



# Kissanmaa, Hipposkylä

## Asemakaavan selostus

19.11.2018, tark. 10.6.2019



Asemakaava nro 8549

TRE:1198/10.02.01/2017

# KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ

|                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TIIVISTELMÄ</b>                                                                                   | <b>4</b>  |
| ASEMAKAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ                                                                        | 4         |
| RAKENNUSOIKEUS                                                                                       | 5         |
| UUDET KORTTELIT                                                                                      | 5         |
| ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN                                                                            | 5         |
| KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE                                                                      | 5         |
| ASEMAKAAVAN TAVOITTEET                                                                               | 6         |
| ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET                                                                          | 6         |
| <b>1. LÄHTÖKOHDAT</b>                                                                                | <b>15</b> |
| 1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA                                                               | 15        |
| 1.1.1 <i>Hipposkylä sijaitsee keskustan tuntumassa kaupunkirakenteen muutosvyöhykkeellä</i>          | 15        |
| 1.1.2 <i>Luonnonympäristö</i>                                                                        | 15        |
| 1.1.3 <i>Rakennettu ympäristö</i>                                                                    | 17        |
| 1.1.4 <i>Väestö ja palvelut</i>                                                                      | 24        |
| 1.1.5 <i>Maanomistus: Alue kaupungin omistuksessa</i>                                                | 24        |
| 1.2 SUUNNITTELUTILANNE                                                                               | 25        |
| 1.2.1 <i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset</i>                                        | 25        |
| 1.2.2 <i>Maakuntakaava</i>                                                                           | 25        |
| 1.2.3 <i>Yleiskaava</i>                                                                              | 26        |
| 1.2.4 <i>Hakametsän yleissuunnitelma</i>                                                             | 28        |
| 1.2.5 <i>Asemakaava</i>                                                                              | 28        |
| 1.2.6 <i>Kaupungin strategiat</i>                                                                    | 28        |
| 1.2.7 <i>Tonttijako</i>                                                                              | 29        |
| 1.2.8 <i>Pohjakartta</i>                                                                             | 29        |
| <b>2. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>                                                                         | <b>29</b> |
| 2.1 ASEMAKAAVAN RAKENNE                                                                              | 29        |
| 2.1.1 <i>Mitoitus</i>                                                                                | 30        |
| 2.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN                                            | 30        |
| 2.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET                                                      | 31        |
| 2.3.1 <i>Säilytettävien rakennusten korttelialueet</i>                                               | 31        |
| 2.3.2 <i>Uusien asuinkerrostalojen korttelialueet</i>                                                | 31        |
| 2.3.3 <i>Muut alueet</i>                                                                             | 32        |
| 2.4 NIMISTÖ                                                                                          | 32        |
| <b>3. KAAVAN VAIKUTUKSET</b>                                                                         | <b>32</b> |
| 3.1 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN;                                             | 32        |
| 3.2 VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON;                                   | 35        |
| 3.3 VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN;               | 35        |
| 3.4 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN            | 35        |
| 3.5 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEeseen; | 36        |
| 3.6 VAIKUTUKSET YRITYSTEN TOIMINTAEDELLYTYKSIIN                                                      | 36        |
| <b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>                                                           | <b>37</b> |
| 4.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMINEN                                                               | 37        |
| 4.2 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET                                                                   | 37        |
| 4.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS                                                                  | 37        |
| 4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN KEHITTYMINEN SUUNNITTELUN AIKANA                                             | 40        |
| 4.4.1 <i>Aloitussvaihe</i>                                                                           | 40        |
| 4.4.2 <i>Luonnosvaihe</i>                                                                            | 41        |
| 4.4.3 <i>Kaavaehdotuksen laatiminen</i>                                                              | 41        |

|           |                                                                  |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5.</b> | <b>KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET</b>                        | <b>42</b> |
| 5.1       | LIITO-ORAVASELVITYS                                              | 43        |
| 5.1.1     | <i>Liito-oravaselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa</i> | 43        |
| 5.2       | KUNNALLISTEKNINEN YLEISUUNNITTELU                                | 43        |
| 5.3       | MELUSELVITYS                                                     | 43        |
| <b>6.</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>                                      | <b>43</b> |
| 6.1       | TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT            | 43        |
| 6.2       | TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS                                         | 43        |
| 6.3       | TOTEUTUKSEN SEURANTA                                             | 43        |
| <b>7.</b> | <b>LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA</b>                   | <b>44</b> |

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Kissanmaan (133) kaupunginosan korttelin 850 tonttia 4 sekä Hippospuistoa

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Kissanmaan kaupunginosan korttelit nro 850, 1850 ja 1851 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Katariina Korte ja kaavoitusarkkitehti Raija Mikkola.

Diaarinumero:

TRE:1198/10.02.01/2017

Vireille tulo:

23.2.2017

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kissanmaa, Hipposkylä, asemakaavan muutos. Asemakaava numero 8549.



## KISSANMAA, HIPPOSKYLÄ

### ASEMAKAAVA NRO 8549

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11.9.2017 päivätyn, 4.12.2017 ja 19.11.2018 sekä 10.6.2019 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8549 aineistoa. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

## TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla mahdollistetaan Hipposkylän täydennysrakentaminen ja määritellään suojelutaso olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle.

Asemakaavassa on osoitettu säilytettäväksi kymmenen 1940-luvun lopulla rakennettua puukerrostaloa ja tiilirunkoinen saunarakennus. Uudisrakentamisessa sovelletaan Hipposkylän puoliavointa kortteli-rakennetta. Uusia asuinkerrostaloja, joiden kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen, on asemakaavan perusteella mahdollista rakentaa alueen eteläreunalle ja itäosaan. Eteläreunalle on esitetty pysäköinti-rakennus ja siihen liittyvä meluseinä suojaamaan asuinrakennuksia.



*Ilmakuvasovitus asemakaavaehdotuksesta. Näkymä pohjoisesta.*

ja piha-alueita Hervannan valtavyölyän liikennemelulta. Hippoksenkadun varrella uudet talot ovat nelikerroksisia sopeutuen kadun varren vanhempaan rakennuskantaan.

Hipposkylän eteläreunalle, Hervannan valtavyölyän tuntumaan on esitetty suojaviheralue, jolla kulkee virkistysreitti. Liito-oravan olosuhteiden turvaamiseksi on esitetty kaavamääräykset.

Asemakaavalla muodostuu uusi pyöräkatu Hipposkylänkuja, joka johtaa Hippoksenkadulta suunnittelualueelle. Pyöräkatua voivat käyttää myös alueelle saapuvat ajoneuvot. Kadun päästä jatkuva pyöräilyn ja kävelyn yhteys yhdistää Hippoksenkadun Hervannan valtavyölyän olemassa olevaan alikulkutunneliin. Näin muodostuu uusi pääreittitasoinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys Kissanmaalta Kalevaan.

## **Rakennusoikeus**

Täydennysrakentamiselle tarkoitettujen AK-korttelialueiden pinta-ala on noin 2,37 ha, rakennusoikeus 35 530 k-m<sup>2</sup> ja yhteenlaskettu korttelitehokkuus 1,5. AK-korttelien rakennusoikeudesta 31 930 k-m<sup>2</sup> on asumisen ja 3600 k-m<sup>2</sup> erillisen pysäköintirakennuksen kerrosalaa.

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala kasvaa 31 821 k-m<sup>2</sup>.

## **Uudet korttelit**

Suunnittelualueen länsipäässä ja eteläreunalla säilyy viheraluetta (lähivirkistysalue VL ja suojaviheralue EVS) yhteensä noin 1,8 ha.

Asemakaava-alueen keskiosaan muodostuu uusi kortteli 1851, jolle on osoitettu neljä tonttia. Tonteilla 1 ja 2 on kymmenen säilytettävää puukerrostaloa, tontilla 3 säilytettävä saunarakennus ja tontilla 4 yhteensä neljä asuinkerrostaloa. Kortteliin 850 alueen itäosassa on esitetty neljä uutta asuinkerrostaloa.

## **Asemakaavan toteuttaminen**

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Alueen toteutuksessa on huomioitava Hervannan valtavyölyän suunnitaisen kaukolämpöjohdon siirtoaikataulu.

## **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustan itäreunalla noin 3 km päässä keskustasta. Asemakaavamuutosalue käsittää Kissanmaan (133) kaupunginosan korttelin 850 tontin 4 sekä Hippospuistoa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,2 ha.

Tontilla 850-4 on neljätoista kaksikerroksista, väljästi sijoiteltua puukerrostaloa sekä tiilirunkoinen, kokoontumistilana toimiva entinen saunarakennus. Rakennusten kunto vaihtelee melko huonosta tyydyttävään. Niiden alkuperäinen ilme on säilynyt erittäin hyvin.

## Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Hipposkylän täydennysrakentaminen ja määrittää riittävä suojelutaso olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2017 - 2021 (kohde numero 5 vuodelle 2017).

## Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyötä on valmisteltu kartoittamalla Hipposkylän täydennysrakentamisen vaihtoehtoja Hakametsän täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelmassa.

Alueen kehittämisen reunaehdot on pohdittu myös Tampereen kaupungin eri hallintokuntien ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n yhteisessä työryhmässä vuoden 2015 aikana.

### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 23.2. – 16.3.2017 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin Kissanmaan koululla yleisötilaisuudessa 7.3.2017. Tilaisuudessa oli paikalla noin 70 henkilöä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 1 viranomaiskommentti, kolmen Tampereen kaupungin hallintokunnan ja Tampereen sähkölaitos Oy:n sekä Tampereen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Lisäksi saatiin 16 mielipidettä lähialueiden asukkailta ja muilta osallisilta.

Viranomaiskommentissa Pirkanmaan maakuntamuseo muistutti alueen arvosta ja toi esiin suojelun tärkeyttä. Osallisten mielipiteissä tuotiin esiin alueen rakennetun ja viherympäristön arvoja, huolta mahdollisesti lisääntyvästä liikenteestä, pyöräilyolosuhteiden kehittämistarvetta sekä vuokratasoltaan edullisten asuntojen tarvetta jatkossakin.

### Valmisteluvaihe

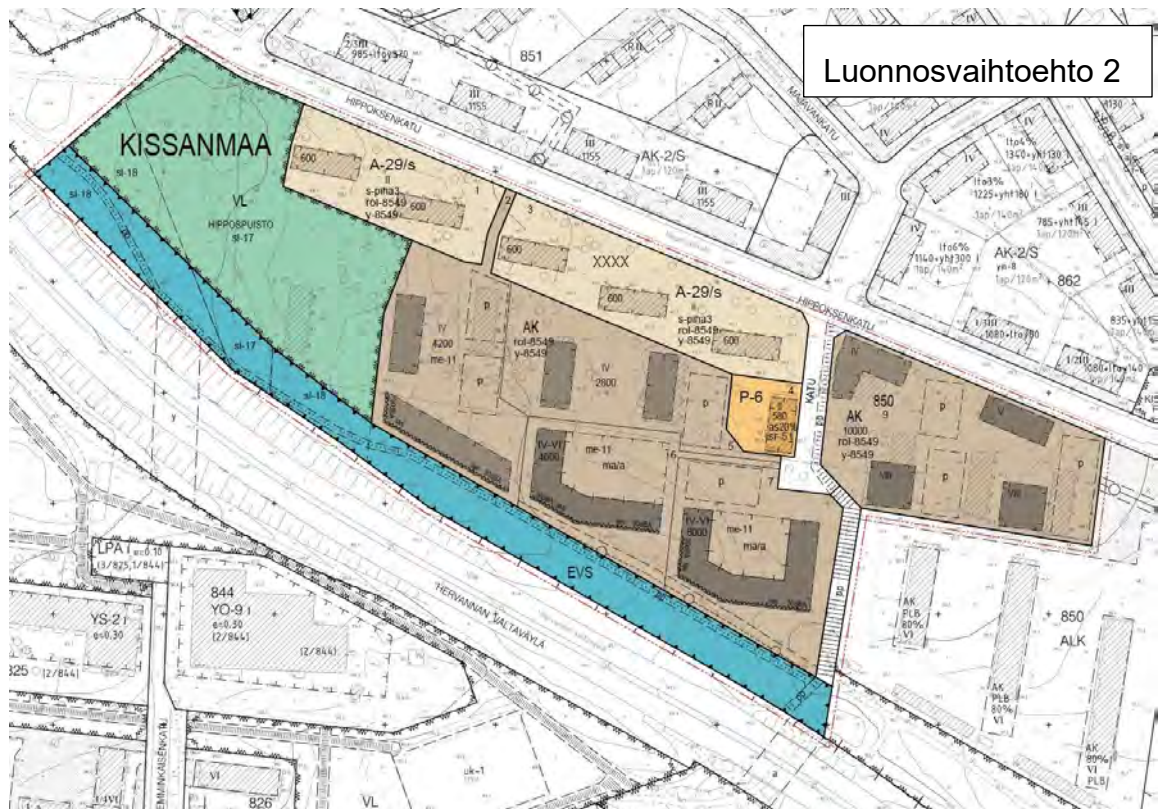
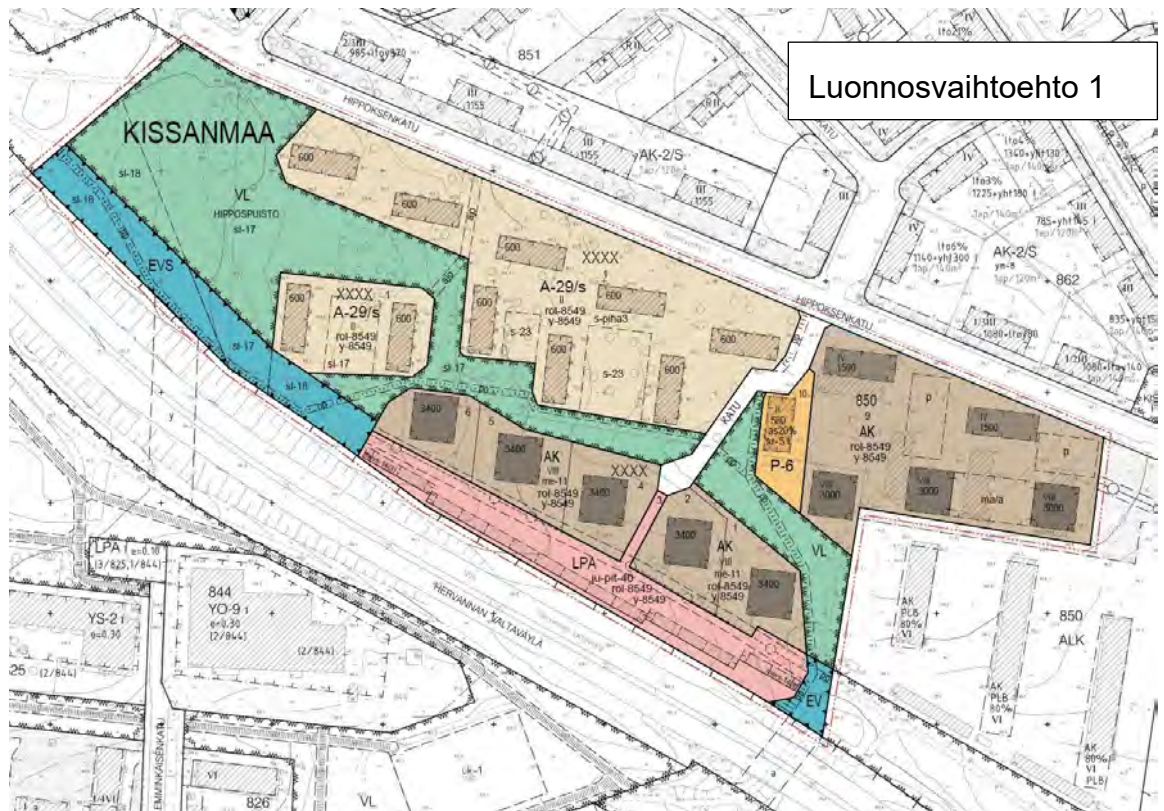
Asemakaavasta valmisteltiin kaksi kaavaluonnosta sekä niihin liittyvät havainnekuvat, selostus ja rakentamistapaohje sekä selvitykset.

