

Kaarila, Hyhkynlaakson uusi asuinalue

Asemakaava nro 8391

Asemakaavan selostus

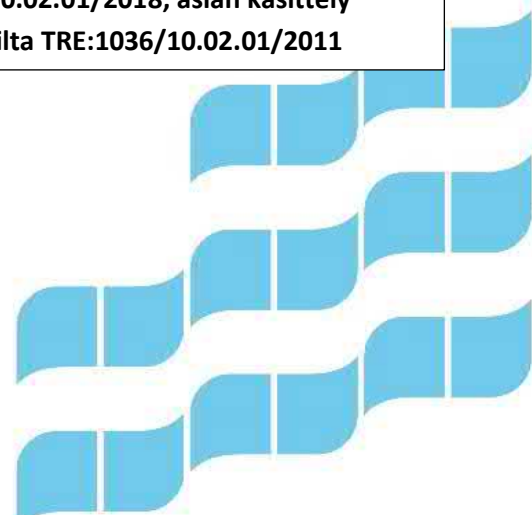
26.10.2020, tarkistettu 23.5.2022



Kuva 1: Asemakaavasta tehty 3D-tietokonemallinnettu havainnekuva

Asemakaava nro **8391**

**TRE:7585/10.02.01/2018, asian käsittely
jatkuu kortilta TRE:1036/10.02.01/2011**



KAARILA, HYHKYNLAAKSON UUSI ASUINALUE**ASEMAKAAVA NRO 8391**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.10.2020 päivättyä ja 23.5.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8391. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Kaarilan kaupunginosassa sijaitsevia korttelin 1157 tontteja 6 ja 9, osaa Kaarilan kaupunginosan tiloista 837-210-9903, 837-210-9906-0, 837-601-2-276, 837-601-3-8, 837-601-3-226 ja 837-601-5-76 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Kaarilan (210) kaupunginosan korttelit nro 1179, 1181, 1182 ja osa korttelista 1157 sekä puisto- ja virkistysaluetta.

Tampereen kaupungin Kaarilan (210) kaupunginosan katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Riikka Rahkonen ja kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa.

3d-malli: Tampereen kaupunki ja BST-Arkkitehdit, 2022

kuvat: © Tampereen kaupunki, 2022

Diaarinumero:

TRE:7585/10.02.01/2018, asian käsittely jatkuu kortilta TRE:1036/10.02.01/2011

Vireille tulo:

31.1.2011

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaarila, Hyhkynlaakson uusi asuinalue. Asemakaava numero 8391.

TIIVISTELMÄ

Asemakaava tarjoaa kodin 1100 asukkaalle

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen Kaarilaan olemassa olevan asuinalueen jatkoksi. Valmistuttuaan nämä asuinalueen laajennus tarjoaa kodin noin 1100 asukkaalle.

Rakentaminen sijoittuu nykyään viljelykäytöstä pois jääneelle peltoalueelle, alueen alavimpaan kohtaan. Alueen pohjoisosan maisemapelto jätetään suojaviheralueeksi ja sitä hoidetaan niin, että näkymä Pispalaan säilyy. Alueen eteläosaan nykyisen pientalovaltaisen alueen ja uusien kerrostalovaltaisten korttelien väliin jätetään puistoalue, jota hoidetaan suurelta osin luonnonmukaisena puistona, jolla puusto mahdollisuuksien mukaan säilytetään.

Uutta rakennusoikeutta noin 56 000 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 55 590 k-m², josta asuinrakennusten tonteilla on 50 390k-m².

- kerrostaloja n. 42 600 k-m²,
- kaupunkipientaloja (townhouse) n. 6200 k-m²,
- muita pientaloja n. 1550 k-m²,
- Lisäksi alueella on rakennusoikeutta 3000 k-m² päiväkodille tai muulle lähipalvelurakennukselle
- 2200 k-m² pysäköintilaitokselle.

Kerrostaloja, kytkettyjä pientaloja sekä puistoa ja viheraluetta

Asemakaava-alueelle muodostuu neljä asuinkerrostalojen korttelialuetta, yksi kaupunkipientalojen korttelialue, yksi asuinpientalojen korttelialue sekä yksi julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Asuinkerrostalojen korttelialueiden väliin sekä pohjois- ja itäpuolelle tulee autopaikkojen korttelialuetta, jolle tulee myös rakentaa pysäköintilaitos. Näiden lisäksi kaavaan kuuluu kaksi nykyistä erillispientalojen tonttia, joista toinen, Simolan talo, saa kulttuuri- ja rakennushistoriallisista syistä suojelumääräyksen. Hieman yli kolmannes kaava-alueen pinta-alasta jää viheralueeksi.

Entinen peltoalue keskellä taajamaa

Laajuudeltaan noin 14,5 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Nokian moottoritien ja Pyhäjärven välisellä alueella noin 5 kilometrin päässä

kaupungin keskustasta länteen. Aluetta rajaa luoteispuolella Nokian moottoritie, idässä Mattilankatu sekä Mattilanpuisto ja Pispán palvelukeskus ja etelässä Simolankatu sekä sen pohjoispuolella olevat pientalot.

Alueen länsiosassa on puistoa sekä kaupungin taimistoaluetta ja loppu osa alueesta on peltoa. Suunnittelualue viettää laidoilta alueen keskellä olevaa kosteikkoa kohti.

Tavoitteena mahdollistaa asuinalueen laadukas kehittäminen ja laajentaminen

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa paikan lähtökohdat ja reunaehdot huomioivan laadukkaan ja monipuolisen asumisen elinympäristön rakentaminen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe

Kaava-alueesta järjestettiin 2009 arkkitehtikutsukilpailu, jonka järjestivät rakennusliikkeet ja kaupunki. Voittajaksi valittiin ehdotus ”Kultaniityt”. Vuonna 2010 tehtiin selvitysten laadintaa. Tammikuussa 2011 jätettiin kaavamuutoshakemus. Asemakaava kuulutettiin vireille 31.1.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (jatkossa OAS) oli nähtävillä 31.3.-2.5.2011. OAS:sta ja valmisteluaineistosta saatiin 3 viranomaiskommenttia ja 26 mielipidettä yhteensä 33 yksityishenkilöltä ja 7 yhdistykseltä tai taloyhtiöltä. Saadussa palautteessa teemoja mm. liian suuri volyyymi, maisemapellon, näkymien ja historian merkitys, virkistysreitit, liikenne, ympäristöhäiriöt, selvitystarpeet, yleiskaavan vastaisuus.

Edellisen vaiheen jälkeen on laadittu lisäselvityksiä ja suunnitelmaa kehitetty maltillisempaan suuntaan.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtävillä 13.6.-9.8.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja kuusi mielipidettä. Saadussa palautteessa teemoja olivat mm.:

- näkymä valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön Pispalanrinteeseen sekä näkymät Pispalanrinteestä Hyhkyn laaksoon
- avoimen maisematilan säilyttäminen
- selvitysten puute ja täydentämistarve; luonto-, värinä-, melu-, hulevesi-, ilmanlaatu-, Vaakko-ojan sedimentti-, kulttuuriympäristöselvitykset

- Nokian moottoritien melu
- Simolan taloon liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottaminen
- huoli kaupunkirakenteen tiivistymisestä ja lisääntyvästä liikenteestä
- Kaarilan olemassa oleva rakennuskanta ja rakentamistapa tulisi huomioida kaavaa laadittaessa
- rakennusten korkeuteen tulee kiinnittää huomiota
- hankkeen kerrosalaa pidetään useassa mielipiteessä liian suurena
- viheralueet tulee suunnitella huolella ja viheryhteyksiä tulee kehittää
- pyöräilyn reitistöä tulee kehittää
- moottoritien terveysvaikutukset huolestuttavat
- liittymää Mattilankadulta moottoritielle tulisi rakentaa

Valmisteluvaihe

Tarkistettu OAS, valmisteluaineisto, kaavaluonnos, -selostus, rakentamistapaohje ja tehdyt selvitykset olivat nähtävillä 5.11. – 3.12.2020. Kaavaluonnoksesta pidettiin yleisötilaisuus 18.11.2020. Yleisötilaisuus, koronapandemiasta johtuen, pidettiin etänä tietokonesovelluksen avulla. Tilaisuuteen osallistuttiin 31 tietokoneyhteyden kautta. Yleisötilaisuudesta tehdyt muistiinpanot ovat kaavan oheismateriaalina.

Nähtävilläoloaikana saatiin 10 viranomaiskommenttia ja 40 mielipidettä.

Viranomaiskommenteissa teemana olivat lähinnä

- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat näkymät,
- kulttuurihistoriallisesti arvokas Hyhkyn kylätontti ja Simolan talo,
- moottoritien melu,
- rakentamisen korkeus, tiiveys ja rakeisuus,
- liito-oravat
- kaava-alueen koillisosan ekologinen yhteys
- päiväkodin sijainti
- ilmanlaatu

Mielipiteissä pääteema oli selkeästi rakennusten suuri koko verrattuna jo olemassa olevaan rakennuskantaan ja rakennusten sijainti lähellä pientaloaluetta. Sen lisäksi mielipiteissä on otettu kantaa mm.

- pohjoisosan niittyyn,
- luontoarvoihin mm. ketoneilikkaesiintymään ja liito-oraviin,

- meluvalliin, sekä puolesta että vastaan,
- liikenteen lisääntymiseen
- liikennereitteihin
- pysäköintitarpeen lisääntymiseen
- väkimäärän kasvuun
- väestörakenteen muutokseen
- palveluiden riittävyyteen

Tarkemmin saatua palautetta käydään läpi kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Kaavaratkaisun pääperiaatteet ovat säilyneet samoina luonnos- ja ehdotusvaiheessa, mutta kaavaratkaisua on tarkistettu saadun palautteen pohjalta. Näkymiä lännestä kohti Pispalaa säilytetään samoin kuin näkymää Mattilankadulta kohti Simolan taloa. Korkeimmat rakennukset sijaitsevat alueen pohjoislaidalla ja pienimittakaavaisimmat etelälaidalla lähimpänä olemassa olevaa pientaloaluetta. Uudisrakennusten ja jo toteutuneen rakenteen väliin tulee puisto tai puistokaistale.

