

HERVANTA-7102-1, OPISKELIJANKATU 31, HERVANNAN LUKION ALUEEN TÄYDEN- NYSRAKENTAMINEN ASUMISEEN, KATU- JA PUISTOALUETTA, KAAVA NRO 8454

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.6.2014 päivättyä sekä 3.11.2014 ja 26.1.2015 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8454. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee noin kahdeksan kilometriä kaupungin keskustasta etelään, Hervannan kaupunginosassa, osoitteessa Opiskelijankatu 31. Kaavamuuotos koskee korttelia nro 7102 sekä katu- ja puistoaluetta. Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

Hervannan lukion tontti 7102-1 sijaitsee Opiskelijankadun ja Ahvenisjärventien risteyksen itäpuolella. Tontin pinta-ala on 27 395 m² ja tehokkuusluku $e=0.3$. Tontin pohjoisosassa Opiskelijankadun varrella on Hervannan lukio pysäköintialueineen. Muilta osin tontti on hoidettua metsikköä, jonka halki kulkee kaakko-luoteissuunnassa jalankulkureitti. Ahvenisjärventien varrella maastossa on kosteikkomainen painanne. Maaston korkeuserot ovat isot korkeusasemien vaihdellessa välillä 143,0–153 mpy. Ahvenisjärventien länsipuolella oleva puistoalue on metsikköä. Opiskelijankadun varressa puistoalueella on vuokra-alue, jossa sijaitsee radiomasto ja laitetarakenus.

1.2 Asemakaavan tavoitteet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Tilakeskus Liikelaitos. Tontilla oleva koulurakenus vapautui vuoden 2014 aikana, kun lukio-toiminta muutti Tampereen teknillisen lukion TAO Hervannan laajennusosaan. Hakijan tavoitteena on nykyisen lukion tontin jakaminen osiin siten, että koulurakennukselle erotetaan oma tontti ja muu osa tontista kaavoitetaan sopivaan käyttötarkoitukseen. Koulurakennukselle muodostuva tontti säilytetään käyttötarkoitukseltaan koulutus, opetus- ja koontumiskäytössä. Rakennusoikeutta tarvitaan 3000 k-m², mihin sisältyy nykyinen rakennus 2400 k-m² ja laajennusvaraa 600 k-m². Auto-paikkoja tarvitaan alustavan suunnitelman mukaan 60 kpl.

Kaavoituksen tavoitteena on suunnitella lukion alueen täydennysrakentaminen asumiseen kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla siten, että rakentuu viihtyisää ja vetovoimaista asuinympäristöä. Kaavamuuotoshanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta, jolla pyritään lisäämään asutusta palveluiden ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen sekä perusselvityksien pohjalta hankkeen tavoitteita täsmennettiin. Suunnitteluperiaatteeksi määriteltiin, että lukion tontin alavasta osasta Ahvenisjärventien varrella muodostetaan puisto, johon sisältyy nykyinen kosteikko, ulkoilureitti ja kallioinen rinne. Koulurakennukselle rajataan noin 6000 m² kokoinen tontti ja loput lukion mäen päälle sijoittuvasta tontista osoitetaan asuinkäyttöön. Arkkitehtikonsultilta tilattiin vaihtoehtoisia korttelihahmotelmia kaavoituksen tueksi.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2014–2016 ja on ajoitettu vuodelle 2014. Asemakaavamuutos tuli vireille 10.5.2012, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtävillä 10.5.2012–31.5.2012 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävilläoloaikana osallisille ja siitä jätettiin kaksi lausuntoa ja viisi mielipidettä. Saatujen lausuntojen perusteella suunnittelualueesta laadittiin erillinen kaupunkikuvaselvitys ja tutkittiin alueella olevan kosteikon käyttöä hulevesien hallinnassa. Kaava-alueen rajausta laajennettiin puisto- ja katualueelle.

Asemakaavaluonnoksesta laadittiin vaihtoehdot A ja B, jotka erosivat toisistaan rakennusoikeuden ja pysäköintijärjestelyjen osalta. Luonnosaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtävillä 12.6.–10.7.2014 väliseksi ajaksi. Samalla pyydettiin lausunnot kaupungin asianomaisilta toimialoilta ja viranomaisilta.

Luonnoksista jätettiin yhdeksän lausuntoa. Kiinteistötoimella ei ollut huomauttamista kaavaluonnoksista. Tampereen Sähköverkko Oy:n ja TeliaSonera Finland Oy:n lausunnot on huomioitu muodostamalla yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat tontit 7098-1 ja 7099-1. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto on huomioitu lisäämällä rakentamistapaohjeeseen kuvaus lukiorakennuksen keskeisistä ominaispiirteistä ja ohjeistus niiden huomioimisesta muutoshankkeen yhteydessä. Ympäristönsuojelun lausunnon perusteella maastossa oleva kosteikko merkittiin ohjeellisesti alueelliselle hulevesijärjestelmälle varatuksi alueen osaksi (hule-37).

Luonnoksista jätettiin kahdeksan kirjallista mielipidettä. Lisäksi kaavaluonnoksista järjestettiin yleisötilaisuus 17.6.2014 Pohjois-Hervannan koululla, johon osallistui 26 alueen asukasta. Yleisötilaisuudessa esitetyissä suullisissa mielipiteissä sekä nähtävilläoloaikana jätetyissä kirjallisissa mielipiteissä käsiteltiin mm. suunnitellun asuinrakentamisen sopeutumista ympäristöönsä, lukiorakennuksen tulevaa käyttötarkoitusta, nykyisen metsikön säilymistä, pysäköintiä alueella, Hervannan kaupunkikuvaa sekä asukkaiden mahdollisuutta osallistua alueen suunnitteluun. Erityisesti täydennysrakentamisen tehokkuus ja rakennusten korkeus herätti kritiikkiä, mutta toisaalta suunnitelmaa myös kannatettiin.

Ehdotuksen valmisteluvaiheessa luonnosvaihtoehtojen vertailun ja saadun palautteen pohjalta päätettiin tutkia vaihtoehtojen A ja B yhdistämistä. Kaavaehdotuksessa asuinkeuhkojen rakennusoikeus sijoittuu näiden kahden vaihtoehdon väliin, mutta on jaettavissa luonnosvaihtoehtojen A mukaisesti tonttikohtaisesti kahteen erilliseen massaan, mitä pidettiin kaupunkikuvallisesti parempana ratkaisuna. Asuintonttien autopaikkamitoitusta väljennettiin luonnosvaiheessa esitetystä, jolloin se vastaa paremmin valmisteilla olevan Tampereen pysäköintipolitiikan tavoitteita. Kaavaan lisättiin myös erillinen pysäköintimääräys vuokra-asunnoille, mikä tukee monipuolisen asuntotarjonnan rakentamista alueelle. Asukkaiden pysäköinti sijoittuu luonnosvaihtoehtojen B mukaisesti maanalaiseen pysäköintilaitokseen, jolloin piha-alueista muodostuu viihtyisää ja väljempää asuinympäristöä.

Asemakaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 20.11.–22.12.2014 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana asemakaavasta jätettiin viisi muistutusta, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä. Muistutuksissa otettiin kantaa mm. asuinrakentamisen korkeuteen, tehokkuuteen ja autopaik- kavaatimukseen, rakentamistapaohjeeseen, lukiorakennuksen tulevaan käyttöön, Hervannan palveluiden riittävyteen ja kaavaprosessiin. Vi- heralueille rakentamista vastustettiin kahdessa muistutuksessa. Jari- Pekka Tamminen ilmoittautui osalliseksi kaavamuutokseen. Muistutuk- set eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen lukiorakennukselle muodostu- van tontin 7102-2 käyttötarkoitusta muokattiin teknisenä tarkistuksena. Koska kaupungin tavoitteena on luopua tontista 7102-2, tontin käyttö- tarkoitus muutettiin yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen tiloja (KYY-3). Käyttötarkoitus mahdollistaa lukiorakennuksen käytön myös kylätalona, mitä asukkaiden mielipiteissä ja yhdessä muistutuksessa toivottiin.

1.4 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksella koulurakennukselle muodostetaan nykyistä pienempi tontti 7102-2, joka osoitetaan liike- ja toimistorakennusten se- kä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa- daan sijoittaa myös julkisten palvelujen tiloja (KYY-3). Tontille osoite- taan rakennusoikeutta 3 000 k-m², mikä mahdollistaa nykyisen raken- nuksen laajentamisen noin 600 k-m²:llä. Tontin tehokkuusluvaksi muo- dostuu $e=0.50$.

Loput lukion tontista muutetaan kerrostalotonteiksi 7102-3 ja -4, muun- tamon tontiksi 7098-1 sekä virkistysalueeksi. Tontit 7102-3, ja -4 osoite- taan asuinkekkosten korttelialueeksi (AK-41), joiden yhteenlaskettu kerrosala on 14 000 k-m². Tontin 7102-3 tehokkuusluku on $e=1.55$ ja tontin 7102-4 tehokkuusluku $e=1.10$. Rakennusten suurin sallittu kerros- luku on kahdeksan (VIII). Ylin kerros tulee rakentaa ns. kattokerrokse- na. Tonttikohtainen rakennusoikeus 7 000 k-m² tulee jakaa kahteen eril- liseen asuinrakennukseen. Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliiken- teen ja kevyen liikenteen yhteyksien varrella. Näiden liikkumismuotojen edistämiseksi asuintonteilla autopaikkoja tulee varata asuintilojen osalta 1 / 120 k-m² ja vuokra-asuintilojen osalta 1 / 140 k-m². Polkupyöräpaik- koja tulee varata asuintilojen osalta 1 / 40 k-m².

Muuntamolle varattu tontti 7098-1 osoitetaan yhdyskuntateknistä huol- toa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-2). Te- liaSoneran vuokra-alueesta muodostuva tontti 7099-1 osoitetaan yh- dyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (ET-15), jolle saa sijoittaa teleliikenteen maston.

Asemakaavamuutoksella muodostuu uusi Lukionrinteen lähivirkistys- alue (VL), joka koostuu Hervannan lukion tontin 7102-1 luoteisosasta ja pienestä osasta Opinpolun katualuetta. Virkistysalueelle osoitetaan ja- lankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka noudattaa ole- massa olevan polun linjausta.

Asuinkerrosala suunnittelualueella lisääntyy yhteensä 14 000 k-m² ja kokonaiskerrosala 8 832 k-m² aiemmin voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Virkistysalueiden pinta-ala lisääntyy 1 ha.

1.5 Asemakaavan toteuttaminen

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman. Tontilla 7102-2 olevan rakennuksen luovutuksesta uudelle toimijalle vastaa Tilakeskus. Kerrostalotontit 7103-2 ja -4 luovutetaan Tampereen kaupungin tonttihaussa. Tontinluovutuksen jälkeen tontit 7102-3 ja -4 tullaan mahdollisesti jakamaan erillisiksi kiinteistöyksiköiksi. Tonttien toteuttamisesta ja sen aika-aulusta vastaa tonttien saaja.

