



TAMPEREEN KAUPUNKI

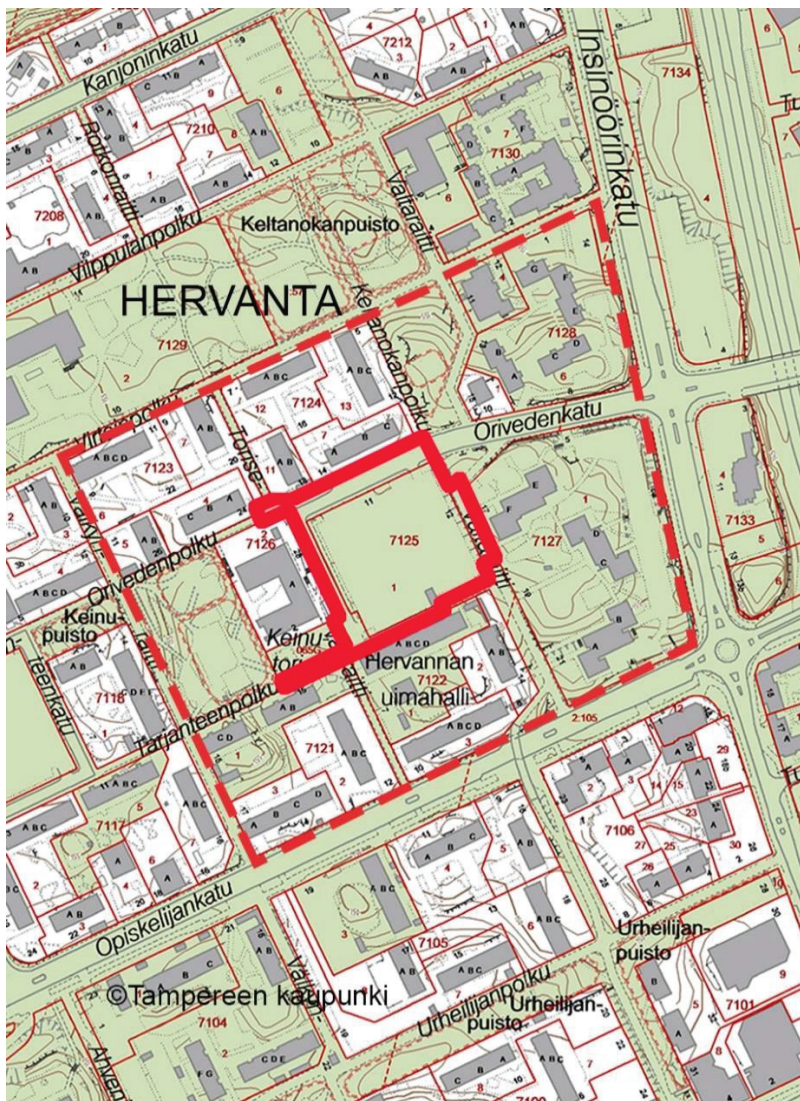
HERVANTA KORTTELI 7125, ORIVEDENKATU 11, VALTARAITTI 12, PYSÄKÖINTIALUE ASUMIS-, LIIKE- JA SOSIAALITOIMEN KÄYTTÖÖN

Asemakaava nro 8668

Dno TRE: 8669/10.02.01/2016

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

11.9.2017, tark. 27.11.2017 ja 12.2.2018



HERVANTA KORTTELI 7125, ORIVEDENKATU 11, VALTARAITTI 12, PYSÄKÖINTIALUE ASUMIS-, LIIKE- JA SOSIAALITOIMEN KÄYTTÖÖN

Asemakaava nro 8668

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11.9.2017 päivättyä ja 27.11.2017 sekä 12.2.2018 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8668. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee n. 7 km etelään kaupungin keskustasta, Hervannan kaupunginosassa, osoitteessa Orivedenkatu. Asemakaavan muutos koskee korttelia 7125 ja viereisiä katualueita. Muutosalueen ympäristössä sijaitsee asuinkerrostaloja ja Keinupuiston yleisten rakennusten korttelialue, palvelutalo sekä Keinutori.

Tontin kiinteistötunnus on 837-065-7125-2 ja pinta-ala 8257 m². Tonttia ei ole mitattu eikä merkitty kiinteistörekisteriin. Tontilla on korkeuseroa ympäröiviin katuihin ja tontin eri osiin nähden 0-7m. Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 1,3 ha.

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan (kaupungin kiinteistötoimi) tavoitteena on pilotoida Hervannan pysäköintialueiden laadukasta kehittämistä rakentamalla tilalle asuinkerrostaloja sekä sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia. Rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisääminen ovat myös tavoitteena. Kaavoituksen tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutetaan mahdollisimman hyvin kaupunkikuvaan ja että katutaso julkisivuissa korostetaan katutilaa jalankulkijan näkökulmasta.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 2.3.-23.3.2017 välisen ajan. Yleisötilaisuus järjestettiin 6.3.2017. Lisäksi OAS lähetettiin osallisille kirjeitse. OAS:n nähtävillä olon aikana jätettiin 10 mielipidettä ja 6 kommenttia.

Useat mielipiteitten jättäjät olivat huolestuneita autopaikoista sekä rakennusaikana että rakentamisen jälkeen. Kaakkois-Alvarin mielipiteessä hanketta arvioitiin eri näkökulmista.

Kahdessa asukasmielipiteessä kommentoitiin alueen rakentamista siten, että suosittaisiin matalampaa rakentamista.