Kaava-aluetta on laajennettu kohti koillista ja alueeseen kuuluu nyt myös Mattilanpuisto ja osa Mattilankatua. Puisto on otettu mukaan siellä virtaavan Vaakko-ojana tunnetun ojan takia. Oja saa kaavassa virallisen nimen: Viskanoja. Oja ja sen välitön ympäristö on merkitty kaavaan merkinnällä luo-1, Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä. Mattilankadun katualuetta on levennetty tulevaisuudessa mahdollisesti tarvittavaa kadun leventämistä varten.

Lucia Juhantyttären puiston hulevesipainannetta on siirretty pohjoiseen ja tällöin puiston etelälaita voidaan jättää mahdollisimman luonnontilaiseksi, jolloin se toimii ekologisena yhteytenä ja luontoselvityksessä todettuna mahdollisena liito-oravan kulkureittinä.

Korttelin 1181 rajoja on siirretty kauemmas olemassa olevasta pientaloalueesta kuten myös korttelin rakennusalojen rajoja. Puistokaistaleen leveys sekä uudisrakennusten ja olemassa olevien pientalojen välinen minimietäisyys on lähes kaksinkertaistettu.

Kerrostalokorttelialueilla pientaloja lähimpänä olevat rakennukset saavat olla enintään neljä kerroksisia. Korttelissa 1181 ja 1179 pientaloaluetta lähimpänä olevien kerrostalojen mittakaava on muutoinkin pienennetty ja kukin näistä kerrostaloista jaetaan kahteen toisiinsa liitettyyn massaan, joista molemmilla on omat katot.

Koko alueen kerrostalojen kerroslukuja on tarkistettu niin, että ainoastaan kerrostalokorttelin 1179 pohjois- ja kerrostalotontin 1157:14 itärajalla sallitaan kuusikerroksiset rakennukset, muutoin talot saavat olla enintään

neljä- tai viisikerroksisia. Kaikkien kerrostalojen kattomuotona on satula- eli harjakatto. Vähäisiä pulpetti ja tasakattoisia osuuksia kuitenkin sallitaan.

Kortteli 1182 on erotettu korttelista 1179 Kerttupiiankujalla. Kortteliin 1182 sallitaan ainoastaan kaupunkipientalojen eli ns. townhouse tyyppisten rakennusten rakentaminen. Rakennusten tulee olla kaksi- tai kolmekerroksisia.

Ehdotusvaihe

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Lausunnot:

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä

Muistutukset

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä ja ennen hyväksymiskäsittelyä.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asemakaava tarjoaa kodin 1100 asukkaalle.....	3
Uutta rakennusoikeutta noin 56 000 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²)	3
Kerrostaloja, kytkettyjä pientaloja sekä puistoa ja viheraluetta	3
Entinen peltoalue keskellä taajamaa	3
Tavoitteena mahdollistaa asuinalueen laadukas kehittäminen ja laajentaminen	4
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	7
Sisällys	8
1 LÄHTÖKOHDAT	11
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	11
1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa rakentamatonta käytöstä poistunutta peltoa	11
1.1.2 Luonnonympäristö.....	11
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	13
1.1.4 Väestö ja palvelut	17
1.1.5 Maanomistus: sekä yksityisten että kaupungin maita.....	18
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	18
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
2.1 Kaavan rakenne	18
2.1.1 Mitoitus	20
2.1.2 Palvelut.....	20
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	21
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	21
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	21
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	23
2.3.1 Korttelialueet.....	23
2.3.2 Muut alueet	28
2.4 Nimistö.....	28
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	29
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	29

3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	29
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	30
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	30
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	31
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	32
3.4.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	32
3.4.2	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	32
3.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	32
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	33
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	33
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	35
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	36
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	36
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	36
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	36
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	36
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	37
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	37
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	37
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	38
4.5.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	38
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	48
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	49
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	49
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	50
5.1	Liito-oravaselvitys.....	50
5.2	Kaavataloustarkastelu	51
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	51
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	51
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta ja osa keskuspuistoverkostoa	53
6.3	Asemakaavassa alue on puistoa ja urheilutoimintojen aluetta	55
6.4	Kaupungin strategiat	55

6.5	Tonttijako	56
6.6	Pohjakartta.....	56
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	56
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	56
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	56
7.3	Toteutuksen seuranta.....	56
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	56
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	57

Kuvaluettelo:

Kuva 1:	Asemakaavasta tehty 3D-tietokonemallinnettu havainnekuva	1
Kuva 2:	Kaava-alueen likimääräinen raja- aus ilmakuvassa.	11
Kuva 3:	Kaupunkiympäristön rakeisuus ja ikä- jakauma.	13
Kuva 4:	Ilmakuvat kaava-alueesta ja sen ympä- ristöstä vuosilta (1) 1946, (2) 1966, (3) 1974, (4)1987, (5) 1995 ja (6) 2012.	14
Kuva 5:	Simolan talo Simolankatua itään katsottuna (Minttu Kervinen, FCG, 2020)	15
Kuva 6:	Päiväajan eli klo 7 -22 välisen ajan keskiäänentaso ($L_{A,eq}$) vuonna 2017.	17
Kuva 7:	Kaavakartan pienennös.	19
Kuva 8:	Mallinnettu nykyinen näkymä Mattilankadulta kohti Simolan taloa.	22
Kuva 9:	Mallinnettu toteutuneen kaavan mukainen näkymä Mattilankadulta kohti Simolan taloa.....	22
Kuva 10:	Havainnekuva tontista 1179:3.	24
Kuva 11:	Havainnekuva tontista 1179:7.	24
Kuva 12:	Havainnekuva korttelin 1182 kaupunkipientalotonteista.	25
Kuva 13:	Havainnekuva korttelin 1157 pientalotonteista.....	26
Kuva 14:	Havainnekuva päiväkotitontin yhdestä mahdollisesta ratkaisutavasta.....	27
Kuva 15:	Havainnekuva viistosti ilmasta koillisen suunnalta.	29
Kuva 16:	Havainnekuva näkymästä moottoritietä kohti kaava- aluetta.....	33
Kuva 17:	Havainnekuva Nokian moottoritietä maisemaniityn yli kohti Pispalaa.	34
Kuva 18:	Havainnekuva Pispalan koulun mutkasta kohti suunnittelualuetta.	34
Kuva 19:	Pohjois-eteläsuuntainen leikkauskuva kaava- alueesta..	35
Kuva 20:	Mallinnettu havainnekuva näkymästä Simolankatua itään..	36
Kuva 21:	OtePirkanmaan maakuntakaavasta 2040..	52
Kuva 22:	Ote kantakaupungin yleiskaavasta.	54
Kuva 23:	Ote ajantasa- asemakaavasta.	55

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa rakentamatonta käytöstä poistunutta peltoa

Laajuudeltaan noin 14,5 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Nokian moottoritien ja Pyhäjärven välisellä alueella noin 5 kilometrin päässä kaupungin keskustasta länteen. Aluetta rajaa luoteispuolella Nokian moottoritie, idässä Mattilankatu, Mattilanpuisto, Hyhkyn pientaloalue ja Pispan palvelukeskus ja etelässä Simolankatu sekä sen pohjoispuolella olevat pientalot.

Alueen länsiosassa on puistoa sekä kaupungin taimistoaluetta ja loppu osa alueesta on peltoa. Suunnittelualue viettää laidoilta alueen keskellä olevaa kosteikkoa kohti. Lähes koko alue on entisen Hyhkyn kylän ja Simolan kantatalon pihapiiriä ja sen niittyjä ja peltoja. Simolan talo sijaitsee edelleen Hyhkyn kylän kylätontilla.



Kuva 2: Kaava-alueen likimääräinen rajaus ilmakuvassa.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on ollut viljelykäytössä keskiajalta saakka, mutta tilanteen hiljalleen muuttuessa 1900-luvulla alueen viljelymahdollisuudet heikkenivät. Aktiiviviljely päättyi vuonna 2012, jolloin pellot olivat olleet kesannoituna

jo jonkin aikaa. Alueen eteläosat ovat vuoden 2012 ilmakuvissa olleet jo hyvin pensoittuneet ja länsiosissa erottuu 1990 perustetun kaupungin taimiston alue. 2012 jälkeen peltoalueilla ei lähtötietojen mukaan ole tehty minkäänlaisia perinnebiotooppien kehittymistä tukevia toimenpiteitä (esim. niittoa tai laidunnusta). Viime vuosien aikana peltoalueiden umpeenkasvu on lisääntynyt ja peltojen viljelykäytön loputtua myös alueen keski- ja pohjoisosiin on kasvanut yksittäisiä pensaita ja lehtipuiden taimia.

Kasvillisuus

Vuonna 2019 tehdyssä luontoselvityksessä alueella ei esiinnyt uhanalaista lajistoa, tai muita perinnebiotoopeilla esiintyviä huomionarvoisia lajeja. Selvitysalueen länsireunalla, taimistolle johtavan tien pientareella havaittiin hyvin pieni kasvusto silmälläpidettäväksi luokiteltua ketoneilikkaa. Ketoneilikan kasvustopaikalla on kaavassa merkintä s-20, jolla osoitetaan suojeltavia alueen osia.

