

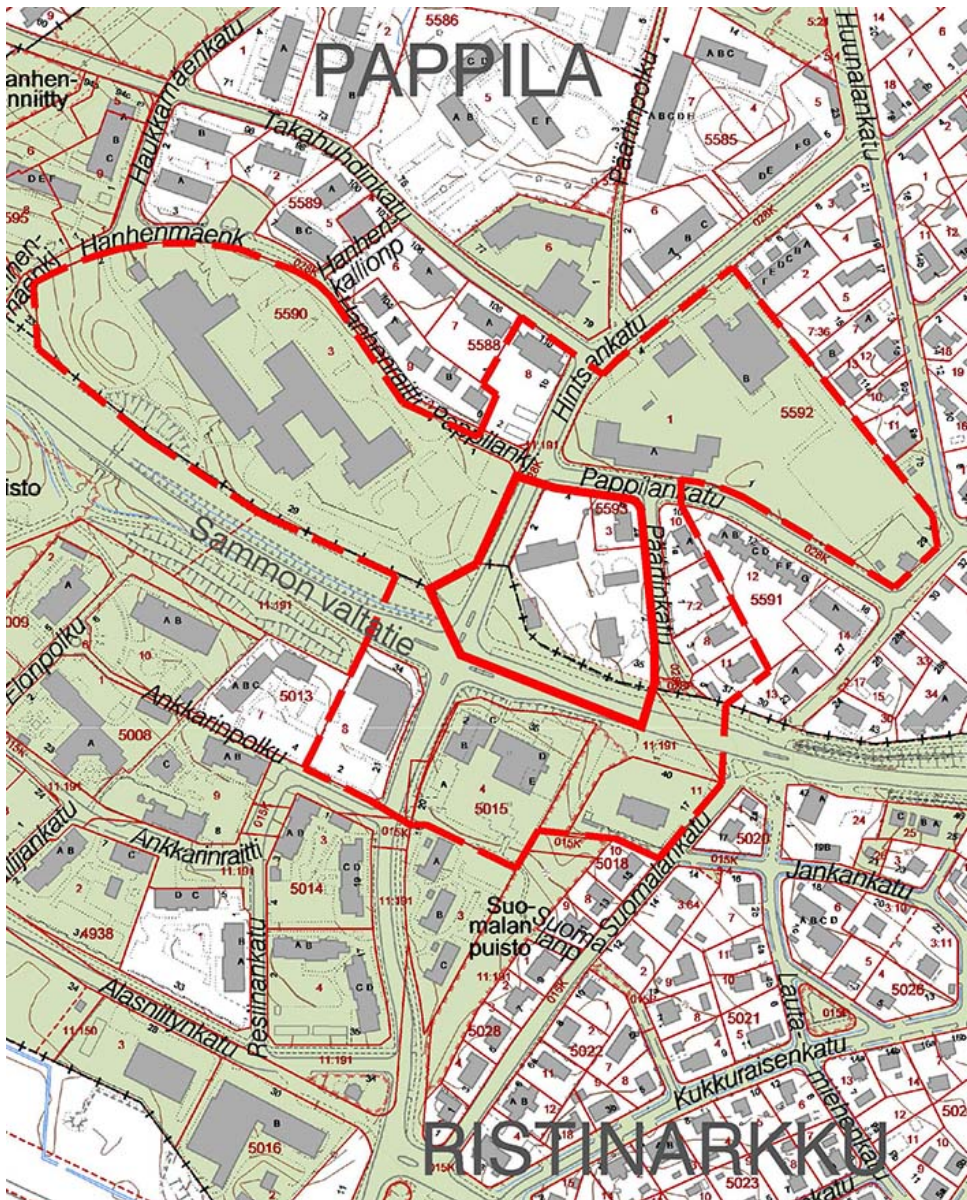


TAMPEREEN KAUPUNKI

Pappila, 5593-3 ja -4 sekä Ristinarkku, katualuetta. Jankan tila. Sammon valtatie, Pappilankatu. Asemakaava nro 8646.

Diaarinumero: TRE:3186/10.02.01/2016

Asemakaavamuutoksen selostus 26.3.2018, tark17.9.2018 ja tark3.12.2018



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajaus. Lähivaikutusalue on merkitty katkoviivalla.

Pappila, 5593-3 ja -4 sekä Ristinarkku, katualuetta. Jankan tila. Sammon valtatie, Pappilankatu. Asemakaava nro 8646.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.3.2018 päivättyä ja 17.9.2018 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8646. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8646

TIIVISTELMÄ

Asemakaava-alueen sijainti ja luonne

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Pappilassa, noin 5 km päässä keskustasta Sammon valtatievarrella. Alue käsittää Pappilan kaupunginosassa osan kiinteistöstä RN:o 11:191 (määräala M605), korttelin 5593 tontin 3 sekä Ristinarkun kaupunginosan katualuetta.

Määräalalla M605 sijaitsee 1920-luvun alussa rakennettu Jankan tilakeskuksen päärakennus pihapiireineen, joka käsittää lisäksi kookkaan navettarakennuksen, luhtiaittarakennuksen sekä pienen talousrakennuksen. Pihapiirin kaakkoiskulma on osa Takahuhdin historiallisen kylän tonttimaata, joka sisältyy muinaisjäänösrekisteriin (1000024615, muu kulttuuriperintökohde). Tontilla 5593-3 sijaitsee vuonna 1982 valmistunut, lohkotiliverhottu aumakattoinen erillispientalo.

Asemakaavamuutosalue rajautuu etelässä Sammon valtatiehen, jonka eteläpuolella sijaitsee Jankan liikekeskus ja jonka tontin maankäyttö on muuttumassa asemakaavan nro 8598 pohjalta. Idässä aluetta rajaa Päärtinkatu, jonka itäpuolinen kortteli koostuu eri ikäisistä pientalo- ja pienkerrostaloista. Lännessä alue rajautuu Hintsankatuun, johon rajautuvat Takahuhdin yläkoulun ja Messukylän kirjaston tilat. Pohjoisessa aluetta rajaa Pappilankatu, jonka varrella on siirrettävä päiväkotirakennus sekä Takahuhdin alakoulu piha-alueineen. Asemakaavamuutosalueen maapohja on pääosin yksityisessä omistuksessa, kaupunki omistaa katu- ja liikennealuetta. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,33 ha.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Jankan tilakeskuksen alueen muutos asuinkortteliksi. Suunnittelussa huomioidaan alueen kulttuuriympäristö, hulevesijärjestelyt, meluntorjunta sekä Sammon valtatie - Ristinarkuntien - Hintsankadun liittymä-alueen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Suunnittelussa varaudutaan tilavarauksin Hintsankadulla tulevaan sekä Sammon valtatie katualueen pohjoispuolella jo toteutuneeseen laatutason nostoon.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyön diaarinumero on TRE:3186/10.02.01/2016.

Ennen asemakaavamuutosprosessin käynnistymistä, Jankan tilakeskuksen maankäytön muutosmahdollisuuksia on tarkasteltu vuo-

sien varrella useamman eri rakennusliikkeen laadituttamilla maankäyttöluonnoksilla. Mm. alueen kulttuuriympäristön arvojen sekä liikennemelun asettamat reunaehdot ovat kuitenkin asettaneet vaikeuserrointa suunnittelulle. Em. tarkasteluihin liittyen asemakaavamuutosalueen kulttuuriperintöä ja -ympäristöä on selvitetty vuoden 2011 arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa, vuoden 2012 Jankan tilan rakennusinventoinnissa sekä Jankan maatilän päärakennuksen kuntotarkastuksessa vuonna 2014.

Kaupunkikuvatoimikunnalle esiteltiin 12.4.2016 tarkastelu Sammon valtatie - Ristinarkuntien risteysaluekokonaisuuden täydennysrakentamismahdollisuuksista. Käsittely liittyi tuolloin käynnissä olevaan asemakaavatyöhön 8598 (Jankan liikekeskus) sekä käynnistymässä olevaan asemakaavatyöhön 8646 (Jankan tila).

Aloitusvaihe

Aloitteen Jankan tilan asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt VRP Länsi-Suomi Oy maanomistajien valtakirjoin 6.5.2016.

Asemakaavatyö 8646 tuli vireille 16.2.2017, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmisteluaineistoinen kuulutettiin nähtäville 16.2.-9.3.2017 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistoon sisältyi alustava tontinkäyttöluonnos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta valmisteluaineistoinen saatiin nähtävillä oloaikana 5 mielipidettä sekä 3 kommenttia.

Mielipiteessä nro 1 Pappilan omakotiyhdistys ry tuo esiin, että Jankan alueen koulu-, liikunta- ja terveystalot ovat riittämättömät jo nykyiselle asukasmäärälle. Mikäli alueelle aiotaan lisärakentaa, tulee myös liikennejärjestelyihin ja erityisesti jalankulkijoiden turvallisuuden tehdä merkittäviä lisäinvestointeja. Lisäksi todetaan, että alueen perinnemaisema näkymineen tulee huomioida. mikäli Jankan risteykseen rakennetaan, tulisi uusien talojen olla korkeintaan kolmikerkoisia.

Mielipide nro 2 on Takahuodin koulun vanhempainyhdistyksen lausunto ja vastaa sisällöltään Pappilan omakotiyhdistys ry:n mielipidettä. Yksityishenkilön mielipiteessä nro 3 pidetään suurena historiallisena, arkkitehtonisena ja esteettisenä menetyksenä, mikäli tähän asti ehjänä säilynyt Jankan tilan tilakeskus tuhoetaan tehorakentamisen tieltä. Mielipiteessä esitetään, että tilan koko talouskeskuksen säilyttämisestä ja kunnostamisesta harkittaisiin vielä.

Mielipiteessä nro 4 As Oy Tampereen Helmihanhi tuo esiin mielipiteessään, että se ei hyväksy Hintsankadun ja Pappilankujan kulmaan esitettyä pidemmän aikajänteen maankäytön muutosta. Esitetyt rakennukset tulee siirtää kaavoitettavaksi / rakennettavaksi Sammon valtatie ja Hintsankadun kulmaukseen. Nyt esitettyjen rakennusten tilalle tulisi jäädä puisto- / pysäköintialue.

Mielipiteessä nro 5 tuovat yksityishenkilöt esiin, että Jankan tilakeskuksen alueelle osoitettu rakentamisen määrä on liian suuri. Alueelle sopivat enintään kaksikerroksiset asuinrakennukset. Lisäksi todetaan, että esitetyn asuntorakentamisen liikennevaikutukset muuttavat Päärtinkadun vaaralliseksi läheisen koulun ja tarhan lapsille, pyöräili-

jöille ja kadun asukkaille sekä laskevat Päärtinkadun varrella sijaitsevien kiinteistöjen arvoa.

Viheralueet ja hulevedet tuo esiin kommentissaan, että asemakaavatyön yhteydessä on laadittava hulevesiselvitys.

Ympäristönsuojelu tuo esiin kommentissaan, että alueen sijainti Sammon valtatiekulmauksessa asettaa erityisen haasteen suunnittelulle liikennemelun suhteen. Tavoitteena on, että asunnot ovat tuuletettavissa myös hiljaiselta puolelta, jossa melun keskiäänitaso pysyttelee 55 dB tuntumassa ja alittaa 60 dB. Lisäksi alueelta tulee laatia luonto- ja kasvillisuus selvitys.

Pirkanmaan maakuntamuseo tuo esiin kommentissaan Jankan tilakeskuksen arvoja ja ominaisuuksia. Maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueen kulttuuriperinnön osalta olemassa olevat perusselvitykset ovat riittäviä. Kaava-alueen nykyisen rakennuskannan säilyttäminen tulee olla alueen suunnittelun lähtökohtana ja muinaisjäännösalue tulee osoittaa asianmukaisella sm-kaavamerkinnällä.

Jankan - Pappilan -alueella käynnistymässä olevia maankäytön ja liikennejärjestelyjen muutoksia esiteltiin Pappilan omakotiyhdistyksen tilaisuudessa Pappilan seurakuntatalolla huhtikuussa 2017. Paikalla oli noin 40 kaupunkilaista.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan 8646 valmistelutyötä on linjattu suunnitteluryhmässä. Aloituskäytössä saatua palautetta on huomioitu asemakaavaluonnosta valmisteltaessa. Tavoiteltavasta asuntorakentamisesta laadittua alustavaa viitesuunnitelmaa kehitettiin ja viitesuunnitelma tarkentuu edelleen asemakaavatyön aikana.

Laajemmalle Jankan - Ristinarkun alueelle on laadittu eri yhteyksissä liikenteellisiä tarkasteluja, joita on hyödynnetty asemakaavatyössä 8646 ja joita tarkennetaan tarvittaessa asemakaavatyön aikana. Ympäröivien katualueiden tilavarauksia ja liikenneturvallisuutta (mm. näkemäalueet) on tarkasteltu asemakaavatyön yhteydessä laadituissa katualueiden yleissuunnitelmissa.

Asemakaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä asemakaavamuutosalueelle laadittiin alustava meluselvitys, alustava hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma, puustokartoitus, kasvillisuus kartoitus sekä lepakkoselvitys. Muita selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnos valmisteluaineistoinen kuulutetaan nähtäville 29.3. - 19.4.2018. Asemakaavaluonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus Takahuhdin alakoululla 11.4.2018.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnos valmisteluaineistoinen oli nähtävillä 29.3. - 19.4.2018 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana asemakaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto, kaksi kommenttia sekä kuusi mielipidettä. Pirkanmaan maakuntamuseo tuo esiin lausunnossaan, että asemakaavaluonnos ei riittävästi huomioi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Maakuntamuseo kehottaa vielä harkitsemaan mahdollisuuksia

navetan säilyttämiseen osana Jankan tilan pihapiiriä. Kaavaehdotus tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Viheralueet ja hulevedet -yksikkö toteaa kommentissaan, että hulevesiselvitys on laadittu ja ympäristönsuojeluyksiköllä ei ole kommentoitavaa asemakaavaluonnokseen.

Mielipiteissä nousivat esille Jankan pihapiiristä purettavien rakennusten lukumäärä, liikennemelun torjunta, Janka - Pappila -alueen liikennejärjestelyt, -turvallisuus ja kunnossapito, asemakaavaan liittyvän liikennesuunnitelman pyöräilyjärjestelyt sekä asemakaavan vaikutukset palveluverkkoon.

Asemakaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus Takahuhdin alakoululla 11.4.2018. Yleisötilaisuudessa nousivat esille erityisesti Janka - Pappilan -alueen liikennekysymykset sekä palveluiden kehittämisenäkymät.

Asemakaavaluonnoksesta valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta asemakaavaan liittyvää katujen yleissuunnitelmaa tarkistettiin. Piha-alueita, talousrakennuksia ja pysäköintiä sekä ALY - korttelialueen rakennusoikeutta koskevia asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydennettiin asemakaavakartalla.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.9. – 29.10.2018. Nähtävillä oloaikana asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Pirkanmaan maakuntamuseo jätti asemakaavaehdotuksesta lausunnon.

Pirkanmaan maakuntamuseo tuo esiin lausunnossaan, että Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040 on astunut osittain voimaan kaavaselostuksen valmistumisen jälkeen. Näin ollen kaavaselostuksessa on syytä syventää yleiskaavaa koskevaa osuutta. Esimerkiksi yleiskaavan asumisen alueen ja kasvun vyöhykkeen aluemerkinnot sisältävät myös kulttuuriympäristön arvoihin liittyviä määräyksiä, jotka on merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja omaavan kaava-alueen kohdalla syytä kirjata kaavaselostukseen. Maakuntamuseo toteaa, että Jankan pihapiirin asemakaava ei kaikilta osin turvaa alueen merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja maakuntamuseo pitää asemakaavamuutosehdotuksen ratkaisua erittäin valitettavana. Maakuntamuseo tuo esiin, että asuinalueiden puristuksiin jääneistä tilakeskuksista ja niiden rakennuskannasta olisi syytä tehdä laajempi teemainventointi, jonka perusteella kohteiden arvot voidaan tunnistaa ja kulttuuriperintö riittävässä määrin turvata.

Lausunto ei aiheuttanut tarvetta tarkistaa asemakaavakarttaa. Asemakaavaselostusta on täydennetty Pirkanmaan maakuntamuseon esittämällä tavalla. Kuluvan valtuustokauden 2017-2021 aikana laadittavassa kantakaupungin yleiskaavatyössä selvitetään maankäytön muutospotentiaali tavoitellun kasvun yhdyskuntarakenteen vyöhykkeillä. Rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin kohdistuvia vaikutuksia voidaan tarvittaessa tarkentaa yleiskaavatyön aikana laadittavilla selvityksillä.

Asemakaava

Uusi asuntorakentaminen on sijoitettu kolmelle rakennusalueelle Sammon valtatie ja Hintsankadun kulmaan sekä Pappilankadun varrelle. Asemakaavaratkaisussa on tavoitteena Sammon valtatie - Ristinarkuntien - Hintsankadun risteysalueen kaupunkitilan tiivistäminen. Rakennusalojen ryhmittelyllä mahdollistetaan liikennemelulta suojattujen leikki- ja oleskelupihojen muodostuminen korttelin sisäosiin sekä Jankan tilakeskuksen pihapiirin säilyminen mahdollisimman laajana omalla tontillaan.

Asemakaava-alueen länsiosa on osoitettu Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (**AKR**). Tontilla 5593-5 sijaitsee kaksi rakennusalaa, joille on osoitettu asuinkerrosalaa yhteensä 4 250 kem²:iä. Suurimmat sallitut kerrosluvut Sammon valtatie ja Hintsankadun kulman rakennusalueella ovat **III** ja **V**. Hintsankadun ja Pappilankadun kulmassa sijaitsevalla rakennusalueella suurin sallittu kerrosluku on II.

Pappilankadun varrella tontti 5593-3 on osoitettu Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (**AK**) ja sille on osoitettu asuinkerrosalaa 550 kem²:iä. Suurin sallittu kerrosluku on III. Asuinkerrosalan pohjalta arvioiden kortteliin 5593 tulee toteutuessaan noin 110 uutta asukasta. AKR- ja AK -korttelialueita palvelevat autopaikat (54 kpl) sijaitsevat autotalleissa ja korttelin keskiosan pysäköimispaikoilla, joille on ajo-yhteys sekä Pappilankadulta että Päärtinkadulta.

Jankan tilan päärakennus sekä vanha luhtiaittarakennus sijaitsevat asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialueella, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa (**ALY**). Sekä päärakennukselle että luhtiaittarakennukselle on osoitettu rakennussuojelumerkintä **sr-7**. Päärakennuksen rakennusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta 525 kem²:iä ja luhtiaitalle 125 kem²:iä. Pihapiirin kaakkoiskulma on merkitty muinaisjäännösalueeksi (**sm-4**).

Asemakaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 6 250 kem²:iä.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia viitesuunnitelmia sekä havainnekuvia. Koska asemakaavamuutosalueen maapohja on pääosin yksityisessä omistuksessa, yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan ennen kaupunginhallituksen käsittelyä maankäytösopimukset sekä tarvittavat kauppa-, vaihto- tai luovutus-kirjat.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä. Asemakaava voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Sisällysluettelo

TIIVISTELMÄ	2
ASEMAKAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE	2
ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	2
ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET	2
ASEMAKAAVA	6
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	8
1.1 TUNNISTETIEDOT	8
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	8
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	8
1.4 ASIAKIRJAT	9
1.4.1. Varsinaiset asiakirjat	9
2. LÄHTÖKOHDAT	9
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	9
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
2.1.2 Luonnonympäristö	10
2.1.3 Rakennettu ympäristö	12
2.1.4 Maanomistus	16
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	17
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	21
3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	21
3.4 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	23
3.4.1 Osalliset	23
3.4.2 Vireilletulo	24
3.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
3.5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	27
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
4.1 ASEMAKAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	27
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	29
4.3 ALUEVARAUKSET	29
4.3.1 Korttelialueet	29
4.3.2 Muut alueet	31
4.5 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	31
4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	31
4.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	32
4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	33
4.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	33
4.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	34
4.5.6 Vaikutukset kaavatalouteen ja yritysvaikutukset	38
4.6. YMPÄRISTÖNHÄIRIÖT	38
4.7 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	39
4.8 NIMISTÖ	39
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39

1.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Kaupunginosa: Pappila
Kortteli nro 5593
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa.

Kaupunginosa: Ristinarkku
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kaupunginosa: Pappila
Kortteli nro 5593 / osa
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa.

Kaupunginosa: Ristinarkku
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan laatija:
Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Markku Kaila

Dno TRE:3186/10.02.01/2016

Vireilletulo: 16.2.2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Pappilan kaupunginosassa noin 5 km itään kaupungin keskustasta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pappila, 5593-3 ja -4 sekä Ristinarkku, katualuetta. Jankan tila. Sammon valtatie, Pappilankatu. Asemakaava nro 8646.

1.4 Asiakirjat

1.4.1. Varsinaiset asiakirjat

- Asemakaavakartta 26.3.2018, tark17.9.2018
- Poistettava asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake
- asemakaavaselostus 26.3.2018, tark17.9.2018 ja tark3.12.2018

1.4.2 Muut asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.2.2016, tark26.3.2018
- havainnekuva 26.3.2018, tark17.9.2018

- Tampere Janka arkeologinen tarkkuusinventointi / Pirkanmaan maakuntamuseo Kulttuuriympäristöyksikkö Sami Raninen 2011
- Jankan tilan rakennusinventointi - Kantatalo ja kylätontti kaupunkimaisemassa / YIT Rakennus Oy, FCG Oy Jari Heiskanen 2012
- Jankan maatilan päärakennuksen kuntotarkastus / Raksystems Insinööritoimisto Oy 2014

- viitesuunnitelma / Arkkitehdit Ahlström Oy 15.5.2018
- kaupunkitietomallikuvat / Tampereen kaupunki, aka
- Jankan ja Ristinarkun liikenteellinen tarkastelu / Ramboll Finland Oy 10.6.2015
- Hintsankadun ja Pappilankadun liikennejärjestelyt, yleissuunnitelmaluonnos / Tampereen kaupunki lisu 28.6.2018
- Meluselvitys / Ramboll Finland Oy 24.11.2017
- Hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma / Pöyry Finland Oy 1.11.2017
- Lepakkoselvitys / Sito Oy 8.11.2017
- Kasvillisuuskartoitus / Tampereen kaupunki vihu 15.8.2017
- Puustokartoitus/ Tampereen kaupunki infra 31.8.2017

Vuorovaikutusaineisto:

- Palaute- sekä vastineraportti

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Pappilassa, noin 5 km päässä keskustasta Sammon valtatie ja Hintsankadun kulmauksessa.



Kuva 2. Ilmakuva idästä asemakaavamuutosalueelle.

Asemakaavamuutosalue rajautuu etelässä Sammon valtatiehen, jonka eteläpuolella sijaitsee Jankan liikekeskus ja jonka tontin maankäyttö on muuttumassa asemakaavan nro 8598 pohjalta. Idässä alue rajautuu Päärtinkatuun, jonka itäpuolinen kortteli koostuu eri ikäisistä pientalo- ja pienkerrostaloista.

Lännessä alue rajautuu Hintsankatuun, johon rajautuvat Takahuhdin yläkoulun ja Messukylän kirjaston tilat. Pohjoisessa aluetta rajaa Pappilankatu, jonka varrella on uusi, siirrettävä päiväkotirakennus sekä Takahuhdin alakoulu piha-alueineen.

Määräalalla M605 sijaitsee 1920 -luvun alussa rakennettu Jankan tilakeskuksen päärakennus pihapiireineen, joka käsittää lisäksi kookkaan navettarakennuksen, luhtiaittarakennuksen sekä pienen talousrakennuksen. Pihapiirin kaakkoiskulma on osa Takahuhdin historiallisen kylän tonttimaata, joka sisältyy muinaisjäännesresteriin (1000024615, muu kulttuuriperintökohde). Asemakaava-alueella vuonna 2011 suoritetun arkeologisen tarkkuusinventoinnin pohjalta kylätonttialue todettiin kiinteäksi muinaisjäännekseksi. Lähialueilta tunnetaan useita rautakauden kiinteitä muinaisjäänneksiä.

Tontti 5593-3 on pinta-alaltaan 943 m² ja sillä on käytetty kerrosalaa 199 kem². Tontilla sijaitsee vuonna 1982 valmistunut, lohkotiliverhottu aumakattoinen erillispientalo.

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,33 ha.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kulttuuriympäristöä, jolla ei sijaitse varsinaista luonnonympäristöä. Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontokohteita.

Asemakaava-alueella ei ole myöskään luonnonsuojelualueita eikä se kuulu Natura -verkostojen piiriin.

Kasvillisuus ja topografia

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee hyvin monipuolisesti kookasta ja iäkstä lehtipuustoa (mm. hieskoivuja, vaahteroita, lehmuksia ja saarneja). Kookkaasta puustosta pääosa kasvaa asemakaavamuutosalueen reunoilla Sammon valtatie ja Hintsankadun varrella, mikä tuo yhdessä aluetta kiertävän leikatun pensasaidan kanssa alueen katunäkymiin hyvin vehreän ilmeen.



Kuva 3. Hintsankatua pohjoisesta.

Päärtinkadun varrella, Jankan tilan päärakennuksen ja luhtiaitan välillä kasvaa kookkaita kuusia.

Asemakaavamuutosalueen maanpinnan korkeusasemat vaihtelevat välillä noin +101.0 - +97.5. Maasto laskee kohti alueen lounaiskulmaa siten, että alin korkeuspiste sijaitsee Sammon valtatie ja Hintsankadun kulmauksessa.