Viranomaisten kommenteissa korostettiin alueen kulttuurihistoriaa, hulevesi-, melu- ja johtovaroja. Pirkanmaan maakuntamuseo esitti, että laajasta alueesta Hervannassa pitää tehdä rakennetun ympäristön selvitys.

Valmisteluvaihe

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 14.9.-5.10.2017. Yleisötilaisuus järjestettiin 3.10.2017 Keinupuistokeskuksessa. Lisäksi aineistoa lähetettiin osallisille kirjeitse. Valmisteluaineistoon jätettiin 6 mielipidettä ja 5 kommenttia. Lisäksi palautteeseen kirjattiin kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 26.9.2017.

Mielipiteissä kysyttiin pysäköintipaikkojen hinnasta ja korvaamisesta sekä rakennusaikana että rakentamisen jälkeen. Kaupunkikuvan muuttumisesta oltiin huolissaan. Esteettömyyden huomioimisesta saatiin 2 mielipidettä. Lähistöllä olevat joutomaat tulisi käyttää rakentamiseen ennen kuin pysäköintialueet. Tampereen polkupyöräilijät painottivat pyöräliikenteen kehittämistä alueella ja tekivät ehdotuksia liikenteelliseen parantamiseen.

Pirkanmaan liitto, ELY-keskus ja maakuntamuseo esittivät täydennyksiä selostukseen.

Kaavoituksen vastine: Selostukseen tehdään muutoksia mielipiteiden, kommenttien ja lausuntojen johdosta, selostusta täydennetään.

Ehdotusvaihe

Ehdotusaineisto oli nähtävillä 14.12.2017 - 29.1.2018. Yleisötilaisuus järjestettiin 19.12.2017 Keinupuistokeskuksessa. Lisäksi aineistoa lähetettiin osallisille kirjeitse. Aineistoon jätettiin 13 mielipidettä eikä yhtään kommenttia.

Yhden osallisen mielestä kaavaehdotus näyttää hyvältä, mutta hän antaa palautetta Valtaraitin parantamiseksi. Yhdeksän osallisen mielestä suunniteltu rakentaminen on liian korkeata ja varjostaa liikaa ympäristön rakennuksia. Myös lentokentän aiheuttama melu pitäisi huomioida paremmin. Seitsemän osallisen mielestä pysäköintipaikkoja pitäisi pikemminkin lisätä kuin vähentää. Kaupunkikuvasta muistuttaa kolme osallista. Tasapuolisuuden puutteesta muistuttaa kaksi osallista. Yleisötilaisuuden ajankohdasta muistuttaa yksi osallinen.

Kaavoituksen vastine: Valtaraitin liikennemäärä on niin pieni, että kävelyn ja pyöräilyn silta sen yli ei ole perusteltu. Lentomeluvyöhyke ei ulotu tälle alueelle. Ympäristön rakennuskorkeudet vaihtelevat välillä 4-13 kerrosta. Rakentaminen on sovitettu olemassa olevaan ympäristöön ja suunnitelma on kaupungin linjausten mukainen tiivistämällä ja täydentämällä olemassa olevaa rakennetta.

Selostukseen tehdään muutoksia muistutusten johdosta; selostusta täydennetään.

Kaavaprosessin eri vaiheissa tulleet lausunnot, mielipiteet ja muistutukset on esitetty erillisessä palauteraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa käyttötarkoitus pysäköintialue LPA muuttuu kolmeksi erilaiseksi pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi korttelialueeksi. Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa rakentaa liike-, toimisto- työ- ja palvelutiloja, AK-36. Sosiaalitointa, terveydenhuoltoa

ja asumista palvelevien rakennusten korttelialue YSA-1. Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH-10. Lisäksi korttelialueelle tulee merkintä ET-1 maanalaista kuilurakennusta varten.

Rakennusoikeuden muutos

Koko kaava-alueen rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 28 130 k-m², jonka lisäksi lisäkerrosalaa voidaan käyttää asukkaiden yhteistiloiksi 520 k-m². Korttelitehokkuus on noin $e=3,4$.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan korttelia 7125 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan kortteli 7125 sekä katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Aulikki Graf.

Diaarinumero:

TRE: 8669/10.02.01/2016

Vireille tulo:

2.3.2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 7 km etelään kaupungin keskustasta, Hervannan kaupunginosassa, osoitteessa Orivedenkatu.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Hervanta kortteli 7125, Orivedenkatu 11, Valtaraitti 12, pysäköintialue asumiskäyttöön. LPA-alueen muutetaan yleisten rakennusten sekä asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi.

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on pilotoida Hervannan pysäköintialueiden laadukasta kehittämistä rakentamalla kortteliin asuin-kerrostaloja sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia. Rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisääminen ovat myös tavoitteena.

Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta ja eheyttää kaupunkikuvaa. Tavoitteena on myös, että uudisrakennukset sopeutetaan mahdollisimman hyvin kaupunkikuvaan ja että katutason julkisivuissa korostetaan katutilaa jalankulkijan näkökulmasta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.3.2017, tark. 11.9.2017
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 27.11.2017
- Asemakaavan seurantalomake 2017
- Palautekoosteet (aloitus- ja valmisteluvaihe) 2017
- Havainnekuva 2017
- Viitesuunnitelmat 2017
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2017

