

9022 Hervanta, Ruovedenkatu 20 käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

14.4.2025 tark. 2.6.2025



ASEMAKAAVA NRO 9022

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 14.4.2025 päivättyä ja 2.6.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 9022. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan korttelin 7113 tonttia numero 1

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan korttelin 7113 tontti numero 1

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Ronja Laatu

Diaarinumero:

TRE:4180/10.02.01/2023

Vireille tulo:

21.11.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Hervanta, Ruovedenkatu 20, käyttötarkoituksenmuutos ja rakennusoikeuden lisääminen.
Asemakaava numero 9022.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Asemakaavan keskeinen sisältö

Suunnittelualue sijaitsee Hervannan pohjoisessa kaupunginosassa osoitteessa Ruovedenkatu 20. Asemakaavan muutos koskee korttelin 7113 tonttia 1, jonka pinta-ala on noin 5834 neliömetriä. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä kaksi vuonna 1975 rakennettua asuinkerrostaloa, joista toisessa rakennuksessa on myös toimitilaa palveluille. Palvelutarkoituksiin varatut tilat sijaitsevat rakennuksen maanpäällisen kellarikerroksen yläpuolella.

Hakijan tavoitteena on asuinrakentamisen mahdollistava käyttötarkoituksen muutos, jossa palvelutarkoituksiin osoitetut tilat toisessa olemassa olevassa rakennuksessa muutetaan asuinkäyttöön, mikä edellyttää rakennusoikeuden lisäämistä. Asemakaavalla lisätään rakennusoikeutta uusia asuntoja varten olemassa oleviin rakennuksiin.

1.2 Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 21.11.2024 - 12.12.2024 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi kommenttia viranomaisilta ja kaupungin eri hallintokunnilta.

Pirkanmaan liitolla, terveydensuojelulla ja Viheralueet ja hulevedet -yksiköllä ei ollut huomautettavaa.

Ympäristönsuojelun kommentti koski olemassa olevien puiden huomioon ottamista pihasuunnitelmissa.

Joukkoliikenne -yksikön kommentti koski Opiskelijankadulla sijaitsevaa linja-autopysäkin säilyttämistä nykyisellä paikallaan.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että hankkeeseen ei kulttuuriympäristön osalta liity lisäselvitystarpeita ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Täydennysrakentaminen kyseisellä paikalla edellyttää Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan kaavamääräyksiä, joilla rakentamista ohjataan sopeutumaan ympäristöönsä mittakaavan, massoittelemisen ja ulkoarkkitehtuurin osalta.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Asemakaavoituksen tueksi tehtiin selvitys melusta.

Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 17.4.2025 - 8.5.2025.

Valmisteluaineistosta saatiin neljä kommenttia viranomaisilta ja kaupungin eri hallintokunnilta. Pirkanmaan liitto, terveydensuojelu ja Pirkanmaan maakuntamuseo eivät antaneet huomautettavaa kommentteissaan.

Ympäristönsuojelun antaman kommentin mukaan kaavamääräykset meluntorjunnasta ovat riittävät. Lisäksi yleismääräys merkittävien avokallioiden ja puiden säilyttämisestä nähdään hyvänä asiana.

Kommentissa on esitetty istutettavaa aluetta koskevan kaavamääräyksen laajentamista myös Opiskelijankadun puoleiselle alueelle.

Ehdotusvaihe

Täydentyy myöhemmin.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

2 SISÄLLYS

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Asemakaavan keskeinen sisältö.....	3
1.2	Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
1.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
2	Sisälylys	5
1	LÄHTÖKOHDAT	7
1.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
1.1.1	Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus	7
1.1.2	Luonnonympäristö.....	7
1.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
1.1.4	Väestö ja palvelut	16
1.1.5	Maanomistus	16
2	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
2.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	16
2.2	Kaavan rakenne.....	16
2.3	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	17
2.3.1	Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	17
2.3.2	Tavoitteiden toteutuminen	17
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	17
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	17
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	19
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	19
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	19
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	19
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	20
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	20
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	21
4.3.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	21

