

TAKAHUHTI 4986, 4978-14 ja 15, SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA,
KIRJAVAISENKATU 13 JA 15, KÄYTTÖTARKOITUKSEN TARKISTUS SEKÄ
RAKENNUSOIKEUDEN JA KERROSLUVUN LISÄYS, TAKAHUHDIN
PALVELUKESKUS, KAAVA NRO 8210

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18. päivänä marraskuuta 2008 päivättyä ja 16. päivänä helmikuuta sekä 11. päivänä toukokuuta 2009 tarkistettua asemakaavakarttaa no 8210. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke kuulutettiin vireille 14.6. 2008

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.06. - 06.07.2007 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä sekä kaavoituksen Internet-sivuilla mielipiteiden saamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin lisäksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Valmisteluvaiheessa kaava-aluetta laajennettiin idässä vanhuksille suunnattua asumista varten ja lännessä Vuokratalosäätiön tontille paikoitusratkaisujen takia sekä Kourutaltankadun katualue. Eri osapuolten tavoitteiden pohjalta kehitettiin suunnitelmaluonnos ja tarkistettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Ne kuulutettiin 26.6.2008 kunnan ilmoituslehdissä ja asetettiin nähtäville 27.6 –8.8.2008 väliseksi ajaksi palvelupisteeseen Frenckellissä sekä kaavoituksen Internet-sivuille mielipiteiden saamista varten. Samalla kuulutuksella ilmoitettiin myös yleisötilaisuudesta, joka järjestettiin 30.6. 2008 Takahuhdin palvelukeskuksessa. Tilaisuudessa oli erittäin runsas osanotto. Luonnoksesta jätettiin yksitoista mielipidettä ja kymmenen lausuntoa.

Suunnittelualueen historiallisia rakennuksia koskevien asioiden ja Pappisen muinaisjätteen suoja-alueen osalta on tehty yhteistyötä ja käyty neuvotteluja Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa ja sovittu että ehdotusvaiheessa pyydetään lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Yhdyskuntalautakunta kokouksessaan 10.2.2009 palautti kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi.

Asemakaavaa tarkistettiin 16.2.2009 Takahuhdin vanhainkodin suojelutavoitteiden turvaamiseksi siirtämällä Palvelukeskuksen ja vanhainkodin piharakennuksen rakennusala kauemmaksi ja madaltamalla piharakennuksen kerrosluku yhteen.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asian kokouksessaan 24.2.2009 ja päätti hyväksyä asemakaavan ja asettaa sen nähtäville. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 27.2.-30.3.2009

palvelupisteessä Frenckellissä sekä kaavoituksen Internet-sivuilla. Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta. Lausunnot ja muistutukset ovat kaava-aineistossa liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto
Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan kaavaratkaisun olevan perusteltu ja hyvä lähtökohta jatkosuunnittelulle edellyttäen että ennen muinaisjäänteiden läheisyydessä tapahtuvaa maankäsittelyä ollaan yhteydessä museoviranomaiseen. Lisäksi toivottiin että purettavan palvelukeskuksen kivijalan kivilohkareita käytettäisiin osana alueen piharakentamista.

Vastine:

Yhteyden ottaminen museoviranomaiseen ennen maaperään kajoamista suoja-alueella lisätään kaava-määräykseksi ja esitys kivilohkareiden käytöstä piharakenteissa täydennetään selostuksen kohtaan 5.3.1.

Muistutus 1

Pelastuslaitos muistutti että yli kolmekerroksisten asuinrakennusten osalta on huomioitava varaus pelastusteilille. Lisäksi Vanhus/senioriasumiseen tarkoitettujen tonttien osalta esitetään kaavaan merkittäväksi vaatimus automaattisesta sammutuslaitteistosta riittävän turvallisuustason varmistamiseksi.

Vastine:

Asemakaavan havainnekuvassa ei ole erikseen näytetty pelastusteita eikä kaavaehdotuksessa ole määritelty rakennusten suojaustasoa. Suomen rakennusmääräyskokoelma määrittelee pelastusteiden järjestämisen ja rakennuksen suojaustason käyttötarkoituksen ja ominaisuuksien mukaan. Pelastustiet suunnitellaan rakennuksen suunnitteluvaiheessa. Samassa yhteydessä todetaan tarvittava suojaustaso. Rakennusvalvonta valvoo rakennusmääräysten toteutumista. Ei ole koettu olevan tarvetta toistaa Rakennusmääräyskokoelman säätämiä asioita asemakaavassa.

Muistutus 2

Sara Syrjänen ja Petteri Romu esittävät muistutuksessaan kaavamuutosesityksen hylkäämistä koska heidän mielestä kaavamuutosesitys sisältää asiavirheitä tontin 4978-16 osalta.

Vastine:

Asemakaavaselostuksessa tonttia 4978-16 luonnehditaan että sillä on kuusi kolmikerroksista vuonna 2002 valmistunutta asuinrakennusta. Luonnehdinnan tulisi kuulua, että tontilla on neljä kolmikerroksista kerrostaloa ja kolme kaksikerroksista rivitaloa jotka ovat valmistuneet 2003. Virhe tältä osin on vähäinen eikä sillä ole ollut vaikutusta asemakaavan muutoksen sisältöön. Asia on korjattu selostukseen kohtaan 3.1.3.

Tontilla 4978-16 on voimassa asemakaava 7857 jonka mukaan tontin numero on 16. Tampereen kaupungin 25.2.2009 esitetystä tonttijakokartassa tontin numeroksi on kuitenkin esitetty 4978-18, koostuen tonteista nro 14 ja 15. Selostuksessa ja tontista on käytetty numeroita 14 ja 16 riippuen asiayhteydestä.

Tältä osin ei ole tapahtunut virhettä. Tonttijaon mukainen tunnus voi poiketa kiinteistörekisterin mukaisesta silloin kun tonttijako on tehty asemakaavan mukaan mutta kiinteistön lohkomista ei ole suoritettu. Asemakaavan mukainen tontti 4978-16 on tonttijaon 30.6.2004 mukainen mutta sitä ei ole lohkottu kiinteistöksi vaan se on vielä osa kiinteistöä 4978-14. Valmisteltavana olevan kaavamuutoksen mukaisessa tonttijakosuunnitelmassa 25.2.2009 tontti 4978-16 on muutettu tontiksi 4978-18 ja sen kerrotaan muodostuvan kiinteistöistä 4978-14 ja 4798-15. Uusi tontti 4978-18 muuttuu kiinteistöksi sitten kun sille aikanaan tehdään tonttijaon mukainen lohkominen.

Muistutus 3

Asunto Oy Kirjavaisentörmä, Kirjavaisenkatu 6 muistuttaa että kaavaan tulisi sisällyttää liikennejärjestelyjen kehittäminen siten että alueelle olisi kulku myös Laidunkadun suunnasta ja että paikoitus sijoittuisi suuremmissa määrin maan alle tai parkkitaloon. Lisäksi vastustetaan viisikerroksisten talojen sijoittumista pientaloalueelle.

Vastine:

Liikenneyhteyden järjestäminen Kourutalankadulta Laidunkadulle tarjoaisi kätevän väylän Kirjavaisenkadun asukkaille asioida Hevoshaankadun omakotialueen kautta Koilliskeskuksessa. Vastaavasti Hevoshaankadun asukkaat saisivat oikoväylän Takahuhtiin tuoden läpiajoliikennettä Kirjavaisenkadulle. Turvallisuuden ja häiriöiden takia liikenne on kuitenkin perusteltua ohjata Teiskontien kautta.