Vaihtoehdossa 1 esitettiin säilytettäväksi kymmenen vanhaa kaksikerroksista puutaloa ja saunarakennus. Rakennusaloja uusille asuinrakennuksille esitettiin kymmenen. Alueen keskellä kulki virkistysreitti. Liito-oravan olosuhteiden turvaamiseksi oli esitetty kaavamääräykset.

Luonnoksessa esitettiin uusi tonttikatu Hippoksenkadulta suunnittelualueelle. Kadun eteläpäästä jatkuva pyöräilyn ja kävelyn yhteys yhdisti Hippoksenkadun Hervannan valtavyöhykkeen varrelle ja olevan alikulkutunnelin kautta Kalevan alueeseen.

Kokonaisrakennusoikeus vaihtoehdossa 1 oli 35 580 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakennusoikeutta 29 000 k-m<sup>2</sup>.





Vaihtoehdossa 2 esitettiin säilytettäväksi viisi vanhaa kaksikerroksista puutaloa ja saunarakennus. Uusia asuinrakennuksia varten oli varattu yhdeksän rakennusala. Virkistysreitti kulki alueen eteläreunalla. Liito-oravan olosuhteiden turvaamiseksi esitettiin kaavamääräykset.

Hippoksenkadulta suunnittelualueelle esitettiin uusi tonttikatu hieman eri kohtaan kuin vaihtoehdossa 1. Kadun eteläpäästä jatkuva pyöräilyn ja kävelyn yhteys yhdisti Hippoksenkadun Hervannan valtavyöhykkeen varrelle ja olevan alikulkutunnelin kautta Kalevan alueeseen.

Vaihtoehdon 2 kokonaisrakennusoikeus oli 32 580 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakennusoikeutta 29 000 k-m<sup>2</sup>.

Valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 14.9. - 5.10.2017 väliseksi ajaksi. Sitä esiteltiin osallisille Hippostuvalla 20.9.2017 pidetyssä avoimessa esittelytilaisuudessa, jossa oli noin 20 alueen asukasta. Lisäksi Kissanmaan koululla järjestettiin 27.9.2017 asukastilaisuus, johon osallistui noin 70 Hipposkylän ja lähialueen asukasta.

Valmisteluaineistosta saatiin viisitoista kirjallista mielipidettä yksityishenkilöiltä sekä neljä mielipidettä yhdistyksiltä ja järjestöiltä. Myös asemakaavamuutoksen hakija TVA jätti mielipiteensä luonnosvaihtoehtoista.

Viranomaislausunnot saatiin Pirkanmaan ELY-keskukselta, maakuntamuseolta ja Pirkanmaan liitolta sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelulta.

ELY-keskuksen lausunnossa todettiin keskeiseksi arvoksi Hippoksenkadun katunäkymä ja yhtenäinen asuntoaluekokonaisuus pihalueineen. Luonnosvaihtoehdon 1 nähtiin säilyttävän paremmin edellä mainitut arvot. Ratkaisua ehdotettiin kuitenkin tarkistettavaksi siten, että kaikki kuusi Hippoksenkadun varrella olevaa puutaloa suojeltaisiin.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että luonnosvaihtoehto 1:ssä esitetty ratkaisu säilyttää alueen kulttuurihistorialliset arvot vähintään kohtuullisesti. Uudisrakentamisen osalta museo totesi, että erityisesti vanhoja rakennuksia kohti kääntyvien uudisrakennusten osien tulisi olla korkeudeltaan vanhaan rakennuskantaan sovitettuja. Kaavaselostusta toivottiin täydennettäväksi rakennetun ympäristön kuvauksen osalta. Luonnosvaihtoehto 2 ei museon mukaan ollut säilytettävän vanhan rakennuskannan määrän osalta hyväksyttävissä.

Pirkanmaan liiton lausunnossa todettiin vaihtoehdon 1 vaalivan paremmin Hipposkylän tunnistettuja arvoja. Uusien pistetalojen katsottiin sijaitsevat hyvin lähellä olemassa olevia rakennuksia. Jatkosuunnittelussa ehdotettiin tutkittavaksi ratkaisua, jossa uudisrakentaminen olisi muurimaisesti Hervannan valtavyöhykkeen varrella sekä mahdollisesti itäpäässä Hippoksenkadussa kiinni, jolloin olemassa oleville



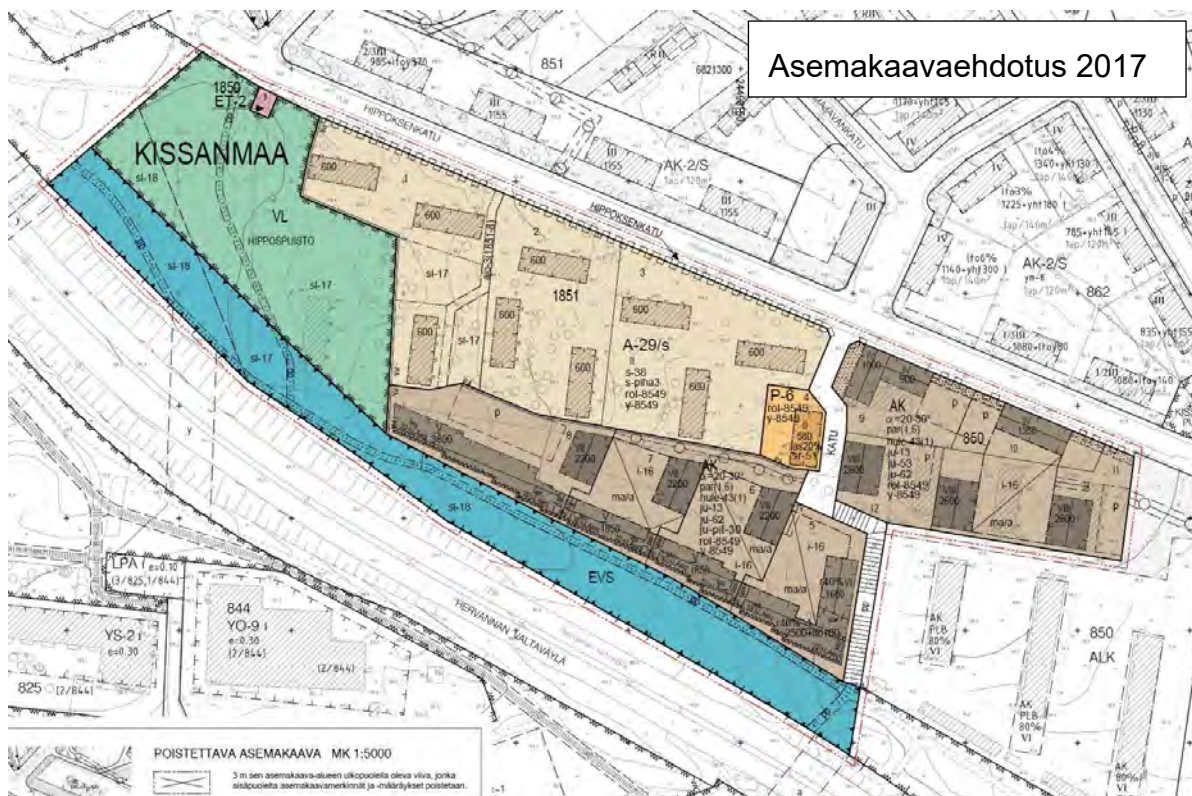
kokonaisuuksille jäisi enemmän tilaa. Luonnosvaihtoehdossa 2 esitettyä ratkaisua viidestä säilytettävästä puutalosta ja saunarakennuksesta ei Pirkanmaan liiton mielestä voinut pitää toteutuskelpoisena.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu totesi omasta näkökulmastaan keskeisiä kysymyksiä olevan alueelle kohdistuvan ympäristömelun hallinta, arvokkaan vanhan puuston säilyminen ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan sekä elinalueen ja kulkuyhteyksien turvaaminen. Luonnosvaihtoehto 1 todettiin paremmaksi puuston säilyttämisen ja liito-oravan olosuhteiden kannalta. Liikennemelun torjunnan kannalta taas vaihtoehto 2:ssa esitetty uudisrakentamisen tavan todettiin tarjoavan enemmän mahdollisuuksia. Molemmissa vaihtoehdossa liikennemelun katsottiin aiheuttavan haasteita ja edellyttävän lisätarkasteluja.

### Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus 2017 palautettiin valmisteluun yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 12.12.2017.

Vuoden 2017 asemakaavaehdotusta laadittaessa oli yhdistelty molempien luonnosvaihtoehtojen piirteitä ja huomioitu mahdollisuuksien mukaan luonnosvaiheessa saatua palautetta. Asemakaavaratkaisussa suojelun taso vastasi pitkälti luonnosvaihtoehtoa 1 ja uudisrakentamisen osalta oli kehitelty eteenpäin luonnosvaihtoehdossa 2 esitettyä ratkaisua.



Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus oli 35 400 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakennusoikeutta 26 800 k-m<sup>2</sup>.

Alueella esitettiin säilytettäväksi yhdeksän vanhaa kaksikerroksista puutaloa ja saunarakennus.

Uusia asuinkerrostaloja, joiden korkeus vaihteli neljästä kahdeksaan kerrokseen, oli asemakaavan perusteella mahdollista rakentaa alueen eteläreunalle ja itäosaan.

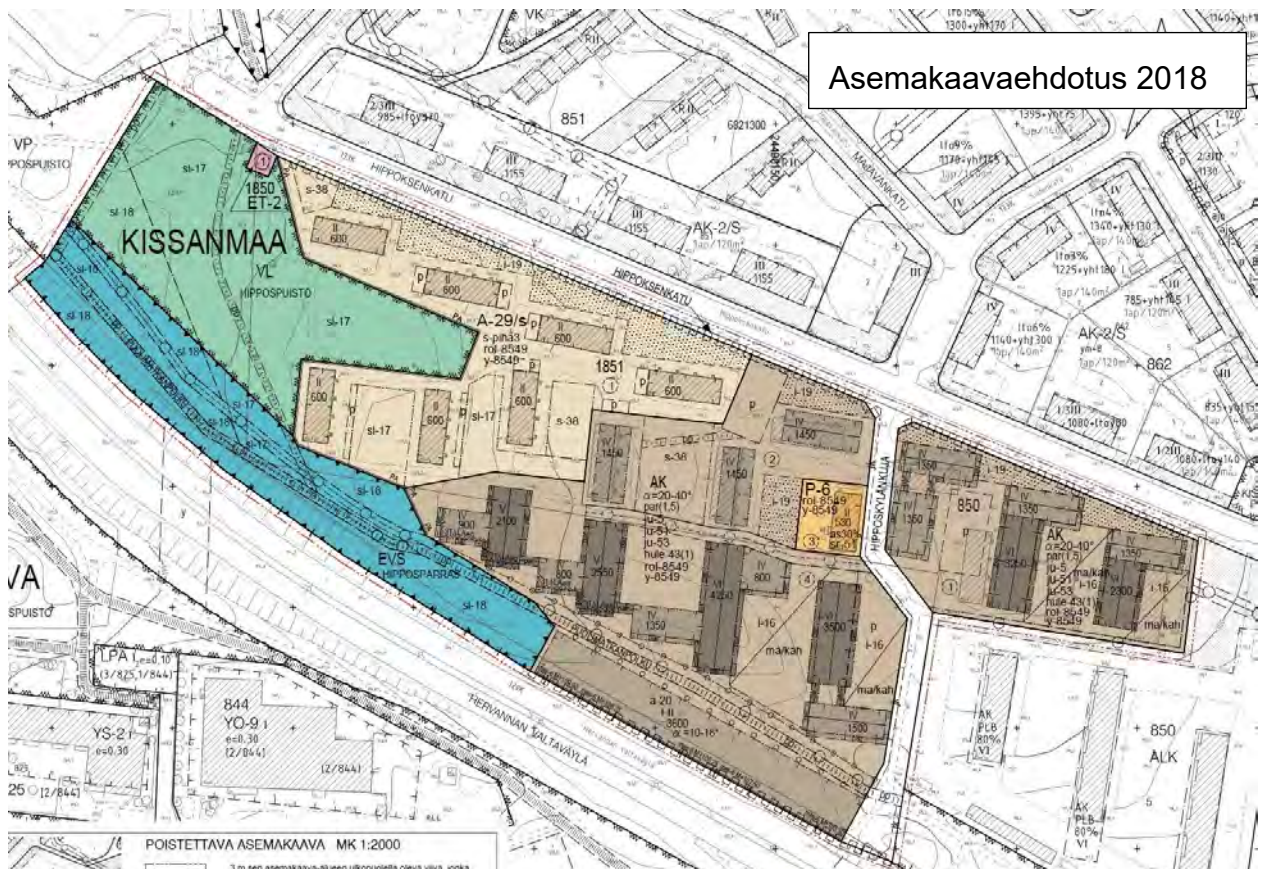
Kaikilla uusilla korttelialueilla pysäköintipaikkoja oli mahdollista sijoittaa myös pihakansien alle.

Hipposkylän eteläreunalle, Hervannan valtaväylän tuntumaan oli esitetty suojaviheralue, jolla kulkee virkistysreitti. Liito-oravan olosuhteiden turvaamiseksi oli esitetty kaavamääräykset.

Asemakaavaehdotuksen 2018 valmistelu pohjautui yhdyskuntalautakunnassa käytyihin keskusteluihin, ohjausryhmän linjauksiin ja uusiin viitesuunnitelmiin. Ohjausryhmässä Pirkanmaan maakuntamuseo toi esiin, että heidän näkemyksensä mukaan suojeltavia rakennuksia tulisi olla enemmän kuin asemakaavaehdotuksessa.

Ehdotuksessa esitettiin säilytettäväksi seitsemän vanhaa puukerrostaloa ja saunarakennus.

Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus oli 41 400 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakennusoikeutta 36 650 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvoi 31 141 k-m<sup>2</sup>.



Uudisrakentamisessa esitettiin sovellettavaksi Hipposkylän nykyistä puoliavointa korttelirakennetta. Uusia asuintaloja, joiden kerrosluku vaihteli neljästä kuuteen, olisi asemakaavan perusteella mahdollista rakentaa alueen eteläreunalle ja itäosaan. Eteläreunalle esitettiin pysäköintirakennus ja siihen liittyvä meluseinä suojaamaan asuinrakennuksia ja piha-alueita Hervannan valtavyölyän liikennemelulta. Hippoksenkadun varrella uudet talot olivat nelikerroksisia sopeutuen kadun varren vanhempaan rakennuskantaan.

Hipposkylän eteläreunalle, Hervannan valtavyölyän tuntumaan esitettiin suojaviheralue sekä kävely- ja pyöräilyväylä Puolimatkanpolku.

Liito-oravan olosuhteiden turvaamiseksi esitettiin kaavamääräykset.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntaliitolta.