4.3.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	22
4.3.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	22
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	22
5.1	Meluselvitys	22
5.2	Alustava pihasuunnitelma	22
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	23
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	23
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	24
6.3	Asemakaavassa suunnittelualue on asuntokerrostalojen korttelialuetta.....	25
6.4	Kaupungin strategiat	26
6.5	Pohjakartta	26
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	26
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	26
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	26

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualan oloista

1.1.1 Suunnittelualan sijainti ja yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Hervannan pohjoisessa kaupunginosassa osoitteessa Ruovedenkatu 20. Asemakaavan muutos koskee korttelin 7113 tonttia 1, jonka pinta-ala on noin 5834 neliömetriä. Suunnittelualaella on sille osoitetusta 7001 kerrosalaneliömetrin rakennusoikeudesta käytetty 6875 kerrosalaneliömetriä. Tontti rajautuu pohjoisessa pysäköintialueeseen, idässä Ruovedenkatuun, etelässä Opiskelijankatuun ja lännessä asuinkerrostalotonttiin. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä kaksi vuonna 1975 rakennettua asuinkerrostaloa, joista toisessa rakennuksessa on myös toimitilaa palveluille.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on jo rakennettua ja luonnontilaltaan muutettua aluetta. Tontti on tasainen ja Ruovedenkadun katuala on kaava-alueen kohdalla leveä. Tontilla sijaitseva puusto on kookasta. Tontin itärajan tuntumassa on myös säilynyt Hervannalle tyypillistä avokalliota. Suunnittelualan arvoja on vihreä ympäristö ja runsas kasvillisuus tontilla. Arvoja ovat myös vihreä ja suuri sisäpiha.

Suunnitteluala jakautuu kahteen eri valuma-alueeseen. Itäosa tontista kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen tontin ja länsipuoli Höytämönjärven valuma-alueeseen.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennetun ympäristön taustaselvityksessä on hyödynnetty selvitystä *Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Hervannan keskeisten asuinalueiden kaupunkirakenne ja pysäköintialueet*, jonka on laatinut Tampereen kaupunki yhdessä arkkitehtitoimisto Arkkitehdit My:n kanssa vuonna 2017, sekä osittain myös *Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Hervannan itäosa*, jonka on laatinut Tampereen kaupunki yhdessä arkkitehtitoimisto Arkkitehdit My:n kanssa vuonna 2020.

Selvityksen mukaan länsi-Hervannassa on vahva 1970-luvulla rakentunut asuinkortteleiden ydin, jolla suunnitteluala sijaitsee. Läntisellä asuinalueella ensimmäisenä kaavoitettiin laaja kerrostaloalue keskusakselistä pohjoiseen vuonna 1971, jolle suunnitteluala sijoittuu.

Hervannan ensimmäisissä asuntoalueen kaavoissa huomionarvoista oli ajalle tyypillinen kehittynyt palveluverkkosuunnittelu, viheralueiden huolellinen suunnittelu sekä turvallisen ja viihtyisän jalankulkuympäristön suunnittelu. Vaikka ajan myötä rakentaminen tehostui ja oli arkkitehtuuriltaan hyvin monotonista, huolellisesti suunniteltu jalankulku- ja palveluverkko sekä laajat viheralueet ja autottomat korttelipihat toivat alueelle selvitysten perusteella myös onnistuneita ympäristöllisiä laatutekijöitä.

Hervannan länsiosan selvityksessä nostetaan esiin, että tällä hetkellä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja sen muutoskestävyyttä arvioidessa on merkityksellistä arvioida rakennetun ympäristön ominaisuuksia ja arvoja myös suhteessa siihen, mitkä ovat olleet alueen suunnittelemisen tavoitteet sekä toteutuksen onnistuminen suhteessa niihin. Hervannan viherverkko ja siihen liittyvät kävelyreitit ja autottomat sisäpihat suurkortteleissa ovat selvityksen perusteella alueen merkittävimpiä arvoja.

Selvityksen mukaan Ruovedenkatu ja Opiskelijankatu ovat merkittäviä kaupunkikuvallisia pääkatuja. Alueella asuinkerrostalojen kerroslukumäärät vaihtelevat viidestä kerroksesta kahdeksaan kerrokseen, joiden lisäksi rakennuksissa on maanpäälliset kellarit. Suuri osa Hervannan länsipuolen kaupunkikuvasta muodostuu samankokoisista ja -näköisistä kerrostalokortteleista.

