



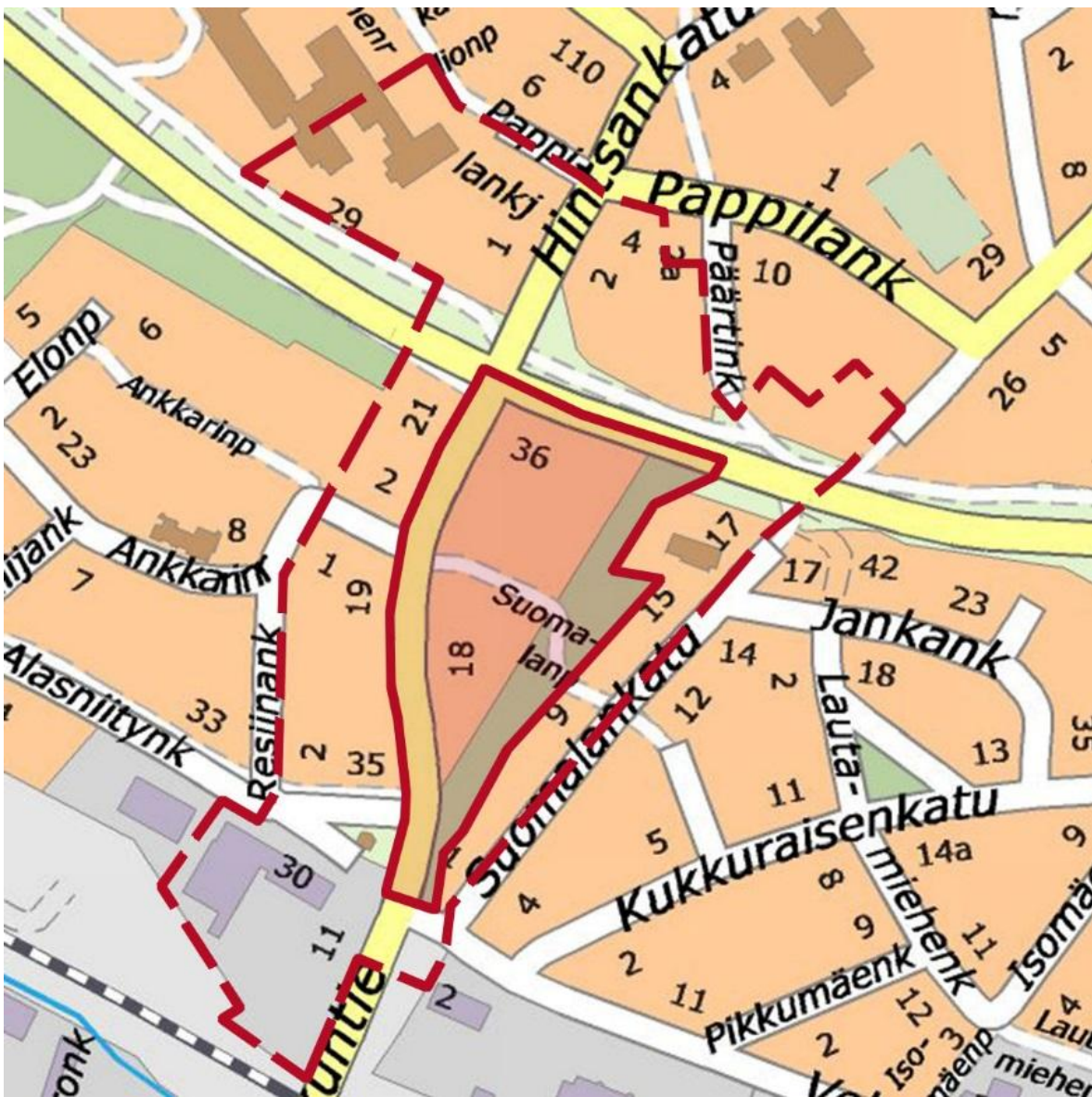
RISTINARKKU, JANKAN LIIKEKESKUS.

Asemakaava nro 8598

Diarinumero: TRE:8266/10.02.01/2014

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

27.2.2017, tark. 15.5.2017



RISTINARKKU, JANKAN LIIKEKESKUS.

ASEMAKAAVA NRO 8598

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17.10.2016 päivättyä ja 27.2.2017 sekä 15.5.2017 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8598. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Ristinarkun kaupunginosassa, Jankassa, noin viiden kilometrin etäisyydellä keskustasta. Suunnittelualue rajautuu Sammon valtatiehen, Ristinarkuntiehen ja Suomalan asuinalueeseen. Alueen pohjoisosassa on yksikerroksiset Jankan liikekeskuksen rakennukset ja eteläosassa Pirkan opiskelija-asuntojen kolme kaksikerroksista pienkerrostaloa.

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on täydentää Jankan keskustaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella ratkaisulla, joka huomioi alueen arvot.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2017 - 2021 (kohde numero 6 vuodelle 2017).

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Pohjola Rakennus Oy Häme, joka kiinteistön 837-015-5015-0002 osalta on kiinteistön haltijan Kiinteistö Oy Jankan Liikekeskus valtuuttama ja kiinteistön 837-015-5015-0003 osalta on kiinteistön haltijan Kiinteistö Oy Opintanner (nykyinen Pirkan Opiskelija-asunnot Oy) valtuuttama. Alueen omistaa Tampereen kaupunki.

Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 10.3.–31.3.2016 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 15.3.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 7 mielipidettä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 20.10. - 10.11.2016. Valmisteluaineistoa esiteltiin 1.11.2016 yleisötilaisuudessa, johon osallistui 18 lähialueen asukasta. Aineistosta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 4 mielipidettä.

Asukaspalautteessa kritisoitiin rakentamisen määrää ja painotettiin tarvetta laadukkaalle rakentamiselle. Toisaalta eräissä mielipiteissä kaivattiin tehokkaampaa ratkaisua. Kaupunkikuvatoimikunta piti ratkaisua periaatteessa hyvänä, mutta kaipasi tarkentamista piha-alueen liikennejärjestelyihin. Kaupunkikuvatoimikunta piti rakennus-
tehokkuutta liian suurena. Viranomaiskommentit olivat lähinnä teknisiä huomioita, ja ne on otettu suunnittelussa huomioon.

Lausunnot ja mielipiteet kokonaisuudessaan sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 23.3. - 24.4.2017. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja kolme muistutusta. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston sekä Pirkanmaan pelastuslaitoksen lausunnoissa ei ollut huomautettavaa Muistutukset käsittelivät Ristinarkun alueen liikenteellisiä kysymyksiä ja alueen palveluverkkoon liittyviä laajempia kysymyksiä sekä kaavahankkeen kaupunkikuvallisia kysymyksiä. Asemakaavaa ei muutettu muistutusten johdosta. Tullut palaute välitettiin tiedoksi kaupungin liikennejärjestelmäsuunnittelu -yksikköön ja hyvinvoinnin palvelualueelle.

Muistutukset on liitetty kaavan palauteraporttiin, jossa on koottuina tiivistelmät tulleesta palautteesta ja kaavoituksen vastineet. Kaikki muistutukset ovat kokonaisuudessaan myös palauteraportin lopussa.

Kaavaan on teknisenä tarkistuksena (pvm 15.5.2017) tehty seuraavat muutokset: Kaavakartan otsikkoa ja tonttijakoa koskevaa tekstiä on tarkistettu sekä kartan merkintöjen selitys on muutettu yhtäpitäväksi kartan kanssa.

Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisen yksikerroksisen liikerakennuksen korvaamisen asuin- ja liikerakentamisella sekä nykyisten kaksikerroksisten asuinrakennusten korvaamisen suuremmilla asuinrakennuksilla. Korttelin pohjoisosassa viisikerroksiset asuintalot muodostavat umpikorttelimaisen kokonaisuuden, eteläosassa korkeammat asuintalot liittyvät kampamaisesti kadunvarren mataliin rakennusosiin. Pysäköinti järjestetään pääasiassa keskitettynä, rakenteellisena pysäköintinä korttelin keskiosissa.