Yksityishenkilöiden jättämiä muistutuksia oli kolme.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että se vastustaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä, koska:

- puolet arvoalueen nykyisistä asuinrakennuksista on esitetty purettaviksi
- saunarakennuksen ja säilytettävien rakennusten yhteys katkeaa väliin esitettyjen uusien rakennusten takia
- kaava mahdollistaa huomattavan laajan uudisrakennus-kokonaisuuden sijoittamisen Kissanmaan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön
- kaavaratkaisu poikkeaa Kissanmaan arvoalueen muille osille laadittujen asemakaavojen kulttuuriympäristön arvoja vaalivista periaatteista
- asemakaava ei riittävästi huomioi Tampereen kantakaupungin yleiskaavan määräystä M-15 (maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristö tai -kohde)
- asemakaava ei myöskään huomioi riittävästi Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ää, jonka mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Pirkanmaan ELY-keskus lausui kaavaehdotuksesta seuraavasti:

- Kaavaehdotus on ristiriidassa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa (jossa tavoitteeksi on asetettu alueen kulttuuriarvojen huomioiminen osana kaavaratkaisua)
- Purkamisen vahvimpana perusteena vaikuttaa olevan Tampereen kaupungin omistaman yhtiön halu hyödyntää aluetta mahdollisimman tehokkaasti
- Kaupungin tulee kohdella kaikkia maanomistajia samalla tavalla arvioitaessa kehittämishankkeiden suhdetta suojeltavien arvojen huomioimiseen



- Tampereen kaupungin tai kaupungin yhtiön taloudellisilla tavoitteilla ei voida syrjäyttää suojeltavia arvoja enempää kuin lain mukainen asemakaavalta edellytetty kohtuullisuus vaatii.

Pirkanmaan liiton lausunto sisälsi seuraavat näkökulmat:

- alueen keskeisten rakennusten säilyttämisessä suojelutavoitteista on tingitty täydennysrakentamisen hyväksi
- kaavaratkaisussa on kuitenkin riittävällä tavalla huomioitu Kissanmaan, Hipposkylän ja Hakametsän jäähallin käsittävä maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
- Hipposkylän ja Kissantassun kokonaisuudet säilyvät kaupunkikuvallisesti omaleimaisina ja tunnistettavina kokonaisuuksina tehokkaasta täydennysrakentamisesta huolimatta
- maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä ja sen läheisyydessä rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota
- kaavaehdotus noudattaa Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040

Yksityishenkilö esitti jättämässään muistutuksessa, että:

- Hipposkylä tulisi määrätä säilytettäväksi.
- Kompromissina Pirkanmaan maakuntamuseon esittämä suojelun taso (neljä purettavaa asuintaloa) on kohtuullinen, edellyttäen että uudisrakennukset sopivat vanhaan miljööseen.
- Kaavaehdotuksessa esitetyt 12 betonikerrostaloa eivät sovi mihinkään Hipposkylää luonnehtiviin arvoihin.
- Tampereen köyhyysohjelmassa 2015-2016 on asetettu tavoitteeksi yhteisöllisyyden syntyminen vuokra-asuntoalueilla. Hipposkylässä yhteisöllisyys on jo olemassa ja erityisen toimivaa.
- Hipposkylän puukerrostalojen säilyttäminen ja kunnostaminen pihoiheen olisi yhdyskuntalautakunnalta, kaupungin valtuustolta ja kaupungin hallitukselta hyvä ja inhimillinen osoitus ymmärtää vanhaa Tamperetta ja ihmisiä jotka tarvitsevat turvaverkkoa asumiseen ja elämiseen.

Kaksi muuta yksityishenkilöiden jättämää muistutusta olivat mielipiteiden tyyppisiä. Toisessa toivottiin Hervannan valtavyhlän suuntaisen kävely- ja pyöräily-yhteyden säilyttämistä ja toisessa tiedusteltiin, millaisia omistusmuotoja alueen uusille asunnoille tulee.

Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja kaupungin vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen 20.2.2019. Neuvottelun johtopäätöksenä kirjattiin, että Tampereen kaupungin ja kaavamuutoksen hakijan välillä tulisi käydä keskusteluja mahdollisuudesta kehittää kaavaratkaisua valvovien viranomaisten ELY-keskuksen ja Pirkanmaan maakuntamuseon esittämään suuntaan.



Kevään 2019 aikana Tampereen kaupungin ja kaavamuutosta hake-  
neen TVA:n välillä on käyty keskusteluja Hipposkylän asemakaavan  
suojelutasosta. Keskusteluissa löydettiin ratkaisu, jossa suojeltavien  
puutalojen määrä kasvaa kolmella ja pääosa menetettävästä uudis-  
rakentamisen kerrosalasta kompensoidaan asemakaavan AK-kortte-  
lialueilla.

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu ylempien kaavatasojen suun-  
nitelmiin ja strategioihin sisältyvät kasvun ja täydentämisen tavoit-  
teet. Toisaalta rakennetun ympäristön säilyttämisen tavoitteita on  
neuvottelujen kautta kehitetty vastaamaan ELY-keskuksen, Pirkan-  
maan liiton ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnoissaan esittä-  
mää tasoa.

### Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset

Asemakaavaehdotusta on tarkistettu Tampereen kaupungin ja kaa-  
vamuutoksen hakijan TVA:n kevään 2019 aikana käymien keskuste-  
lujen pohjalta.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu säilytettäväksi kymmenen  
1940-luvun lopulla rakennettua puukerrostaloa ja tiilirunkoinen sau-  
narakenus. Korttelikohtainen suojelumääräys A-29/s on ulotettu  
aiempien seitsemän lisäksi koskemaan myös kolmea puukerrostaloa  
saunarakennuksen ympärillä. Suojeltavien puukerrostalojen kortteli-  
alueen pinta-ala on 1,84 ha ja rakennusoikeus 6000 k-m<sup>2</sup>.  
Saunarakennukselle osoitetun P-6 -korttelialueen pinta-ala on 0,79  
ha ja rakennusoikeus 530 k-m<sup>2</sup>.

Täydennysrakentamiselle tarkoitettujen AK-korttelialueiden pinta-ala  
on noin 2,37 ha, rakennusoikeus 35 530 k-m<sup>2</sup> ja yhteenlaskettu kort-  
telitehokkuus 1,5. AK-korttelien rakennusoikeudesta 31 930 k-m<sup>2</sup> on  
asumisen ja 3600 k-m<sup>2</sup> erillisen pysäköintirakennuksen kerrosalaa.

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala kasvaa 31 821 k-m<sup>2</sup>.

AK-korttelialueilla rakennusoikeutta on lisätty kerroslukuja muutta-  
malla ja rakennusaloja laajentamalla. Uusien rakennusten kerrosluku  
vaihtelee neljästä kuuteen lukuun ottamatta yhtä seitsenkerroksista  
asuintaloa Hipposkylänkujan varrella alueen eteläosassa.

Hipposkylänkujan tilavarausta on tarkistettu eteenpäin kehitetyn ka-  
tusuunnitelman pohjalta. Katualueen eteläosaan on saatu rakennus-  
aloja hieman siirtämällä tila puuriville.

Johtovarausten sijainnit on tarkistettu tarkentuneiden suunnitelmien  
perusteella.

Tontilla 1851-4 ollut johtovarausta on täydennetty merkinnällä ajo-  
yhteydeksi ja ajoyhteydelle merkitty jatkoa tontin länsipäähän  
saakka.

Kaavamääräyksiä on täydennetty ja rakentamistapaohje tarkistettu.



## 1. LÄHTÖKOHDAT

### 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 1.1.1 Hipposkylä sijaitsee keskustan tuntumassa kaupunkirakenteen muutosvyöhykkeellä

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustan itäreunalla noin 3 km päässä keskustasta. Asemakaavamuutosalue käsittää Kissanmaan (133) kaupunginosan korttelin 850 tontin 4 sekä Hippospuistoa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,2 ha.

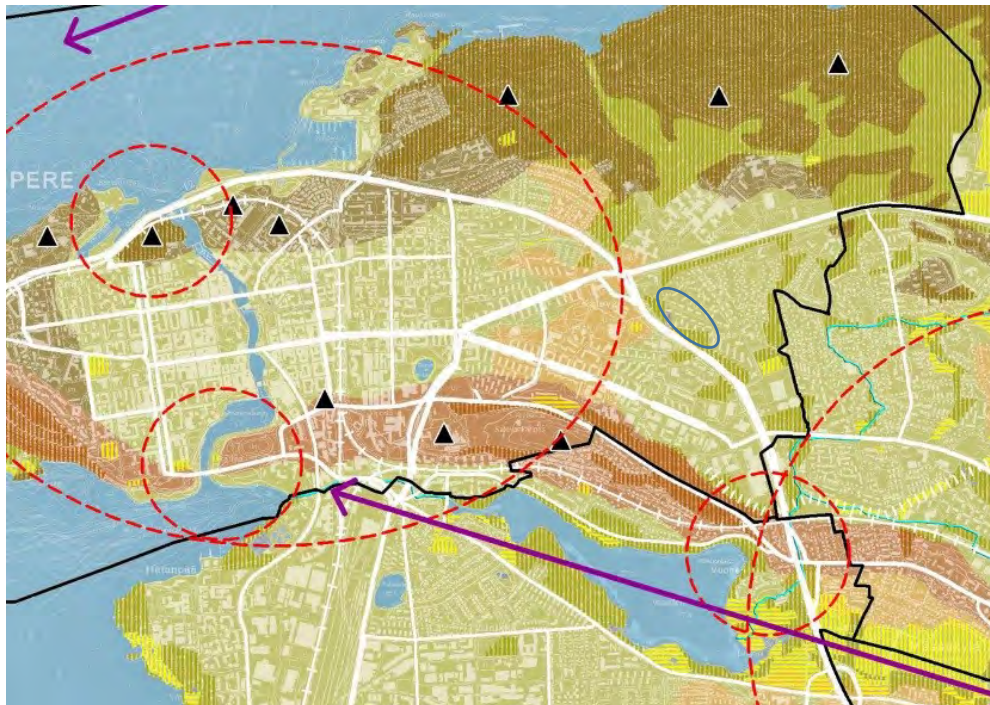
Suunnittelualueella on 14 kaksikerroksista, huonokuntoista puukerrostaloa sekä tiilirunkoinen entinen saunarakennus.

Tampereen kaupunki rakennutti vuokratalot entisen Kosken maantien varrelle vuosina 1947 - 49. Alueella on kulttuurihistoriallista arvoa. Nykyisin alue on Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n (TVA) vuokra-asuntokohde.

Korttelin 850 tontilla 4 on voimassa asemakaava 2230, joka on hyväksytty vuonna 1964. Alue on osoitettu kaksikerroksisten yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi, jolla tonttitehokkuusluku saa olla enintään 0,3. Hippospuistossa tontin 4 länsipuolella on voimassa asemakaava 6464 ja tontin eteläpuolella asemakaava 6449, molemmat vuodelta 1986.

#### 1.1.2 Luonnonympäristö

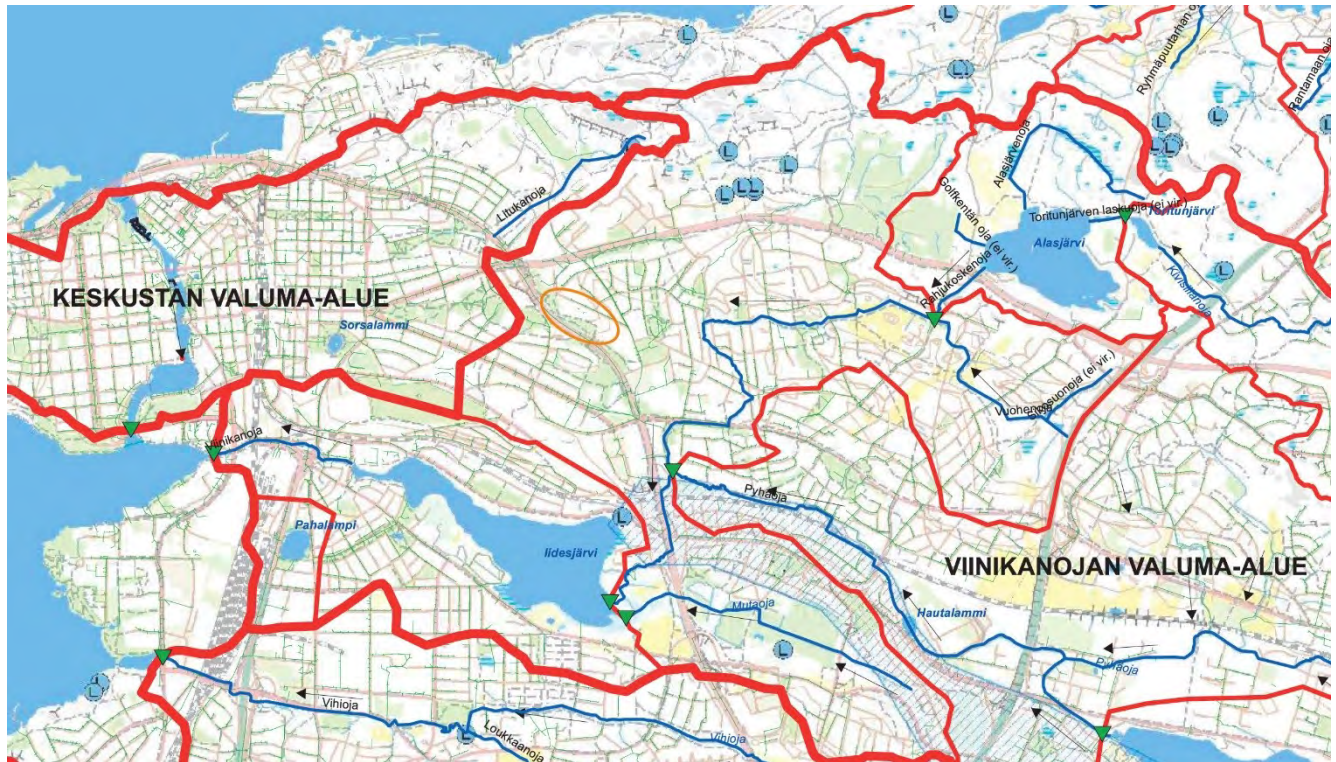
Hipposkylä sijaitsee rakennetulla alavalla maalla



Ote kantakaupungin maisemarakenneselvityksestä. Suunnittelualue (rengastettu sinisellä) on alavaa rakennettua aluetta.



## Vesistöt



Ote Tampereen hulevesiohjelman valuma-aluekartasta. Suunnittelualue rengastettu oranssilla värillä.

Hipposkylä kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Alueen hulevedet valuvat Vuohenojan kautta lidesjärveen ja Viinikanojaan ja siitä edelleen Pyhäjärveen. Tampereen hulevesiohjelman mukaisesti hulevesien laatu ja virtaamat tulisi pystyä säilyttämään nykyisellä tasolla.



### Liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt

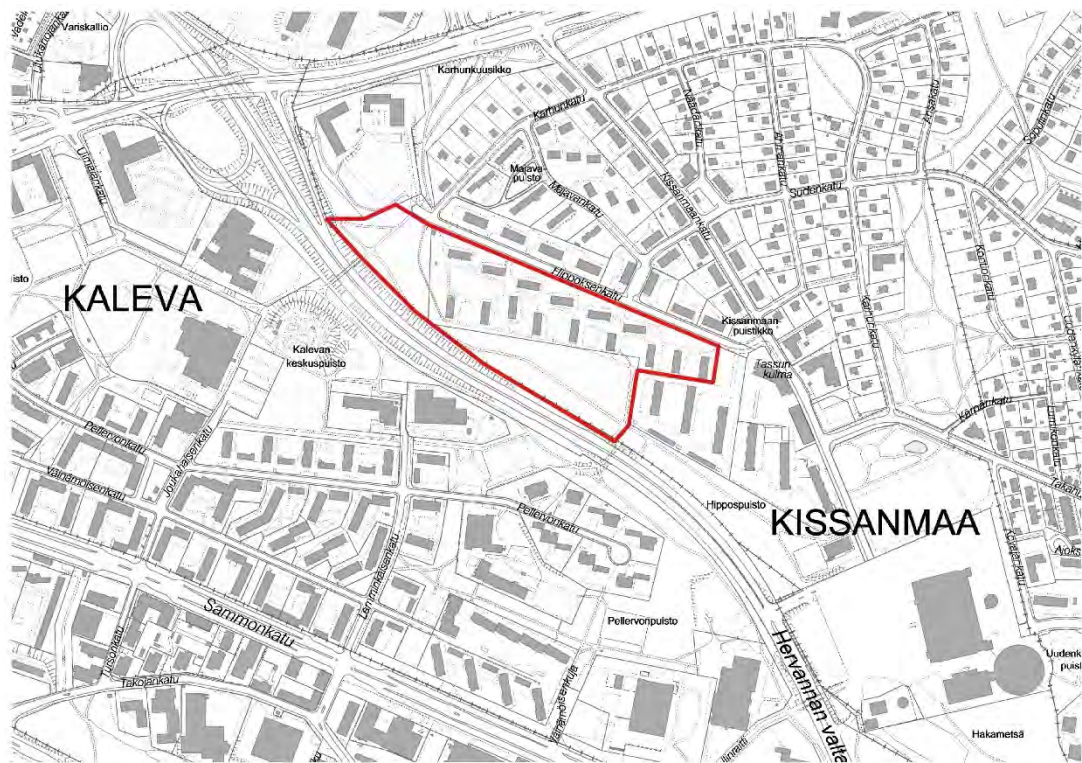
Suunnittelualueella on todettu liito-oravalle soveltuvaa puustoa, risu-  
pesiä ja kolopuita. Liito-oravan jätöshavaintoja on tehty Kanta-  
kaupungin liito-oravaselvityksen (2017) ja asemakaavatasoisen selvityk-  
sen yhteydessä. Vanhat, kookkaat pihapuut ovat liito-oravan elinym-  
päristön kannalta olennaisen tärkeitä.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Kissanmaan kaupunginosan lounaisrajalla.  
Alueeseen kuuluvat korttelin 850 tontti 4 ja noin 2,9 ha viheraluetta  
(Hippospuisto). Kaikki suunnittelualueen rakennukset sijaitsevat ton-  
tilla 850-4.

Hervannan valtavyälyä rajaa aluetta eteläreunalla ja muodostaa voi-  
makkaan estevaikutuksen Kalevan ja Kissanmaan välille. Molempien  
kaupunginosien suunnitteluperiaatteena on ollut funktionalistinen,  
avoin korttelirakenne. 1980-luvulla rakennettu Kekkosen tie (myö-  
hemmin Hervannan valtavyäly) on erottanut kaupunginosat toisis-  
taan ja tuonut alueen kaupunkirakenteeseen uudenlaista mittakaa-  
vaa edustavan kerrostuman.



*Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa*

### Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Korttelin 850 tontilla 4 on neljätoista kaksikerroksista, väljästi sijoitettua puurankarakenteista asuinkerrostaloa sekä tiilirunkoinen entinen saunarakennus. Rakennusten kunto vaihtelee melko huonosta tyydyttävään. Niiden alkuperäinen ilme kaupunkikuvassa on säilynyt erittäin hyvin.

Tampereen kaupunki rakennutti vuokratalot entisen Kosken maantien varrelle vuosina 1947 - 49. Alueella on kulttuurihistoriallista arvoa. Nykyisin alue on Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n (TVA) vuokra-asuntokohde.

Toisiinsa nähden kohtisuorassa koordinaatistossa sijaitsevat rakennukset muodostavat vahvasti pihatilaa. Rakennukset sijaitsevat etäällä kadun rajasta, mutta rajaavat kuitenkin katutilaa. Rajaavaa vaikutusta korostaa julkisivujen parvekkeettomuus. Rakennukset ovat harjakattoisia tyyppitaloja.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Valtaosa nykyisestä Kissanmaasta liitettiin osaksi Tamperetta vuonna 1913, kun kaupunki osti entiset Hatanpään kartanon maat ratkaistakseen jatkuvan tonttimaan puutteensa.

Kissanmaan kehityksen nykyisenkaltaiseksi asuinalueeksi voidaan katsoa alkaneen tuolloin, vaikka alue olikin 1940-luvun loppuun asti asumaton metsä- ja peltomaata.

Aluetta halkoi vanha Kosken maantie, joka vuodesta 1951 on tunnettu Hippoksenkatuna.

Asemakaavan 8549 suunnittelualueella olevat puukerrostalot ovat ensimmäiset Kissanmaalle rakennetut asuinrakennukset. Ne edustavat sotien jälkeisten Kalevan ja Kissanmaan kaupunginosien vanhinta rakennuskerrostumaa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi vuonna 1947 suunnitelman kaupungin vuokratalojen rakentamisesta raviradan tuntumaan, metsämaastoon, Kosken maantien länsipuolelle. Taloryhmä sai nimekseen Hipposkylä.

Tarkoituksena oli rakentaa suuri määrä pienten perheiden asuntoja. Taloryhmään suunniteltiin neljätoista vapaan asemakaavan mukaisesti sijoitettua puista kaksikerroksista asuintaltoa, joihin tuli kaikkiaan 224 yhden huoneen ja keittiön asuntoa. Kunkin asunnon pinta-ala oli 31m<sup>2</sup>. Kaikki asuintalot edustavat samaa talotyyppiä, jota kutsuttiin Salmelan tyyppiä suunnittelijansa rakennusmestari Väinö Salmelan mukaan. Talojen piirustukset tehtiin kaupungin rakennusmestarin arkkitehtiosastolla arkkitehti Bertel Strömmerin johdolla.

Rakennustyöt aloitettiin elokuussa 1947 ja viimeinen talo valmistui

kesäkuussa 1949.



Hipposkylästä sai kodin lähes 900 tamperelaista, joten jokaisessa asunnossa asui noin 4 asukasta. Puurakenteisten talojen lisäksi kylässä oli yhteinen, tiilirakenteinen sauna- ja pesutuparakennus.

Rakennusten kunto vaihtelee tällä hetkellä melko huonosta tyydyttävään. Niiden alkuperäinen ilme on säilynyt erittäin hyvin.

Talojen alkuperäinen julkisivuvuoraus on pystyrimoitusta muistuttava, kapeammista ja leveämmistä laudoista muodostuva pystypanelointi. Vuorilaudat olivat kapeita ja yksinkertaisia.

Joissakin taloissa julkisivuja on jouduttu uusimaan ja tällöin on käytetty peruslaatuista sahatavaraa.

Alkujaan julkisivut oli maalattu vaihdellen vihreänharmaalla ja punaruskealla. Nykyään kaikki talot ovat vaaleita. Alkuperäinen kattomateriaali tiili on vaihdettu konesaumattuun peltiin. Savupiiput on purettu lämmitysjärjestelmän vaihtuessa, mutta ne on kuitenkin korvattu vastaavan kokoisilla rakennelmilla, jotka on päällystetty kattomateriaalilla.



Ajan saatossa alueen asukasmäärä on laskenut siten, että tällä hetkellä asukkaita on runsaat kaksisataa. Lähes kaikissa asunnoissa asuu vain yksi ihminen. Alueen alkuperäinen korttelirakenne, ympäristö ja rakennuskanta ovat säilyttäneet ilmeensä erittäin hyvin.

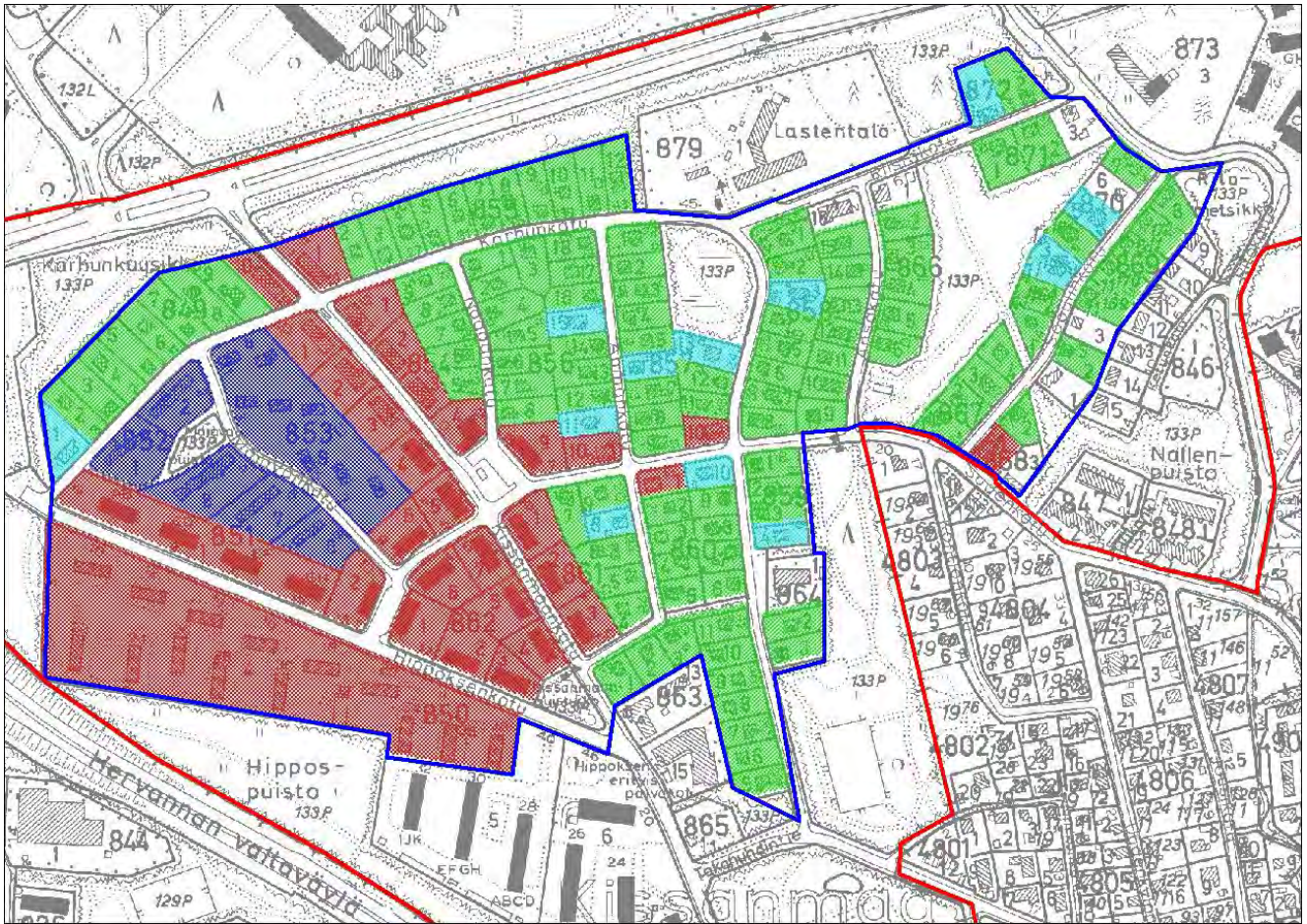


Hipposkylän taloissa on rakentamisajankohdalle tyypilliset, vähäeleiset sisäänkäyntikatokset.

Kuvat: Mikko Uotila

Maakuntakaavaan 2040 liittyvässä rakennettujen kulttuuriympäristöjen selvityksessä kohteen Kissanmaa, Hipposkylä ja Hakametsän jäähalli ominaispiirteet ja arvot on todettu seuraavasti:

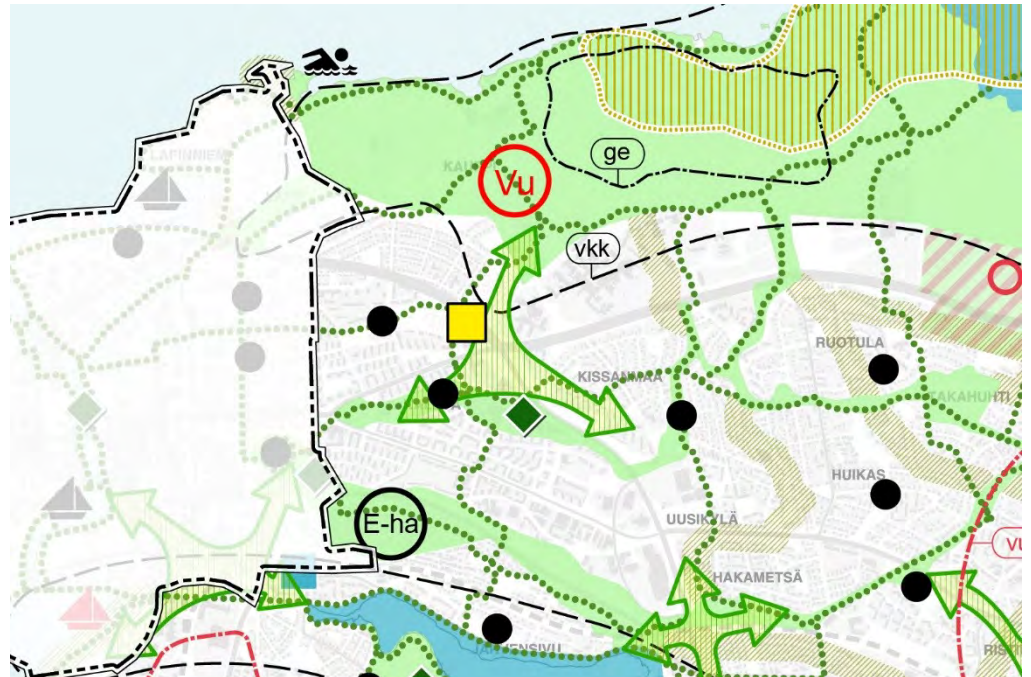
- Hipposkylä ilmentää pula-ajan rakentamista ja sosiaalista asuntotuotantoa
- Alue on eheä 50-luvun arvoja ja asumista ilmentävä, yhtenäinen, selkeästi rajautuva kokonaisuus
- Ilmentää teollisuuskaupungin suunnitelmallista laajentumista maapolitiikalla ja esikaupungeilla sotien jälkeen, ajan suunnitteluihannetta
- Kaupunkiin saapuminen idästä: historiallinen tielinja, katunäkymät, kortteleiden muodot
- Rakennusmääräykset: eri talotyyppien yhtenäinen mittakaava ja massoittelu
- Asuinrakennusten ja rakennusmassojen sijoittelu tonteille, puutarhapihat
- Väljä vehreä kaupunkikuva, metsäiset puistot



Kissanmaan rakennustyyppit muodostavat alueelle selvästi hahmottuvat alueet: Punaiset kerrostalojen alueet, violetti rivitaloalue sekä vihreät ja vaaleansiniset omakoti- ja paritalojen alueet.  
Kartta: Tampereen kaupunkimittaus. Muokkaus Pirkanmaan maakuntamuseo/ Hannele Kuitunen.