Pysäköintikentät ovat epämiellyttävä mutta välttämätön osa yhdyskuntarakennetta. Rakenteellinen pysäköinti vähentää paikoituksesta koettua häiriötä mutta kalliina ratkaisuna sen lisääminen ei ole perusteltua koska se heikentää mahdollisuuksia tarjota edullista palveluasumista vanhusväestölle.

Asemakaavamuutosalue voidaan helposti kokea osaksi pientaloaluetta koska voimassa oleva asemakaava ei ole kokonaan toteutunut. Alueella on kuitenkin jo nyt kahdeksan kerrostaloa. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen ja sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja asumista palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueelle on perusteltua sijoittaa sosiaalista ja yksityistä vanhusväestölle suunnattua kerrostaloasumista.

Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa elinkaarensa päähän tulleen palvelukeskuksen uudistaminen ja tarjota vanhusten asumista hyvien palvelujen yhteydessä tukeutuen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja verkostoihin. Samalla tarkennetaan alueen arvotarkennusten ja kulttuuriympäristön suojelumääräyksiä ja rajataan maankäyttöä Pappisen muinaismuiston suoja-alueella.

Korttelista 4978 osoitetaan aluevarauksina asuinkerrostalojen korttelialuetta 1,07 ha, asuinkerrostalojen korttelialuetta vanhusten asuntoja varten 3,56 ha, asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta 1,37 ha, asuin-, liike- ja 0,77 ha toimistorakennusten korttelialuetta. Lisäksi osoitetaan puistoaluetta 0,2 ha sekä katualuetta 0,25 ha.

Kourutaltankadun eteläpuolella tapahtuvat suurimmat muutokset: Kirjavaisenkadun varteen saadaan rakentaa yksikerroksinen liikerakennus, joka palvelee koko aluetta. Siitä itään alkaa rakennuskompleksi, joka muodostuu kolmesta V-kerroksisesta pohjois-eteläsuuntaisesta kerrostalosta, joiden väliin saa rakentaa II-kerroksiset, yhdistävät massat. Rakennukseen sijoitetaan uusi palvelukeskus, joka muodostaa tarvittavan sisäyhteyden korkeampien asuinmassojen välille. Kerrosalaa osoitetaan tontille 10 500 k-m², josta liike-, toimisto- ja yleistä tilaa saa olla 20%. Vanha viljamakasiini on merkitty suojeltavaksi.

Tämän tontin itäpuolelle sijoittuu vielä yksi V-kerroksinen rakennus, joka tulee edellisten jatkeeksi L-muotoisena. Se liittyy samaan tonttiin entisen Messukylän vanhainkodin itäpuolelle jäävien asuinrakennusten kanssa. Tälle alueelle ulottuu muinaismuistolaik mukaisen muinaismuiston suoja-alue, joka on varsin laaja. Myös säilytettävä pihapiiri aiheuttaa sen, että alue jää varsin väljäksi. Kokonaisuudessaan tontille sijoittuu kerrosalaa 5500 k-m². Vanha asuinrakennus ja kellari saavat hiukan eritasoiset suojelumääräykset. Ennen muinaisjäännöksen läheisyydessä tapahtuvaa maankäsittelyä tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.

Ns. Messukylän vaivaistalo osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja sen käyttötarkoitus ratkeaa vasta myöhemmin. Se voisi toimia taiteilijoiden ateljee- tai näyttelytiloina niin kuin nyt tai lasten päiväkotina tai muussa tarpeellisessa käytössä. Sen piha-alue on laaja kulttuurihistoriallisista syistä. Kerrosalaa on 1500 k-m². Kerrosaluku on nykyisen rakennuksen mukainen. Rakennus saa vahvan suojelumerkinnän.

Kourutaltankadun päähän muodostetulle uudelle tontille nro 4978-20 saa rakentaa kolme IV-V-kerroksista vanhusten asumiseen tarkoitettua kerrostaloa. Pysäköinti on tonttikohdainen. Uutta kerrosalaa syntyy 5000 k-m².

Kotilinnasäätiön vanhuksille suunnattujen asuinkerrostalojen tontilla 4978-18 ja Vuokratalosäätiön tontilla 4978-19 muutetaan tonttirajoja autopaikkojen uudelleen järjestelyjen takia ja samalla tarkennetaan rakennusoikeutta ja kaavamääräyksiä mahdollistamaan joustavammin toiminnan kehittymistarpeet. Tonteille sijoittuu kerrosalaa 4800 k-m² (VTS) ja 11000 k-m² (Kotilinnasäätiö).

Kerrosalan määrä yhteensä on 38 300 k-m² ja se lisääntyy nykyiseen asemakaavaan verrattuna 10734 k-m².

Toteuttaminen aloitetaan 2010 Tilakeskuksen suunnitelmien mukaan.

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lausunnossa todettiin kaavaratkaisun olevan perusteltu ja hyvä lähtökohta jatkosuunnittelulle. Museo katsoo, että esitetyt suojelumääräykset koskien entistä vanhainkotiä ja asuinrakennusta sekä viljamakasiinia ja kellarirakennusta ovat riittävät. Lämpökeskuksen, varastorakennuksen ja Takahuhdin palvelukeskuksena toimivan rakennuksen purkamisesta ei museolla ole huomautettavaa toivoen kuitenkin että uudisrakentamisen yhteydessä palvelukeskusrakennuksen itäpäädyn kivijalkaa käytettäisiin osana alueen piharakentamista. Etäisyyden tarkemmin rajaamattomasta muinaisjäännösalueesta kaava-alueelle merkittyihin rakennusaloihin ja istutettavaan puukujaan museo katsoo olevan riittävä, edellyttäen kuitenkin, että muinaisjäänteiden läheisyydessä tapahtuvissa maankäytönmuutoksissa tai mikäli maata kaivetaan kaukolämpöputken korjauksen yhteydessä otetaan yhteyttä museoviranomaiseen.

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Takahuhdin kaupunginosan korttelia 4986, korttelin nro 4978 tontteja nro 16 ja 17, puisto- ja katualuetta ja Pappilan kaupunginosan puistoaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Takahuhdin kaupunginosan korttelin nro 4978 osat, katualuetta ja puistoaluetta ja kaupunginosan rajaa.

Tonttijaolla muodostuu Takahuhdin kaupunginosan korttelin nro 4978 tontit nro 18, 19, 20, 21, 22 ja 23, katualuetta ja puistoaluetta.

Kaavan laatija
Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut,
asemakaavasunnittelu, arkkitehti Jorma Hakola.

Dno YPA:3174/611/2007, pvm. 23.03.2007
Vireille tulo:14.06.2007, verkkonumero 4011319

1.2 Kaava-alueen sijainti ja luonne

Alue sijaitsee noin 6 km itään kaupungin keskustasta, Takahuhdin ja Pappilan kaupunginosien rajalla, osoitteissa Kirjavaisenkatu 13 ja 15 Kourutaltankadun pohjois- ja eteläpuolella. Kaava-alue on laajuudeltaan 7,2 ha.

Pohjoisessa, idässä ja etelässä aluetta rajaa Pappilanpuisto. Puisto on pohjoisessa kuusivaltaista metsää, Idässä puistoa hallitsee 110kv sähkölinja, etelässä puisto on luonnonniittynä.