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavaa on tarkistettu seuraavilta osin:

- Ristinarkunaukio on liitetty osaksi tonttia
- Rakennuksia on otettu etäämmäksi puiston rajoista ja pysäköintialueesta
- Ristinarkuntien katualuetta on tarkennettu
- Suomalanpuiston pohjoisosasta on erotettu ET-2 -kottelialue puistomuuntamoa varten
- Tontin 4 rakennusoikeutta on vähennetty 900 k-m²
- Määräystä rakennusten suurimmasta sallitusta runkosyvyydestä on tarkistettu pohjoisimman rakennusmassan osalta
- Hulevesimääräys on tarkistettu nykyisin käytettäväksi hule-43-määräykseksi

Asemakaava-alueen koko on noin 1,1 ha. Alueen kokonaiskerrosala on 16 100 k-m² ja korttelitehokkuus on $e=1,43$. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa noin 12 000 k-m². Asuinrakentamista on noin 15 200 k-m², josta lisäystä nykyiseen on noin 13 400 k-m². Tämä tarkoittaa noin 300 uutta asukasta alueelle.

Rakennusoikeuden muutos

Asemakaava-alueella rakennusoikeus kasvaa nykyisestään 12 000 k-m².

Uusien okt-tonttien lukumäärä

Asemakaava-alueella ei ole uusia okt-tontteja.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ	2	
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE	2	
ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	2	
ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET	2	
ASEMAKAAVA	3	
RAKENNUSOIKEUDEN MUUTOS	4	
UUSIEN OKT-TONTTIEN LUKUMÄÄRÄ	4	
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	4	
KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ	5	
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	7	
1.1 TUNNISTETIEDOT	7	
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	7	
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	7	
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	7	
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA	7	
2. LÄHTÖKOHDAT	8	
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8	
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	8	
2.1.2 Luonnonympäristö	8	
2.1.3 Rakennettu ympäristö	9	
2.1.4 Väestö ja palvelut	13	
2.1.5 Maanomistus	15	
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	15	
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	15	
2.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset	20	
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20	
3.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE	20	
3.2 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMINEN	20	
3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	21	
3.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	21	
3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	21	
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA SEN KEHITYMINEN SUUNNITTELUPROSESSIN AIKANA	22	
3.5.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	25	
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	26	
4.1 ASEMAKAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN	26	
4.2 KAAVAN RAKENNE	26	
4.2.1 Mitoitus	26	
4.2.2 Palvelut	26	
4.3 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	26	
4.4 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	27	
4.4.1 Korttelialueet	27	
4.4.2 Muut alueet	28	
4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET	28	
4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;	28	
4.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;	28	
4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;	29	
4.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;	29	
4.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	29	
4.5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	30	

4.6	NIMISTÖ	30
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
5.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	30
5.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	30
5.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	30

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Ristinarkun kaupunginosan (15) korttelia 5015 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Ristinarkun kaupunginosan (15) kortteli 5015, osa korttelista 5018 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Katarina Surakka.

Diaarinumero:

TRE:8266/10.02.01/2014, pvm 12.12.2014

Vireille tulo:

10.3.2016

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ristinarkun Jankassa noin viisi kilometriä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Sammon valtatiehen, lännessä Ristinarkuntiehen ja idässä Suomalanniemeen. Suunnittelualueella on Jankan liikekeskuksen liikerakennukset sekä kolme opiskelija-asuntokäytössä olevaa kolmikerroksista asuintaloa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ristinarkku, Jankan liikekeskus. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava numero 8598.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.3.2016
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 17.10.2016, tarkistettu 27.2.2017
- Asemakaavan seurantalomake.
- Palauteraportti 27.2.2016
- Rakentamistapaohje 27.2.2016
- Viitesuunnitelmat 24.2.2016 (bst-arkkitehdit)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Jankan ja Ristinarkun liikenteellinen tarkastelu 10.6.2015 (Ramboll)
- Hulevesiselvitys 22.2.2017 (A-insinöörit)

- Liikennemeluseritys 14.2.2017 (A-insinöörit)
- Ilmanlaatuselvitys 2040, hiukkasten (PM10, PM2,5) leviäminen 24.2.2017 (Enwin Oy)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ristinarkun Jankassa noin viisi kilometriä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Sammon valtatiehen, lännessä Ristinarkuntiehen ja idässä Suomalanpuistoon.

2.1.2 Luonnonympäristö

Sijainti maisemarakenteessa; kallio- ja maaperä

Suunnittelualue Messukylän harjun ja Niihaman metsäselänteen välisessä savilaaksossa. Maanpinta laskee Sammon valtatieltä kaakkoon siten että korkeusasema suunnittelualueella vaihtelee 92...97 mpy.



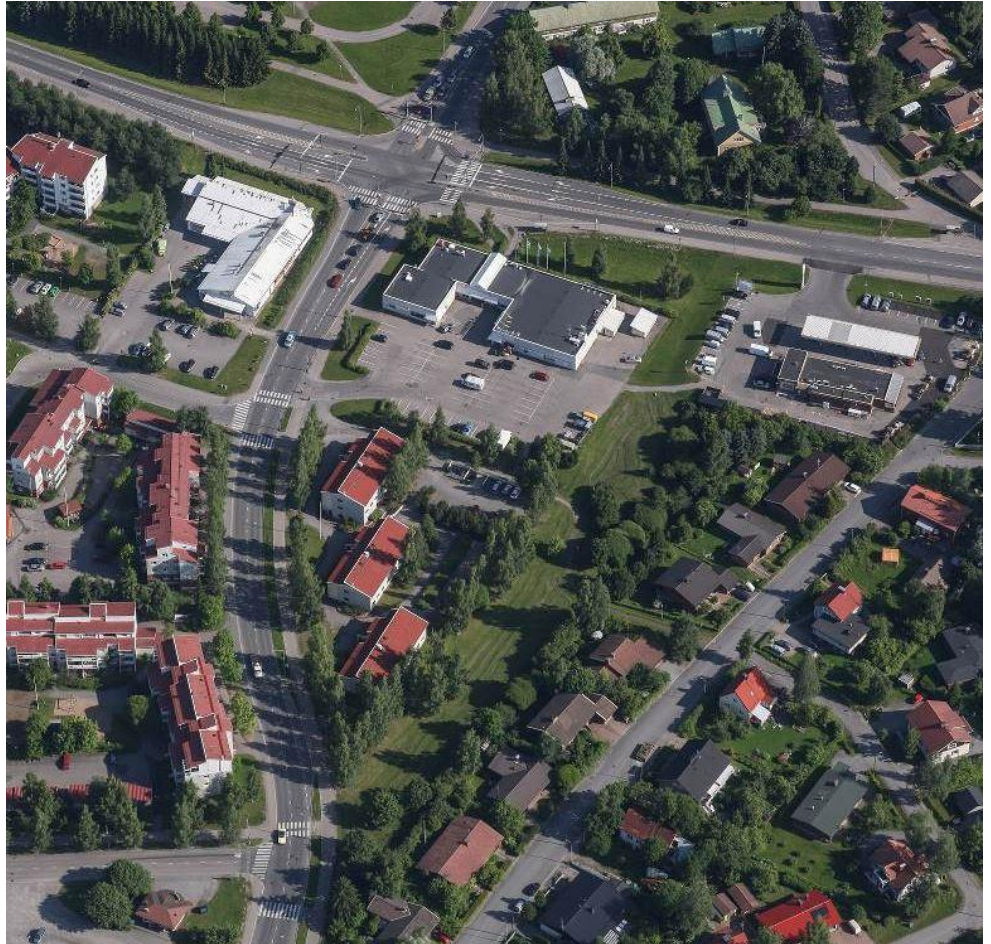
Suunnittelualueen maaperä vaihtelee hiesusta saveen.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Huleveden johtuvat Pyhäojan kautta lidesjärveen ja siitä edelleen Viinikanojan kautta Pyhäjärveen. Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelman toimenpidesuosituksen mukaan alueen pohjaveden muuttuminen on estettävä, lidesjärven tilaa tulee parantaa, Pyhäojan valuma-alueella ei hulevesivirtaamia saa lisätä ja Viinikanlahden fosforikuormitusta tulee pitkällä aikavälillä vähentää.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueen pohjoisosa Jankan liikekeskuksen ympärillä on pääosin asfaltoitua pysäköintialuetta. Eteläosan pienkerrostalojen ympäristö on normaali asuinkerrostalon pihamaa, joka on osin asfaltoitu. Kasvillisuus on tavanomaista pihamaiden kasvillisuutta. Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei ole tehty havaintoja suojeltavista lajeista.



