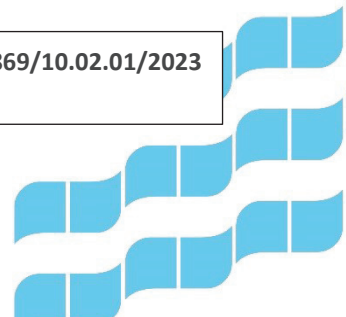
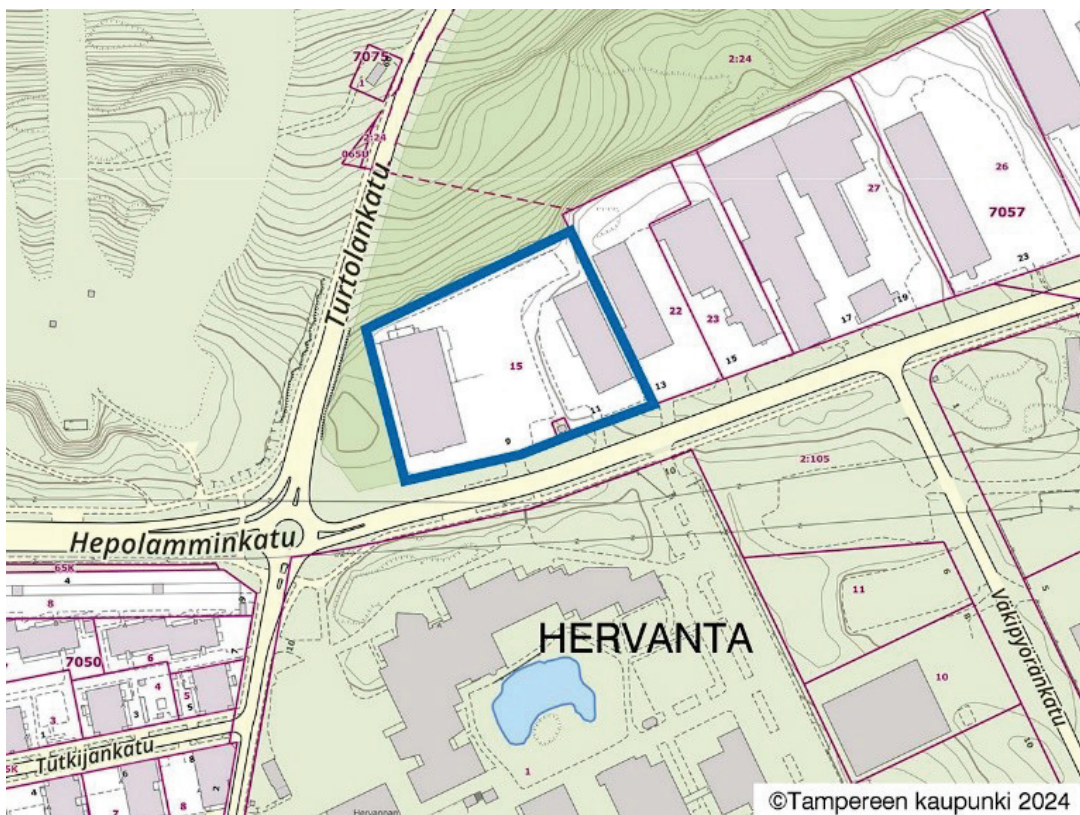


Hervanta, Hepolamminkatu 9, 9b ja 11, käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 8980

Asemakaavan selostus

2.6.2025, tark. 27.4.2026



Hervanta, Hepolamminkatu 9-11 ja 9b, käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 8980

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.6.2025 päivättyä ja 27.4.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8980. Muutoksella tontin 7057-15 käyttötarkoitusta muutetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan korttelin 7057 tonttia nro 15 ja osaa kiinteistöstä 837-585-2-105.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan korttelin 7057 osa.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos.