Lännessä alue rajautuu Kirjavaisenkatuun ja korttelin 4978 1-2 kerroksisiin pientaloihin sekä 3-kerroksisiin kerrostaloihin. Kirjavaisenkadun Länsipuolella on 1-2 kerroksisia pien- ja rivitaloja.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Takahuhti 4986, 4978-16 ja 17, katu ja puistoaluetta, Kirjavaisenkatu 13 ja 15, käyttötarkoituksen tarkistus sekä rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäys, Takahuhdin palvelukeskus, asemakaavakartta nro 8210

1.5 Asiakirjat

1.5.1 Varsinaiset asiakirjat

Asemakaavakartta päivätty 15.12.2008 ja tarkistettu 16.2.2009 sekä 11.5.2009

Selostus päivätty 15.12.2008 ja tarkistettu 12.5.2009

Poistettava asemakaavakartta

Havainnekuva

Seurantalomake

1.5.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.1.2008
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettu 24.4.2008
- Luonnoksen selostus 24.4.2008
- Tampereen kaupungin toimialojen ja viranomaisten lausunnot luonnosvaiheessa
- Yleisötilaisuuden 30.6.2008 muistio
- luettelo annetuista mielipiteistä, mielipiteet ja vastaukset
- Takahuhdin rakennusinventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo, kulttuuriympäristöyksikkö, Anna Lyyra-Seppänen
- Naapurina voimajohto, Fingrid
- Voimajohtojen sähkö- ja magneettikentät, TTY
- Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto
- kolme muistutusta

1.5.4 Hankesuunnitelmat:

- Palvelukeskuksen luonnokset 24.4.2008 ark.tsto. Hannu Vihanto & Co.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kirjavaisenkadun ja Pappilan puiston välimaastossa. Alueella sijaitsee Takahuhdin palvelukeskus, Kotilinnasäätiön vanhuksille tarkoitettu asuinkerrostalot ja Vuokratalosäätiön asuinkortteli. Alueen keskellä on kourutaltankatu ja pysäköintialue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Aluetta rajaa pohjoisessa Pappilanpuiston virkistysmetsänä hoidettu osa, idässä ja etelässä pääasiassa maisemaniittynä hoidettu osittain metsittynyt entinen peltoaukea. Suunnittelukohde on maastoltaan vaihtelevaa. Pääasiassa alue on loivaa etelä- ja pohjoisrinnettä tai tasamaata mutta paikoitellen alueella on myös pieniä kukkuloita sekä hieman jyrkempiä rinteitä. Takahuhdin palvelukeskuksen alue on kesällä vehreä ja viihtyisä jossa on vielä hieman jäljellä vanhaa kartanopuiston kasvillisuutta mm. vanhoja omenapuita, koivukujanne ja leikkaamaton kuusiaita. Takahuhdin ja Pappilan tärkeimmiksi viheralueiksi Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvitys arvottaa Takahuhdin peltoaukean ja Pappilan Sikosuon. Molempiin on kaava-alueelta hyvät yhteydet Pappilanpuiston viherreittejä pitkin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen läheisyydessä idässä on asuinkerrostalojen korttelialuetta vanhusten asumista varten sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen korttelialuetta ja omakotitaloja. Suunnittelualueelta ei ole suoraa näköyhteyttä kaikkiin ympäröiviin rakennuksiin. Rakennusten väriytykset ja materiaalit vaihtelevat korttelikohtaisesti.

Kaava-alueen länsipuolella Kirjavaisenkadun pohjoispuolella on omakotitalojen rivi- ja kerrostaloja. Kadun etelä- ja länsipuolelle jäävät alueen rivitalot.

Tontilla 4978-14 on neljä pihan ympärille ryhmittynyttä kolmikerroksista kerrostaloa ja kolme kaksikerroksista rivitaloa. Kohde on valmistunut v. 2003 ja sen käytetty rakennusoikeus on 4578 m².

Tontille 4978-15 on v. 1971 valmistunut vanhusten käyttöön viisi kolmikerroksista asuintaloa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on

9430 m². Rakennuksissa on yhteensä 162 asuntoa. Neljässä talossa asunnon keskipinta-ala on 43 m² ja yhdessä 30 m². Autopaikkoja on 55 ja ne on sijoitettu Kourutaltankadun toisella puolella olevalle pysäköintialueelle.

Takahuhdin palvelukeskus sijaitsee tontilla nro 4798-7. Tontin keskellä on v. 1913 rakennettu 990 m²:n suuruinen rakennus, joka on vuokrattuna taiteilijoille asuin- ja työskentelytiloiksi. Rakennus on entinen Takahuhdin kunnalliskoti. Rakennus on tyyliltään yksinkertaista jugendia poikkipäätyineen. Taloa jatkettiin myöhemmin etelään ja sitä on käytetty vanhainkotina. Rakennus on Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri-selvityksessä osoitettu merkinnällä RKM III rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäväksi kohteeksi, jonka alkuperäisyysaste on suuri.

Palvelukeskusrakennuksen kerrosala on 585 m². Palvelukeskuksen toimitilat eivät ole enää ajanmukaiset ja ne on tarkoitus uudistaa ja laajentaa

Tontilla on lisäksi vanha henkilökunnan asuinrakennuksena toiminut Hinttalan tilan entinen talousrakennus 193 m², joskus ruumishuoneenakin käytetty kellarirakennus 60 m² ja punatiilinen viljamakasiini rakennus 77 m² sekä purettavaksi tarkoitettu lämpökeskus 265 m² ja pihavarasto 17 m². Niiden yhteenlaskettu kerrosala on 612 m². Koko tontin yhteenlaskettu kerrosala on tällä hetkellä 2187 m² ja purettavien rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on 867 m².

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

3.1.3.4 Palvelut

Takahuhdin Palvelukeskuksessa toimii vanhusten päiväkeskus, keittiö ja ruokasali, sairaanhoitajan vastaanottotilat, monitoimitila, josta osa on kuntosalina, sauna, askartelutiloja mm. puutyötilat ja kankaankudonta sekä kampaamo ja jalkojenhoitaja. Ruokalassa on myös muiden kuin vanhusten mahdollista käydä syömässä. Lähikauppa, kioski, pankki, posti ja apteekki sijaitsee Koilliskeskuksessa linnuntietä noin kilometrin päässä. Lisäksi Jankassa on myös vähittäiskauppa noin kilometrin päässä

3.1.3.5 Työpaikat

Alueella on tällä hetkellä parikymmentä työntekijää, jotka toimivat Takahuhdin palvelukeskuksessa ja Kotilinnasäätiön kiinteistössä eri tehtävissä. Lähiympäristössä ei juurikaan ole muita työpaikkoja

3.1.3.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue on maisemallisesti merkittävä ja arvokkaimmat näkymät alueelle ovat kaakosta ja etelästä mutta alueella ei ole suojelua

edellyttäviä luonnon arvokohteita. Kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsee 110 kV voimansiirtolinja.

3.1.3.6 Virkistysalueet

Kaava-aluetta ympäröi laaja lähes kahdenkymmenen hehtaarin suuruinen Pappilanpuisto, jonka kautta alueelta on hyvät yhteydet ulkoiluverkkoon. Pappilanpuiston pohjoisosassa on vanhaa (yli 80-v) metsää. Palvelukeskuksen piha-alue on vihreä ja sopii hyvin oleskeluun.

3.1.3.7 Liikenne ja melu

Takahuhdin palvelukeskuksen alue on rauhallinen. Sen länsipuolella kulkee Kirjavaisenkatu, jolla on vähäistä tonttiliikennettä sekä pohjoispuolella Kourutaltankatu, joka päättyy alueelle. Kourutaltankadulla on kaupungin bussien nro 7 ja 27 käänköpaikka, jossa on havaittu pientä ahtautta. Alueen tieliikenne ei aiheuta melua häiriöksi asti. Alueen kautta kulkee palvelubussi.

Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Kourutaltankadun länsipäästä alkaa pyörätie Kirjavaisenkatua pohjoiseen. Lämpökeskuksen nurkalta lähtee puistotiet itään ja etelään.

3.1.3.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Osa tontin 4986-1 rakennuksista on vanhan, 1900-luvun alussa perustetun, Messukylän vaivaskodin myöhemmin Takahuhdin kunnalliskotina toimineen rakennuksen pihapiirin kokonaisuutta. Rakennuksia on myöhemmin korvattu uusilla tai hieman muutettu. Voimassa olevassa kaavassa (29.06.2004) vanhimpia rakennuksia koskee kaavamerkintä sr-17. Pirkanmaan maakuntamuseon kulttuuriympäristöyksikön 2007 laatiman rakennusinventoinnin mukaan alueella tulisi suojella Takahuhdin kunnalliskoti, Hinttalan tilan entinen talousrakennus, viljamakasiini ja kellarirakennus.

Pappilanpuistossa, lähellä suunnittelualueen kaakkoisrajaa, on kivikautisen asuinpaikan jäänteitä. Muinaismuiston suoja-alue ulottuu suunnittelualueelle.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ja katualue ovat Tampereen kaupungin omistuksessa. Tontti 4986-1 on Tilakeskuksen hallinnoima ja tontti 4978-14 on vuokrattu Tampereen Vuokratulosäätiölle ja tontti 4978-17 Tampereen Kotilinnasäätiölle, Puutarhakatu 8 A, 33210 Tampere. Tontit 4986-2 ja 3 on vuokrattu edellisille autopaikoiksi.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Kaavamuutosalue on osoitettu valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen edullisuuteen ja tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen sekä elinympäristön laatuun. Erityisesti tulee välttää asutuksen sijoittamista alueille, joihin kohdistuu merkittäviä ympäristöhäiriöitä (melu, haju yms.).

3.2.1.2 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan tontit 4986-1, 2 ja 3 on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) sekä tontit 4978-16 ja 17 kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK) ja Pappilanpuisto luonnonmukaiseksi lähivirkistysalueeksi (VLL). Kaava-alueen korttelirajaus ulottuu yleiskaavassa puistoksi merkitylle alueelle.

3.2.1.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavassa osoitetusta kortteli- ja puistoalueen rajasta kaava-alueen koilliskulmalla. Poikkeaminen arvioidaan seuraavassa käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen korttelin laajennuksen osalta.

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Korttelin no 4978 laajentaminen tehostaa maankäyttöä aiheuttamatta kaupungille lisäkustannuksia hyödyntäen olemassa olevia teitä ja verkostoja. Vanhuksille suuntautuvan asumisen toteutuminen tukee alueella toimivan palvelukeskuksen palvelujen kysyntää. Vanhusten asumisen sijoittuminen palvelujen ja joukko liikennelinjan yhteyteen vähentää liikenteen päästöjä.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Laajentaminen tukeutuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen teknisiin verkostoihin. Muodostuva lisäalue toimii nykyisellä katuverkostolla, joten laajentaminen on kaupungin kannalta edullista tonttimaan käyttöä. Takahuhdin ja Pappilan kaupunginosissa on laaja virkistysalueverkosto josta on hyvät yhteydet eteenpäin.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Vanhuksille suunnatun asumisen sijoittaminen palvelukeskuksen yhteyteen tuo asiakkaat ja palvelut yhteen. Uudet asukkaat tukevat asiakkaina alueen joukkoliikenteen toimivuutta. Kaava-alueen ympäristössä on laajat puistoalueet virkistystarpeita varten ja piha-alueet soveltuvat puistomaisina hyvin vanhusten lähiliikuntaan.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Laajentaminen ei edellytä katuverkon tai joukkoliikenneyhteyksien lisäämistä eikä estä kevyen liikenteen yhteyksiä alueella. Muu tekninen huolto on myös valmiina. Suunnitteilla oleva palvelulinjan reitti on mahdollista toteuttaa laajennusalueen kautta.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Laajennusalueesta muodostuu korttelialue johon kohdistuu hyvin vähän ympäristökuormitusta ja liikennettä. Vanhuksille suunnattu asuminen lisää Takahuhdin ja Pappilan vanhenevalle väestölle asumisvaihtoehtoja lähialueella. Korttelialueen laajentamisella ei ole merkittävää vaikutusta lähi alueen asukkaiden elinympäristöön.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Laajentaminen edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä turvaamalla palvelukeskuksen yhteyteen mahdollisesti tulevien palveluyrittäjien toimintaedellytyksiä.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Laajennusalue on vesoittunutta entistä peltoa. Palvelujen ja joukkoliikennelinjan ääreen sijoittuva vanhuksille suunnattu asuminen tuottaa vähän liikenteen päästöjä.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

Alueella ei ole merkittäviä luonnonarvoja. Laajentaminen muuttaa jonkin verran maisemakuvaa. Vesoittunut pelto muuttuu puistomaiseksi korttelialueeksi sähkölinjan ja metsäisen kalliorinteen luonnollisessa välissä.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

Kaava-alueetta ympäröivä Pappilan puisto on noin 18 ha laaja. Laajennusalue supistaa sitä noin 0,9 ha eli 5%. Samassa yhteydessä muuttuu korttelialuetta puistoksi alueen eteläpäässä noin 0,2ha. Virkistysalueet säilyvät riittävinä.

MRL 39.4 §: Yleiskaava (asemakaava) ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa;

Korttelialue ja puisto ovat kaupungin omistuksessa. Korttelialueen laajentaminen ei aiheuta kaupungille maanomistajana haittaa.

Johtopäätöksenä on todettava, että asemakaavassa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset ja poikkeusta yleiskaavassa osoitetusta rajasta voidaan pitää yleispiirteisen rajan tarkistuksena.

3.2.1.4 Asemakaava

Kaavamuutosalueen tonteilla on voimassa 29.06.2004 vahvistettu asemakaava nro 7857. Sen mukaan asemakaavan mukainen tontti 4986-1 on sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja asumista palvelevien rakennusten korttelialuetta (YSA-1). Tontille on varattava yksi autopaikka vanhusten asuntotilan 170 k-m²:ä kohti sekä yksi autopaikka yleisen tilan 50 k-m²:ä kohti.

Tonttitehokkuusluvuksi on merkitty 0.4 ja kerrosluvuksi II. Tontilla on yksi suuri yhtenäinen rakennusala, jonka ulkopuolella olevia rakennuksia koskee määräys sr-17; Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Asemakaavan mukainen tontti 4986-3 on autopaikkojen korttelialuetta, jolle saadaan sijoittaa tontin 4978-17 autopaikkoja.

Asemakaavan mukainen tontti 4978-17 on asuinkerrostalojen korttelialuetta vanhusten asuntoja varten. Tontille on varattava yksi autopaikka vanhusten asuntotilan 170 k-m²:ä kohti. Tontin rakennusoikeus on 10 000 k-m² ja kerrosluvuksi sallitaan III. Rakennusten ullakoille saadaan tehdä sauna tarpeellisine lisätiloineen talon omaan käyttöön. Tontilla on yhtenäinen rakennusala. Autopaikkoja saadaan osoittaa tontilta 4986-3.

Asemakaavan mukainen tontti 4978-16 on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontille on varattava yksi autopaikka 85 k-m²:ä kohti. Tontin rakennusoikeus on 4600 k-m² ja kerrosluvuksi sallitaan III. Autopaikkoja saadaan osoittaa tontilta 4986-2 . Asemakaavaan kuuluu myös pieni osa Pappilanpuistoa (VP).

