

LAUSUNNOT, MUISTUTUKSET JA ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN HYVÄKSYMINEN, HERVANTA-7050, 7053 JA 7048, KATU- JA PUISTOALUETTA, TIETEENKATU 1, 2 ja 4, TOIMITILAKIINTEISTÖN (POSTIPANKIN ENTINEN MAKSUPALVELUKESKUS) JA YMPÄRISTÖN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS, KAAVA NRO 8132

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23. päivänä marraskuuta 2008 päivättyä ja 18.12.2008 sekä 13.5.2009 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8132. Asemakaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

## 1. TIIVISTELMÄ

### Yleistä

Asemakaava-alue sijoittuu Hervannan valtaväylän varrelle liikekeskuksesta pohjoiseen Hervannan sisääntulon yhteyteen. Alue on Hervannan alkuperäisten suunnitelmien mukaan ajateltu rakentuvan työpaikka-alueeksi ja huoltorakennusten ja autopaikkojen alueeksi. Alueen toteutuminen on jäänyt keskeneräiseksi. Alueella on hyvät liikenteen ja joukkoliikenteen verkostot ja Hervannan keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Paikan rakentumisella on suuri merkitys Hervannan kaupunkikuvalle ja koko kaupunginosan ilmeelle.

### Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee 7 km Tampereen keskustasta etelään ja lähellä Hervannan keskustaa. Alueen pinta-ala on n. 15 ha. Alue muodostuu kortteleista 7050, 7053, 7048 ja puisto- ja katualueesta. Korttelissa 7050 sijaitsee entinen Postipankin maksupalvelukeskus ja korttelissa 7048 huoltoasema. Hervannan valtaväylän, Hepolamminkadun, Tieteenkadun, Tutkijankadun, Tietoraitin, Orivedenkadun, Insinöörinkadun ja Kanjoninkadun katualuetta sisältyy suunnittelualueeseen. Alue rajautuu lännessä Hervannan valtaväylään, etelässä Orivedenkatuun, idässä Tietoraittiin ja pohjoisessa Hepolamminkatuun.

### Kaavaprosessin vaiheet

Sampo Group on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen Tampereen kaupungille 5.1.2006. Asemakaavamutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 8.2.2006 ja oli nähtävillä 9.2.-2.3.2006 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävillä olon aikana 3 mielipidettä. Asemakaavan luonnoksen valmisteluvaiheen aineisto, joka sisälsi kaksi maankäyttövaihtoehtoa asetettiin nähtäville 25.5.-15.6.2007 ja sen esittelemiseksi pidettiin yleisötilaisuus Hervannassa 30.5.2007. Valmisteluvaiheen aineistosta kirjattiin 12 suullista kommenttia. Aineistosta pyydettiin alustavia viranomaislausuntoja, joita saatiin Pirkanmaan ympäristökeskukselta ja Fingridiltä. Ennen kaavaprosessin aloittamista on saatu museoviraston kannanotto.

Korttelin 7053 ratkaisemiseksi järjestettiin sen erityisen suurten suunnitteluhaasteiden vuoksi kumppanuuskaavoitusprojekti. Valintavaiheen kilpailun 21.9.2007-16.1.2008 voitti ehdotus Matrix. Kolme parhaiten menestynyttä joukkuetta, 1) Skanska Kodit Oy + Arkkitehdit LSV Oy, 2) VVO Rakennuttaja Oy + Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy ja 3) YH Länsi Oy + Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri Oy jatkoivat tämän jälkeen kaavanlaatijan ohjauksessa suunnittelua voittaneen ehdotuksen ratkaisujen pohjalta. Kumppanuuskaavoitusta jatkettiin rinnakkain muun alueen kaavasuunnittelun kanssa.

Koko alueen asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 7.11.-28.11.2008 väliseksi ajaksi. Hervannan vapaa-aikakeskuksessa järjestettiin yleisötilaisuus 12.11.2008. Samanaikaisesti pyydettiin lausunnot kaupungin asianomaisilta toimialoilta ja viranomaisilta. Asiasta saatiin yksi kirjallinen mielipide. Lausuntopyyntöihin jätettiin 17 vastausta, joista 11 kpl kaavaan kohdistuvia lausuntoja.

Koko alueen asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 2.1.-2.2.2009 väliseksi ajaksi. Samanaikaisesti pyydettiin lausunnot kaupungin asianomaisilta toimialoilta ja viranomaislausunnot Pirkanmaan ympäristökeskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, ympäristöpalveluilta ja Fingrid oy:ltä. Lausuntopyyntöihin jätettiin 3 lausuntoa. Kaavasta saatiin kaksi kirjallista mielipidettä.

Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Korttelissa 7050 toimitilakiinteistö on jäänyt käyttämättömäksi ja kysyntää toimitiloille ei ole. Tavoitteena on muodostaa alueesta Hervannan keskustaa täydentävä kaupunkimainen asuinkerrostaloalue.

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Kantakaupungin yleiskaavassa alue on palveluvaltaisen yritystoiminnan aluetta (PK-3), joka varataan pääasiassa liike- ja toimistotiloille.

Melu (FCG Planeko/Pöyry/Skanska)

Arkkitehdit LSV Oy on laatinut useita alustavia maankäyttöluonnoksia, joista Pöyry Oy on kaavakonsultti FCG Planeko Oy:n ohjauksessa tehnyt tarvittavat melulaskennat. Melumallinnusten pohjalta rakennusten sijoittelua ja katutiloja on tarkennettu useaan otteeseen. Erillinen raportti on asemakaavaselostuksen liitteenä. Parvekemelumalinnusta on laadittu erillinen selvitys.

Ilmanlaatu (Enwin)

Enwin Oy:ltä on tilattu leviämismalliselvitys ja vaikutusarviointi liikenneperäisten NO<sub>2</sub>- ja hiukkaspäästöjen (PM<sub>2,5</sub> ja PM<sub>10</sub>) vaikutuksesta Tieteenkadun asemakaavakohteen ilmanlaatuun vuonna 2030. Päästöjen leviämislaskelmilla tuotetaan alueiden käytön suunnittelun ja kaavoituksen tarpeisiin uudistuvia määräyksiä vastaava tieto, joka on tarpeen esim. uusien tieväylien ja asuntoalueiden sijoittamisessa. Mallinnuksen tuloksia verrataan ilmanlaadun raja- ja ohjearvoihin. Raportti on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### Kaupunkikuva (Tre/FCG Planeko/LSV)

Kaavoittaja ja kaavan laatija ovat kaikissa vaiheissa arvioineet maankäyttövaihtoehtojen kaupunkikuvallisia vaikutuksia ja tarkentaneet sisäisen ja ulkoisen kaupunkikuvan tavoitteita. Tähän on erityisesti kiinnitetty huomiota kumppanuuskaavoitusprosessissa.

### Entisen postipankin maksupalvelukeskuksen

käytettävyys/säilytysmahdollisuudet (FCG Planeko/LSV)

Laajan rakennuksen matala osa aiotaan purkaa. Korkean osan säilyttämistä on pidetty toistaiseksi mahdollisena. Tosin sen tilajärjestelyt ja tekniikka eivät vastaa nykypäivän toimitilarakentamisen vaatimuksia. Rakennusrunko sopii syvyydeltään huonosti asuntokäyttöön. Museoviraston kannanoton mukaan Postipankin maksupalvelukeskus edustaa varsin hyvin 1970-luvun toimitilarakentamisen pyrkimyksiä, mutta rakennuksen käsittelylle suojelukohtena ei ole erityisiä perusteita.

Teknisten rajoitusten lisäksi haasteita tuottavat rakennuksen sovittaminen tulevaan maanpintaan ja kaupunkikuvaan. Rakennuksen sisääntulo jää melkein kerroksen verran viereisen torin ja kadun pinnan alapuolelle. Kaavasunnittelussa on selvitysten perusteella lähdetty siitä, että postitalo on poistuva rakennus.

### Palvelurakenne (Tre)

Suunnittelualueen toteuttaminen kaavaillulla rakentamisen volyymilla toisi enimmillään noin 2 000 uutta asukasta palvelujen käyttäjiksi.

Ala-asteen aloituspaikkoja on riittävästi alueen uusien asukkaiden tarpeisiin. Yläasteen oppilaspaiikat eivät muodosta ongelmaa. Ympäristön kortteleiden päivähoitopaikkoja on suljettu, kun tarve on pienentynyt. Asukkaiden lisäyksen vuoksi joitakin suljettuja päivähoitotiloja olisi taas otettava käyttöön. Suunnittelualueelle tulisi myös sallia päivähoitoon tarkoitettujen tilojen rakentaminen.

Alueen yksityiset palvelut keskittyvät Hervannan keskukseen, joka on kilometrin sisällä suunnittelualueesta. Uudelle alueelle tulisi kaupunkimaisen rakentamisen myötä lähinnä täydentäviä ja sisäisiä palveluja. Toimitilarakentamisen korttelin toteutuessa olisi mahdollista sijoittaa suurempikin palvelukokonaisuus Hervannan valtavyälän varteen.

### Liikenne ja kunnallistekniikka (Pöyry)

Pöyry on laatinut kuntateknisen selvityksen, jossa on selvitetty kaavoitettavan alueen olemassa olevat kunnallistekniset liittymät sekä suunnittelualueen liikennevaikutukset. Alueen sisäisen ja läpiajoliikenteen liittymistä pääliikenneväyliin on tutkittu ja päädytty malliin, jossa Tieteenkadun liikenne ohjautuu Hepolamminkadulle kahden liittymän kautta. Ratkaisun etuna on, että se sallii pääväylien (Hervannan valtavyäly, Hepolamminkatu ja Turtolankatu) liittymien kehittämisen edelleen pitkälle tasoliittyminä.

### Voimalinjan siirto (Pöyry/Fingrid)

Hepolamminkadun molemmin puolin kulkee 110 kV voimalinja. Keskenään erilaisille pylväsrivistöille rakennetut linjat antavat

kaupunkikuvalle hieman sekavan ja teollisuusalueeseen viittaavan leiman. Eteläisempi linja suoja-alueineen rajoittaa suunnittelualueen maankäyttöä.

On tutkittu mahdollisuutta siirtää tai kaapeloida eteläisempi voimalinja. Kaapelointia ei pidetty realistisena sen kustannusten vuoksi. Voimalinjan siirtoa kahden pylväsvälin osalta kadun pohjoispuolelle suunniteltiin. Fingrid kuitenkin ilmoitti, että siirtoon suostuttaisiin vain niin, että vierekkäisiä linjoja siirrettäisiin rinnakkaisina pohjoiseen. Tämä edellyttäisi mittavia ja maisemallisesti näkyviä toimenpiteitä, joten ajatuksesta luovuttiin.

### Asemakaavan rakenne

Alue muutetaan pääosin asuinkerrostaloalueeksi (AK), jolle tulee sijoittumaan sekä palveluasuntoja että opiskelija-asuntoja tavanomaisen asumisen rinnalle. Lisäksi alueelle sijoitetaan toimitilarakentamista (K) Hepolamminkadun ja Hervannan valtaväylän risteyksen tuntumaan. Asemakaava poikkeaa yleiskaavan maankäytöstä. Kaavaan liittyy yleiskaavallinen tarkastelu.

Alueen runkona on Tieteenkadun, Tietoraitin ja Tutkijankadun muodostama katuverkko. Katujen risteyksessä on pieni katuaukio. Alueen liikenteen, katujen ja ympäristön risteysjärjestelyjen suunnittelua on tehty yhtä aikaa asemakaavasunnittelun kanssa. Kevyen liikenteen pääyhteys Tampereen keskustaan suuntaan sijaitsee Tieteenkadulla. Yhteyksiä Hervannan koulupalveluihin parannetaan uudella kevyen liikenteen siltayhteydellä Hervannan valtaväylän ylitse. Siltayhteys yhdistää myös Insinöörinkadun, Hervannan valtaväylän ja Tieteenkadun joukkoliikennereitit.