## Virkistys

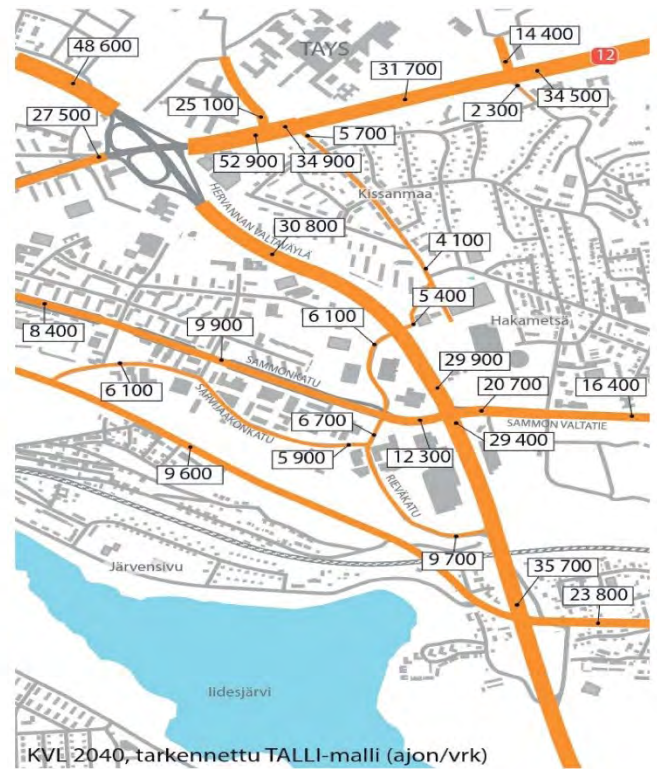


*Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 Hipposkylän lähiympäristöön esitetyt viher- ja virkistysyhteydet.*

Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee nykytilanteessa Hervannan valtaväylän suuntainen pyöräily- ja kävelytie. Reitti kytkee Hakametsän ja Uudenkylän alueet pohjoiseen Kaupin virkistysalueisiin sekä Hervannan valtaväylän alikulun kautta länteen Kalevan ja keskustan verkostoihin.



## Liikenne



Katuverkon liikennemäärät kaava-alueen lähiympäristössä. Vasemmalla nykytilanne ja oikealla ennustetilanne vuodelle 2040. (Ramboll, 2017)

Suunnittelualuetta rajaavat Hippoksenkatu ja Hervannan valtaväylä. Hippoksenkatua käyttävien ajoneuvojen määrä aamuhuipputunnin aikana on noin 50 ajon./h ja iltahuipputunnin aikana noin 130 ajon./h. Hervannan valtaväylän liikennemäärä on nykyisellään noin 26 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennustetilanteessa vuonna 2040 Hervannan valtaväylällä on arvioitu kulkevan noin 30 800 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Lähimmät raitiotien pysäkit tulevat sijaitsemaan kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta. Bussiliikenne Hervannan valtaväylällä vähenee merkittävästi tai loppuu raitiotien valmistuessa ja liikenteen alkaessa.

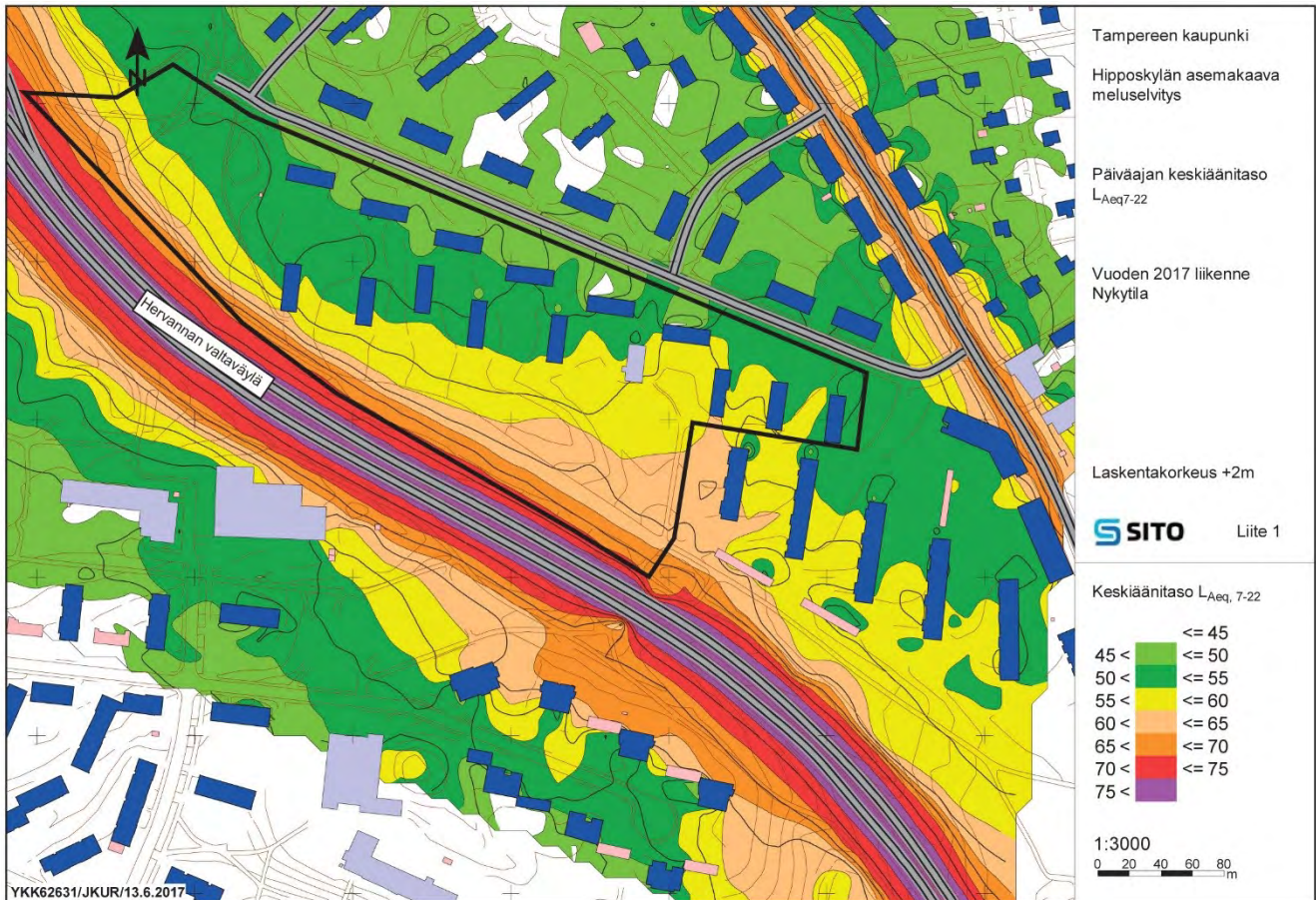
## Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu rakennettuun taajama-alueeseen ja uudisrakentaminen voidaan liittää normaalisti kunnallistekniikan verkostoihin.

Korttelissa 850 sijaitseva jätevesiviemäri siirretään täydennysrakentamisen yhteydessä Hippoksenkadun alle alueen toteuttajan kustannuksella.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävin ympäristöhäiriö on liikennemelu. Suunnittelualueelle laaditussa meluselvityksessä on esitetty periaatteet Hervannan valtavyyltä kantautuvan liikennemelun huomioimisesta suunnitteluratkaisuissa.



Kuva meluselvityksestä. Kaava-alueen ja lähiympäristön meluarvot nykytilanteessa. (Destia, 2017)

### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella sijaitsevat talot ovat nykytilanteessa Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n (TVA) vuokra-asuintaloja ja niissä asuu yhteensä noin 230 ihmistä.

Entisessä saunarakennuksessa toimii alueen Tampereen A-killan yhdyskuntatupa Hippostupa.

### 1.1.5 Maanomistus: Alue kaupungin omistuksessa

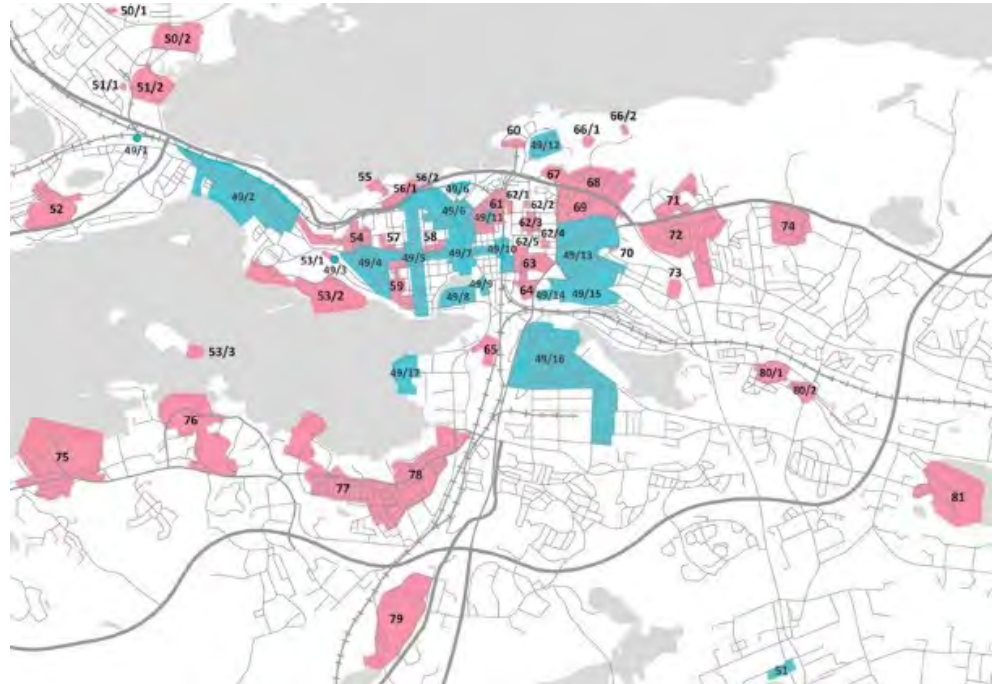
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Korttelin 850 tontilla 4 on vuokranhaltijana TVA Tampereen Vuokra-asunnot Oy.







Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Kissanmaan, Hipposkylän ja Hakametsän hallialueen kokonaisuuteen. Maakunta-kaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



*Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt Tampereella, karttaote maakuntakaava-aineistosta. Kissanmaan, Hipposkylän ja Hakametsän hallialueen maakunnallisesti arvokas kokonaisuus on kartalla kohde nro 72.*

### 1.2.3 Yleiskaava

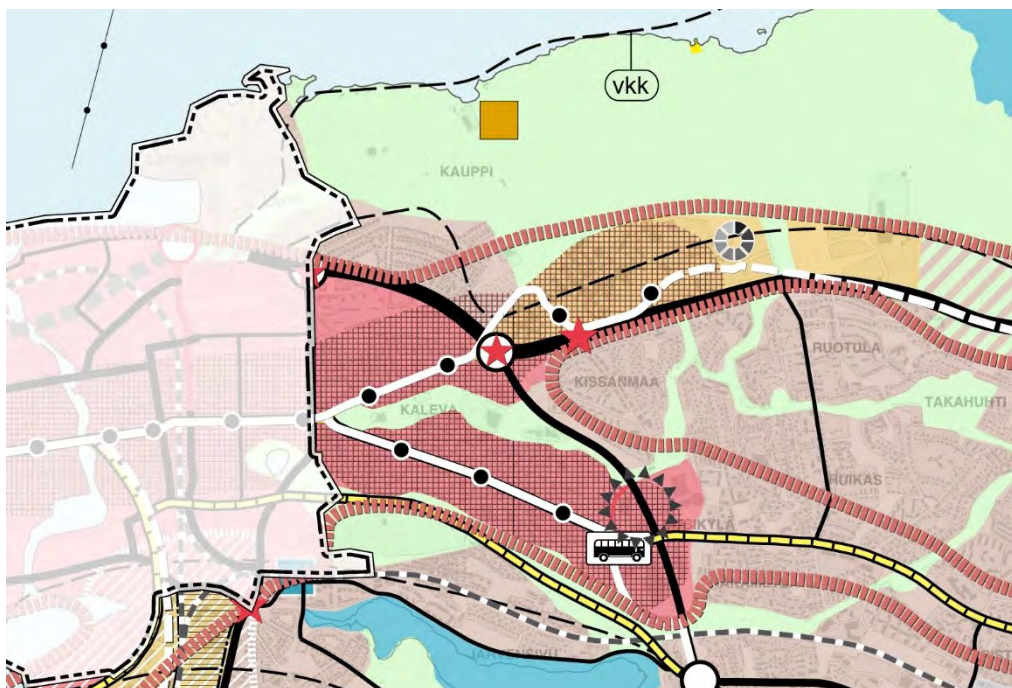
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Kaupunginhallitus on määrännyt yleiskaavan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoamia osia ja lidesjärven osayleiskaavan aluetta. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Yleiskaavassa Hipposkylä esitetään kuuluvaksi asumisen alueeseen ja kasvun vyöhykkeeseen. Kasvun vyöhyke on tehokkaan joukkoliikenteen vaikutusalueella.

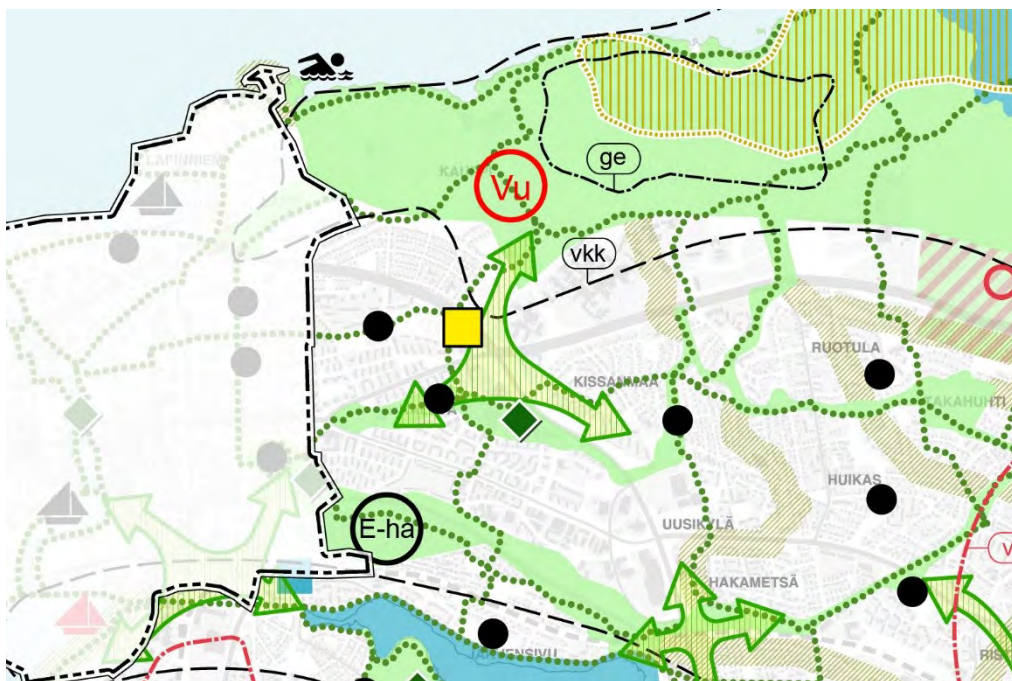
Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen viherverkoston yhteystarvealue. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon viihtyisien ja turvallisten virkistysyhteyksien sekä toimivien ekologisten yhteyksien kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon.