Kuva 4. Päärtinkatua pohjoisesta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

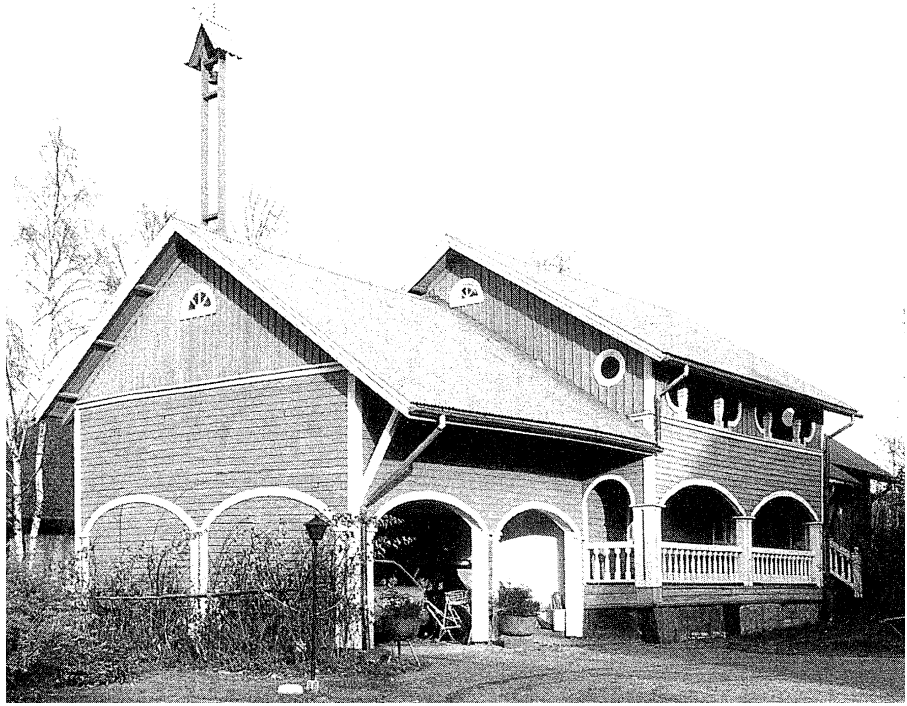
Korttelissa 5593 sijaitsee 1920 -luvun alussa rakennettu Jankan tilakeskuksen päärakennus pihapiireineen, joka käsittää lisäksi kookkaan navettarakennuksen, luhtiaittarakennuksen sekä pienen talousrakennuksen. Tontilla 5593-3 on sijaitsee vuonna 1982 valmistunut, lohkotiliverhottu ja aumakattoinen erillispientalo.



Kuva 5. Jankan päärakennus kaakosta. S. Kaarsalo 1997. TKA

Jankan talo on vanhoja, Takahuhdin maakirjakylän kantataloja ja viimeinen, jonka 1920- ja 1950-luvulla maatalouden tarpeisiin rakennetut rakennukset sijaitsevat edelleen vanhalla kylätontilla.

Jankan tilakeskus on mainittu kohteena Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998 -teoksessa, jossa kohteen arvoluokaksi on mainittu RKM II. Kohteella on tyyppiluokituksena rakennustaiteellisia, kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia / kaupunkikuvallisia arvoja sekä arvoluokituksena kohde on erittäin merkittävä, jonka alkuperäisyysaste on suuri.



Kuva 6. Luhtiaitan länsipääty. S. Kaarsalo 1997. TKA

Jankan talon pihapiirin kaakkoiskulma on osa Takahuhdin historiallista kylätonttia, joka sisältyy muinaisjäännösrekisteriin (1000024615, muu kulttuuriperintökohde). Pihapiiristä on tehty vuonna 2011 arkeologinen tarkkuusinventointi, jossa määritettiin Takahuhdin kylätontin rajausta ja mahdollista säilyneisyyttä Jankan tilan pihapiirissä.

Jankan tilan lähiympäristöä hallitsevat laajat liikennealueet ja muu ympäröivä kaupunkimaisema on rakennettu pääosin 1970-luvun jälkeen. Sammon valtatie - Ristinarkuntien liittymään sijoittuvat mm. 1980-luvulla rakennetut kaksi yksikerroksista kauppa- ja liiketilarakennusta sekä huoltoasema. Jankan liikekeskus käsittää kaksi yksikerroksista liikerakennusta, joita yhdistää katettu käytävä.

Asemakaava-alueen lounaispuolella sijaitsee Jankan kerrostaloalue, joka on rakennettu pääosin 1980 - 1990-luvuilla Sammon valtatie ja rautatie väliselle peltoalueelle. Kerrostalot ovat 3-4 -kerroksisia ja monimuotoisia.

Päätinkadun itäpuolella, vanhoilla kylätonteilla sijaitsee uudehkoja omakoti- ja rivitaloja.

Viherverkko ja -palvelut



Kuva 7. Viherverkko ja -palvelut, nykytila

Palvelut

Heti asemakaava-alueen länsipuolella sijaitsee Takahuhdin yläkoulu, jonka itäpään rakennuksessa toimii Messukylän kirjasto. Asemakaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Takahuhdin alakoulu, jonka tontilla Pappilankadun varrella sijaitsee siirrettävä päiväkoti (Takahuhdin päiväkoti). Hintsankadun ja Takahuhdinkadun kulmauksessa sijaitsee Pappilan päiväkoti. Jankassa, Ankkarinraitin varrella toimii Ankkarin päiväkoti.

Sammon valtatie eteläpuolella, Jankan liikekeskuksessa toimii päivittäistavarakauppa (K-market) sekä R-kioski. Ristinnarkuntien länsipuolisessa liikerakennuksessa sijaitsee mm. pubi, parturi-kampaamo ja hammaslääkäri. Noin 500 metrin etäisyydellä lännessä Sammon valtatie varrella sijaitsee iso päivittäistavarakauppa (Lidl). Prisma-keskuksen kaupalliset palvelut sijaitsevat lännessä noin 2 kilometrin päässä.

Liikenne

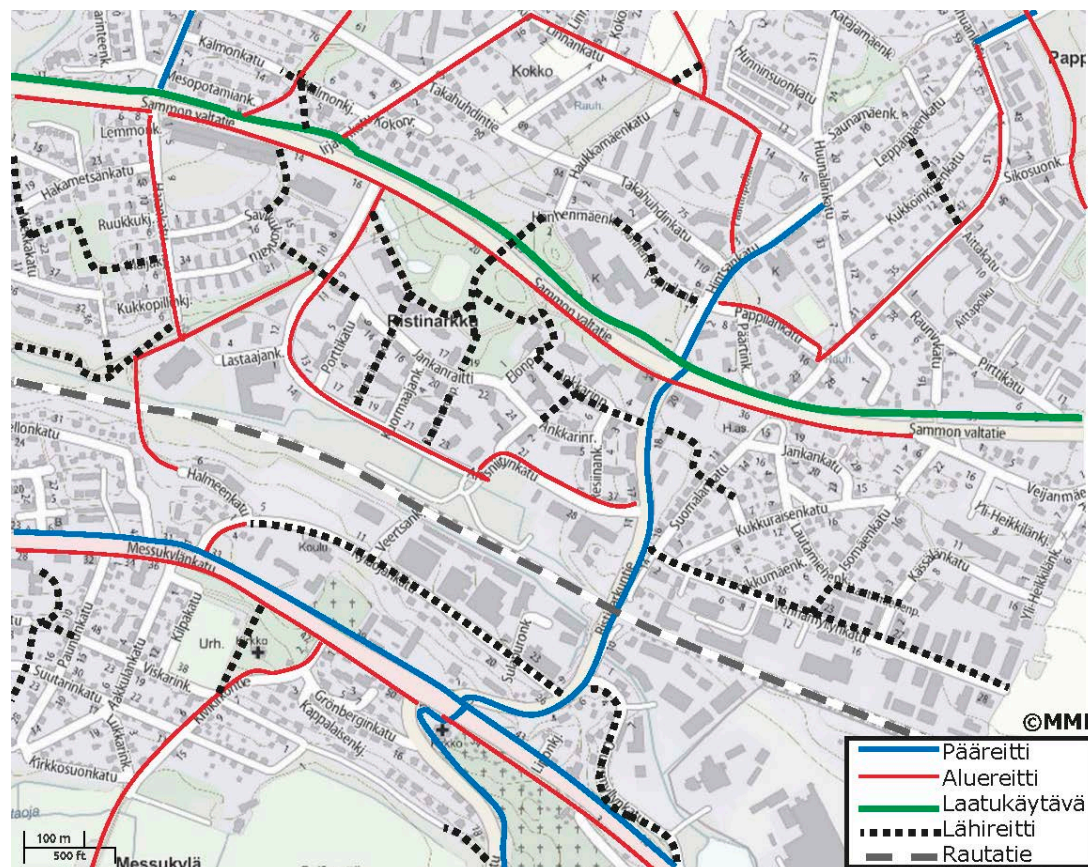
Asemakaava-alue tukeutuu autoliikenteen osalta vahvasti Sammon valtatiehen, joka kytkeytyy idässä valtatiehen 9 ja lännessä Hervannan valtavyhlään. Katuverkkoon kaava-alue kytkeytyy Päärtinkadun ja Pappilankadun kautta. Sammon valtatiehen alue liittyy autoliikenteen osalta Hintsankadun kautta.

Viime vuosien liikennelaskennoissa Sammon valtatie liikennemäärä on ollut asemakaavamuutosalueen kohdalla Hintsankadun liittymän länsireunalla 11 500 ajon/vrk ja itäreunalla 14 800 ajon/vrk. Hintsankadulla autoliikennettä on ollut noin 6 600 ajon/vrk ja Pappilankadulla 2200 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus on Pappilankadulla ollut noin 5%, Hintsankadulla 2% ja Sammon valtatiellä 3-5%.

Kaava-alueen nopeusrajoitus on 40 km/h lukuun ottamatta Sammon valtatie, jolla voimassa on rajoitus 50 km/h.

Asemakaavamuutosalueelta on hyvät joukkoliikenteen yhteydet erityisesti Tampereen keskustan ja Koilliskeskuksen suuntiin. Sammon valtatie lähimmillä pysäkeillä kulkee arkisin bussilinjoja 5-7 vuoroa tunnissa. Pysäkit sijaitsevat asemakaava-alueen kohdalla molemmilla puolin Sammon valtatieä. Sammon valtatie pysäkeillä pysähtyvät bussilinjat 17, 37 ja 137. Pappilankadun kautta liikennöi bussilinja 29 Koilliskeskuksen ja keskustan välillä arkisin 4 vuoroa tunnissa. Keskustaan suuntautuvien vuorojen pysäkki sijaitsee Pappilankadulla kaava-alueen itäreunalla ja Koilliskeskuksen suuntautuvien vuorojen pysäkki Hintsankadulla Pappilankadun liittymän pohjoisreunalla.

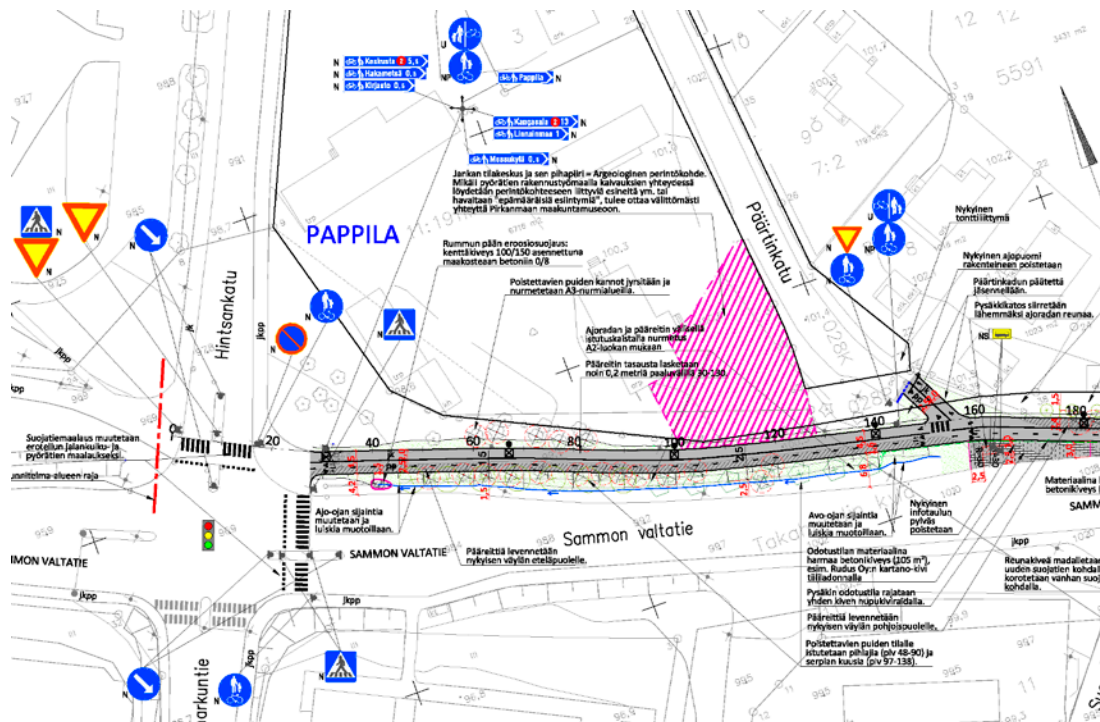
TAYSin ja Hervannan sekä Hatanpään sairaalan ja Tampellan välillä liikennöi arkisin 30 minuutin vuorovälein bussilinja 32, joka reitti kulkee kaava-alueella läheisyydessä Takahuhdinkatua, Hintsankatua ja Ristinarkuntietä. Hervannasta TAYSiin suuntautuvien vuorojen pysäkki sijaitsee Ristinarkuntien ja Alasniitynkadun liittymän pohjoisreunalla. TAYSista Hervantaan suuntautuvien vuorojen pysäkki sijaitsee puolestaan sekä Ristinarkuntien ja Alasniitynkadun liittymässä että Hintsankadun ja Pappilankadun liittymän pohjoisreunalla.



