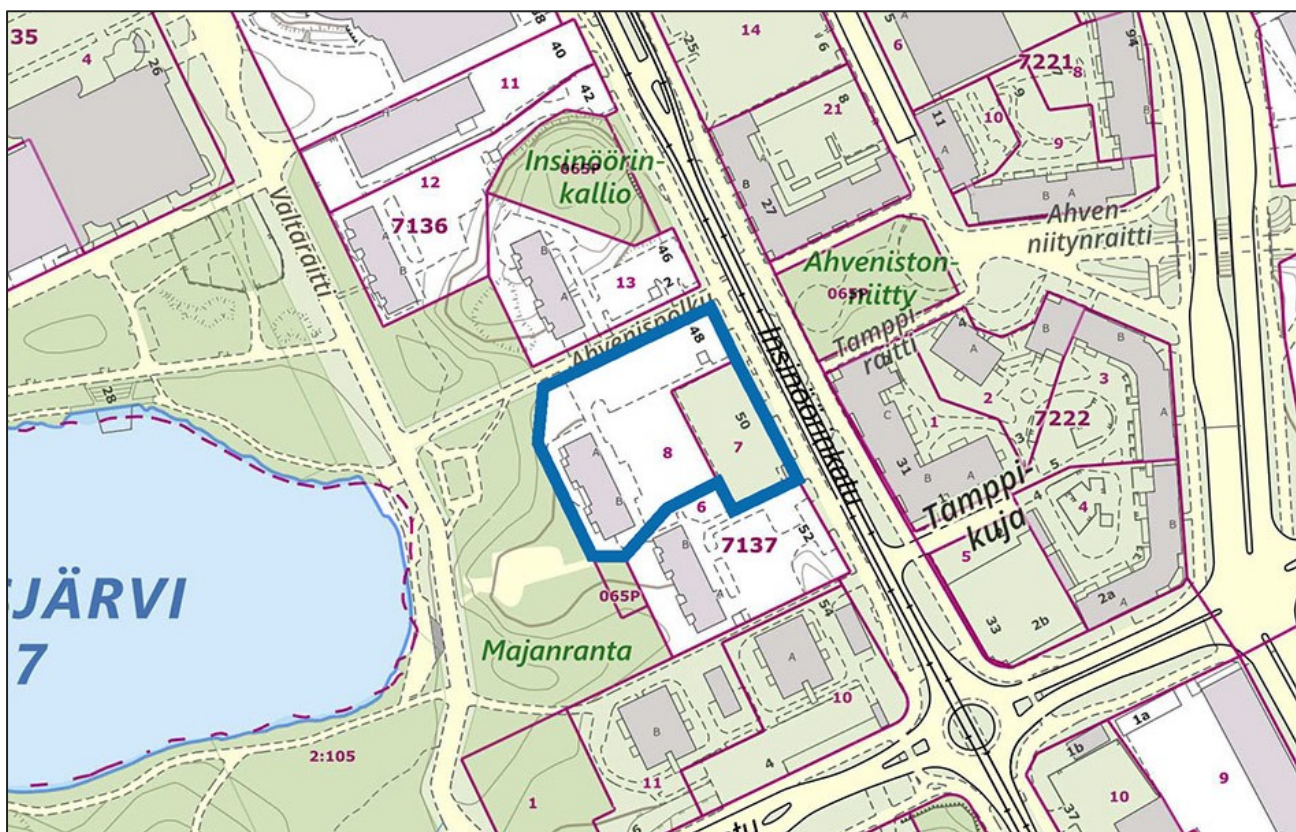


Hervanta, Insinöörinkatu 48 ja 50, täydennysrakentaminen, asemakaava nro 8997

Asemakaavan selostus

21.9.2026



Hervanta, Insinöörinkatu 48 ja 50, täydennysrakentaminen**ASEMAKAAVA NRO 8997**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21.9.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8997. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosasta korttelin 7137 tontit 7 ja 8 ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Hervannan kaupunginosasta korttelin 7137 tontit 12, 13, 14, 15, 16 ja katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Onni Pernu.

Diaarinumero:

TRE:5447/10.02.01/2022 pvm 5.8.2022

Vireille tulo:

8.2.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Hervanta, Insinöörinkatu 48 ja 50, täydennysrakentaminen, asemakaava nro 8997

TIIVISTELMÄ

Korkeaa täydennysrakentamista taloyhtiön pysäköintialueelle ja jaetulle LPA-alueelle Hervannan korkean rakentamisen vyöhykkeellä

Kaavamuutos mahdollistaa 16-kerroksisen täydennysrakentamisen alueella, joka on aiemmin toiminut tontilla sijaitsevan taloyhtiön pysäköintialueena, sekä usean taloyhtiön yhteisenä pysäköintialueena. Kaavamuutos siirtää maantasopysäköintiä pysäköintilaitokseen ja säilyttää muiden taloyhtiöiden jaetut autopaikat olevalla paikallaan. Rakentaminen sijoittuu yleiskaavan mukaiselle Hervannan korkean rakentamisen vyöhykkeelle.