Liito-orava

Vuonna 2021 tehdyn selvityksen perusteella alueella ei esiinny liito-oravaa. Hyhkynlaakson kaava-alueella sijaitsee mahdollinen liito-oravan kulkureitti. Alueella on havaintoja liito-oravan liikkumisesta (Roinila 2020, 2021). Liito-oravan mahdolliset kulkureitit suositellaan huomioitavaksi maankäytön suunnittelussa niin, että ne säilyvät käyttökelpoisina liito-oravalle myös jatkossa jättämällä potentiaalisille elinympäristöille johtavia ekologisia käytäviä.

Lepakot

Selvitysalueella ei ole lepakoiden kannalta tärkeitä ruokailualueita tai lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ruokailee pohjanlepakko, ja lisäksi vesisiipat käyttävät aluetta siirtymäreittinään loppukesästä. Siirtymäreitti voi yhdistää Näsijärven rannalla (Hyhkynlahden alue) ja mahdollisesti selvitysalueen länsipuolella ja/tai pohjoispuolisen Vaakkolammin ranta-alueilla olevia ruokailualueita (em. alueilla on puustoisia ja suojaisia rantoja, mutta niillä esiintyvistä lepakoista ei ole tarkempaa tietoa). Siirtymäreittiä käyttävien lepakoiden määrä oli alhainen ja siten myös reitin merkitys lepakoille populaatiossa on melko vähäinen. Lepakot voidaan huomioida rakennuslupa vaiheessa ja aluetta rakennettaessa vähentämällä valosaastetta suuntaamalla valot alas ja käyttämällä lyhyitä valopylväitä ja LED-lamppuja.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 3: Kaupunkiympäristön rakeisuus ja ikäjakauma.

Kaava-alue on pääasiassa pientalojen, rivi- ja omakotitalojen, ympäröimä. Alueen kaakkoiskulmalla Pispan palvelukeskus, joka koostuu viidestä 2-5 kerroksisesta kerrostalosta. Nokian moottoritien toisella puolella, pohjoisessa, on Haapalinnan kerrostaloalue, jonka talot ovat pääasiassa kuusikerroksisia.

Rakentamisen historia

Koillispuolella olevan Hyhkyn rakentaminen on alkanut 1940-luvulla ja tiivistynyt -50 sekä -60-luvuilla. Viimeksi Hyhkyyn on valmistunut Mattilankadun koillispuolelle moottoritien varteen rivitaloja 2010-luvulla.

Nokian moottoritie on rakennettu keskelle aluetta 1972 ja se halkaisi vanhan peltoaukean. Mattilankatu on rakennettu moottoritien jälkeen.

Kaarila on alkanut varsinaisesti rakentua 1950- ja 60-luvulla. Eniten Ranta-Kaarilaan on rakennettu 1970 ja -80-luvulla ja vielä 1990-luvulla on rakennettu rivitaloja.



Kuva 4: Ilmakuvat kaava-alueesta ja sen ympäristöstä vuosilta (1) 1946, (2) 1966, (3) 1974, (4) 1987, (5) 1995 ja (6) 2012.

Yllä olevassa kuvasarjassa näkyy alueen kehitys:

1. Kuvan koilliskulmassa näkyy Hyhkyn palstoitus ja ensimmäiset talot.
2. Hyhky on täydentynyt ja kuvan lounaiskulmaan on ilmestynyt Kaarilan rakennuksia.
3. Aluetta halkoo Nokian moottoritie ja kuvan eteläreunassa Kaarilaan on tullut rivitaloja.

4. Kuvassa näkyy Mattilankatu, sekä Hyhky että Kaarila ovat täydentyneet. Kaarilaan on tullut rakennuksia myös Vaakkolammin rantaan. Pispan palvelutalon ensimmäiset rakennukset ovat kuvassa.
5. Haapalinnan alue on osin rakennettu moottoritien pohjoispuolelle, ja Kaarilan alue on jatkanut täyttymistä. Liittokalliolle on tullut ensimmäiset talot. Pispan palvelutaloon on tullut lisää rakennuksia.
6. Alue alkaa olla täyteen rakennettu lukuun ottamatta kaupungin taimistoja molemmin puolin moottoritietä ja Hyhkyn peltoaukiota.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Hyhky on asutushistorialtaan yksi Tampereen vanhimmista alueista. Ensimmäiset kirjalliset maininnat Hyhkyn taloista ovat 1400-luvun asiakirjoissa. Koska talojen nimiä mainitaan, asutuksen voi olettaa vakiintuneen jo aiemmin paikalle. 1500-luvun alun asiakirjoissa Hyhky mainitaan käräjäpaikkana useaan otteeseen. Hyhkyn ensimmäisessä maakirjassa vuodelta 1540 on merkintä seitsemästä verotilasta, jotka ovat Simola, Uotila, Valerinus, Mattila, Henneri, Karvola sekä (Nils) Ikuri. Talot sijaitsivat pääosin tiiviinä taloryppäänä nykyisen Simolan talon paikalla ja siitä itään.



Kuva 5: Simolan talo Simolankatua itään katsottuna (Minttu Kervinen, FCG, 2020)

Hyhkyn kylätontista on edelleen jäänteitä Simolan talon tontilla eli tontilla 1157:11- Koko tontti on merkitty kaavaan merkinnällä s-40: ” Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Mittavammista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.”

Nykyinen Arvid Männistön suunnittelema Simolan päärakennus, joka siis sijaitsee edelleen Hyhkyn kylätontilla, on rakennettu 1937. Lisäksi tontilla sijaitsee enne vuotta 1946 valmistunut vaja.

Liikenne

Moottoriajoneuvoliikenne tulee kaava-alueelle Mattilankatua, joka Nokian moottoritien alituksen kohdalla muuttuu Peurankaduksi. Peurankatu jatkuu Pispalan valtatielle.

Kevytliikenne pääsee kulkemaan alueelle useita reittejä mm. Hyhkyn kaupunginosan eteläreunaa pitkin Pispalaan ja edelleen Tahmelan ja Pyynikin kautta Tampereen keskustaan. Kaava-alueen halki kulkee Hutikonpolku ja alueen eteläreunassa Simolankatu, jotka molemmat ovat merkittäviä kevytliikenneväyliä.

Linja-autoreitti kulkee pitkin Mattilankatua ja jatkuu Simolankadulle. Linja-autojen vuorotiheys ei ole kovin suuri eikä sitä ole suunniteltu merkittävästi suurennettavan. Kaava-alue ei siis ole tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä.

Tekninen huolto

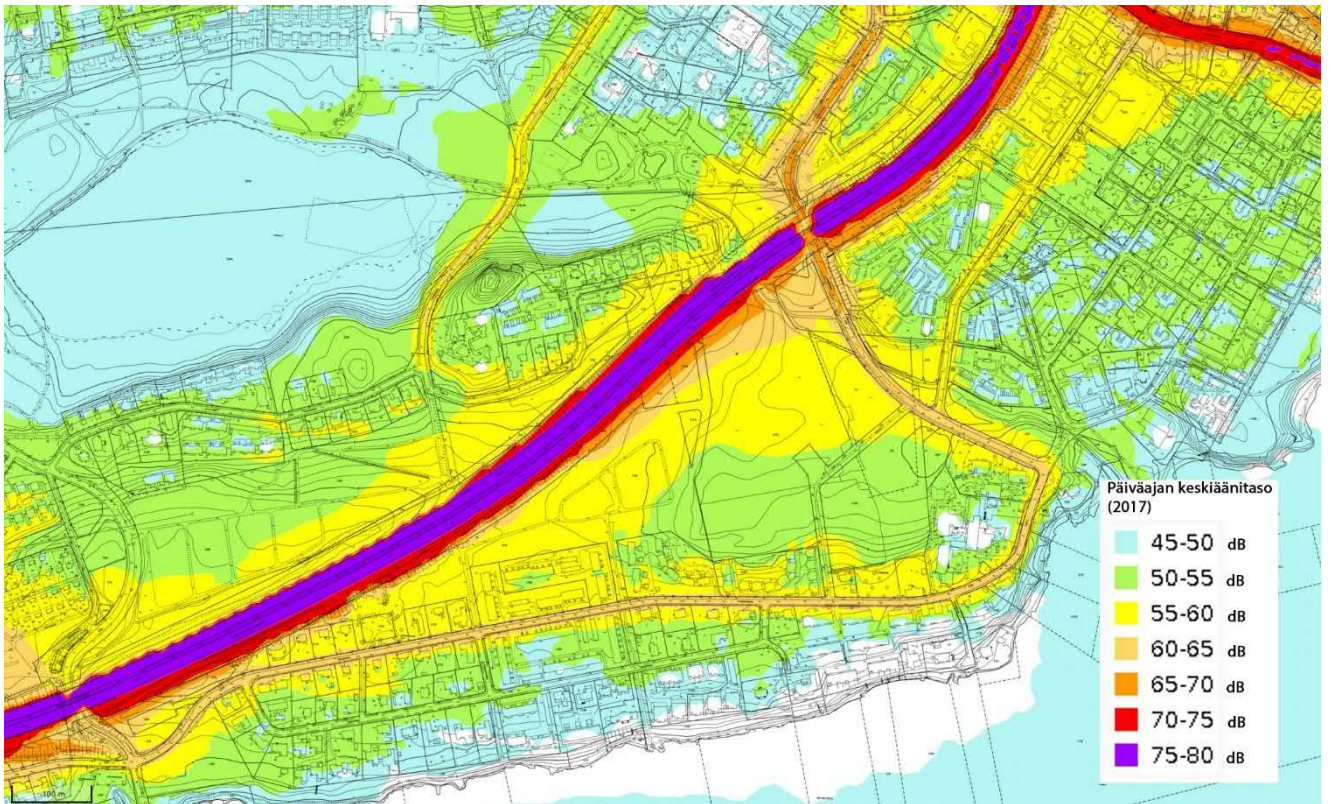
Kaava-alueen rajalle tulee vesi ja viemäri sekä kaukolämpö. Kaukolämpöön voidaan liittyä myös Hennerinkadulta.