Tonttien 7102-3 ja -4 luovutus edellyttää hyväksytyt tontinkäyttösuunnitelman laatimista. Asemakaavan toteuttamista ohjaa kaavan liitteeksi laadittu rakentamistapaohje. Tavoitteena on, että suunnittelualueesta rakentuu asukkailleen viihtyisä, toimiva, kaupunkikuvallisesti laadukas ja ympäristöönsä sopiva kokonaisuus. Asuinrakennusten sisäänkäyntien elävöittämiseen sekä asukkaiden yhteisiin oleskelutiloihin toivotaan uudentyyppisiä ratkaisuja. Asuntojakauman tulee olla monipuolinen.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan korttelia nro 7102 sekä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan korttelit nro 7098, 7099 ja 7102 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:
Tampereen kaupungin Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, asemakaavasuunnittelu, projektiarkkitehti Eeva Hakola ja kaavoitusarkkitehti Päivi Veijola.

Dno: TRE:6616/10.02.01/2011

Vireille tulo: 10.5.2012

2.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin kahdeksan kilometriä kaupungin keskustasta etelään, Hervannan kaupunginosassa, osoitteessa Opiskelijankatu 31.

2.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Hervanta-7102-1, Opiskelijankatu 31, Hervannan lukion alueen täydennysrakentaminen asumiseen, katu- ja puistoaluetta, kaava nro 8454.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 10.5.2012, tark. 9.6.2014
- asemakaavakartta ja poistettava asemakaava, 9.6.2014, tark. 3.11.2014 ja 26.1.2015
- asemakaavan seurantalomake
- havainnepiirros, 9.6.2014, tark. 3.11.2014 ja 26.1.2015
- rakentamistapaohjeet, 9.6.2014, tark. 3.11.2014 ja 26.1.2015
- hulevesiselvitys, 6.6.2014 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
- kaupunkikuvaselvitys, 30.10.2014
- muistutuskooste, 26.1.2015

2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- EHYT Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella, 8.6.2011, Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu
- Koulurakentaminen Tampereella 1970-luvulla, 13.1.2014, Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutos koskee korttelia nro 7102 sekä katu- ja puistoaluetta. Alue on osa Hervannan länsiosaa, jossa lähiympäristö on kerrostalovaltaista asuinalueita. Tontti 7102-1 rajautuu Opiskelijankatuun, Opettajantien, Opinpolkuun ja Ahvenisjärventiehen. Idässä viereisellä tontilla on Pohjois-Hervannan koulu pallokenttineen. Suunnittelualueen eteläpuolella on Tampereen kaupungin omistama pysäköintitontti, joka on myöhemmin tarkoitus rakentaa asumiskäyttöön.

Tontin 7102-1 pinta-ala on 27 395 m² ja tehokkuusluku $e=0.3$. Tontin pohjoisosassa Opiskelijankadun varrella on Hervannan lukio pysäköintialueineen. Muilta osin tontti on hoidettua metsikköä. Tontin halki kulkee kaakko-luoteissuunnassa jalankulkureitti. Metsäisellä tontilla on myös useita polkuja ja niiden varrella kuntoilulaitteita.



Näkymä Opiskelijankadulle (suunnittelualue on kuvassa vasemmalla puolella). Lukio-rakennus sijaitsee kauempana kadusta ja peittyy osittain puuston taakse.

Ahvenisjärventien länsipuolella oleva puistoalue on metsikköä. Opiskelijankadun varressa on TeliaSonera Finland Oyj:n vuokra-alue, jonka pinta-ala on 825 m². Vuokra-alueella sijaitsee noin 25 k-m²:n suuruinen laitilarakennus sekä vapaasti seisova, aidattu radiomasto, jonka korkeus on 40 metriä. Mastolle ei ole määritelty suojaetäisyysvaatimusta asuinrakentamiseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontin 7102-1 halki kulkeva kalliainen rinne jakaa tontin maastoltaan Opiskelijankatuun ja Opettajanraittiin liittyvään koillisosaan sekä Ahvenisjärventiehen ja Opinpolkuun liittyvään lounaisosaan. Ylempänä tontin koillisosassa maaston korkeusasemat sijoittuvat välille 149–151 mpy ja alempana lounaisosassa välille 143–145 mpy. Suunnittelualueen puusto on pääosin havupuuta. Tontin länsireuna on kosteikkoa, jossa kasvaa koivikkoa.

Maankäytön suunnittelun biologi ja erikoissuunnittelija on antanut seuraavan lausunnon suunnittelualueen luontoarvoista:

”Asemakaava-alueen luontoarvot käytiin inventoimassa 16.5.2012. Tällöin etsittiin kasvillisuus-/ kasvisto- ja linnustoarvoja, avainbiotooppeja sekä merkkejä liito-oravan (*Pteromys volans*) esiintymisestä. Selvitysalue on lähes suurelta osin metsäistä aluetta, lukuun ottamatta lukion aluetta, piha-alueita ja kevyen liikenteen väyliä.

Selvitysalueella on kohtalaisen paljon keski-ikäistä tai hieman sitä nuorempaa kuusimetsää, jonka kuusen seassa kasvaa myös haapaa. Nämä metsät ovat liito-oravan suhteen potentiaalisia, mutta maastotarkastelussa ei löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä eikä sopivia pesäpuita. Muutoinkaan alueelta ei löydetty mitään erityistä luontoarvoa.”



Tontin halki kulkevan reitin koillispuoli on kalliosta rinnettä ja lounaispuoli kosteikkoa.

Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä (2008) suunnittelualueen läpi on merkitty kulkemaan toiminnallinen viheryhteys, joka yhdistää kaupunkirakenteen keskellä asukkaiden virkistyskäytössä olevan Ahvenispuiston Särkijärven ja Suolijärven laajaan ja seudullisesti merkittävään ulkoilualueeseen. Toimenpidesuosituksen mukaan viheryhteys tulee säilyttää jatkuvana ja virkistyskäytössä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lukiorakennus

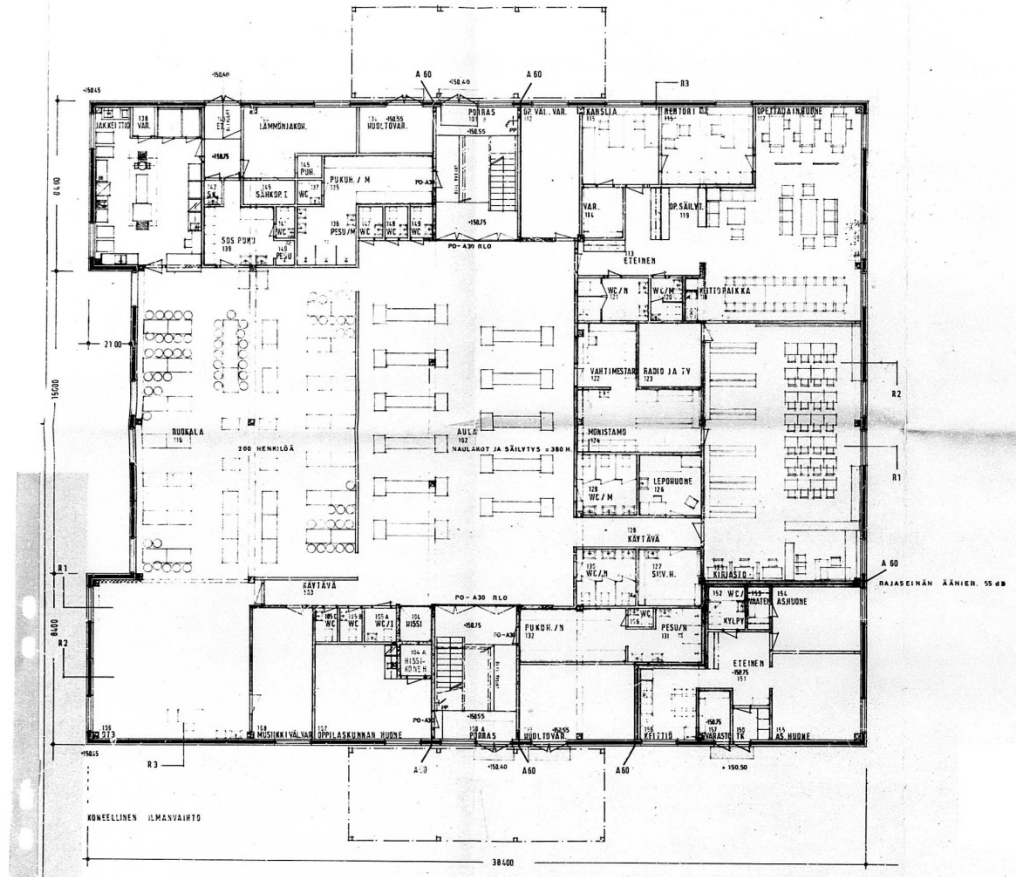
Vuonna 1979 rakennetun Hervannan lukion on suunnitellut Harry W. Schreck, joka suunnitteli myös Pohjois-Hervannan ja Kaukajärven koulut. Hervannan lukion kerrosala on 2 380 k-m². Kaksikerroksinen rakennus on syvärunkoinen ja muodoltaan laatikkomainen. Katetut sisäänkäynnit sijoittuvat rakennuksen itä- ja länsisivulle. Ensimmäisessä kerroksessa on mm. aula, ruokala, kirjasto sekä toimisto- ja sosiaali- ja huoltotiloja. Luokkatilat sijaitsevat rakennuksen toisessa kerroksessa.

Rakennus on elementtirakenteinen ja julkisivujen yleisilme pelkistetyin vähäeleinen. Ikkuna-aukotus on pystylinjainen. Hervannan lukio edustaa aikakaudelleen tyyppillistä kouluarkkitehtuuria ja muodostaa arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden yhdessä Pohjois-Hervannan koulun kanssa.