3.3 Tonttijako

Tonteille 4986-1, 2 ja 3 sekä tontille 4978-16 ja 17 on vahvistettu tonttijako 29.06.2004 mutta sitä ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

3.4 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittausyksikön laatima ja se on tarkistettu vuonna 2008.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan Tampereen kaupungin tilakeskuksen aloitteesta pvm. 14.06.2007 Takahuhdin palvelukeskuksen uudistamista varten

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön kehittäminen on tilannut asemakaavatyön Tampereen kaupungin yhdyskuntatuotannon suunnittelupalveluilta. Hankkeeseen perustettiin ohjausryhmä joka kokoontui kuusi kertaa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- kaavamuutoksen hakija
- naapurikiinteistöt
- Pappilan Omakotiyhdistys Ry
- Irjalan Omakotiyhdistys Ry
- kaupungin eri toimialat kuten kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomaispalvelut, ympäristöpalvelut, aluepelastuslaitos ja hyvinvointipalvelut
- kaupungin liikelaitokset kuten Tampereen Sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi
- Pirkanmaan Ympäristökeskus
- Tampereen Taiteilijaseura / Takahuhdin taidekeskus
- muut ilmoituksensa mukaan.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 14.6. 2008

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.06. - 06.07.2007 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä sekä kaavoituksen Internet-sivuilla mielipiteiden saamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin lisäksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Valmisteluvaihe ja luonnos

Valmisteluvaiheessa kaava-alue laajennettiin idässä vanhuksille suunnattua asumista varten, lännessä Vuokratalosäätiön tontti paikoitusratkaisujen takia sekä Kourutalankatualue. Eri osapuolten tavoitteiden pohjalta kehitettiin suunnitelmaluonnos ja tarkistettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Ne kuulutettiin kunnan ilmoituslehdissä ja asetettiin nähtäville 27.6 –8.8.2008 väliseksi ajaksi palvelupisteeseen Frenckellissä, Frenckellin aukio 2 B ja Internetissä osoitteessa www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/ ja kaavoituksen Internet-sivuille mielipiteiden saamista varten. Samalla kuulutuksella ilmoitettiin myös yleisötilaisuudesta, joka järjestettiin 30.6. 2008 Takahuhdin palvelukeskuksessa osoitteessa Kirjavaisenkatu 15. Tilaisuudessa oli erittäin runsas osanotto. Luonnoksesta jätettiin yksitoista mielipidettä ja kymmenen lausuntoa.

Suunnittelualueen historiallisia rakennuksia koskevien asioiden ja Pappisen muinaisjäänteiden suoja-alueen osalta on tehty yhteistyötä ja käyty neuvotteluja Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa ja sovittu että ehdotusvaiheessa pyydetään lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Yhdyskuntalautakunta kokouksessaan 10.2.2009 palautti kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi.

Asemakaavaa tarkistettiin 16.2.2009 Takahuhdin vanhainkodin suojelutavoitteiden turvaamiseksi siirtämällä Palvelukeskuksen ja vanhainkodin piharakennuksen rakennusala kauemmaksi ja madaltamalla piharakennuksen kerrosluku yhteen.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asian kokouksessaan 24.2.2009 ja päätti hyväksyä asemakaavan ja asettaa sen nähtäville. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 27.2.-30.3.2009 palvelupisteessä Frenckellissä sekä kaavoituksen Internet-sivuilla. Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta. Lausunnot ja muistutukset ovat kaava-aineistossa liitteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto
Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan kaavaratkaisun olevan perusteltu ja hyvä lähtökohta

jatkosuunnittelulle edellyttäen että ennen muinaisjäänteiden läheisyydessä tapahtuvaa maankäsittelyä ollaan yhteydessä museoviranomaiseen. Lisäksi toivottiin että purettavan palvelukeskuksen kivijalan kivilohkareita käytettäisiin osana alueen piharakentamista.

Vastine:

Yhteyden ottaminen museoviranomaiseen ennen maaperään kajoamista suoja-alueella lisätään kaava-määräykseksi ja esitys kivilohkareiden käytöstä piharakenteissa täydennetään selostuksen kohtaan 5.3.1.

Muistutus 1

Pelastuslaitos muistutti että yli kolmekerroksisten asuinrakennusten osalta on huomioitava varaus pelastusteilteille. Lisäksi Vanhus/senioriasumiseen tarkoitettujen tonttien osalta esitetään kaavaan merkittäväksi vaatimus automaattisesta sammutuslaitteistosta riittävän turvallisuustason varmistamiseksi.

Vastine:

Asemakaavan havainnekuvassa ei ole erikseen näytetty pelastusteilteitä eikä kaavaehdotuksessa ole määritelty rakennusten suojaustasoa. Suomen rakennusmääräyskokoelma määrittelee pelastusteilten järjestämisen ja rakennuksen suojaustason käyttötarkoituksen ja ominaisuuksien mukaan. Pelastustiet suunnitellaan rakennuksen suunnitteluvaiheessa. Samassa yhteydessä todetaan tarvittava suojaustaso. Rakennusvalvonta valvoo rakennusmääräysten toteutumista. Ei ole koettu olevan tarvetta toistaa Rakennusmääräyskokoelman säätämiä asioita asemakaavassa.

Muistutus 2

Sara Syrjänen ja Petteri Romu esittävät muistutuksessaan kaavamuuosesityksen hylkäämistä koska heidän mielestä kaavamuuosesitys sisältää asiavirheitä tontin 4978-16 osalta.

Vastine:

Asemakaavaselistuksessa tonttia 4978-16 luonnehditaan että sillä on kuusi kolmikerroksista vuonna 2002 valmistunutta asuinrakennusta. Luonnehdinnan tulisi kuulua, että tontilla on neljä kolmikerroksista kerrostaloa ja kolme kaksikerroksista rivitaloa jotka ovat valmistuneet 2003. Virhe tältä osin on vähäinen eikä sillä ole ollut vaikutusta asemakaavan muutoksen sisältöön. Asia on korjattu selostukseen kohtaan 3.1.3.

Tontilla 4978-16 on voimassa asemakaava 7857 jonka mukaan tontin numero on 16. Tampereen kaupungin 25.2.2009 esitettyssä tonttijakokartassa tontin numeroksi on kuitenkin esitetty 4978-18, koostuen tonteista nro 14 ja 15. Selostuksessa ja tontista on käytetty numeroita 14 ja 16 riippuen asiayhteydestä.

Tältä osin ei ole tapahtunut virhettä. Tonttijaon mukainen tunnus voi poiketa kiinteistörekisterin mukaisesta silloin kun tonttijako on tehty asemakaavan mukaan mutta kiinteistön lohkomista ei ole

suoritettu. Asemakaavan mukainen tontti 4978-16 on tonttijaon 30.6.2004 mukainen mutta sitä ei ole lohkottu kiinteistöksi vaan se on vielä osa kiinteistöä 4978-14. Valmisteltavana olevan kaavamuutoksen mukaisessa tonttijakosuunnitelmassa 25.2.2009 tontti 4978-16 on muutettu tontiksi 4978-18 ja sen kerrotaan muodostuvan kiinteistöistä 4978-14 ja 4798-15. Uusi tontti 4978-18 muuttuu kiinteistöksi sitten kun sille aikanaan tehdään tonttijaon mukainen lohkominen.

Muistutus 3

Asunto Oy Kirjavaisentörmä, Kirjavaisenkatu 6 muistuttaa että kaavaan tulisi sisällyttää liikennejärjestelyjen kehittäminen siten että alueelle olisi kulku myös Laidunkadun suunnasta ja että paikoitus sijoittuisi suuremmissa määrin maan alle tai parkkitaloon. Lisäksi vastustetaan viisikerroksisten talojen sijoittumista pientaloalueelle.