Kuva 8. Jalankulun ja pyöräilyn verkko, nykytila.

Jalankulun ja pyöräilyn pääyhteydet sijoittuvat asemakaavamuutosalueen ympäristössä ajoneuvoliikenteen väylien yhteyteen, ja ovat pääsääntöisesti yhdistettyjä jalkakäytäviä ja pyöräteitä. Sammon valtatie pohjoispuolella kulkee Tampereen ja Kangasalan välinen seu-

dullinen pyöräilyn pääreitti, jota on parannettu viime vuosina laadukkaaksi yhteydeksi Hervannan valtatieltä Linnainmaalle, kehätien liittymäalueeseen saakka. Sammon valtatie eteläpuolella kulkee myös pyöräilyn aluereitti. Ristinarkuntien ja Hintsankadun itäpuolella kulkee pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn alueellinen pääreitti. Asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkee Pappilankadulla pyöräilyn lähireitti.



Kuva 9. Seudullinen pyöräilyreitti Sammon valtatiellä on uudistettu v. 2017 Jankan tilakeskuksen kohdalla.

Tekninen huolto

Asemakaava-alueen ympäristössä on kattava viemäri-, hulevesi- ja käyttövesiverkosto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

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

2.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Tampereen kaupunki omistaa Sammon valtatie - Hintsankadun risteyksessä katualuetta. Koska asemakaavamuutosalueen maapohja on pääosin yksityisessä omistuksessa, yksityisten maanomistajien ja

kaupungin välillä laaditaan ennen kaupunginhallituksen käsittelyä maankäytösopimukset sekä tarvittavat kauppa-, vaihto- tai luovutus-kirjat.

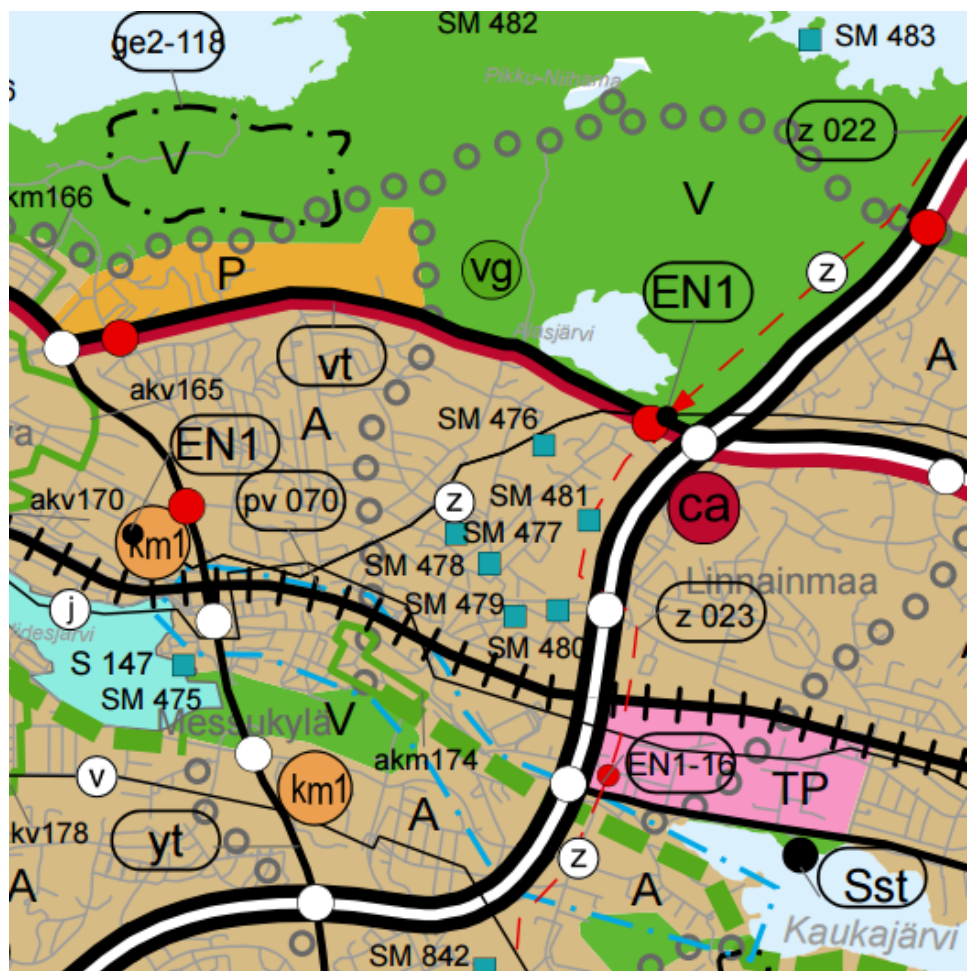
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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).



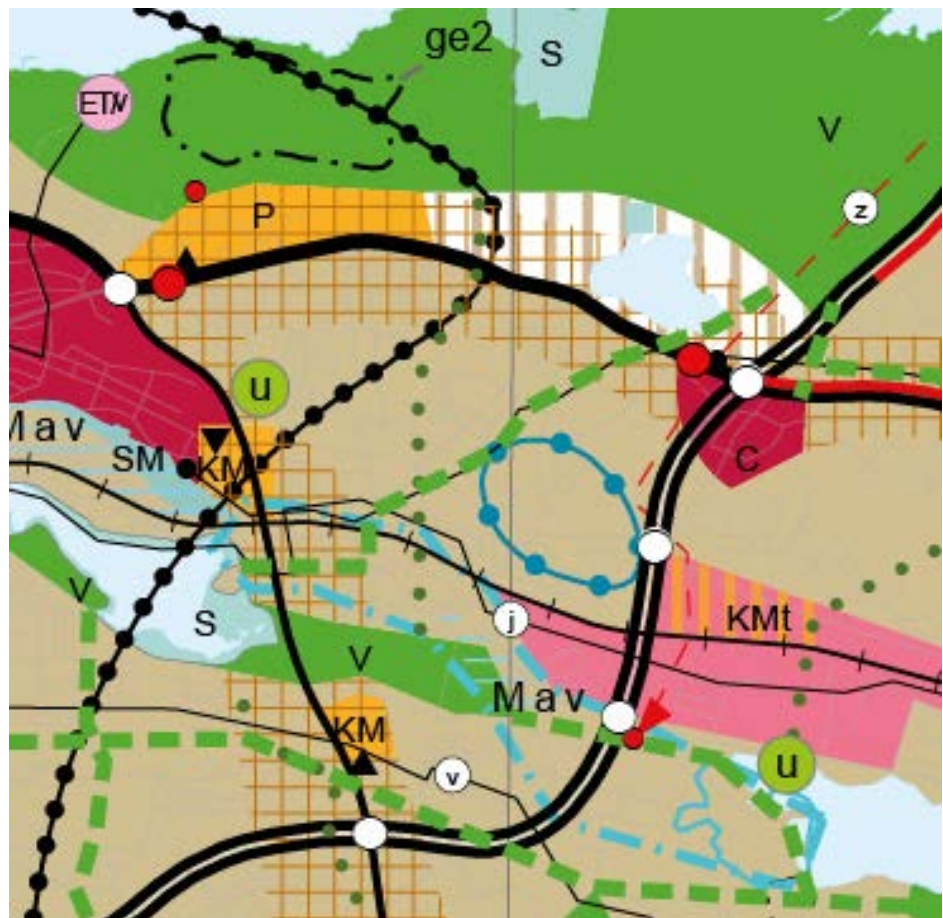
Kuva 10: Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Pirkanmaan maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL:n 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017.

Maakuntakaava 2040 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.

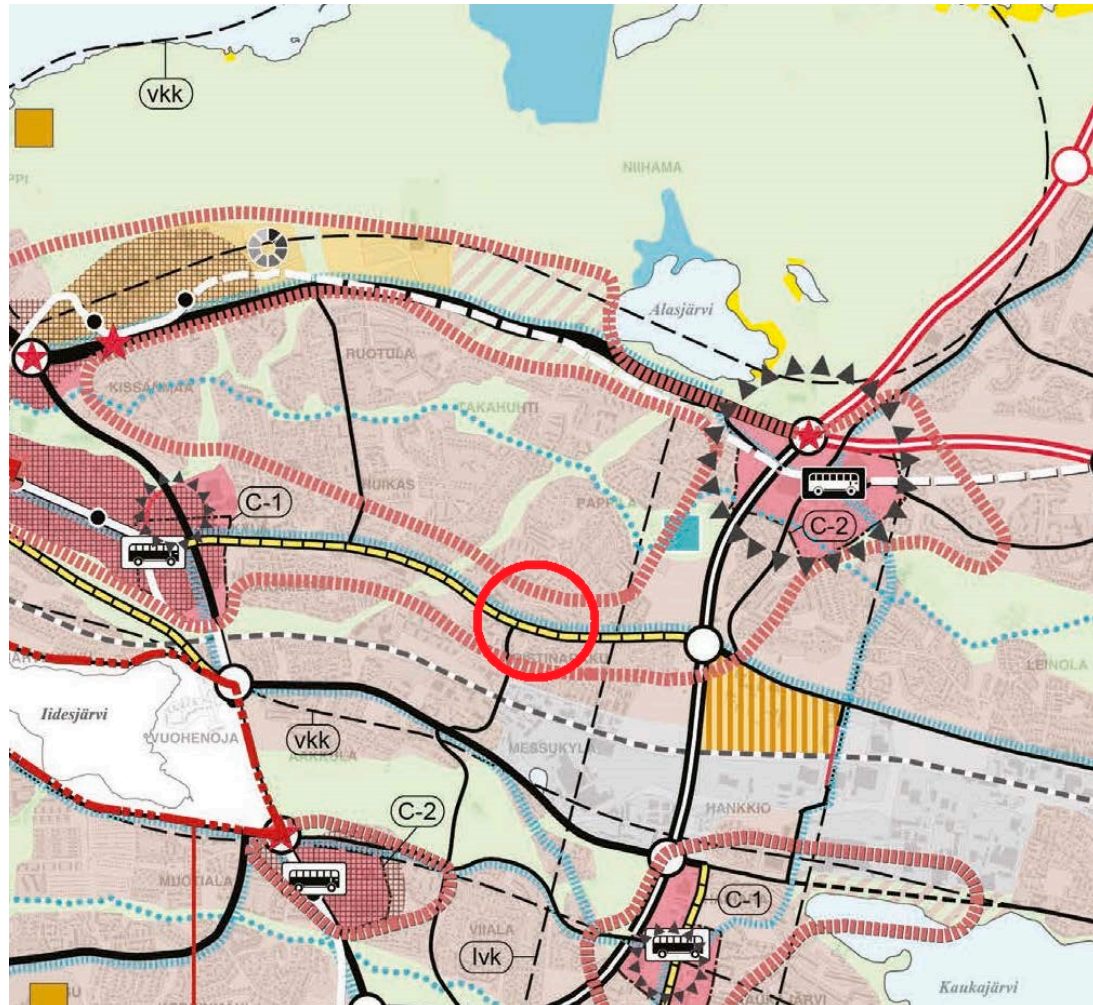


Kuva 11: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ehdotuksesta.

Kantakaupungin yleiskaava 2040

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Kaupunginhallitus on määrännyt yleiskaavan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoamia osia ja lidesjärven osayleiskaavan aluetta. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Yleiskaavaan 2040 liittyvissä kartoissa 1 - 4 on seuraavat Jankan tilakeskuksen aluetta koskevat alumerkinnät: asemakaavamuutosalue on **asumisen aluetta** ja se kuuluu **kasvun vyöhykkeeseen**.