Rakennusoikeus kasvaa merkittävästi 8250 kerrosalaneliömetrillä (k-m^2), josta 5900 k-m^2 on varsinaisen asuinkerrostalon kerrosalaa ja 2350 on rakennettavan pysäköintilaitoksen kerrosala. Nykyisen asuintontin 8 tehokkuusluku nousee $e=1,02$ arvoon $e=3,4$.

Ahvenispolun puurivi sekä tontin puusto huomioidaan

Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee Ahvenispolku, jolle sijoittuu istutettu koivurivistö. Puurivistö on huomioitu asemakaavassa sijoittamalla rakentamisen ala noin 6,5 metrin päähän puustosta, pyrkien ylläpitämään alueen yleiskaavassa merkittyä ohjeellista ekologista yhteyttä.

Ahvenispolun osaa alueellisen itä-länsi-suuntaisena ekologisena yhteytenä vahvistetaan yleismääräyksellä, jonka mukaan tontin rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia katu- ja puistoalueiden puustoon.

Kaavaratkaisussa täydennysrakentaminen sijoittuu suunnittelualueen pohjoispuolelle, millä pyrittiin minimoimaan tontin sijaitsevan metsikön puuston kaatamistarvetta. Tästä huolimatta rakentamisen tieltä poistuu vähintään 13 puuta, ja jäljelle jäävä puusto merkitään säilytettäväksi alueen osaksi.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 6.6.–27.6.2024. Siitä saatiin neljä viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä. Palaute koski Ahvenispolun huomioimista ja täydennysrakentamisen sopeutumista ympäristöönsä. Palautteista ilmeni huoli täydennysrakentamisen vaikutuksista naapuritontteihin yleensä, sekä heidän kulkuihin jaetulle LPA-alueelle sekä vapaa-aikakeskukselle.

Vireilletulovaiheesta saadun palautteen pohjalta päädyttiin tutkimaan pistemäistä, tontin 8 koilliskulmaan sijoittautuvaa asuinkerrostaloa, jonka varjostus- ja näkövaikutukset ympäröiviin taloyhtiöihin jäisivät mahdollisimman pieneksi. Tämän lisäksi kaavassa estetään asuintonttien aitaaminen ympäristöstään, jotta kulut LPA-alueella suunnittelualan ja sen naapureiden toimesta eivät vaikeudu.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Korkeaa täydennysrakentamista taloyhtiön pysäköintialueelle ja jaetulle LPA-alueelle Hervannan korkean rakentamisen vyöhykkeellä	3
Ahvenispolun puurivi sekä tontin puusto huomioidaan	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	3
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisälllys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Asemakaavan tavoitteet	7
1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
1.2.1 Asemakaava-alue.....	7
1.2.2 Luonnonympäristö.....	8
1.2.3 Väestö ja palvelut	8
1.2.4 Rakennettu ympäristö	8
1.2.5 Maanomistus	9
1.2.6 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	10
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
2.1 Kaavan rakenne.....	11
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	11
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	11
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	11
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	12
2.4 Nimistö	12
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	13
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	13
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	13
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	13
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	13
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	14
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	14

3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	15
3.5.1	Katsaus lähivaikutusalueen rakennuksista	16
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	20
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	20
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	20
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	20
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	21
5.1	Melu- ja runkomeluselvitys sekä runkomelumittaukset	21
5.2	Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma	22
5.3	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma	22
5.4	Liito-orava-selvitys	22
6	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	23
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	23
6.2	Yleiskaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	24
6.3	Voimassa olevassa asemakaavoissa alue on asuin- ja pysäköintialuetta	25
6.4	Tonttijako	25
6.5	Pohjakartta	25
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	26
7.3	Toteutuksen seuranta	26
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	26
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	26

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta As Oy Ahvenispolun tontilla, mahdollistaen täydennysrakentamisen. Suunnittelualueeseen kuuluvaa LPA-aluetta pyritään hyödyntämään kaavan rakennusalueena sillä ehdolla, että alueeseen sidotut rasitettut lähitaloyhtiöiden autopaikat voidaan jatkossakin osoittaa alueelle.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Suunnittelualueena on Hervannan kaupunginosan korttelin 7137 tontit 7 ja 8 osoitteissa Insinöörinkatu 48 ja 50. Suunnittelualue on pinta-alaltaan 4530 m² ja nykyisen, voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus sillä 3300 k-m². Tontilla sijaitsee asuinkerrostalo ja rakennusoikeutta on käytetty 3299 k-m².



Kuva 1. Ilmakuvaote, jossa suunnittelualue on merkitty sinisellä.

1.2.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurelta osin asfaltoitu, mutta alueen keskialueella on puustoinen alue.

Suunnittelualueetta ympäröivä alue on länsipuolella Ahvenisjärven äärellä sijaitsevaa Majanrannan puistoa, kun taas pohjoispuolella kulkee Ahvenispolku ja eteläpuoli on rakennettu ja asfaltoitu tontti. Itäpuolella kulkee Insinöörinkatu.