Ilmanlaatu

Suunnittelualueella nykytilanteessa sekä vuoden 2040 ennusteessa typpidioksidin ja PM10-hiukkasten kansallisen vuorokausiohjearvosat alittuvat. Pitoisuudet jäävät myös alle WHO:n PM10-vuorokausiohjearvon Porintietä lähimpänä sijaitsevien talojen kohdalla kuin myös muualla suunnittelualueella. Myös PM10-vuosipitoisuudet alueella alittavat WHO:n PM10-vuosiohjearvon.

Liikenteen aiheuttamat pienhiukkasten pitoisuudet suunnittelualueella jäävät selvästi alle WHO:n esittämien ilmanlaadun vuorokausi- ja vuosiohjearvojen.

Melu



Kuva 6: Päiväajan eli klo 7-22 välisen ajan keskiäänitaso ($L_{A,eq}$) vuonna 2017.

Nokian moottoritie aiheuttaa alueella kohtuullisen kovaa melua, kuten yllä olevasta kuvasta näkee. Melu aiheuttaa haasteita alueen suunnittelulle ja uudisrakennustensijoittelulle. Rakentaminen on kuitenkin mahdollista, kunhan melu otetaan alusta asti huomioon alueen suunnittelussa.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella on ainoastaan kaksi erillispientaloa eli kaava-alueella ei juurikaan asu väkeä. Kaarilan kaupunginosassa asuu n. 1350 ihmistä. Väkiluku on laskenut viimeisen 15 vuoden kuluessa n. 10 % ja yli 65-vuotiaiden osuus on kasvanut ja lasten eli alle 16-vuotiaiden osuus on selvästi vähentynyt.

Alueen lähimmät palvelut löytyvät Hyhkystä ja Epilästä. Lähin päiväkotit on Hyhkyn päiväkotit n. 0,8 km etäisyydellä kaava-alueen keskeltä kulkureittejä pitkin mitattuna. Lähin alakoulu on Kaarilan koulun Hyhkyn koulutalo n. 0,6 km etäisyydellä. Lähin yläkoulu on Kaarilan koulu n. 1 km etäisyydellä.

Tipotien terveysasema, jonka palveluihin alue tukee, on autolla n. 3,5 km etäisyydellä.

Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat n. 0,8 – 0,9 km etäisyydellä.

1.1.5 Maanomistus: sekä yksityisten että kaupungin maita

Suunnittelualueen 14,5 hehtaarista noin 5,9 hehtaaria on kaupungin omistuksessa ja loput n. 8,6 hehtaaria on yksityisessä omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

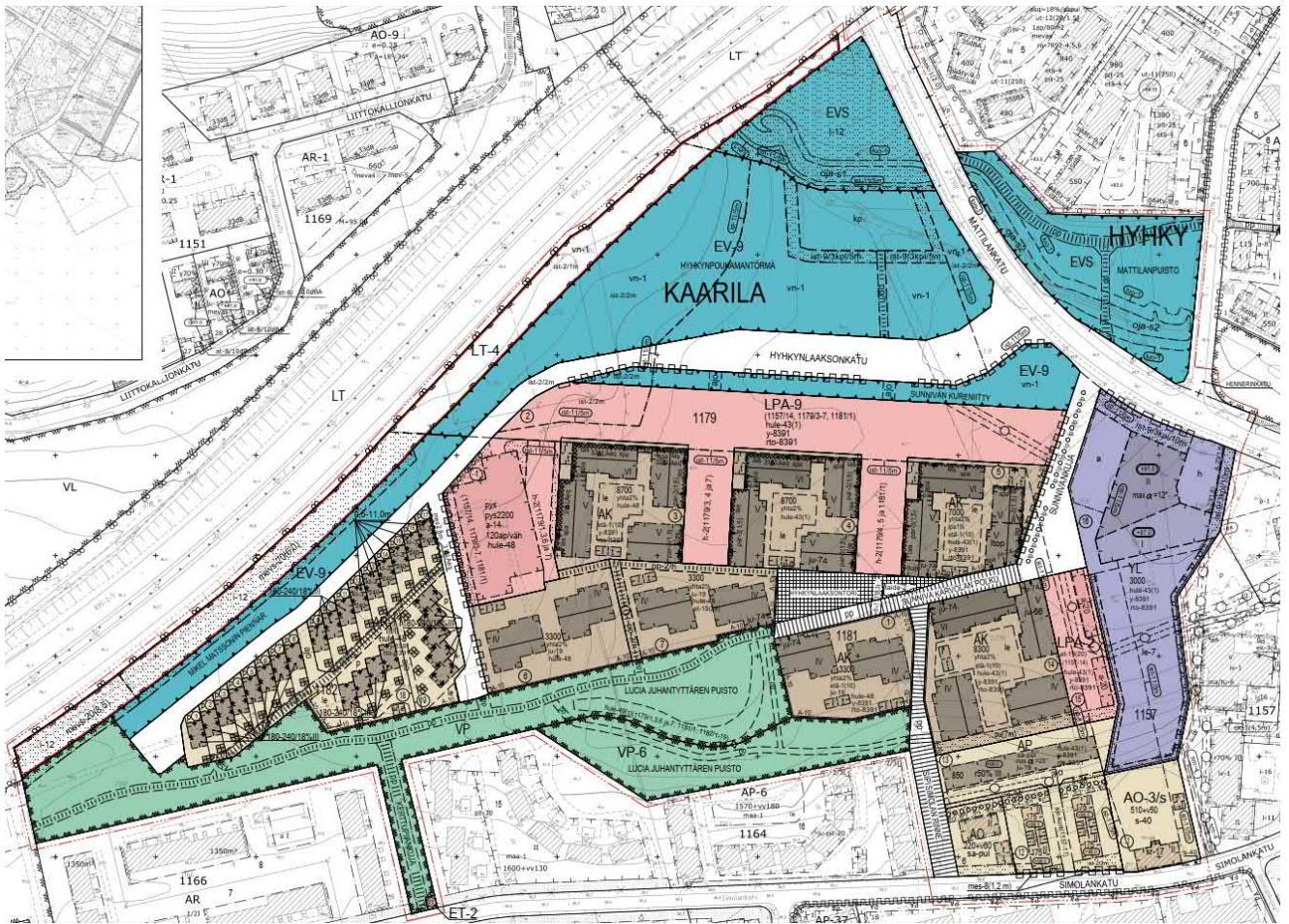
Asemakaava-alueelle järjestettiin arkkitehtikutsukilpailu rakennusliikkeiden ja kaupungin toimesta loppuvuodesta 2009. Kilpailun voitti ehdotus Kultaniityt. Vuonna 2010 tehtiin selvitysten laadintaa. Tammikuussa 2011 jätettiin kaavamuutoshakemus. Asemakaava kuulutettiin vireille 31.1.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma alkuvuodesta 2011. Tuolloin valmisteluaineistosta saatiin 3 viranomaiskommenttia ja 26 mielipidettä yhteensä 33 yksityishenkilöltä ja 7 yhdistykseltä tai taloyhtiöltä. Saadussa palautteessa teemoja mm. liian suuri volyymi, maisemapellon, näkymien ja historian merkitys, virkistysreitit, liikenne, ympäristöhäiriöt, selvitystarpeet, yleiskaavan vastaisuus. Sen vaiheen jälkeen on laadittu lisäselvityksiä ja suunnitelmaa kehitetty maltillisempaan suuntaan.

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen. Asemakaavatyön pohjaksi laadittiin kaavarunko, jossa määriteltiin pääpiirteittäin mm. katuverkko ja korttelialueet sekä rakentamisen tapa. Asemakaava noudattaa pääpiirteissään kaavarungon ratkaisuja.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen ytimen muodostavat asuinkerrostalojen korttelialueet sekä kytkettyjen pientalojen eli kaupunkipientalojen korttelialue. Kerrostalojen korttelialueidenväliin sekä pohjois- ja itäpuolelle tulee autopaikkojen korttelialuetta, joka jaetaan istutuksin pienempiin osiin. Laajimman paikoitusalueen pohjoispuolelle tulee Mattilankadusta haarautuva uusi Hyhkynlaaksonkatu niminen katu, jonka kautta suurin osa alueen liikenteestä tulee kulkemaan. Tämän kadun pohjoispuolelle tulee suojaviheralue. Suojaviheraluetta tulee hoitaa niittynä ja sille istutettavat kasvit eivät saa kasvaa n. 5 metriä korkeammiksi, jotta näkymä moottoritiltä Pispalaan säilyy.



Kuva 7: Kaavakartan pienennös.

Vähän edellistä katu etelämpänä Mattilankadusta haarautuu toinen katu, Sunnivanukuja, jonka kautta kuljetaan yhdelle edellä mainituista kerrostalojen korttelialueista sekä Mattilankadun varteen kaavoitettavan suurehkon päiväkodin tontille. Päiväkodin saatto- ja pysäköintiliikenne tulee kulkemaan tätä kautta.

Kerrostalotonttien ja nykyisten erillispientalojen ja rivitalojen väliin kaavassa tulee puistoalue, jolla kulkee itä-länsi suuntainen kevytliikenneväylä. Kevytliikenneväylä jatkuu kerrostalotonttien välistä ja laajenee kerrostalotonttien keskellä pieneksi aukioksi. Puistoalueella sijaitsee myös hulevesipainanne, johon osa kerrostalotonteista johtaa hulevetensä. Hulevesipainanne tuo puistoon ilmeikkyyttä ja luonnon monimuotoisuutta.