Kuva 12. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040 (kartta nro 1). Asemakaavamuutosalueen karkea sijainti on merkitty karttaan punaisella renkaalla.

Asumisen alue

Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä

varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

Kasvun vyöhyke

Alue on tehokkaan ja toiminnallisesti sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen vyöhyke. Vyöhyke koostuu keskuksista, ratavyöhykkeistä ja joukkoliikenteen laatukäytävistä, ja sille ohjataan kestävän kaupunkirakenteen tavoitteiden mukaan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta.

Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien kaupunginosien muodostamaa kokonaisuutta. Alueelle sijoituvissa yksityisissä kehittämishankkeissa tulee varautua tarpeen mukaan julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Palvelujen sijoittamisessa ja lähiympäristön suunnittelussa huomioidaan niiden saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnon- ympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Väylien varressa rakennusten sijoittelua ja massoittelua hyödynnetään rakenteellisena melusuojauksena, joka suojaa kortteleiden ulko-oleskelualueita liikennemelulta.

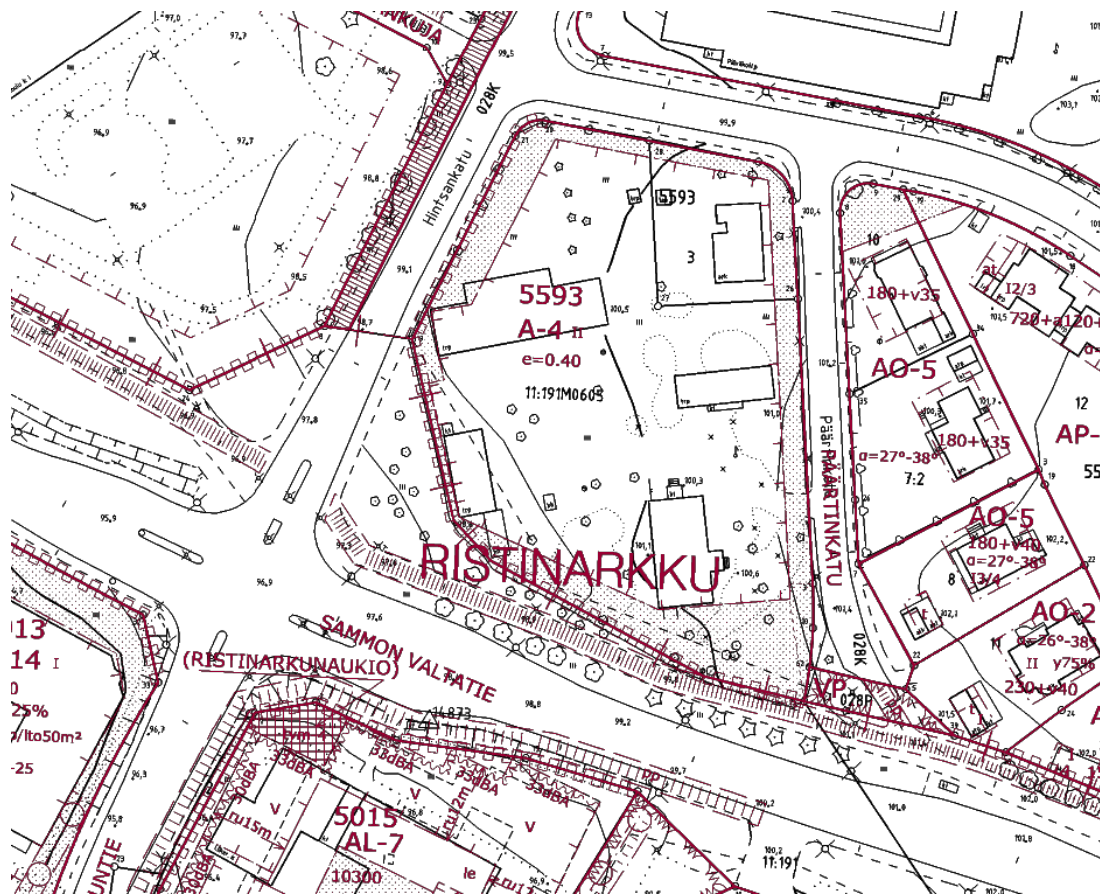
Lisäksi Sammon valtatie on osoitettu Kaupunkirakenteen kannalta merkittäväksi liikenteen kokoojakaduksi ja joukkoliikenteen laatukäytäväksi, Ristinarkuntie alueelliseksi pääväyläksi. Sammon valtatie pohjoispuoli on osoitettu Pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkon osaksi. Asemakaavamuutosalueen itäpuolella kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys ja se liittyy ohjeelliseen viherverkoston yhteystarvealueeseen. Asemakaavamuutosalueen läheisyydessä on kartalla 3 (Kulttuuriperintö) esitetty useita muinaisjäännöskohteita ja muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Lisäksi asemakaavamuutosalue kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvityksen harkinta-alueeseen.

Asemakaava-alueella voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 16.11.1982 vahvistettu asemakaava nro 5568 sekä 30.10.1985 vahvistettu asemakaava nro 6305.

Asemakaavassa 5568 määräala M605 on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A-4). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuuna $et = 0,4$. Tontille 3 on osoitettu rakennusoikeutta 377 kem² ja tontille 4 2687 kem², yhteensä 3064 kem². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II.

Asemakaavassa 6305 Sammon valtatie on osoitettu katualueeksi.



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta. Asemakaava-alueella on voimassa asemakaava 5568.

Tonttijaot

Korttelissa 5593 on voimassa 18.2.1980 hyväksytty tonttijako. Tontit 3 on merkitty tonttirekisteriin 21.3.2018.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja tarkistettu 23.3.2018.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

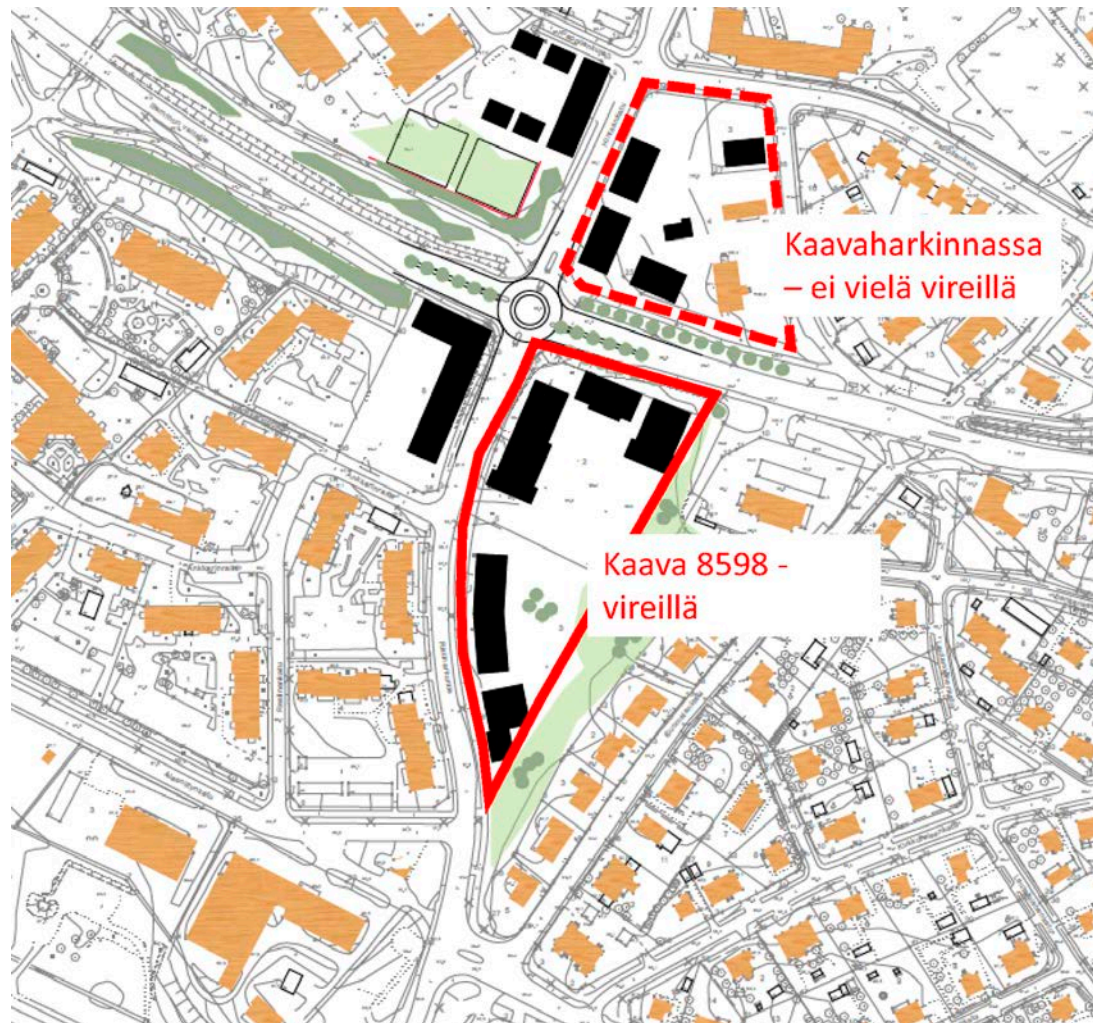
Ennen asemakaavamuutosprosessin käynnistymistä, Jankan tilakeskuksen alueen maankäytön muutosmahdollisuuksia on tarkasteltu vuosien varrella useamman eri rakennusliikkeen laadituttamilla maankäyttöluonnoksilla. Mm. alueen kulttuuriympäristön arvojen sekä liikennemelun asettamat reunaehdot ovat kuitenkin asettaneet vaikeuskerrointa suunnittelulle.

Em. tarkasteluihin liittyen asemakaavamuutosalueen kulttuuriperintöä ja -ympäristöä on selvitetty vuoden 2011 arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa, vuoden 2012 Jankan tilan rakennusinventoin-

nissa sekä Jankan maatilán parakennuksen kuntotarkastuksessa vuonna 2014. Vuoden 2012 selvitysty laadittiin perusinventointia tarkempána ja laajempána rakennushistoriaselvityksen, jossa kiinnitettiin rakennuskannan historian ohella huomiota kohteen asemaan kaupunkikuvassa sekä Takahuhdin kylän asutushistoriallisten piirteiden säilymiseen kaupunkimaisemassa.

Kaupunkikuvatoimikunnalle esiteltiin 12.4.2016 tarkastelu Sammon valtatie - Ristinarkuntien risteysaluekokonaisuuden tydennysrakentamismahdollisuuksista. Käsittely liittyi tuolloin käynnissä olevaan asemakaavatyöhön 8598 (Jankan liikekeskus) sekä käynnistymässä olevaan asemakaavatyöhön 8646 (Jankan tila).

Aloitteen Jankan tilan asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt VRP Länsi-Suomi Oy maanomistajien valtakirjoin 6.5.2016.



Kuva 14. Kaupunkikuvatoimikunnalle 12.4.2016 esiteltyä aineistoa.



Kuva 15. Kaupunkikuvatoimikunnalle 12.4.2016 esiteltyä aineistoa.

Kaupunkikuvatoimikunta totesi 12.4.2016 aluksi, että suunnittelu-kohte sijaitsee kahden kehittyvän aluekeskuksen, Koilliskeskuksen sekä Kalevanrinteen/Hakametsän välimaastossa. Alueella tarvitaan jonkin verran päivittäistavarakaupan palveluita, mutta muut palvelut ovat siirtymässä tai siirtyneet edellä mainittuihin aluekeskuksiin. Lähtökohdat huomioon ottaen onkin syytä pohtia, onko tämä sellainen täydennysrakentamisen paikka, missä keskustamaista ilmettä halutaan korostaa verrattain tehokkaalla rakentamisella.

On hyvä, että Ristinarkun aluetta kehitetään ja kaupunkirakenne tiivistyy. Sammon valtatie pohjoispuolella mittakaavavaihtelua pidettiin kuitenkin turhan rajuna. Viisikerroksisten, melko syvärunkoisten massojen ei myöskään nähty tukevan parhaalla mahdollisella tavalla Jankan tilan kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Tien eteläpuolella korkeammat massat ovat perustellumpia, mikäli alueen halutaan integroituvan voimakkaammin Ristinarkuntien länsipuolelle jäävään Jankan kerrostaloalueeseen, kuin liikekeskuksen itäpuoleiseen pientaloalueeseen. Alueen tehokkuus ja mittakaava tulisi kuitenkin pitää maltillisena (4-5 kerroksen korkuisena), ja mahdollinen kerrosta korkeampi aksenttiosa sijoittaa risteysalueen läheisyyteen. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota myös rakennusalojen sijoitteluun (esim. etäisyys katurajasta risteysalueella), toimintojen sijoitteluun ja jalankulkuympäristön kehittämiseen (esim. liiketilan paikka), kiertoliitymän rooliin (risteysalueen kortteleita eriyttävänä tai niitä kokoavana elementtinä) sekä yhtenäisemmän arkkitehtonisen ilmeen etsimiseen.