Ilmakuva suunnittelualueelta kuvaa hyvin alueen luonnetta. (© Blom 2015, kopiointi kielletty)

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Jankan kerrostalovaltaisen asuinalueen reunamalla. Kapean puistokaistaleen (Suomalanpuisto) takana alkaa Ristinarkun pientaloalue. Sammon valtatie pohjoispuolella sijaitsee Jankan tilakeskus sekä Takahuhdin koulut.

Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Jankan kerrostaloalue on rakennettu pääosin 1990-luvulla Sammon valtatie ja rautatie väliselle peltoaukealle. Talot ovat 3-4 -kerroksisia, polveilevia ja monimuotoisia. Suunnittelualueen kaksikerroksiset pienkerrostalot toimivat välittäjänä Jankan kerrostaloalueen ja Ristinarkun pientaloalueen välillä. Jankan liikekeskus käsittää kaksi yksikerroksista liikerakennusta, joita yhdistää katettu käytävä. Lähinnä

suunnittelualuetta Sammonkadun pohjoispuolella jatkuu pientalo-alue, johon liittyvät Jankan tilakeskuksen rakennukset. Takahuhdin koulu sijoittuu laajan puistomaisen tonttinsa keskelle. Rakennus on 1-2 -kerroksinen.



Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue sijaitsee aivan keskiaikaisen Ristinarkun kylätontin eteläreunan tuntumassa. Sammon valtatie pohjoispuolella sijaitseva Jankan tila on ainoa Ristinarkun kantatila, joka on säilynyt alkuperäisellä paikallaan isonjaon jälkeen. Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön merkittäviä kohteita.

Arkeologiset kohteet

Pirkanmaan maakuntamuseo teki arkeologisen maastotarkastuksen kaava-alueelle 19.5.2015. Tarkastuksessa ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, joten arkeologisen kulttuuriperinnön osalta alueella ei ole selvitystarvetta.

Liikenne

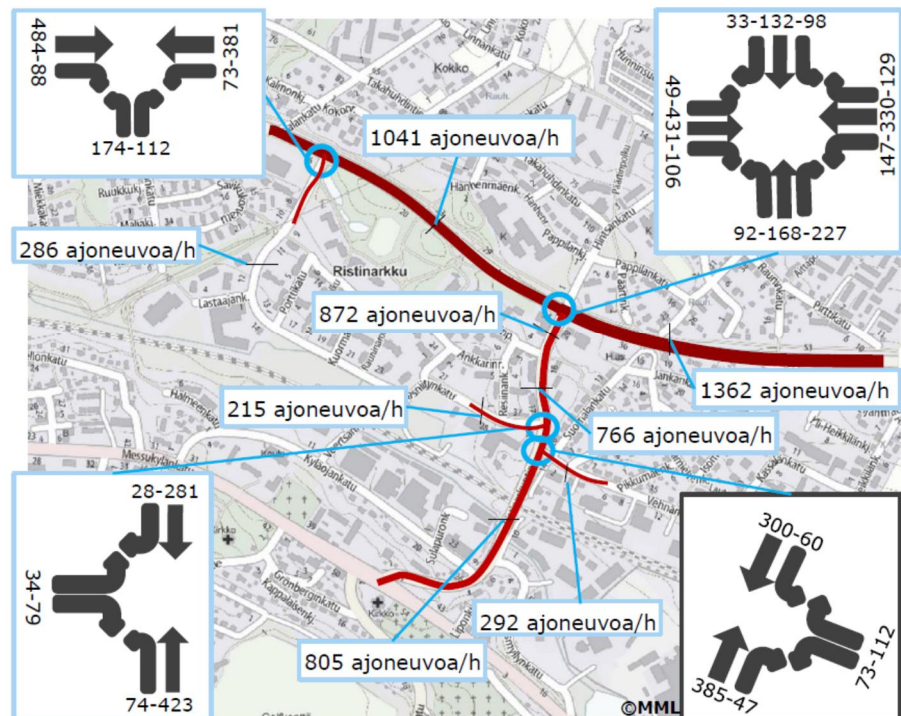
Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualuetta reunustavat Sammon valtatie ja Ristinarkuntie, joista Sammon valtatie on alueellinen pääväylä ja Ristinarkuntien koojakatu. Molempien väylien nopeusrajoitus on suunnittelualueella 50 km/h.

Sammon valtatie liikennemäärä on Ristinarkuntien liittymän itäpuolella 1 370 ajoneuvoa huipputunnin aikana ja liittymän länsipuolella 1 050 ajoneuvoa (liikennelaskenta vuodelta 2015). Ristinarkuntien ajoneuvoliikenteen määrä on vastaavasti 880 ajoneuvoa huipputunnissa.

Kaava-alue kytkeytyy katuverkkoon nykyisin Ristinarkuntien kautta.

LIIKENNEMÄÄRÄT



Liikennemäärät Sammon valtatiellä toukokuun 2015 arkipäivän iltahuipputunnin aikana (Jankan ja Ristinarkun liikenteellinen tarkastelu, Ramboll 2015)

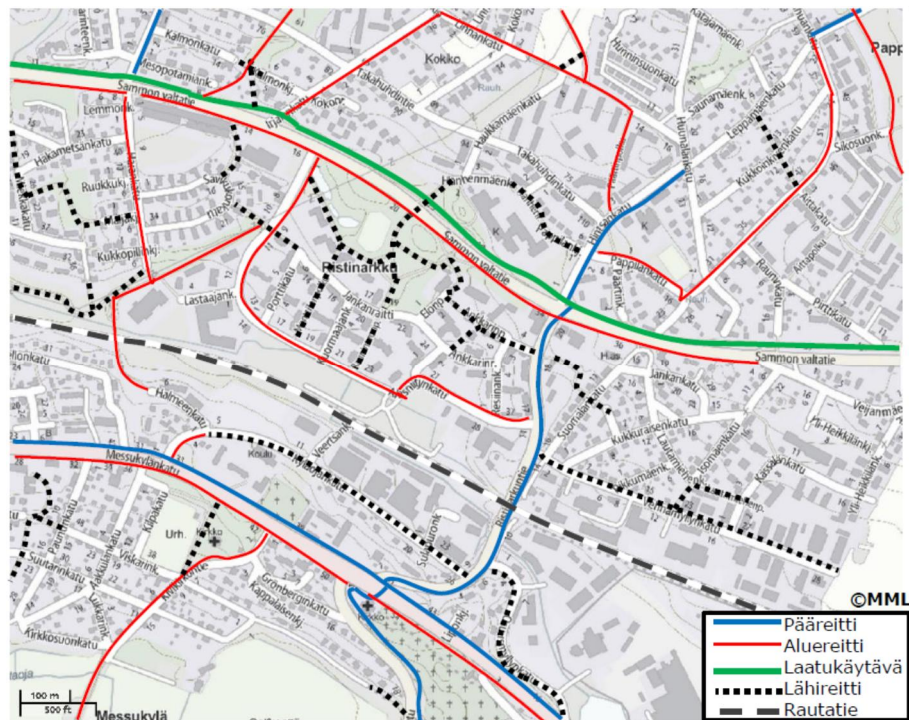
Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn pääyhteydet sijoittuvat suunnittelualueella ja sen läheisyydessä ajoneuvoliikenteen väylien yhteyteen. Sammon valtatie on osana Tampereen ja Kangasalan välistä seudullista pyöräilyn pääreittiä. Ristinarkuntietä myöten kulkee pyöräilyn alueellinen pääreitti. Sammon valtatie varrella kulkee myös pyöräilyn aluereitti, ajoradan eteläreunalla.

Kaava-alueen läpi kulkee Ankkarinraittiin ja Suomalanspolkuun yhdistyvä pyöräilyn lähireitti.

Jalankulun ja pyöräilyn väylät ovat rakenteeltaan nykyisin pääsääntöisesti yhdistettyjä jalkakäytäviä ja pyöräteitä.