Rakennukset sijoittuvat siten, että piha-alueet voidaan suojata meluhaitoilta. Keskuskorttelin keskelle jää laaja, yhteiseksi ulko-oleskelualueeksi soveltuva puistoalue (VK). Autopaikat on varattu pääasiassa pysäköintilaitoksiin. Jokaiseen kortteliin on sijoitettu myös maanpäällisiä paikkoja.

### Mitoitus

Kaava-alueen kokonaiskerrosalan määrä on noin 118 000 k-m<sup>2</sup>, josta liike- ja toimistorakentamiselle on varattu 10 000 k-m<sup>2</sup> ja asuinrakentamiselle 82 500 k-m<sup>2</sup>. Kerrostalojen korttelialueilla on lisäksi mahdollista rakentaa asukkaiden yhteistiloja 7 300 k-m<sup>2</sup> sekä yksikerroksisia kylmiä pihavarastona enintään 5 % rakennusoikeudesta. Pysäköintilaitoksille LPA- ja K-alueilla osoitettu ala on noin 14 200 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi kortteleihin 7050 ja 7082 voidaan rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja rakennusoikeuden sitä estämättä. AK-tonttien kokonaiskerrosalasta voidaan liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi käyttää tarvittaessa 20%. Asukasmääräarvio on vajaat 2000 asukasta.

### Kerrosluvut

Korkeimmat kuusitoistakerroksiset asuinrakennukset sijoitetaan Hervannan valtaväylän varren sääntöluokkaan. Tieteenkadun varrella kerrosluku on pääosin viisi ja Hepolamminkadun varressa seitsemän. Tutkijankadun pohjoispuolta reunustaa kolme kahdeksankerroksista rakennusta.

## 2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan kortteleita 7048, 7050 ja 7053 sekä puisto- ja katualueita

Asemakaavalla nro 8132 muodostuu:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan korttelit 7048, 7050, 7053 ja 7082, viheraluetta sekä katualueita

Tonttijako laaditaan kaavassa sitovana kortteleissa 7048 ja 7053.

Tonttijako laaditaan ohjeellisena kortteleissa 7050 ja 7082.

Kaavan tilaaja:

Tilajana on Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, asemakaava-arkkitehti Sakari Leinonen.

Kaavan laatija:

Kaavakonsulttina on toiminut FCG Planeko Oy, suunnittelupäällikkö, arkkitehti SAFA Alf Lindström.

### 2.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 7 km Tampereen keskustasta etelään ja lähellä Hervannan keskustaa. Alue muodostuu voimassa olevan kaavan kortteleista 7050, 7053, 7048, puisto- ja katualueesta. Korttelissa 7050 sijaitsee entinen Postipankin maksupalvelukeskus ja korttelissa 7048 huoltoasema. Tieteenkadun, Tutkijankadun, Tietoraitin, Orivedenkadun, Hepolamminkadun, Insinöörinkadun, Kanjoninkadun ja Hervannan valtaväylän katualueita sisältyy suunnittelualueeseen. Alueen pinta-ala on n. 15 ha.

### 2.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava no 8132 Tieteenkatu 1: Hervanta-7050, 7053 ja 7048, katu- ja puistoaluetta, Tieteenkatu 1, 2 ja 4, toimitilakiinteistön (Postipankin entinen maksupalvelukeskus) ja ympäristön käyttötarkoituksen muutos.

Diaari nro:t: YPA:185/2006, TRE:9984/2008

### 2.4 Sisällysluettelo

#### 1 TIIVISTELMÄ

## 2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- 2.1 Tunnistetiedot
- 2.2 Kaava-alueen sijainti
- 2.3 Kaavan nimi ja tarkoitus
- 2.4 Sisällysluettelo
- 2.5 Luettelo asiakirjoista
- 2.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

### 3 LÄHTÖKOHDAT

- 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
  - 3.1.1 Alueen yleiskuvaus
  - 3.1.2 Luonnonympäristö
  - 3.1.3 Rakennettu ympäristö
    - 3.1.3.1 Yhdyskuntarakenne
    - 3.1.3.2 Asuminen
    - 3.1.3.3 Palvelut
    - 3.1.3.4 Työpaikat
    - 3.1.3.5 Virkistys
    - 3.1.3.6 Liikenne
    - 3.1.3.7 Tekninen huolto
    - 3.1.3.8 Ympäristön häiriötekijät
  - 3.1.4 Maanomistus
- 3.2 Suunnittelutilanne
  - 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
    - 3.2.1.1 Maakuntakaava
    - 3.2.1.2 Kantakaupungin yleiskaava
    - 3.2.1.3 Asemakaava
    - 3.2.1.4 Rakennusjärjestys
    - 3.2.1.5 Tonttijako ja pohjakartta
    - 3.2.1.6 Lähtökohtavaiheessa laaditus selvitykset

### 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve
- 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
- 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö
  - 4.3.1 Osalliset
  - 4.3.2 Vireilletulo
  - 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
  - 4.3.4 Viranomaisyhteistyö
- 4.4 Asemakaavan tavoitteet
  - 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
  - 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen
    - 4.4.2.1 Osallisten tavoitteet
    - 4.4.2.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet
- 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
  - 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta
  - 4.5.2 Valmisteluvaiheen maankäyttövaihtoehtojen kuvaus
  - 4.5.3 Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen arviointi ja vertailu
  - 4.5.4 Asemakaavaluonnoksen ratkaisun valinta ja perusteet
  - 4.5.5 Asemakaavaehdotuksen ratkaisun valinta ja perusteet

### 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

- 5.1 Kaavan rakenne

- 5.1.1 Mitoitus
- 5.1.2 Palvelut
- 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
- 5.3 Aluevaraukset
  - 5.3.1 Korttelialueet
  - 5.3.2 Muut alueet
- 5.4 Kaavan vaikutukset
  - 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
    - 5.4.1.1 Yhdyskuntarakenne
    - 5.4.1.2 Kaupunkikuva
    - 5.4.1.3 Asuminen, palvelut, työpaikat
    - 5.4.1.4 Virkistys
    - 5.4.1.5 Liikenne ja liikenneturvallisuus
    - 5.4.1.6 Tekninen huolto
    - 5.4.1.7 Pinta- ja pohjavedet
    - 5.4.1.8 Pienilmasto
  - 5.4.2 Vaikutukset ihmisiin
    - 5.4.2.1 Sosiaalinen ympäristö
  - 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
  - 5.4.4 Muut vaikutukset
    - 5.4.4.1 Vaikutukset esteettömyyteen
    - 5.4.4.2 Taloudelliset vaikutukset
- 5.5 Ympäristön häiriötekijät
  - 5.5.1 Liikennemelu ja ääriä
- 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset
- 5.7 Rakentamistapaohjeet
- 5.8 Nimistö

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

- 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
- 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

## 7 YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU

- 7.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset
  - 7.1.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
  - 7.1.2 Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
  - 7.1.3 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
  - 7.1.4 Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
  - 7.1.5 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
  - 7.1.6 Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
  - 7.1.7 Ympäristöhaittojen vähentäminen
  - 7.1.8 Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
  - 7.1.9 Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
  - 7.1.10 Muut sisältövaatimukset
- 7.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
  - 7.2.1 Toimiva aluerakenne
  - 7.2.2 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
  - 7.2.3 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

## 7.2.4 Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

## 7.3 Johtopäätökset

## 2.5 Luettelo asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.2.2006, tark. 23.5.2007
2. Asemakaavakartta 6.11.2008, tarkistettu 18.12.2008 ja 13.5.2009
3. Asemakaavan havainnepiirros 17.12.2008
4. Havainneaineisto
5. Alustavat luonnosvaihtoehdot 23.5.2007
6. Jätetyt mielipiteet
7. Jätetyt lausunnot
8. Asemakaavan seurantalomake

## 2.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Meluraportti, Pöyry Infra Oy 18.12.2008,
2. Lausunto parvekelasituksista, Helimäki 5.5.2008
3. Latsaruksen puiston suunnitelma, Pöyry Infra Oy 08.05.2009
4. Liikennesuunnitelma, Pöyry Infra Oy 12.05.2009
5. Ilmanlaatuselvitys, Enwin 15.01.2009

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue on keskeinen osa Hervannan kaupunginosan sisääntulomaisemaa. Alue on 1967 käydyn pohjoismaisen arkkitehtuurikilpailun voittaneen arkkitehti Aarno Ruusuvuoren suunnitelmien mukaan kaavoitettu työpaikka-alueeksi ja huoltorakennusten ja autopaikkojen alueeksi. Alueen toteutuminen on jäänyt keskeneräiseksi. Alueen keskeneräinen taajamakuva ja kulunut luonto leimaavat tällä hetkellä kaupunginosan ilmettä. Alueella on hyvät liikenteen ja joukkoliikenteen verkostot ja Hervannan keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Hepolamminkadun varressa ja Orivedenkadun pohjoispuolella sijaitsee kallioinen puistoalue, Latsaruksenmäki, joka on tyypiltään muuksi viherverkon osaksi (viheraluetyyppi 6) määritelty lähimetsänä (C1 hoitoluokka) hoidettu puisto. Korttelialueilla on jonkin verran luonnontilaisen kaltaisia osia, mutta pääosin alue on rakennettua kaupunkiympäristöä.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelissa 7050 sijaitsee osin viisi, osin kaksikerroksinen toimitilakiinteistö, joka on rakennettu v. 1975 silloisen Postipankin maksupalvelukeskuksen käyttöön. Rakennus sijoittuu Hervannan keskustan välittömään tuntumaan. Hervannan keskustan ydinosa ja



toimistorakennuksen välillä ei kuitenkaan ole arkkitehtonista sidosta. Aikakauden yhdyskuntarakentamiselle oli luontaista, että suuret toimitilakeskittymät osoitettiin korttelistojen ulkokehälle liikenneväylästä varrelle. Rakennuksen kokonaiskerrosala on noin 30 000 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Kalevi Lankinen. Tyyliään rakennus edustaa funktionalistista 60-luvun rationalismia. Rakennus kuvastaa hyvin aikakauden toimitilarakentamisen pyrkimyksiä ja ratkaisuja. Tämä koskee niin ulkoarkkitehtuuria kuin sisätilojen rationaalisia järjestelyjä. Korkeaan ja matalaan rakennusosaan perustuva pääjäsentely, tasakatot teknisine kerroksineen, valkoiset laatoitetut ulkoseinät ja fasadeja rytmittävät nauhaikkunat ovat kookkaalle rakennukselle aikaansaadun yhtenäisen hallitun hahmon ja yleisilmeen perustekijöitä. Julkisivuarkkitehtuuri kytkee rakennuksen helposti havaittavasti suomalaisen modernismin perinteeseen.

Kulttuurihistoriallisesti maksupalvelukeskuksen rakennus konkretisoi Postipankin maksupalvelutoiminnan uudistumista 1970-luvulla ja on samalla ilmaisuvoimainen esimerkki aikansa toimitilarakentamisesta. Korkealla rakennusosalla on tehtävänsä ympäristöä jäsentävänä visuaalisena aksenttina. Museoviraston 6.5.2004 antaman lausunnon mukaan rakennus ei kuitenkaan olisi niitä esimerkkejä 1970-luvun rakennusperinnöstä, jotka aivan eturivissä todistaisivat aikakauden arkkitehtuurin pyrkimyksistä toimitilarakentamisessa. Rakennusta ei ole luetteloitu teokseen Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998.