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

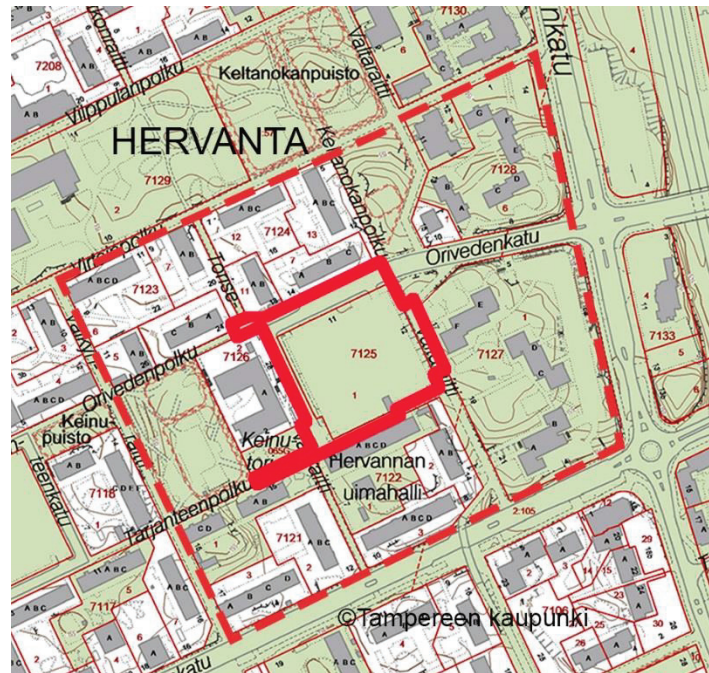
- Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen.
- Jouko Seppänen: Hervanta - arkkitehtuuriopas

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvas

Suunnittelualue käsittää korttelin 7125, jonka pinta-ala on 8257 m² ja joka sijaitsee Orivedenkadun kulmauksessa. Kaava-alueeseen on otettu mukaan myös ympäröiviä katuja.



Kaavamuutosalue.

2.1.2 Luonnonympäristö

Sijainti maisemarakenteessa; kallio- ja maaperä

Kaava-alue kuuluu Hervannan yläköalueeseen. GTK:n kartaston mukaan alueen kivilaji on porfyristä granodioriittiä.

Vesistöt ja vesitalous

Tampereelle on laadittu koko kaupungin kattava hulevesiselvitys. Tiivistyvän rakentamisen on ennakoitu aiheuttavan hulevesitulvariskin alueella. Suunnittelualue sijaitsee Vihiojan valuma-alueella eikä sijaitse pohjavesialueella.

Hervannan valtavyöhykkeen vieressä kaava-alueesta itään esiintyy hulevesitulvia, joita varten on suunniteltu sadevesien viivytyksallista.



Vihiojan valuma-alueen raja

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueella ei ole muita rakennuksia kuin kaksi pientä kuilurakennusta maanalaisiin tiloihin. Ympäristön asuinkerrostalot ja Keinu- puistokeskus on rakennettu pääasiassa 1970-luvulla.



Kuilurakennus tontin itäreunalla.



Kuilurakennus tontin eteläreunalla.



Yleisnäköymä tontille.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2017

Nykyisen Hervannan alueella oli ennen 1970-lukua vain muutamia maatiloja ja peltoja sekä paljon kivikkoista louhikkoa ja metsää. Hervannan kaupunginosan suunnittelu aloitettiin Tampereen silloi-

sen kaupunginjohtajan Pekka Paavolan aloitteesta 1960-luvun lopussa, koska Tampereen kaupungilla oli tällöin Suomen sisäisen muuttoliikkeen ja nopean taloudellisen kasvun takia suuri tarve rakentaa paljon asuntoja nopeasti ja edullisesti. Uusi kaupunginosa haluttiin sijoittaa kauaksi keskustasta, koska rakennusmaa oli siellä hinnaltaan edullisempaa ja kaupungilla oli siellä paljon omaa maata. Kantavana ajatuksena oli yhdistää asuntoalue, korkeakoulualue ja teollisuusalue yhdeksi kokonaisuudeksi, mahdollisimman omavaraiseksi tytärkaupungiksi.

Huolellisesti kaavoitettuun, mutta niin sanotulla gryndauspolitiikalla toteutettuun Hervannan keskusta, alettiin rakentaa 1970-luvulla nopeasti suuria määriä korkeita betonikerrostaloja. Näitä nimettiin käsitteellä suurasuntokortteli. Voimakkain rakennusvaihe osui 1970-luvun lopulle ja etenkin 1980-luvulle. Rakennusvaihe aiheutti kaupunkikuvallisia ylilyöntejä ja nopea muuttoliike sosiaalisia ongelmia. Hervannan rakentaminen lähti liikkeelle Keinupuistosta, joka on nykyään Keinupuistokeskus ja palvelee lähinnä vanhempia ihmisiä.

Jotta Hervanta ei olisi muodostunut pelkästään betonilähiöksi, arkkitehtipariskunta Raili ja Reima Pietilää pyydettiin suunnittelemaan Hervannan keskusta seurakunta- ja vapaa-aikakeskus (1979) sekä ostoskeskus (1979) ja myöhemmin toimintakeskus (1989). Rakennusten päämateriaalina on Pietilöille tyypillinen punatiili.

Ensimmäinen asemakaava suunnittelualueelle valmistui v. 1971 ja asuinrakentaminen lähti käyntiin saman tien. Suurasuntokortteleissa tyypillinen kerrosluku oli 5-8. Ideana oli, että asuinkorttelit ovat autottomia ja pysäköintialueet ovat omia kortteleitaan. Näissä oli kerrosluku ja rakennusoikeutta, jolloin olisi voitu rakentaa pysäköintilaitoksia. Niitä ei kuitenkaan toteutettu. Valtaraitin Ströget-henkinen kävelykatuelämä ei toteutunut, koska liiketilat eivät toteutuneet.