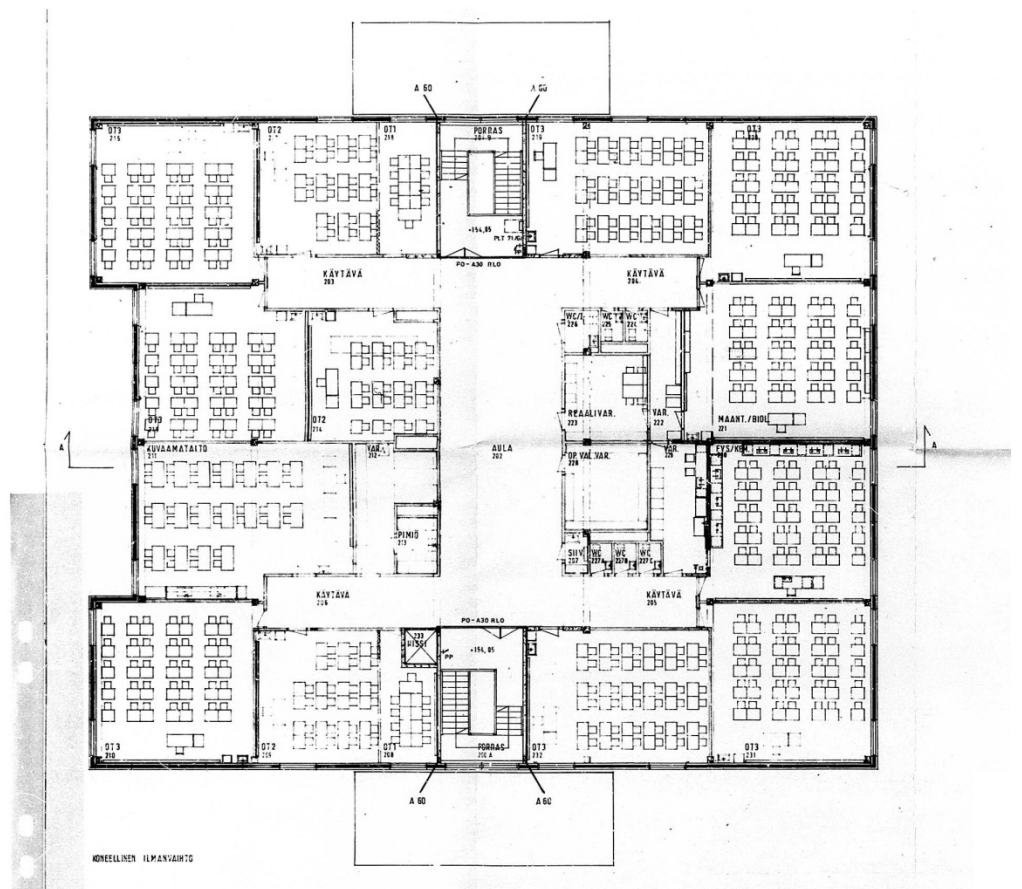
Hervannan lukion ulkoseinät muodostuvat kaksikerroksisista sandwich-elementeistä, joiden julkisivupinta on pesubetonia. Pystysuuntaiset ikkunauhat koostuvat ikkunoista ja niiden välissä olevasta vihreäksi värjätystä julkisivulasista ja alumiinilistoista. Rakennuksen perustukset ovat paikalla valettua betonia ja alapohja maanvarainen. Ylä- ja välipohjat on rakennettu ontelolaatoista. Rakennuksen katto on bitumikermillä katettu tasakatto. Tilakeskus on teettänyt Hervannan lukiosta vuonna 2009 kuntotutkimuksen, jossa rakennus todettiin pääosin hyväkuntoiseksi. Korjaustoimenpiteiksi suositeltiin vesikaton korjaamista sekä muita pienempiä toimenpiteitä. (Lähde: *Hervannan lukion kuntotutkimus, Tampereen teknillinen yliopisto, Talonrakennustekniikka, tutkimusselostus nro TRT/1808/2009*)



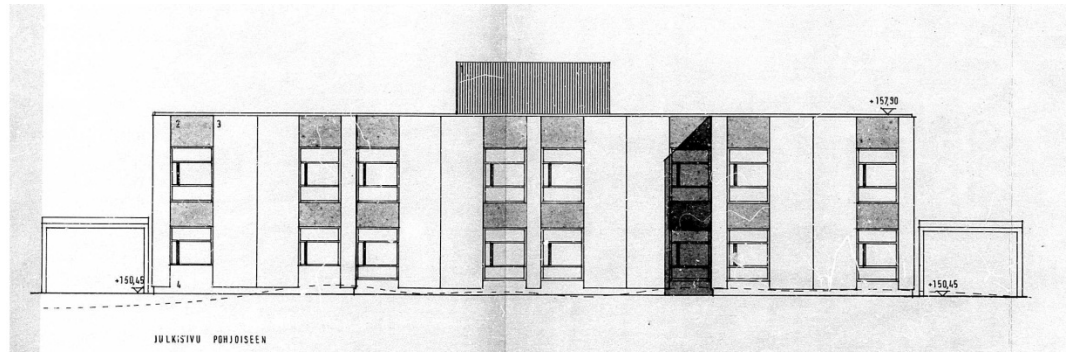
Lukiorakennus pysäköintialueineen Opiskelijankadun suunnasta.



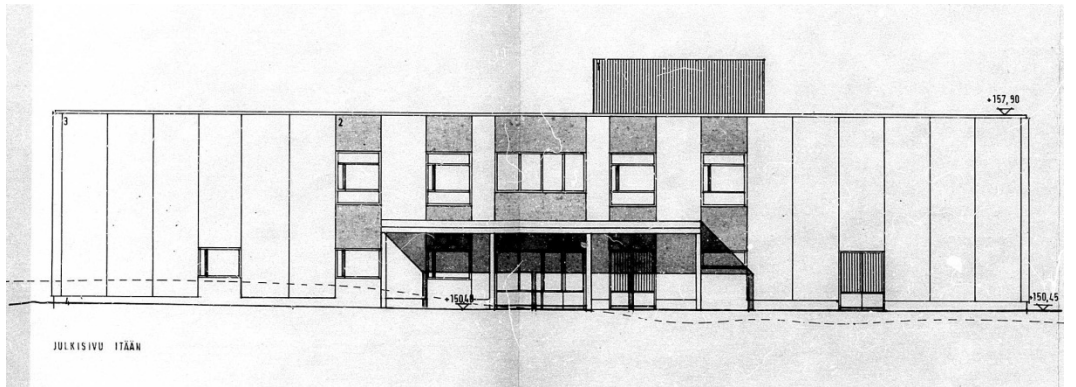
Pohjapiirros 1. kerros



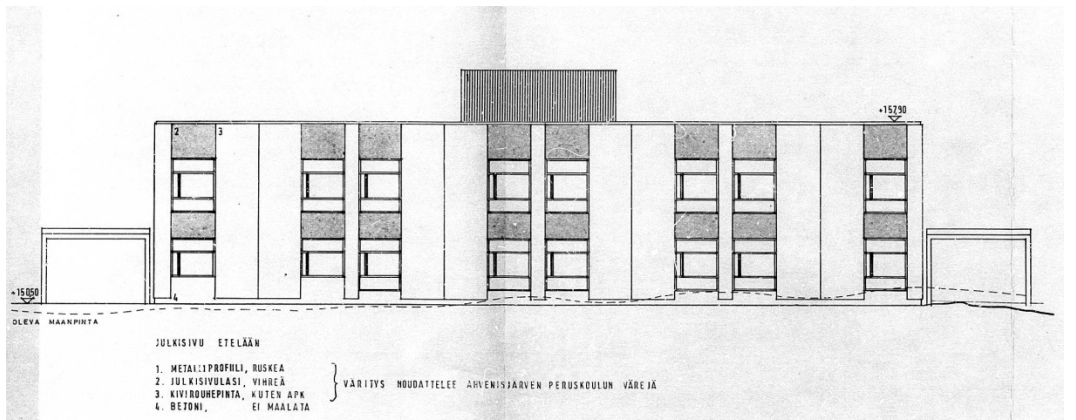
Pohjapiirros 2. kerros



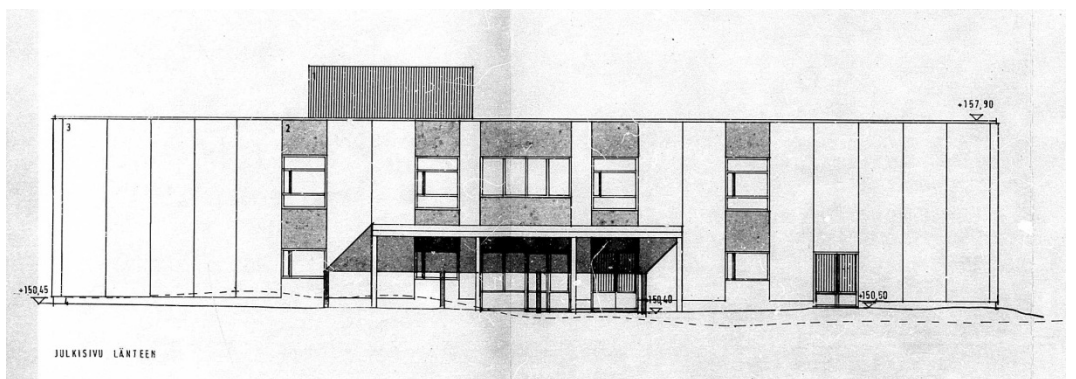
Julkisivu pohjoiseen



Julkisivu itään



Julkisivu etelään

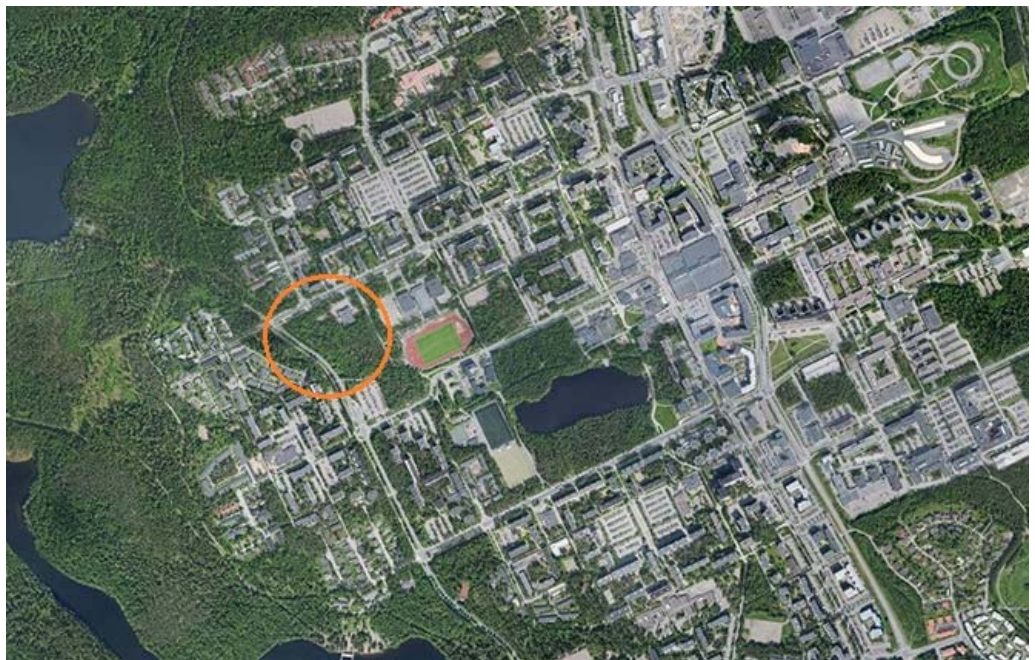


Julkisivu länteen

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue kuuluu Tampereen kaupungin laatiman EHYT-raportin (2011) eheyttämiskohteisiin. Raportissa Hervannan lukion tontti on arvioitu käyttötarkoituksen muutosalueeksi. Kaavatyön yhteydessä suunnittelualueesta on laadittu erillinen kaupunkikuvaselvitys, joka on asemakaavan liitteenä.

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



Kaupunkikuva

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

Asuminen

Hervannan kaupunginosassa asuu nykyisin yli 23 000 asukasta. Väkiluku on kasvanut tasaisesti 1970-luvulta lähtien. Suunnittelualueen ympäristössä asuminen on kerrostalovaltaista, mutta länsi- ja luoteispuolella on myös pientaloasumista.

