

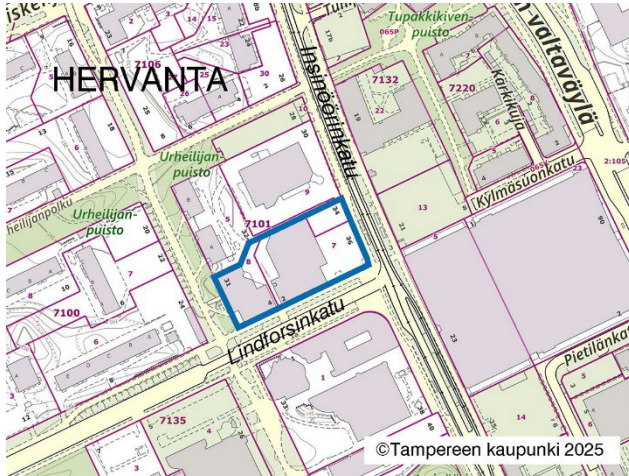
# Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Hervanta, Lindforsinkatu 2 ja 4, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava 8859

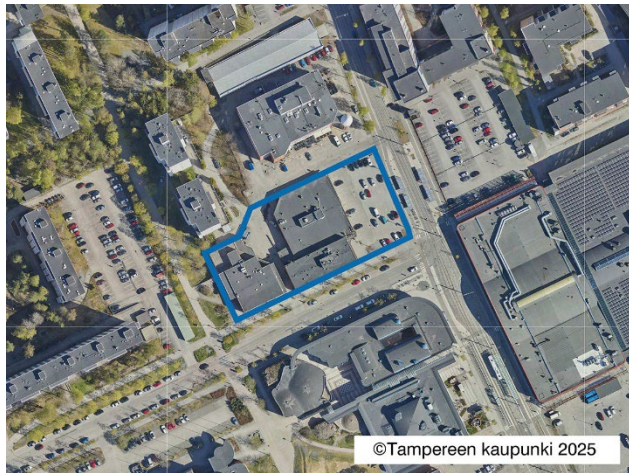
20.2.2025

Diaarinumero TRE:1112/10.02.01/2025

Alueidenkäyttölaki 63§ (Maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen)



Suunnittelualaueen rajaus virastokartalla



Suunnittelualaueen rajaus ilmakuvassa.

### Kaavan suunnittelualaue

Suunnittelualaueena on Hervannan kaupunginosan korttelin 7101 tontit 7 ja 8 osoitteissa Lindforsinkatu 2 ja 4.

Suunnittelualaue on pinta-alaltaan 5350 m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä alueella sijaitsee kaksi liikerakennusta.

### Maanomistus

Maanomistajana on KOY Hervannan kauppuri ja KOY Keskushervanta. Kaavan hakijana on Taitokaari Oy.

### Tavoitteet

Kaavan hakijan tavoitteena on rakentaa tonteille liike- ja asuinrakennuksia, joiden kerrosluku vaihtelee kolmesta seitsemääntoista, mikä edellyttää tontin käyttötarkoituksen muutosta ja rakennusoikeuden lisäämistä.

Kaupungin tavoitteena on tutkia asumisen, katutason liiketilojen ja julkisen kaupunkitilan yhdistämisen ja täydentämisen mahdollisuuksia.

Tavoitteena on laadukas, keskustamainen asuin- ja liikerakentamisen sekä aukiotilojen ja jalankulun reittien kokonaisuus, joka sopii Hervantakeskuksen valtakunnallisesti arvokkaan alueen yhteyteen. Mitoituksen tarkentaminen edellyttää laajemman kaupunkikuvallisen ja –tilallisen sekä pysäköinnin tarkastelun. Suunnittelussa huomioidaan naapurikiinteistöillä vireillä olevien asemakaavojen muodostama kokonaisuus ja sijainti raitiotiepysäkin läheisyydessä, sekä Hervannassa aiemmin toteutettujen kyselyiden tulokset..

### Lähtökohdat

Kaavoitusohjelman kohde vuodelle 2026.

Asemakaavamuutoshakemus on jätetty vuonna 2020 ja sitä on päivitetty vuonna 2025.