Diaarinumero:

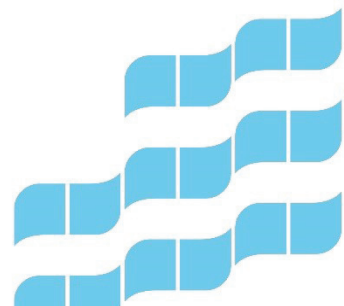
TRE: 1869/10.02.01/2023, pvm 30.3.2023

Vireille tulo:

30.5.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Hervanta, Hepolamminkatu 9-11 ja 9b, käyttötarkoituksen muutos,
Asemakaava nro 8980



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 30.3.2023 tontin haltijoiden toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa 3 000 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan rakentaminen sekä sovittaa uudisrakennus ympäristöön. Suunnittelutyössä huomioidaan alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Lisäksi puuston latvuspeitteisyyden, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää lisätään nykytilanteeseen verrattuna. Muuntamolle muodostetaan oma tontti.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosan korttelin 7057 tonttia 15 ja osaa kiinteistöstä 837-585-2-105. Suunnittelualue sijaitsee noin 6,5 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteissa Hepolamminkatu 9, 9b ja 11. Kaava-alueen pinta-ala on 12 518 m².

Tontti 7057-15 on yksityisomistuksessa ja kiinteistö 2-105 on kaupungin omistuksessa. Tontin 7057-15 pinta-ala on 12 442 m² ja kiinteistön 2-105 osan pinta-ala on 76 m².

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Pitkäähde-nimiseen puistoon, idässä teollisuustonttiin ja etelässä Hepolamminkatuun. Tontilla 7057-15 sijaitsee kaksi vuosina 1977 ja 1987 rakennettua teollisuusrakennusta, jotka tullaan purkamaan.

Tontin 7057-15 rakennusoikeus on tonttitehokkuuden $e=0,50$ mukaan 6 221 k-m². Rakennusoikeudesta saadaan käyttää 25 % (1 555 k-m²) liike- ja toimistotiloja varten sekä 3 % (187 k-m²) päivittäistavara-alan liiketiloina.

Kiinteistöllä 837-585-2-105 sijaitsee muuntamo, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Tontti 7057-15 on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2024.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on tyypillistä teollisuusaluetta, jossa tonteilla on laajoja hallirakennuksia, tontit ovat pääosin asfaltoituja ja istutuksia on varsin vähän. Teollisuustonttien rakennuskanta on pääosin 1980-luvulta. Hepolamminkadun eteläpuolella sijaitsevan Tredun Hervannan kampuksen rakennukset on rakennettu vuosien 1986-2014 välillä.

Hepolamminkadun liikenteen aiheuttama melutaso tonteilla vaihtelee välillä 45-70 dB. Ilmanlaatu on hyvä.

1.2.3 Luonnonympäristö

Teollisuustontin piha-alue on suurimmaksi osaksi asfaltoitu. Tontin reunamilla sekä kahden pysäköintialueen välissä kasvaa nuorta, luontaisesti levinnyttä lehtipuustoa. Katualueella on jonkin verran isohkoja lehtipuita. Muuntamon alueella ei ole merkittävää kasvillisuutta.

Tontti laskee loivasti kohti länttä. Tontilla on korkeuseroa enimmillään noin kolme metriä. Tontin maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan kalliota.

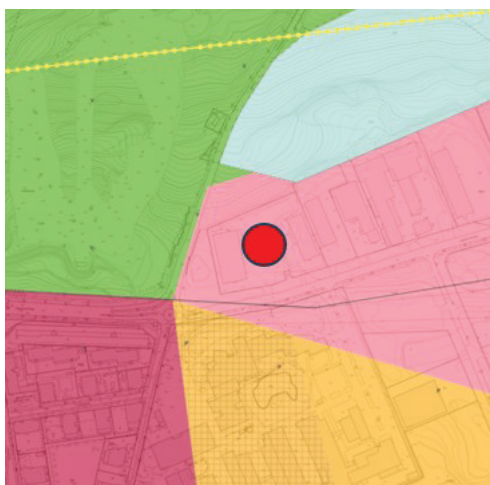
1.2.4 Palvelut

Hervannan kattavat palvelut sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 Maakuntakaava