Alue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen.

1.2.3 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella sijaitsee 8-kerroksinen asuinkerrostalo. Suunnittelualueen kaupunginosassa Hervanta asui vuonna 2026 toisella neljänneksellä 26 233 asukasta.

Keskeisin lähipalveluiden keskittymä on n. 150 metrin päässä sijaitseva kauppakeskus Duo, jossa sijaitsee Lidl, K-Supermarket ja S-market.

1.2.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Hervanta kaupunginosa on yleisilmeeltään asfaltoitu ja kivinen kaupunginosa, jota rajaa lännessä Vuoreksen alue, pohjoisessa Hallilan ja Lukonmäen kaupunginosat, Ruskon teollisuusalue ja etelässä Hervantajärven puustoinen kaupunginosa.

Liikenne

Suunnittelualueen itäpuolella kulkeva Insinöörinkatu on vilkkaasti liikennöity väylä, jolla kulkee tiheästi liikennöity 3-linjan raitiotieyhteys sekä autotiet. Suunnittelualueetta sivuaa lisäksi pohjoispuolella Ahvenispolun yhdistetty jalankulun ja polkupyöräilyn väylä sekä Insinöörinkadun polkupyöräväylä. Insinöörinkadun suuntainen pyöräväylä on osa pyöräliikenteen seudullista pääreittiä, Ahvenispolku on pyöräilyn paikallinen reitti.

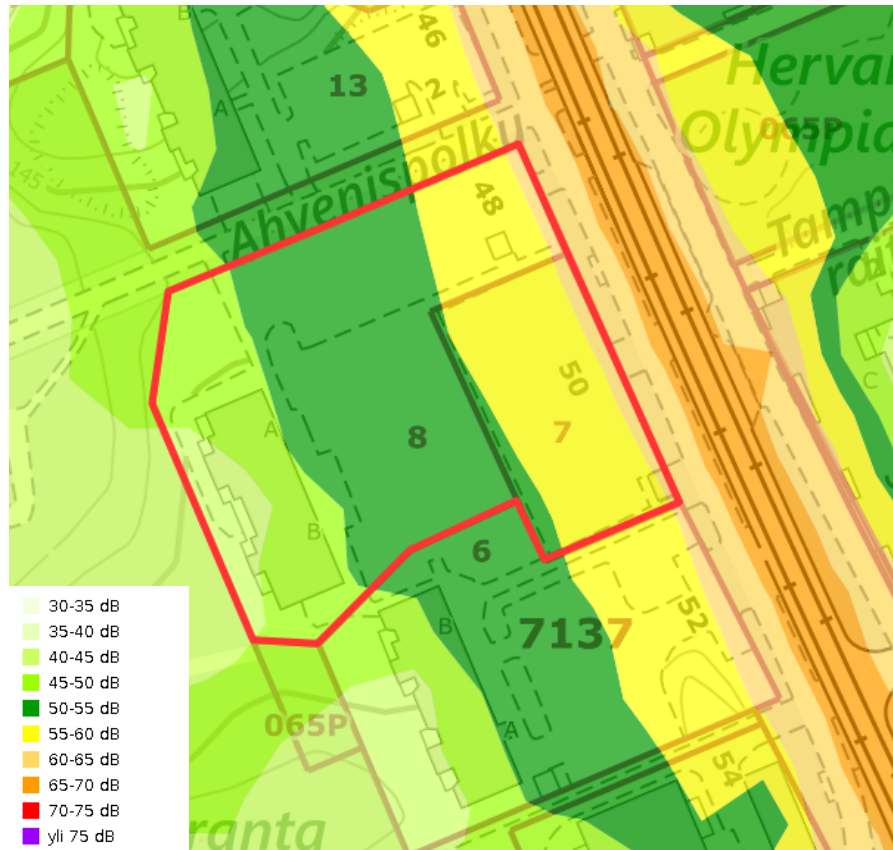
Tekninen huolto

Suunnittelualueen läpi kulkee kunnallistekniset verkostoa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan Insinöörinkadun läheisyydessä melun ohjearvot saavuttavat jopa 60-65 dB alueen (katso kuva 2).



Kuva 2. Melun päivääjän keskiäänitasot vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Ilmanlaatu

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2025) mukaan Insinöörinkadun yhteydessä vuositason nykytilanteen keskiarvopitoisuus typpidioksidin osalta on pääosin 5-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ja hengitettävien hiukkasten osalta <4,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM2.5) ja <6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM10).

1.2.5 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain yksityisen maanomistajan ja osittain Tampereen kaupungin omistuksessa.

1.2.6 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, kantakaupungin yleiskaava 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaava valtuustokausi 2021–2025. Uusi asemakaava täyttää ylempien kaavatasojen vaatimukset.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Muodostuvalla asemakaavalla mahdollistetaan 16-kerroksisen asuinkerrostalon sekä 3-kerroksisen pysäköintirakennuksen rakentaminen suunnittelualueen pohjoisosaan, esittämällä asuinrakennukselle ja pysäköintirakennuksen korttelialueille soveltuvat käyttötarkoituksmerkinnät. Suunnittelualueen asumisen rakennusoikeus kasvaa 3300 kerrosalaneliömetristä (k-m^2) 9200 k-m^2 , kokonaisrakennusoikeus nousee 11 550 k-m^2 pysäköintirakennus mukaan lukien.