Rakennukset ovat tasakattoisia betonielementtirakennuksia, joissa osassa rakennusten julkisivuissa näkyvät hissikuilut vesikaton yläpuolella. Julkisivujen yleisilme on pelkistetyt vähäeleinen. Valtaosassa rakennuksia julkisivuilla on käytetty tehostevärejä esimerkiksi maanpäällisissä kellarikerroksissa, porrashuoneissa ja parvekkeilla.

Asuinkerrostalojen pihalle on myöhemmin rakennettu ulkovarastoja sekä muita yhteiskäyttöisiä puuverhoiltuja piharakennuksia. Selostukseen on koottu suunnittelualueen lähiympäristön rakennuksista valokuvia tammikuulta 2025.



Kuva 1. Muroleenkatu 12 ja 14



Kuva 2. Opiskelijankatu 28 pohjoispuoli



Kuva 3. *Opiskelijankatu 28 eteläpuoli*



Kuva 4. *Ruovedenkatu 17*



Kuva 5. Tarjanteenkatu 11 ja Tarjanteenpolku 21



Kuva 6. Opiskelijankatu 23



Kuva 7. *Opiskelijankatu 18 ja 20*

Kaava-alueen rakennukset

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä kaksi vuonna 1975 rakennettua asuinkerrostaloa, joista toisessa rakennuksessa on myös toimitilaa palveluille. Palvelutarkoituksiin varatut tilat sijaitsevat rakennuksen maanpäällisen kellarikerroksen yläpuolella. Asuinkerrostaloihin tehtiin peruskorjaustöitä vuonna 2006, jolloin tontille rakennettiin samalla neljä puurakenteista piharakennusta, kolme ulkovarastoa ja grillikatos.

Rakennusten pääväri on nykytilanteessa vaaleanharmaa, ja tehosteväreinä hissikuilujen ja porrashuoneiden kohdalla julkisivut ovat siniharmaat. Asuinkerrostaloissa on lasitetut parvekkeet, joiden parvekekaiteet ovat siniharmaat. Ulkovarastot ovat puuverhoiltuja ja väriltään siniharmaita. Grillikatoksen verhoilu on punainen. Rakennusten yhteisellä sisäpihalla on myös lasten leikkialue, johon kuuluu muun muassa keinuja.



Kuva 8. Suunnittelualueella sijaitseva asuinkerrostalo Ruovedenkadun varrella



Kuva 9. Suunnittelualueella sijaitseva asuinkerrostalo Opiskelijankadun varrella



Kuva 10. Suunnittelualueen isolla sisäpihalla sijaitsee lasten leikkipaikka sekä muita yhteiskäyttöisiä toimintoja kuten puutarhakeinu ja grillikatos



Kuva 11. Suunnittelualueen sisäpihalla sijaitsevat ulkorakennukset ovat puuverhoiltuja

26)

Liikenne

Suunnittelualue kuuluu kaupungin pysäköintinormin vyöhykekartan mukaan Hervannan aluekeskuksen kävelyvyöhykkeeseen. Linja-autopysäkit sijoittuvat Opiskelijankadulle, joista toinen on suunnittelualueen edessä. Suunnittelualueen lähin raitiotiepysäkki sijaitsee Insinöörinkadulla alle kilometrin päässä. Insinöörinkadun ja Hervannan valtaväylän varrella on useita joukkoliikenteen pysäkkejä ja reittejä. Hervannan jalankulun ja pyöräilyn verkko kortteleiden sisällä on tiheä. Opiskelijankadun eteläpuolella on kaava-alueen kohdalla yhdistetty kävelyn ja pyöräilyn väylä. Yleiskaavassa Opiskelijankatu on pyöräliikenteen alueellinen pääreitti.