Vastine:

Liikenneyhteyden järjestäminen Kourutalankadulta Laidunkadulle tarjoaisi kätevän väylän Kirjavaisenkadun asukkaille asioida Hevoshaankadun omakotialueen kautta Koilliskeskuksessa. Vastaavasti Hevoshaankadun asukkaat saisivat oikoväylän Takahuhtiin tuoden läpiajoliikennettä Kirjavaisenkadulle. Turvallisuuden ja häiriöiden takia liikenne on kuitenkin perusteltua ohjata Teiskontien kautta.

Pysäköintikentät ovat epämiellyttävä mutta välttämätön osa yhdyskuntarakennetta. Rakenteellinen pysäköinti vähentää paikoituksesta koettua häiriötä mutta kalliina ratkaisuna sen lisääminen ei ole perusteltua koska se heikentää mahdollisuuksia tarjota edullista palveluasumista vanhusväestölle.

Asemakaavamuutosalue voidaan helposti kokea osaksi pientaloaluetta koska voimassa oleva asemakaava ei ole kokonaan toteutunut. Alueella on kuitenkin jo nyt kahdeksan kerrostaloa. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen ja sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja asumista palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueelle on perusteltua sijoittaa sosiaalista ja yksityistä vanhusväestölle suunnattua kerrostaloasumista.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelualueen historiallisia rakennuksia koskevien asioiden ja Pappisen muinaisjätteen suoja-alueen osalta on tehty yhteistyötä ja käyty neuvotteluja Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Voimassa oleva asemakaava sallii kaksikerroksista rakentamista Takahuhdin palvelukeskuksen alueen vanhojen rakennusten

ympärille sosiaalitointa, terveydenhuoltoa ja asumista varten, mutta kaavaa ei ole toteutettu. Kaavamuutoksen tavoitteena on sallia alueelle myös korkeampaa rakentamista ja palvelu- ja liiketiloja sekä osaksi tehokkaampaa maankäyttöä kuin voimassa olevassa kaavassa sallitaan, koska alue on laaja ja sen ympäristö mahdollistaa hyvät puitteet palveluasumiselle.

4.4.1.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Takahuhdin palvelukeskuksen vanhimmat rakennukset ovat 1900-luvun alussa rakennettuja Messukylän vaivaiskodin rakennuksia, jotka säilytetään. Niissä sallitaan toimintoja, jotka monipuolistavat alueen yhdyskuntarakennetta ja tukevat suojeluarvoja. Alueen läheltä on löydetty kivikautinen asuinpaikka, jonka ympäristössä saattaa olla muitakin muinaisjäännöksiä. Tavoitteena on säilyttää alueen ominaislaatu ja maisemallisesti tärkeät osat palvelukeskuksen pihapiiristä sekä ohjata tontinkäyttöä läheistä muinaisjäännöstä huomioivalla tavalla.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Suunnittelun kuluessa ilmeni että, on tarvetta vanhuksille tarkoitettulle palvelulinjayhteydelle kaava-alueelta itään. Lisäksi todettiin että vanhuksille soveltuvien asuntojen tarve kasvaa edelleen ja että kaava-alueen koilliskulma soveltuu hyvin sellaiseen käyttöön. Vuokratalosäätien pysäköintipaikkojen todettiin olevan kaukana käyttäjistä samoin kuin palvelukeskuksen pysäköintipaikkojen tuli olla helposti saavutettavissa.

4.4.2.1 Osallisten tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on saada alueelle lisää asuntoja ikääntyville ihmisille sekä tarjota heille ja muille lähialueen asukkaille palveluja ja toimintoja, mm. seurakunnan kerhotila ja lähikauppa.

Taiteilijaseuran tavoitteena on ylläpitää ja mahdollisesti laajentaa omaa toimintaansa Messukylän vaivaiskodin vanhassa päärakennuksessa mm. veistospuutarhalla sekä järjestämällä kursseja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Suunnitteluvaihtoehtona 0 on voimassa oleva kaava ja suunnitteluvaihtoehtona 1 uusi asemakaavan muutosluonnos.

4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Voimassa olevassa asemakaavassa on nähty seuraavia puutteita: Kaava sallii rakentamisen vanhainkodin ympäristössä

maisemallisesti arvokkaimmiksi määritellyille alueille. Kaavan kerroskorkeus rajoittaa asukkaille edullisen palveluasumisen rakentamista vanhainkodin tontilla. Kaava rajoittaa Kotilinnasäätiön palvelutarjonnan kehittämistä. Muinaismuiston suoja-alueita ei ole huomioitu kaavassa niin kuin ei palvelulinjan tarpeitakaan.

Muutosluonnoksessa Pirkanmaan maakuntamuseon laatiman Takahuhdin rakennusinventoinnin ja käytyjen keskustelujen perusteella vanhainkodin etu- ja takapihiirit sekä etelään ja kaakkoon avautuvat maisemat rajattiin rakentamiselta. Lisäksi rakentaminen korttelin kaakkoisrajalla Pappisen muinaisjäänteen suoja-alueen varoalueella edellyttää ohjausta ja valvontaa asianomaiselta viranomaiselta. Edellä kuvattujen rajoitusten takia vanhainkotialueella rakennusalan sijoittamisessa ei suojeltavien rakennusten lisäksi ollut muita vaihtoehtoja kuin Kourutalankadun ja sen jatkeen varsi.

Korttelialuetta laajennettiin itään koska vanhuksille suunnatuista asunnoista on tarvetta ja niiden sijoittaminen vanhusten palvelujen lähelle on järkevää. Lisäksi kaupungin strategiana on rakentaa olemassa olevien verkostojen ja palvelujen yhteyteen. Kerroskorkeuksissa tavoitteena on aloittaa Kirjavaisenkadun puolella naapureita vähemmän häiritsevästi matalalla rakentamisella ja keskittää korkea rakentaminen palvelukeskuksen yhteyteen ja korttelialueen perälle.

Koska Vuokratalosäätiön taloyhtiön (Kirjavaisenkatu 13) autopaikat siirretään yhtiön tontille uuden palvelukeskuksen autopaikkoja voidaan sijoittaa niiden tilalle. Tämän ansiosta vanhainkodin puistopihoilla voidaan säilyttää puistomaisuus. Palvelukeskuksen kaavasunnittelun pohjana on ollut hanketta vetävän Kotilinnasäätiön suunnitelmat. Lisäksi kaava-alueen maankäyttöä rajaavana tekijänä on ollut 110kv voimalinja.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksella voidaan korjata voimassa olevan kaavan puutteet ja edistää alueen kehittymistä kasvavan vanhusväestön tarpeiden mukaisesti eläväksi palvelukeskukseksi.

4.5.4.1 Tiivistelmä mielipiteistä

Mielipiteissä toivottiin alueelle vuokra ja omistusasuntoja sekä kauppaa. Lisäksi toivottiin, että palvelukeskuksen uudistaminen ei aiheuttaisi katkosta toimintaan.

Hyvät julkisen liikenteen yhteydet nähtiin tärkeinä, mutta pelättiin, että autoliikenne kasvaisi alueen rakentamisen myötä naapureita haittaavasti. Uutta ajo- tai kävely-yhteyttä toivottiin Hevoshaankadun tai Laidunkadun suuntaan. Parkkipaikkojen siirron VTS:n tontille pelättiin aiheuttavan vaikeuksia ja turvattomuutta jalankulkijoille. VTS:n tonttiliittymän

muuttumisen Kourutaltankadulle arveltiin aiheuttavan ylimääräistä haittaa. Paikoitusta toivottiin ohjattavan laitokseen. Lisäksi pelättiin, että esitetyn korkuinen rakentaminen ei sopisi suojeltavien rakennusten läheisyyteen ja, että uusi palvelukeskus estää näkymiä.