Palvelut

Suunnittelualueen lähiympäristössä on Pohjois-Hervannan koulu, jonka yhteydessä toimii myös hammashoitola. Sen vieressä on Hervannan keskusurheilukenttä. Lähimmät pienet päivittäistavarakaupat löytyvät Pallopuiston ja Maijalanpuiston lähipalvelukeskuksista. Alueella on myös useampia päiväkoteja.

Suunnittelualue sijaitsee vajaan kilometrin päässä Hervannan keskustasta, joka on luokiteltu Tampereen palvelukeskusjärjestelmässä paikalliskeskukseksi. Paikalliskeskusten on tarkoitus sisältää asumisen ohella peruspalveluja täydentäviä monipuolisia palveluja ja palvella useita kaupunginosia.

Liikenne

Opiskelijankatu on luonteeltaan paikallinen kokoojaku, joka yhdistää alueen Hervannan pääväyliin. Suunnittelualue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Tontin pohjoisrajalla Opiskelijankadun ja Ahvenisjärventien risteyksessä on linjojen 4 ja 32 bussipysäkki.

Suunnittelualueen kevyen liikenteen yhteydet ovat hyvät. Tontti 7102-1 rajautuu joka suunnassa kevyen liikenteen väyliin ja Opiskelijankadun ja Ahvenisjärventien varrella olevat pyöräkaistat ovat pyörätieverkoston pääreittejä.

Tekniset verkostot

Suunnittelualue on liitetty kunnalliseen vesi-, viemäri- ja sähköverkkoon. Tontin 7102-1 lounaisosassa kulkee viemäriputki.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Tampereen kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

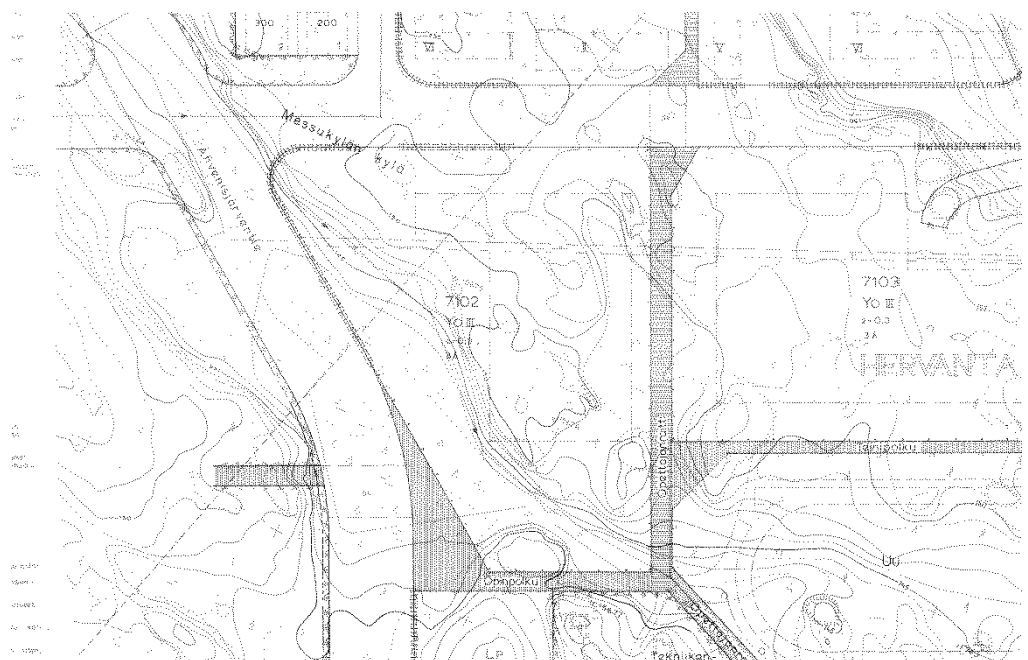
3.2.1.2 Yleiskaava



Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan kortteli nro 7102 on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Asemakaavan muutos ei suoraan toteuta alueella voimassa olevaa yleiskaavaa, minkä vuoksi asemakaavamutoksen suhdetta yleiskaavan sisältövaatimuksiin on arvioitu kohdassa 5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu.

3.2.1.3 Voimassa oleva asemakaava



Tontilla 7102-1 ja katualueella on voimassa 2.6.1972 vahvistettu asemakaava nro 3839. Sen mukaan tontti 7102-1 on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Tonttitehokkuus on $e=0.3$, mikä vastaa raken-

nusoikeutta 8 219 k-m². Suurin sallittu asuinhuoneistomäärä huoltohenkilökuntaa varten on kolme. Tontilla on varaus putkiviemäriille ja puhelinlinkaapelille. Asemakaavassa on osoitettu tontin rajojen osat, joiden kohdalla ajoneuvoliikenne tontille on kielletty. Tontin eteläpuolella kulkeva Opinpolku on jalankululle varattu katu. Ahvenisjärventielleä on eritasoisen liikennejärjestelyn alue (ax).

Puistoalueella on voimassa 1.7.1976 vahvistettu asemakaava nro 5000. Sen mukaan alue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL).

3.2.1.4 Tonttijako

Tontilla 7102-1 on voimassa 12.2.1973 hyväksytty tonttijako (tunnus 3522). Tontti on merkitty tonttirekisteriin 27.1.1978.

3.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2014.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontilla 7102-1 oleva koulurakennus vapautui vuoden 2014 aikana, kun lukiotoiminta muutti Tampereen teknillisen lukion TAO Hervannan laajennusosaan. Tavoitteena on rajata koulurakennukselle nykyistä pienempi tontti ja luovuttaa kiinteistö kaavallisesti kehitettynä uudelle toimijalle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos laaditaan Tilakeskus Liikelaitoksen aloitteesta. Kaavamutoksen hakija esittää 12.8.2011 päivätyssä ja 15.8.2011 kirjattussa hakemuksessa asemakaavamuutosta nykyisen lukion tontin jakamiseksi osiin siten, että koulurakennukselle erotetaan oma tontti ja muu osa tontista kaavoitetaan sopivaan käyttötarkoitukseen.

Aloitusvaiheessa pidettiin 14.3.2012 kokous, jossa oli edustajat kaupungin kaavoituksesta, yleisten alueiden vihersuunnittelusta, Tilakeskuksesta ja kiinteistötoimesta. Kokouksessa sovittiin hankkeen alustavat tavoitteet ja työohjelma. Kiinteistötoimi esitti, että lukion tontin kaavamutoksen yhteydessä ideoidaan luonnosvaiheessa myös eteläpuoleisen pysäköintitontin 7131-2 täydennysrakentamista, vaikka tämän alueen mahdollinen asemakaavamuutos laaditaankin erillisenä hankkeena.

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2014–2016 ja on ajoitettu vuodelle 2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Muutoksen hakija
Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
Kaupungin eri toimialat, mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos
Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos
Pirkanmaan maakuntamuseo
Pirkanmaan ELY-keskus
Kaakkois-Alvari
Hervanta-seura ry
Tampereen Hervantalaiset ry
Jari-Pekka Tamminen
Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 10.5.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 10.5.2012–31.5.2012 väliseksi ajaksi palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille mielipiteiden saamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin kohdassa 4.3.1 mainituille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa ja viisi mielipidettä.

Maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että alueelle tulee laatia rakennus- ja kaupunkikuvallinen selvitys. Lausunto on huomioitu laatimalla suunnittelualueesta erillinen kaupunkikuvaselvitys, joka on asemakaavan liitteenä. Lukiorakennuksen perustiedot ja kuvia rakennuksesta sisältyvät asemakaavaselostukseen. Lisäksi Hervannan lukio sisältyy Tampereen kaupungin laatimaan Koulurakentaminen Tampereella 1970-luvulla -selvitykseen (13.1.2014).

Ympäristönsuojelun lausunnossa esitettiin, että alueella olevan kosteikon käyttöä hulevesien hallintaan on syytä tutkia. Kosteikon säilyminen ja hyödyntäminen hulevesien hallinnassa on huomioitu suunnittelualueelle laaditussa hulevesiselvityksessä. Kaavan yleismääräyksen mukaisesti suunnittelualueen puhtaat kattovedet tullaan johtamaan kosteikkoon, mikä ylläpitää sen vesitaloutta.

Alueen asukkaiden mielipiteissä esitettiin puistoalueen muodostamista ulkoilureitin sekä kosteikon alueelle ja rakentamisen sijoittamista vain lukionmäen päälle. Lähivaikutusalueella oleva taloyhtiö ilmoitti vastustavansa kaavamuutosta. Kaakkois-Alvari ilmoittautui osalliseksi.

Asemakaavaluonnokset asetettiin nähtäville 12.6.–10.7.2014 väliseksi ajaksi. Samalla pyydettiin lausunnot kaupungin asianomaisilta toimialoilta ja viranomaistahoilta.

Luonnoksista jätettiin yhdeksän lausuntoa. Kiinteistötoimen, Yleisten alueiden suunnittelun, Tampereen Kaukolämpö Oy:n ja Pirkanmaan pelastuslaitoksen lausunnoissa ei ollut hankkeesta huomautettavaa. Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, ettei anna lausuntoa luonnoksesta.

Tampereen Sähköverkko Oy:n lausunnossa todettiin, että kaava-alueelta tulee varata alue verkkoyhtiön puistomuuntamoaa varten. ET-alueen tulee sijaita vähintään 8 metrin etäisyydellä muista rakennuksista. Lausunto on huomioitu muodostamalla muuntamoaa varten erillinen tontti (ET-2), joka on lausunnon liitekartan mukainen.

TeliaSonera Finland Oyj:n lausunnossa todettiin, että suunnittelualueella oleva vuokra-alue on yritykselle tärkeä ja pyydettiin huomioimaan kohteen esteetön käyttö. Vuokra-alueella on TeliaSoneran telelaitetila ja vapaasti seisova masto, josta toteutettu 2G-, 3G- ja 4G-palvelu kattaa alueen laajasti ja varmistaa sisätilakuuluvuuden lähialueen kiinteistöissä ja liikennevälineissä. Kohteessa on myös vuokralaisia. TeliaSonera esitti, että vuokra-alue muodostetaan ET-alueeksi. Lausunto on huomioitu muodostamalla vuokra-alueesta yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva tontti, jolle saa sijoittaa teleliikenteen maston (ET-15).

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa todettiin, että Koulurakentaminen Tampereella 1970-luvulla -selvitys sopii tässä tapauksessa käytettäväksi kaava-alueen rakennetun ympäristön selvityksenä. Lisäksi kaavan liitteeksi laadittu kaupunkikuvaselvitys todettiin asianmukaiseksi, mutta sen luonnosversio tulee viimeistellä ehdotusvaiheeseen mennessä. Maakuntamuseo katsoi, että kulttuuriympäristön arvojen osalta molemmat esitetyt luonnosvaihtoehdot ovat mahdollisia. Lisäksi maakuntamuseo totesi, että kaavassa ja sen rakentamistapaohjeissa on hyvällä tavalla huomioitu Hervannan kaupunkikuvalle keskeisten luontoelementtien merkitys. Rakentamistapaohjeisiin olisi kuitenkin syytä lisätä kuvaus lukiorakennuksen keskeisistä ominaispiirteistä sekä ohjeistusta niiden huomioimisesta muutoshankkeen yhteydessä. Lausunnon perusteella rakentamistapaohjeeseen on otettu mukaan myös lukiorakennukselle muodostuva tontti 7102-2.