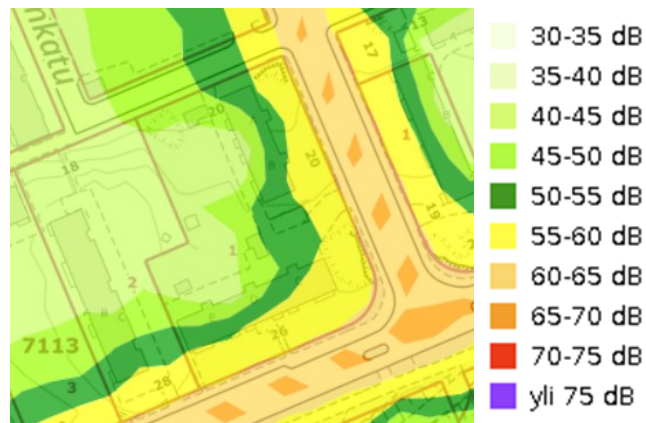
Voimassa olevassa asemakaavassa autopaikat on osoitettu kortteleihin kortteleihin nro 7116, 7120 ja 7129 sekä Hervannan kalliosuojaan. Kortteliin nro 7129 ei ole sijoitettu nykytilanteessa autopaikkoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevien teknisten verkostojen äärelle.

Ympäristöhäiriöt

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojausten toteuttamista.



Kartalla on esitetty Tampereen kaupungin meluselvityksen 2022 meluvyöhykkeet, joiden mukaan päivääjän keskiäänitaso vuoden 2040 ennustetilanteessa on kaavan suunnittelualueella noin 55–60 dB. (Lähde: Tampereen karttapalvelu Oskari 2025)

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) perusteella tontin rajalla vuoden 2040 ennustetun päiväajan keskiäänitaso voi nousta 55 dB Opiskelijankadun ja Ruovedenkadun liikenteen vuoksi.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alue sijaitsee noin 800 metriä länteen Hervannan pääväyliltä (Insinöörinkatu ja Hervannan valtavyäly), joiden varrella sijaitsee palveluja kävelyetäisyydellä. Hervannan keskustassa sijaitsevat Kauppakeskus Duo ja Hervantakeskus ja Hervannan vapaa-aikakeskus, joissa sijaitsee tällä hetkellä kirjasto, nuorisokeskus ja sisäliikuntatiloja sekä Pirkanmaan hyvinvointialueen sosiaali- ja terveysasema, hammashoitola sekä äitiys- ja lastenneuvola.

Hervannan tilastoalueella asui vuoden 2023 tietojen mukaan yhteensä 11 838 asukasta.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueena oleva tontti on kaupungin omistuksessa. Tampereen Vuokratalosäätiö sr on vuokraoikeuden haltija asemakaava-alueen nykyisellä tontilla. Tampereen Vuokratalosäätiö sr:ltä on saatu sitoumus maanvuokrasopimuksen uusimisesta asemakaavaa vastaavaksi.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavan muutoksen hakemus on jätetty 29.8.2023.

2.2 Kaavan rakenne

Asemakaava koostuu yhdestä asuinkerrostalojen tontista (kaavamerkintä AK). Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

Korkein sallittu kerrosluku 7 (VII) on osoitettu molemmille suunnittelualueella sijaitseville rakennusaloille.

Toiselle rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 3115 kerrosneliömetriä, joka vastaa nykytilannetta. Toiselle rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 4387 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella yli 600 kerrosalaneliömetriä.

Piha-alueelle on osoitettu rakennusalat viidelle yksikerroksiselle talousrakennukselle (t) nykyisille paikoilleen.

Kaavan meluselvityksen pohjalta leikki- ja oleskelualueeksi (le) soveltuva alue on rajattu ohjeellisena tontin keskeltä. Luonnonvaraiseen tilaan jätettävää aluetta on kahdella tontin sivulla. Ne ovat myös toiminnan kannalta merkityksellisiä, kuten leikkialueina, hulevesien imeytysalueina ja lumenläjitysalueina.

2.3 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.3.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Hakijan tavoitteena on asuinrakentamisen mahdollistava käyttötarkoituksen muutos, jossa palvelutarkoituksiin osoitetut tilat toisessa olemassa olevassa rakennuksessa muutetaan asuinkäyttöön, mikä edellyttää rakennusoikeuden lisäämistä.