Alueen eteläosaan, Simolankadun varteen, tulee yksi uusi asuinpientalojen korttelialue, jolle kaavan toteutuessa tulee kytkettyjä pientaloja n. 1550 k-m². Pientalojen korttelialueen molemmin puolin Simolan kadun varressa kaavaan kuuluu kaksi nykyistä erillispientalojen tonttia, joista

toinen, Simolan talo, saa kulttuuri- ja rakennushistoriallisista syistä suojelumääräyksen. Hieman yli kolmannes kaava-alueen pinta-alasta jää joko suojaviheralueeksi tai puistoksi. Lähimpänä kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevaa pientaloaluetta oleva puistonosa säilytetään luonnontilaisena.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 55 590 k-m², josta asuinrakennusten tonteilla on 50 390 k-m². Tonteilla, joille voi rakentaa kerrostaloja, on kerrosalasta noin 77 %. Julkisten lähipalvelurakennusten tontilla eli päiväkodille tarkoitetulla tontilla on noin 5 % kerrosalasta. Noin 4 % kerrosalasta on autopaikkojen korttelialueella, joka kerrosala on tarkoitettu pysäköintilaitosta varten. Kaupunkipientalojen tonteilla on noin 11 % kerrosalasta ja pientalojen tonteilla n 3 %. Tarkemmat luvut ovat alla olevassa taulukossa.

Aluevaraus		Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
Asuinkerrostalojen korttelialue	AK	2,5765	42 600 (~77 %)	1,65
Kaupunkipientalojen korttelialue	AP-38	0,8096	6240 (~11 %)	0,77
Asuinpientalojen korttelialue	AP	0,4621	1550 (~3 %)	0,34
Erillispientalojen korttelialue	AO	0,1048	280 (~0,5 %)	0,27
Erillispientalojen ja paritalojen korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään.	AO-3/s	0,1936	560 (~1 %)	0,29
Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.	YL	0,9149	3000 (~5 %)	0,33
Autopaikkojen korttelialue	LPA-9	1,4083	2200 (~e %)	0,15
Autopaikkojen korttelialue.	LPA-2	0,1774	0	0,00
Puisto	VP	1,7250	0	0,00
Suojaviheralue	EV-9	2,2249	0	0,00
Suojaviheralue	EVS	1,0658	0	0,00
Katu ja/tai kevyelle liikenteelle varattu katualue	-	2,0553	0	0,00
Maantien alue	LT-4	0,7524	0	0,00
Kaikki		14,4717	56430	0,39

Taulukko 1: Kaavan sisältämät aluevaraukset, aluevarausten pinta-alat, aluevarauksille sallitut kerrosalat ja niiden osuus kokonaiskerrosalasta sekä aluevarausten tehokkuusluku eli kerrosalan suhde aluevarauksen pinta-alaan.

2.1.2 Palvelut

Kaava-alue tulee pääsääntöisesti tukeutumaan lähialueiden olemassa oleviin palveluihin. Kaava-alueen julkisten lähipalvelurakennusten

korttelialueelle on alustavasti tavoiteltu päiväkotia noin 120 – 160 lapselle. Suojaviheralueelle on tarkoitus rakentaa koirapuisto.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa uuden turvallisen ja terveellisen kerrostalovaltaisen asuinalueen rakentaminen olemassa olevan pientalovaltaisen alueen jatkoksi niin että uusi ja vanha rakentaminen sopivat toistensa naapureiksi. Samalla on tavoitteena sovittaa uudisrakentaminen alueelle niin, että alueen ja Pispalan maisemayhteys sekä näkymät Nokian moottoritieltä Pispalaan eivät kohtuuttomasti muutu. Tavoitteena on myös tutkia alueen halki kulkevien kevyen liikenteen yhteyksien kehittämistä sekä tutkia viheryhteyksien kehittämistä ja huomioon ottamista asemakaavatasolla.

Kaava kuuluu Tampereen kaupungin viherkertoimen pilottiprojekteihin, joissa tutkitaan uuden viherkerrointyökalun toimivuutta maankäytön suunnittelussa. Viherkertoimen ansiosta alueen vihersuunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Alueen koillisosassa virtaava Viskanoja (Vaakko-oja) ja sen välitön ympäristö on kaavassa merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueeksi. Lisäksi kaava-alueella on vuonna 2021 tehdyssä liito-oravaselvityksessä havaittu mahdollinen kulkuyhteys. Potentiaalinen kulkuyhteys sijaitsee pääosin kaavan suojaviher- ja puistoalueilla. Lisäksi reitille tai sen läheisyyteen on kaavassa määrätty istutettavaksi puurivejä. Alueelle tehdyissä selvityksissä ei ole havaittu muita merkittäviä luontoarvoja.

Alueen käytöstä poistuneesta peltoalueesta on osa jätetty suojaviheralueeksi, jota tullaan tulevaisuudessa hoitamaan niittynä. Tavoitteena on, että tällä turvataan näkymien säilyminen Pispalaan ja säilytetään yhteys alueen pitkään viljelyhistoriaan.

Pitkä historia huomioidaan myös Simolan talon ja sen tontin saamista suojelumääräyksissä. Koko tonttia koskee määräys mahdollisesti säilyneitä Hyhkyn kylätontin jäännöksiä turvaava määräys: ”Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Mittavammista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.”



Kuva 8: Mallinnettu nykyinen näkymä Mattilankadulta kohti Simolan taloa.



Kuva 9 Mallinnettu toteutuneen kaavan mukainen näkymä Mattilankadulta kohti Simolan taloa.

Simolan talon merkitys maisemassa vähenee. Näkymälinjalle tuleva päiväkodin piha, itäpuolelle tuleva päiväkoti ja näkymälinjan länsipuolelle tulevat kerrostalot muuttavat maisemaa merkittävästi. Jotta Simolan talo säilyttäisi nykyisen merkityksensä maisemassa tulisi päiväkoti jättää suunnitelmista kokonaan pois ja kerrostalojen sijaan rakentaa pientaloja, joiden pitäisi sijaita noin sata metriä lännempänä kuin kaavaehdotuksessa esitetyt kerrostalot. Tällaisen rakentamisen toteuttaminen ei olisi kustannussyistä taloudellisesti kannattavaa.

Simolan talon oma historia huomioidaan koko tonttia koskevalla määräyksellä: ”Erillispientalojen ja paritalojen korttelialue, jolla rakennettu

ympäristö säilytetään. Rakennettu ympäristö muodostaa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jonka merkittävyys perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan. Asuinrakennuksia ei saa purkaa.”, sekä Simolan taloa koskevalla määräyksellä: ”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.”

Kustannustehokkuus

Kaavassa on pyritty yhteensovittamaan lähellä keskustaa olevan rakentamiskustannuksiltaan kalliin alueen kustannustehokkuus muihin aluetta koskeviin tavoitteisiin.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelialueet, tontit 1157-14 sekä 1179-5, -6 ja -7

Alueen pohjoislaidan asuinkerrostalot sijoittuvat tonttien laiduille muodostaen suojaavan u-kirjaimen muotoisen muurin moottoritien melua vastaan. Tonttien keskelle jää melulta suojattuja pihvoja, joilla tulee olla riittävä määrä istutuksia ja leikille ja oleskelulle varattuja alueita. Pihvoille ei saa sijoittaa autoja.

Moottoritien melun puoleisten rakennusten tulee olla viisi- ja kuusikerroksisia. Muualla rakennusten matalimmat 1-2 kerroksiset osat voivat olla tasakattoja, jotka on toteutettava viherkattoina. Kattomuodon tulee olla pääasiassa satula- eli harjakatto. Vähäisiä pulpettikattoisia osia sallitaan.



Kuva 10: Havainnekuva tontista 1179:3.

AK-korttelialueet, korttelin 1179 tontit 8 - 9 sekä 1181 tontti 1

Tontit sijaitsevat edellisten tonttien ja puiston välissä kerrostaloista olemassa olevaa pientaloaluetta lähimpänä. Tonteilla sallitaan enintään neljä kerroksiset rakennukset. Rakennukset ovat melko pieniä ja kunkin niistä tulee muodostua kahdesta toisiinsa liitetystä rakennusmassasta. Rakennusmassojen kattojen tulee olla selkeästi erilliset ja niillä tulee olla oma katonharja. Tavoitteena on, että rakennusten pienimittakaavaisuus auttaa uutta kerrostaloaluetta liittymään olemassa olevaan pientaloalueeseen.



Kuva 11: Havainnekuva tontista 1179:9.

AP-34 korttelialueet, kortteli 1182

Tonteille tulee rakentaa kaksi- tai kolmikerroksisia kaupunkipientaloja eli ns. townhouse-rakennuksia. Townhouse on alun perin tarkoittanut omatonttista kadun varteen rakennettua pientaloa, joka liittyy palomureilla viereisiin rakennuksiin. Tässä tarkoitetaan sekä omatonttisia että yhtiömuotoisia yllä olevan kuvauksen mukaisia, kadun tai korttelin sisäisen ajoväylän varren rakennuksia, joilla on oltava asuntokohtaiset pihat.

Rakennusten ulkonäköön tavoitellaan vaihtelevuutta. Rakennuksilla on yksilölliset julkisivut, jotka yhdessä toisiinsa liitettyinä muodostavat kokonaisuuden. Myös mahdollisesti yhtiömuotoisena tai ryhmärakentamisena toteutetuilla erillisillä asunnoilla tulee olla yksilölliset julkisivut.



Kuva 12: Havainnekuva korttelin 1182 kaupunkipientalotonteista.