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

3.4.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- asemakaavamuutoksen hakija
- naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- lähialueen asukkaat
- alueella työskentelevät
- alueella toimivat yritykset

- alueella toimivat yhdistykset
- Pappilan Omakotiyhdistys ry
- Takahuhdin koulun vanhempainyhdistys ry
- kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- muut ilmoituksensa mukaan

3.4.2 Vireilletulo

3.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloituvsvaihe

Aloitteen Jankan tilan asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt VRP Länsi-Suomi Oy maanomistajien valtakirjoin 6.5.2016.

Asemakaavatyö 8646 tuli vireille 16.2.2017, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmisteluaineistoinen kuulutettiin nähtäville 16.2.-9.3.2017 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistoon sisältyi alustava tontinkäyttöluonnos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta valmisteluaineistoinen saatiin nähtävillä oloaikana 5 mielipidettä sekä 3 kommenttia.

Mielipiteessä nro 1 Pappilan omakotiyhdistys ry tuo esiin, että Jankan alueen koulu-, liikunta- ja terveystalvet ovat riittämättömät jo nykyiselle asukasmäärälle. Mikäli alueelle aiotaan lisärakentaa, tulee myös liikennejärjestelyihin ja erityisesti jalankulkijoiden turvallisuuden tehdä merkittäviä lisäinvestointeja. Lisäksi todetaan, että alueen perinnemaisema näkymineen tulee huomioida. mikäli Jankan riskukseen rakennetaan, tulisi uusien talojen olla korkeintaan kolmikerkoisia.

Mielipide nro 2 on Takahuhdin koulun vanhempainyhdistyksen lausunto ja vastaa sisällöltään Pappilan omakotiyhdistys ry:n mielipidettä. Yksityishenkilön mielipiteessä nro 3 pidetään suurena historiallisena, arkkitehtonisena ja esteettisenä menetyksenä, mikäli tähän asti ehjänä säilynyt Jankan tilan tilakeskus tuhoetaan tehorakentamisen tieltä. Mielipiteessä esitetään, että tilan koko talouskeskuksen säilyttämistä ja kunnostamista harkittaisiin vielä.

Mielipiteessä nro 4 As Oy Tampereen Helmihanhi tuo esiin mielipiteessään, että se ei hyväksy Hintsankadun ja Pappilankujan kulmaan esitettyä pidemmän aikajänteen maankäytön muutosta. Esitetyt rakennukset tulee siirtää kaavoitettavaksi / rakennettavaksi Sammon valtatie ja Hintsankadun kulmaukseen. Nyt esitettyjen rakennusten tilalle tulisi jäädä puisto- / pysäköintialue.

Mielipiteessä nro 5 tuovat yksityishenkilöt esiin, että Jankan tilakeskuksen alueelle osoitettu rakentamisen määrä on liian suuri. Alueelle sopivat enintään kaksikerroksiset asuinrakennukset. Lisäksi todetaan, että esitetyn asuntorakentamisen liikennevaikutukset muuttavat Päärtinkadun vaaralliseksi läheisen koulun ja tarhan lapsille, pyöräili-

jöille ja kadun asukkaille sekä laskevat Päärtinkadun varrella sijaitsevien kiinteistöjen arvoa.

Viheralueet ja hulevedet tuos esiin kommentissaan, että asemakaavatyön yhteydessä on laadittava hulevesiselvitys.

Ympäristönsuojelu tuo esiin kommentissaan, että alueen sijainti Sammon valtatiekulmauksessa asettaa erityisen haasteen suunnittelulle liikennemelun suhteen. Tavoitteena on, että asunnot ovat tuuletettavissa myös hiljaiselta puolelta, jossa melun keskiäänitaso pysyttelee 55 dB tuntumassa ja alittaa 60 dB. Lisäksi alueelta tulee laatia luonto- ja kasvillisuus selvitys.

Pirkanmaan maakuntamuseo kuvailee kommentissaan Jankan tilakeskuksen arvoja ja ominaisuuksia. Maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueen kulttuuriperinnön osalta olemassaolevat perusselvitykset ovat riittäviä. Kaava-alueen nykyisen rakennuskannan säilyttäminen tulee olla alueen suunnittelun lähtökohdaksi ja muinaisjäännösalue tulee osoittaa asianmukaisella sm-kaavamerkinnällä.

Jankan - Pappilan -alueella käynnistymässä olevia maankäytön ja liikennejärjestelyjen muutoksia esiteltiin Pappilan omakotiyhdistyksen tilaisuudessa Pappilan seurakuntatalolla huhtikuussa 2017. Paikalla oli noin 40 kaupunkilaista.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan 8646 valmistelutyötä on linjattu suunnitteluryhmässä. Aloitussvaiheessa saatu palaute huomioitu asemakaavaluonnosta valmisteltaessa. Tavoiteltavasta asuntorakentamisesta laadittua alustavaa viitesuunnitelmaa kehitettiin ja viitesuunnitelma tarkentuu edelleen asemakaavatyön aikana.

Laajemmalle Jankan - Pappilan alueelle on laadittu eri yhteyksissä liikenneselvityksiä, joita on hyödynnetty asemakaavatyössä ja joita tarkennetaan tarvittaessa asemakaavatyön aikana. Ympäröivien katualueiden tilavarauksia ja liikenneturvallisuutta (mm. näkemäalueet) on tarkasteltu asemakaavatyön yhteydessä laadituissa katualueiden yleissuunnitelmissa.

Asemakaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä asemakaavamuutosalueelle laadittiin alustava meluselvitys, alustava hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma, puustokartoitus, kasvillisuus kartoitus sekä lepakkoselvitys. Muita selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnos valmisteluaineistoinen kuulutetaan nähtäville 29.3. - 19.4.2018. Asemakaavaluonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus Takahuhdin alakoululla 11.4.2018.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnos valmisteluaineistoinen oli nähtävillä 29.3. - 19.4.2018 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana asemakaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto, kaksi kommenttia sekä kuusi mielipidettä. Pirkanmaan maakuntamuseo tuo esiin lausunnossaan, että asemakaavaluonnos ei riittävästi huomioi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Maakuntamuseo kehottaa vielä harkitsemaan mahdollisuuksia navetan säilyttämiseen osana Jankan tilan pihapiiriä. Kaavaehdotus tulee toimittaa lausunnonlehdellä Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Viheralueet ja hulevedet -yksikkö toteaa kommentissaan, että hulevesiselvitys on laadittu ja ympäristönsuojeluyksiköllä ei ole kommentoitavaa asemakaavaluonnokseen.

Mielipiteissä nousivat esille Jankan pihapiiristä purettavien rakennusten lukumäärä, liikennemelun torjunta, Janka - Pappila -alueen liikennejärjestelyt, -turvallisuus ja kunnossapito, asemakaavaan liittyvän liikennesuunnitelman pyöräilyjärjestelyt sekä asemakaavan vaikutukset palveluverkkoon.

Asemakaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus Takahuhdin alakoululla 11.4.2018. Yleisötilaisuudessa nousivat esille erityisesti Jankan - Pappilan -alueen liikennekysymykset sekä palveluiden kehittämisenäkymät.

Asemakaavaluonnoksesta valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta asemakaavaan liittyvää katujen yleissuunnitelmaa tarkistettiin. Piha-alueita, talousrakennuksia ja pysäköintiä sekä ALY - korttelialueen rakennusoikeutta koskevia asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydennettiin asemakaavakartalla.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Palautte- ja vastineraportti on asemakaavan liitteenä.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.9. – 29.10.2018. Nähtävillä oloaikana asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Pirkanmaan maakuntamuseo jätti asemakaavaehdotuksesta lausunnon.

Pirkanmaan maakuntamuseo tuo esiin lausunnossaan, että Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040 on astunut osittain voimaan kaavaselostuksen valmistumisen jälkeen. Näin ollen kaavaselostuksessa on syytä syventää yleiskaavaa koskevaa osuutta. Esimerkiksi yleiskaavan asumisen alueen ja kasvun vyöhykkeen aluemerkinnot sisältävät myös kulttuuriympäristön arvoihin liittyviä määräyksiä, jotka on merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja omaavan kaava-alueen kohdalla syytä kirjata kaavaselostukseen. Maakuntamuseo toteaa, että Jankan pihapiirin asemakaava ei kaikilta osin turvaa alueen merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja maakuntamuseo pitää asemakaavamuutosehdotuksen ratkaisua erittäin valitettavana. Maakuntamuseo tuo esiin, että asuinalueiden puristuksiin jääneistä tilakeskuksista ja niiden rakennuskannasta olisi syytä tehdä laajempi teemainventointi, jonka perusteella kohteiden arvot voidaan tunnistaa ja kulttuuriperintö riittävässä määrin turvata.

Lausunto ei aiheuttanut tarvetta tarkistaa asemakaavakarttaa. Asemakaavaselostusta on täydennetty Pirkanmaan maakuntamuseon esittämällä tavalla. Kuluvan valtuustokauden 2017-2021 aikana laadittavassa kantakaupungin yleiskaavatyössä selvitetään maankäytön muutospotentiaali tavoitellun kasvun yhdyskuntarakenteen vyöhykkeillä. Rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin kohdistuvia vaikutuksia voidaan tarvittaessa tarkentaa yleiskaavatyön aikana laadittavilla selvityksillä.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

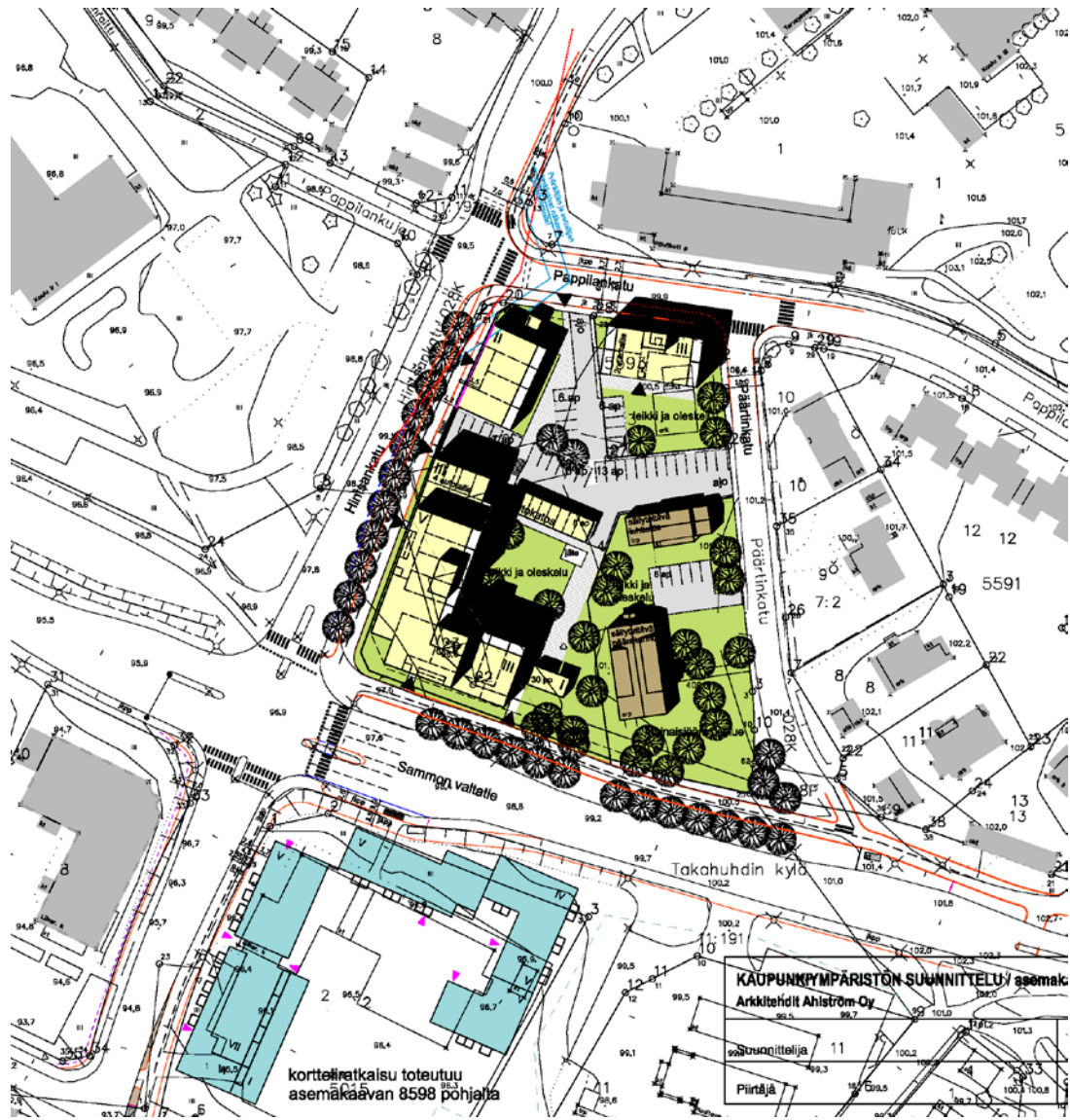
Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Jankan tilakeskuksen alueen muutos asuinkortteliksi. Suunnittelussa huomioidaan alueen kulttuuriympäristö, hulevesijärjestelyt, meluntorjunta sekä Sammon valtatie - Ristinarkuntien - Hintsankadun liittymä-alueen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Suunnittelussa varaudutaan tilavarauksin Hintsankadulla tulevaan sekä Sammon valtatie katualueen pohjoispuolella jo toteutuneeseen laatutason nostoon.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava

Uusi asuntorakentaminen on sijoitettu kolmelle rakennusalueelle Sammon valtatie ja Hintsankadun kulmaan sekä Pappilankadun varrelle. Asemakaavaratkaisussa on tavoitteena Sammon valtatie - Ristinarkuntien - Hintsankadun risteysalueen kaupunkitilan tiivistäminen. Rakennusalojen ryhmittelyllä mahdollistetaan liikennemelulta suojattujen leikki- ja oleskelupihojen muodostuminen korttelin sisäosiin sekä Jankan tilakeskuksen pihapiirin säilyminen mahdollisimman suurena omalla tontillaan. Muinaisjäännösalueelle on osoitettu sm-4 - aluevarausmerkintä asemakaavamuutosalueen kaakkoiskulmaan.