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Maakuntakaava 2040:

[tieto.pirkanmaa.fi/kartat/](https://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/)

### Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osa Hervannan aluekeskus C:tä ja täydentyvää sekä kävelykeskustana kehitettävää hitaan liikkumisen keskustaa. Alue on myös kaupunkistrategian kasvun, elinvoiman ja korkean rakentamisen vyöhykettä. Eteläpuolella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristön kohde, Hervannan keskusakseli. Kulttuuriympäristöjä koskeva selvitystarve on arvioitava yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä Tampereen maisemallisten erityispiirteiden säilymiseen.

Tontit kuuluvat Vihiojan valuma-alueeseen.

Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava Tampereen kaupungin hulevesiohjelman periaatteita. Alueella on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

<https://kartat.tampere.fi/yleiskaavayhdistelmampdfkartat>

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022 ja ehdotus oli nähtävillä keväällä 2024. Kaavaehdotukseen on lisätty uusi määräys ”Kaupunkivihreän kehittämisalue”, jonka mukaan puuston latvuspeitteisyyden, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää on lisättävä nykytilanteeseen verrattuna. Katuvihreän määrää tulee lisätä. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuin kuten viherkatuina ja kasvikattoina.

<https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025>

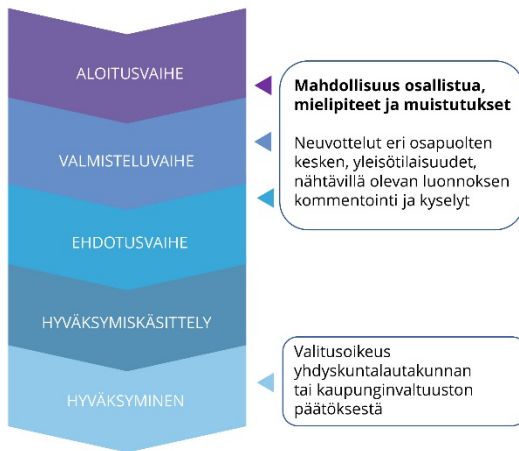
## Asemakaava

Ajantasa-asemakaava:

[www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava](http://www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava)

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 7674 vuodelta 2001. Tontti 7101-7 on osoitettu liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on osoitettu 2398 kerrosneliötä. Julkisivun tulee olla pääasiassa punatiiltä ja yksi autopaikka tulee rakentaa 80 liike- ja toimistotilan kerrosneliometriä kohden. Huoltohenkilökuntaa varten saa rakentaa neljä asuntoa. Tontilla 8 on muutoin samat kaavamääräykset, mutta rakennusoikeutta on osoitettu 1472 kerrosneliometriä.

## Asemakaavoituksen vaiheet



## Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 20.2.-13.3.2025. Mielipiteet ja kommentit, tarvittaessa viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluaineiston nähtäville kuuluttaminen. Mielipiteet ja lausunnot. Yleisoesittely.

- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

## Selvitykset ja suunnitelmat

- Hervannan keskustan kaupallinen tarkastelu
- Hervannan keskustan puustokartoitus ja julkisen tilan ympäristösuunnitelma: oleskelutilat, jalankulun ja pyöräilyn reitit, hulevesien hallinta sekä viherrakenne
- Liikenneselvitys, Lindforsinkadun poikkileikkaustarkastelu
- Viitesuunnitelma, kaupunkikuvallinen tarkastelu
- Pihasuunnitelma, hulevesi- ja viherkerrointarkastelu
- Melu-, runkomelu- ja värinäselvitykset
- Energiaselvitys
- Mahdolliset muut selvitykset

## Vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§)

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

## Sopimukset

AKL 91 b §:n tarkoittama maankäytösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

## Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, esim. Tampereen Energia
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos

- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Tampereen Raitiotie Oy
- Tampereen hervantalaiset ry
- Muut ilmoituksensa mukaan.

## Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, os. Frencellinaukio 2 B) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

[www.tampere.fi/ilmoitustaulu](http://www.tampere.fi/ilmoitustaulu)

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frencellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

[www.tampere.fi/kaavat/8859](http://www.tampere.fi/kaavat/8859)

## Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Frencellinaukio 2 B, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

## Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

## Asiaa hoitaa

Projektiarkkitehti Marjut Lund-Rahkola

Puh. 044 4863496

etunimi.sukunimi@tampere.fi