Rakennus on jäänyt perustasoltaan 2,5-6 metriä nykyisen Tieteenkadun tason alapuolelle, joka heikentää rakennuksen käytettävyyttä ja ilmaisuvoimaa. Nykyisin rakennus on pääosin käyttämätön. Rakennuksesta on käyttömahdollisuuksien selvittämiseksi tehty kuntoarvio raportti ( Jaakko Pöyry-Talotekniikka Oy, 6TK4332-212, 13.6.2002). Raportin mukaan rakennuksen korjaaminen ja käyttö edellyttäisivät mittavaa korjausohjelmaa. Keskeisimpänä ongelmana uudiskäytölle on kuitenkin rakennuksen tilarakenne, joka ei omistajan mukaan vastaa nykyajan toimitilatarpeita.

Korttelissa 7048 toimii polttoaineen jakeluasema ja hampurilaisravintola. Kortteli 7053 on rakentamatonta pysäköintialuetta.

### 3.1.3.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee aivan Hervannan keskustan tuntumassa, mutta Hervannan valtaväylän erottamana.

### 3.1.3.2 Asuminen

Kaava-alueella ei ole nykyisin asumista. Etelässä alue rajautuu kerrostalokortteliin, jossa on opiskelija-asuntoja.

### 3.1.3.3 Palvelut

Matkaa Hervannan keskustan palveluihin on alle kilometri. Kaikki peruspalvelut; päiväkodit, koulut, päivittäistavara- ja erikoiskaupan kaupan palvelut, posti, apteekki, terveyskeskus, työvoimatoimisto jne. ovat hyvin saavutettavissa suunnittelualueelta. Lähialueella sijaitsee myös mm. ammatillinen oppilaitos, poliisikoulu, teknillinen yliopisto. Aiemmin tehdyn selvityksen mukaan Hervannan koulupalvelut riittäisivät n. 60 000 k-m2 lisäykselle asuntorakentamisen määrässä. Päiväkotipaikkojen riittävyyden turvaamiseksi olisi uudelleen avattava jokin Hervannan suljetuista päiväkodeista.

#### 3.1.3.4 Työpaikat

Postipankin entinen maksupalvelukeskus on ollut Nokian käytössä toimitiloina. Kiinteistö on jäänyt käyttämättömäksi ja työpaikat ovat poistuneet. Alueella toimii huoltoasema ja pikaruokala, joka työllistää alle kymmenen henkeä.

Hervannassa suunnittelualan ulkopuolella sijaitsee useiden suurien työllistäjien toimitiloja; Nokia, VTT jne.

#### 3.1.3.5 Virkistys

Lähin yleinen lapsille tarkoitettu leikkialue sijaitsee runsaan 600 metrin kävelymatkan päässä Keltanokanpuistossa Kanjonin koulun länsipuolella. Hepolamminkadun pohjoispuolella sijaitsevat Hervannan laskettelurinteet. Koko Hervannan alueella risteilee kattava ulkoilu- ja kevyen liikenteen verkosto. Reiteiltä päästään liittymään esim. Birgitan polun reitistöön. Lisäksi alueella on useita lähivirkistysalueita, joilta löytyy esim. pelikenttiä. Hervannassa on myös oma jäähalli ja uimahalli.

#### 3.1.3.6 Liikenne

Suunnittelualuetta rajaavat vilkkaat pääkadut Hervannan valtavyäly ja Hepolamminkatu. Alueen läpi kulkee Tieteenkatu, jolla on verrattain paljon läpikulkevaa liikennettä. Pääkatujen liittymissä on sujuvuusongelmia. Suunnittelualan kautta kulkevat kevyen liikenteen pääraitit, jotka yhdistävät alueen Hervannan keskukseen, Tampereen keskustaan sekä muualle Hervantaan ja Lukonmäkeen. Tieteenkatua pitkin kulkee kolme Tampereen kaupungin joukkoliikenteen runkoreittiä sekä seudullisia linja-autovuoroja.

#### 3.1.3.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueella on olemassa vesihuollon linjat (vesijohdot, jätevesiviemärit sekä hulevesiviemärit), kaukolämpölinjat sekä sähkö-ym. kaapelit. Pääosin nämä kulkevat alueen katujen sekä kevyen liikenteen väylien alla. Alueen pohjoisosassa, Hepolamminkadun pohjois- ja eteläpuolella sijaitsee kaksi Fingridin voimajohtoa. Eteläisen 110 kV johdon ehdoton rakennuskielto ulottuu keskilinjasta 13 metriä sivulle. Rakennusrajana on Fingridin ohjeen mukaan hyvä pitää 23 metriä keskilinjasta olevaa ns. reunavyöhykkeen ulkorajaa. Kaavan suunnittelussa on varmuuden vuoksi pidetty 30 metrin suojaetäisyys asuinrakennuksista voimalinjan keskilinjaan.

### 3.1.3.8 Ympäristön häiriötekijät

Hervannan valtavyölyän, Hepolamminkadun, Orivedenkadun ja Tieteenkadun liikenne aiheuttavat alueelle melukuormaa. Nykytilanteen (vuoden 2005) liikennemäärät ovat 14 000-3 000 ajoneuvoa/vrk ja ennustetilanteen (vuosi 2020) 29 800-3 000 ajoneuvoa/vrk. Lähtömelutasot ovat suurimmat Hervannan valtavyölyän varressa, yli 70 dB(A). Pirkanmaan ympäristökeskus on arvioinut alueen ns. uudeksi asuinalueeksi, jolloin sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (N:o 993, 29.10.1992) melutason tiukennettuja ohjearvoja.

Tontilla 7048-1 sijaitsee huoltamorakennus, jonka asemakaavoituksessa on huomioitava mahdollinen pilaantunut maaperä.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue muodostuu pääosin kortteleista 7050 ja 7053, jotka ovat Sampo Groupin omistuksessa. Suunnittelualueeseen sisältyy lisäksi kaupungin omistuksessa olevaa puisto- ja katualuetta ja kortteli 7048, joka on vuokrattu huoltoasemakäyttöön. Vuokraoikeuden haltija on ollut Oy Shell Ab. Vuokrasopimuksen mukainen vuokraoikeus on päättynyt.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaava on vahvistettu valtioneuvostossa 29.3.2007 ja se korvaa seutukaavan. Maakuntakaavassa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Hervannan valtavyölylle on osoitettu Hepolamminkadun liittymään uusi eritasoliittymä. Alueen pohjoisreunaan on merkitty olemassa oleva sähkölinja.

#### 3.2.1.2 Kantakaupungin yleiskaava

Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa, joka on ympäristöministeriön vahvistama 12.12.2000, alue on osoitettu palveluvaltaisen yritystoiminnan alueeksi (PK-3), joka varataan pääasiassa liike- ja toimistotiloille. Alueelle voidaan sijoittaa myös muuta soveltuvaa työpaikkatoimintaa. Alueen pohjoisreunaan on merkitty olemassa olevat kaksi sähkölinjaa.

#### 3.2.1.3 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 7050 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-9), jonka kerrosalasta 5 % voidaan käyttää liiketiloina. Kortteli 7053 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA-2) ja kortteli 7048 huoltoasemarakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa liiketilaa myös ravitsemuspalveluja varten (LH-3). Orivedenkadun pohjoispuolella on puistoaluetta.

#### 3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000.

#### 3.2.1.5 Tonttijako ja pohjakartta

Korttelialueilla on hyväksytty tonttijako ja tontit on rekisteröity 28.10.1994 (7048-1) ja 7.11.1972 (7050-1, 7053-1).

Pohjakartta on Tampereen kaupunkimittausyksikön laatima ja se on tarkistettu 10.11.2008.

#### 3.2.1.6 Lähtökohtavaiheessa laaditut selvitykset

Kaavan lähtökohtavaiheessa laadittiin kunnallistekniikan lähtökohtaselvitys, jossa selvitettiin alueen nykyiset kunnallistekniset verkostot, liikennejärjestelmän nykytila, alueen perustamisolosuhteet sekä tehtiin melukartoitus nykytilanteessa. Koska asemakaava poikkeaa yleiskaavan osoittamasta maankäytöstä, laadittiin yleiskaavallinen selvitys, jossa tarkastellaan yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä. (Kohta 7 Yleiskaavallinen tarkastelu)

### 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Korttelissa 7050 sijaitseva toimitilakiinteistö on jäänyt käyttämättömäksi. Kysyntää korvaavalle toimitilakäytölle ei ole, joten on muodostunut tarve asemakaavan muuttamiselle tilanteessa, jossa uusien asuntojen kysyntä on jatkunut voimakkaana. Sampo Group jätti asemakaavan muutoshakemuksen Tampereen kaupungille 5.1.2006.

#### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Sampo Group. Tampereen kaupunki on päätöksellään tilannut kaavan laatimistyön Suunnittelukeskus Oy:ltä (nykyiseltä nimeltään FCG Planeko Oy). Kumppanuuskaavoituksen kautta alueen suunnitteluun ovat osallistuneet seuraavat yhteenliittymät: Skanska Kodit Oy + Arkkitehdit LSV Oy, VVO Rakennuttaja Oy + Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy, YH Länsi Oy + Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri Oy.

#### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, naapurikiinteistöt sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat tämän mukaisesti mm. seuraavat yhteisöt: HerPro, Hervanta-seura ry, Tampereen Hervantalaiset ry ja Hervannan Yrittäjät ry. Osallisia ovat myös Tampereen kaupungin eri hallintokunnat, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ympäristökeskus, aluepelastuslaitos, liikennelaitos, sähkölaitos ja Fingrid Oyj sekä ne tahot, jotka ovat ilmoittautuneet osallisiksi.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 8.2.2006.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 9.2.-2.3.2006 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin, Ilmoitus oli sanomalehdissä ja kaavoituksen Internet-sivuilla osoitteessa <http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kuulutukset>, jossa oli nähtävillä kuulutus ja laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 15.2.2006 Hervannan vapaa-aikakeskuksessa. Tilaisuudessa oli mahdollisuus tutustua maankäyttösuunnittelun lähtökohtiin.

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta: Katso 4.4.2.1 Osallisten tavoitteet

Palaute yleisötilaisuudessa:

Palautteet jätettiin kirjallisina. Katso 4.4.2.1 Osallisten tavoitteet

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto asetettiin nähtäville 25.5.-15.6.2007. Kaavan valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 30.5.2007 Hervannassa. Suulliset kommentit kirjattiin palauteraporttiin. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kolme. Katso 4.4.2.1 Osallisten tavoitteet

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 7.11.-28.11.2008 väliseksi ajaksi. Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin Hervannan vapaa-aikakeskuksessa 12.11.2008. Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi kirjallinen mielipide. Katso 4.4.2.1 Osallisten tavoitteet

Asemakaavaluonnoksista pyydettiin eri viranomaistahojen ja kaupungin toimialojen lausunnot. Vastauksia saatiin 17 kpl, joista kaavaa koskevia lausuntoja oli 11 kappaletta.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 2.1.–2.2.2009 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin eri viranomaistahojen ja kaupungin toimialojen lausunnot. Lausuntoja saatiin 3 ja mielipiteitä 2. Katso 4.4.2.1 Osallisten tavoitteet.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tieteenkatu 1:n kaavoitusta on käsitelty Pirkanmaan ympäristökeskuksen, Pirkanmaan liiton ja Tampereen kaupungin yhteisessä työpalaverissa 6.9.2006, missä esiteltiin kaavallinen lähtötilanne. Kaavoitusta käsiteltiin toisen kerran Pirkanmaan

ympäristökeskuksen ja Tampereen kaupungin yhteisessä työpalaverissa 29.3.2007, jolloin käsiteltiin maankäyttöluonnoksista tehtyjä meluselvityksiä ja muita selvitystarpeita. Kolmannessa työpalaverissa 28.10.2008 Pirkanmaan ympäristökeskuksessa käsiteltiin suunnitelmien kehittymistä ja edellä mainittujen tarpeiden täyttymistä. Lisäksi keskusteltiin ilmanlaadun selvitystarpeesta. Työpalaverissa 18.2.2009 käsiteltiin ehdotusvaiheen melu- ja ilmanlaatuselvityksiä ja kevyen liikenteen järjestelyjä.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Hakijan (Sampo Group) tavoitteena on muodostaa suunnittelualueesta asuinkerrostaloihin perustuva yhtenäinen ja kaupunkimaisesti rakentuva Hervannan keskustan laajentumisalue.