Hipposkylä on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristö (M 15). Sitä koskevassa tarkemmassa

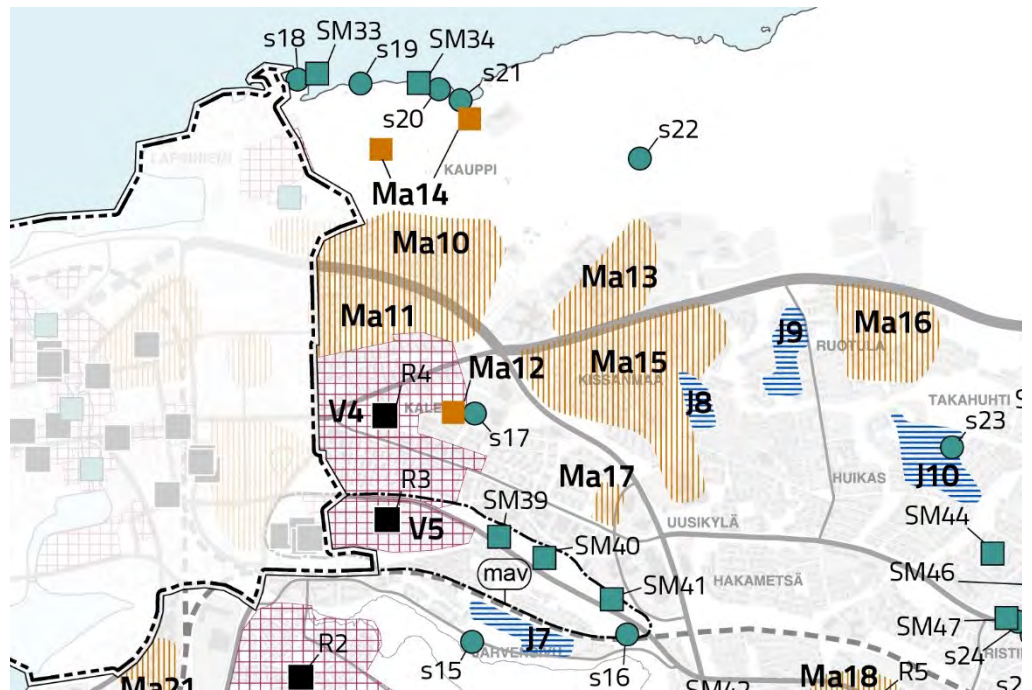
suunnittelussa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.



Ote kantakaupungin yleiskaavan 2040 teemakartasta "Yhdyskuntarakenne".



Kantakaupungin yleiskaava 2040: "Viherverkko ja virkistysalueet".



Kantakaupungin yleiskaava 2040: "Kulttuuriympäristön arvoalueet ja kohteet".

#### 1.2.4 Hakametsän yleissuunnitelma

Hakametsän yleissuunnitelmasta on esitelty kaksi luonnosvaihtoehtoa. Näiden yhdistelmän pohjalta on kehitetty eteenpäin suunnitelmaa, jonka perusteella laaditaan alueelle liikenneverkko- ja hulevesiselvityksiä. Nämä selvitykset palvelevat osaltaan alueella käynnissä olevia asemakaavahankkeita (mm. Hipposkylän hanke).

#### 1.2.5 Asemakaava

Korttelin 850 tontilla 4 on voimassa asemakaava 2230, joka on hyväksytty vuonna 1964. Alue on osoitettu kaksikerroksisten yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialueeksi, jolla tonttitehokkuusluku saa olla enintään 0,3. Hippospuistossa tontin 4 länsipuolella on voimassa asemakaava 6464 ja tontin eteläpuolella asemakaava 6449, molemmat vuodelta 1986.

#### 1.2.6 Kaupungin strategiat

Tampereen kaupunkistrategia *Sinulle paras* hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.11.2017. Kaupunkistrategiassa on ilmaistu kaupungin kasvutavoite noin 3000 uudella asukkaalla vuosittain. Kaupunkistrategian mukaisesti 80 prosenttia kaavoitettavasta asuinkerrosalasta tulee sijoittua joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin.



### 1.2.7 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako. Tonttijako muuttuu asemakaavan myötä.

### 1.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2018.

## 2. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Asemakaavan rakenne

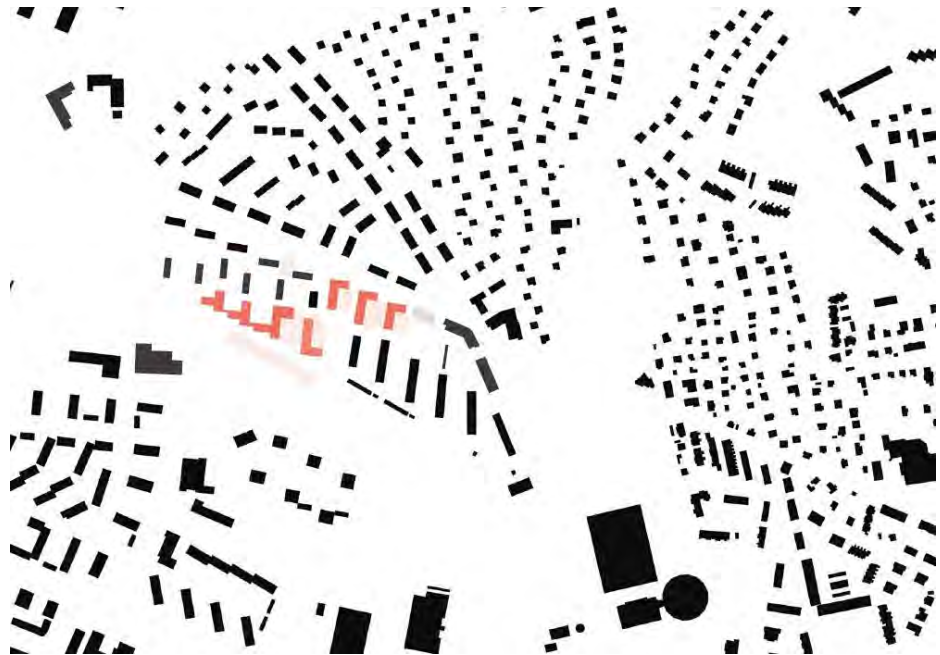
Teknisesti tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa on esitetty säilytettäväksi kymmenen 1940-luvun lopulla rakennettua puukerrostaloa ja tiilirunkoinen saunarakennus. Korttelikohtainen suojelumääräys A-29/s on ulotettu aiempien seitsemän lisäksi koskemaan myös kolme puukerrostaloa saunarakennuksen ympärillä.

Uudisrakentamisessa sovelletaan Hipposkylän puoliavointa korttelirakennetta.

Uusia asuintaloja, joiden kerrosluku vaihtelee neljästä seitsemään, on asemakaavan perusteella mahdollista rakentaa alueen eteläreunalle ja itäosaan. Eteläreunalle esitetty pysäköintirakennus ja siihen liittyvä meluseinä suojaamaan asuinrakennuksia ja piha-alueita Hervannan valtaväylän liikennemelulta. Hippoksenkadun varrella uudet talot ovat nelikerroksisia sopeutuen kadun varren vanhempaan rakennuskantaan.

Hipposkylän eteläreunalla on suojaviheralue, jolla kulkee virkistysreitti. Liito-oravan olosuhteiden turvaamiseksi on esitetty kaavamääräykset.

Asemakaavalla muodostuu uusi tonttikatu, Hipposkylänkuja, Hippoksenkadulta suunnittelualueelle. Hipposkylänkujaa suunnitellaan kehitettäväksi pyöräkatuna, jolla polkupyöräilijät ajavat ajoradalla. Hipposkylänkuja yhdistää Hippoksenkadun Hervannan valtaväylän nykyiseen alikulkutunneliin. Näin muodostuu uusi pääreittitasoinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys Kissanmaalta Kalevaan.



*Rakeisuuskuva asemakaavaehdotuksesta. Säilytettävät rakennukset mustia ja uudet punaisia.*

### 2.1.1 Mitoitus

Suojeltavien puukerrostalojen korttelialueen (A-29/s) pinta-ala on 1,84 ha ja rakennusoikeus 6000 k-m<sup>2</sup>.  
Saunarakennukselle osoitetun P-6 -korttelialueen pinta-ala on 0,79 ha ja rakennusoikeus 530 k-m<sup>2</sup>.

Täydennysrakentamiselle tarkoitettujen AK-korttelialueiden pinta-ala on noin 2,37 ha, rakennusoikeus 35 530 k-m<sup>2</sup> ja yhteenlaskettu korttelitehokkuus 1,5. AK-korttelien rakennusoikeudesta 31 930 k-m<sup>2</sup> on asumisen ja 3600 k-m<sup>2</sup> erillisen pysäköintirakennuksen kerrosalaa.

Asumiselle osoitettujen korttelien (A-29/s- ja AK-korttelialueet) yhteenlaskettu tehokkuus on 0,99.

Suunnittelualan kokonaiskerrosala kasvaa 31 821 k-m<sup>2</sup>.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on määräykset rakennussuojelun tasosta, luontoarvojen säilyttämisestä ja liikennemelun huomioon ottamisesta suunnittelussa. Rakentamistapaohjeella määritellään säilytettäviin rakennuksiin tehtävien korjausten ja uudisrakentamisen sekä pihaympäristöjen ja yleisten alueiden laatutasoa.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### 2.3.1 Säilytettävien rakennusten korttelialueet

#### Vanhat puukerrostalot

Säilytettävällä korttelialueella on kymmenen puurankarakenteista asuinkerrostaloa, joita koskee asemakaavamääräys A-29/s: "Asuinrakennusten korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään. Rakennettu ympäristö muodostaa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jonka merkittävyys perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan. Asuinrakennuksia ei saa purkaa."

Puukerrostalojen alueella on lisäksi osoitettu suojelumerkinnot pihalueille ja vanhalle puustolle.

Suojeltavien puukerrostalojen korttelialueen pinta-ala on 1,84 ha ja rakennusoikeus 6000 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueen pysäköinti on maan tasossa.

#### Saunarakennus

Tiilirunkoiselle saunarakennukselle on erotettu oma korttelialueensa, jonka pinta-ala on noin 800 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 530 k-m<sup>2</sup>. Aluetta koskee käyttötarkoituksmerkintä P-6: "Palvelurakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa."

Saunarakennusta koskee lisäksi suojelumääräys sr-51: "Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy."

### 2.3.2 Uusien asuinkerrostalojen korttelialueet

Täydennysrakentamiselle tarkoitetuille korttelialueille on osoitettu pääkäyttötarkoitus merkinnällä AK, Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueen rakennusoikeus on 36 650 k-m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus 1,24. Rakennusoikeudesta 33 050 k-m<sup>2</sup> on asumisen ja 3600 k-m<sup>2</sup> pysäköintirakennuksen kerrosalaa. Pysäköintipaikkoja on mahdollista sijoittaa myös pihojen alle.



### 2.3.3 Muut alueet

#### Katualueet

Asemakaavassa alueelle on esitetty Hippoksenkadulta yksi tonttikatu, Hipposkylänkuja. Se on suunniteltu toteutettavaksi pyöräkatuna, jossa pyöräily tapahtuu ajoradalla. Kadun kautta voidaan järjestää ajo tontille 1851-4 ja siitä muodostettaville kiinteistöille sekä tarvittaessa tonttien pysäköintirakennukselle ja Hervannan valtaväylän alikululle.

#### Viheralueet

Suunnittelualueen länsipää ja eteläreuna ovat Hippospuistoa. Hippospuiston pohjoisosan käyttötarkoitus on lähivirkistysalue VL. Eteläreunan käyttötarkoituksena on meluolosuhteiden vuoksi suojaviheralue EVS. Lähivirkistysaluetta Hippospuistosta on noin 0,97 ha ja suojaviheraluetta noin 0,8 ha.

Viheralueilla olevia luonnonarvoja (liito-oravan esiintymisalueet ja muut luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet) tuodaan esiin ja niihin liittyviä hoito-ohjeita annetaan osa-aluemerkinnöillä.

## 2.4 Nimistö

Suunnittelualueella olevan kadun nimeksi tulee Hipposkylänkuja. Hervannan valtaväylän suuntaisesti sijaitseva suojaviheralue on nimeltään Hipposparras ja sen läpi kulkeva kävely- ja pyöräilyväylä Puolimatkanpolku.

## 3. KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

#### Vaikutukset asumisoloihin ja asuntokaumaan

Hipposkylän kaavoitus sekä suunnittelu- ja kehittämistoimenpiteet, alueen hyvä sijainti ja erilaiset korjaus-, uudis- ja täydennysrakentamismavaihtoehdot voivat toteutuessaan tehdä alueesta nykyistä monipuolisemman sekä houkuttelevamman asumismavaihtoehdon.

Turvallisten, esteettömien ja nykyvaatimuksia vastaavien asuntojen saaminen alueelle luo lisää valinnan mahdollisuuksia niin nykyisille kuin tulevillekin asukkaille.

Asiaan liittyvissä kuntalais- ja valtuustoaloitteissa on esitetty huoli siitä, onko alueen asukkailla taloudellinen mahdollisuus asua alueella jatkossa ja kuinka suuria alueella tapahtuvat muutokset tulevat olemaan (ts. alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo). Asemakaavan muutosten sosiaalisten vaikutusten arviointia ja Hipposkylän kehittämistä varten on toiminut 2014-2015 maankäytön suunnittelun ja sosiaalisen näkökulman yhdistävä työryhmä, jossa on ollut edustus asuntotoimesta, kiinteistötoimesta, maankäytön suunnittelusta, tilaajaryhmän sosiaalityöstä, aikuissosiaalityöstä, museopalveluista sekä Tampereen Vuokra-asunto Oy:stä. Työryhmän kokousmuistiot

sekä korttelia koskevat kehityskuvaluonnokset ovat olleet nähtävillä vuoden 2015 aikana Hipposkylän asukastuvalla.

Tampereen asuinalueiden suunnittelun ja kehittämisen lähtökohtana toimii kaupunkistrategia, jossa määritellään tavoitteet huomioiden kaupunki kokonaisuutena. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040 linjaavat myös asuin-alueiden kehittämistä osana kaupunkiseudun ja -rakenteen kokonaisuutta. Täydennysrakentamisen EHYT-hankkeessa on valmisteltu kaupungin täydennysrakentamisen yleissuunnitelmia kaavoitusohjelmassa linjattujen kohteiden priorisoinnin ja aikataulutuksen mukaisesti. Työn keskeinen näkökulma on arjen asuin- ja elinympäristön parantamisessa. Hipposkylän täydentämisen perusratkaisuja on tutkittu alustavasti Hakametsän yleissuunnitelmatyössä.

Hipposkylän rakennusten omistajan ja kaavan hakijan Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n tavoitteena on Hipposkylän kehittäminen monipuoliselle asumiselle siten, että rakentamisen määrä vastaisi ympäristössä olevaa tehokkaampaa rakentamista ja valmiina oleva infra sekä palvelut tulisivat hyödynnetyksi mahdollisimman kattavasti. Kaupungin kannalta alueen muutoksien tulee olla kokonaisuuden kannalta kulttuurihistoriallisesti, asuntopoliittisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti vastuullisia ja kestäviä.

Tampereen kaupunki siirsi v. 2008 apporttisiirtona Hippoksenkatu 10-38:n kiinteistöt Tampereen Vuokra-asunnot/TVA Oy:lle, jolloin asukkaista tuli yhtiön vuokralaisia. Apportin yhteydessä siirtyi myös kiinteistöihin kertynyt suuri korjausvelka.