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. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Tontti sijoittuu myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle sekä 2-kehän kehittämisvyöhykkeelle. Merkintä kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (kk6) koskee ainoastaan vyöhykkeellä olevia maakuntakaavan maaseutualueita sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita. Näin ollen merkintää ei sovelleta asemakaavan 8980 alueella.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2021–2025.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi. Alue sijoittuu myös kaupunkivihreän kehittämisalueelle, ohjeelliselle keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueelle sekä kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle.

Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikka- ja koulutustoimintojen, kaupallisten palvelujen, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä.

Kaupunkivihreän kehittämisalueella puuston latvuspeitteisyyden ja kerroksellisen kasvillisuuden määrää on lisättävä ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää on pyrittävä lisäämään nykytilanteeseen verrattuna rakennetuilla tonteilla ja yleisillä alueilla. Olemassa olevilla kansirakenteilla viherpeitteisyys voi toteutua kannalle istutettavana kasvillisuutena. Tampereen yliopistollisen keskussairaalan alueella ratkaisut tulee toteuttaa pääkäyttötarkoituksen edellyttämällä reunaehdoilla.

Keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueen osalta todetaan, että alueelle tulee laatia kokonaissuunnitelma, jonka tavoitteena on vahvistaa alueen tunnettavuutta ja saavutettavuutta koko kaupunkiseutua palvelevana monipuolisena keskuspuistona. Suunnitelmalla tulee yhteen sovittaa virkistystoimintojen ja -palveluiden tarpeet ja muu maankäyttö luonnonympäristön, kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen kanssa.



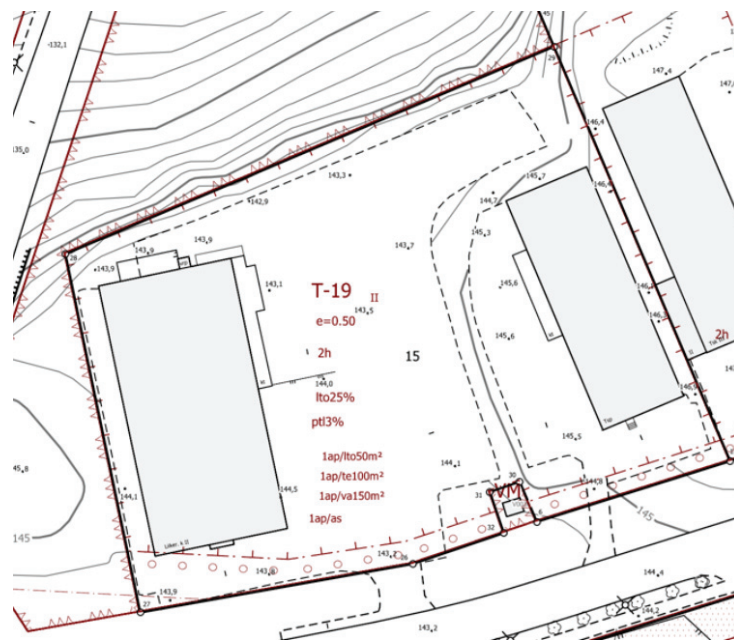
Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

1.6 Asemakaava

Tontilla 7057-15 on voimassa asemakaavat numero 6953, joka on vahvistettu 16.7.1990. Asemakaavassa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan 25 % käyttää liike- ja toimistotiloiksi ja 3 % päivittäistavara-alan liiketiloiksi. Rakennusoikeus on 6 221 k-m². Muuntamalla on voimassa asemakaava numero 5091 ja se on vahvistunut 4.11.1976. Muuntamolle on osoitettu käyttötarkoitus, mutta ei tonttia tai rakennusoikeutta.