Suunnittelun tavoitteena on hyödyntää alueen sijainnista johtuvat mahdollisuudet parantaa kaupunginosan keskeisen sisääntulomaiseman kaupunkikuvaa, tiivistää Hervannan keskusta-alueen kaupunkirakennetta, sekä muodostaa palvelutarjonnan elinvoimaisuutta hyödyntävä ja lisäävä asuntoalue.

##### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Alueen sisäiseen kaupunkikuvaan on työn edetessä kiinnitetty erityistä huomiota mm. rakennusten sijoittelussa. Tieteenkadun varteen on suunniteltu keskeiselle paikalle toriaukio. Pysäköintiratkaisujen vaikutus alueen viihtyisyyteen on tutkittu, huomioiden samalla niiden taloudellinen toteutettavuus. Tällöin on pyritty käyttämään hyväksi maaston olemassa olevia korkeuseroja. Asiaan on kiinnitetty erityistä huomiota korttelin 7053 alueella toteutetussa kumppanuuskaavoitusprosessissa.

Alueen leikki-ikäisille sopivat ulkoilumahdollisuudet on mahdollistettu lisäämällä suunnitelmiin lähivirkistysalueena ja leikkipuistona toimiva viheralue (VK).

Korkeussuhteiden määrittelyssä on lähdetty Tieteenkadun, muiden katualueiden ja suunnittelualueen rajojen nykyisistä koroista. Pihojen ja maaston korkeusvaihtelut on pyritty hallitsemaan tarkoin alueen viihtyisyyden parantamiseksi.

Alueen ja sen osien mikroilmastoon on kiinnitetty huomiota, mm. maaston lähtökohdista helposti syntyviin kylmän ilman altaiden muodostumiseen. Voimakkaista maastomuodoista ja mm. meluntorjunnan vaatimuksista johtuen alavien piha-alueiden muodostumista ei ole voitu kokonaan välttää.

Maankäyttöluonnoksissa on kaikissa vaiheissa pyritty käyttämään tunnettuja ja teknis-taloudellisesti toteutuskelpoisia ratkaisuja.

Entisen Postipankin maksupalvelukeskuksen säilyttämismahdollisuutta ei ole pidetty ensisijaisena tavoitteena. Kaavan muotoilussa on

kuitenkin pyrittä löytämään ratkaisu, jossa rakennus voisi säilyä paikallaan (ja sitä voisi korjata) niin pitkään kuin sille on löydettävissä käyttöä. Myöhemmin tästä tavoitteesta on luovuttu.

#### 4.4.2.1 Osallisten tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan yleisötilaisuudessa saatu palaute:

Sirkku Veilahti, Minna Ruhala ja Leila Karttunen: Paikka soveltuisi teatteritoiminnalle. Toivotaan esitys- ja näyttelytilaa Hervantaan. Jukka Niemi: Tarvitaan rakennusaikainen meluntorjuntasuunnitelma. Sirpa Koivu: Toivotaan korkeita asuinrakennuksia ja yhteisiä toimintatiloja sekä kattokerroksen ravintolaa.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana saatu palaute:

Useassa palautteessa toivotaan korkeaa rakentamista Hervannan valtavyhlän varrelle. Valtavyhlän ylittävä kevyen liikenteen silta on hyvä ja tarpeellinen. Voimalinja pitäisi siirtää pois Hepolamminkadulta. Rakentamisessa on satsattava laatuun. Ehdotetaan tontinluovutuskilpailua. Kulmatontti on tärkeä mahdollisuus porttiteemaan. Osa piti rakentamista massiivisena.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saatu palaute:

Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi kirjallinen palaute. Yleisötilaisuudessa saatiin suullisia kommentteja. Useassa palautteessa pidettiin hyvänä esitettyä korkeaa rakentamista Hervannan valtavyhlän varrella tai toivottiin vieläkin korkeampia taloja. Yhdessä palautteessa moitittiin tehokasta ja korkeaa rakentamista. Pidettiin myös hyvänä, että rakennetaan alueelle uusia asuntoja. Toivottiin laadukasta toteutusta ja epäiltiin tornien ilmeen tulevan keskenään liian erilaisiksi, kun niillä on eri suunnittelijat. Pidettiin tärkeänä turvata alueen kulkuyhteydet (jalankulku ja joukkoliikenne).

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saatu palaute:

Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi kirjallista palautetta. Sakari Kestinen: Hervantaan johdettaneen raitiotie todennäköisesti 10 vuoden sisällä, jonka tarkkaa linjausta ei vielä päätetä. Uusilla asemakaavoilla ei pitäisi sulkea pois eri reittivalintoja. Kari Vainionpää: Kaava näyttää hyvältä. Tornit olisivat saaneet olla vielä korkeampiakin. Vuokra-asuntoja ei pitäisi rakentaa liikaa, niitä on esimerkkien valossa riittävästi. Laadukkaista omistusasunnoista on alueella pulaa. Viranomaislausunnoissa (Pirkanmaan maakuntamuseo, Fingrid ja ympäristöpalvelut) käsiteltiin rakennetun ympäristön selvittämistä, sähkölinjojen suojaetäisyyksiä ja melua sekä maaperän puhdistamista koskevia asemakaavamääräyksiä.

#### 4.4.2.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Hervannan kaupunginosalle pyritään luomaan korkeiden ja taiteellisesti kunnianhimoisten rakennusten muodostama sisääntulo, joka nostaisi koko kaupunginosan profiilia.

Kaavalla pyritään omaleimaiseen, korkealaatuiseen ulkoiseen ja sisäiseen kaupunkikuvaan. Alueelle pyritään luomaan viihtyisiä ja

turvallinen asuin ympäristö, jossa kaupunkimaisen tiivis palveluverkosto yhdistyy vihreän väliin näkyisiin ja rauhalliseen lähiympäristöön.

Kaavalla pyritään muodostamaan liikenteen melun rasittamasta alueesta suojattua, rauhallista asuin ympäristöä. Asetusten mukaisten melun ohjeiden saavuttamiseksi sisällä asunnoissa, oleskelu parvekkeilla ja piha-alueilla on tehty useita tarkasteluja. Tietokoneavusteisilla mallinuksilla on tutkittu mm. asuinrakennusten sijoittelun, kerroslukujen, parvekkeiden ja autokatosten muotoilun sekä pihojen korkeustasojen vaikutuksia meluarvoihin ja rakennettu kaavaratkaisu parhaisiin tuloksiin johtaneiden ratkaisujen mukaisesti.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Parhaan asemakaavaratkaisun löytämiseksi laadittiin ensin alustavia suunnitelmavaihtoehtoja, joiden vaikutuksia tutkittiin ja verrattiin. Seuraavassa vaiheessa näistä tehtyjen johtopäätösten pohjalta laadittiin kaksi maankäyttövaihtoehtoa, joiden ominaisuudet taas tutkittiin perusteellisesti eri lähestymistavoilla. Vaihtoehdot asetettiin nähtäville ja saatiin niistä osallisten palautteet sekä eri viranomaistahojen alustavat lausunnot. Palautteen ja konsepteista tehtyjen tutkimusten perusteella, sekä havaittujen, suunnittelua rajoittavien reunaehtojen voittamiseksi laajennettiin kaavan suunnitteluprosessia haastavimman osa-alueen osalta kumppanuuskaavoituksella. Yhdistämällä eri suunnittelumenetelmiä ja ammattilaisten työpanosta sekä rakennusliikkeiden tietämystä monipuolisesti tuotettiin nähtäville asetettava kaavan luonnosaineisto. Kaavaluonnosta muokattiin saadun palautteen johdosta edelleen toteutettavuudeltaan realistisemmaksi. Samalla muutettiin yhteiskäyttöinen leikki- ja virkistysalue yleiseksi viheralueeksi sen toteutettavuuden ja käytön selkiyttämiseksi. Liikenneselvityksen perusteella tutkittiin Hepolamminkadun kevyen liikenteen alikulun tilavarausta, mutta päädyttiin toimivampana ratkaisuna valo-ohjattuun suoja tieyhteyteen, jolla varmistetaan turvallinen ylikulku.

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavasuunnittelun pohjaksi laadittiin ensin kolme vaihtoehtoista ideasuunnitelmaa, joissa tarkasteltiin rakennusten massoittelemia ja sijoittelua tontille. Näitä ideasuunnitelmia käytettiin mm. melumallinnusten perustana. Tavoitteiden ja reunaehtojen vaatimuksen vuoksi suunnitelmia jouduttiin tekemään ja karsimaan lopulta monta sarjaa. Suunnitelmien muotoutumiseen vaikutti kaavoituksen suunnitteluryhmä, jonka käytännön kokoonpano vaihteli tarpeen mukaan.

Ideasuunnitelmista työstettiin mm. melumallinnusten ja kaupunkikuvallisten arviointien pohjalta kaksi valmisteluvaiheen maankäyttöluonnosta. Vaihtoehtojen kehittäminen ja karsinta suoritettiin kaavahankkeen ohjausryhmän antamien ohjeiden mukaan.

##### 4.5.2 Valmisteluvaiheen maankäyttövaihtoehtojen kuvaus



Suunnittelualueesta työstettiin valmisteluvaiheessa kaksi erilaista maankäyttöluonnosta, A ja B asemakaavaratkaisun pohjaksi.

Molemmille vaihtoehdoille yhteisiä piirteitä olivat:

- alueen toteuttaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta
- alueen läpiajoliikenne ja joukkoliikennereitit sallitaan edelleen
- rakentamisen synnyttämä liikenteen lisäys ohjautuu pääliikenneverkkoon, eikä aiheuta merkittävää lisäkuormitusta
- liikenteen sujuvuus varmistetaan olemassa olevien liittymien kehittämisellä, joka etenee omassa aikataulussaan
- teknisen huollon liittymät ovat olemassa, eikä niille aiheudu mitoituksen ylittävää kuormitusta
- rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan luonnoksilla on myönteinen vaikutus
- rakentamisella ei ole mainittavaa vaikutusta luonnonympäristöön, jota ei paljon esiinny suunnittelualueella
- kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin
- kaavan vaikutukset yhdyskuntatalouteen ovat myönteiset, koska rakentaminen parantaa olemassa olevien palvelujen ja tehtyjen kunnallisteknisten investointien käyttöastetta
- kaavaratkaisu tukee erityisesti alueen palveluelinkeinoja
- yksityistaloudelliset vaikutukset koskevat lähinnä alueen suurinta maanomistajaa, jonka tavoitteiden mukainen kaava on
- asukasluku asettuu välille 2000-2500
- virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet alueen asukkaille ovat hyvät, koska alueen kautta kulkee kevyen liikenteen pääreitti ja laajat ulkoilumaastot alkavat heti kaava-alueen rajalta. Viereisten alueiden ulkoilumahdollisuudet säilyvät edelleen hyvinä.
- rakentaminen lisääntyy: kaavaratkaisu perustuu tehokkaisiin kerrostalokortteleihin, e= 1,3...2,3. Kerrosalaa on yhteensä noin 98 000 k-m<sup>2</sup>.
- pysäköinti on järjestetty kahteen tasoon: noin kolmasosa maantasossa (osittain autokatoksissa) ja kaksi kolmasosaa maan alla. Pysäköinnin vaikutus ympäristöön on tavanomaista kevyempi.
- maanpäällinen pysäköinti on hajautettu korttelikohtaisiin paikoitusalueisiin, joiden rakenteet ovat osa liikennemelman torjuntaa. Maanalaiset paikoitusratkaisut on keskitetty hyödyntäen maaston nykyisiä korkeuseroja. Kadunvarsipysäköinti muodostaa alueen reservin ja helpottaa asiointiliikennettä. Ratkaisu mahdollistaa riittävät, joustavat ja ympäristön ehdoilla toteutettavat pysäköintialueet.
- Tieteenkadulla on läpiajoliikennettä ja joukkoliikennettä; suunnitelma edistää joukkoliikenteen käyttöä.
- kaksi liittymää Hepolamminkadulle, alueen liikenne on joustavaa
- alueen läpi kulkee myös kevyen liikenteen pääreitti ja alueellisia reittejä, mahdollinen uusi kevytliikenneyhteys valtavyäylän yli; ratkaisu suosii kevyttä liikennettä ja ulkoilua
- lähipalvelut ja pienet liikehuoneistot ovat mahdollisia kadun ja torin varrella, alue ei kilpaile Hervantakeskuksen palvelujen kanssa
- katupuut pehmentävät kaupunkikuvaa ja ryhdistävät katutilaa

#### 4.5.3 Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Maankäyttövaihtoehtojen vaikutuksia selvitettiin ja vertailtiin jatkuvana prosessina suunnittelun edetessä. Alla on tiivistelmä valmisteluvaiheen maankäyttöluonnosten vaikutusten vertailusta.