AP-korttelialue, korttelin 1157 tontit 12 ja 13

Suunnittelualueen eteläosassa Simolan talon vieressä on asuinpienalojen korttelialue. Uudisrakennusten tulee olla matalampia ja muutenkin vähemmän maisemasta erottuvia kuin Simolan talo. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on osoitettu kaavakartalla (+89,0). Käytännössä rakennukset saavat olla enintään n. 8,5 – 9,0 m korkeita maanpinnasta katonharjaan mitattuna, jos maanpinnan korkeusasema säilyy lähes nykyisellään. Kattomuodon tulee olla pääosin satula- eli harjakatto, mutta myös pulpettikattoisia osia sallitaan. Katto ei saa olla liian jyrkkä, kattokaltevuus saa olla enintään 25 astetta. Katon tulee olla punainen ja sopia sävyltään jo olemassa olevaan lähiympäristön rakennuskantaan.



Kuva 13: Havainnekuva korttelin 1157 pientalotonteista. Historiallisesti arvokas Simolan talo on kuvassa etuoikealla.

Uudisrakennusten tulee muodostaa tyyliltään yhtenäinen sekä harmoninen kokonaisuus. Niiden ei tule imitoida vanhaa tyyliä, vaan edustaa modernia rakentamista. Alueen rakennusten tulee muodostaa tyyliltään yhtenäinen ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus.

AO-3/s-korttelialue

Historiallisesti arvokas Simolan talo ja sen tontti sijaitsevat erillispientalojen ja paritalojen korttelialueella, jolla rakennettu ympäristö säilytetään. Rakennettu ympäristö muodostaa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jonka merkittävyys perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan. Asuinrakennuksia ei saa purkaa.

AO-korttelialue

Alueen ainoalla erillispientalojen korttelialueella on yksi tontti ja sillä sijaitsee yksi erillispientalo. Kaavassa pyritään säilyttämään tontin nykyinen tilanne.

Mattilankadulta etelään päin kurottaa pitkänomainen julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, tontti 1157-14. Tontin pohjoisosaan lähimmäksi Mattilankatua saa rakentaa osin yksi- ja osin kaksikerroksisen lähipalvelurakennuksen. Loppu osa tontista on varattu leikki- ja oleskelualueeksi. Tontti on lähinnä tarkoitettu 120-160 paikkaiselle päiväkodille.

YL-korttelialue



Kuva 14: Havainnekuva päiväkotitontin yhdestä mahdollisesta ratkaisutavasta.

Kattomuodon tulee olla kattokaltevuudeltaan matala monilappeinen katto ja/tai tasakatto. Kaavakartalla on osoitettu päiväkodin rakennusalueelle rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema. Lukuun ottamatta Mattilankadun varteen merkittyjä istutettavia alueita, päiväkodin tontille istutettavat puu-, pensas- ja muut kasvilajit tulee valita niin että istutettavien lajien täysikasvuiset yksilöt ovat tyypillisesti noin viisimerisiä tai matalampia. Tätä korkeampia istutuksia ei sallita. Tavoitteena on säilyttää näkymät Nokian moottoritieltä Pispalaan ja Mattilankadulta historiallisesti arvokkaalle Simolan talolle.

LPA-korttelialueet

Kerrostalojen tonttien pohjoispuolella ja niiden väleissä sijaitsee autopaikkojen korttelialue. Lisäksi pienempi autopaikkojen korttelialue sijaitsee itäisimmän kerrostalotontin ja lähipalvelurakennusten tontin välissä. Paikoitusalueet tulee toteuttaa puistokatumaisina puu- ja pensasistutuksin. Paikoitusruutujen pintamateriaaliksi suositellaan nurmikiveystä.

Lukuun ottamatta paikoitusalueen läntisintä osaa ja kerrostalojen väliin jääviä osia, alueen puiden ja istutusten maksimikorkeus on viisi metriä. Puulaji tulee valita sen mukaisesti, ettei se kasva yli viisimetriseksi. Tavoitteena on turvata näkymien Nokian moottoritieltä Pispalaan ja Mattilankadulta Simolan talolle säilyminen.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katuja varten on kaavaan osoitettu uusia katualueita. Merkittävin kaduista, nimeltään Hyhkynlaaksonkatu, lähtee Mattilankadulta ja sijaitsee pohjoisemman autopaikkojen korttelialueen pohjoispuolella ja jatkuu kaupunkipientaloille asti. Sen kautta tapahtuu ylivoimaisesti suurin osa suunnittelualan liikenteestä.

Toinen kaduista, Kerttupiiankuja, haarautuu Hyhkynlaaksonkadusta kaupunkipientalojen ja pysäköintilaitoksen väliin.

Kolmas katu, Sunnivankuja, lähtee Mattilankadulta ja palvelee lähipalvelurakennuksen saatto- ja pysäköintiliikennettä sekä kerrostalojen itälaidalla sijaitsevaa pienempää paikoitusaluetta.

Lisäksi alueella on kaksi jalankululle ja pyöräilylle varattua katua. Sipi Simolan rinne lähtee Simolan kadulta ja päättyy alueen keskellä olevalle Hyhkynlaaksontorille. Sunniva Karvolan polku alkaa Sunnivankujalta ja kulkee itä-länsisuuntaisena Hyhkynlaaksontorin etelälaidalla.

Viheralueet

Moottoritien varressa on kapea suojaviheralue, jolla on meluvalli moottoritien melua vastaan. Meluvallin päätyminen kohdalla suojaviheralue laajenee Hyhkynpoukamantörmä nimiseksi maisemapelloksi, jota tulee hoitaa niittynä. Aluetta ei saa päästää kasvamaan umpeen. Niityn pohjoispuolella on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, Viskanoja ja metsäisenä säilytettävä suojaviheralueen osa nimeltään Hyhkynpoukamanmetsä.

Kerrostalotonttien ja nykyisten erillispientalojen ja rivitalojen väliin kaavassa tulee puistoalue, joka toimii samalla eri tyyppisten rakennustonttien välisenä siirtymävyöhykkeenä. Puistossa kulkee itä-länsi suuntainen kevytliikenneväylä. Puistoalueella sijaitsee myös hulevesipainanne, johon osa kerrostalotonteista johtaa hulevetensä. Hulevesipainanne tuo puistoon ilmeikkyyttä ja luonnon monimuotoisuutta.

2.4 Nimistö

Alueen nimistön perustuu Hyhkyn kylään, Simolan taloon ja niiden pitkään historiaan.



Kuva 15: Havainnekuva viistosti ilmasta koillisen suunnalta.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen Kaarilaan olemassa olevan asuinalueen jatkoksi. U-kirjaimen muotoiset kerrostalojen rakennusmassat muodostavat ”muurin”, joka suojaa niiden takana olevia alueita moottoritien melulta ja pienhiukkasilta. Myös nykyisin olemassa olevan pientaloalueen meluhäiriöt pienenevät.

Uusien kerrostalojen asunnot eivät saa aueta pelkästään meluisalle puolelle ja asuntojen parvekkeilla tai muilla ulko-oleskelupaikoilla valtioneuvoston melun ohjearvojen on alituttava. Tehtyjen meluselvitysten perusteella kaavan mukainen asuinrakentaminen alueelle on mahdollista. Rakennuslupavaiheessa lupahakemukseen on liitettävä meluselvitys, jossa osoitetaan, että rakennuskohteessa kaupungin melulinjauksen mukaiset melun enimmäisarvot alittuvat ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla valtioneuvoston melun ohjearvot alittuvat.

Alueelle tehdyssä ilmanlaatuselvityksessä sekä nykytilanteen että vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisessa tilanteessa tehtyjen ilmanlaatumallinnusten perusteella Hyhkynlaakson alueelle voidaan rakentaa suunnitelman mukaiset asuintalot ja päiväkotit.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uusien asuintalojen myötä alueelle tulee uusia asuntoja mahdollisesti n. 1 100 hengelle (yksi uusi asukas jokaista uutta 45 asuinrakennusten kerrosneliötä kohden). Koko uuden rakennuskannan valmistuttua Kaarilan väkiluku tulee siis kasvamaan jopa noin 80 % eli nykyisestä n. 1350 hengestä noin 2450 henkeen. Alueen väestöjakauma tulee todennäköisesti muuttumaan nykyisestä. Alueen väkiluvun pieneneminen pysähtyy ja ikäjakauma nuorenee. Alueella liikkuvien ja sen ulkoilumaastoja käyttävien ihmisten määrä lisääntyy.

Alue tulee palvelujen osalta tukeutumaan pääosin lähialueen olemassa oleviin palveluihin, joita on lueteltu selostuksen luvussa 1.1.4 Väestö ja palvelut. Alueelle ei siis todennäköisesti tule merkittävästi uusia palveluja uuden päiväkodin ja koirapuiston lisäksi, mutta lähialueen palvelujen ja kulttuuritarjonnan käyttäjämäärät lisääntyvät ja niiden säilyminen on turvatumpaa.

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

Katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen edellyttää voimakkaita maansiirtotöitä sekä paalutusta katu- ja korttelialueilla sekä vähäisempiä kaivutöitä viheralueilla.

Alueen alavimmassa osassa on pohjavesi lähellä maanpintaa ja pohjavesiselvityksessä on Mattilankadun varressa olevassa pohjavesiputkessa havaittu paineellista pohjavettä. Nämä seikat on huomioitava rakennettaessa ja asianmukaisia määräyksiä on lisätty kaavaan.