Alueella on 14 rankorakenteista kaksikerroksista puukerrostaloa sekä alun perin korttelisaunana ja pesulana toiminut kivirakennus. Hipposkylä on valmistunut vuonna 1949 suureen asutuspulaan kaupungin vuokratuloiksi. TVA Oy:n asiantuntijatyönä tilaaman kuntoarvion perusteella rakennusten elinkaari on ylittynyt rakenteellisten ja teknisten järjestelmien osalta. Kohteen keskeisimpiä ongelmia ovat tämän lisäksi muun muassa mittava energiankulutus, huono äänieristys, liikuntaesteisyys, erittäin merkittävä tulipaloriski ja kiinteistön korkeat hoitokulut. TVA Oy:n muihin asuntokohteisiin verrattuna hoitokulut ovat Hipposkylässä puolitoistakertaiset. Asukkaiden vaihtuvuus on suuri, noin 20 % /vuosi ja uusia vuokralaisia on haastavaa saada. Hipposkylän korkeat käyttökulut eivät ole katettavissa nykyisillä vuokratuloilla, joiden lisäksi pitäisi kyetä rahoittamaan tarvittavat korjaustoimenpiteet.

Alueen nykyiset asukkaat ovat esittäneet (kuntalaisaloite, Aapo Valinen ym.), että Hipposkylän rakennukset säilytettäisiin ja näin turvataisiin asukkaiden kodit ja asuminen alueella. Tämän perusteena esitetään, että kohteessa asuu paljon sekä pienituloisia että eläkeläisiä ja että rakennukset eivät ole mittavien korjaustoimenpiteiden tarpeessa. Asukkaiden huoli tutun asuinalueen ja edullisten asuntojen säilymisen puolesta on tärkeä. Asukkaiden esittämien pienten remonttitoimenpiteiden suorittaminen ei kuitenkaan ole taloudellisesti,

sosiaalisesti eikä asuntopoliittisesti kestävä eikä myöskään vastuullinen ratkaisu. Asuntojen teknisen käyttöiän ylittyminen edellyttää välittömiä rakennusteknisiä kunnostustoimenpiteitä, jotta asunnot täyttäisivät turvallisen ja terveellisen asumisen yleiset laatuksiteerit. Nykyisten asuntojen jälkikäteen rakennetut pesutilat ovat niin ahtaat, että esimerkiksi kotihoito ei pysty avustamaan asiakkaitaan peseytymisessä. Jotta asuminen olisi liikuntarajoitteisillekin jatkossa mahdollista, on rakennuksissa huomioitava esteettömyyden vaatimukset. Uudisrakentamisella voidaan saada alueelle esteettömiä asuntoja. A-killan ylläpitämä Hipposkylän yhdyskuntatupa ja toiminta siellä on auttanut lukuisia alueen asukkaita selviytymään arjessaan. Sillä on myös suuri merkitys alueen yhteisöllisyyden kannalta. Tällä hetkellä alueella asuvat liikuntarajoitteiset eivät pääse omatoimisesti liikkumaan asunnoistaan edes lähellä kotejaan sijaitsevaan yhdyskuntatupaan. Tavoitteena kehittämisessä on, että tupatoiminta jatkuisi alueella myös tulevaisuudessa. Yhteisöllisyyttä on tarkoitus pitää yllä asianmukaisilla yhteistiloilla ja nykyvaatimusten mukaisilla kiinteistökokonaisuuteen liittyvillä palvelutiloilla. Tupatoimintaa rahoittaa Tampereen kaupunki ja STEA. Tampereen Vuokra-asunnot Oy tarjoaa osana perustyönään asumisneuvontaa, jossa annetaan tukea asumisen ongelmatilanteisiin sekä kotikäynneillä että palvelutiloissa.

Tampereen Vuokra-asunnot Oy on toteuttanut laajamittaisia perusparannus- ja uudisrakentamishankkeita lukuisissa asuntokohteissaan. Näissä asuville henkilöille ja perheille on kaikissa tapauksissa osoitettu uusi asunto. Asukkaat ovat saaneet kodin yhtiön muista kohteista pääsääntöisesti tutusta asuinympäristöstään. Hipposkylän alue on kooltaan niin mittava, että vaihteittain rakentaminen tai perusparantaminen on todennäköistä. Kun alueelta vapautuu asuntoja, niitä voidaan varata toisille alueen asukkaille väistöasunnoksi. Uudet, korvaavat asunnot voitaisiin osoittaa myös ensimmäiseen alueelle rakennettavaan uudisrakennukseen. Alueen kehittämisen tuloksena rakennetaan asuntoja, joissa voi tulevaisuudessakin asua Kissanmaan Hipposkylän nykyisiä asukkaita, tutussa ympäristössään.

Vanhojen rakennusten määrä vähenee, mutta asemakaava mahdollistaa asuntokannan monipuolistamisen moderneilla ja esteettömillä asunnoilla. Koti- ja hoitopalveluiden tuominen apua tarvitseville asukkaille onnistuu esteettömiin ja toimiviin asuntoihin huomattavasti paremmin kuin Hipposkylän nykyisiin asuntoihin.

Hipposkylän asunnot edellyttävät välittömiä asumisen tasoa kohottavia kunnostustoimenpiteitä, jotta ne täyttävät turvallisen ja terveellisen asumisen laatuksiteerit. Muutoksen aiheuttamia sosiaalisia vaikutuksia voidaan lieventää toteuttamalla uudisrakentaminen alueella vaihteittain ja säätelemällä muutoksista aiheutuvaa vuokratasoa asunnon koolla. Asianmukaiset yhteistilat rakentamalla turvattaisiin alueella erittäin tärkeäksi koetun yhteisöllisyyden säilyminen. Kaavaratkaisun mukaisesti alueelle on mahdollista toteuttaa yhteisiä piha-alueita ja yhteistiloja.



### Vaikutukset viher- ja virkistysympäristöön

Suunnittelualueen eteläreunalla kulkeva kävely- ja pyöräily-yhteys säilyy.

Suunnittelualueen itäosassa säilyy Hippospuisto. Sen alueelle osoitetaan asemakaavassa määräys puuston säilyttämisestä.

Hippoksenkatua kehitetään pyöräilyn pääreitteinä.

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

Asukkaiden sijoittuminen olevaan kaupunkirakenteeseen lähelle keskustaa parantaa kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia asukkaiden valitessa kulkutapaansa työ- ja vapaa-ajan matkoille. Hipposkylän täydennysrakentaminen sijoittuu myös tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle ja edistää siten kestävästä liikkumisesta.

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

Asemakaavamääräyksin turvataan liito-oravien havaitut elinympäristöt, tärkeät yhteydet ja niiden säilyminen alueen rakentuessa.

Asemakaavahankkeen alkuvaiheessa suunnittelualueelle on laadittu puustoselvitys, jonka pohjalta asemakaavaan on esitetty merkinnät alueen arvokkaan vanhan puuston säilyttämiseksi.

### **3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Asemakaavalla suojellaan kymmenen neljästätoista olemassa olevasta puukerrostalosta sekä saunarakennus eli runsaat 70 prosenttia olemassa olevasta kerrosalasta.

Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 Hipposkylä on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristö (kohde M 15). Aluetta koskevassa tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.

Alueen yhtenä keskeisenä arvona on pidetty vanhojen puukerrostalojen rajaamaa Hippoksenkadun katunäkymää. Asemakaavaehdotuksessa kadun varrella taloja säilyy viisi ja sisemmällä korttelissa toiset viisi.

Suunnittelualue on ennestään rakennettua kaupunginosaa, mutta täydennysrakentaminen ja mahdollinen vanhojen rakennusten purkaminen muuttaa lähiympäristöä.

Kaupunkikuvan muutos keskittyy Hervannan valtaväylän tuntumaan ja Hippoksenkadun itäpäähän. Hervannan valtaväylän puolella viheraluetta korvautuu rakentamisella. Hippoksenkadun itäpäässä puolestaan uudet rakennukset korvaavat vanhoja ja muutos kaupunkikuvassa on merkittävämpi.

Hipposkylän nykyiset rakennukset ilmentävät rakennetussa ympäristössä asutus- ja sosiaalishistoriaa ja 1946 laadittua asemakaavaa. Tältä osin yhteys historiaan ohenee suunnittelualueen itäosassa puutalojen korvautuessa uusilla asuinkerrostaloilla. Uudisrakentamisessa on kuitenkin pyritty soveltamaan Hipposkylän puoliavointa korttelirakennetta.

Suunnittelualue on tunnistettu arvokkaana rakennettuna ympäristönä sekä maakunta- että yleiskaavassa.

### **3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;**

Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen Hipposkylän alueella.

Olevan kaupunkirakenteen täydentäminen tehostaa yhdyskuntarakenteen verkostojen, kuten katujen ja vesihuoltojärjestelmien käyttöä ja tuo lisää asukkaita tehokkaan joukkoliikenteen äärelle.

Täydennysrakentamisen vaikutuksia ympäröivään liikenneverkkoon on arvioitu liikennetarkastelussa. Tarkastelun mukaan Hippoksenkadun liikennemäärät kasvavat jonkin verran.

### **3.6 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin**

Täydennysrakentamisella on rakentamisvaiheessa työllistävä vaikutus. Hipposkylän uudet asukkaat tukevat palvelujen syntymistä ja säilymistä lähialueilla. Suunnittelualueelle, vanhaan saunarakennukseen osoitettu liike- ja palvelutila mahdollistaa pienimuotoisen yritystoiminnan sijoittumisen alueelle.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 23.2.2017.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Hipposkylän täydennysrakentaminen ja määrittää riittävä suojelutaso olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2017 - 2021 (kohde numero 5 vuodelle 2017). Kaavoitusohjelmassa tavoitteeksi on asetettu noin 30 000 k-m<sup>2</sup> uutta asumista ja palveluita.

### 4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä järjestettiin yleisötilaisuus, johon osallistui noin 70 lähialueen asukasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusitoista asukaspalautetta ja yksi viranomaislausunto. Viranomaislausunnossaan Pirkanmaan maakuntamuseo muistutti alueen arvosta ja toi esiin suojelun tärkeyttä. Osallisten mielipiteissä tuotiin esiin alueen rakennetun ympäristön ja viherympäristön arvoja, huolta mahdollisesti lisääntyvästä liikenteestä, pyöräilyolosuhteiden kehittämistarvetta sekä vuokratasoltaan edullisten asuntojen tarvetta jatkossakin.

Kaavaluonnosta valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavan tavoitteet ja kaavaluonnoksen ratkaisut hioutuivat näissä keskusteluissa. Asemakaava-hankkeen ohjausryhmä hyväksyi nähtäville asetettujen kaavaluonnosvaihtoehtojen ratkaisut.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä ollessa järjestettiin kaksi asukastilaisuutta, päivystystyyppinen keskustelutilaisuus Hippostuvalla (paikalla noin 30 asukasta) ja laajempi asukastilaisuus Kissanmaan koululla (paikalla noin 70 Hipposkylän ja lähialueiden asukasta).

Luonnosvaihtoehtoista saatiin kahdeksantoista yksityishenkilöiden ja yhdistysten mielipidettä.

ELY-keskuksen lausunnossa todettiin keskeiseksi arvoksi Hippoksenkadun katunäkymä ja yhtenäinen asuntoaluekokonaisuus piha-alueineen. Luonnosvaihtoehdon 1 nähtiin säilyttävän paremmin edellä mainitut arvot. Ratkaisua ehdotettiin kuitenkin tarkistettavaksi siten, että kaikki kuusi Hippoksenkadun varrella olevaa puutaloa suojeltaisiin.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että luonnosvaihtoehto 1:ssä esitetty ratkaisu säilyttää alueen kulttuurihistorialliset arvot vähintään kohtuullisesti. Uudisrakentamisen osalta museo totesi, että erityisesti vanhoja rakennuksia kohti kääntyvien uudisrakennusten osien tulisi olla korkeudeltaan vanhaan rakennuskantaan



sovitettuja. Kaavaselostusta toivottiin täydennettäväksi rakennetun ympäristön kuvauksen osalta. Luonnosvaihtoehto 2 ei museon mukaan ollut säilytettävän vanhan rakennuskannan määrän osalta hyväksyttävissä.

Pirkanmaan liiton lausunnossa todettiin vaihtoehdon 1 vaalivan paremmin Hipposkylän tunnistettuja arvoja. Uusien pistetalojen katsottiin sijaitsevat hyvin lähellä olemassa olevia rakennuksia. Jatkosuunnittelussa ehdotettiin tutkittavaksi ratkaisua, jossa uudisrakentaminen olisi muurimaisesti Hervannan valtavyölin varrella sekä mahdollisesti itäpäässä Hippoksenkadussa kiinni, jolloin olemassa oleville kokonaisuuksille jäisi enemmän tilaa. Luonnosvaihtoehdossa 2 esitettyä ratkaisua viidestä säilytettävästä puutalosta ja saunarakennuksesta ei Pirkanmaan liiton mielestä voinut pitää toteutuskelpoisena.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu totesi omasta näkökulmastaan keskeisiä kysymyksiä olevan alueelle kohdistuvan ympäristömelun hallinta, arvokkaan vanhan puuston säilyminen ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan sekä elinalueen ja kulkuyhteyksien turvaaminen. Luonnosvaihtoehto 1 todettiin paremmaksi puuston säilyttämisen ja liito-oravan olosuhteiden kannalta. Liikennemelun torjunnan kannalta taas vaihtoehto 2:ssa esitetty uudisrakentamisen tavan todettiin tarjoavan enemmän mahdollisuuksia. Molemmissa vaihtoehdoissa liikennemelun katsottiin aiheuttavan haasteita ja edellyttävän lisätarkasteluja.

Asemakaavaehdotus valmisteltiin luonnosvaihtoehtojen pohjalta siten, että suojeltavien rakennusten määrän suhteen noudatettiin enemmän säilyttävää vaihtoehtoa 1, ja täydennysrakentamisen osalta kehitettiin vaihtoehdossa 2 esitettyä ratkaisua.

Yhdyskuntalautakunta palautti asemakaavaehdotuksen valmisteluun päätöksellään 12.12.2017.

Uuden asemakaavaehdotuksen valmistelu pohjautui yhdyskuntalautakunnassa käytyihin keskusteluihin, ohjausryhmän linjauksiin ja uusiin viitesuunnitelmiin. Ohjausryhmässä Pirkanmaan maakuntamuseo toi esiin, että heidän näkemyksensä mukaan suojeltavia rakennuksia tulisi olla enemmän kuin asemakaavaehdotuksessa.

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 27.11.2018 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 29.11.2018–14.1.2019 väliseksi ajaksi.

Asemakaavaehdotusta esiteltiin asukastilaisuudessa Kissanmaan koululla 10.12.2019, paikalla oli noin kaksikymmentä lähialueiden asukasta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntaliitolta.