Kaavassa on pyritty säästämään mahdollisimman paljon rakentamatonta tontin osaa, jotta olemassa olevaa puustoa ja avokallioita säilyisi mahdollisimman paljon.

Kaavahanke vastaa kasvavaan asuntotarpeeseen. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset uusille asunnoille. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa.

2.3.2 Tavoitteiden toteutuminen

Uusi rakennusoikeus sijoittuu olemassa olevan rakennuksen sisälle, jolloin maanvaraisella yhteisellä pihalla säilyy tilaa oleskelulle, leikkipaikoille, polkupyöräpysäköinnille, jätehuollolle sekä asuinympäristön viihtyisyyttä lisääville puu- ja pensasistutuksille. Tontin autopaikat on osoitettu suunnittelualueen viereisille LPA-tonteille ja Hervannan kalliosuojaan nykyisen autopaikkatilanteen mukaisesti. Autopaikkanormi on kaupungin pysäköintinormin mukainen.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uusi rakennusoikeus sijoittuu lähipalveluiden sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja virkistysmahdollisuuksien äärelle olemassa

oleviin rakennuksiin. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Hervannan väestörakenteeseen.

Palvelutilojen rakennusoikeuden muuttaminen asunnoiksi heikentää alueen aktiivista kaupunkitilaa elävöittäviä toimintoja. Koska nykyisessä tilanteessa palvelutilat on rakennettu maanpäällisten kellarien yläpuolelle, on perusteltua muuttaa nykyiset palvelutilat asuinkäyttöön. Vanhassa asemakaavassa on osoitettu palvelutilojen rakennusoikeus koko korttelille, joten suunnittelualueen tilojen muuttuessa asumiseen, palvelutilojen rakennusoikeus vapautuu muiden tonttien käyttöön.

Kaavan mukaisesta ratkaisusta tehdyn meluselvityksen perusteella liikennemelu ei tule muodostamaan merkittävää haittaa alueella. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan liikenteeltä ja melulta suojaisat leikki ja ulko-oleskelualueet jatkossakin.

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

Ilmastovaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä, koska asemakaavamuutoksella vanhoja palvelutiloja muutetaan asunnoiksi nykyisen rakennuksen sisällä. Palvelutilojen muuttaminen asunnoiksi edellyttää vanhojen kaavamääräysten päivittämistä rakennusoikeuden osalta. Lisäksi rakennus on iältään sellaisessa elinkaaren vaiheessa, johon tyypillisesti liittyy perusparannustarpeita. Rakentamisen ilmastovaikutusten vähentämisen kannalta on positiivista, kun olevia rakennuksia kunnostetaan, ylläpidetään sekä pidetään aktiivisessa käytössä.

Käyttötarkoituksen muutos ja uusi rakennusoikeus mahdollistavat yhdyskuntarakenteen tiivistämisen sekä asukasmäärän lisäämisen palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Lisäksi tilojen käyttötarkoituksen muutokset estävät purkutarvetta.

Hulevesiä imeytetään ja viivytetään tonteilla. Hulevesiselvitystä eikä -suunnitelmaa laadittu kaavamuutoksen yhteydessä, koska rakentamisen määrä ei lisäännä. Uusi rakennusoikeus mahdollistaa uusien asuntojen sijoittamisen olemassa olevien rakennusten sisään. Kaavaan on lisätty määräys hulevesien viivytyksestä ja imeytyksestä tontilla.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kohteen tarkastelun perusteella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Tontti on nykytilanteessa lähes kokonaan rakennettu ja uusi rakennusoikeus keskittyy olemassa olevien rakennusten sisään.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Asemakaava määrää säilyttämään kohteen nykyistä puustoa mahdollisuuksien mukaan ja täydentämään puutteet uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Asemakaavamääräyksillä turvataan myös tontin olemassa olevaa, alueen luonteen kannalta merkittävää avokalliomuodostelmaa. Lisäksi poistuvaa kasvillisuutta edellytetään korvaamaan uusilla istutuksilla.