Alueen hulevedet johdetaan puistossa olevan viivytyspainanteen ja tonteilla sijaitsevien viivytysrakenteiden kautta alueen läpi kulkevaan hulevesiviemäriin ja siitä edelleen Mattilankadun koillispuolella virtaavaan Vaakko-ojaan. Kaavaa varten on ojasta tehty sedimenttitutkimus vuonna 2020. Sedimenttitutkimuksilla on tarkoitus tutkia haitta-aineiden esiintymistä ojasedimentissä ja haitta-ainekartoitus tehtiin, koska lisääntynyt virtaama voi aiheuttaa sedimentissä mahdollisesti olevien haitta-aineiden kulkeutumista. Vaakko-ojan koillispuolelle sijoittuu Hyhkynlaakson vanha kaatopaikka. Kaatopaikka on ollut toiminnassa vuoteen 1961 asti. Tutkimuksessa havaittiin useita kynnysarvojen ylityksiä arseenin ja koboltin osalta, mutta nämä pitoisuudet katsotaan olevan alueen luontaisia pitoisuuksia. Sen sijaan kynnysarvopitoisuuden ylityksiä, jotka eivät ole luontaisia, havaittiin kadmiumille, kromille ja sinkille. PCB:n osalta havaittiin yksi kynnysarvon ylitys ja öljyhiilivetyjen osalta kaksi kynnysarvon ylitystä. Varsinkin hulevesien purkuputken kohdalla on

mahdollista, että pohjasedimentistä irtoaa haitta-aineita vähäisissä määrin ja kulkeutuvat jonkin matkaa alaspäin. Tarvittaessa tätä voidaan ehkäistä mm. laittamalla suodatinkangas sedimentin päälle ja laittamalla karkeaa materiaalia, kuten soraa, suodatinkankaan päälle.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä alueelta ei löydetty uhanalaista tai silmälläpidettävää kasvilajistoa eikä muita perinnebiotooppien huomionarvoisia kasvilajeja. Maastohavaintojen ja lähtötietojen perusteella selvitysalueen peltoja ei voida luokitella perinnebiotooppeihin lukeutuviksi. Alueen länsiosassa moottoritien lähellä on havaittu hyvin pieni kasvusto silmälläpidettäväksi luokiteltua ketoneilikkaa.

Vuonna 2021 tehdyn selvityksen perusteella alueella ei esiinny liito-oravaa. Hyhkynlaakson kaava-alueella sijaitsee mahdollinen liito-oravan kulkureitti. Alueella on havaintoja liito-oravan liikkumisesta (Roinila 2020, 2021). Liito-oravan mahdolliset kulkureitit suositellaan huomioitavaksi maankäytön suunnittelussa niin, että ne säilyvät käyttökelpoisina liito-oravalle myös jatkossa jättämällä potentiaalisille elinympäristöille johtavia ekologisia käytäviä. Mahdollinen kulkuyhteys sijaitsee pääosin kaavan suojaviher- ja puistoalueilla.

Kaavan tavoitteena on, että alueelle muodostuu itä-länsisuuntaisia ekologisia käytäviä. Kaavassa on määrätty istutettavaksi puita ja puurivejä näille ekologisille käytäville ja osalla suojaviher- ja puistoalueita tulee puustoa säilyttää ja hoitaa luonnonmukaisena metsänä. Puita ja puurivejä istutetaan myös liito-oravien mahdollisten kulkureittien läheisyyteen. Puut korvaavat mahdollisilta kulkureiteiltä poistuvia puita.

Selvitysalueella ei ole lepakoiden kannalta tärkeitä ruokailualueita tai lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ruokailee pohjanlepakko, ja lisäksi vesisiipat käyttävät aluetta siirtymäreittinään loppukesästä. Siirtymäreitti voi yhdistää Näsijärven rannalla (Hyhkynlahden alue) ja mahdollisesti selvitysalueen länsipuolella ja/tai pohjoispuolisen Vaakkolammin ranta-alueilla olevia ruokailualueita (em. alueilla on puustoisia ja suojaisia rantoja, mutta niillä esiintyvistä lepakoista ei ole tarkempaa tietoa). Siirtymäreittiä käyttävien lepakoiden määrä oli alhainen ja siten myös reitin merkitys lepakoille populaatiotasolla on melko vähäinen. Lepakot voidaan huomioida rakennuslupa vaiheessa ja aluetta rakennettaessa vähentämällä valosaastetta suuntaamalla valot alas ja käyttämällä lyhyitä valopylväitä ja LED-lamppuja.

Yleiskaavan mukainen viher- ja virkistysyhteystarve on pyritty parhaimman mukaan huomioimaan kaavaa laadittaessa.

Suojaviheralueen hoitaminen maisemaniittynä saattaa tulevaisuudessa johtaa suunnittelualueen luontoarvojen nousemiseen nykyisestään.

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

3.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Uusi asuinalue tulee tiivistämään Kaarilan alueen rakennetta merkittävästi, kasvaahan alueen väestökin noin 80 %. Kaarilan luonne muuttuu lähes puhtaasta pientaloalueesta kerrostalojen ja pientalojen alueeksi, joskin kerrostalot tulevat sijaitsemaan alueen laidalla pientalojen ja moottoritien välissä.

3.4.2 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueelle rakennetaan sähkö-, vesi-, viemäri ja kaukolämpöverkosto, joka liitetään lähialueella jo olemassa olevaan sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoon. Verkostoista on laadittu yleissuunnitelmat, joiden avulla on voitu todeta hankkeen toteuttamiskelpoisuus.

3.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen liikenne kulkee pääasiassa Mattilan- ja Peurankadun kautta Pispalan valtatielle. Tehdyn liikenneselvityksen mukaan liikenne saattaa lisääntyä Hyhkynlaaksonkadun ja Pispalan valtatie välillä jopa n. 90 %. Toimivuustarkastelun perusteella katuverkko kestää uuden maankäytön erittäin hyvin. Peurankadun ja Pispalan valtatie liittymä toimii pääasiassa hyvin. Ruuhka-aikaan kääntyminen Peurankadun ja Pispalan valtatie välillä lännen suuntaan ja suoraan yli toimii kohtuullisesti, muihin suuntiin liikenne toimii hyvin ja jonojen pituus maksimissaan noin 60 m.

Kaavasuunnittelun yhteydessä laaditussa katujen yleissuunnitelmassa on tutkittu Mattilankadun tilan riittävyttä mm. bussipysäkeille ja laajemmille liittymille. Katualueen leveydessä on varauduttu tulevaisuudessa mahdollisesti eteen tulevaan kadun leventämistarpeeseen.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Peltomaisema muuttuu merkittävästi alueen rakentuessa. Uudet rakennukset muodostavat muodoiltaan, materiaaleiltaan ja värimaailmaltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Ne muodostavat moottoritien toisella puolella olevien Haapalinna kerrostalojen kanssa selkeän merkin siitä, että nyt lähestytään Tamperettä.



Kuva 16: Mallinnettu havainnekuva näkymästä moottoritieltä kohti kaava-alueita.

Moottoritietä lähimpänä oleva peltoalue säilytetään maisemaniittynä. Niityn yli säilyy näkymä moottoritieltä Pispalaan ja samoin Pispalan suunnasta säilyy näkymässä viittaus historiallisista laajoista peltoaukioista. Rakennusalojen sijoittelulla sekä rakennusten ja istutettavien kasvien korkeutta rajoittamalla myös näkymä Matilankadulta historiallisesti merkittävään Simolan taloon säilyy. Paikoitusalueelle määrätyillä istutettavilla alueilla ja puuriveillä estetään paikoitusalueen ja sillä olevien autojen korostuminen maisemassa.



Kuva 17: Havainnekuva Nokian moottoritietä maisemaniityn yli kohti Pispalaa.



Kuva 18: Havainnekuva Pispalan koulun mutkasta kohti suunnittelualuetta.

Suunnittelualan korkeimmat rakennukset sijoittuvat alueen alavimpaan kohtaan, jolloin niiden katot eivät nouse kohtuuttomasti suunnittelualan eteläpuolella olevan pientaloalueen kattojen yläpuolelle.

Uudisrakennusten korkeudet pienenevät alueen laitoja kohdin siirryttäessä, jolloin kontrasti niiden ja olemassa olevan rakennuskannan välillä ei muodostu liian suureksi. Olemassa olevien pientalojen ja uusien kerrostalojen väliin suunnittelualueelle tulee puistoa, kevytliikenneväylä ja viheryhteys.



Kuva 19: Pohjois-eteläsuuntainen leikkauskuva kaava-alueesta. Sinisillä viivoilla on osoitettu uusien rakennusten harjakorkeuksia verrattuna olemassa olevaan rakenteeseen.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Suunnittelualueella sijaitsee historiallisesti merkittävä Simolan talo. Simolan talo on yksi Hyhkyn kylän kantataloista ja ainoa niistä, joka edelleen sijaitsee kylätontilla. Simolan talo ja sen tontti ovat saaneet kaavassa suojelumääräyksiä, joilla pyritään turvaamaan niiden historialliset arvot. Koko tonttia koskee mahdollisesti säilyneitä Hyhkyn kylätontin jäännöksiä turvaava määräys: ”Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Mittavammista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.”

Simolan talon merkitys maisemassa pohjoisesta ja Mattilankadulta katsottaessa vähenee. Näkymälinjalle tuleva päiväkodin piha, itäpuolelle tuleva päiväkoti ja näkymälinjan länsipuolelle tulevat kerrostalot muuttavat maisemaa merkittävästi. Jotta Simolan talo säilyttäisi nykyisen merkityksensä maisemassa tulisi päiväkoti jättää suunnitelmista kokonaan pois ja kerrostalojen sijaan rakentaa pientaloja, joiden pitäisi sijaita noin sata metriä lännempänä kuin kaavaehdotuksessa esitetyt kerrostalot. Tällaisen rakentamisen toteuttaminen ei olisi kustannussyistä taloudellisesti kannattavaa.