#### Vaihtoehto A:

- lamellitalorintama vaihtelevan korkuisilla osilla Hervannan valtaväylälle, johdonmukainen aluejulkisivu, mutta ei kaukaa erottuvaa kaupunginosan maamerkkiä
- toimitilarakentamisen kortteli ensimmäisenä valtaväylän varressa, mahdollistaa Hervannan porttiaiheen rakentamisen, kun kadun vastapäinen puoli toteutuu
- voimalinja siirretty, korttelirintama lähempänä Hepolamminkatua muodostaa johdonmukaisen aluejulkisivun
- riittävän tilava lähivirkistysalue suurkorttelin sisällä suojaisassa paikassa ja maastollisesti hyvin
- selkeästi rajautuva tori aukeaa lämpimiin ilmansuuntiin, etelään ja länteen
- valtaväylän ylittävä, mahdollinen kevytliikenneväylä osuu lähelle torin kulmaa, liikkumisen kannalta hyvin
- urbaanimpi (suljetumpi) kaupunkitila kuin B-vaihtoehdossa, kuitenkin vaihtelevia kortteleita ja rakennusmassoja
- pienempi sisäinen mittakaava verrattuna B-vaihtoehdon korkeisiin pistetaloihin
- meluntorjunnan kannalta ongelmaton
- entinen Postipankin maksuliikennekeskus joudutaan purkamaan alkuvaiheessa alueen katujen rakentuessa

#### Vaihtoehto B:

- pistetaloja Tieteenkadun varteen, näkyvät Hervannan valtaväylää pitkin lähestyessä kaupunginosan maamerkinä
- voimalinja säilyy, pysäköintiä Hepolamminkadun puolella, kaupunkikuva valtaväylän liittymän kohdalla hieman sekava ja teollisuusalueen oloinen
- lähivirkistysalue Tietoraitin varressa hieman talojen varjossa, mutta ammattikoulun laajemman metsikön yhteydessä
- tori avautuu länteen ja pohjoiseen
- mahdollinen valtaväylän ylittävä kevytliikenneyhteys osuu edullisesti torin kulmaan
- korkeat pistetalot tuovat Tieteenkadulle keskustamaisen mittakaavan
- pistetalojen parvekesivut ovat osittain alttiita melulle, tarvitaan erikoisratkaisuja yömeluarvojen saavuttamiseksi
- entinen Postipankin maksuliikennekeskus on mahdollista jättää osaksi kaupunkirakennetta, mikä lisää toteutuksen joustavuutta

#### 4.5.4 Asemakaavaluonnoksen ratkaisun valinta ja perusteet

Nähtäville asetettu luonnosvaiheen asemakaavaratkaisu on valittu valmisteluvaiheen vaihtoehtojen ja niistä saadun palautteen pohjalta. Luonnoksen ratkaisu on laadittu yhdistämällä ja kehittämällä valmisteluvaiheen vaihtoehtojen parhaita puolia. Samalla kumppanuuskaavoitusprosessin avulla on ensin tuotettu mahdollisimman monipuolinen kirjo toteutuskelpoisia ratkaisumalleja ja selvitetty niiden vaikutuksia. Seuraavassa vaiheessa kolme parhaiten

menestynyttä suunnittelukuntaa on kaavanlaatijan ohjauksessa kehittänyt yksityiskohtaisemmin tutkittuja suunnitteluratkaisuja parhaimmaksi valitun kokonaisratkaisun pohjalta.

Kumppanuuskaavoitusta ja kahden muun osa-alueen ratkaisuja on kehitetty rinnakkain. Samalla alueen maankäytön kunnallisteknisiä, liikenteellisiä ja taloudellisia reunaehtoja on selvitetty tarkemmin.

- jylhät ja näyttävät 16-kerroksiset tornit reunustavat maamerkkeinä Hervannan valtavyhlää aiemmista luonnoksista saadun, melko yhtäpitävän palautteen mukaisesti (tätä korkeampiakin rakennuksia toivottiin, mutta niitä ei ole pidetty rakennuttajien taholta oloissamme toteuttamiskelpoisina)
- valtavyhlää rajaa punatiilisten pysäköintitalojen ja muurien vaakasuuntainen sommitelma, joka muodostaa torneille jalustan samalla, kun se suojaa korttelipihoja liikenteen melulta ja epäpuhtauksilta
- toimitilarakentamisen kortteli ensimmäisenä valtavyhlän varressa toimii selkeänä porttiaiheena, mittakaavaltaan se on Hervannan luonteen mukainen
- voimalinjan siirrosta on luovuttu, korttelirintama Hepolamminkadulle porrastuu suojaetäisyyden rajalle, joka on laajennettu 30 m etäisyydelle johdon keskilinjasta, suoja-alueelle on sijoitettu pysäköintiä maanpinnalle ja kannen alle
- tilava, yhteiskäyttöinen leikki- ja lähivirkistysalue on suurkorttelin sisällä suojaisassa paikassa ja sille avautuu puistomaisia näkymiä lähes koko kaava-alueelta
- lähivirkistysalue on toteutettu yhteiskäyttöisenä korttelialueena, jolla pyritään vahvistamaan alueen sosiaalista kontrollia ja yhteisöllisyyttä
- selkeästi rajautuva tori aukeaa lämpimiin ilmansuuntiin, etelään ja länteen
- valtavyhlän ylittävä kevytliikenneväylä jatkuu lähivirkistysalueen läpi Tietoraitille, vaihtoehtoisesti torille, linja-autopysäkeille tai Tutkijankadun kautta ammattikoululle
- kevytliikenneväylä voi tulevaisuudessa yhdistää kaava-alueen pikaraitiotien pysäkkiin
- alueen läpi kulkevat kevyen liikenteen reitit vahvistuvat, Hepolamminkadun poikki väylät johdetaan valo-ohjattujen suojatieylitysten kautta, alitukset eivät esteettömän kulun sallimilla kallistuksilla sijoittuisi luonteville kulkureiteille
- Tieteenkadun varsi muodostuu viimeistelyltään ja mittakaavaltaan kaupunkimaiseksi ja sille kootaan alueen luonteeseen sopivia kaupallisia palveluita, etenkin torin kohdalle
- Tieteenkatu palvelee joukkoliikennettä, mutta liikennejärjestelyt on tutkittu niin, että ne eivät houkuttele merkittävään henkilöautoliikenteen läpiajoon (vaihtoehtoiset reitit eri suunnilta toimivat läpiajoa juohevammin)
- sisäistä liikennettä ei ole tarvetta erityisjärjestelyin rajoittaa, mutta ajonopeuksia rajoitetaan kadun muotoilulla
- kadunvarret palvelevat kaupunkimaisesti asiointiliikenteen pysäköintiä, asukaspysäköintiä hoidetaan korttelialueilla, suurelta osin keskitetyillä kansiratkaisuilla, joilla autot saadaan piiloon ja pois leikkipihoilta

- korttelipihojen ja oleskelualueiden meluntorjunnan osalta ratkaisulla on onnistuttu ylittämään asetettu tavoitetaso, ja saavuttamaan paremmat olosuhteet kuin suuressa osassa lähialueen rakennetuista pihoista (ratkaisu luo tällä tavoin 'melutonta aluetta' ja edistää valtioneuvoston 31.5.2006 tekemän periaatepäätöksen toteuttamista, jonka mukaan pyritään vähentämään yli 55 dB:n melualueella asuvien määrää)
- osa pistetalojen parvekkeista on altis melulle, niitä varten on kehitetty erikoisratkaisuja yömeluarvojen saavuttamiseksi.

#### 4.5.5 Asemakaavaehdotuksen ratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnosta muokattiin saadun palautteen johdosta edelleen toteutettavuudeltaan realistisemmaksi. Tämä koskee etupäässä pysäköinnin kansiratkaisuja ja rakennusten sijoittelua kortteleissa 7050 ja 7082. Tässä yhteydessä jouduttiin tarkistamaan korttelien kerrosaloja hieman alaspäin. Samalla muutettiin korttelin sisäinen, yhteiskäyttöinen leikki- ja virkistysalue (AH-7) yleiseksi leikkipuistoksi (VK) toteutettavuuden ja käytön selkiyttämiseksi. Liikenneselvityksen perusteella päätettiin Hepolamminkadun kevyen liikenteen alikulun tilavarauksesta, jolla pyrittiin varmistamaan alueen turvalliset yhteydet. Tämä laajensi katualuetta, pidensi kulkureittejä ja pienensi hieman korttelialuetta. Alikulusta kuitenkin luovuttiin ja päädyttiin valo-ohjattuun suojatiehen toimivampana ratkaisuna. Tietoraitin aluetta muutettiin osittain katualueeksi, jolla on pysäköintiliikennettä, jotta pystyttiin tiivistämään viereistä korttelialuetta ja vastaavasti laajentamaan leikkipuistoa. Kaava-alueen kevyen liikenteen ratkaisuissa on entistä paremmin huomioitu nykyiset ja mahdollisesti tulevat joukkoliikennereitit.

### 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavaratkaisu perustuu tehokkaiseen kerrostalokortteleihin (AK). Pysäköinti on järjestetty kahteen tasoon niin, että noin kolmasosa on maantasossa (osittain autokatoksissa) ja kaksi kolmasosaa maan alla. Maanpäällinen pysäköinti on sijoitettu korttelikohtaisiin paikoitusalueisiin (LPA), joiden rakenteet ovat osa meluntorjunnan ratkaisuja. Maanalaiset paikoitusratkaisut on keskitetty hyödyntäen maaston nykyisiä korkeuseroja. Katuvarsipysäköinti muodostaa alueen reservin ja helpottaa asiointia.

Suunnittelualueen luoteiskulmaan, liikenteen ja melun kannalta rasitetulle, mutta myös hyvin näkyvälle paikalle on sijoitettu toimitilarakentamista (K). Tällä on yhteys toriaukiioon ja sen palveluihin.

Alueen rauhallisimpaan osaan, suojaan melulta ja liikenteeltä on osoitettu yhteiskäyttöisenä lähivirkistysalueena toimiva korttelialue (VK). Postitalon piha-alueita on tarkoitus asteittain ottaa käyttöön lähivirkistys- ja leikkialueiksi kunnes Latsaruksenpuisto (VK) toteutuu.

Tieteenkatu ja siitä erkaneva Tutkijankatu jakaa suunnittelualueen kolmeen osaan. Katujen risteyksessä, rakenteen kannalta keskeisellä

paikalla on pieni toriaukio, jonka yhteyteen suuri osa alueen palveluista sijoittuu. Alueen sisäiset palvelut täydentävät Hervannan keskusta, jonka varaan alueen palvelurakenne nojautuu.