Kuva 5. Ajantasa-asekaava

1.7 Pihasuunnitelma, viherkerrointarkastelu ja hulevesien hallintasuunnitelma

Sweco on laatinut pihasuunnitelman, jossa on lisätty puuston latvuspeitteisyyden, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää nykytilanteeseen verrattuna.

Viherkerrointarkastelussa kaava-alueen tavoitetaso oli 0,60 ja suunnitelmassa viherkertoimeksi saatiin 0,64 ikä ylittää tavoitetason.

Hulevesien osalta on noudatettu viherkerrointarkastelun tuloksia.

Mikäli tarkastelualueen liikennemäärät kasvavat 10 % nykyisestä, pitenee Turtolankadun kiertoliittymän jono idän suuntaan ja se haittaa iltapäiväruuhkan aikaan kaupan piha-alueelta autolla poistumista.

Kiertoliittymään on mahdollista rakentaa vapaa oikea -kaista Hepolamminkadulta Turtolankadulle, joka vähentäisi jonoutumista.

Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen Tieteenkadulla ja sitä laajemmalla verkolla ovat vähäisiä.

Liikenneverkkotarpeet

Ajoneuvoliikenne Hepolamminkadulta tontille voidaan johtaa joko yhden tai kahden liittymän kautta. Kaupalle johtavaan tonttoliittymään ei ole välttämätöntä rakentaa vasemmalle kääntyville ryhmittymiskaistaa Hepolamminkadulta.

Hepolamminkadulle suositellaan rakennettavaksi uusi keskisaarekkeellinen suojatie päivittäistavara-kaupalle.

Hepolamminkadun nopeusrajoitusta suositellaan laskettavaksi kaupan kohdalla 50 km/h → 40 km/h.

Tontin sisäiset liikennejärjestelyt suunnitellaan erillisellä suunnitelmalla.

1.9 Lepakkoselvitys

Sitowise laati alueelta lepakkoselvityksen, jossa todettiin mm:

Yöaikaisen havainnoinnin perusteella suurin osa ympäristössä viihtyvistä pohjanlepakoista olivat ohilentäviä. Ainoastaan Hepolamminkatu 11 pohjoispuolella parkkipaikan nurkkauksessa havaittiin saalistavia pohjanlepakoita klo 1.30–2.30. Lepakot todennäköisesti hyötyvät parkkipaikkaa reunustavan metsän läheisyydestä.

Hepolamminkatu 9 rakennuksessa ei havaittu merkkejä lepakoista. Sisätilat olivat paikoin niin hyvin puhtaana pidettyjä, että tilat olivat nopeasti tarkastettu. Varastotiloissa seiniltä ja lattioilta ei löytynyt ulosteita ja kattorakenteetkin näyttivät hyvin tiiviiltä. Ulosteita ei löytynyt seinustoilta, maasta eikä katoilta. Ainoat potentiaaliset päiväpiilot sijaitsivat rakennuksen lounaiskulman sisäänkäynnin yläpuolella ja koilliskulman aaltopeltikaton koloissa. Lepakot eivät olleet näitä kuitenkaan käyttäneet.

Hepolamminkatu 11 rakennuksessa ei havaittu merkkejä lepakoista. Varasto- ja toimistotilojen seiniltä ja lattioilta ei löytynyt ulosteita. Myöskään ulkopuolelta ei löytynyt ulosteita seiniltä, maasta tai katolta.

Havainnoista voidaan päätellä, että rakennukset eivät ole lepakoiden suosiossa päiväpiilona tai talvehtimispaikkana.

1.10 Ilmastovaikutusten arviointi

Hiilijalanjäljen määrää on arvioitu asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Työkalu on otettu käyttöön vuonna 2024 ja kokemusta sen käytöstä Tampereella on vielä suhteellisen vähän. Työkaluun syötetään asemakaavan aluevaraukset paikkatietoaineistona ja niille tunnetut lähtötiedot.