Asemakaavassa muunnetaan Insinöörinkadun varren autopaikkojen korttelialuetta niin, että tontin 8 autopaikat siirtyvät sieltä rakennettavaan pysäköintilaitokseen, ja alueella olevalle muuntamolle esitetään erillistä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, jolle saa rakentaa enintään 20 m^2 :n suuruisen muuntamorakennuksen. Autopaikkojen korttelialue pienenee poistuvien autopaikkojen verran. Poistuvalla alueella sijoittuu osa uudisrakennuksesta ja tontin sisäinen kulkuväylä

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavan tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta As Oy Ahvenispolun tontilla, mahdollistaen täydennysrakentamisen. Suunnittelualueeseen kuuluvaa LPA-aluetta pyritään hyödyntämään kaavan rakennusalueena sillä ehdolla, että alueeseen sidotut rasitetut lähitaloyhtiöiden autopaikat voidaan jatkossakin osoittaa alueelle.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan mahdollistamaa täydennysrakentamisen ratkaisua on kaavatyön aikana tutkittu kaupunkikuvatoimikunnassa ja osana laajempaa sisäistä Insinöörinkadun varren täydennysrakentamisen kaupunkikuvallista tarkastelua, joiden tuloksena päädyttiin siihen, että osoitettuun paikkaan on mahdollista osoittaa kaavaratkaisun mukainen 16-kerroksinen kerrostalo.

Ahvenispolun puurivi, olevan LPA-alueen pysäköintipaikat sekä tontilla oleva puusto ohjasivat merkittävästi täydennysrakentamisen sijoittelua, mistä syystä esitetty rakentamisen alue muodostui ainoaksi mahdolliseksi vaihtoehdoksi, sillä LPA-alueelle osoitetut naapuritaloyhtiöiden paikat oli säilytettävä ennallaan maantasopysäköintinä.

Asuinrakennuksen sijainti Hervannan Olympiapuiston näkymäpäättteenä sitoo osaltaan yhteyttä Ahvenisjärven ja Hervannan kampuksen välillä, ja käytetyt kaupunkikuvaa koskevat kaavamääräykset ohjaavat rakennuksen ulkoilmettä kaupunkikuvassa.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartan yhteydessä.

2.4 Nimistö

Asemakaavassa ei muodostu uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan laajuudesta johtuen kaavan toteutumisella on vaikutuksia niin tontilla, sen lähiympäristössä kuin laajemminkin Hervannan kaupunkikuvassa.

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla ei pitäisi olla merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen. Kaavamuutos lisää yhden uuden huoltoajoyhteysliittymän Insinöörinkadulle (tontille 12), mutta asukasliikenteelle on jatkossakin käytössä kaksi tonttiliittymää. Uusi liittymä

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Lisätty asuinrakentaminen lisää asukkaiden määrää alueella, millä voi olla sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia. Asemakaavan mahdollistama liiketila Insinöörinkadun varressa maantasokerroksessa laajentaa osallaan käsitystä Hervannan liikekeskustasta nykyistä etelämmäksi, ja mahdollistaa katutilan elävöittämisen nykyisestä pelkästä autovaltaisesta pysäköintialueesta.

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

Asemakaavan toteuttaminen parantaa hulevesien käsittelyä erityisesti suunnittelualueen niiltä osin, jotka nykyisellään ovat olleet asvaltoitua maantasoista pysäköintialuetta. Suunnittelualueelle on lisätty merkinnät, jotka edellyttävät hulevesien käsittelyä asumisen ja pysäköintirakennuksen tonteilla, mikä osaltaan vähentää alueen hulevesiviemäriverkoston kuormitusta hulevesien tullessa viivytetyiksi tontin alueella.

Asemakaavan valmistelussa tarkistettiin aiempi epäily mahdollisesta mustaliuske-esiintymästä, joka ilmeni aiheettomaksi GTK:n Mustaliuskeiden huomioiminen kaavoituksessa Tampereella (2025) -selvityksessä.