Kevyen liikenteen loukkaantumiseen johtaneita onnettomuuksia on sattunut kaava-alueella tai sen läheisyydessä vuosina 2011-2015 kolme: kaksi Ristinarkuntien (toinen Alasniitynkadun liittymässä ja toinen Alasniitynkadun liittymässä) sekä yksi Sammon valtatiellä Tanhuankadun ja Suomalankadun pääteiden välissä olevalla suoja-alueella.



Suunnittelualan lähiympäristön pyöräilyverkko. (Jankan ja Ristinarkun liikenteellinen tarkastelu, Ramboll 2015)

Joukkoliikenne

Kaava-alueita palvelevat sammon valtatie liikennöivät bussilinjat 17 (Vehmainen - Keskustori - Kalkku) ja 37 (Risso - Finlayson - Ryydynpohja) sekä Ristinarkuntietä ja Takahuhdintietä liikennöivä bussilinja 32 (TAYS - Kaukajärvi - Hervanta - Hallila - Hatanpää). Linja 17 liikennöi tiheimmillään päiväaikaan 20 minuutin vuorovälillä, muina aikoina vuoroväli on 30 minuuttia. Linjat 32 ja 37 liikennöivät 30 minuutin vuorovälillä.

Lähimmät linjojen 17 ja 37 pysäkit sijaitsevat kaava-alueen kohdalla Sammon valtatie ja Ristinarkuntien liittymän länsireunalla (käytetään itään päin liikennöitäessä) ja kaava-alueen itäpuolella Sammon valtatiellä Päärtinkadun päätteen kohdalla (käytetään länteen päin liikennöitäessä). Linjan 32 lähimmät pysäkit sijaitsevat Ristinarkuntien ja Alasniitynkadun liittymän pohjois- ja eteläreunalla.

Lyhyen matkan päässä kaava-alueen pohjoispuolella liikennöi tiheällä 15 minuutin vuorovälillä Koilliskeskukseen ja TAYSin suuntaan linja 29. Linjan reitti kulkee kaava-alueen läheisyydessä Takahuhdintien, Pappilankadun ja Tanhuankadun kautta. Lisäksi linjan 25 päätepysäkki sijaitsee Alasniitynkadulla noin 300 metrin päässä kaava-alueen eteläosasta. Linja 25 liikennöi Jankasta Keskustorille Sammonkadun kautta päiväaikaan 20 minuutin vuorovälillä ja muina aikoina 30 minuutin vuorovälillä.

Tekninen huolto

Suunnittelualan vesihuolto hoidetaan Ristinarkuntien alla kulkevien vesijohtojen, viemärien ja hulevesiputkien avulla. Suunnittelu-

alue kuuluu kaukolämmön piiriin. Suunnittelualueen läpi, Suomalanpuistossa, kulkee 300 mm runkovesijohto. Suunnittelualueen läpi kulkevat myös 20 kV kaapeli ja 0,4 kV kaapeli.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan Ristinarkuntien ja Sammon valtatie varrella melutaso nousee päivällä yli 60 dB:n ja yöllä yli 55 dB. Liikennemäärien kasvaessa myös melutaso nousee, joten uudisrakennusten yhteydessä on huolehdittava riittävästä melunsuojauksesta.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan typpidioksidin (NO₂) vuorokausipitoisuus nousee kaava-alueen pohjoisosassa yli 60 mikrogrammaa kuutiota kohden. Hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) pitoisuus jää kaava-alueella alle 60 mikrogrammaa kuutiota kohden.

2.1.4 Väestö ja palvelut

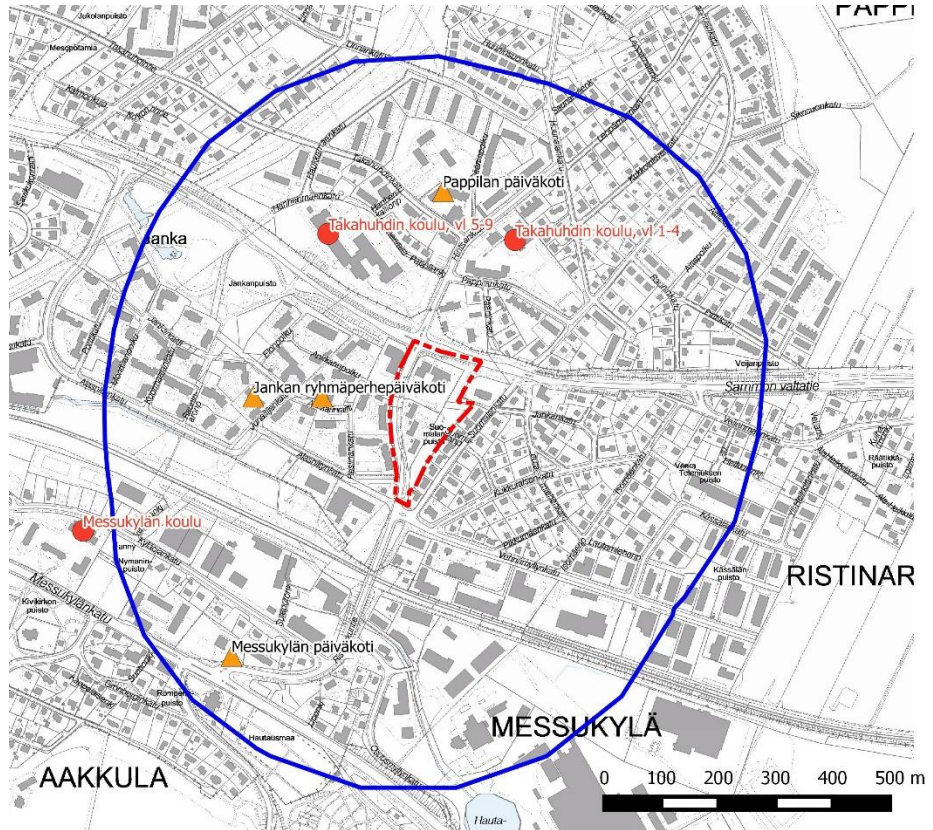
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Vuonna 2010 Ristinarkun tilastoalueella oli 2480 asukasta ja Pappilan tilastoalueella 3414 asukasta. Väestötiheys on suurimmillaan Jankan ja Pappilan kerrostaloalueilla (n. 80 asukasta hehtaarilla). Ristinarkun pientaloalueella väestötiheys on noin 10 asukasta hehtaarilla.

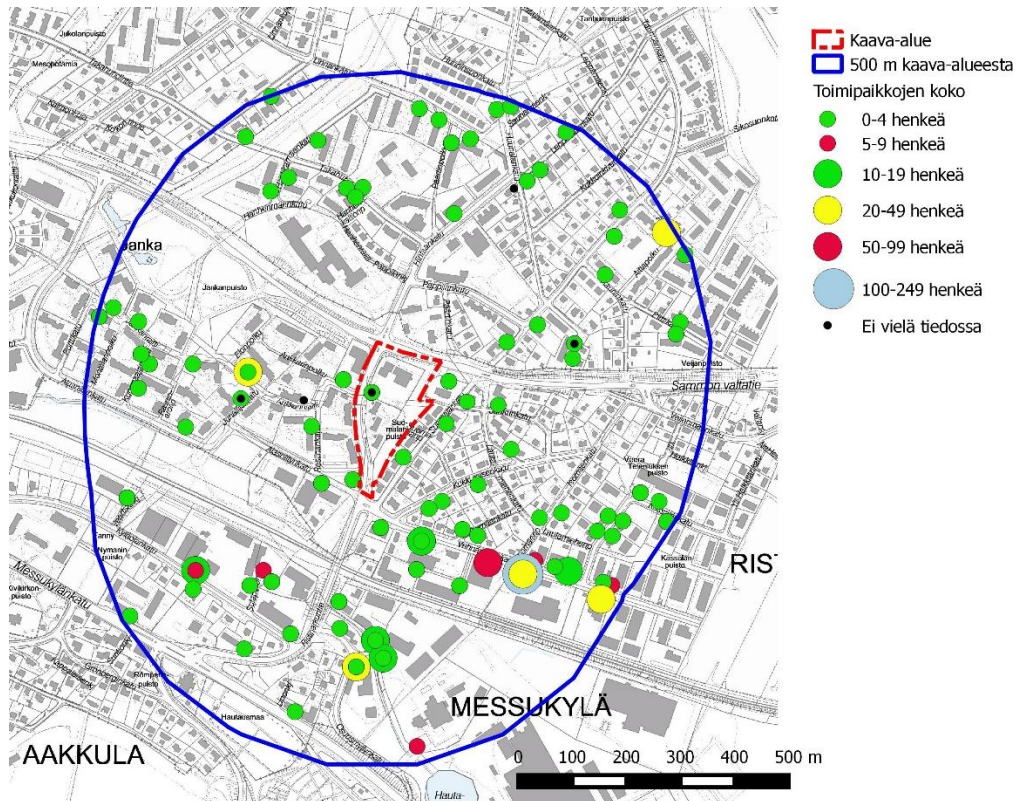
Messukylän - Takahuhdin väestösuunnitteen mukaan alueen väkiluvun odotetaan pienenevän nykyisestä (13 264) vuoteen 2030 mennessä lähes 2 000 asukkaalla. Samalla työssä käyvän väestön osuuden (25-64 -vuotiaat) odotetaan laskevan ja ikääntyneiden (65-) sekä lasten ja nuorten (0-15 -vuotiaat) osuus odotetaan nousevan nykyisestäään.