Merkittävin onnistuminen koko Hervannan kannalta oli laajamittainen viher- ja kävelyalueiden verkosto sekä korttelien autottomat pihat.



Näkymä tontin etelälaidalta Tarjanteenpolulta



ilmakuva © Maanmittauslaitos 2010

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen rajana pohjoisessa ja lännessä on Orivedenkatu, joka on alueen kokoojakatu. Orivedenkadulla on maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, jonka kaupunki haluaisi purkaa ja sijoittaa tilalle paremman kävelyn ja pyöräilyn yhteyden. Reitti on kävelyn ja pyöräilyn pääreitti Insinöörinkadulle ja tulevalle raitiotielle.

Alueen itäpuolella on kävelylle ja pyöräilylle osoitettu Valtaraitti ja eteläpuolella Tarjanteenpolku, jotka ovat osittain kaavassa mukana.

Alueelta poistuu maantasopysäköinti ja tilalle tulee maanalainen pysäköinti. Olemassa olevat naapurikortteleiden pysäköintipaikat, 337 kpl, sijoitetaan kannen alle uuteen pysäköintilaitokseen. Laskenta on suoritettu rakennuslupa-asiakirjojen perusteella.

Tekninen huolto ja hulevedet

Suunnittelualueen vesihuolto hoidetaan maan alla kulkevien vesijoh-tojen, viemärien ja hulevesiputkien avulla. Alueella on kaukolämpö-verkosto. Uusi muuntamo sijoitetaan alueelle.

Useita johtoja joudutaan siirtämään rakentamisen vuoksi toiseen paikkaan, mutta puhelinyhtiön kaapelit sopivat olemaan tontin 6 itä-laidassa.

Tampereen kaupungin erittäin tiiviiden ja kansipihallisten tonttien hu-leveden hallinnan linjaus on muuttunut tämän asemakaavatyön ai-kana. Näissä kohteissa on tavoitteena toteuttaa hyvin tiivistä raken-tamista, joka johtaa maanvaraisen piha-alueen häviämiseen/puuttu-miseen. Tämä aiheuttaa merkittäviä haasteita huleveden hallinnalle alueella, jolla hulevesivirtaamia pyritään samaan aikaan pienentä-mään. Kansirakenteen alapuolelle toteutettavia huleveden viivytys-säiliöitä ei ole toistaiseksi esitetty rakennettaviksi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan alueen melu on arvioitu niin pieneksi, että erillistä selvitystä ei tarvita.

2.1.4 Väestö ja palvelut

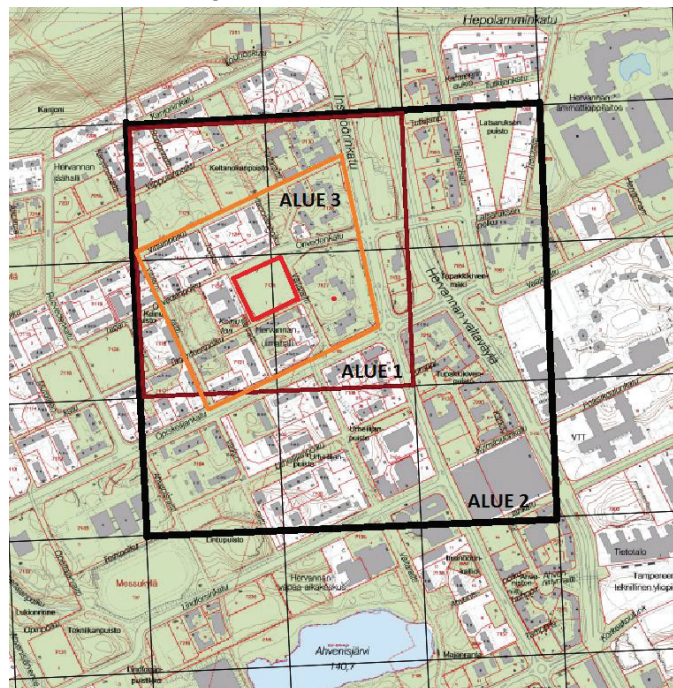
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Hervannan kehitys alkoi, kun kaupunki teetti arkkitehtikilpailun v. 1968. Kilpailun voitti Aarno Ruusuvuori. Yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentaminen alkoivat sen jälkeen. Ensimmäiset asukkaat muuttivat Hervannan pohjoisosaan v. 1973. 2000-luvulla Teknologiakeskus Hermiaa, Tampereen teknillistä yliopistoa sekä etenkin Hervannan keskustaa on täydennysrakennettu voimakkaasti.

Asuminen, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue kuuluu Hervannan kaupunginosaan. Kaavamuutos-alueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja, mutta vaikutusalueella on yhteensä noin 7000 asukasta ja 850 työpaikkaa (tp.). Tässä rajauksessa (Alue 2) on mukana alue kauppakeskus Duoon asti. Yritysten toimialat sijoittuvat mm. tukku- ja vähittäiskauppaan (212 tp.) terveystoimintoihin (283 tp.) sekä taiteisiin, viihteeseen ja virkistykseen (131 tp.).

Vuokra-asuntojen osuus on alueella 57%, kun se Tampereella on keskimäärin 40%.



Väestö ja työpaikat -kartta.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.



Näkymä pohjoisosan Orivedenkadulta, jossa näkyy Keinupuistokeskuksen kellarin johtavan rampin kaiteet.