Korkealla rakentamisella on vaikutuksia alueelliseen mikroilmastoon, esimerkiksi tuulisuus uudisrakennuksen ympäristössä voi kasvaa nykyisestä. Kivinen rakentaminen osaltaan myös vahvistaa alueellista lämpösaarekeilmiötä helteisellä säällä, mitä on pyritty lieventämään hyödyntämällä viherkerrointyökalua osana suunnittelualueen pihasuunnitelmaa: suunnitelman mukaisesti poistetaan vain ne suureksi

kasvaneet puut, jotka on ehdottomasti pakko poistaa pysäköintilaitoksen tai tontin sisäisen kulkuväylän tieltä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavaprosessissa teetetyn liito-oravaselvityksen (2024) mukaisesti asemakaava-alueelle ei sijoitu liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, eikä sieltä myöskään löytynyt liito-oravalle soveltuvia pesäpuita. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa Ahvenispolun puurivin säilyttämisen riittävällä (6,5 m) varoalueella rakennukseen, eikä kaava rajoita polun varren kasvillisuuskerroksien kasvattamista esim. pensaiden avulla. Insinöörinkadun varrelle raitiotietöyryä aikana istutetut koivut ovat vielä toistaiseksi pieniä, ja valittu kaavaratkaisu mahdollistaa niiden säilyttämisen paikallaan, mikä vahvistaa itä-länsi-suuntaista ekologista yhteyttä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan Ahvenispolun nykyinen koivurivi on istutettu olemassa olevan Tampereen Veden jätevesiviemärin päälle, mistä syytä viemäriä koskevat saneeraustarpeet tarkoittavat saneerausalueen puuston kaatamista. Kuitenkin puurivi on huomioitu asemakaavassa yleismääräyksellä: *"tontin rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia katu- ja puistoalueiden puustoon"*. Mikäli puut poistetaan mahdollisen tulevan viemärisaneerauksen yhteydessä ja uudet puut istutetaan tilalle, tämä voisi myös mahdollistaa kerroksellisen kasvillisuuden istuttamisen alueelle, sillä nykyisten koivujen juuristo voisi kärsiä uuden kasvillisuuden istuttamisen vaatimasta maan kaivamisesta.

Suunnittelualueella sijaitseva metsikköalue pienenee pihasuunnitelman mukaisesti vähintään 13 puulla, millä on heikentävä vaikutus alueen kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen. Kuitenkin jäljelle jäävä alue merkitään säilytettäväksi, millä on mahdollista tukea itä-länsisuuntaista ekologista yhteyttä.

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

Asemakaavan mukainen rakentaminen kasvattaa alueen asukkaiden määrää, ja siten myös tarvittun liikenteen ja energian määrää. Liikenne tämänhetkiselle tontille 8 kasvaa sen siirtyessä maantasopysäköinnistä pysäköintilaitokseen, vaikka määrällisesti autopaikkojen määrä ei kasvakaan merkittävästi pysäköintinormin päivittyessä. Vaikka tonttiliittymien määrä ei muutu, voi pysäköintilaitoksen sisään- ja

ulosajoväylä luoda vaaratilanteita Insinöörinkadun jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille, joita avoimella maantasopysäköinnillä ei kohdattu.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan niin kaavan lähivaikutusalueella kuin laajemminkin, sillä kaavaratkaisun mukainen asuinrakennus näkyy laajalle Insinöörinkadun pohjois- ja eteläpäihin. Suunnittelutyön aikana toteutetussa sisäisessä Hervannan keskustan yleissuunnitelmassa havaittiin että esitetty ratkaisu muodostaa luontevan näkymäpäättteen Hervannan Olympiapuistolle, mikä osaltaa puoltaa ympäristön kerrosmääristä poikkeavaa ratkaisua.

Suunnittelualue sijaitsee noin sadan metrin päässä Hervannan keskusakselin valtakunnallisesti arvokkaasta rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueesta, johon sisältyy osa Duon liikekeskusta sekä Hervannan toiminta- ja vapaa-aikakeskus seurakuntatiloineen, mutta jää selvästi alueen ulkopuolelle sijoittuessaan Insinöörinkallion eteläpuolelle, jolloin vaikutukset alueeseen liittyvät kaukonäkyymiin, eivät varjostuksiin.

3.5.1 Katsaus lähivaikutusalueen rakennuksista

Insinöörinkatu 46



Kuva 3. Google Mapsin kuva osoitteen Insinöörinkatu 46 asuinkerrostalosta.

Punatiilijulkisivuinen, noin vuonna 1988 valmistunut (tarkka tieto vuodesta puuttuu) 8-kerroksinen ja kaksioportainen asuinrakennus, jossa on lisäksi maanpäällinen kellari. Sijoittuu suunnittelualueen pohjoispuolelle. Hyvin samankaltainen Insinöörinkatu 48:n olevan rakennuksen kanssa. Sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueelle. Rakennusoikeus 3450 k-m² (e=1,38). Suunnittelijana Pekka Ilveskoski, piirustukset päivätty 27.4.1983.

Insinöörinkatu 27



Kuva 4. Kuva osoitteen Insinöörinkatu 27 liike- ja asuinrakennuksesta, Google Maps.

Enimmäkseen punatiilijulkisivuinen, vuonna 2007 valmistunut 4-kerroksinen asuinrakennus, jonka maantasokerroksessa on liiketiloja ja ajo pysäköintilaitokseen. Sijoittuu Insinöörinkadun toiselle puolelle, suunnittelualan koillispuolelle. Korttelialue on määrätty keskustatoiminnoille, ja sille saa rakentaa tiloja asumista, toimistoja, palveluja, hallintoa ja pysäköintiä varten sekä enintään 10% kokonaisalasta liiketiloja varten. Rakennusoikeus 7100 k-m² (e=2,6). Pääsuunnittelijana Antti Ylinen, piirustukset päivätty 12.9.2005.