Selvityksessä tarkasteltiin tavoitetilannetta, jossa tontilla sijaitsevat kaksi rakennusta puretaan ja suunnittelualueelle rakennetaan uudisrakennus. Tuloksia tulkittaessa on syytä huomioida, että Planectin laskentatavassa energian ja liikenteen käyttövaiheen päästöt kuvaavat tavoitellun lopputilanteen ja olevan tilanteen jatkumisen välistä muutosta, eivät lopputilanteen päästöjen kokonaisuutena kaava-alueella. Purkavan täydennysrakentamisen tapauksissa laskennassa siksi kaavaratkaisun mukaisista päästöistä tuloksissa vähentyy purkamisen myötä poistuva päästökehitys.

Tuotanto- ja rakentamisvaiheen päästöiksi arvioitiin noin 15 kgCO₂e/k-m². Käyttövaiheen päästöiksi arvioitiin noin 59 kgCO₂e/k-m². Siitä materiaalien uusintojen osuudeksi arvioitiin 2 kgCO₂e/k-m², liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla arvioitiin noin 54 kgCO₂e/k-m² ja energian noin 3 kgCO₂e/k-m². Hiilikädenjäljen arvioitiin laskennallisesti olevan tarkastelujaksolla noin -1,5 kgCO₂e/km², mikä muodostui uudelleenkäytöstä ja materiaalikierrätyksestä sekä hiilivarastovaikutuksesta. Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 73,8 kgCO₂e/k-m². Hiilikädenjäljeksi per km² arvioitiin -1,5 kgCO₂e/ k-m².

Rakentamisen päästöihin voidaan suunnittelun edetessä vaikuttaa vähähiilisemmillä materiaalivalinnoilla. Päästöjä koskevat arviot on tehty rajallisten lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen tosiasialliseen toteumaan.

1.11 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla 7057-15 on voimassa 16.7.1984 hyväksytty tonttijako nro 5601. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 17.08.1984.

Kiinteistöllä 837-585-2-105 ei ole voimassa olevaa tonttijakoa. Kiinteistö on viety kiinteistörekisteriin 5.9.1955.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille 7057-15 osoitetaan rakennusoikeutta 3000 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²). Muuntamon tontille osoitetaan rakennusoikeutta 20 k-m². Tontin kokonaisrakennusoikeus laskee kaavamuutoksen johdosta 3 201 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,24.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
7057-15	12 442	6 221	0,50
2:105 muuntamo	76	0	0
Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
7057-15	12 418	3 000	0,24
7057-28	100	20	0,20

2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos ei muuta yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla lisätään liiketilan rakennusoikeutta 1 445 k-m². Muutos on vähäinen, kun ottaa huomioon, että tontin kokonaisrakennusoikeus vähenee yli 50 %.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tar-

vetta tehdä paljoo kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Tontin hulevesien hallinta parantuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytyrakenteita hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Merkittävä päästöjen aiheuttaja käytön aikana on päivittäistavarakaupan asiakkaiden autoilusta syntyvät päästöt.

Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyh-teyksiä sekä istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja noin kilometri Hervannan keskustasta voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota, mikä voi vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
Suunnittelualue on ollut jo kauan teollisuuskäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos parantaa kasvi- ja eläinlajien sekä luonnon monimuotoisuutta, kun pihasuunnitelman myötä tontille tulee runsaasti enemmän kasvillisuutta, kuin mitä sillä tällä hetkellä on.

Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen bussipysäkkien ollessa tontin läheisyydessä. Uuden päivittäistavarakaupan mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta. Toimivuustarkastelujen perusteella uusi kauppa ei merkittävästi heikennä Turtolankadun kiertoliittymän toimivuutta. Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen Tieteenkadulla ja sitä laajemmalla verkolla ovat vähäisiä.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on hyvin sovitettavissa tontille niin, että uudisrakennus sekä piha-alue muodostavat kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden.