Ympäristönsuojelun lausunnossa todettiin, että luonnosvaihtoehdossa B tehokkaampi rakentaminen ja maanalainen pysäköinti tarjoavat mahdollisuuden viihtyisämmän asuinympäristön luomiseen. Kaavan hulevesien hallintaa koskeviin määräyksiin esitettiin vielä täydentämistä. Yleismääräyksiin tulee lisätä suositus, jonka mukaan pihojen kulkuväylillä käytetään läpäiseviä pinnoitteita asfaltin sijaan. Hulevesien hallinnan huomiointista yleismääräyksessä myös rakentamisen aikana pidettiin erittäin hyvänä. Kaavakartalle tulee lisätä ohjeelliset hulevesien viivytykseen ja johtamiseen tarvittavat alueet sekä Lukionrinteen kosteikosta tarvittava tila. Selostuksessa tulee täsmentää, mitkä kaikki vedet on tarkoitus viivyttää.

Ympäristönsuojelun lausunnon perusteella Lukionrinteen virkistysalueelle merkittiin ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa (hule-37), jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä luonnonmukaisissa painanteissa. Ohjeellisia hulevesien viivytykseen ja johtamiseen tarvittavia alueita ei ole nähty tarpeellisena merkitä tonteille kaavavaiheessa, sillä niiden todellinen sijainti ja koko suunnitellaan vasta rakennuslupavaiheessa. Ohje pihojen kulkuväylillä käytettävistä vettäläpäisevistä pinnoitteista sisältyy rakentamistapaohjeeseen, eikä suositusta ole lisätty kaavakartalle. Lausunnon perusteella hulevesien viivytyksen periaatteita on täsmennetty selostuksessa kohdassa 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

Luonnoksista jätettiin kahdeksan kirjallista mielipidettä. Lisäksi kaavaluonnoksista järjestettiin yleisötilaisuus 17.6.2014 Pohjois-Hervannan koululla. Tilaisuuteen osallistui 26 alueen asukasta. Yleisötilaisuudessa esitetyissä suullisissa mielipiteissä sekä nähtävilläoloaikana jätetyissä kirjallisissa mielipiteissä käsiteltiin seuraavia asioita:

Yleisötilaisuudessa suurin osa asukkaista vastusti korkeiden kerrostalojen rakentamista ja piti molempia vaihtoehtoja A ja B alueelle sopimattomina. Erityisesti Opiskelijankadun varrella kahdeksaa kerrosta pidettiin liian korkeana, mutta lukiorakennuksen eteläpuolella tontilla 7102-4 näinkin korkea rakentaminen nähtiin mahdollisena. Kirjallisessa mielipiteessä todettiin, että suunnittelualueen sijainti metsäalueiden läheisyydessä, kaukana Hervannan keskustasta edellyttäisi rakennuskannan madaltumista metsää kohden. Asukkaiden vähemmistö kuitenkin puolesti esitettyä uudisrakentamista ja toivoi vaihtoehdon B mukaista mah-

dollisimman tehokasta maankäyttöä. Lisäksi keskusteltiin uudisrakennusten lämmitysmuodosta ja ekologisuuden huomioimisesta. Asukkaille toivottiin yhteistiloja.

Kerrostalojen sijaan suunnittelualueelle toivottiin pientaloja. Pientalojen nähtiin soveltuvan paremmin ympäristön matalaan rakennuskantaan ja noin kilometrin välimatkaan Hervannan keskustasta. Ahvenisjärventien varrelle esitettiin 2–4 -kerroksisia, tiiviisti rakennettuja kaupunkipientaloja.

Lukiorakennuksen tuleva käyttötarkoitus herätti paljon kiinnostusta yleisötilaisuudessa. Asukkaat toivoivat rakennusta mm. kylätaloksi, harrastetiloiksi ja palveluasumiseen. Myös tontin käyttöä kaupunkiviljelyyn esitettiin. Lisäksi epäiltiin rakennuksen ilmanlaatua. Asukkaat olivat huolissaan palvelujen vähenemisestä alueella. Kirjallisessa mielipiteessä uusien kerrostalojen katutasoon esitettiin liiketilaa erityisesti Ahvenisjärventien päähän ja Parkanonkadun risteykseen. Liiketilat voisivat korvata Pallopuiston lähipalvelukeskuksen, joka puretaan lähivuosina.

Kirjallisessa mielipiteessä toivottiin uudisrakennusten rakentamista kiinni Opiskelijankadun katualueen reunaan, kuten kadun alkupäässä on tehty. Samalla Lukionrinteen virkistysalue jäisi laajemmaksi. Opiskelijankadun katualue nähtiin ylileveänä ja katutilaa toivottiin rajattavan paremmin. Opiskelijankadun varrella olevien kalliioleikkausten merkitystä ei pidetty tärkeinä. Suunnittelualueeseen kuuluva mutka Ahvenisjärventiessä nähtiin epäloogisena ja sen mahdolliselle oikaisulle tulisi kaavassa jättää tilavaraus.

Suunnittelualueen pysäköintijärjestelyjen osalta ehdotettiin Pohjois-Hervannan koulun alla olevan väestönsuojan hyödyntämistä. Maanalaisen luolan laajentamista tulisi tutkia. Myös maanpäällisiä pysäköintialueita toivottiin. Asuintonteille toivottiin mahdollisimman paljon polkupyöräpaikkoja. Eniten keskustelua herätti kuitenkin pysäköinti suunnittelualueen ympäristössä. Asukkaat toivovat kadunvarsipysäköinnin ja nykyisten pysäköintialueiden säilymistä. Ahvenisjärventien varteen esitettiin kadunvarsipysäköintiä.

Suunnittelualueella oleva nykyinen metsikkö nähtiin tärkeänä säilyttää. Toisaalta samaa metsikköä pidettiin myös ”epätilana” ja pelkkänä iluusiona jo rakentamiseen kaavoitetulla tontilla. Lukion tontin länsiosan muodostamista virkistysalueeksi ei kuitenkaan vastustettu. Olemassa olevan puuston säilymistä toivottiin. Kulkuyhteyden säilymistä pidettiin hyvänä. Kosteikon nykytilanteesta todettiin, että alue roskataan helposti ja kosteikossa seisova vesi aiheuttaa ajoittain hajuhaittoja.

Kirjallisessa mielipiteessä pohdittiin myös laajemmin Hervannan kaupunkikuvaa, suunnittelufilosofiaa sekä suojelun periaatteita. Suunnittelualueelle toivottiin rakennettavan 2010-luvun uutta kerrostumaa, korttelikaupungiksi vähitellen tiivistyvää Hervantaa. Uudisrakentamisen ei tule toistaa 1970-luvun rakennuskannan epäonnistunutta rakentamistapaa ja ulkoasua.

Asukkaat kritisoivat kaavaprosessia ja kaavamuutoksen tavoitteita sekä yleisemmin Tampereen kaupunkisuunnittelua. Hankkeen valmistelua ei pidetty avoimena eikä asukkaiden näkemyksiä ja toiveita ollut huomioi-

tu. Kaavan nopeaa valmistelua pidettiin hätiköitynä, ja kaavaluonnos tuli palauttaa uudelleen valmisteluun. Hervantalaiset tulee ottaa mukaan alueen suunnitteluun.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamutoksesta tiedottaminen ja osallistuminen on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Kaavan mukainen kerrostalorakentaminen vastaa Tampereen kaupungin tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä ja täydennysrakentamisesta. Tehokas asuinrakentaminen tukee alueella olevien palvelujen ja joukkoliikenteen säilymistä. Uudet asuinkerrostalot kytkeytyvät luontevasti osaksi Opiskelijankadun varren korkeaa kerrostalorakentamista, esimerkiksi vastapäisissä asuinkerrostaloissa kerroksia on seitsemän. Myös tonttien 7102-3 ja -4 tehokkuusluvut $e=1.55$ ja $e=1.1$ vastaavat Opiskelijankadun varren kerrostalorakentamista, jonka tehokkuusluku vaihtelee välillä $e=1.0-3.1$. Asemakaavan liitteenä olevassa rakentamistapaohjeessa on kiinnitetty erityisesti huomiota uudisrakennusten sopeutumiseen ympäristöön. Mielipiteissä toivottuja uusia pientaloja on kaavoitettu Hervannassa Lintuhytin asuntoalueelle sekä Hervantajärven alueelle, jonka asemakaavoitus on aloitusvaiheessa.

Pohjois-Hervannan koulun vieressä on Hervannan kallioväestönsuojan ulosajo. Luolastoon sijoittuva väestönsuoja on rauhanaikaisessa käytössä myös taloyhtiöiden asukkaiden autohallina. Uusien asuinkerrostalojen kaavan mukaiset autopaikat tulee sijoittaa tontille, mutta autopaikkavaatimus on väljempi kuin 70-luvulla rakennetussa ympäristössä. Lisäksi pysäköinti sijoittuu maan alle, jotta ympäristö rakentuu mahdollisimman viihtyisäksi. Mielipiteissä toivottiin myös mahdollisimman paljon polkupyöräpaikkoja asukkaille. Kaava edellyttää polkupyöräpaikkojen rakentamista asuintilojen osalta, mikä on Tampereen kaupungin valmisteilla olevan pysäköintipolitiikan pyöräpysäköinnin kehittämistavoitteiden mukaista.

Lukiotoiminta siirtyy pois suunnittelualueelta, mutta entiselle lukiorakennukselle muodostettava tontti säilyy yleisten rakennusten korttelialueena. Tilakeskuksen edustaja kertoi yleisötilaisuudessa, että rakennusta on suunniteltu aluksi terveyskeskuksen väistötilaksi. Rakennuksen mahdollinen laajentaminen riippuu tulevasta ostajasta. Asemakaavassa tontin käyttötarkoitus on määritelty hyvin väljästi, mikä mahdollistaa erilaisten julkisten palvelujen tai luonteeltaan julkisen yksityisen toiminnan sijoittumisen tontille.

Asemakaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 20.11.–22.12.2014 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana asemakaavasta jätettiin viisi muistutusta, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä. Muistutuksissa otettiin kantaa mm. asuinrakentamisen korkeuteen, tehokkuuteen ja autopaikkavaatimukseen, rakentamistapaohjeeseen, lukiorakennuksen tulevaan käyttöön, Hervannan palveluiden riittävyteen ja kaavaprosessiin. Viheralueille rakentamista vastustettiin kahdessa muistutuksessa. Jari-Pekka Tamminen ilmoittautui osalliseksi kaavamutokseen. Muistutukset eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen lukiorakennukselle muodostuvan tontin 7102-2 käyttötarkoitusta muokattiin teknisenä tarkistuksena.