2.2 Suunnittelutilanne

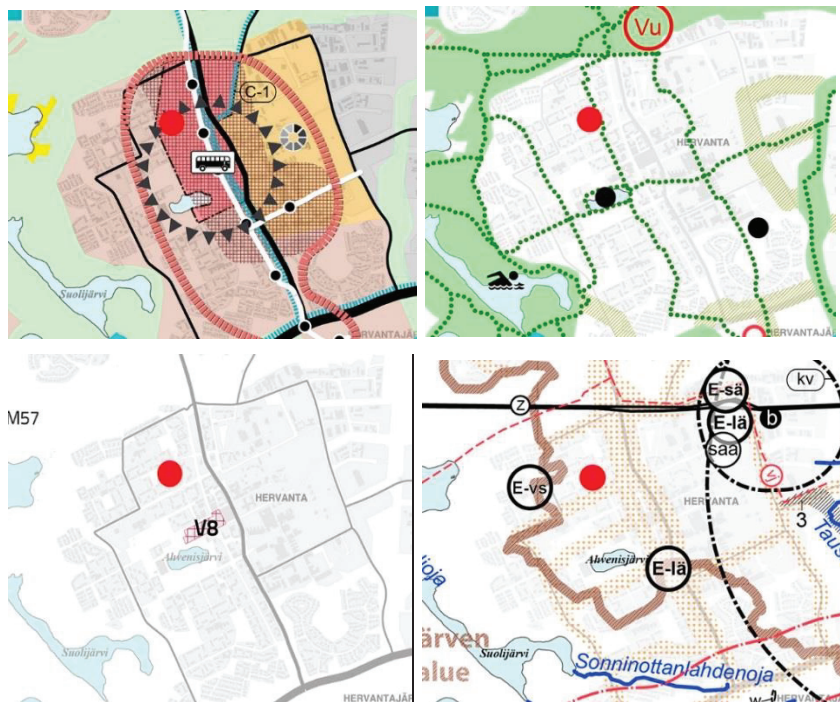
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Pirkanmaan maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017. Virallinen kaavakartan sisältö: <http://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/>.

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.



Otteet yleiskaavan neljästä karttalehdestä, suunnittelualue merkitty punaisella.

Maankäyttökartalla 1 alueeseen kohdistuu keskustatoimintojen alue, aluekeskus sekä elinvoiman ja kasvun vyöhyke. Keskustatoimintojen alue on varattu julkisille ja yksityisille palveluille, työpaikkatoimintoille ja keskustaympäristöön soveltuvalla asumisella sekä monipuolisesti virkistyksen, vapaa-ajan ja kaupunkikulttuurin toiminnoille. Muilla kartoilla ei ole alueeseen kohdistuvia varauksia ja merkintöjä.

Koko aluetta koskevat yleismääräykset:

Hulevedet

Hulevesien suunnittelussa on noudatettu Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelmaa, joka on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 8.12.2012.

Liikenne

Kaava-alueen maankäyttö ei saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia vaikutuksia päätieverkon liikenteelle.



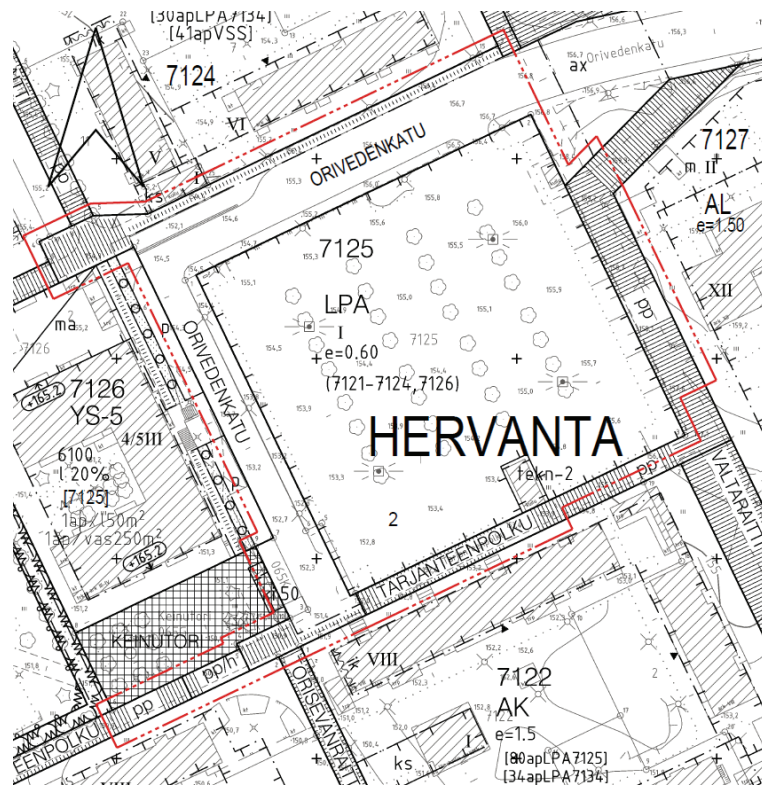
Orivedenkatu pohjoispuolella korttelia.



Näkymä Tarjanteenpolulta.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella, korttelissa 7125 sekä osalla Orivedenkataua on voimassa 12.1.2000 hyväksytty asemakaava nro 7613. Sen mukaan kortteli 7125 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Tehokkuusluku on $e=0.60$. Suluissa olevat numerot (7121-7124,7126) osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Rakennusala kiertää koko korttelin. Kerrosluku on I. Korttelin eteläreunassa on alueen osa, jolle saa sijoittaa teknisiä tiloja ja hissilaitteita (tekn-2). Tarjanteenpolulla, Valtaraitilla ja Orivedenpolulla on voimassa 23.6.1982 vahvistettu asemakaava nro 5818. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa Orivedenkadulla on voimassa 2.6.1972 vahvistettu asemakaava nro 3839.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2014, (päivitetty 22.3.2016).

Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi Tampere - sinulle paras -kaupunkistrategian 13.11.2017. Tampereen strategia 2030:n visio on Tampere - Sinulle paras. Strategian toteutuessa vuonna 2030 Tampere on 300 000 asukkaan viihtyisiä ja elävä kaupunki. Uudessa strategiassa näkyy vahvasti kaupungin kasvu, joka haastaa investoimaan ja kehittämään palveluita.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2017.

2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Aluetta koskevia erillisselvityksiä ja –suunnitelmia ovat mm.

- Tampereen kaupungin melulinjaukset 2016
- Hulevesiohjelma 2012

Tämän asemakaavatyön yhteydessä on tehty seuraava selvitys:

- Rakennetun ympäristön selvitys 2017

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen täydennysrakentamalla asuin- ja liiketiloja sekä lisäämällä tehokkuutta.

3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Tontin omistaja/Tampereen kaupunki on tehnyt 5.12.2016 päivätyn aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutos kuulutettiin viireille 2.3.2017. Kaupunki on tehnyt yhteistyösopimuksen Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry:n, Tampereen Kotilinnasäätiön, Finnpark Oy:n ja Visura Oy:n kanssa. Sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.9.2017.



Näkymä tontille idästä, Valtaraitin suunnasta.

3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulovaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.3.-23.3.2017. Aineistoon saatiin yhteensä 10 yksityisten mielipidettä ja 6 viranomaislausuntoa/kommenttia.

Kaavaluonnosta ja -ehdotusta valmisteltaessa käytiin neuvotteluja yhteistyösopimuksen solmineiden ja kaupungin välillä. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt kaavan ratkaisut.

Valmisteluvaiheessa kaava oli nähtävillä 14.9.-5.10.2017, jolloin saatiin 6 mielipidettä ja 6 lausuntoa/kommenttia. Lisäksi palautteeseen kirjattiin kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 26.9.2017.

Ehdotusaineisto oli nähtävillä 14.12.2017 - 29.1.2018 jolloin saatiin 13 muistutusta eikä yhtään lausuntoa/kommenttia. Yleisötilaisuus järjestettiin 19.12.2017 Keinupuistokeskuksessa. Lisäksi aineistoa lähetettiin osallisille kirjeitse.

Selostukseen tehdään muutoksia muistutusten johdosta; selostusta täydennetään.

Kaavaprosessin eri vaiheissa tulleet lausunnot, mielipiteet ja muistutukset on esitetty erillisessä palauteraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty seuraavia erillisneuvotteluja eri viranomaisten kanssa:

- ohjausryhmän kokoukset 17.11.2016, 25.4., 18.8., 27.10.2017 ja 16.2.2018
- rakennusvalvonta, kaavoitus ja suunnittelijat 26.10.2017

3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan/kaupungin tavoitteena on pilotoida Hervannan pysäköintialueiden laadukasta kehittämistä rakentamalla tilalle asuin- ja liikekerrostaloja sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia. Rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisääminen ovat myös tavoitteena.

Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta ja eheyttää kaupunkikuvaa. Tavoitteena on myös, että uudisrakennukset sopeutetaan mahdollisimman hyvin kaupunkikuvaan ja että katutaso julkisivuissa korostetaan katutilaa jalankulkijan näkökulmasta.

3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessin aikana käytiin neuvotteluja kaupungin, alueen rakentajien/rakennuttajien ja suunnittelijoiden kanssa.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ennen asemakaavoituksen käynnistämistä tutkittiin vaihtoehtoja Ori-vedenkadun täydennysrakentamisen ratkaisuksi, jotka esiteltiin viireilletulovaiheessa, ja jota koskevaa palautetta käytettiin jatkosuunnitteluun.

3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

3.6.1 Esitetyt mielipiteet ja kommentit/lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Vireilletulovaiheessa saatiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 10 mielipidettä ja 6 viranomaislausuntoa/kommenttia.

Viranomaisten kommentteissa korostettiin alueen kulttuurihistoriaa, hulevesi-, ja meluselvitystä.

Kahdessa asukasmielipiteessä kommentoitiin alueen rakentamista siten, että suosittaisiin suunnitelmiin verrattuna matalampaa rakentamista.

Pirkanmaan maakuntamuseo esitti, että laajasta alueesta tontin ympäristössä pitää tehdä rakennetun ympäristön selvitys.

Pirkanmaan liitto, ELY-keskus ja maakuntamuseo esittivät täydennyksiä selostukseen.

Kaavoituksen vastine: Hulevesi- ja meluselvitystä ei tehdä, koska neuvotteluissa on ilmennyt, että kumpaankaan ei ole tarvetta. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys laaditaan. Selostukseen tehdään muutoksia mielipiteiden, kommenttien ja lausuntojen johdosta, selostusta täydennetään.

Valmisteluvaiheessa saatiin 6 mielipidettä ja 5 kommenttia. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto liitetään myös kaava-asiakirjoihin.

Mielipiteissä oltiin huolissaan kaupunkikuvan muuttumisesta. Lähitöllä olevat joutomaat tulisi käyttää rakentamiseen ennen kuin pysäköintialueet. Tampereen polkupyöräilijät painottivat pyöräliikenteen kehittämistä alueella ja tekivät ehdotuksia liikenteelliseen parantamiseen.