Asuminen, palvelut ja työpaikat

Kaava-alueen läheisyydessä toimivat Takahuhdin koulu sekä Messukylän koulu. 500 metrin etäisyydellä kaava-alueesta sijaitsee neljä päiväkotia.



Tilastokeskuksen toimipaikkatietojen mukaan 500 metrin etäisyydellä kaava-alueesta oli syksyllä 2015 yli 180 toimipaikkaa. Näistä valtaosa oli pieniä, 0-4 hengen toimipaikkoja. Suuremmat toimipaikat (yli 10 henkeä) keskittyivät rautatien läheisyyteen.



2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

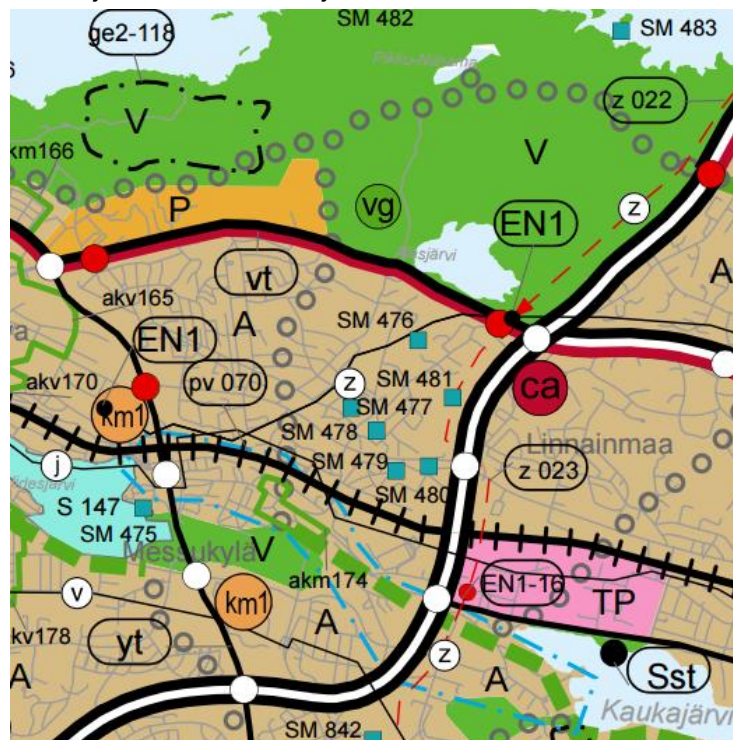
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita, jotka voivat sisältää myös kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Merkintää sisältyy myös taajamarakenteen sisäisiä virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu useita kiinteitä muinaisjäännöksiä kuten Linnan rautakautinen rökkiö (SM 477) sekä Kukkojenkivenmäen ja Pappulanmäen hautapaikat (SM 478 ja SM 479).

Voimassa olevissa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavoissa 1 (turvetuotanto) ja 2 (liikenne ja logistiikka) ei ole osoitettu suunnittelualueelle sijoitettavia toimintoja tai aluevarauksia.

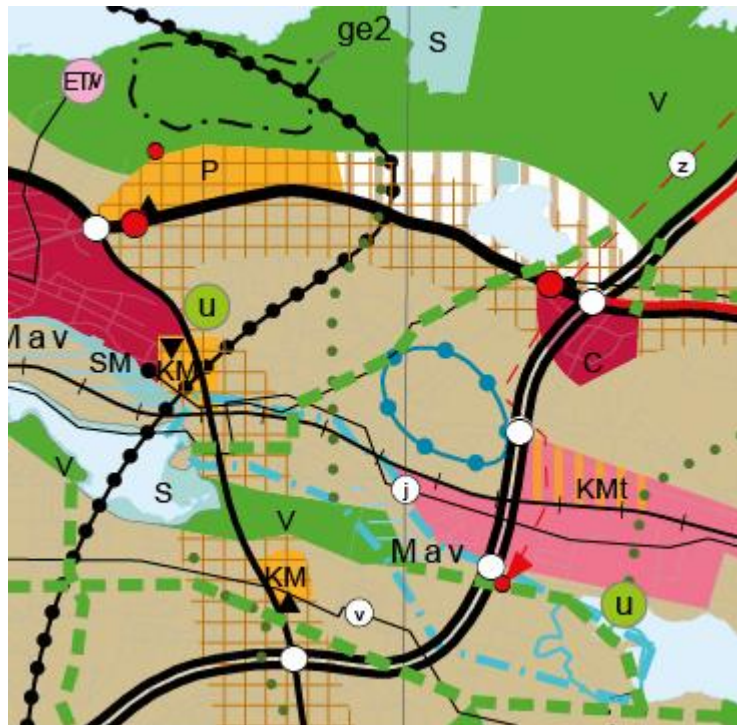


Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta

Valmisteilla olevan Pirkanmaan uuden maakuntakaavan (*maakuntakaava 2040*) ehdotus oli julkisesti nähtävillä keväällä 2016. Maakuntakaava 2040 korvaa vahvistuessaan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan.

Maakuntakaavan 2040 hyväksyttiin Pirkanmaan maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Maakuntakaavan ehdotuksessa suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää näihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, pienet ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

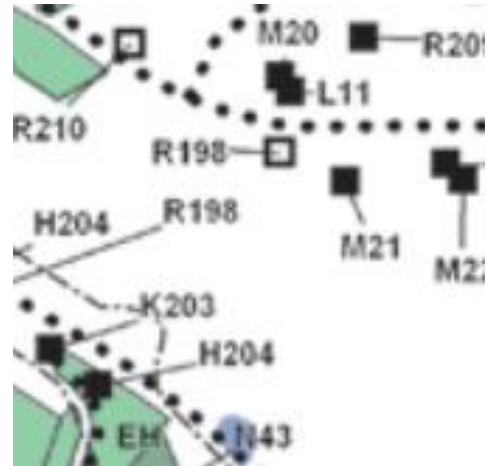
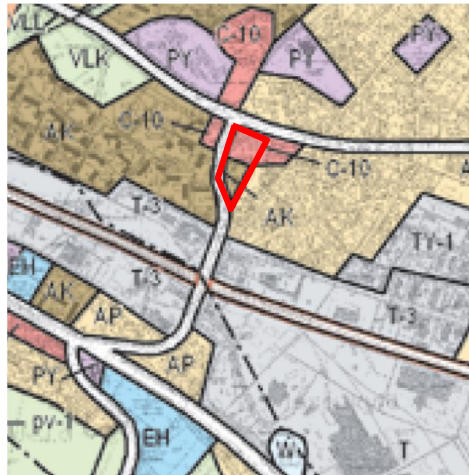
Alue on myös osa arkeologisen perinnön ydinaluetta. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät. Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.



Ote maakuntakaava 2040 ehdotuksesta 14.3.2016.

Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan alue on paikalliskeskustatoimintojen aluetta (C-10) sekä kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Paikalliskeskustatoimintojen alue varataan paikalliskeskustasoille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalla työpaikkatoiminnalla sekä asunnoille. Kerrostalovaltaisella asuntoalueella vähintään 70% alueen kerrosalasta on sijoitettava kerrostaloille. Alueelle voidaan rakentaa myös ympäristöön soveltuvia työtiloja.