Yksityishenkilöiden jättämiä muistutuksia oli kolme.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että se vastustaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä, koska:

- puolet arvoalueen nykyisistä asuinrakennuksista on esitetty purettaviksi
- saunarakennuksen ja säilytettävien rakennusten yhteys katkeaa väliin esitettyjen uusien rakennusten takia
- kaava mahdollistaa huomattavan laajan uudisrakennus-kokonaisuuden sijoittamisen Kissanmaan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön
- kaavaratkaisu poikkeaa Kissanmaan arvoalueen muille osille laadittujen asemakaavojen kulttuuriympäristön arvoja vaalivista periaatteista
- asemakaava ei riittävästi huomioi Tampereen kantakaupungin yleiskaavan määräystä M-15 (maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristö tai -kohde)
- asemakaava ei myöskään huomioi riittävästi Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ää, jonka mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Pirkanmaan ELY-keskus lausui kaavaehdotuksesta seuraavasti:

- Kaavaehdotus on ristiriidassa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa (jossa tavoitteeksi on asetettu alueen kulttuuriarvojen huomioiminen osana kaavaratkaisua)
- Purkamisen vahvimpana perusteena vaikuttaa olevan Tampereen kaupungin omistaman yhtiön halu hyödyntää aluetta mahdollisimman tehokkaasti
- Kaupungin tulee kohdella kaikkia maanomistajia samalla tavalla arvioitaessa kehittämishankkeiden suhdetta suojeltavien arvojen huomioimiseen
- Tampereen kaupungin tai kaupungin yhtiön taloudellisilla tavoitteilla ei voida syrjäyttää suojeltavia arvoja enempää kuin lain mukainen asemakaavalta edellytetty kohtuullisuus vaatii.

Pirkanmaan liiton lausunto sisälsi seuraavat näkökulmat:

- alueen keskeisten rakennusten säilyttämisessä suojelutavoitteista on tingitty täydennysrakentamisen hyväksi
- kaavaratkaisussa on kuitenkin riittävällä tavalla huomioitu Kissanmaan, Hipposkylän ja Hakametsän jäähallin käsittävä maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
- Hipposkylän ja Kissantassun kokonaisuudet säilyvät kaupunkikuvallisesti omaleimaisina ja tunnistettavina kokonaisuuksina tehokkaasta täydennysrakentamisesta huolimatta
- maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä ja sen läheisyydessä rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota
- kaavaehdotus noudattaa Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040

Yksityishenkilö esitti jättämässään muistutuksessa, että:

- Hipposkylä tulisi määrätä säilytettäväksi.
- Kompromissina Pirkanmaan maakuntamuseon esittämä suojelun taso (neljä purettavaa asuintaloa) on kohtuullinen, edellyttäen että uudisrakennukset sopivat vanhaan miljööseen.
- Kaavaehdotuksessa esitetyt 12 betonikerrostaloa eivät sovi mihinkään Hipposkylää luonnehtiviin arvoihin.
- Tampereen köyhyysohjelmassa 2015-2016 on asetettu tavoitteeksi yhteisöllisyyden syntyminen vuokra-asuntoalueilla. Hipposkylässä yhteisöllisyys on jo olemassa ja erityisen toimivaa.
- Hipposkylän puukerrostalojen säilyttäminen ja kunnostaminen pihoihin olisi yhdyskuntalautakunnalta, kaupungin valtuustolta ja kaupungin hallitukselta hyvä ja inhimillinen osoitus ymmärtää vanhaa Tamperetta ja ihmisiä jotka tarvitsevat turvaverkkoa asumiseen ja elämiseen.

Kaksi muuta yksityishenkilöiden jättämää muistutusta olivat mielipiteiden tyyppisiä. Toisessa toivottiin Hervannan valtavyylän suuntaisen kävely- ja pyöräily-yhteyden säilyttämistä ja toisessa tiedusteltiin, millaisia omistusmuotoja alueen uusille asunnoille tulee.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä kaupungin vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen 20.2.2019. Neuvottelun johtopäätöksenä kirjattiin, että Tampereen kaupungin ja kaavamuutoksen hakijan välillä tulisi käydä keskusteluja mahdollisuudesta kehittää kaavaratkaisua valvovien viranomaisten ELY-keskuksen ja Pirkanmaan maakuntamuseon esittämään suuntaan.

Kevään 2019 aikana Tampereen kaupungin ja kaavamuutosta hakeen TVA:n välillä käytiin keskusteluja Hipposkylän asemakaavan suojelutasosta. Keskusteluissa löydettiin ratkaisu, jossa suojeltavien puutalojen määrä kasvaisi kolmella ja pääosa menetettävästä uudisrakentamisen kerrosalasta kompensoitaisiin asemakaavan AK-korttelialueilla.

Asemakaavaan tehtyjen tarkennusten johdosta yksi uusi rakennusala on seitsenkerroksinen. Muutoksesta on tiedotettu naapuritaloyhtiötä.

## **4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana**

### **4.4.1 Aloitusvaihe**

Suunnittelun alkuvaiheessa vaihtoehtoja kartoitettiin työryhmässä useiden idealuonnosten ja niistä käytyjen keskustelujen avulla.

Hakijan lähtökohtana oli kaikkien vanhojen rakennusten purkaminen ja alueen uudistaminen tehokkaalla kerrostalorakentamisella. Pirkanmaan maakuntamuseo toi ohjausryhmässä esiin suojelunäkökohtaa ja kaikkien vanhojen talojen säilyttämistä. Nämä vaihtoehdot olivat mukana alkuvaiheen idealuonnoksissa.

#### 4.4.2 Luonnosvaihe

Suunnittelun tarkentuessa päästiin kahteen nähtävälle asetettuun vaihtoehtoon, joissa suojelun taso ja täydennysrakentamisen tapa olivat keskenään erilaisia. Aloitus- ja luonnosvaiheen viitesuunnitelmia laati Arkkitehdit MY.

#### 4.4.3 Kaavaehdotuksen laatiminen

Asemakaavaehdotuksen 2017 ratkaisussa suojelun taso vastasi pitkälti luonnosvaihtoehtoa 1 (enemmän säilyttävä) ja uudisrakentamisen osalta oli kehitelty eteenpäin luonnosvaihtoehdossa 2 esitettyä ratkaisua, jossa oli muurimainen rakennusrivistö Hervannan valtavyälän tuntumassa ja pistetaloja korttelin keskellä.

Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus oli 35 400 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakennusoikeutta 26 800 k-m<sup>2</sup>.

Alueella esitettiin säilytettäväksi yhdeksän vanhaa kaksikerroksista puutaloa ja saunarakennus.

Yhdyskuntalautakunta palautti asemakaavan valmisteluun päätöksellään 12.12.2017.

Uuden kaavaehdotuksen valmistelun pohjautui yhdyskuntalautakunnassa käytyihin keskusteluihin, ohjausryhmän linjauksiin ja uusiin viitesuunnitelmiin. Yhdyskuntalautakunnassa käydyistä keskusteluista välittyi tavoitetilana suojeltujen rakennusten määrän vähentäminen. Tästä lähtökohdasta päätettiin tutkia kortteliratkaisua uudelleen viitesuunnitelmien kautta.

Viitesuunnitelmia ja havainneaineistoa laati Tampereen kaupungin toimeksiannosta Arkkitehtitoimisto Harris & Kijssik Oy. Suunnittelussa uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan Hipposkylän korttelirakenteeseen. Asemakaavaehdotus on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön palvelualueen asemakaavoitusyksikössä. Työtä on ohjannut ohjausryhmä.

Ohjausryhmätyöskentelyssä Pirkanmaan maakuntamuseo on edustajansa kautta pitänyt esillä eriävää näkemystä suojeltavien rakennusten määrästä. Maakuntamuseon näkemyksen mukaan suojeltavien rakennusten määrän tulisi olla suurempi kuin asemakaavaehdotuksessa on esitetty.

Kevään 2019 aikana Tampereen kaupungin ja kaavamuutosta hakeeeneen TVA:n välillä on käyty keskusteluja Hipposkylän asemakaavan suojelutasosta. Keskusteluissa on löydetty ratkaisu, jossa suojeltavien puutalojen määrä kasvaa kolmella ja pääosa menetettävästä



uudisrakentamisen kerrosalasta kompensoidaan asemakaavan AK-korttelialueilla.

Asemakaavaehdotukseen on ennen hyväksymiskäsittelyä tehty tarkistukset näistä lähtökohdista.

## 5. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Ennen asemakaavatyön käynnistymistä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Kissanmaan rakennetun ympäristön inventointi (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2007)
- Rakennusinventointi (Arkkitehtisuunnittelu Mikko Uotila Oy, 2010)
- EHYT-hankkeeseen liittyvä asuinalueiden inventointi ja arvottaminen, 1940-1960- luvut (FCG Oy, 2011)
- Kuntoarvio (Insinööritoimisto Lara Oy 2015)
- TVA:n kiinteistösalkku 2030, selvityksen taustatiedot (FCG Oy, 9/2016)
- TVA:n kiinteistösalkku 2030, hankkeen yhteenvetoraportti (FCG Oy, 9/2016)

Asemakaavatyön yhteydessä on luonnosvaiheessa laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Puustoselvitys (Tampereen kaupunki, vihersuunnittelu)
- Selvitys liito-oravien elinympäristöistä (Tampereen kaupunkisuunnittelu)
- Korttelirakenteen kehityskuvat / viitesuunnitelmat (Arkkitehdit MY Oy)
- Liikenneverkon toimivuustarkastelu (Ramboll Oy)
- Hippoksenkadun yleissuunnitelma (Ramboll Oy)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Ramboll Oy)
- Melumallinnus (Sito Oy)
- Lepakkoselvitys (Ramboll Oy)

Asemakaavatyön ehdotusvaiheessa on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Korttelirakenteen kehityskuvat / viitesuunnitelmat (Arkkitehti-toimisto Harris & Kijssik Oy)
- Päivitetty hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Ramboll Oy)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll Oy)
- Päivitetty melumallinnus (Sito Oy)

## 5.1 Liito-oravaselvitys

### 5.1.1 Liito-oravaselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavamääräyksiin on varmistettu liito-oravalle tärkeiden alueiden ja yhteyksien säilyminen.

## 5.2 Kunnallistekninen yleissuunnittelu

Kaavan valmistelun yhteydessä tehdään alueen kunnallisteknistä suunnittelua. Kaavaehdotuksen suunnittelun yhteydessä on määritetty vesihuollon ja kaukolämmön periaatteet ja tarvittavat rasitteet. Kaavaehdotuksessa on esitetty sähköjakelun tarvitsemat varaukset.

## 5.3 Meluselvitys

Suunnittelualueesta on tehty meluselvitys, joka perustuu liikennetarastelun arvioon Hervannan valtaväylän ja Hippoksenkadun ennustetuista liikennemääristä vuonna 2040.

Meluselvityksessä todetaan, että on tarpeen antaa kaavamääräys niiden asuinkerrostalojen julkisivujen äänitasoerovaatimuksista, jotka ovat lähinnä Hervannan valtaväylää. Koska 32 dB äänitasoero vaatimus on kohteeseen suunnitellulla rakennustyyppillä helposti toteutettavissa, suositellaan rakennusmassojen muodostaman ketjun Hervannan valtaväylän puoleiselle julkisivulle yhtenäistä äänitasoero vaatimusta 32 dB ( $\Delta L = 32$  dB).

Asemakaavan mukaan asunnot, joiden julkisivuun kohdistuu melumääräys, eivät saa avautua yksinomaan Hervannan valtaväylän suuntaan. Asuntojen aukeaminen myös hiljaisemmalle julkisivulle (ns. läpitalohuoneisto) mahdollistaa asunnon tuulettamisen ilman melusta aiheutuvaa haittaa.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva ja näkymäkuvia sekä rakentamistapaohje.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman. Alueen toteutuksessa on huomioitava Hervannan valtaväylän suuntaisen kaukolämpöjohdon siirtoaikataulu.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 7. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavaehdotus nro 8549 (päiväty 11.9.2017, tarkistettu 4.12.2017 ja 19.11.2018 sekä 10.6.2019)

Seurantalomake

Rakentamistapaohje, päiväty 19.11.2018, tarkistettu 10.6.2019.

### Oheisaineisto

- Puustoselvitys (Tampereen kaupunki, vihersuunnittelu)
- Selvitys liito-oravien elinympäristöistä (Tampereen kaupunkisuunnittelu)
- Korttelirakenteen kehityskuvat / viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto Harris&Kijisik Oy)
- Liikenneverkon toimivuustarkastelu (Ramboll Oy)
- Hippoksenkadun yleissuunnitelma (Ramboll Oy)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Ramboll Oy)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll Oy)
- Meluselvitys (Sito Oy)
- Lepakkoselvitys (Ramboll Oy)

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                        |                                      |            |
|-------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 837 Tampere                            | Täyttämispvm                         | 06.10.2020 |
| Kaavan nimi                         | Asemakaavan muutos nro 8549, Kissanmaa |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | 17.08.2020                             | Ehdotuspvm                           | 27.11.2018 |
| Hyväksyjä                           | V-kunnanvaltuusto                      | Vireilletulosta ilm. pvm             | 23.02.2017 |
| Hyväksymispykälä                    | 98                                     | Kunnan kaavatunnus                   | 837-8549   |
| Generoitu kaavatunnus               | 837V170820A98                          |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 6,3911                                 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | 0,4983                                 | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 6,3911     |

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 6,3911         | 100,0         | 42080                         | 0,66          | 0,0000                    | 31821                                   |
| A yhteensä    | 4,2135         | 65,9          | 41530                         | 0,99          | 0,7941                    | 31271                                   |
| P yhteensä    | 0,0795         | 1,2           | 530                           | 0,67          | 0,0795                    | 530                                     |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä    | 0,9670         | 15,1          |                               |               | -1,6507                   |                                         |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä    | 0,3357         | 5,3           |                               |               | -0,0183                   |                                         |
| E yhteensä    | 0,7954         | 12,4          | 20                            | 0,00          | 0,7954                    | 20                                      |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä          | 0,4986         | 7,8           |                               | 0,4986                    |                                         |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        | 11                    | 6530                |                                |                        |



## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>6,3911</b>  | <b>100,0</b>  | <b>42080</b>                  | <b>0,66</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>31821</b>                            |
| <b>A yhteensä</b> | 4,2135         | 65,9          | 41530                         | 0,99          | 0,7941                    | 31271                                   |
| AK                | 2,3692         | 56,2          | 35530                         | 1,50          | 2,3692                    | 35530                                   |
| A-29/s            | 1,8443         | 43,8          | 6000                          | 0,33          | 1,8443                    | 6000                                    |
| ALK               |                |               |                               |               | -3,4194                   | -10259                                  |
| <b>P yhteensä</b> | 0,0795         | 1,2           | 530                           | 0,67          | 0,0795                    | 530                                     |
| P-6               | 0,0795         | 100,0         | 530                           | 0,67          | 0,0795                    | 530                                     |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>V yhteensä</b> | 0,9670         | 15,1          |                               |               | -1,6507                   |                                         |
| VP                |                |               |                               |               | -2,6177                   |                                         |
| VL                | 0,9670         | 100,0         |                               |               | 0,9670                    |                                         |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>L yhteensä</b> | 0,3357         | 5,3           |                               |               | -0,0183                   |                                         |
| Kadut             | 0,3357         | 100,0         |                               |               | -0,0183                   |                                         |
| <b>E yhteensä</b> | 0,7954         | 12,4          | 20                            | 0,00          | 0,7954                    | 20                                      |
| ET-2              | 0,0102         | 1,3           | 20                            | 0,20          | 0,0102                    | 20                                      |
| EVS               | 0,7852         | 98,7          |                               |               | 0,7852                    |                                         |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,4986</b>  | <b>7,8</b>    |                               | <b>0,4986</b>             |                                         |
| ma/kah            | 0,4986         | 100,0         |                               | 0,4986                    |                                         |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | <b>11</b>             | <b>6530</b>         |                                |                        |
| Asemakaava      | 11                    | 6530                |                                |                        |