Kolmelta naapuritaloyhtiöltä tuli mielipiteet, jotka koskivat pääasiassa tulevaa pysäköintiä. Niissä oli huolestuneisuutta pysäköintipaikan menetyksestä, kaupungin kanssa solmituista pysäköintisopimuksista, rakennusaikaisesta pysäköinnistä sekä kysyttiin tulevista kustannuksista. Yleisötilaisuudessa jätettiin mielipidelomake, jossa oli toivomus, että panostettaisiin tiedottamisen parantamiseen.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei jätä kaavasta lausuntoa, mutta esittää selostukseen täydennystä. Esteettömyydestä saatiin vammaisneuvostolta kommentit, jotka koskivat rakennuslupa-asioita. Elisa pyysi huomioimaan, että tontin itälaidalla oleva kaapelikanava tulisi säilyttää paikallaan. Kaupunkikuvatoimikunta puoltaa suunnittelun jatkamista, koska kaupunkikuvallinen ilme on kehittynyt keväästä (edellinen lausunto 23.5.2017). Toimikunta pitää vanhan ajoluiskan poistamista tärkeänä yksityiskohtana. ELY-keskus ilmoitti, että asemakaava ei kuulu keskuksen tehtäväalueeseen, mutta esitti kuitenkin

selostukseen ja OAS:aan täydennystä. Lisäksi ELY-keskus pyysi ehdotusvaiheen lausuttavaksi. Pirkanmaan maakuntamuseo esitti selostukseen täydennystä.

Kaavoituksen vastine: Selostukseen tehdään muutoksia mielipiteiden, kommenttien ja lausuntojen johdosta, selostusta täydennetään.

Ehdotusvaiheessa saatiin 11 muistutusta. Ehdotusaineisto oli nähtävillä 14.12.2017 - 29.1.2018. Yleisötilaisuus järjestettiin 19.12.2017 Keinupuistokeskuksessa. Lisäksi aineistoa lähetettiin osallisille kirjeitse. Aineistoon jätettiin 13 mielipidettä eikä yhtään kommenttia.

Yhden osallisen mielestä kaavaehdotus näyttää hyvältä, mutta hän antaa palautetta Valtaraitin parantamiseksi. Yhdeksän osallisen mielestä suunniteltu rakentaminen on liian korkeata ja varjostaa liikaa ympäristön rakennuksia. Myös lentokentän aiheuttama melu pitäisi huomioida paremmin. Seitsemän osallisen mielestä pysäköintipaikkoja pitäisi pikemminkin lisätä kuin vähentää. Kaupunkikuvasta muistuttaa kolme osallista. Tasapuolisuuden puutteesta muistuttaa kaksi osallista. Yleisötilaisuuden ajankohdasta muistuttaa yksi osallinen.

Kaavoituksen vastine: Valtaraitin liikennemäärä on niin pieni, että kävelyn ja pyöräilyn silta sen yli ei ole perusteltu. Lentomeluvyöhyke ei ulotu tälle alueelle. Ympäristön rakennuskorkeudet vaihtelevat välillä 4-13 kerrosta. Rakentaminen on sovitettu olemassa olevaan ympäristöön ja suunnitelma on kaupungin linjausten mukainen tiivistämällä ja täydentämällä olemassa olevaa rakennetta. Selostusta täydennetään.

Kaavaprosessin eri vaiheissa tulleet muistutukset, mielipiteet ja lausunnot on esitelty kaavaselistuksessa.



Yleisnäkymä tontilta etelään.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

4.1.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

4.2 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa maankäytön periaatteet säilyvät ennallaan asuin- ja liikerakentamisen alueena.

4.2.1 Mitoitus

Tontille 7125-3 (AK) muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 13 130 k-m² ja tontille 7125-6 (YSA) 14 600 k-m² ja sen lisäksi voidaan rakentaa vielä yhteistiloja 520 k-m². Tämä tarkoittaa n. 620 asukasta (1 asukas / 45 k-m²). Tontille 7125-4 (AH-10) tulee rakennusoikeutta 320 k-m². ET-1 tontilla on rakennusoikeutta 80 k-m². Yhteenlaskettu kerrosala tonteilla on 28 130 k-m².

4.2.2 Palvelut

Päivittäistavara- ym. kaupallista tarjontaa on Hervannan keskustassa, johon on hyvät joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräily-yhteydet. Alueen luoteis- ja eteläpuolella ovat koulut ja päiväkodit. Keskustassa on ravintoloita ja muita palveluja sekä seurakuntatalo ja kirkko.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudet rakennukset sijoitetaan olemassa olevaan ympäristöön nykyistä ympäristöä kunnioittaen. Pysäköintikansi AH-10 on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Pysäköintikannelle tulee toteuttaa viihtyisät oleskelu- ja leikkialueet.

Esimerkkejä pysäköintikannen päällä olevasta pihasta Kaukajärveltä.





4.4 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

4.4.1 Korttelialue 7125 ja tontti 3

Alue osoitetaan sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja asumista palvelevien rakennusten korttelialueeksi, YSA-1.

Kerrosluku vaihtelee II - VII - XVII:een. Osittain maanalaiseen kerrokseen sijoitetaan rakennuksen aputiloja ja kolmeen kerrokseen autopaikkoja, joista yksi on kokonaan maan päällä.

4.4.2 Korttelialue 7125 ja tontti 4

Alue osoitetaan pihakannen korttelialueeksi AH-10. Piha jää avoimeksi oleskelu- ja leikkialueeksi. Pihalle voidaan sijoittaa myös pyöräpysäköintiä ja talousrakennuksia. Pihakannen alaisiin kerroksiin sijoitetaan autopaikkoja, joista yksi on kokonaan maan päällä.