4.5.4.2 Yhteenveto lausunnoista

Asemakaavaluonnoksesta annettiin kymmenen lausuntoa:

- Joukkoliikenteen tilaaja tähdensi Kourutaltankadun kääntöpaikan soveltumista telibusseille ja toivoi palvelubussille virallista ajoyhteyttä Luhtaankadun suuntaan.
- Aluepelastuslaitos korosti pelastusteiden tarvetta.
- Tampereen sähköverkko varasi muuntamotilat Kourutaltankadun ja Kirjavaisenkadun varresta.
- Yleiskaavalla ja Hyvinvoinnin kehittämisen tilaajalla ei ollut huomauttamista.
- Selvitykset ja arvioinnit totesi, että kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.
- Eltel Networks totesi, että kaapelisiirtojen kustannukset peritään aiheuttajalta.
- Gasum totesi, että alueella ei sijaitse heidän putkia.
- Finngrid totesi, että kaava-alueella ei sijaitse heidän sähköverkkoja.
- Ympäristövalvonnan mielestä vanhan metsän reunavyöhykkeenä oleva koilliskulman asuinrakennustontti tulisi jättää rakentamatta ja toivoi vanhainkotialueen vanhaa puustoa säilytettäväksi samoin kuin itärajalla olevaa metsikköä.
- Vihersuunnitteluyksikkö toivoi suojavyöhykettä kaakon suuntaan ja esitti koilliskulman tontille tehtäväksi hulevesi tarkastelua.
- Pirkanmaan maakuntamuseo ei antanut lausuntoa luonnosvaiheesta, mutta halusi antaa lausunnon valmistelun seuraavassa vaiheessa.

4.5.4.3 Kaavoittajan vastine mielipiteisiin ja lausuntoihin sekä niiden huomioon ottaminen

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa monipuolisesti sekä vuokra- että omistusasuntojen rakentaminen alueelle. Kaavan puolesta palvelukeskus voidaan toteuttaa niin, että toimintaan ei synny katkosta. Palvelukeskuksen yhteyteen on suunnitteilla lähimyyämä.

Kaavassa varaudutaan julkisen liikenteen kehittämiseen osoittamalla varaukset palvelulinjayhteydelle. Lisäksi kaavassa varaudutaan yhteyksiä kehittämiseen Laidunkadun suuntaan. Alueen toteutumisen myötä autoliikenne ja autopaikkojen määrä tulee kasvamaan, koska alue on ollut vajaakäytössä. Eniten liikennettä lisää alueelle toivotun lähimyyämälän asiakkaat mutta samalla myymälä vähentää lähinaapuruston asiointimatkoja Jankaan ja Koilliskeskukseen.

Kaavassa osoitettavien autopaikkojen enimmäismäärä alueella kasvaa reilun kolmanneksen. Osa lisäyksestä osoitetaan maan alle. Vuokratalosäätiön autopaikat sijoitetaan omalle tontille siten, että jalankulkijoiden turvallisuus huomioidaan. Liittymän siirtyminen Kourutaltankadulle parantaa Kirjavaisenkadun ja Kourutaltankadun risteysalueen turvallisuutta. Alueen toteutuksen yhteydessä kaava-alueen ja Pappilanpuiston kävelyreitit tullaan kehittämään.

Palvelukeskuksen rakennusala on sijoitettu tontilla siten, että rakennuksen välit avautuvat vanhainkotialueelle mahdollistaen näkymiä arvokkaimpaan kulttuurimaisemaan lisäksi rakennus on jaettu osiin niin, että ilmavuus alueella säilyy. Korkeimmat rakennusmassat on sijoitettu Kourutaltankadun varteen ja korttelin laajennusosalle kauas Kirjavaisenkadun asuinalueista. Lisäksi väliin jää suojaksi korkeaksi kasvanut kuusiaita.

Pirkanmaan maakuntamuseon laatiman rakennusinventoinnin osoittamien rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen, muinaismuiston suoja-alueen, vanhainkotialueen vanhan puuston säilyttämisen sekä maisemallisten arvojen vuoksi rakentamisen painopistettä siirretään alueen länsi- ja eteläosista Kourutaltankadun varteen ja alueen itäosaan. Tästä syystä korttelin itärajalta olevaa metsikköä joudutaan supistamaan. Kaakossa muinaismuiston suoja-alueelle maankäyttö esitetään jääväksi nykyiseen tilaan. Korttelin laajennusosa sijoittuu pääosin metsittymässä olevalle peltoalueelle ja vain vähäisessä määrin vanhaksi metsäksi luokitellun puustokuvion reuna-alueelle.

Alueen hulevesien johtaminen tarkastellaan kaavavalmistelun yhteydessä, ja muuntamoja varten lisätään merkintä asemakaavaan.

Ehdotusvaiheessa pyydetään lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kortteli 4986 yhdistetään kortteliin 4978, johon liitetään 969 m² VP ja 8553 m² PL puistoaluetta ja korttelialuetta muutetaan puistoksi VP 1998 m². Kaupunginosan rajaa siirretään laajenevan korttelin ulkorajalle. Korttelin maankäytöksi osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue Vuokratalosäätiön tontille, asuinkerrostalojen korttelialue vanhusten asuntoja varten Kotilinnasäätiön tontille, ja palvelukeskuksen tontille johon liitetään myös LPA-alue sekä korttelin itäpäähän muodostettavalle uudelle tontille ja asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue purettavan lämpökeskuksen alueelle sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue Takahuhdin kunnalliskoti-

rakennukseen sijoituvia toimintoja varten sekä puistoaluetta.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on 7,2 ha ja rakennusoikeus 38 300 k-m², josta kerrosalan lisäys on 10 734 k-m².

5.3 Aluevaraukset

Korttelista 4978 osoitetaan aluevarauksina asuinkerrostalojen korttelialuetta 1,07 ha, asuinkerrostalojen korttelialuetta vanhusten asuntoja varten 3,56 ha, asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta 1,37 ha, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 0,77 ha. Lisäksi osoitetaan puistoaluetta 0,2 ha sekä 0,25 ha katualuetta.

5.3.1 Korttelialueet

4978-18 asuinkerrostalojen korttelialue laajenee 1476 m² ja sen autopaikat siirretään tontille LPA -alueelta. Korttelialueelle muodostetaan ajorasite piha-alueille ja pelastustielle tonttia 4978-19 varten. Rakennusoikeudeksi osoitetaan 4800 k-m² josta kasvua on 200 k-m².

4978-19 asuinkerrostalojen korttelialue vanhusten asuntoja varten supistuu hieman länsipäästä ja kasvaa etelä osassa. Kokonaisuudessaan tontti pienenee 780 m². Rakennusoikeutta osoitetaan 11000 k-m² josta liike-, toimisto- ja palvelutiloina saa käyttää 10% tulevia palvelutilatarpeita varten. Autopaikkamitoitusta väljennetään vanhusten asumisen osalta vastaamaan paremmin käyttöastetta palvelutilojen osalta 1ap/pal 100 m² ja vanhusten asumisessa 1ap/vas200 m². Kerrosluku III muutetaan vastaamaan uutta käytäntöä r70% IV siten, että ensimmäiseen rinteeseen sijoittuvaan kerrokseen voidaan sijoittaa kerrosalaan luettavia tiloja. Korttelialueelle osoitetaan mahdollisuus sijoittaa yleisen palvelulinjaliikenteen reitti.