Rakennusalan rajat vastaavat nykyisiä rakennuksia, joka säilyttää nykyisen sisäpihan tilaa oleskelulle, leikkipaikoille, polkupyöräpysäköinnille, jätehuollolle, pelastusteilte sekä asuinympäristön viihtyisyyttä lisääville puu- ja pensasistutuksille.

Tontin autopaidat osoitetaan LPA-tonteille sekä Hervannan kalliosuojaan nykytilanteen mukaisesti.

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

Alue soveltuu hyvin asumiselle liikenneyhteyksien ja viheryhteyksien suhteen. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen on yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta perusteltua. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ympäröivään katuverkkoon.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Uusi rakennusoikeus sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, jonka katuverkkoa, kunnallistekniikkaa ja palveluita hyödynnetään. Suunnittelualueella sijaitsevat kaapelit ja muut olemassa olevat järjestelmät tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Tarvittavista siirroista vastaa kaavamuutoksen hakija eli tontin vuokraoikeuden haltija.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Opiskelijankadun varren lähikorttelit ja rakennukset ovat pääsääntöisesti alkuperäisten asemakaavojen pohjalta rakennettuja, 70-lukulaisia ja

26)

osittain myös 80-lukulaisia lamellikerrostaloja, jotka noudattivat alkuperäistä ruutukaavarakennetta. Asemakaavassa molemmille asuinkerrostaloille osoitetut rakennusalat on ohjattu tarkoin nykyisille paikoilleen.

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävien Ruovedenkadun ja Opiskelijankadun risteykseen. Valtaosa kaupunkikuvasta muodostuu samankokoisista ja näköisistä kerrostalokortteleista.

Kerroslukumäärä on muutettu vanhasta asemakaavasta, jossa toiselle rakennusosalalle on osoitettu kerroslukumääräksi kuusi kerrosta (VI). Palvelutilat on kuitenkin voitu toteuttaa vanhassa asemakaavassa sallitun kerrosluvun estämättä, joten rakennuksessa on nykytilanteessa yhteensä seitsemän kerrosta. Kaavamuutoksella osoitetaan molempien rakennusalojen suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi seitsemän kerrosta. Tilanne pysyy näin ollen ennallaan.

Kortteli on suojaisa ja rakennukset sijoittuvat kortteleiden reunoille suojaten yhteisiä piha-alueita Opiskelijankadun ja Ruovedenkadun liikennemelulta. Olemassa olevaa puustoa säilytetään. Nykyisten asukkaiden näkymät säilyvät vehreinä ja väljinä.

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Kun kaavamuutoksella voidaan muuttaa suunnittelualueena olevalta tontilta palvelutarkoituksiin varatut tilat asumiseksi, korttelikohtainen palvelutilojen rakennusoikeus vapautuu korttelin muiden tonttien käytettäväksi. Asemakaavalla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin vireille 21.11.2024

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Hakijan tavoitteena on asuinrakentamisen mahdollistava käyttötarkoituksen muutos, jossa palvelutarkoituksiin osoitetut tilat toisessa olemassa olevassa rakennuksessa muutetaan asuinkäyttöön, mikä

edellyttää rakennusoikeuden lisäämistä. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalla uudelle rakennusoikeudelle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 21.11.2024 - 12.12.2024 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kaavatyötä ohjaa erillinen ohjausryhmä.

4.3.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 21.11.2024 - 12.12.2024 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi kommenttia viranomaisilta ja kaupungin eri hallintokunnilta.

Pirkanmaan liitolla, terveydensuojelulla ja Viheralueet ja hulevedet -yksiköllä ei ollut huomautettavaa.

Ympäristönsuojelun kommentti koski olemassa olevien puiden huomioon ottamista pihasuunnitelmissa.

Joukkoliikenne -yksikön kommentti koski Opiskelijankadulla sijaitsevaa linja-autopysäkin säilyttämistä nykyisellä paikallaan.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että hankkeeseen ei kulttuuriympäristön osalta liity lisäselvitystarpeita ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Täydennysrakentaminen kyseisellä paikalla edellyttää Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan kaavamääräyksiä, joilla rakentamista ohjataan sopeutumaan ympäristöönsä mittakaavan, massoittelemisen ja ulkoarkkitehtuurin osalta.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Asemakaavoituksen tueksi tehtiin selvitys melusta.