Kaava-alueella sallitaan läpiajoliikenne. Tätä pidetään alueelle luontevana kaupunkimaisena ratkaisuna. Sille sijoittuu joukkoliikenteen reittejä. Alueen läpi kulkee myös kevyen liikenteen pääreitti ja alueellisia reittejä.

Suunnitelmissa on varauduttu Hervannan valtaväylän ja Hepolamminkadun muuttuviin risteysjärjestelyihin, joita on tutkittu osana kaavahankkeen selvitystyötä. Suunnitelmissa on varauduttu myös Raideliikenne-raportin 2004 loppuraportin mukaiseen, Insinöörinkadun linjaa tai vaihtoehtoisesti Hervannan valtaväylän linjaa noudattavan raideyhteyden toteutumiseen.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavaluonnoksen yhteenlaskettu kerrosala on 118 000 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu toimitilarakentamiseen 10 000 k-m<sup>2</sup> ja asuinrakentamiseen 82 500 k-m<sup>2</sup>. Kerrostalojen korttelialueilla on lisäksi mahdollista rakentaa asukkaiden yhteistiloja 7 300 k-m<sup>2</sup> sekä yksikerroksisia kylmiä pihavarastona enintään 5 % rakennusoikeudesta. Pysäköintilaitoksille LPA- ja K-alueilla osoitettu ala on noin 14 200 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi kortteleihin 7050 ja 7082 voidaan rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja rakennusoikeuden sitä estämättä. Asuinrakentamisen kerrosalasta sallitaan käyttää 20 % liike- ja toimistotiloja sekä julkisten palvelujen (kuten lasten päivähoito) tiloja varten. Alueen pysäköinnin mitoitusperusteena käytetään 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>, opiskelija-asuntolatiloja varten 1 ap/130 k-m<sup>2</sup> ja palveluasuntolatiloja varten 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>.

#### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu pääasiassa Hervannan keskuksen palveluihin. Alueelle sallitaan päivähoitopaikkojen ja muiden palvelujen rakentaminen osaksi asuinrakennuksia. Tieteenkadun varteen sallitaan kaupallisten lähipalvelujen sijoittuminen.

#### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Keskeisimpiä laatutavoitteita ovat:

- ulkoinen kaupunkikuva (Hervannan valtaväylälle, Hepolamminkadulle / johdonmukaisuus, vaihtelevuus, maamerkkiluonne)
- sisäinen kaupunkikuva (Tieteenkadulle, torille, Tutkijankadulle, lähivirkistysalueelle, kevyen liikenteen väylille / mittakaava, vaihtelevuus, kaupunkimaisuuden aste)
- asumisen laatu (näkömät, viihtyisyys, turvallisuus, häiriöttömyys)
- terveellisyys (meluttomuus, puhtaus, turvallisuus)
- korttelialueiden laatu (avaruus, toimivuus, vehreys, mikroilmasto, vaihtelevuus)
- lähivirkistysalueen laatu (saavutettavuus, turvallisuus, aurinkoisuus, suojaisuus, avaruus, vehreys)

Laatutavoitteiden toteutumisesta on esitetty arvio vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

AK-36 – Asuinkerrostalojen korttelialuetta n. 40 000 m<sup>2</sup>  
K – Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta n. 6 000 m<sup>2</sup>

#### 5.3.2 Muut alueet

VK – Leikkipuistoa n. 8 000 m<sup>2</sup>  
LPA – Autopaikkojen korttelialuetta n. 13 000 m<sup>2</sup>  
Katualuetta n. 82 000 m<sup>2</sup>

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella sijaitsee entinen Postipankin maksupalvelukeskus ja huoltoasema. Asemakaavaluonnos osoittaa molempien rakennusten tilalle muun maankäytön.

##### 5.4.1.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Hervannassa asuinrakentamisen ja toimitilarakentamisen saumakohtassa. Kaava tuo Hervannan keskuksen olemassa olevien palvelujen viereen, hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikennereittien varteen kaupunkimaisen asuntoalueen. Se mahdollistaa paikalla urbaanin, joukkoliikenneyhteyksiin ja lähipalveluihin tukeutuvan asumismuodon ja vaikuttaa eheyttävästi kaupunkirakenteeseen. (Katso: 7. Yleiskaavallinen tarkastelu)

##### 5.4.1.2 Kaupunkikuva

Alueen sijainnista johtuen sekä sisäinen että ulkoinen kaupunkikuva ovat erittäin tärkeitä.

Kaavan tuottama ulkoinen kaupunkikuva, joka merkittäväällä tavalla muovaa Hervannan kaupunginosan ilmettä, perustuu mittasuhteiltaan ja julkisivuratkaisuiltaan viimeistelyjen tornien rivistöön Hervannan valtavyylälle, sekä porrastettuun talorintamaan Hepolamminkadun suuntaan. Näiden katujen risteyksessä on toimitilarakennusten kortteli, joka muotoilullaan vahvistaa muun rakentamisen suuntaviivoja.

Sisäisen kaupunkikuvan määräävät osatekijät ovat Tieteenkadun varren 5-kerroksiset rakennukset, jotka tekevät katutilasta kaupunkimaisen. Toritila on mikroilmastoltaan lämmin ja kaupunkitilana täsmällisesti määritelty. Tutkijankadun varren korttelit avautuvat hieman enemmän katutilaan, mutta rajautumista säädellään autokatoksilla. Katupuut pehmentävät kaupunkikuvaa ja rytmittävät katutilaa.

Suuri leikkipuisto suurkorttelin sisällä avaa puistomaisia näkymiä laajasti kaavamuutosalueella.

#### 5.4.1.3 Asuminen, palvelut, työpaikat

Kaava-alueelle tulee asunnot vajaalle 2000:lle hengelle riippuen asuntojen tyypistä ja keskikoosta. Alueelle tulee lähipalveluita, muuten se tukeutuu Hervannan keskuksen palveluihin. Alueelle voi toteutua jonkin verran työpaikkarakentamista.

#### 5.4.1.4 Virkistys

Asemakaava-alue tukeutuu sen läpi kulkevaan ulkoilureittiin ja viereiseen, laajaan virkistys- ja retkeilyalueeseen. Hervannan alueella on lähellä runsaasti urheilutiloja ja -kenttiä. Suunnittelualueelle tulee yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue.

#### 5.4.1.5 Liikenne ja liikenneturvallisuus

Alue tukeutuu pääliikenneväyliin, eikä vaikuta merkittävästi niiden kuormitukseen. Alueen läpi johdetaan liikennettä ja joukkoliikennereittejä. Liikenteen turvallisuushaitat on pyritty minimoimaan erottamalla kevyen liikenteen väylät ajoteistä ja rajoittamalla ajonopeuksia. Liittymissä käytetään pääosin valo-ohjattuja suojateitä.

Alueen sisäisen liikenteen nopeusrajoitus on 40 km/h. Hepolamminkadulla rajoitus on 50 km/h ja Hervannan valtaväylällä 60 km/h.

#### 5.4.1.6 Tekninen huolto

Alueella on liittymät sähkölle, vedelle, viemärille, hulevesiviemärille ja kaukolämmölle.

#### 5.4.1.7 Pinta- ja pohjavedet

Alue on kalliomaastoa ja rakennettua maata. Hulevedet viemäroidään. Alue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta.

#### 5.4.1.8 Pienilmasto

Kohde on osa Hervannan lakialuetta. Maaston monimuotoisuudesta ja puustosta johtuen tuulisuus ei muodosta erityistä ongelmaa. Maanpinnan nostolla on mahdollisesti huolehdittava, ettei leikkipuiston alimpaan osaan muodostu kylmän ilman allasta. Puustosta tehdään yleissuunnitelma kaavoituksen yhteydessä.

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelta laadittiin ilmanlaatuselvitys (Enwin, 15.01.2009) Hervannan valtaväylän läheisyyden takia. Työssä selvitettiin leviämismallin avulla tieliikenteestä peräisin olevin ilman epäpuhtauksien leviämistä ja ilmanlaatua. Mallinnustyö tehtiin vuoden 2030 liikennemääräennusteilla. Johtopäätöksissä todettiin, että pitoisuudet eivät ylitä nykyisiä ohje- ja raja-arvopitoisuuksia

Tieteenkadun kortteleissa suunniteltujen asuintalojen kohdalla tai niiden pihalla. Selvitysraportti on asemakaavan liitteenä.

#### 5.4.2 Vaikutukset ihmisiin

##### 5.4.2.1 Sosiaalinen ympäristö

Alueesta pyritään luomaan monipuolinen, kaupunkimainen ympäristö toreineen ja puistoineen. Vaihtelevalla kortteli- ja talotyypijakaumalla pyritään siihen, että myös tuleva asukaskunta olisi moni-ilmeistä.

Kaavasuunnittelun keinoin pyritään luomaan turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö, joka tukee asukkaiden hyvinvointia ja sosiaalista kanssakäymistä.

##### 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole mainittavia vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

#### 5.4.4 Muut vaikutukset

##### 5.4.4.1 Vaikutukset esteettömyyteen

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa varmistetaan esteetön pääsy asuntoihin ja palveluiden ääreen. Kaava-alueen läpi johdettava julkinen liikenne varmistaa esteettömän pääsyn julkisiin liikennevälineisiin. Tärkeät kevyen liikenteen yhteydet ovat esteettömiä.

##### 5.4.4.2 Taloudelliset vaikutukset

Alueen toteuttaminen vahvistaa Hervannan keskuksen palvelujen asiakaspohjaa ja palvelujen taloudellista kannattavuutta.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Korttelissa 7048 sijaitsee huoltamorakennus ja maksupalvelukeskuksen rakennus on tarkoitus myöhemmin purkaa. Maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.

##### 5.5.1 Liikennemelu ja tärinä

Ympäristön häiriötekijöitä ovat Hervannan valtavyölyän liikennemelu, Hepolamminkadun ja Tieteenkadun liikennemelu. Melun torjunta rakenteellisin keinoin, maaston muotoilulla ja rakennusten sijoittelulla on ollut suunnittelun lähtökohtana.

Asemakaavaa varten on laadittu meluraportti (Pöyry Infra Oy, 18.12.2009) vaikutusten arvioimiseksi. Tässä meluselvityksessä on tutkittu, onko suunnitteilla olevan kaava-alueen liikenteen melutaso Valtioneuvoston melutason ohjearvoja koskevan päätöksen (N:o 993, 29.10.1992) mukainen: Asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-



painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla kaava-alueilla yöohjearvo on 45 dB, mitä arvoa sovelletaan tässä työssä. Asuin- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvon (klo 7- 22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Liike- ja toimistohuoneissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 45 dB ja opetus- ja kokoontumistiloissa päiväohjearvoa 35 dB. Nykyistä melutilannetta varten on käytetty vuoden 2005 liikennelaskentoja. Vuoden 2020 liikenne-ennuste pohjautuu projektin yhteydessä tehtyihin liikennesimulointeihin. Suunnitellulla rakennusten ja muiden rakenteiden sijoittelulla päiväajan ekvivalenttimelutaso jää suunniteltujen tonttien oleskelu- ja piha-alueilla alle päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan melutaso alle yöajan uusille kaava-alueille annetun ohjearvon 45 dB tonttien varsinaisilla oleskelu- ja piha-alueilla.

Laskennallinen ulkomelutaso yläkerroksissa päiväaikana on katujen puoleisilla julkisivuilla suurelta osin välillä 62- 67 dB. Hervannan valtaväylän puoleisille julkisivuille on asetettava noin 33 dB:n julkisivueristysvaatimus. Tieteenkadun ja Tutkijankadun puoleisille julkisivuille on asetettava 30 dB:n julkisivun eristysvaatimus. Rakennusten huoneistoissa makuuhuoneet on pyrittävä sijoittamaan hiljaiselle puolelle.