4.4.2 Korttelialue 7125 ja tontti 5

Alue osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi ET-1. Kerrosluku on I ja rakennusoikeus on 80 k-m².

4.4.3 Korttelialue 7125 ja tontti 6

Alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelimerkinnot, AK-36, jolle saa rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelurakennuksia. Liike- ja toimistotilojen kerrosalasta voidaan toteuttaa kadunpuolella ensimmäisessä kerroksessa koko ala tai esim. toimistoja voidaan sijoittaa kerroksiin.

Tontin koillisosassa on kuilurakennus (et-1), jonka rakennusoikeus on 30 k-m².

Piha jää avoimeksi oleskelu- ja leikkialueeksi. Kerrosluku vaihtelee VIII - XVII:een. Osittain maanalaiseen kerrokseen sijoitetaan rakennuksen aputiloja ja kolmeen kerrokseen autopaikkoja, joista yksi on kokonaan maan päällä.



Kaava-alueen naapurirakennus, Keinupuistokeskus.

4.5 Kaavan vaikutukset

4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien rakennusten ja pysäköintipaikkojen rakentamisen alueelle. Uudet rakennukset sijoitetaan harkitusti ja toteutetaan siten, että ne parantavat Hervannan kaupunkikuvaa.

4.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Kaavaratkaisun myötä olemassa oleva kaupunkirakenne tiivistyy. Koska alue on palveluiden äärellä ja hyvien joukkoliikennedyhteysien varrella, on mahdollista, että liikenteen aiheuttamat kasvihuonepäästöt vähenevät.

4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Ympäristön muutokset keskittyvät jo rakennetuille alueille.

4.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

Asemakaava täydentää ja monipuolistaa Hervannan kaupunkirakennetta ja mahdollistaa monipuolisten asuntotyyppien toteuttamisen.

Asuinalue liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

4.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentamisella täytetään kortteleiden keskelle jäävää vapaata avointa tilaa, joka vaikuttaa asuntojen näkymiin ja mahdollisiin varjostuksiin. Kaupunkikuvan kannalta huomioon otettavaa kuitenkin on, että Hervannan laajat pysäköintikentät eivät ole Hervannan alkupe-
räisten suunnitelmien mukainen tavoitetila. Kentät oli tarkoitettu ra-

kennettaviksi pysäköintilaitoksina, ei vapaina avoimina kenttinä. Kokonaisrakenteeseen rakennettiin laajat viheralueet sekä kortteleiden sisäpihat autottomina. Pysäköintilaitokset/kentät olivat edellytys näille Hervannan hyville viherpalveluille.

Pysäköintialueita ympäröivät suurkorttelit ovat alueen ensimmäisiä rakennettuja alueita. Niiden anonyymi ja monotoninen arkkitehtuuri on alusta asti ollut kaupunginosan kaupunkikuvan ongelmakohta, johon on reagoitu jo 1970-luvulta alkaen. Keskusta-akselin suunnittelusta alkanut arkkitehtuurin laadullinen parantaminen on ollut johtolankana Hervannan myöhemmissä täydennysrakentamisvaiheissa ja toimii johtolankana myös suurkorttelien täydennysrakentamiselle.

4.5.6 Yritysvaikutukset

Rakentamisen myötä lisääntyvä asukasmäärä antaa yrityksille lisää kehittymismahdollisuuksia alueella. Rakentaminen tuo työpaikkoja alueelle. Kaava-alueen kunnallistekniikka on jo rakennettu.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva ja viitesuunnitelma.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.





Kuvasovitteita YSA-korttelista ja ympäristöstä.



Kuvasovite AK-korttelista ja ympäristöstä.



Havainnekuva koko korttelista 7125 (keskellä) ja ympäristöstä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	23.10.2020
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8668, Hervanta		
Hyväksymispvm	19.10.2020	Ehdotuspvm	12.12.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	02.03.2017
Hyväksymispykälä	138	Kunnan kaavatunnus	837-8668
Generoitu kaavatunnus	837V191020A138		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2889	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7721	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2889

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	1,2889	100,0	28130	2,18	0,0000	23176
A yhteensä	0,5729	44,4	13450	2,35	0,5729	13450
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2420	18,8	14600	6,03	0,2420	14600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4626	35,9			-0,8263	-4954
E yhteensä	0,0114	0,9	80	0,70	0,0114	80
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	0,7721	59,9	10500	0,7721	10500

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	1,2889	100,0	28130	2,18	0,0000	23176
A yhteensä	0,5729	44,4	13450	2,35	0,5729	13450
AH-10	0,3447	60,2	320	0,09	0,3447	320
AK-36	0,2282	39,8	13130	5,75	0,2282	13130
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2420	18,8	14600	6,03	0,2420	14600
YSA-1	0,2420	100,0	14600	6,03	0,2420	14600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4626	35,9			-0,8263	-4954
Kadut	0,3140	67,9			-0,0374	
LPA					-0,8257	-4954
pp					-0,1022	
pp/h	0,1486	32,1			0,1390	
E yhteensä	0,0114	0,9	80	0,70	0,0114	80
ET-1	0,0114	100,0	80	0,70	0,0114	80
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	0,7721	59,9	10500	0,7721	10500
ma-tunn	0,0042	0,5	0	0,0042	0
ma/alli	0,7558	97,9	10500	0,7558	10500
ma/ajo	0,0121	1,6	0	0,0121	0