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakentamistehokkuus pienenee ja uudisrakennuksen korkeus on linjassa ympäröivän rakennuskannan korkeuksien kanssa. Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat positiivisia, kun uudisrakentamisen myötä tontille saadaan uutta liikerakentamista sekä laadukasta pihasuunnittelua. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisenkin tontin asemakaavamuutoksella on positiivisia yritysvaikutuksia, kun alueen päivittäistavarakaupan tarjonta ja kilpailu kasvavat.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 30.5.2024, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 30.5.-20.6.2024.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Hervannan omakotiyhdistys ry
- Fingrid Oyj
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa oli nähtävillä 30.5.-20.6.2024 välisen ajan.

Aineistosta saatiin yksi mielipide ja kuusi viranomaiskommenttia.

Mielipiteessä oltiin huolestuneita liikennemäärien kasvuun Hepolamminkatu-Turtolankatu-Tieteenkatu alueella ja sen myötä liikenneturvallisuuden heikkenemiseen. Lisäksi toivottiin, että asemakaavamuutokseen nro 8980 liittyvässä liikenneselvityksessä tarkasteltaisiin myös Tieteenkadun läpiajoliikennemääriä. Mielipiteessä esitettiin toimenpiteitä liikenteen ohjaamiseksi ja hidastamiseksi.

Asemakaavoituksen vastine:

Liikenneselvitystä on päivitetty ja siinä on tarkasteltu nyt myös Tieteenkadun liikennettä sekä katuverkon muutostarpeita.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei kommentoi vireilletulovaiheen aineistoa. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa.

Pirkanmaan ELY-keskus:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole kerrottu, onko nykyisiä rakennuksia ajateltu purettavaksi tontilta. ELY-keskus kannustaa kiinnittämään huomiota ilmastonäkökulmiin ja välttämään mahdollisuuksien mukaan purkavaa uudisrakentamista. Jos kaava-alueella on tarkoitus purkaa tehdsrakennuksia, tulisi ne tarkastaa lepakoiden varalta ennen purkamiseen ryhtymistä. Kaikki Suomen lepakkolajit kuuluvat EU:n Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajilistaan. Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Näitä ovat lisääntymispaikat, muut kesä-, kevät- ja syysaikaiset päiväpiilot sekä talvehtimispaikat.

Asemakaavoitus:

Tontilla olevat rakennukset tullaan purkamaan. Purettavissa rakennuksissa on tehty lepakkokartoitus, jonka mukaan rakennuksissa ei havaittu merkkejä lepakoista.

Ympäristönsuojelu:

Hepolamminkadun varsi tulee asemakaavassa ja tulevilla katusuunnitelmissa suunnitella puustoisena. Suunnittelualue rajautuu kahdelta sivulta puistoon, jossa on isoja puita ja alue on myös Liito-oravan todettua elinpiiriä. Vaikka suunnittelussa ei olla kajoamassa näille alueille, tulee asia tiedostaa ja suunnitella uudisrakennukset niin, ettei puuston poistolle aseteta paineita, vaan pikemminkin voidaan tontin vehreyttä lisätä.

Asemakaavoitus:

Asemakaavanmuutokseen ei sisälly katualuetta, joten katupuuston määrään ei tällä asemakaavalla voida vaikuttaa. Uudisrakennus sijoittuu melko kauaksi tontin rajoista ja pihasuunnitelman mukaan olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Uusia puita istutetaan runsaasti.

Tampereen Energia Sähköverkko Oy:

Tontin eteläreunassa kulkevat sähköverkon 20 kV kaapelit. Mahdollisesta kaapeleiden siirtotarpeesta on ilmoitettava hyvissä ajoin. Kaavoitusalueella sijaitsee myös Tampereen Sähköverkon muuntamokoppi. Muuntamo on siinä iässä, että muutaman vuoden sisällä se täytyy saneerata. Teknisesti saneeraus olisi helpointa toteuttaa rakentamalla olemassa olevan muuntamon viereen uusi korvaava muuntamo. Tätä tulevaa saneerausta silmällä pitäen ehdotetaan uuden ET-alueen pinta-alaksi 100 m². Nykyinen muuntamo ei ole paloluokiteltu, joten etäisyys muihin rakennuksiin on oltava vähintään 8 metriä.