Insinöörinkatu 48



Kuva 5. Kuva osoitteen Insinöörinkatu 48 asuinrakennuksesta, Google Maps.

Punatiilijulkisivuinen, vuonna 1988 valmistunut 8-kerroksinen ja kaksioportainen asuinrakennus, jossa on lisäksi maanpäällinen kellari. Sijoittuu suunnittelualueelle. Sijoittuu yhdessä Insinöörinkatu 52:n kanssa asuinkerrostalojen korttelialueelle. Rakennusoikeus 3450 k-m² (tehokkuus e=1,02). Suunnittelualan kokonaiskerrosala jaettu LPA-alue poissulkien on 11 495 k-m² (e=3,1). Suunnittelijana Pekka Ilveskoski, piirustukset päivätty 15.4.1983.

Insinöörinkatu 31



Kuva 6. Kuva osoitteen Insinöörinkatu 31 asuinkerrostalosta, Google Maps.

Punatiilijulkisivuinen, vuonna 2007 valmistunut 4- ja 5-kerroksinen useampiportainen asuinrakennus, joka sijoittuu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueelle. Sijoittuu Insinöörinkadun itäpuolelle, suunnittelualueen itä-/kaakkoispuolelle. Rakennusoikeus 5140 k-m² (e=2,19). Pääsuunnittelijana Teuvo Vastamäki, piirustukset päivätty 24.4.2006.

Insinöörinkatu 52



Kuva 7. Kuva osoitteen Insinöörinkatu 52 asuinkerrostalosta, Google Maps.

Punatiilijulkisivuinen, todennäköisesti noin vuonna 1988 rakennettu 8-kerroksinen asuinrakennus (tarkka tieto vuodesta puuttuu), jossa on lisäksi

maanpäällinen kellari. Hyvin samankaltainen suunnittelualueen olevan rakennuksen kanssa (Insinöörinkatu 48). Sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueelle, ja rakennusoikeus on 3300 k-m² (e=1,17).

Pääsuunnittelijana Pekka Ilveskoski, piirustukset päivätty 20.4.1983.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavamuutos mahdollistaa liiketilatoiminnan uudisasuinrakennuksen maantasokerroksessa, jolla voi olla positiivisia vaikutuksia alueelliseen elinkeinoelämään.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 8.2.2024.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavan tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta As Oy Ahvenispolun tontilla, mahdollistaen täydennysrakentamisen. Suunnittelualueeseen kuuluvaa LPA-aluetta pyritään hyödyntämään kaavan rakennusalueena sillä ehdolla, että alueeseen sidotut rasitetut lähitaloyhtiöiden autopaikat voidaan jatkossakin osoittaa alueelle. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, kaupunkikuvallinen luonne.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 6.6.–27.6.2024. Siitä saatiin 4 viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä. Palaute koski Ahvenispolun huomioimista ja täydennysrakentamisen sopeutumista ympäristöönsä. Palautteista ilmeni huoli täydennysrakentamisen vaikutuksista naapuritontteihin yleensä, sekä heidän kulkuihin jaetulle LPA-alueelle sekä vapaa-aikakeskukselle. Tulleeeseen palautteeseen vastattiin kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa, ja hanketta on käsitelty kaupunkikuvatoimikunnassa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Vireilletulovaiheesta saadun palautteen perusteella nähtiin välttämättömänä suorittaa laajempi Insinöörinkadun varren kaupunkikuvallinen tarkastelu, jossa tutkittiin potentiaalisia täydennysrakentamisen paikkoja Hervannan keskustan ympärillä, joka mahdollisti paremman kokonaiskäsityksen alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista. Palaute ohjasi täydennysrakentamisen massoittelua pistemäiseen asuinkerrostaloon ja sen taakse sijoittuvaan pysäköintirakennukseen, sillä aiemmin tutkitut lamellimaisemmat I- ja L-muotoiset rakennukset olisivat luoneet umpikorttelimaisia piirteitäkortteliin 7137, mikä olisi näkynyt myös suurempana

varjostusvaikutuksena erityisesti pohjoiselle naapuritontille sekä yhtäjaksoisena ”seinämänä” Hervannan Olympiapuiston suunnasta

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Melu- ja runkomeluselvytys, *WSP 2026*
- Runkomelumittaukset, *WSP 2026*
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, *Pihastamo 2026*
- Hulevesiselvytys ja -suunnitelma, *Sweco 2026*
- Puustokartoitus, *Tampereen Infra 2024*
- Liito-oravaselvytys, *Tampereen kaupunki 2026*

5.1 Melu- ja runkomeluselvytys sekä runkomelumittaukset

Meluselvytyssä havaittiin, että nykytilanteessa päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB rajan n. 25 metriä tontin itäisestä rajasta katsoen, ja melutaso ylittää 60 dB rajan noin 2,5 metriä itärajasta katsoen.