Koska kaupungin tavoitteena on luopua tontista 7102-2, tontin käyttötarkoitus muutettiin yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen tiloja (KYY-3). Käyttötarkoitus mahdollistaa lukiorakennuksen käytön myös kylätalona, mitä asukkaiden mielipiteissä ja yhdessä muistutuksessa toivottiin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen hakijan tavoitteena on nykyisen lukion tontin jakamiseksi osiin siten, että koulurakennukselle erotetaan oma tontti ja muu osa tontista kaavoitetaan sopivaan käyttötarkoitukseen. Koulurakennukselle muodostuva tontti säilytetään käyttötarkoitukseltaan koulutus, opetus- ja kokoontumiskäytössä. Rakennusoikeutta tarvitaan 3000 k-m², mihin sisältyy nykyinen rakennus 2400 k-m² ja laajennusvaraa 600 k-m². Autopaikkoja tarvitaan alustavan suunnitelman mukaan 60 kpl.

Kaavoituksen tavoitteena on suunnitella lukion alueen täydennysrakentaminen asumiseen kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla siten, että rakentuu viihtyisää ja vetovoimaista asuinympäristöä. Kaavamutoshanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta, jolla pyritään lisäämään asutusta palveluiden ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen sekä perusselvityksien pohjalta tavoitteita täsmennettiin. Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä (2008) on lukion tontin poikki linjautuva kulkureitti osoitettu virkistyskäytössä toimivaksi viheryhteydeksi Ahvenisjärven puistosta Hervannan länsipuoleiseen laajempaan viheralueeseen. Viheryhteys suositellaan säilytettäväksi. Tämän pohjalta määriteltiin suunnitteluperiaatteeksi, että lukion tontin alavasta osasta Ahvenisjärventien varrella muodostetaan puisto, johon sisältyy nykyinen kosteikko, ulkoilureitti ja kallioinen rinne. Lukiorakennukselle rajataan noin 6 000 m²:n kokoinen tontti ja loput lukion mäen päälle sijoittuvasta tontista osoitetaan asuinkäyttöön. Myöhemmässä vaiheessa myös eteläpuoliselle pysäköintitontille esitetään laajennus ja tontti muutetaan asuinkäyttöön.

Tilakeskuksen puitesopimuskumppani arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri valittiin arkkitehtikonsultiksi tekemään vaihtoehtoisia korttelihahmotelmia kaavoituksen tueksi. Tarkoitus oli testata erilaisten korttelimallien soveltuvuutta alueen täydennysrakentamiseen. Arkkitehtikonsultti laati tavoitteiden pohjalta kaksi korttelihahmotelmaa, joissa ovat muuttujina pihapiirin muodostus, suhde viherympäristöön, rakentamisen tehokkuus, kerrosluvut, talotyypistö ja pysäköintijärjestelyt. Lukion tontilla vaihtoehto 1 perustui pistetaloihin ja vaihtoehto 2 L-muotoisiin massoiltaan porrastettuihin lamellitaloihin. Molemmissa vaihtoehtoissa pysäköinti oli osittain kannen alla. Eteläpuoleisen pysäköintitontin täydennysrakentamisen vaihtoehdossa 1 oli umpikorttelimainen ratkaisu, jossa pysäköinti oli kokonaisuudessaan pihakannen alla kahdessa tasossa.

Vaihtoehdossa 2 oli itäpuoleiselle kukkulalle aukeava hevosenkengän muotoinen kortteli, jossa pysäköinti oli osittain pihakannen alla.

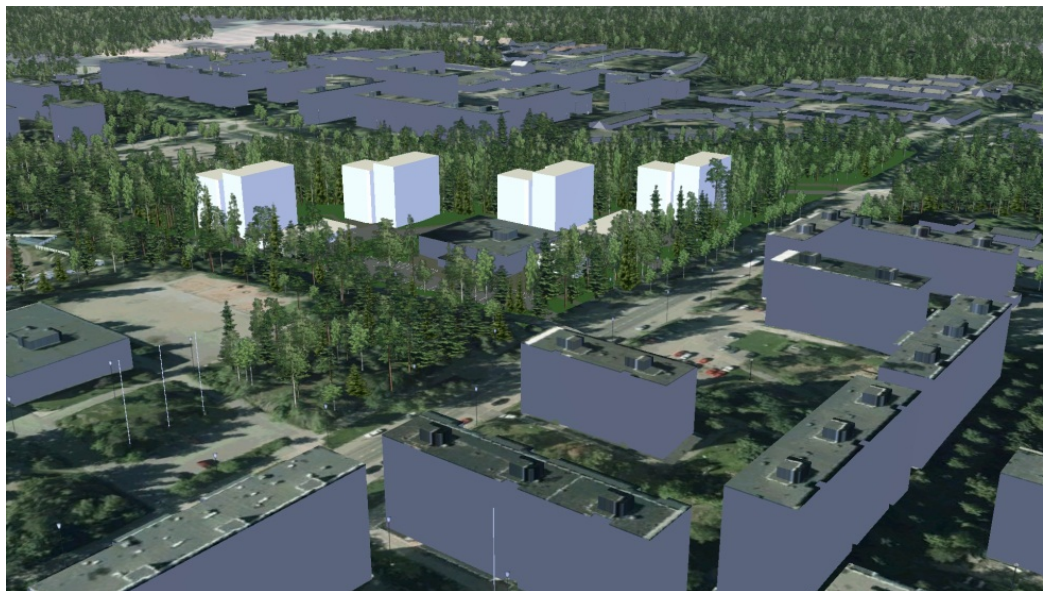


Vaihtoehtotarkastelua käsiteltiin 29.8.2012 ohjausryhmässä. Todettiin, että jatkosuunnittelun pohjaksi soveltuvat molemmat vaihtoehdot tai niiden yhdistelmä. Jatkosuunnittelussa tulee kehittää pihapiirin muodostusta sekä asunnoista avautuvia näkymiä ja parvekkeiden suuntautumista siten, että otetaan huomioon ilmansuunnat ja hyödynnetään viereisen viheralueen tarjoamat mahdollisuudet.

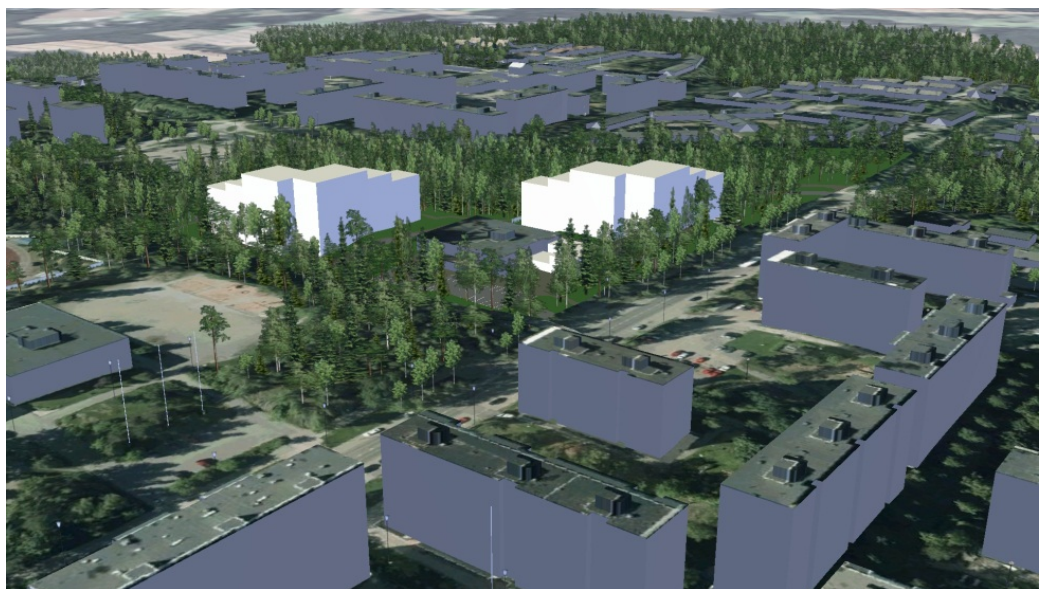
Luonnoksen valmisteluvaiheessa suunnittelualueen rajausta laajennettiin teknisistä syistä käsittämään myös osa Ahvenisjärventien ja Opinpolun katualuetta sekä Ahvenisjärventien länsipuolinen puistoalue. Kaavamuutoksen yhteydessä kyseisten katu- ja puistoalueen rajoja ja käyttötarkoitusta tarkistetaan vastaamaan nykyisiä merkintätapoja. Alueille ei ole suunniteltu muita muutoksia. Kaava-alueen laajentamisen vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan luonnosvaiheessa laadittiin kaksi vaihtoehtoa A ja B, jotka erosivat kaavallisesti toisistaan asuintilojen rakennusoikeuden ja pysäköintijärjestelyjen osalta. Erot asuinkerrosalan tehokkuudessa vaikuttivat myös lukiorakennukselle jäävän tontin 7102-2 pinta-alaan ja autopaikkamitoitukseen. Asuinkerrostaloteilla rakennusten kerrosluku oli kahdeksan molemmissa vaihtoehdoissa. Rakennusalojen ja liikennejärjestelyjen osalta vaihtoehdoissa ei ollut oleellisia eroja.



VE A



VE B

Vaihtoehdossa A asuinkerrostaloille muodostuvilla tonteilla rakennusoikeutta oli yhteensä 12 000 k-m² asuintiloille ja 1600 k-m² maanpäällisille autosuoja- ja taloustiloille. Asuintilojen rakennusoikeus oli kaavoitusohjelman tavoitteiden mukainen. Autosuoja- ja taloustilojen rakennusoikeus mahdollisti autopaikkojen sijoittamisen pääosin maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin. Maanpäällisten pysäköintilaitosten rakentaminen on kustannuksiltaan edullinen ratkaisu, mutta tuo samalla haastetta viihtyisän ympäristön suunnitteluun. Vaihtoehdossa A lukiorakennukselle jäävän tontin 7102-2 pinta-ala oli suurempi ja sen itäosaan voitiin sijoittaa 60 autopaikkaa.