Kuva 16. Havainnekuva tark17.9.2018.

Asemakaavakartalla on kaikkia korttelialueita koskien hulevesien hallintaa koskeva asemakaavamerkintä **hule-43(1)**.

Asemakaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 6 250 kem²:iä. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,33 ha.

korttelialue	pinta-ala (m ²)	kerrosala (kem ²)	tehokkuus (et)
AKR	4 988	4 925	0,99
AK	943	650	0,69
ALY	2 392	675	0,28
Katualueet	4 937	-	-
yht.	13 260	6 250	-

Korttelialueiden pinta-alat, kerrosalat ja tehokkuudet.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrosalan pohjalta arvioiden kortteliin 5593 tulee toteutua noin 110 uutta asukasta.

AKR- ja AK -korttelialueita palvelevat autopaikat (54 kpl) sijaitsevat autotalleissa ja korttelin keskiosan pysäköimispaikoilla, joille on ajo-yhteys sekä Pappilankadulta että Päärtinkadulta.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR)

Asemakaavamuutosalueen länsiosa on osoitettu Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR). Tontilla 5593-5 sijaitsee kaksi rakennusala, joille on osoitettu asuinkerrosalaa yhteensä 4 250 kem²:iä. Suurimmat sallitut kerrosluvut Sammon valtatie ja Hintsankadun kulman rakennusallalla ovat III ja V. Hintsankadun ja Pappilankadun kulmassa sijaitsevalla rakennusallalla suurin sallittu kerrosluku on II.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Pappilankadun varrella tontti 5593-3 on osoitettu Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja sille on osoitettu asuinkerrosalaa 550 kem²:iä. Suurin sallittu kerrosluku on III.

AK- ja AKR -korttelialuetta koskevia yleismääräyksiä:

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Piha-alueista on esitettävä yhte-näinen piha- ja istutussuunnitelma rakennuslupa-prosessin yhteydessä.

Julkisivumateriaalit:

Asuinrakennusten Sammon valtatie, Hintsankadun ja Pappilankadun suuntaisten julkisivujen on oltava rapattuina.

Sammon valtatie, Hintsankadun ja Pappilankadun katualueisiin rajautuvien asuinrakennusten porrashuoneiden on oltava läpikuljetta-va.

Maantasokerroksen kadunpuoleinen julkisivu ei saa antaa umpinais-ta vaikutelmaa.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuo-neen asemakaavassa osoitetun kerrosluvun sekä rakennusoikeuden estämättä. Ilmanvaihtokonehuone on sovitettava julkisivu- ja katto-maailmaan ja se tulee rakentaa kiinni pihanpuoleiseen julkisivuun.

Autopaikkojen määrät:

- asuminen 1 ap / 90 kem²

- kaupungin oma vuokratuotanto, ARA -vuokratuotanto 1 ap / 110 kem²
- liiketilat 1 ap / 60 kem²

Pysäköintiin liittyvät yleismääräykset:

Asukkaiden yhteistilat, irtaimistovarastot sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

Polkupyöräpysäköinti:

- asuminen 1 pp / 40 kem²
- kaupungin oma vuokratuotanto, ARA -vuokratuotanto 1 pp / 35 kem²
- liiketilat 1 pp / 100 kem²

Vähintään 50% polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

Asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoiminta palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa (ALY)

Pihapiirin suojelluille rakennuksille on osoitettu joustava ja monipuolinen käyttötarkoituksmerkintä (ALY), jonka tavoitteena on mahdollistaa nykyisin tyhjänä oleville rakennuksille uusi käyttötarkoitus.

ALY -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 675 kem²:iä.

Jankan tilakeskuksen päärakennukselle sekä luhtiaittarakennukselle on osoitettu rakennussuojelumerkintä **sr-7**:

Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Autopaikkojen määrät:

- asuin-, liike- ja kulttuuritilat 1 ap / 90 kem²

Muinisjäännösalueelle on osoitettu suojelumerkintä **sm-4**:

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinajäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

4.3.2 Muut alueet

4.5 Asemakaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siten, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

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

4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutosalueella ei sijaitse virkistysalueita eikä asemakaavamuutos vaikuta virkistysalueisiin.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja asumiseen

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen myötä Pappilan asukasmäärä lisääntyy arviolta n. 110 hengellä nykyisestä. Uuden asuntorakentamisen vaikutukset Pappilan sosiaaliseen rakenteeseen ovat riippuvaisia kortteliin toteutettavien asuntojen koosta ja asuntojakaumasta. Lähiympäristön asukkaiden voi arvioida suhtautuvan korttelin täydennysrakentamiseen kahdella tapaa. Osa asukkaista kokee, että uusi rakentaminen muuttaa alueen nykyistä luonnetta liikaa eivätkä he hyväksy muutosta. Toisaalta osa asukkaista kokee, että uusi rakentaminen monipuolistaa aluetta sekä turvaa mm. Jankan / Ristinarkun palveluiden saatavuutta. Voimakkaimmin asemakaavamuutoksen sosiaaliset vaikutuksen kohdistuvat aluetta idässä ympäröiviin rajaaviin pientaloihin. Näiden talojen asukkaat voivat kokea, että uusi rakentaminen ja uudet liikennejärjestelyt vähentävät alueen viihtyisyyttä (kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö). Alueelle on kohtuullisen hyvät ja kehittyvät joukkoliikenneyhteydet ja lähipalvelut, mitkä yhdessä sijainnin kanssa tekevät alueesta houkuttelevan asuinympäristön.

Vaikutukset työpaikkoihin ja palveluihin

Uusi asuntorakentaminen voi lisätä rakennusaikana rakennusalan työpaikkoja. Uusi asuntorakentaminen tuo periaatteessa uusia käyttäjiä alueen palveluille. Jankan tilan päärakennukselle osoitettu käyttötarkoitusmerkintä (ALY) voi mahdollistaa tontille lähiympäristön asukkaita palvelevia toimintoja.

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

Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma
Asemakaavamuutosalueelle on laadittu hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma. Asemakaava-alueen korttelialueille on osoitettu hulevesiselvityksen ja -hallintasuunnitelman pohjalta asemakaavamääräykseksi **hule-43(1)** –määräys:

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoituslajuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiomäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täydyneiden viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesien viivytys

Asemakaavamuutos-alueen hulevedet johdetaan Pappilankadun ja Hintsankadun hulevesiviemäriin. Pappilankadun suuntaan johdettavalla alueella on vettä läpäisemättömää pintaa noin 0,04 ha, jolloin viivytystilavuutta tarvitaan 4,0 m³. Hintsankadun suuntaan johdettavalla alueella on vettä läpäisemättömää pintaa noin 0,37 ha, jolloin viivytystilavuutta tarvitaan 37 m³. Vettä läpäisemättömäksi pinnoiksi on laskettu katto-, asfaltti- ja kiveyspinnat. Viivytyksrakenteen tulee olla vesitiivis ja helposti huollettavissa ilman rakenteen ylöskaivamista (esim. huoltokaivojen kautta). Puiden tai pensaiden juuristojen tunkeutuminen viivytyksrakenteisiin tulee estää.

Hulevesien johtaminen

Suunnitelmassa esitettyjen hulevesiviemäreiden lisäksi hulevesien johtamisessa voidaan käyttää kouruja ja painanteita. Puhtaat kattovedet voidaan johtaa säiliön kautta, mikä mahdollistaa hulevesien hyötykäytön. Suunnitelmassa esitettyjen putkimitoitusten minimikokona on käytetty DN200 putkea.

Tulvareitit

Piha-alueen tasaus tulee suunnitella niin, että tulvareitti muodostuu maanpintaa pitkin Hintsankadun kevyenliikenteen väylälle. Mikäli tulvareittiä ei voida toteuttaa maanpintaa pitkin, mitoitetaan alueelta pois johtava hulevesiviemäri keskimäärin 1/50 v mitoitussateella.

Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta

Savisia hulevesiä ei saa johtaa suoraan hulevesiviemäriin vaan niille tulee järjestää riittävä käsittely. Savipartikkelit laskeutuvat hitaasti, minkä vuoksi puhdistustehoa voidaan parantaa suodatusrakenteilla. Savisien vesien käsittely voidaan toteuttaa esimerkiksi laskeutuskonttien ja hiekkasuodatuslavojen avulla.

Rakennustyöt on suositeltavaa tehdä talviaikaan, jolloin virtaamat ovat pieniä eikä maanrakennustyöstä aiheudu merkittävää kiintoainekuormitusta purkuvesistöön. Työn aikana irtoroskien pääsy hulevesireittejä pitkin purkuvesistöön on estettävä.

Hulevesien hallintatoimenpiteet on esitetty ohjeellisesti liitekartalla ja kuvattu tarkemmin hulevesiselvityksen ja -hallintasuunnitelman raportissa.

4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, jolla ei sijaitse varsinaista luonnonympäristöä. Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontokohteita. Asemakaava-alueella ei ole myöskään luonnonsuojelualueita eikä se kuulu Natura-verkoston piiriin. Asemakaavatyön yhteydessä alueella on laadittu lepakkoselvitys sekä puusto- ja kasvillisuuskartoitus. Lepakkoselvityksen mukaan alue ei ole luokiteltua 1-3 luokan lepakkoaluetta. Pihapiiristä ei havaittu harvinaista tai merkittävää säilyttämisen arvoista pensas- ja perennalajistoa. Varjolilja ja kuolanpioni ovat vanhoina maatiaiskasveina säilyttämisen arvoisia perennoja, jotka voidaan tarvittaessa siirtää rakentamisen alta.

Jankan tilan alueen täydennysrakentaminen vaikuttaa pihapiiriin sekä katualueiden puustoon. Sammon valtatie varrella pihapiiriin merkittävimmiksi arvoitetut puut suojellaan asemakaavassa. Mm. Hintsankadun liikennejärjestelyjen muuttaminen vaikuttaa katualueen ja korttelialueen rajalla nykyiseen puustoon mutta Hintsankadun katualueelle istutetaan kompensatioksi uusi katupuurivi.

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

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asemakaavamuutosalue sijoittuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen lähelle, noin 5 km etäisyydelle Tampereen keskustasta. Sammon valtatie varsi on Kantakaupungin yleiskaavaehdotuksessa kaavun vyöhykettä. Täydennysrakentamispaikka on yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja ilmastomuutoksen hallinnan kannalta perusteltavissa. Täydennysrakentaminen voi tukeutua kestäviin liikumismuotoihin (kävely, pyöräily ja joukkoliikenne). Asemakaavamuutosalue liittyy olemassa oleviin palveluihin sekä kunnallisteknisiin verkostoihin ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavasuunnittelun yhteydessä on laadittu laajempaa Jankan - Ristinarkun aluetta koskevia liikennetarkasteluja sekä Sammon valtatie, Hintsankadun ja Pappilankatuihin liittyvää yleissuunnittelua. Katualueiden suunnittelussa on varauduttu tilavarauxsin Sammon valtatie, Hintsankadun ja Pappilankadulla laatutason ja liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Hintsankadulla itäreunalla varaudutaan uuden puurivin istuttamiseen sekä erotetun jalankulku- ja pyöräily-yhteyden rakentamiseen. Pap-

pilankadulla kavennetaan ajorataa, levennetään kadun pohjoisreunan yhdistettyä jalankulku- ja pyörätietä, parannetaan Hintsankadun ja Pappilankadun korotetun liittymän rakenteita sekä korotetaan kaava-alueen itäpuolella sijaitseva Tanhuankadun ja Pappilankadun liittymäalue.