Vasemmalla ote kantakaupungin yleiskaavasta ja oikealla osayleiskaavan liitekartasta viheralueet ja kulttuuriympäristö

Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ehdotus oli yleisesti nähtävillä helmi-maaliskuussa 2017, ja on parhaillaan hyväksymiskäsittelyssä. Kaava-aineisto koostuu neljästä teemakartasta ja selostuksesta.

Jankan liikekeskuksen aluetta koskevat yleiskaavaehdotuksen kartoista seuraavat merkinnät: kaava-alue on asumisen aluetta (A) ja se kuuluu kasvun vyöhykkeeseen. Sammon valtatie on esitetty kaupunkirakenteen kannalta merkittävänä liikenteen kokoojakatuna ja joukkoliikenteen laatukäytävänä, Ristinarkuntie pääkokoojakatuna. Kaava-alueen kautta kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys ja se liittyy ohjeelliseen viherverkoston yhteystarvealueeseen. Kaava-alueen läheisyydessä on esitetty useita muinaisjäännskohteita ja muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Kaava-alue kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvityksen harkinta-alueeseen sekä kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykkeeseen.

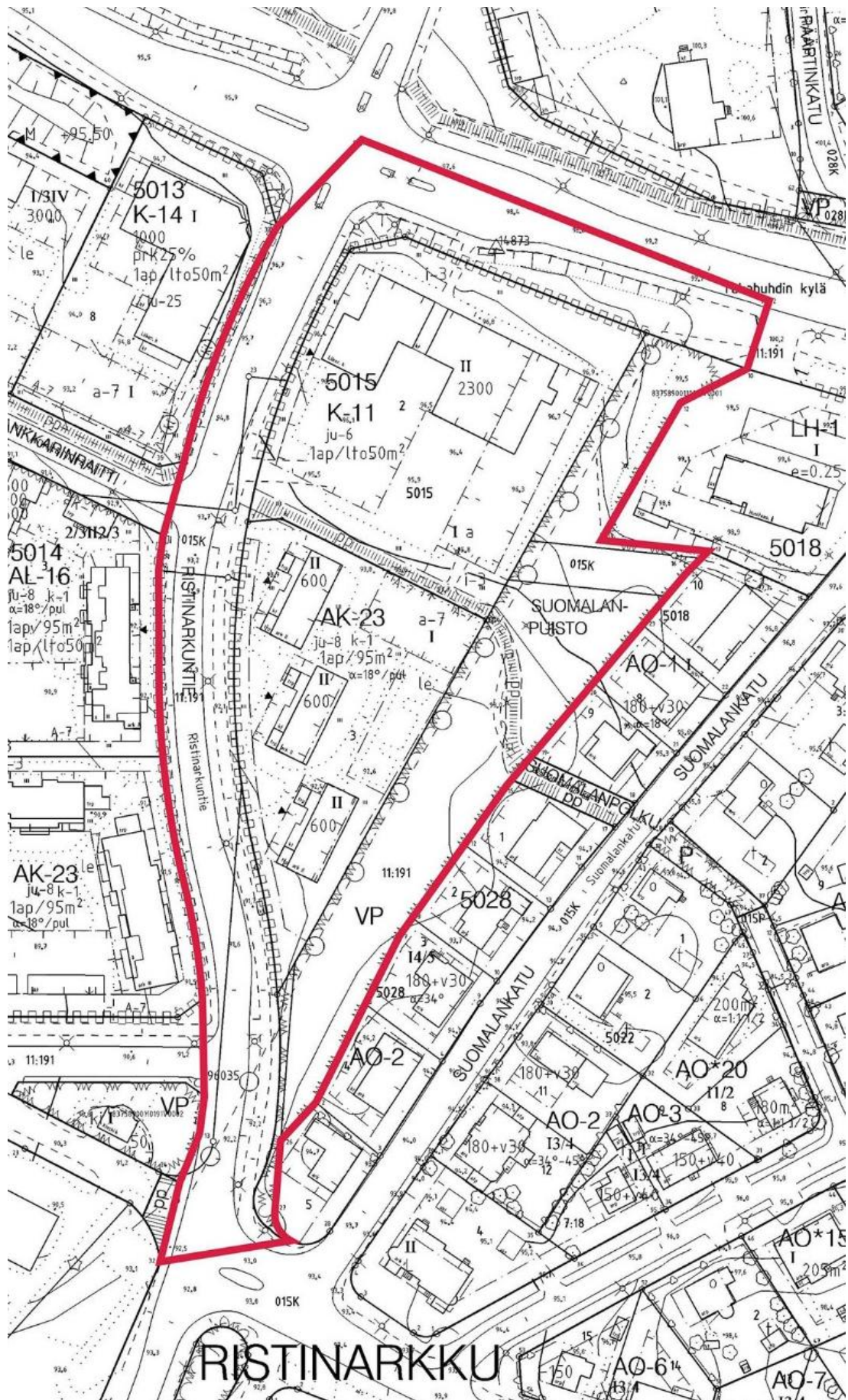
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.10.1985 vahvistettu asema-kaava nro 6305.

Tontti 2 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-11). Tontin rakennusoikeus on 2300 m². Kutakin 50 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohden on rakennettava yksi autopaikka. Ulkoseinän pintakäsittelyn tulee pääasiassa olla karkeata rappausta vastaava ja väriltään hillitty tai vaihtoehtoisesti pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleata poltettua tiiltä. Lisäksi tontille on osoitettu istutettava alueen osa. Alueelle tulee istuttaa puita vähintään 1 kpl jokaista alueen 100 m² kohden sekä pensasistutuksia vähintään yksi kolmasosa alueen pinta-alasta. Havupuiden tulee olla kooltaan vähintään 1 m ja lehtipuiden rungon ympärysmittaan tulee olla 1 m:n korkeudella vähintään 6 cm. Tontilla on myös ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Tontti 3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-23). Tontille on osoitettu kolme rakennusala, joilla on rakennusoikeutta 600 m² kullakin. Kerroksia saa rakentaa kaksi. Näiden lisäksi on osoitettu yksikerroksinen auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikkoja

on rakennettava yksi paikka kutakin 95 kerrosalaneliömetriä kohden. Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaaleata betonia. Rakennuksen ullakkokerroksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puuta. Kellarikerroksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla keraamista laattaa. Kattomateriaalin tulee olla tiilenpunaista poimulevyä tai tiiltä ja kattokaltevuuden 18 astetta. Lisäksi tontille on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.



Ote ajantasakaavasta

Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi Yhteinen Tampere - näköalojen kaupunki -kaupunki-strategian 19. elokuuta 2013.

Kaupunkistrategiaa toteutetaan mm. kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmalla, joka on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 3.12.2013, joukkoliikennelautakunnassa 4.12.2013 sekä kaupunginhallituksessa 16.12.2013.

Tonttijako

Alueella on voimassaoleva tonttijako (5858, hyväksytty 17.3.1986).

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2016.

2.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Suunnittelualuetta koskien on laadittu Jankan ja Ristinarkun liikenteellinen selvitys (Ramboll 2015) sekä selvitys Takahuhti - Ristinarkku - Messukylän maiseman kehitysvaiheista ja ominaispiirteistä (Tampereen kaupunki 2015).

Tämän asemakaavatyön yhteydessä tehdään seuraavat selvitykset:

- Kaava-alueen tonttien viitesuunnitelma (bst-arkkitehdit Oy)
- Ilmanlaatuselvitys (Enwin 2017)
- Meluselvitys (A-insinöörit 2017)
- Maaperän pilaantuneisuuden historia- ja perustietotarkastelu (A-insinöörit 2015)
- Hulevesisuunnitelma (A-insinöörit, 2016)

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Sekä Jankan liikekeskuksen että KOY Opintantereen rakennukset alkavat olla käyttökänsä loppupuolella ja vaativat mittavia peruskorjauksia pysyäkseen käyttökelpoisina. Nykyiset tilat eivät toimi tilaratkaisuiltaan ja energiataloudellisuudeltaan. Alue on nykyisellään varsin tehottomasti rakennettu, ja suuri osa pinta-alasta on käytetty pysäköintiin. Sammon valtatie ja Ristinarkuntien risteysalue on kaupunkikuvallisesti ongelmallinen risteysten eteläpuolella sijaitsevien liikerakennusten jäädessä notkelmaan.