Ennustetilanteessa suunnitellun asuinkerrostalon ja pysäköintilaitoksen eteläpuolelle muodostuu laaja melulta suojaisa piha-alue, jossa alittuvat päivä- ja yöaikaisten melutasojen ohjearvot, 55 dB (LAeq7-22) ja 50 dB (LAeq 22-7). Korkean asuinkerrostalon matalammalle osalle sijoittuvalle kattoterassille kohdistuvat melutasot ovat alle 40 dB (LAeq 7-22).

Suunnitellun asuinkerrostalon Insinöörinkadun puoleisella julkisivulla ylittyvät päivä- ja yöaikaiset ohjearvotasot. Julkisivuun kohdistuvat melutasot Insinöörinkadun puoleisella julkisivulla vaihtelevat välillä 61 dB ... 56 dB (LAeq 7-22). Päiväaikaisen ohjearvo 55 dB ylittyy osittain myös pohjois-luoteeseen avautuvalla julkisivulla, jossa melutasot vaihtelevat välillä 57 dB ...54 dB (LAeq 7-22). Julkisivuihin kohdistuvat yöaikaiset melutasot ovat noin 7 dB pienemmät kuin päiväaikaiset.

Insinöörinkadun puoleiselle julkisivulle ja asuinkerrostalon pohjois-luoteen puoleiselle julkisivulle mahdollisesti sijoittuvilta parvekkeilta tulee edellyttää lasitusta. Lasituksen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että parvekkeilla ei ylitetä VNP 993/1992 mukaisia ulkoalueiden ohjearvoja (55 dB / 50 dB).

Rakennuksen julkisivuun kohdistuvat melutasot ovat suhteellisen pieniä eikä kohteeseen ole tarvetta antaa melua koskevia kaavamääräyksiä julkisivurakenteiden ääneneristävyydestä. Ympäristöministeriön asetuksen mukainen vähimmäisvaatimus 30 dB (äänitaso) on riittävä.

Laskennallisen arvion sekä mittaustulosten perusteella arvioitu runkomelutaso L_{prm} suunnitellussa asuinrakennuksessa on noin 55 dB ja ylittää siten selvästi sovellettavan runkomelutason L_{prm} ohjearvon 35 dB. Mikäli asemakaavassa esitetään vaatimuksia ulkovaipan ääneneristävyydelle, on suositeltavaa soveltaa 5 dB tiukempaa L_{prm} ohjearvoa 30 dB.

Asemakaavaan tulee sisällyttää vaatimus mahdollisen runkomeluhaitan huomioimisesta rakennuksen suunnittelussa. Asuinrakennusten asuinhuoneissa runkomelu L_{prm} saa olla enintään 35 dB avoradan osalta.

5.2 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma

Pihasuunnitelmassa tutkittiin, mitkä olevat puut suunnittelualueelta joudutaan poistamaan täydennysrakentamisen tieltä, ja kuinka viherkerrointyökalun tonttikohtaiset tavoitearvot saadaan täyttymään. Rakentamisen tieltä poistuu vähintään 13 puuta, määrään vaikuttaa puuston juurien laajuus ja esimerkiksi hulevesien viivytysratkaisun sijoittuminen. Viherkerroin kuitenkin täyttyy kaikilla tonteilla..

5.3 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Hulevesisuunnitelmassa havaittiin, että tuleva maankäyttö ei merkittävästi muuta alueen valumakerrointa tai muodostuvan huleveden määrää, mutta muuttaa hulevesien hallintaa. Jatkosuunnittelussa erityisesti huomioitavaa on tonttikohtaisten maanalaisten viivytysrakenteiden sijainnin ja korkotasojen suunnittelu niin, että suunnitellut rakenteet olisivat toteutettavissa ja liitettävissä hulevesiverkostoon ja että mahdollisuuksien mukaan tonteilla muodostuva vesi ohjattaisiin ennen viivytystä kasvillisuuden käyttöön.

5.4 Liito-orava-selvitys

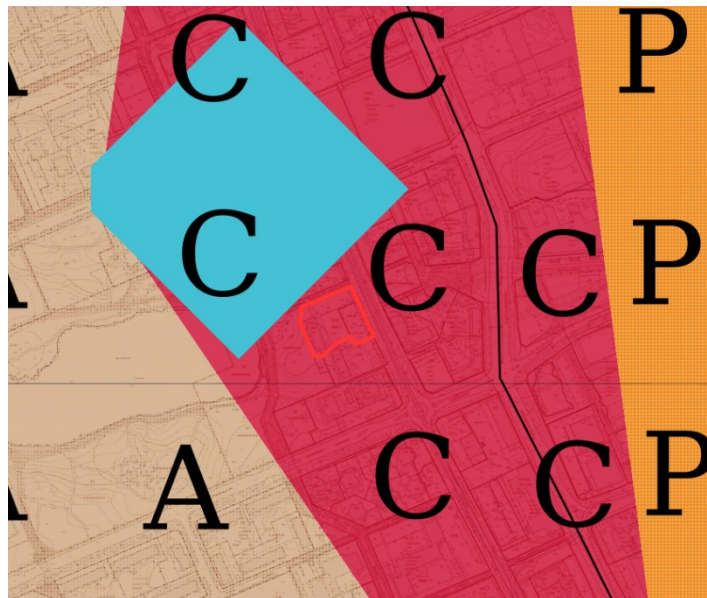
Liito-oravaselvityksessä tehtiin maastokäynnit kesillä 2024 ja 2025. Selvitysalueeseen sisältyi asemakaava-alueen lisäksi länsipuolinen Majanranta-puisto.

Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että asemakaava-alueelle ei sijoitu liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, eikä sieltä löytynyt liito-oravalle soveltuvia pesäpuita. Kesän 2024 selvitysten pohjalta kaava-alueella ei näytä olevan merkitystä liito-oravan elinympäristönä, mutta lajien liikkumisen näkökulmasta itä-länsi -suuntaisen ekologisen yhteyden kehittäminen olisi keskeistä. Ahvenispolun varren koivut tulisi säilyttää ja tutkia mahdollisuutta istuttaa polun varrelle lisää kasvillisuuskerroksia kuten pensaita, jotta itä- länsi -suuntainen ekologinen yhteys paranisi, ja

Insinöörinkadun varrelle tulisi tutkia lisääistutusten mahdollisuutta. Suunnittelualueen pikku metsikkö tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää, sillä näin voidaan tukea yleiskaavassa osoitettua itä-länsisuuntaista ekologista yhteyttä.

6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



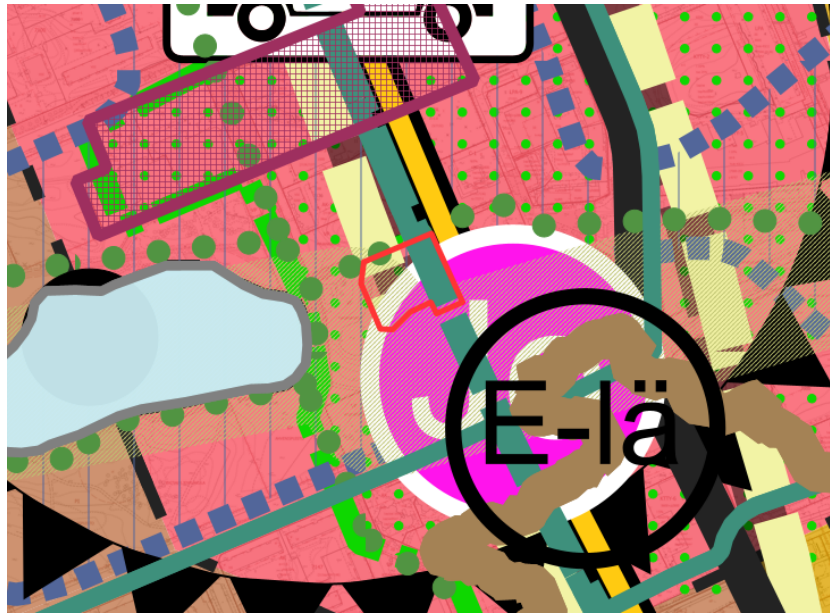
Kuva 8. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue esitetty punaisella.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen 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.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, 2-kehän kehittämisvyöhykkeeksi ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi.

6.2 Yleiskaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta



Kuva 9. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä, suunnittelualue punaisella.

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella, ja kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2021-2025 tuli voimaan 8.7.2025 annetulla kuulutuksella.

Yleiskaavayhdistelmän kartassa 1 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, täydentyvän keskustan alueeksi, kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeksi, kaupunkivihreän kehittämisalueeksi, korkean rakentamisen vyöhykkeelle, kävelykeskustana kehitettäväksi hitaan liikkumisen alueeksi, joukkoliikenteen kehittämistarvealueeksi ja osaksi Hervannan aluekeskusta.

Kartassa 2 alueen itäpuolella kulkee pyöräliikenteen seudullinen pääreitti ja pohjoispuolella ohjeellinen virkistysyhteys (Ahvenispolku) ja osalla suunnittelualueesta sijaitsee ohjeellinen ekologinen yhteys (puustoinen yhteys).

Alue kuuluu Vihiojan valuma-alueelle.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2026.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan liitteenä viitesuunnitelma, pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, melu- ja runkomeluselvitys, liito-oravaselvitys ja puustokartoitus.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.6.2024
- Asemakaavakartta 21.9.2026
- Vireilletulovaiheen palaute- ja vastineraportti 21.9.2026
- Asemakaavan seurantalomake

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista

- Viitesuunnitelma, Arkkitehdit MY 2026
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Pihastamo 2026
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Sweco 2026
- Melu ja runkomeluselvitys, WSP Finland 2026
- Puustokartoitus, Tampereen Infra 2024
- Liito-orava-selvitys, Tampereen kaupunki 2026