4978-20 uusi 8338 m² laajuinen asuinkerrostalojen korttelialue vanhusten asuntoja varten, jolle osoitetaan 5000 k-m² rakennusoikeutta ja kerroslukuna on IV-V. Autopaikkoja tontille edellytetään 1/100 k-m² kohti. Korttelialueelle voidaan sijoittaa yleisen palvelulinjaliikenteen reitti.

4978-21 asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten 13 742 m² laajuiselle korttelialueelle, osoitetaan rakennusoikeutta 5500 k-m². Rakennusala jaotellaan viiteen alueeseen. Vanha asuinrakennus ja maakellari saavat suojelumerkinnät s-20 ja s-17, kaksi kytkettävien pientalojen rakennusala rajaavat puistopihaa ja erillinen kerrostalon rakennusala. Kerrosluku on pientalojen rakennusaloilla II ja kerrostalossa -r 50% V. Autopaikkoja tontille edellytetään 1/vas100 k-m² kohti ja 1/80 k-m² muuta rakentamista kohti. Tontille osoitetaan rasite tontin 4978-22 autopaikoille ajoa varten.

Korttelialueelle voidaan sijoittaa yleisen palvelulinjaliikenteen reitti Alue tulee suunnitella ja rakentaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana. Tontin kaakkoisrajalle ulottuvalle Pappisen muinaismuistoalueen suoja-alueelle ei osoiteta maankäytön muutoksia ja samalla määrätään että ennen alueella tehtäviä maankäsittelyitä tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen. Lisäksi on suotavaa että purettavan palvelukeskuksen kivijalan kivilohkareita tulee käyttää alueen piharakenteiden osana.

4978-22 asuinkerrostalojen korttelialue vanhusten asuntoja varten 11 276 m² muodostetaan yhdistämällä osa palvelukeskuksen korttelista ja LPA-alueeseen. Tontille osoitetaan 10 500 k-m² rakennusoikeutta, josta 20 % saa käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloihin. Kerroskorkeudeksi osoitetaan rинnesijainnista johtuen r 70% V. Palvelu- ja myymäläosissa rakennusta kerroslukuna on II. Tontilla sijaitseva vanha viljamakasiini saa suojelumerkinnän sr-17. Alue tulee suunnitella ja rakentaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana. Autopaikkoja tontille edellytetään myymälätiloille 1ap/50 k-m², palvelutiloille 1ap/100 k- m² ja vanhusten asunnoille 1ap/200 k-m². Tontille osoitetaan rasite tontin 4978-21 huoltoajoa ja tontin 4978-23 autopaikoille ajoa varten.

4978-23 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen laajuus on 7702 m². Rakennusoikeutta osoitetaan 1500 k-m² ja kerrosluku on II. Vanhainkotirakennukselle osoitetaan suojelumerkintä sr-20. Pysäköinti osoitetaan tontin pohjoisosaan ja mahdolliselle lisärakennukselle osoitetaan rakennusala. Autopaikkoja tontille osoitetaan 1ap/80m². Alue tulee suunnitella ja rakentaa s-21 merkinnän mukaan ottaen huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana. Vanha kuusiaita ja koivukuja osoitetaan suojeltavaksi ja täydennettäväksi istutuksilla. Korttelin suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

5.3.2 Muut alueet

Kourutaltankadun kääntöpaikan kohdalla katualue laajenee mutta muuten katu säilyy ennallaan. Kaava-alueen eteläkulma liitetään Pappilanpuistoksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muuttaminen lisää rakennettua ympäristöä, mutta sillä on vain vähäistä vaikutusta kaava-alueen ulkopuoliseen

rakennettuun ympäristöön. Asemakaavassa osoitetut rajaukset turvaavat alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpien maiseman osien säilymisen entistä paremmin.

Rakentamisen keskittämällä Kourutaltankadun varteen muodostetaan alueelle keskustamainen olemassa oleviin verkostoihin tukeutuva tiivis kaupunkikuvallinen ydin, mutta säästetään historialliset piha-alueet väljinä. Kortteli laajenee sellaiseen suuntaan, jossa naapureille aiheutuva haitta on vähäisin.

Alueen rakentuminen lisää ja monipuolistaa palvelujen tarjontaa alueella hyödyntäen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Uusia katuja ei rakenneta, mutta alueen sisäistä kevyenliikenteen verkostoa kehitetään yhteyksillä Laidunkadun suuntaan. Lisäksi kaava mahdollistaa palveluliikenteen kehittämisen.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Kaavan muuttaminen pysäyttää peltolohkon metsittymisen korttelin itäpäässä. Ajoyhteyden rakentaminen korttelin laajennusalueelle ja lämpökeskuksen alueen rakentuminen pienentää itärajalla olevaa metsikköä. Muiden tonttijärjestelyjen takia joudutaan poistamaan joitakin istutuksia, mutta rakentamisen yhteydessä piha-alueita laitetaan entistä viihtyisämpään kuntoon.

Alueen hulevedet on johdettavissa joko avo-ojien tai Kourutaltankadulla sijaitsevan läpimitaltaan 225 mm sadevesiviemärin kautta kaava-alueen eteläpuoliseen ojaan, joka laskee edelleen Vuohenojaan.

Kaava-alue ei ole pohjavesialueella.

5.4.3 Muut vaikutukset

Ratkaisun vaikutukset ovat myönteiset lisäten vanhusväestön asumismahdollisuuksia ja palveluita ja tukien niiden kehittämistä jo valmiiden verkostojen yhteydessä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ainoa merkittävämpi kaava-alueelle vaikuttava ulkopuolinen häiriötekijä on 110 kV sähkölinja. Sitä lähinnä olevat rakennusalueet on sijoitettu linjasta niin kauas, että sähkö- ja magneettikenttien vaikutus jää huomattavasti alle yleisön pitkäaikaiselle altistumiselle annetut raja-arvot. Magneettivuon osalta vaikutus jää alle 1/100 osaan raja-arvosta 100 μ T ja sähkökentän osalta alle 1/10 osaan 5 kV/m raja-arvosta.

5.5.1 Suunnittelualueen häiriötekijät

5.5.1.1. Melu ja päästöt

Alueen suurimmat melulähteet ovat alueen huolto- ja linja-autoliikenne. Kaavamuutos ei oleellisesti lisää linja-autoliikennettä, mutta palvelukeskuksen uudistaminen ja palveluasuntojen toteuttaminen lisäävät huoltoajon tarvetta. Huolto liikenteen meluvaikutus on silti vähäinen. Henkilöautojen määrä alueella tulee alueen rakennuttua kasvamaan. Henkilöautoliikenteen kasvun vaikutusta vähentää, että alue on suunnattu vanhusväestölle, joka ajaa keskimääräistä vähemmän ja ajot jakautuvat tasaisemmin vuorokauden tunneille kuin työssäkävillä. Eniten liikennettä lisää alueelle toivotun lähimyyvälän asiakkaat, mutta samalla myymälä vähentää lähinaapuruston asiointimatkoja Koilliskeskukseen ja Jankaan. Henkilöautoliikenteen lisäys ei tee Kirjavaisenkadusta vielä vilkasliikenteistä katua. Rakentamisen yhteydessä alueelle tulee normaali rakennusaikainen melukuorma.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen aloitetaan 2010 Tilakeskuksen suunnitelmien mukaan.

Selostukseen liittyy sähköinen seurantalomake.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta myöntää tarvittavat rakennusluvut ja valvoo niiden toteutumista.