Johtopäätöksenä on todettu, että vaikka suunnittelualue sijaitseekin vilkasliikenteisten väylien läheisyydessä, saadaan rakennusmassoittelulla kaava-alueen ulko- ja sisämelut ohjearvot täyttäviksi.

Suunnittelun yhteydessä on tutkittu erikseen valtaväylän ja Tieteenkadun välisen korttelialueen pistetalojen länsijulkisivujen parvekkeiden melusuojausratkaisuja (Helimäki akustikot, 5.5.2008). Johtopäätöksissä todetaan, että uusia alueita koskevan melutason ohjearvon 45 dB saavuttaminen on rakennetussa ympäristössä vaativa tavoite. Päiväohjearvot ja yöohjearvot alitetaan suurimmalla osalla parvekkeista. Yö-ohjearvo 45 dB ylittyisi alustavan laskelman mukaan kolmella parvekkeella yhdellä desibelillä. Ohjearvon saavuttaminen edellyttäisi kiinteitä lasituksia. Kun teoreettisen ääneneneristyslaskennan tarkkuus on noin  $\pm 2$  dB, tulokset ovat virhemarginaalien rajoissa ohjearvojen mukaisia. Rakennuslupavaiheessa lupa-asiakirjoihin tulee liittää tarkempi hankekohtainen meluntorjuntasuunnitelma, jossa tulee huomioida lisäksi alueen vaihteittain rakentumisen aiheuttamat melutasojen muutokset.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

AK-36	Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
VK	Leikkipuisto.

LPA	Autopaikkojen korttelialue.
__ . . . __	3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
_____	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
__ . __ . __	Osa-alueen raja.
_____	Ohjeellinen tontin raja.
__ __ __	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
HERV	Kaupunginosan nimi.
7050	Korttelin numero.
8	Ohjeellisen tontin numero.
KANJONINKAT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
3200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
9500+va500	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusosalalle sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalaneliömetrimäärän ja toinen luku edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitun läpinäkyvällä valokatolla katetun valopihan kerrosalaneliömetrimäärän.
pivar-1	Korttelialueella saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yksikerroksisia kylmiä pihavarastoja enintään 5% em. rakennusoikeudesta.
ltp20%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja sekä julkisten palvelujen tiloja varten.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
2/3 k VII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
+yht560	Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi saa käyttää asukkaiden yhteistiloihin.
+143	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

<u>V</u>	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.
ma/a	Alue, jolla sallitaan maanalaiden pysäköintitilojen rakentaminen.
→	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
X	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
→	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
▼	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
o o o o	Istutettava puurivi.
	Katu
###	Tori.
IIII pp IIII	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
IIIIpp/tIIII	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
ajo	Ajoyhteys.
IIIIIIIIIIII	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
IIII pp IIII	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
IIIIpp/hIIII	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sallittu.
IIIIpp/tIIII	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo sallittu.
p	Pysäköimispaikka.
e	Eritasoristeys.
y	Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
□ □ □	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

A-20	Merkintä osoittaa sen osan eri kaavamääräysten alaisten alueiden välisestä rajasta, jolle on rakennettava ympäristön korkeustasot välittävä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen muuri.
me-5	Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.
me-6	Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.
me-8	Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma. Tämän suunnitelman perusteella on tarvittaessa asemakaavassa esitettyjä ääneneristysvaatimuksia ja melusteitä tarkistettava. Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuinhuoneistoissa päiväaikana (klo 7-22) enintään 35 dB ja yöaikana (klo 22-7) enintään 30 dB.
1 ap/85 m <sup>2</sup>	Merkintä osoittaa, kuinka monta pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1 ap/opas130 m <sup>2</sup>	Merkintä osoittaa, kuinka monta opiskelija-asuntolatilaa kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1 ap/palas250 m <sup>2</sup>	Merkintä osoittaa, kuinka monta palveluasuntolatilaa kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
(7050)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
/yk	Yhteiskäyttöalue.
va	Vaara-alue.
et-13(50)	Korttelin alueelta tulee varata sähkönjakelun kannalta sopivasta paikasta jakelumuuntajaa varten suluissa olevan luvun suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen.
pima-1	Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaan ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.
rok-8132	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeistot, jotka ovat

asemakaavakartassa ja -selostuksessa.  
Ensimmäinen luku tarkoittaa asemakaavan numeroa ja toinen luku viittaa siihen ohjeistoon, joka koskee kyseistä tonttia tai tontteja.

Yleismääräykset:

Tontinkäyttösuunnitelma

Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontin käyttösuunnitelma. Suunnitelma on tontin hallintamuodosta riippumatta hyväksyttävä rakennusvalvontavirastossa. Hyväksytty käyttösuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen. Hyväksyttävä tontinkäyttösuunnitelma on kaupungin tonttien osalta myös tontinluovutusehtona. Suunnitelmassa (1:200) esitetään rakennusten sijoittelu, pihajärjestelyt ja -materiaalit, liittyminen ympäristöön, korkeustasot, valaistuksen periaatteet, pysäköinti ja tontin rajaus, istutukset, aitojen ja porttien sijoittelu ja tyyppi. Tonttia reunustavat alueet tulee esittää tontin käyttösuunnitelmassa vähintään 5 metrin matkalta. Esitys on kuitenkin tehtävä tarpeeksi laajana, jotta rakennusten tai pysäköintialueiden rajaaman yhtenäisen piha-alueen järjestelyt ja toiminta kokonaisuudessaan käyvät siitä ilmi.

Rakennuslupiin liitettävät melutarkastelut on tehtävä vuoden 2030 liikenne-ennusteen mukaisesti.

Asuinkerrostalon porrashuoneen viihtyisyyden ja valonsaannin turvaamiseksi lasketaan jokaisen porrashuoneen kerrosalasta kokonaiskerrosalaan 15 kem<sup>2</sup> / kerros.

Rakennuksiin, joilla tulee olla suora uloskäynti porraskäytävästä kadulle, on järjestettävä esteetön kulku asuinkerrokseen vievälle hissille vähintään korttelipihaan kautta.

Maasta irrallaan olevat parvekkeet saavat ylittää rakennusalan 2,5 m. Rakennusalan ylittävät parvekkeet eivät saa ulottua katualueelle.

Korttelialueiden sisäisiä tonttirajoja ei saa aidata.

Kortteleissa 7050 ja 7082 voidaan AK-36-alueille rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja sekä niitä yhdistäviä maanalaisia ajoväyliä rakennusoikeuden estämättä.

Rakennusten maantasoon ja maanalaisiin kerroksiin saa sijoittaa autotalleja siellä, missä ne liittyvät korttelialueen pysäköintiin tai sisäisiin ajoyhteyksiin.

Rakennusten ullakotiloihin saa rakennusoikeuden estämättä sijoittaa teknisten järjestelmien vaatimia tiloja, kuten ilmastointikonehuoneita.

5.7 Rakentamistapaohjeet

RAKENTAMISTAPAOHJE rok-8132

Asemakaavaan on laadittu rakentamistapaohje rok-8132. Sillä pyritään ohjaamaan rakentamista siten, että ympäristöarvot säilyvät ja että uudisrakennuksen ovat ympäristöön sopivia.

Rakentamistapaohjeiden suositukset ovat lähtökohtana lupatarkastelussa. Mikäli suosituksesta poiketaan, poikkeamiseen tulee olla erityinen syy, ja sen vaikutukset kaupunkikuvaan tulee selvittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Korttelialueilla on noudatettava seuraavia yhtenäistä rakennustapaa koskevia määräyksiä:

Maapohjaisille korttelipihoille on istutettava puita tai puuryhmiä ja tehtävä hoitosuunnitelma, jolla varmistetaan niiden pysyminen hyvässä kunnossa.

Kerrostalotonttien jättesäiliöt saadaan sijoittaa keskitetysti samoille LPA-korttelialueille, joille saa sijoittaa tonttien autopaikkoja. Jätteenkäsittely tulee aidata kadun suuntaan jos se sijoittuu lähelle katualuetta. Jätteenkäsittelyn järjestelyt tulee esittää tontinkäyttösuunnitelmassa.

Korttelien 7048 ja 7053 Hervannan valtavyhlän vastaisissa muureissa ja pysäköintilaitosten julkisivuissa tulee käyttää päämateriaalina paikalla muurattua punatiiltä.

Pihoja tulee mahdollisuuksien mukaan jäsentää mm. pergoloilla, katoksilla ja talousrakennuksilla, joiden pääasiallinen julkisivumateriaali on joko puu tai punatiili.

Korttelien 7048 ja 7053 tornitalojen pääasiallinen julkisivumateriaali on musta vaakauritettu betoni. Mustan värin ja urituksen tulee olla yhtenäinen kaikissa tornitaloissa. Riittävän musta väri saadaan aikaan tumman sideaineen, mustan kiviaineen ja pesukäsittelyn yhdistelmällä. Talojen eteläjulkisivu koostuu lasitetuista parvekkeista. Pohjoisseinien syvennyksien julkisivumateriaali voi olla lasia, metallia tai keraamista laattaa, joka muodostaa kullekin rakennukselle yksilöllisen ja värikkään, illalla valaistun kontrastin mustalle julkisivupinnalle. Pohjoispuolen julkisivujen vertikaalista ilmettä korostetaan seinäpinnasta ulkonevilla parveketorneilla. Mahdolliset ylimmän kerroksen päälle rakennettavat ilmanvaihtokonehuoneet tulee suunnitella niin, että ne yhtyvät osaksi rakennuksen julkisivupintaa.

Kortteleissa 7048 ja 7053 toisiinsa rajoittuvat rakennusmassat, joille on määrätty sama kerrosluku, tulee muotoilla niin, että niiden kadunvarren räystäslinjat asettuvat keskenään samalle korkeudelle. Jos maastossa alemmaksi asettava rakennus toteutetaan ensin, sen suunnittelussa on otettava huomioon maaston vuoksi korkeammalle asettuvan rakennuksen räystäslinja.

Korttelin 7082 kansipihat tulee porrastaa tai muuten muotoilla Latsaruksenpuiston suuntaan ja materiaalivalinnoilla sekä istutuksilla toteuttaa niin, että pihatason ja maantason erotus muodostuu mielenkiintoiseksi ja viihtyisäksi lähiympäristöksi. Jalustakerroksen muurit on toteutettava niin, että ne muodostava asuinrakennusten kanssa yhtenäisen julkisivupinnan.

Korttelissa 7082 Latsaruksenpuistoon rajoittuvat julkisivupinnat ovat rapattuja seuraavan värimallin mukaan: tonttien 1-5 itäseinä välimerensininen; tonttien 6-8 eteläseinä vahvan keltainen; tonttien 9-12 länsiseinä punaruskea. Muuten julkisivut ovat vaaleita.

## 5.8 Nimistö

Alueen läpi johtaa Tieteenkatu ja sen itälaidalla kulkee Tietoraitti. Tieteenkadun ja Tietoraitin välille siirtyy Tutkijankatu. Alueelle tulee uusi toriaukio, Kamreerin aukio, ja leikkipuisto, Latsaruksen puisto. Tieteenkadulta on tehty varaus valtaväylän ylittävälle Tutkijanpolun kevyen liikenteen väylälle. Kaava-alueen eteläreunassa kulkeva kevyen liikenteen väylä nimetään Latsaruksen poluksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavoituksen kanssa samanaikaisesti laadittavissa katusuunnitelmissa, torisuunnitelmassa ja puiston yleissuunnitelmassa nähdään yksityiskohdat mm. ajoratojen, liittymien, kevyen liikenteen yhteyksien, käytävien, leikkialueiden, hulevesireittien ja viherkaistojen sijainnista. Kaavaluonnosta havainnollistavat havainnekartta ja perspektiivikuvat.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue rakennetaan vaiheittain siten, että alkuvaiheessa toteutetaan Tieteenkadun ja Hervannan valtaväylän välinen alue. Seuraavassa vaiheessa rakennetaan Tutkijankatu Tieteenkadulta Hepolamminkadulle Turtolakadun liittymään. Tämä lukitsee maanpinnan tason ja mahdollistaa ympäröivien asuinkorttelien rakentamisen. Alueen rakentaminen etenee kortteleittain. Leikkipuisto toteutetaan, kun sitä ympäröivä korttelialue alkaa rakentua. Ennen sitä rakennettavien korttelien käyttöön osoitetaan väliaikainen yhteinen leikkipuisto kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä.