Vaihtoehdossa B asuinkerrostaloille muodostuvilla tonteilla rakennusoikeutta oli yhteensä 16 000 k-m² asuintiloille ja 500 k-m² maanpäällisille autosuoja- ja taloustiloille. Suurempi rakennusoikeus mahdollisti enemmän asukkaita suunnittelualueelle. Asuntojen autopaikat tuli sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Maanalaisen pysäköinnin rakentaminen lisää asuntokohtaisia kustannuksia, mutta toisaalta myös alueen viihtyisyyttä ja leikki- ja oleskelupihojen pinta-alaa. Suurempi asuinrakennusoikeus nostaa tonttien arvoa. Lukiorakennukselle jäävän tontin 7102-2 pinta-ala oli pienempi ja sen itäosassa oli tilaa 40 autopai-

kalle. Vaihtoehdossa B Opiskelijankadun liikenne lisääntyi asuntojen määrän vuoksi enemmän kuin vaihtoehdossa A. Kadunvarsipysäköinnin tarve oli myös suurempi, koska tontin 7102-2 autopaikkavaatimus oli pienempi.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Luonnosvaihtoehdoista A ja B saadun palautteen perusteella niistä kumpikaan ei noussut selvästi paremmaksi ratkaisuksi, joten ehdotuksen valmisteluvaiheessa päätettiin tutkia vaihtoehtojen yhdistämistä. Kaavaehdotuksessa asuinkerrostalojen rakennusoikeus sijoittuu luonnosvaihtoehtojen A ja B välille. Tonttien rakennusoikeus tulee jakaa vaihtoehdon A mukaisesti kahteen erilliseen massaan, mitä pidettiin kaupunkikuvallisesti parempana ratkaisuna. Asuintonttien autopaikkamitoitusta väljennettiin luonnosvaiheessa esitetystä, jolloin se vastaa paremmin valmisteilla olevan Tampereen pysäköintipolitiikan tavoitteita. Kaavaan lisättiin myös erillinen pysäköintimääräys vuokra-asunnoille, mikä tukee monipuolisen asuntotarjonnan rakentamista alueelle. Vaihtoehdon B mukaisesti asukkaiden pysäköinti sijoittuu kokonaan maan alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jolloin piha-alueista muodostuu viihtyisää ja väljempää asuinympäristöä. Lukiorakennukselle jäävän tontin 7102-2 autopaikkavaatimus on vaihtoehdon B mukainen, mutta tontin pinta-ala mahdollistaa tarvittaessa lisäpaikkojen rakentamisen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella koulurakennukselle muodostetaan nykyistä pienempi tontti 7102-2 ja loput lukion tontista muutetaan kerrostalontteiksi 7102-3 ja -4, muuntamon tontiksi 7098-1 sekä virkistysalueeksi. TeliaSoneran nykyisestä puistoalueella olevasta vuokra-alueesta muodostetaan tontti 7099-1.

Asuinkerrosala suunnittelualueella lisääntyy yhteensä 14 000 k-m² ja kokonaiskerrosala 8 832 k-m² aiemmin voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Virkistysalueiden pinta-ala lisääntyy 1 ha.

5.1.1 Mitoitus

Käytetty kerrosala koulurakennukselle jäävällä tontilla 7102-2 on noin 2400 k-m². Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 3000 k-m², mikä mahdollistaa nykyisen rakennuksen laajentamisen noin 600 k-m²:llä.

Molemmille tonteille 7102-3 ja -4 osoitetaan rakennusoikeutta 7 000 k-m², yhteensä 14 000 k-m². Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi tonteille saadaan rakentaa yksikerroksisia, kylmiä pihavarastoja enintään 3 % rakennusoikeudesta (noin 210 k-m² / tontti). Tontille 7098-1 osoitetaan rakennusoikeutta 20 k-m² ja tontille 7099-1 50 k-m².

Muodostuvien tonttien pinta-alat ja tehokkuusluvut:

tontti	pinta-ala	tehokkuusluku
7102-2	6 029 m ²	e=0.50
7102-3	4 522 m ²	e=1.55
7102-4	6 345 m ²	e=1.10
7098-1	73 m ²	e=0.27
7099-1	801 m ²	e=0.06

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä (rol-8454). Rakentamistapaohjeessa on kiinnitetty huomiota erityisesti asumisen viihtyisyyteen sekä uusien asuinrakennusten sopeutumiseen ympäristöön. Asuntorakentaminen sijoittuu topografialtaan haasteelliseen maastoon, minkä vuoksi rakennusten sovittamiseen maastoon sekä tonttien piha- ja vihersuunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

5.3 Aluevaraukset

Koulurakennukselle muodostuva tontti 7102-2 osoitetaan liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen tiloja (KYY-3).

Kortteliin nro 7102 muodostuvat tontit nro 3 ja 4 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-41). Tontilta on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m² asuntokerrosalan 100 m² kohti. Autopaikkoja on varattava merkinnän osoittama määrä.

Tampereen Sähköverkko Oy:n muuntamolle varattu tontti 7098-1 osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-2), jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen. TeliaSoneran vuokra-alueesta muodostuva tontti 7099-1 osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (ET-15), jolle saa sijoittaa teleliikenteen maston.

5.3.1 Korttelialueet

Tontilla 7102-2 rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään 30 % alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

Tonteilla 7102-3 ja -4 rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan (VIII). Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään 75 % alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa. Kaupunkikuvallisista syistä tontilla sallittu kerrosala tulee jakaa kahteen erilliseen asuinrakennukseen. Käytetystä kerrosalasta vähintään 2 % tulee käyttää asukkaiden sauna ja vapaa-ajantiloiksi, joita ovat esim. kerho-, kokoontumis-, askartelu- ja liikuntatilat.

Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelma. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma on tontinluovutusehtona. (ts-2)

Piha-alueena käytettävän tontin osan luonnollisen maanpinnan korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luonteva. (maa-5) Piha-alueet kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Korttelissa nro 7102 tonttien katu- ja virkistysalueen puoleisille rajoille osoitetaan istutettava alueen osa (i-11), jonka leveys on 4–9 metriä. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Pysäköinti

Tontilla 7102-2 autopaikkoja tulee varata yksi autopaikka / 75 k-m². Rakennusoikeuden 3 000 k-m² edellyttämä autopaikkojen vähimmäismäärä on 40 autopaikkaa. Pysäköinti on tarkoitus toteuttaa pintapysäköintiä.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteyksien varrella. Näiden liikkumismuotojen edistämiseksi asuintonteilla autopaikkoja on varattu aiempaa vähemmän. Tonteilla 7102-3 ja -4 autopaikkoja tulee varata tontilta asuintilojen osalta yksi autopaikka / 120 k-m² ja vuokra-asuintilojen osalta yksi autopaikka / 140 k-m². Polkupyöräpaikkoja tulee varata tontilta asuintilojen osalta yksi polkupyöräpaikka / 40 k-m². Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi. Tonttien rakennusoikeudesta asuintilojen kerrosala on

arviolta noin 6 000 k-m², mikä edellyttää vähintään 50 autopaikkaa (1 ap / 120 k-m²) ja 150 polkupyöräpaikkaa tonttia kohti.

Tonteilla 7102-3 ja -4 asemakaavan vaatimat autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Maan päälle saa sijoittaa autopaikkoja ainoastaan huolto- ja vieraspysäköintiä varten.

Tontit 7102-3 ja -4 on suunniteltu siten, että ne voidaan asemakaavan vahvistumisen jälkeen jakaa yhteensä neljäksi tontiksi ja rakentaa kullekin yksi asuinkerrostalo. Jotta suunnittelualueen pysäköinti voidaan järjestää keskitetysti, tonteille saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää (rs-10).

Hulevesien hallinta

Tontilla 7102-2 hulevedet viivytetään määräyksen hule-9 mukaisesti tontilla ennen johtamista hulevesiviemäriin.

Tonteilla 7102-3 ja -4 hulevesien hallinta toteutetaan hajautettuna siten, että laadultaan puhtaat kattovedet johdetaan erillään pysäköintialueilla muodostuvista hulevesistä. Pysäköintialueiden ja ajoväylien hulevedet johdetaan viivytysrakenteiden kautta nykyisiin hulevesiviemäriin. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

Tonttien 7102-3 ja -4 puhtaat kattovedet johdetaan yleisellä alueella olevaan luonnonmukaiseen kosteikkoon viivytettäväksi. Asemakaavan mukainen viivytysalue on merkitty Lukionrinteen virkistysalueelle ohjeellisesti (hule-37). Kattovesien johtamisreitit sijoittuvat yleiselle alueelle ja ne tulee eroosiosuojata ja sovittaa ympäristöön.

Pihojen talousrakennukset suositellaan rakennettaviksi viherkattoisina osana hulevesijärjestelmää.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

5.3.2 Muut alueet

Asemakaavamuutoksella muodostuu uusi lähivirkistysalue (VL), jonka pinta-ala on 11 506 m². Kyseinen viheralue muodostetaan Hervannan lukion tontin 7102-1 luoteisosasta ja pienestä osasta Opinpolun katu-alueesta. Virkistysalueelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka noudattaa olemassa olevan polun linjausta. Alueella sijaitseva kosteikko on merkitty kaavaan ohjeellisesti alueelliselle hulevesijärjestelmälle varatuksi alueen osaksi (hule-37), jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä luonnonmukaisissa painanteissa. Alueelle ei saa rakentaa hulevesialtaita. Olevan puuston säilymiseen on kiinnitettävä huomiota.

Ahvenisjärventien länsipuolella oleva nykyinen puistoalue (PL) osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jonka pinta-ala on 7 347 m². Virkistysalueen pinta-ala pienenee hieman aiemmin voimassa olevaan kaavaan nähden.

Virkistysalueiden pinta-ala lisääntyy yhteensä 1 ha suunnittelualueella.

Ahvenisjärventien katualueen rajaviivat päivitetään teknisistä syistä ja Opinpoluton katualueen rajausta pienennetään hieman. Eritasoisien liikennejärjestelyn alue (ax) poistetaan Ahvenisjärventieltä, sillä kyseistä kevyen liikenteen siltaa ei ole suunniteltu toteutettavan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Yleiskaavallisen tarkastelu on laadittu yhteistyössä yleiskaavoituksen projektiarkkitehti Lotta Kaupilan kanssa.

Asemakaavaratkaisu ei suoraan toteuta alueella voimassa olevaa oikeusvaikutteista kantakaupungin yleiskaavaa, jonka mukaan kaava-alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). PY-aluevaraus on asemakaava-alueita suurempi ja käsittää Hervannan lukion ja Ahvenisjärven koulun tontit, joilla sijaitsevat koulukäyttöön tarkoitettujen rakennusten. Lukioverkon kehittämisen yhteydessä tontilla toiminut Hervannan lukio on siirtänyt toimintansa Tampereen Ammattiopiston (TAO) yhteyteen. Jatkossa siellä voi suorittaa ammattilukio-opinnot eli sekä lukion, ylioppilastutkinnon että ammattitutkinnon. Alueen käyttötarkoituksen muuttamisen vuoksi täytyy ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa annetut säädökset yleiskaavan sisältövaatimuksista. Asemakaavaa on arvioitu suhteessa MRL 39 §:n 2. momentin kohtiin 1-9.

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue soveltuu hyvin asumiselle liikenneyhteyksien ja viheryhteyksien suhteen ja se on yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta perusteltua. Olemassa oleva lukiorakennus varaa tontista vain osan rakentamiskäyttöalueeksi. On taloudellista ja ekologista käyttää rakentamattomia osia tontista täydentämään olemassa olevaa asuinalueita palvelujen lähellä.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaava ei laajenna yhdyskuntarakennetta vaan täydentää sitä. Alue kytkeytyy olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Tontilla sijaitsevaa koulurakennusta ei pureta ja asemakaavalla mahdollistetaan palvelujen jatkuminen alueella, kun entiselle lukiolle kaavoitetaan nykyistä pienempi liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten tontti, jolle saadaan sijoittaa myös julkisten palvelujen tiloja.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

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

virkestysalueille kuten Särkijärven ympäristöön. Alue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä ja Hervannan monipuoliset palvelut ovat saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Lukiotoiminta siirtyy pois suunnittelualueelta. Tontin 7102-2 käyttötarkoitusta ei asemakaavassa ole rajattu tarkasti, joten tulevaisuudessa tontille voi sijoittua yritys- tai kulttuuritoimintaa tai julkisia palveluja. Julkisille palveluille ei kuitenkaan kaavamuutoksen jälkeen ole alueella varantoa.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta es-tävällä tavalla

Lisääntyvä asukasmäärä lisää liikennettä lähiympäristössä. Pysäköintinormi on alueella tavanomaista väljempi, koska suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn yhteyksien varrella ja näitä liikkumismuotoja halutaan edistää. Joukkoliikenteen pysäkit ovat aivan asuintalojen kohdalla Opiskelijankadulla.