4.3.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 17.4.2025 - 8.5.2025.

Valmisteluaineistosta saatiin neljä kommenttia viranomaisilta ja kaupungin eri hallintokunnilta. Pirkanmaan liitto, terveydensuojelu ja Pirkanmaan maakuntamuseo eivät antaneet huomautettavaa kommentteissaan.

Ympäristönsuojelun antaman kommentin perusteella kaavamääräykset meluntorjunnasta ovat riittävät. Lisäksi yleismääräys merkittävien avokallioiden ja puiden säilyttämisestä nähdään hyvänä asiana.

Kommentissa on esitetty istutettavaa aluetta koskevan kaavamääräyksen laajentamista myös Opiskelijankadun puoleiselle alueelle.

Ympäristönsuojelun antaman kommentin perusteella kaavakartalle on lisätty yleismääräys, jonka mukaan poistuva kasvillisuus tulee korvata uusilla istutuksilla. Jos pelastusajoneuvot tarvitsevat nostopaikkoja Opiskelijankadun puolella parvekkeiden läheisyyteen, kasvillisuutta voidaan järjestellä uudestaan.

4.3.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydentyä myöhemmin.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset ja suunnitelmat sisältyvät kaavan valmisteluaineistoon.

5.1 Meluselvitys

Meluselvityksessä tutkittiin suunnittelualue nykytilanteessa ja ennustetilanteessa. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat.

5.2 Alustava pihasuunnitelma

Alustavan pihasuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Raudasoja Oy 12.3.2025.

Muita selvityksiä, jotka koskevat suunnittelualueen ympäristöä:

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Hervannan itäosa (Tampereen kaupunki & Arkkitehdit My, 2020)

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Hervannan keskeisten asuinalueiden kaupunkirakenne ja pysäköintialueet (Tampereen kaupunki & Arkkitehdit My, 2017)

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Pirkanmaan vaihemaakuntakaava on tullut vireille 25.4.2022 ja ehdotus oli nähtävillä loppuvuodesta 2024.

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja tiiviin joukkoliikenteenvyöhykkeeksi.

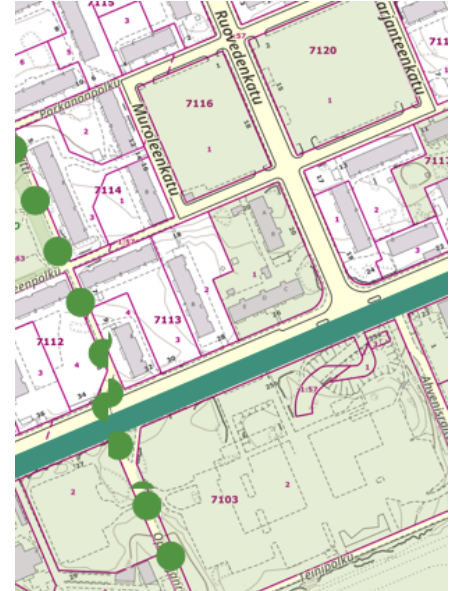


Kuva 12. Ote maakuntakaavasta.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta



Kuva 13. Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja vaiheyleiskaava valtuustokausi 2017–2021, Yhdyskuntarakenne



Kuva 14. Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja vaiheyleiskaava valtuustokausi 2017–2021, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



