5.2020)

## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

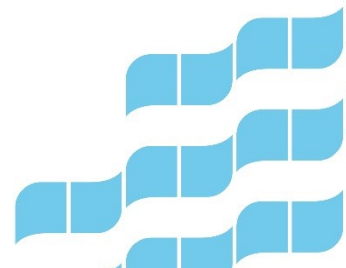
Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

### 6.1 Maakuntakaava

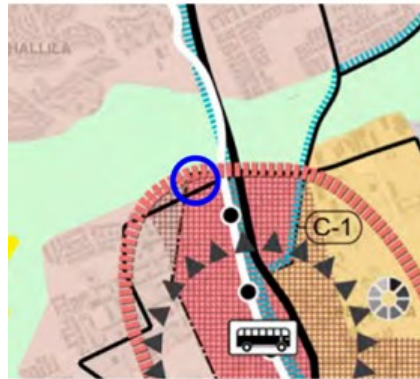
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi tiiviillä joukkoliikennevyöhykkeellä. Alue kuuluu 2-kehän kehittämisvyöhykkeeseen ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.

### 6.2 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue sijoittuu täydentyvään keskusta sekä elinvoiman ja kasvun vyöhykkeelle. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa keskuspuistoverkostoon ja sen etelä- ja pohjoispuolella kulkee ohjeellinen virkistysyhteys. Myös pohjoispuoliset sähkölinjat on merkitty yleiskaavaan.



Alla karttaotteet yleiskaavasta, suunnittelualan sijainti ympyröity sinisellä:



Kartta 1: Yhdyskuntarakenne



Kartta 2: Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kartta 3: Kulttuuriperintö



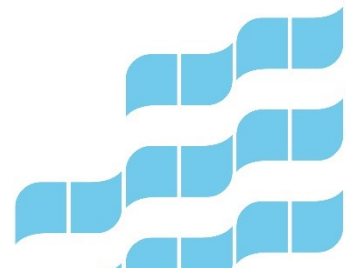
Kartta 4: Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

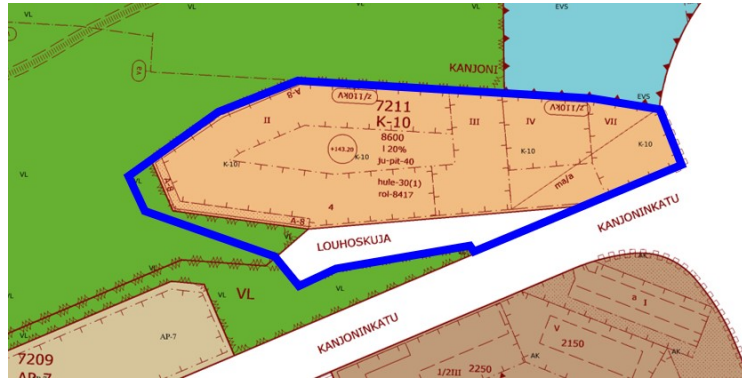
### 6.3 Asemakaava

Korttelissa 7211 on voimassa 17.2.2014 hyväksytty **asemakaava nro 8417**. Kortteli osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (K-10). Rakennusoikeutta on 8600 k-m<sup>2</sup>, josta liiketiloina saa käyttää 20 %. Pohjoisreunaltaan kortteli rajautuu voimajohtoalueeseen. Asemakaava ei ole toteutunut.

Louhoskujan katualueella on voimassa 20.1.1984 hyväksytty **asemakaava nro 6050**. Kanjonin lähivirkistysalueella on voimassa 10.9.1982 hyväksytty **asemakaava nro 5771**.

Suunnittelualan itäpuolella on vireillä Insinöörinkadun ja Hervannan valtavyhlän välisen alueen täydennysrakentamiseen tähtäävä asemakaavamuutos nro 8603.





*Ajantasa-asemakaava, suunnittelualue rajattu kuvaan sinisellä.*

## 6.4 Kaupungin strategiat

Valtuuston hyväksymän Tampereen strategian 2030 mukaisesti Tampere on vuoteen 2030 mennessä 300 000 asukkaan viihtyisä ja elävä kaupunki. Urbaani ja kestävästi kasvava Tampere on hiilineutraali sekä kestävän liikenteen ja kaupunkikehityksen edelläkävijä. Kaupungin tavoitteena on kasvaa vuosittain keskimäärin 3 000 uudella asukkaalla. Yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja kasvua suunnataan ensisijaisesti joukkoliikennevyöhykkeelle ja aluekeskuksiin. Keskustaa ja aluekeskuksia kehitetään monipuolisina asumisen, vapaa-ajan, palvelujen ja yrittämisen paikkoina.

## 6.5 Tonttijako

Tonteilla nro 7211-2 ja 3 tonttijako (tunnus 8597) on hyväksytty 17.2.2014. Tontit on merkitty tonttirekisteriin 28.9.2001. Tontit eivät ole voimassa olevan tonttijaon mukaisia.

## 6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2020.

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

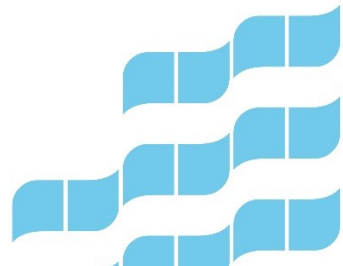
Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.





## 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.11.2019, tark. 12.10.2020
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 25.5.2020, tark. 12.10.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma (BST-Arkkitehdit 18.9.2020)
- Maisema- ja pihasuunnitelma (Ramboll 11.9.2020)
- Meluselvitys (Ramboll 30.3.2020)
- Liito-oravaselvitys (Ramboll 28.4.2020)
- Hulevesiselvitys (Ramboll 12.5.2020)

### 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Hervannan liikenneverkko selvitys (Tampereen kaupunki 26.11.2019)
- Hervannan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Arkkitehdit MY 22.11.2017)
- Tampereen raitiotien KAS-vaiheen runkomelu ja tärinämuistio (Pöyry Finland 9.6.2016)