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

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

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle tuleva uusi käyttötarkoitus on asumista, joka siten mukautuu saumattomasti ympäröivään asumisen alueeseen.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Ratkaisulla ei ole suoranaista vaikutusta elinkeinoelämään, mutta täydennysrakentaminen ylläpitää Hervannan monipuolisen palvelukysynnän tarvetta. Alue on tällä hetkellä julkisen palvelun aluetta ja kaavamuutos mahdollistaa myös julkisten palveluiden säilymisen alueella. Muutoksen jälkeen julkisille palveluille ei ole varantoa. Alueelle voi syntyä muunlaista yksityistä palvelutoimintaa.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueen rakentaminen asumiselle aiheuttaa lähinnä lisääntyvää liikennettä lähialueen katuverkostossa, mutta liikenne ei aiheuta kohtuutonta häiriötä ympäristölle. Rakennusaikaista haittaa voidaan lieventää hyvällä tiedottamisella.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää Opiskelijankadun katukuvaa ja sillä on mahdollista nostaa alueen ympäristön laatua. Suunnittelualue-

een sijainti rinteiden päällä kaupunkirakenteen nivelkohdassa sallii erilaiset ratkaisut rakennusmassojen suuntaamisen ja sommittelun osalta. Täydennysrakentamisen sovittamista ympäristöön ja topografisesti haasteelliseen maastoon ohjataan asemakaavan liitteenä olevalla rakentamistapaohjeella.

Rakentaminen sijoittuu lukiokäyttöön varatulle tontille, eikä sillä ole todettu olevan erityisiä luontoarvoja. Tontista osa varataan lähivirkistysalueeksi, jossa maastonmuodot ja lounaisosan kosteikko pyritään säilyttämään nykyisellään. Olemassa olevaa puustoa säilyy virkistysalueella ja katujen varsilla ja alueella ovat kalliroleikkaukset säilyvät. Tämä lieventää hieman katukuvaan tulevia muutoksia. Uudet asuinkerrostalot näkyvät parhaiten Opiskelijankadulle, Opettajanraitille ja Parkanonkadun päätteellä.

9) virikistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alueen asukasmäärä kasvaa noin 250 asukkaalla. Se aiheuttaa lisääntyvää virkistyspainetta lähialueen virkistysalueille. Asuinkortteli rajautuu lounaanpuoleiseen julkiseen puistoalueeseen, joka lisää asemakaavoitettujen virkistysalueiden pinta-alaa noin 1 hehtaarilla. Alueelta on jalankulun yhteydet kaakkoon Ahvenispuistoon ja luoteeseen Särkijärven ympäristöön. Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksen (2008) mukainen suunnittelualueen läpi kulkeva viheryhteys säilyy.

Johtopäätökset

Asemakaavoituksen kohteena oleva yleiskaavan PY-alue soveltuu hyvin sijaintinsa ja liikenneyhteyksiensä perusteella asumiseen. Palvelujen, tässä tapauksessa opetuspalvelujen, muuttuminen myös entistä enemmän keskitetyiksi palveluiksi isompiin yksiköihin, puoltaa suuren tonttivarauksen muuttamista pienemmäksi. Olemassa olevaa rakennusta voi jatkossakin hyödyntää palvelujen tarjoamiseen.

Alue soveltuu hyvin asumiselle. Voimassa oleva yleiskaava on siten täältä osin vanhentunut. Asemakaava voidaan kuitenkin laatia ja toteuttaa muuttamatta voimassa olevaa yleiskaavaa, mutta muutos on otettava huomioon vireillä olevassa "Kantakaupungin yleiskaava 2040" -työssä. Jatkossa yleiskaavamerkinnoin tulee turvata palveluiden sijoittamismahdollisuus sekoittuneeseen rakenteeseen.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuotos edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteita ja vastaa kaavamuuoksen hakijoiden laatimaa aloitetta. Korttelin täydennysrakentaminen on myös EHYT-raportin (2011) mukaista. Kaavamuuoksen myötä suunnittelualue muuttuu nykyistä rakennetummaksi.

Opettajanpolun kevyen liikenteen väylä sijaitsee jo maastossa, mutta kaavaan merkittynä se täydentää alueen kevyen liikenteen verkostoa. Rakenteellisesti Opettajanpolku on tarkoitettu säilyttämään entisellään, mutta se tullaan mahdollisesti valaisemaan.

Asuintonttien rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Kerrostalontonttien liittämässä kunnallistekniikkaan tulee

huomioida, että tontinluovutuksen jälkeen tontit 7103-3 ja -4 tullaan mahdollisesti jakamaan erillisiksi kiinteistöyksiköiksi.

Luonnoksen valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle on laadittu FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n toimesta hulevesiselvitys, joka on kaavan liitteenä. Hulevesien asianmukainen johtaminen ja käsittely on varmistettu kaavamääräyksillä.

Tonttien 7102-3 ja -4 puhtaat kattovedet johdetaan Lukionrinteen virkistysalueella olevaan luonnonmukaiseen kosteikkoon viivyttäväksi. Kattovesien johtamisreitit sijoittuvat yleiselle alueelle ja niiden rakentamisen ja ylläpidon kustannuksista vastaa aiheuttaja, eli tonttien tuleva haltija tai omistaja. Hulevesien johtamisreittien rakentaminen tarjoaa mahdollisuuden puromaisen vesiaiheen toteuttamiseen asumisen yhteyteen.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asumisen myötä Lukionrinteen virkistysalueella olevan rinteiden kulutus lisääntyy. Kulku rinteessä tulee ohjata olemassa oleville poluille ja tarvittaessa vahvistaa niitä rakenteellisesti. Tontteja 7102-3 ja -4 varten rakennettavat kattovesien johtamisreitit tulee sijoittaa olemassa olevien polkujen yhteyteen siten, että virkistysalueen puusto säilyy entisellään.

Asemakaavamuutoksella muodostuvan Lukionrinteen viheralueen viheralueen tyyppi on 6, viherreitti, muu lähivirkistysalue. Alueen hoitoluokka on pääosin C1 lähimetsää. Nykyisten sekä mahdollisten uusien puistokäytävien reunoilla hoitoluokka on A2 käyttöviheraluetta.

5.7 Nimistö

Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta päätti kokouksessaan 30.4.2014 nimetä kaavamuutoksella muodostuvan virkistysalueen Lukionrinteeksi ja sen läpi kulkevan kevyen liikenteen väylän Opettajankoloksi. Suunnittelualueen länsiosassa oleva virkistysalue nimetään Ahvenisnotkoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla. Asemakaavan toteuttamista ohjaa havainnepiirroksen ohella tontille laadittu rakentamistapaohje, joka selventää ja täydentää asemakaavan tavoitteita.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman. Tontilla 7102-2 olevan rakennuksen luovutuksesta uudelle toimijalle vastaa Tilakeskus. Kerrostalotontit 7103-2 ja -4 luovutetaan Tampereen kaupungin tonttihaussa. Tontinluovutuksen jälkeen tontit 7102-3 ja -4 tullaan mahdollisesti jakamaan erillisiksi kiinteistöyksiköiksi. Tonttien toteuttamisesta ja sen aikataulusta vastaa tonttien saaja.

Kerrostalotonttien toteuttamista ohjataan tontinluovutusehtojen kautta. Laaturyhmään kuuluvat asemakaavoituksen, kiinteistötoimen ja rakennusvalvonnan edustajat. Tontin luovutus edellyttää hyväksytyt tontinkäyttösuunnitelman laatimista. Suunnitelmassa tulee esittää mm. rakennusten sijoittelu, liittyminen ympäristöön, alueleikkaus, tontin korkeustasot ja tasoerojen ratkaisutapa, hulevesien käsittely, pihajärjestelyt, materiaalit, istutukset, pysäköinti, rakennusten pohjaratkaisut ja julkisivut sekä lyhyt kirjallinen kuvaus suunnitelman perusratkaisuista.

Tontinkäyttösuunnitelman laatutasoa arvioidaan rakentamistapaohjeen perusteella. Tavoitteena on, että suunnittelualueesta rakentuu asukkailleen viihtyisä, toimiva, kaupunkikuvallisesti laadukas ja ympäristöönsä sopiva kokonaisuus. Asuinrakennusten sisäänkäyntien elävöittämiseen sekä asukkaiden yhteisiin oleskelutiloihin toivotaan uudentyyppisiä ratkaisuja. Asuntojakauman tulee olla monipuolinen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	25.03.2015
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8454, Hervanta		
Hyväksymispvm	16.03.2015	Ehdotuspvm	18.11.2014
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	10.05.2012
Hyväksymispykälä	69	Kunnan kaavatunnus	837-8454
Generoitu kaavatunnus	837V160315A69		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,7553	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1234	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,7553

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,7553	100,0	17070	0,36	0,0000	8852
A yhteensä	1,0866	22,9	14000	1,29	1,0866	14000
P yhteensä						
Y yhteensä					-2,7394	-8218
C yhteensä						
K yhteensä	0,6030	12,7	3000	0,50	0,6030	3000
T yhteensä						
V yhteensä	1,8853	39,6			1,0641	
R yhteensä						
L yhteensä	1,0930	23,0			-0,1017	
E yhteensä	0,0874	1,8	70	0,08	0,0874	70
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1234	2,6		0,1234	

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,7553	100,0	17070	0,36	0,0000	8852
A yhteensä	1,0866	22,9	14000	1,29	1,0866	14000
AK-41	1,0866	100,0	14000	1,29	1,0866	14000
P yhteensä						
Y yhteensä					-2,7394	-8218
YO					-2,7394	-8218
C yhteensä						
K yhteensä	0,6030	12,7	3000	0,50	0,6030	3000
KYY-3	0,6030	100,0	3000	0,50	0,6030	3000
T yhteensä						
V yhteensä	1,8853	39,6			1,0641	
VL	1,8853	100,0			1,0641	
R yhteensä						
L yhteensä	1,0930	23,0			-0,1017	
Kadut	0,9511	87,0			-0,0083	
Kev.liik.kadut					-0,2353	
pp	0,1419	13,0			0,1419	
E yhteensä	0,0874	1,8	70	0,08	0,0874	70
ET-15	0,0801	91,6	50	0,06	0,0801	50
ET-2	0,0073	8,4	20	0,27	0,0073	20
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1234	2,6		0,1234	
ma/a	0,1234	100,0		0,1234	