3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaava sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017 - 2021 (kohde numero 6 vuodelle 2017).

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Pohjola Rakennus Oy Häme, joka kiinteistön 837-015-5015-0002 osalta on kiinteistön haltijan Kiinteistö Oy Jankan Liikekeskus valtuuttama ja kiinteistön 837-015-5015-0003 osalta on kiinteistön haltijan Kiinteistö Oy Opin-tanner (nykyinen Pirkan opiskelija-asunnot Oy) valtuuttama.

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 10.3.2016

3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus, jossa oli 27 osallistujaa. Vireilletulovaiheessa saatiin seitsemän asukaspalautetta ja viisi viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan valmisteluaineisto liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 20.10. - 10.11.2016. Valmisteluaineistoa esiteltiin 1.11.2016 yleisötilaisuudessa, johon osallistui 18 lähialueen asukasta. Aineistosta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 4 mielipidettä.

Yhteenveto tulleesta palautteesta ja kaavoituksen vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa palauteraportissa.

3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on täydentää Jankan keskustaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella ratkaisulla, joka huomioi alueen arvot.

Asemakaavoitusohjelmassa 2016 - 2018 on asetettu tavoitteeksi kaavoittaa suunnittelualueelle noin 10 000 k-m² asumista sekä noin 5 000 k-m² muuta käyttöä

Kiinteistö Oy Jankan Liikekeskuksen tavoitteena on korvata kiinteistön 837-15-5015-2 nykyiset yksikerroksiset liikerakennukset uusilla asuinrakennuksilla Sammon valtatievarressa ja Ristinarkuntien varressa. Ristinarkuntien varteen sijoitettavien asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen on tarkoitus toteuttaa liiketiloja. Hankkeen toteuttaminen edellyttää mm. alueen käyttötarkoituksen muuttamista ja rakennusoikeuden lisäämistä sekä tonttijaon osoittamista toteutuvan kiinteistöjaon mukaisena.

Kiinteistö Oy Opintannerin tavoitteena on korvata kiinteistöllä 837-15-5015-3 sijaitsevat kaksikerrokset asuintalot viisi- ja kuusikerroksisilla asuintaloilla. Hankkeen toteuttaminen edellyttää mm. rakennusoikeuden lisäämistä. Kaavan suunnittelussa on huomioitava korttelissa säilyvä kevyen liikenteen yhteys Suomalampuiston ja Ristinarkuntien välillä.

Suunnitelma edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden toteutumista.

3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Asukastilaisuudessa ja vireilletulovaiheen palautteessa nousi esiin asukkaiden huoli liian korkeasta rakentamisesta ja uudisrakennuksien sopeuttamisesta ympäröivään rakennuskantaan. Rakennusten massoittelua muutettiin OAS-vaiheen alustavista luonnoksista.

3.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

Kaavaluonnosta lähdettiin valmistelemaan OAS-vaiheessa esiteltyjen alustavien luonnosten pohjalta. Esitetty ratkaisu todettiin kaupungin melulinjausten vastaiseksi, koska lähes puolet asunnoista avautui ainoastaan katumelun puolelle. Rakennusten massoitte- lua kehitettiin, ja kaavaluonnoksen pohjana olevassa ratkaisussa lähes kaikki asunnot avautuvat myös hiljaiselle puolelle.



OAS-vaiheessa esitetty alustava luonnos alueen rakentumisesta.



Kaavaluonnosta alettiin valmistelemaan tämän version perusteella. Ratkaisussa merkittävä osa asunnoista avautui ainoastaan meluisalle puolelle.



Ratkaisu, joka on kaupungin melulinjausten mukainen. Kaavaluonnos perustuu tähän ratkaisuun.

Valmisteluvaiheen jälkeen suunnitelmaan tehtiin tarkennuksia, joilla tavoiteltiin piha-alueen parempaa jäsennöintiä ja jalankulkijan turvallisuuden parantamista piha-alueella. Rakennuksia ja rakenteita vedettiin etäämmälle tontin reunoista ja Suomalanpuistossa kulkevasta runkovesijohdosta. Tontin 4 rakennuksia tarkistettiin, jolloin saavutettiin väljempi oleskelupiha. Rakentamisen määrä laski valmisteluvaiheesta 900 k-m².



Ehdotusvaiheen pohjana oleva ratkaisu, jota on hieman tarkennettu valmisteluvaiheen ratkaisusta.

3.5.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Vireilletulovaiheessa tuli viisi viranomaiskommenttia ja seitsemän asukasmielipidettä.

Valtaosassa asukaspalautteita oltiin huolissaan alustavien luonnosten tehokkuudesta ja niissä esitettyjä kerroslukuja pidettiin liian korkeina. Vireilletulovaiheen jälkeen suunnitelmaa on kerroslukujen osalta tarkistettu siten, että vallitseva kerrosluku on laskettu viiteen. Lisäksi lähinnä Suomalankatua olevan rakennuksen kerroslukua on laskettu neljään.

Jankan liikekeskuksen hanketta esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnalle yhdessä Jankan tilan alustavan hankesuunnitelman kanssa huhtikuussa. Kaupunkikuvatoimikunta piti alueelle sopivana mittakaavana 4-5 kerrosta

Valmisteluvaiheessa saatiin kuusi viranomaiskommenttia ja neljä mielipidettä. Asukaspalautteessa kritisoitiin rakentamisen määrää ja painotettiin tarvetta laadukkaalle rakentamiselle. Toisaalta eräässä mielipiteessä kaivattiin tehokkaampaa ratkaisua.

Kaupunkikuvatoimikunta piti ratkaisua periaatteessa hyvänä, mutta kaipasi tarkentamista piha-alueen liikennejärjestelyihin. Kaupunkiku-

vatoimikunta piti rakennustehokkuutta liian suurena. Viranomaiskommentit olivat lähinnä teknisluonteisia huomioita, ja ne on otettu suunnittelussa huomioon.

Rakentamisen määrää on vähennetty valmisteluvaiheesta 900 k-m², lisäksi rakennusten sijoitusta ja piha-alueen jäsentelyä on tarkennettu. Perusratkaisu on pysynyt ennallaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Se tukee kantakaupungin yleiskaava 2040:n tavoitteita sekä on yleiskaavan luonnoksen mukainen.

4.2 Kaavan rakenne

Korttelin pohjoisosassa oleva liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavan eteläosassa oleva korttelialue pysyy asuinkerrostalojen korttelialueena, mutta sillekin sallitaan vähäisessä määrin (korkeintaan 15 % kerrosalasta) liikerakentamista. Kaava-alueen itäosassa oleva Suomalanpuisto pysyy entisessä laajuudessaan, mutta puiston läpi kulkeva kevyen liikenteen yhteys linjataan uutta reittiä myöten. Suomalanpuiston läpi osoitetaan myös uusi virkistysyhteys pohjois-eteläsuunnassa.

4.2.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on noin 1,1 ha. Alueen kokonaiskerrosala on 16 100 k-m² ja korttelitehokkuus on $e=1,43$. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa noin 12 000 k-m². Asuinrakentamista on noin 15 200 k-m², josta lisäystä nykyiseen on noin 13 400 k-m². Tämä tarkoittaa noin 300 uutta asukasta alueelle.

4.2.2 Palvelut

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupallisten palveluiden säilymisen tontilla. Nykyinen ekopiste ei säily tontilla, mutta sille on etsitty lähietäisyydeltä toinen sijoituspaikka.

Kaava-alueen läheisyydessä toimii Takahuhdin koulu sekä Messukylän koulu. 500 metrin etäisyydellä kaava-alueesta sijaitsee neljä päiväkotia.

Jankan alueen julkiset palvelut on keskitetty Koilliskeskukseen.

Joukkoliikenteen tarjonta on alueella hyvä: keskustan suuntaan liikennöi huipputunnin aikaan 8 vuoroa tunnissa sekä TAYS:n ja Koilliskeskuksen suuntaan 6 vuoroa tunnissa.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa Jankan keskusta kaupunkikuvassa merkittävään asemaan ja jäsentää Sammon valtatie ja

Ristinarkuntien risteystä. Nykyinen liikerakennus on vallitsevaa rakennuskorkeutta matalampi ja sijoittuu valtatieltä katsottuna syvään painettuna. Uusi, korkeampi rakentaminen luo risteysalueelle kiintopisteen ja liiketilojen tuominen kadun reunaan elävöittää katukuvaa.