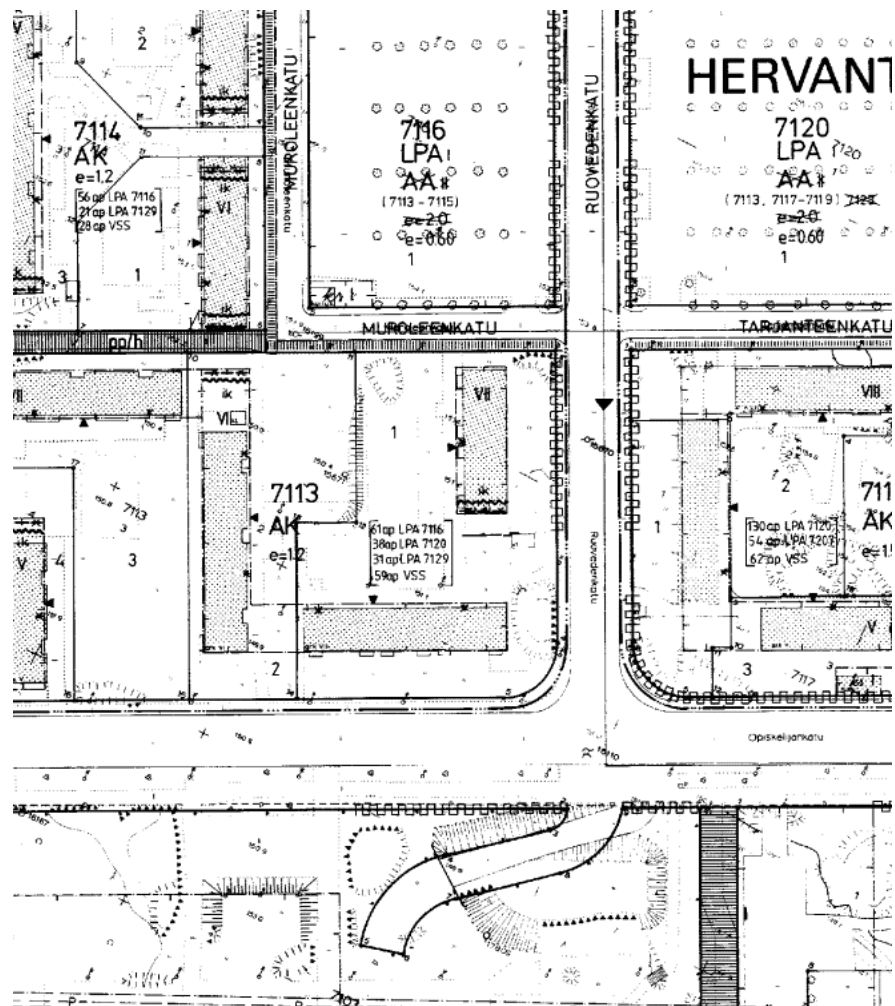
Kuva 15. Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja vaiheyleiskaava valtuustokausi 2017–2021, Kulttuuriperintö



Kuva 16. Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja vaiheyleiskaava valtuustokausi 2017–2021, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueelle. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Suunnittelualueen ulkopuolella eteläpuolella kulkee pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö. Suunnittelualue kuuluu Vihiojan sekä Höytämönjärven valuma-alueeseen ja melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen.

6.3 Asemakaavassa suunnittelualue on asuntokerrostalojen korttelialuetta



Kuva 17. Ote asemakaavasta.

Vuonna 1982 vahvistetussa asemakaavassa suunnittelualue on asuntokerrostalojen korttelialuetta. Asemakaavassa on esitetty rakennusalat kuusikerroksiselle sekä seitsemäkerroksiselle rakennukselle,

joiden suurimmaksi sallituksi kerrosalaan laskettavaksi rakennusoikeudeksi on asetettu 7001 kerrosalaneliömetriä. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi kerrosalaa saadaan rakentaa palvelutarkoituksiin varattua tilaa enintään kolme prosenttia rakennusoikeudesta sen estämättä mitä on määrätty kerrosluvusta yhdelle korttelin tontille. Suunnittelualan autopaikoille on asemakaavassa osoitettu alueet suunnittelualan ulkopuolelta.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen strategia 2030 - Tekemisen kaupunki on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Strategia hyväksyttiin valtuustossa 15.11.2021 ja päivitettiin 24.4.2023.

6.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu 2025.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustava pihasuunnitelma. Tämä on asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.11.2024, tarkistettu 14.4.2025
- Asemakaavakartta 14.4.2025, tarkistettu 2.6.2025
- Asemakaavan seurantalomake.

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Asemakaavamuutoksen nro 9022 meluselvitys (Akukon Oy 1.4.2025)
- Pihasuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Raudasoja Oy 12.3.2025)