Alueen luoteiskulmassa oleva huoltoasema voi toistaiseksi pääosin jatkaa toimintaansa. Sen tontti voidaan ottaa kaavan mukaiseen käyttöön halutussa vaiheessa.

Alueiden käytön vaatimat liikenne- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan viipymättä. Useampien korttelien yhteiskäyttöön tulevat pysäköintilaitokset on rakennettava viimeistään silloin, kun ensimmäinen niitä hyödyntävä korttelialue toteutetaan.

Asemakaavan seurantalomake on liitteenä.

## 7 YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU

Kantakaupungin yleiskaavassa alue on palveluvaltaisen yritystoiminnan aluetta (PK-3), joka varataan pääasiassa liike- ja toimistotiloille.

Asuntorakentaminen syrjäyttää yleiskaavan paikalle osoittaman palveluvaltaisen työpaikkarakentamisen, jolle ei maanomistajan selvityksen mukaan lähivuosina löydy riittävästi kysyntää alueen toteuttamiseksi.

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Asemakaava-alue sijoittuu melko laajaan aluevarauksen reunaan ja laajan taajamatoimintojen alueen (A) viereen. Maakuntakaavan suunnittelutarkkuudella aluevarausten rajaukset eivät noudata maantieteellistä tarkkuutta vaan jatkosuunnittelussa on pyrittävä edistämään kaavan tarkoituksen toteutumista. Tämä merkitsee ko. yleiskaavallisen tarkastelun osalta riittävien ja tarkoituksenmukaisten alueiden osoittamista palvelujen ja hallinnon sekä asuntorakentamisen tarpeisiin. Lisäksi on tehtävä riittävät varaukset pääliikenneverkon ja energihuollon tarpeisiin.

## 7.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54.1 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Kun asemakaava poikkeaa oleellisesti voimassa olevasta yleiskaavasta, poikkeamista voidaan arvioida vertaamalla sen vaikutuksia yleiskaavan sisältövaatimukseen. Koska asemakaavaluonnos poikkeaa yleiskaavasta, tässä tarkastelussa selvitetään, miten asemakaava noudattaa MRL 39 §:n sisältövaatimuksia.

MRL 39 §, yleiskaavan sisältövaatimukset ovat seuraavat:  
Maakuntakaavan lisäksi on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Nämä seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä vaativat. Kaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Tieteenkatu 1 kaavahankkeessa yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät seuraavasti:

7.1.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:



Kaava-alue sijaitsee Hervannan asuntorakentamisen yhteydessä ja toimii saumattomasti osana sitä. Lähimpänä ovat eteläpuolella opiskelija-asuntojen korttelit, joiden rakenteeseen suunnitelma liittyy. Alue kytkeytyy valmiiseen kunnallistekniseen verkostoon eikä aiheuta sille lisäkuluja. Alueen toteuttaminen tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Se vähentää ekologista kuormitusta ja liikennetarvetta, kun verrataan saman asuntomäärän perustamista uudelle alueelle.

#### 7.1.2 Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Yllä on selostettu, miten suunnitelma liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja käyttää sitä hyväksi molempia hyödyttävällä tavalla. Lisäksi sen tuomat uudet asukkaat hyötyvät kävelyetäisyydellä olevan Hervannan keskuksen palveluista ja lisäävät niiden elinvoimaisuutta.

#### 7.1.3 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Asumisen tarpeet on huolellisesti tutkittu suunnitteluprosessin aikana laadittujen maankäyttöluonnosten kautta. Erityisesti on selvitetty liikennemelun torjuntakeinoja ja varmistuttu melun ohjearvojen (Vnp 993/1992) alittumisesta asunnoissa ja ulkoalueilla. Alueen tarjoamat mahdollisuudet hyvän kaupunkiympäristön luomiseen on hyödynnetty ja samalla lisätty lähialueiden mahdollisuutta hyötyä kaupunkiympäristön parantumisesta. Kaupalliset ja kunnalliset palvelut ovat hyvin saatavilla tai järjestettävissä.

#### 7.1.4 Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla:

Suunnittelualueen kautta kulkevat kevyen liikenteen pääraitit, jotka yhdistävät alueen Hervannan keskukseen, Tampereen keskustaan sekä muualle Hervantaan ja Lukonmäkeen. Tieteenkatua pitkin kulkee kolme Tampereen kaupungin joukkoliikenteen runkoreittiä sekä seudullisia linja-autovuoroja. Suunnittelualueella on olemassa vesihuollon linjat (vesijohdot, jätevesiviemärit sekä hulevesiviemärit), kaukolämpölinjat sekä sähkö- ym. kaapelit. Pääosin nämä kulkevat alueen katujen sekä kevyen liikenteen väylien alla. Olemassa olevien verkostojen hyödyntäminen on talouden ja ympäristön kannalta säästävä ratkaisu.

#### 7.1.5 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:

Alueen kytkeytyminen muuhun kaupunkirakenteeseen, joukkoliikenneverkkoon, kevyen liikenteen ja ulkoilureittien verkostoon myötävaikuttavat sen turvalliseen ja tasapainoiseen elinympäristöön. Kaavan muotoilulla on pyritty varmistamaan alueen sisäinen turvallisuus ja terveellisyys mm. liikennesuunnittelun keinoin ja varaamalla suojattu lähivirkistysalue asukkaiden käyttöön. Monipuolisella kaupunkiympäristön muotoilulla ja asumismuotojen

jakautumalla on luotu edellytykset eri ikä- ja väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön syntymiselle.

#### 7.1.6 Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

Kaava-alueelle on luotu edellytykset sekä pienimuotoiselle, Hervannan keskuksen palveluja täydentäville lähipalveluille että mahdollisesti suuremmalle toimitilarakentamiselle Hervannan valtavyölyän varteen. Kaupungilla on kokonaisuudessaan riittävästi työpaikkarakentamisen reserviä tyydyttämään alueellaan elinkeinoelämän toimintaedellytykset. Lähitulevaisuudessa työvoiman saanti paikkakunnalle ja sen vaatima asuntorakentaminen ovat elinkeinoelämän kannalta kriittisiä tarpeita. Näitä tarpeita kaava osaltaan palvelee.

#### 7.1.7 Ympäristöhaittojen vähentäminen:

Kaava vähentää ympäristöhaittoja hyödyntämällä aluetta, joka on valmiiksi pääliikenneväylän ja joukkoliikennereittien ääressä. Ratkaisemalla paikallisen liikennemelun asettaman haasteen se säästää hiljaisia alueita rakentamiselta. Tiivis suunnitelma edistää kevyen liikenteen käyttöä ja vähentää autoilun tarvetta. Lisäksi se parantaa kunnallisteknisten runkoverkkojen käyttöastetta ja hidastaa ympäristöhaittojen syntyä.

#### 7.1.8 Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

Kaavas suunnitelman merkittävimpiin tavoitteisiin kuuluu kaupunkikuvan eheyttäminen. Alue on erityisen merkittävä Hervannan sisääntulomaisemana ja siitä lähtökohdasta suunnitelmaa on kehitetty. Alueella ei ole merkittäviä luonnonarvoja. Se on suurimmaksi osaksi rakennettua ja muokattua. Lähivirkistysalueen suunnittelussa luonnonarvoja voidaan palauttaa joiltakin osin.

#### 7.1.9 Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

Kaava-alue kytkeytyy ulkoilureittien verkostoon. Lähin suuri virkistysalue alkaa heti alueen pohjoisreunalta. Alueen sisäisiin tarpeisiin perustetaan suojattu lähivirkistysalue.

#### 7.1.10 Muut sisältövaatimukset:

Kaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Kaupunki on alueen toinen maanomistaja ja neuvottelee alueen toisen maanomistajan Sampo Groupin kanssa maankäyttösopimuksen.

### 7.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) (MRL 22 §) on otettu huomioon suunnittelussa. Tavoitteiden asiakokonaisuudet ovat:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Näistä kohdat 1-4 kohdistuvat suunnittelualueeseen ja niitä tarkastellaan seuraavassa lähemmin:

#### 7.2.1 Toimiva aluerakenne:

Toimiva aluerakenne ei merkittävästi heikkene tai parannu asemakaavan muutoksesta. Hervanta pysyy tiiviinä osana Tampereen kaupunkirakennetta. Alueen nopeampi rakentuminen kylläkin nopeuttaa toimivan aluerakenteen toteutumista.

#### 7.2.2 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

Asemakaavan muutoksella on myönteinen vaikutus yhdyskuntarakenteen eheyteen, koska se ohjaa asuntorakentamisen painetta olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen. Uusien rakentamisalueiden avaamista voidaan näin lykätä. Kaavamuutos myötävaikuttaa hyvään elinympäristön laatuun, kun paikan meluongelmat ratkaistaan hyvin. Kaavamuutosalueen rakentaminen valmiiksi parantaa kaupunkikuvaa ja tekee osittain kuluneesta käyttämättömästä rakennusmaasta viimeisteltyä kaupunkiympäristöä.

#### 7.2.3 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat:

Suunnittelualueella ei ole kulttuuri- tai luonnonperintöön liittyviä arvoja. Asemakaavan muutoksella on myönteistä vaikutusta virkistyskäyttöön, koska merkittävä määrä asuntorakentamista sijoitetaan hyvien, olemassa olevien virkistysalueiden ja ulkoilureittien yhteyteen. Luonnonvaroja säästyy, kun asuntorakentamisen rakentamispainetta voidaan kanavoida toimitilarakentamiselta käyttämättä jäävälle alueelle.

#### 7.2.4 Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto:

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto eivät muutu. Asemakaavan muutos tukee nykyisiä verkostoja ja tukeutuu niihin.

#### 7.3 Johtopäätökset

Kaavahanke täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset, on sopusoinnussa kaupungin elinkeino- ja maapolitiikkaa koskevien päätösten kanssa ja tukee tarkastelualueelle sovellettavia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	13.01.2010
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8132, Hervanta		
Hyväksymispvm	25.11.2009	Ehdotuspvm	07.11.2008
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	08.02.2006
Hyväksymispykälä	258	Kunnan kaavatunnus	837-8132
Generoitu kaavatunnus	837V251109A258		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,8534	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,5395	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	14,8534

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>14,8534</b>	<b>100,0</b>	<b>106500</b>	<b>0,72</b>		
A yhteensä	4,0221	27,1	82800	2,06		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5833	3,9	11300	1,94		
T yhteensä						
V yhteensä	0,7766	5,2				
R yhteensä						
L yhteensä	9,4714	63,8	12400	0,13		
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5395</b>	<b>3,6</b>			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>14,8534</b>	<b>100,0</b>	<b>106500</b>	<b>0,72</b>		
<b>A yhteensä</b>	4,0221	27,1	82800	2,06		
AK-36	4,0221	100,0	82800	2,06		
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,5833	3,9	11300	1,94		
K	0,5833	100,0	11300	1,94		
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,7766	5,2				
VK	0,7766	100,0				
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	9,4714	63,8	12400	0,13		
Kadut	7,9606	84,0				
Katuauk./torit	0,0646	0,7				
LPA	1,2528	13,2	12400	0,99		
pp	0,1516	1,6				
pp/t	0,0418	0,4				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5395</b>	<b>3,6</b>			
ma/a	0,5395	100,0			