Lähiympäristön laatua ohjataan asemakaavan liitteenä olevalla rakennustapaohjeella.

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda ympäristöhäiriöiltä suojattua ulko-oleskelualueutta kaava-alueelle. Nykyiset opiskelija-asunnot pysyvät turvaamaan melulta suojatun pihan korttelin sisäosiin, mutta liikekeskuksen tontti on melualueutta. Kaavamuutoksen myötä melulta suojattu osuus korttelista kasvaa nykyiseen verrattuna.

4.4 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

4.4.1 Korttelialueet

Korttelin pohjoisosa on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-7). Rakennusoikeutta on osoitettu 10 300 k-m². Rakennusten korkeus vaihtelee välillä 4...7. Korttelin eteläosa on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonka rakennusoikeudesta osa saadaan rakentaa liike- ja palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi (AK-40). Rakennusoikeutta on osoitettu 5 800 k-m² ja kerros-luku vaihtelee välillä 2...6.

Rakennusten runkosyvyys määritellään joko alle 12 m leveäksi tai alle 15 metriä leveäksi.

Korttelin läpi on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp), Suomenpolku. Sammon valtatie ja Ristinarkuntien kulmaan on osoitettu tonttiin kuuluva torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovit-taen (tym-4)

Tonteille on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m² asutokerrosalan 100 m² kohti. Autojen ja polkupyörien pysäköintiä edellytetään toteutettavaksi hyväksytyn pysäköintipolitiikan mukaisesti. Korttelin keskiosaan osoitetaan maan-alaiselle pysäköinnille varattu alue (ma-a) ja autokatosten rakennus-ala, joka on toteutettava viherkattoisena (a-20).

Kaavassa on esitetty rakenteiden ääneneristävyyismääräyksiä Sammon valtatie ja Ristinarkuntien puolelle. Kaavalla myös ohjataan il-mastoinnin raittiinilmanottoa sijoitettavaksi mahdollisimman etäälle ajoväylistä (ilm-1).

Puistomuuntamaa varten on Suomenpuiston pohjoisosasta erotettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa laajuudeltaan enintään 20 m²:n suu-ruisen muuntamorakennuksen (ET-2).

4.4.2 Muut alueet

Katualueiden mitoituksessa varaudutaan parantamaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

Suomalanpuisto säilyy lähes entisessä laajuudessaan. Puiston läpi kulkeva jalankulun ja pyöräilyn yhteys linjataan uudestaan, jotta kulku asuinkorttelin läpi saataisiin järjestymään turvallisesti. Lisäksi puiston halki etelä-pohjoissuunnassa osoitetaan uusi virkistysyhteys (jk)

4.5 Kaavan vaikutukset

4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen nykyisen Jankan liikekeskuksen paikalle sekä nykyisten kaksikerroksisten pienkerrostalojen korvaamisen uusilla, korkeammilla rakennuksilla korttelin eteläosassa.

Kaavaratkaisu muuttaa Sammon valtatie ja Ristinarkuntien risteysaluetta selvästi kaupunkimaisempaan suuntaan.



Kuvapari Sammon valtatie ja Ristinarkuntien risteyksestä nyt ja tulevaisuudessa.

Kaavaratkaisu luo melulta suojatut ulko-oleskelualueet korttelin sisäosiin. Uusi rakentaminen toimii Ristinarkuntien melusuojana myös Suomalankadun pientaloille päin.

Jankan asukasmäärän arvioidaan kasvavan kaavamutoksen myötä noin 300 hengellä (laskennallinen asumisväljyys 45 m²), mikä tuo lisää kysyntää Jankan alueen palveluille.

Kaava-alueen eteläosa sijaitsee kemikaalilaitoksen (Valmet Power Oy, koelaitos) konsultaatiovyöhykkeeseen. Kaavaehdotusta valmisteltaessa tiedusteltiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston ja Pirkanmaan pelastuslaitoksen näkemyksiä siitä, aiheuttaako koelaitoksen toiminta tarvetta erityisille kaavamääräyksille. Tukesilla käytettävissä olevien tietojen mukaan Valmetin koelaitoksen toiminta ja mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset eivät aiheuta tarvetta erityiselle kaavamääräyksille tällä etäisyydellä koelaitoksesta. (Ylitarkastaja Henna Kahilaniemen sähköposti 20.2.2017) Tähän näkemykseen yhtyy myös johtava palotarkastaja Pekka Mutikainen sähköpostissaan 20.2.2017.

4.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään tai ilmaan ja ilmastoon. Kaavaratkaisun myötä korttelin läpäisevä pinta-ala vähenee, mikä nostaa alueen hulevesimäärää. Vaikutuksia

voidaan vähentää viivyttämällä hulevesiä kaava-alueella ennen niiden johtamista kaupungin verkostoon. Tätä varten kaavassa on annettu asiaa koskeva kaavamääräys (hule-43).

4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

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

Kaavaratkaisun myötä olemassa oleva kaupunkirakenne tiivistyy alueella, jonka joukkoliikenteen tarjontaa pyritään tulevaisuudessa kehittämään yhä kattavammaksi. Vuonna 2015 tehdyssä Jankan ja Ristinarkun liikenteellisessä tarkastelussa arvioitiin Jankan liikekeskuksen maankäytön muutoksen tuovan 40 saapuvaa ja 33 lähtevää ajoneuvoa iltahuipputunnin aikana. Tämä aiheuttaa lisääntyvää painetta Sammon valtatie ja Ristinarkuntien risteykseen, mutta liittyvän toimivuudessa ei nähdä olevan ongelmaa.

Asemakaava-alue liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Alueella olevat kaukolämpö- ja sähköjohdot on siirrettävä ennen rakennustöiden aloittamista.

Kaava-alueen kautta kulkee pyöräilyn pääreitti sekä aluereitti. Asemakaavalla mahdollistetaan reittien kehittäminen. Kaavassa edellytetään polkupyöräpysäköinnin järjestämistä Tampereen pysäköinti-politiikan mukaisesti.

4.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava muuttaa Sammon valtatie ja Ristinarkuntien risteysalueen kaupunkikuvaa selkeästi kaupunkimaisempaan suuntaan. Nykyiset, 1980-luvulla rakentuneet liikerakennus sekä pienkerrostalot korvautuvat selkeästi korkeammilla rakennusmassoilla, joiden sijainti kadun vieressä rajaa katutilaa nykyisiä rakennuksia tehokkaammin.

Asemakaavaratkaisu huomioi Sammon valtatie toisella puolella olevan Jankan tilan merkityksen kaupunkirakenteessa siten, että korttelin korkea rakentaminen sijoittuu hiukan sivulle risteysalueesta, Ristinarkuntien varteen.



Suomalankadun pientalojen mittakaava huomioidaan laskemalla kerroslukua etelää kohti mentäessä.

4.5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelutarjonnan jatkumisen nykyisen liikekeskuksen tontilla. Kaavan viitesuunnitelmassa on esitetty toimitilat marketille sekä muutamalle pienemmälle toimitilalle Ristinarkuntien varrella olevien rakennusten pohjakerroksessa.

Jankan liikekeskuksen nykyisistä toimijoista osa on halukkaita jatkaamaan uusissa liiketiloissa, osa on valmis etsimään tilat toiminnalleen jostain muualta. Jankan alueen palveluiden kysynnän ei nähdä kehittyvän samassa tahdissa kuin Kalevassa ja Linnainmaalla.

Esitetty ratkaisu vastaa elinkeinoelämän tarpeisiin tällä alueella.

4.6 Nimistö

Sammon valtatie ja Ristinarkuntien kulmaan sijoittuva, tontin osana oleva aukio nimetään **Ristinarkunaukioksi** ja korttelialueen läpi kulkeva yleisen jalankulun ja pyöräilyn yhteys **Suomalanpoluksi**. Suomalanpuiston läpi kulkeva uusi virkistysyhteys nimetään **Laurel Takahuhdin poluksi**.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma ja rakentamistapaohje.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.