Yhdyskuntalautakunnan 29.12.2016 hyväksymän nopeusrajoitusjärjestelmän uudistuksen mukaisesti nopeusrajoitukset asemakaava-alueen läheisyydessä laskevat tulevaisuudessa Sammon valtatieä lukuunottamatta. Sammon valtatiellä nopeusrajoitus säilyy nykyisenä nopeutena 50 km/h. Muilla asemakaava-alueita reunustavilla kaduilla on voimassa tulevaisuudessa 30 km/h-alueenopeusrajoitus.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset lähialueen katuverkon autoliikenteen määriin ovat melko vähäiset. Pappilankadulla liikennemäärä kasvaa noin 110 ajoneuvolla vuorokaudessa (5 %) eli 2250 ajon./vrk -> 2360 ajon./vrk. Asemakaava-alueelle liitytään sekä Pappilankadun että Päärtinkadun kautta. Asemakaavaluonnoksen viitesuunnitelman mukaisesti tontille sijoittuvista noin 55 pysäköintipaikasta noin 40 autopaikalle ajetaan Päärtinkadun kautta. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäröivän katuverkon tai liittymien toimivuuteen. Kaavamuutoksen aiheuttama automatkatuotos on kokonaisuudessaan noin 10 ajon./h.

Asemakaavamuutosalueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet myös tulevaisuudessa, etenkin Tampereen keskustaan ja Koilliskeskuksen. Yhteydet joukkoliikennepysäkeille ovat lyhyet ja turvalliset. Sammon valtatie ylittäminen onnistuu Hintsankadun valo-ohjatun suojatien kautta.

Yhteydet kävelen ja pyöräillen lähimpiin palveluihin ovat hyvät. Lähimmät koulut ja päiväkodit sijaitsevat vieressä lyhyen kävelymatkan päässä. Koilliskeskuksessa sijaitseviin palveluihin matkaa on kävelen noin 2 kilometriä. Myöskään matka Sammonkadun eteläpäässä sijaitsevaan Prisma Kalevaan ei ole pitkä, vain noin 2 kilometriä.

4.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Voimakkain muutos tapahtuu asemakaava-alueen länsipuoleisella osalla, minne pääosa uudesta asuntorakentamisesta sijoittuu. Asemakaavan toteutuessa muuttuu nykyinen, korttelin kylä- ja maatalousvaiheesta muistuttava maisema kaupunkimaisemaksi.

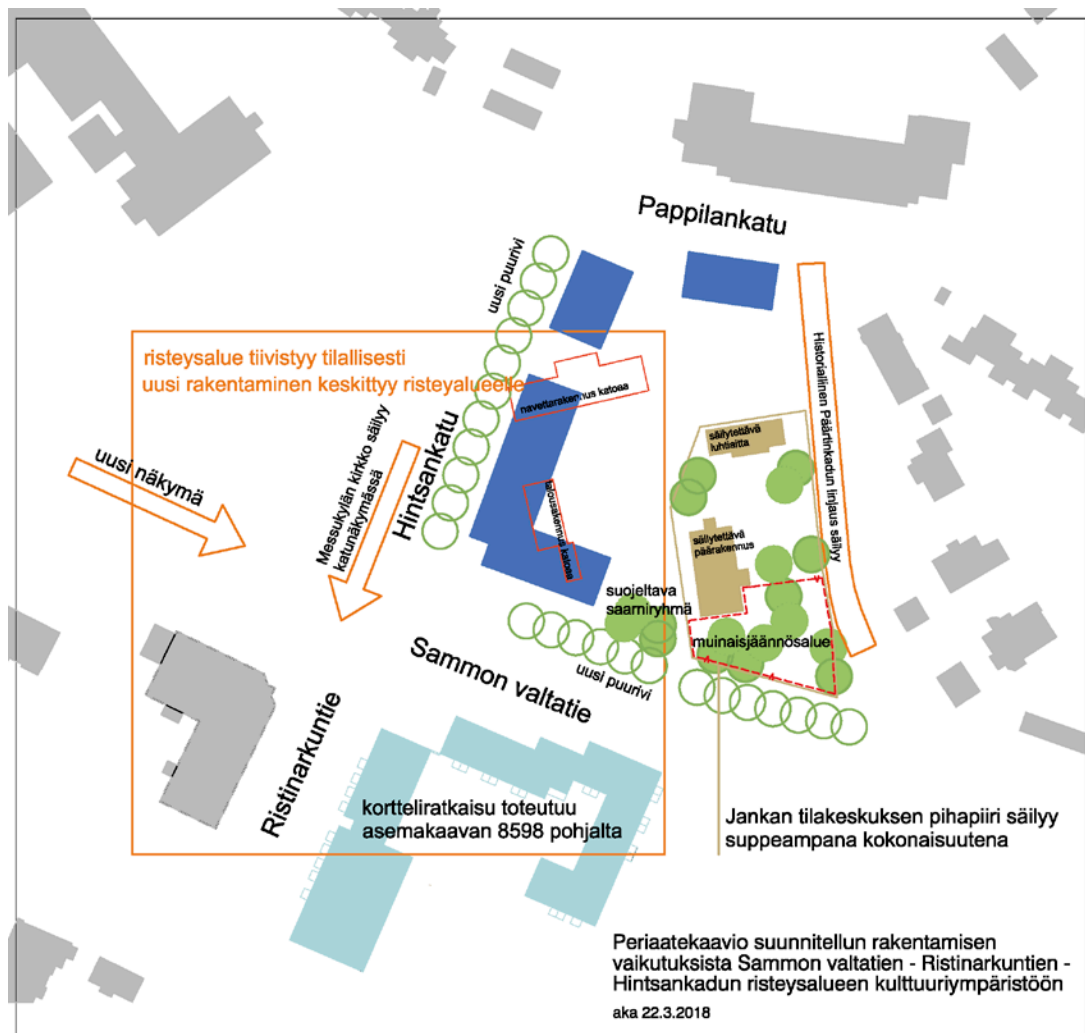
Asemakaava-alueen itäpuolella rakennussuojelumerkinnällä osoitetut Jankan maatilan entinen päärakennus sekä luhtiaittarakennus säilyvät suppeampana pihapiirinä omalla tontillaan. Pihapiirin suojeluille rakennuksille on osoitettu joustava ja monipuolinen käyttötarkoituserkintä (ALY), jonka tavoitteena on mahdollistaa nykyisin tyhjänä oleville rakennuksille uusi käyttötarkoitus.

Suuren vanhan navettarakennuksen purkaminen sekä kookkaan vanhan puuston katoaminen Jankan tilan pihapiiristä Hintsankadun varrella vaikuttavat Hintsankadun nykyiseen katunäkymään. Hintsankadun katualueelle asemakaavassa osoitettu uusi katupuurivi kompensoi tontilta katoavaa puustoa.



Kuva 17: Kaupunkimallikuva koillisesta.

Päärakennuksen länsipuolella, Sammon valtatie varrella sijaitseva saarnipuuryhmä suojellaan asemakaavamerkinnällä. Asemakaavamuutosalueen kaakkoiskulmassa päärakennuksen eteläpuolella sijaitseva muinaisjäännösalue (muu kulttuuriperintökohde; osa Takahuhdin historiallista kylätonttia) merkitään suojelumerkinnällä asemakaavakartalle. Muinaisjäännösaluetta sivuaa idässä Takahuhdin historiallisen kylätonttialueen suuntaa / kylänraittia merkkäavaa Päärtinkatu, jonka linjaus säilyy nykyisellään. Asemakaavan toteuttamisen yhteydessä olisi perusteltua sijoittaa esim. Päärtinkadun katualueelle, ALY -korttelialueelle ja/tai rakennusten yhteyteen opastaulun tai digitaalisen informaation muodossa tietoa paikan merkityksestä yhtenä Tampereen merkittävimmistä ja suurimmista keskiaikaa palautuvista kylistä.



Kuva 18: Periaatekuva täydennysrakentamisen vaikutuksista risteysalueen kaupunkikuvaan / kulttuuriympäristöön.

Yhdessä Jankan liikekeskuksen tonttien tulevan täydennysrakentamisen kanssa Sammon valtatie ja Hintsankadun / Ristinarkuntien liittymäalueen kaupunkikuvallinen ja maisemallinen kokonaisuus tulee muuttumaan nykyisestä kaupunkimaisemmaksi. Tiiviimmin rakennettu risteysalue bussipysäkkeineen tulee merkkamaan Jankan / Ristinarkun lähipalvelukeskuksen paikkaa.

Uusi asuntorakentaminen tuo uuden kulttuurikerrostuman ja uusia näkymiä Jankan tilan rakennettuun ympäristöön. Uuden asuntorakentamisen kerrosluvut (II, III ja V) ovat maltillisia. Kerrosluvut laskevat itään ja pohjoiseen, millä uusi rakentaminen on pyritty sovittamaan Jankan tilalla alueella säilyviin rakennuksiin sekä asemakaava- aluetta pohjoisessa ja idässä ympäröivään rakennuskantaan.



Kuva 19: Kaupunkimallikuva luoteesta.

Pappilankadun ja Päärtinkadun kulmassa sijaitsevien nykyisten pientalojen näköalat länsisuuntaan muuttuvat, kun uudisrakennukset muuttavat katujen varsilla näkymiä.



Kuva 20: 3D -näkökuva viitesuunnitelmasta kaakosta.
Arkkihtedit Ahlström Oy

4.5.6 Vaikutukset kaavatalouteen ja yritysvaikutukset

Täydennysrakentamisalue sijaitsee kaavataloudellisesti edullisesti nykyisen yhdyskuntarakenteen sisällä joukkoliikenneyhteyksien varrella.

ALY -korttelialueelle on mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta liiketoimintaa. Alueen rakentamisella on työllistävää vaikutusta.

4.6. Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Asemakaava-alueelle laadittiin valmisteluvaiheessa meluselvitys, jota täydennettiin ehdotusvaiheessa.

Asemakaavassa on osoitettu keskiäänitasojen erotusta koskeva asemakaavamerkintä:

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen (LAeq) on oltava vähintään osoitetun luvun (32) mukainen.

Täydennetyt meluselvityksen mukaan asemakaavassa leikki- ja oleskelualueiksi osoitetuilla piha-alueilla päivä- ja yömelutasojen ohjearvot alittuvat niin nyky- kuin ennustetilanteessa. Parvekkeet rinnastetaan ulko-oleskelutiloiksi. Hintsankadun ja Sammon valtatie kulmassa sijaitsevilla parvekkeilla ylittyvät sekä päivä- että yömelutasojen ohjearvot. Meluselvitysluonnos esittää ko. parvekkeiden lasittamista lasivälit tiivistäen. Asemakaavassa on annettu yleismääräykset:

Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Sammon valtatie suuntaan.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Ilmanlaatu

Asemakaava-alueelle ilmanlaadun selvittämisen osalta asemakaavatyössä 8598 (Jankan liikekeskus) on hyödynnetty laadittua ilmanlaatuselvitystä. Ilmanlaadusta on annettu asemakaavassa yleismääräys:

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan

pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Ilmanlaatuun liittyviä asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydennetään tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

4.7 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

4.8 Nimistö

Asemakaavamuutosalueella nimistö ei muutu.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia viitesuunnitelmia sekä havainnekuvia. Koska asemakaavamuutosalueen maapohja on pääosin yksityisessä omistuksessa, yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan ennen kaupunginhallituksen käsittelyä maankäytösopimukset sekä tarvittavat kauppaa-, vaihto- tai luovutus-kirjat.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä. Asemakaava voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	04.10.2019
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8646, Pappila		
Hyväksymispvm	19.08.2019	Ehdotuspvm	25.09.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	13.02.2017
Hyväksymispykälä	113	Kunnan kaavatunnus	837-8646
Generoitu kaavatunnus	837V190819A113		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3260	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3260

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	1,3260	100,0	6250	0,47	0,0000	3085
A yhteensä	0,8323	62,8	6250	0,75	0,0411	3085
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4937	37,2			-0,0411	
E yhteensä						
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	675	2	675

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3260	100,0	6250	0,47	0,0000	3085
A yhteensä	0,8323	62,8	6250	0,75	0,0411	3085
A					-0,7912	-3165
AK	0,0943	11,3	650	0,69	0,0943	650
AKR	0,4988	59,9	4925	0,99	0,4988	4925
ALY	0,2392	28,7	675	0,28	0,2392	675
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4937	37,2			-0,0411	
Kadut	0,4937	100,0			-0,0411	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	675	2	675
Asemakaava	2	675	2	675