Asemakaavoitus:

Sähköverkon 20 kV kaapelit on huomioitu asemakaavakartassa. Asemakaavan kannalta ET-tontin laajentaminen on mahdollista. Asiasta sovitaan tontin 7057-15 omistajan kanssa.

Fingrid Oyj:

Asemakaava-alueella tai sen läheisyydessä sijaitsee Fingridin 110 kV voimajohto Multisilta-Kangasala (2007) yhteisellä johtoalueella Tampereen Sähköverkko Oy:n 110 kV voimajohtojen kanssa. Voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 64 metriä leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 44 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu. Rakennusrajoitusalue ulottuu voimajohtoalueen pohjoispuoliskolla voimajohtoalueen ulkoreunaan.

Asemakaavoitus:

110 kV voimajohto on huomioitu asemakaavakartassa. Vireilletulovaiheen jälkeen suunnitelmaa on muutettu siten, että uudisrakennus sijoittuu tontin luoteisrajalle, kauas voimajohtodosta.

3.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 12.-26.6.2025. Siitä ei jätetty muistutuksia. Aineistosta saatiin lausunto Fingrid Oyj:ltä. Pirkanmaan liitolla, Pirkanmaan pelastuslaitoksella ja Tampereen ympäristönsuojeluyksiköllä ei ollut asemakaavanmuutoksesta huomautettavaa.

Fingrid Oyj huomautti lausunnossaan yleisesti sähkölinjan lähelle rakentamisesta.

Asemakaavoituksen vastine:

Asemakaavakarttaan lisättiin uusi yleismääräys, jonka mukaan johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydettävä voimajohdon omistajalta erillinen lausunto.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavakartan päivittäistavarakaupan määräyksen sanamuotoa tarkistettiin.

Päivittäistavarakaupan rakennusoikeus säilyi ennallaan. Kaavakarttaan lisättiin myös sähkölinjan lähelle rakentamista ohjaava yleismääräys. Muutokset ovat vähäisiä eivätkä edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty viitesuunnitelma, jossa on esitetty, kuinka asemakaava voidaan toteuttaa suunnittelualueen tontilla.

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.5.2024, tark. 2.6.2025
- Asemakaavakartta 10.6.2025, tark. 27.4.2026
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma
- Valmisteluvaiheen palaute
- Ehdotusvaiheen palaute

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Liikenneselvitys, Ramboll 2025

- Viherkerrointarkastelu ja pihasuunnitelma, Sweco 2025
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma, Sweco 2025
- Lepakkoselvitys, Sitowise 2024
- Hiilijalanjälkilaskenta, Tampereen kaupunki 2025

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tampere	Täyttämispvm	13.5.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8980, Hervanta, Hepolamminkatu 9 ja 11		
Hyväksymispvm	12.5.2026	Ehdotuspvm	10.6.2025
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	30.5.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	837-8980
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2518	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2518

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,2518	100,00	3020	0,24	0,0000	-3201
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2418	99,2	3000	0,24	1,2418	3000
T yhteensä					-1,2442	-6221
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0100	0,8	20	0,20	0,0024	20
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,2518	100,00	3020	0,24	0,0000	-3201
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2418	99,2	3000	0,24	1,2418	3000
KL	1,2418	100,0	3000	0,24	1,2418	3000
T yhteensä					-1,2442	-6221
T-19					-1,2442	-6221
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0100	0,8	20	0,20	0,0024	20
ET-2	0,0100	100,0	20	0,20	0,0100	20
E					-0,0076	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						