Simolan talon oma historia huomioidaan koko tonttia koskevalla määräyksellä: ”Erillispientalojen ja paritalojen korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään. Rakennettu ympäristö muodostaa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jonka merkittävyys perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan. Asuinrakennuksia ei saa purkaa.” Simolan taloa itseään koskee määräys: ”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.”



Kuva 20: Mallinnettu havainnekuva näkymästä Simolankatua itään. Simolan talo on kuvassa keskellä.

Simolan talon viereen tulevien pientalojen sijaintia ja korkeutta on kaavamääräyksin rajattu niin, että Simolan talon merkitys Simolankadun katumaisemassa ei heikkene merkittävästi.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uuden asuinalueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti. Uusi asuinalue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaava kuulutettiin vireille 31.1.2011.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ratkaista uuden asuinalueen rakentaminen aktiivisesta viljelykäytöstä poistuneelle ja taajamarakenteen keskelle

jääneelle petoalueelle siten, että alueen luontoarvot, kulttuuriympäristön arvot ja virkistysarvot kuitenkin turvattaisiin.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessin aikana on uudisrakennusten sovittaminen olemassa olevan pientaloalueen rakennuskantaan korostunut. Lisäksi ekologisten käytävien mm. Vaakko-ojan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen, merkitys on noussut.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaava-alueesta järjestettiin 2009 arkkitehtikutsukilpailu, jonka järjestivät rakennusliikkeet ja kaupunki. Voittajaksi valittiin ehdotus ”Kultaniityt”. Vuonna 2010 tehtiin selvitysten laadintaa. Tammikuussa 2011 jätettiin kaavamuutoshakemus. Asemakaava kuulutettiin vireille 31.1.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (jatkossa OAS) oli nähtäville 31.3.-2.5.2011. OAS:sta ja valmisteluaineistosta saatiin 3 viranomaiskommenttia ja 26 mielipidettä yhteensä 33 yksityishenkilöltä ja 7 yhdistykseltä tai taloyhtiöltä. Saadussa palautteessa teemoja mm. liian suuri volyyymi, maisemapellon, näkymien ja historian merkitys, virkistysreitit, liikenne, ympäristöhäiriöt, selvitystarpeet, yleiskaavan vastaisuus.

Edellisen vaiheen jälkeen on laadittu lisäselvityksiä ja suunnitelmaa kehitetty maltillisempaan suuntaan.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 13.6.-9.8.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja kuusi mielipidettä.

Tarkistettu OAS, valmisteluaineisto, kaavaluonnos, -selostus, rakentamistapaohje ja tehdyt selvitykset olivat nähtävillä 5.11. – 3.12.2020. Saatiin 10 viranomaiskommenttia ja 40 mielipidettä.

Kaavaluonnoksesta pidettiin yleisötilaisuus 18.11.2020. Yleisötilaisuus, koronapandemiasta johtuen, pidettiin etänä tietokonesovelluksen avulla. Tilaisuuteen osallistuttiin 31 tietokoneyhteyden kautta. Yleisötilaisuudesta tehdyt muistiinpanot ovat kaavan oheismateriaalina.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Kaavaratkaisun periaatteet ovat säilyneet samoina luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Näkymiä lännestä kohti Pispalaa säilytetään samoin kuin näkymää Mattilankadulta kohti Simolan taloa. Korkeimmat rakennukset sijaitsevat alueen pohjoislaidalla ja pienimittakaavaisimmat etelälaidalla lähimpänä olemassa olevaa pientaloaluetta. Uudisrakennusten ja jo toteutuneen rakenteen väliin tulee puisto tai puistokaistale.

Kaavaratkaisu on tarkentunut mm. korttelialueiden rajauksen, katuverkoston ja rakennustyyppien osalta.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 13.6.-9.8.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja kuusi mielipidettä.

ELY-keskus

ELY-keskus kommentoi, että suunnittelualueelta on näkymä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Pispalanrinteeseen Pyhäjärven rannalle. Suunnittelussa tulee huomioida näkymien säilyminen sekä myös se, että näkymät Pispalanrinteestä katsottaessa eivät muutu merkittävästi ja uudet rakennukset soveltuvat maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan.

Alueelta tulee laatia päivitetty luontoselvitys.

Kaavan jatkosuunnittelussa tulee tehdä tärinä-, ja runkomeluselvitys, koska alue sijaitsee kiinni vilkkaasti liikennöidyn moottoritien varrella. Selvityksen tulokset on huomioitava kaavassa.

Meluselvityksessä on tarkasteltava seiniin kohdistuvat melutasot rakennusten eri kerroskorkeuksissa. Pirkanmaan ELY-keskuksen käsityksen mukaan uusi maankäyttö edellyttää melusuojausta Nokian moottoritien varteen, esim. nykyisen meluvallin jatkamista. Meluselvityksen tulosten perusteella voi olla tarvetta antaa kaava-alueella määräyksiä huoneilojen, parvekkeiden ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sijoitteluun sekä huoneistojen tuulettamismahdollisuuteen. Melualueelle ei tule sijoittaa virkistys- tai puistoalueita.

Kaupungin vastine:

Näkymät Nokian moottoritieltä Pispalaan ja Mattilankadulta Simolan talolle asetettu yhdeksi alueen suunnittelun lähtötavoitteista. Kaava-alueen rakennusalat ja suurimmat sallitut korkeudet on rajattu niin, että

uudisrakennukset eivät tule näkymälinjojen tielle eivätkä riko maisemia kohtuuttomasti. Samoin näkymälinjoille istutettavien kasvien korkeutta on rajoitettu. Keskeisellä näkymälinjalla sijaitseva alue on kaavassa merkitty suojaviheralueeksi, jota tulee hoitaa maisemaniittynä. Alueen rakennusten kattomuotoja on ohjattu, niin että ne sopeutuvat kaukomaisemassa ympäröivään rakennuskantaan.

Alueelle laadittiin uusi luontoselvitys. Alueelta ei löydetty uhanalaista tai silmälläpidettävää kasvilajistoa eikä muita perinnebiotooppien huomionarvoisia kasvilajeja. Alueella ei myöskään ole merkkejä liitoravista eikä alueella ole lepakoiden kannalta tärkeitä ruokailualueita tai lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Alueelle laadittiin uusi värinäselvitys. Selvityksen tuloksena on, että rakennusten rungon sekä lattioiden osalta saavutetaan pahimmassakin mahdollisessa tilanteessa eli resonanssin voimistaessa värinää paras värinäluokka A. Näin ollen liikennetärinää ei ole tarpeen ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

Alueelle on laadittu meluseelvitys. Meluseelvityksen perusteella kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista niin, että kaava-alueella kaupungin melulinjauksen mukaiset melun enimmäisarvot alittuvat ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla valtioneuvoston melun ohjearvot alittuvat.

Pirkanmaan maakuntamuseo

Selvitysten perusteella voidaan todeta alueen kulttuurihistoriallisten arvojen liittyvän avoimen maisematilan ja viimeisenä jäljellä olevan kylän rakennetun tonttimaan, Simolan pihapiirin, muodostamaan kokonaisuuteen. Maankäytön suunnittelun lähtökohtana tulisi olla ko. arvojen säilyttäminen.

Avoimen maiseman säilyttäminen mahdollisimman hyvin on mainittu yhtenä kaavan tavoitteista, laadukkaan asumisympäristön ohella. Näitä tavoitteita maakuntamuseo pitää kannatettavina. Kulttuuriympäristön näkökulmasta maankäytön muutoksen tulisi kuitenkin olla eri tavoitteita yhteen sovittavaa, mikä edellyttää rakentamisen määrän, rakennusten sijainnin ja yleisten alueiden käsittelyssä erityisen huolellista sovittamista maisemaan.

Viheralueet ja hulevedet

Hulevesiselvitys on laadittava kuten OAS:ssa mainitaan.

Ympäristöterveys

Kaupungin vastine:

Hulevesisuunnitelma on laadittu ja sen mukaiset kaavamerkinnot on lisätty kaavaan

Alueen liikenne on mahdollista suunnitella hyvin pitkälle kestävien liikkumismuotojen varaan.

Haasteita elinympäristön laadulle asettaa ensisijaisesti Nokian moottoritien läheisyys ja siitä aiheutuvat melu- ja hiukkaspäästöt. Koska kyseessä on uusi asuinalue, elinympäristön laadulle asetettävien tavoitteiden tulee olla korkeampia kuin täydennysrakentamisessa ja ohjeavot on nähtävä sitovampina.

Päiväkodin sijoittumisessa tulee huolehtia siitä, että melun ohjeavot alittuvat koko piha-alueella.

Alueella perustamistavassa on huomioitava, ettei kosteus nouse rakenteisiin.

Kaupungin vastine:

Alueelle on kaavoitettu itä-länsi suuntainen kevytliikenneväylä, joka tulee parantamaan koko Ranta-Kaarilan alueen kevytliikenteen käyttömahdollisuuksia. Suunnittelualueen sisäinen kevytliikenne on erotettu moottoriajoneuvoliikenteestä alueen ja tonttien sisäosiin ja/tai sillä on omat aluevarauksensa autopaikkojen korttelialueen laidoilla.

Kaavaa varten tehdyssä ilmanlaatuselvityksessä sanotaan, että sekä nykytilanteen että vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisessa tilanteessa tehtyjen ilmanlaatumallinnusten perusteella Hyhkylnlaakson alueelle voidaan rakentaa suunnitelman mukaiset asuinkerrostalot.

Suunnittelualueella ilmanlaatu alittaa nykytilanteessa ja vuoden 2040 ennusteessa sekä typpidioksidin että PM10-hiukkasten kansallisen vuorokausiohjeavotason. Pitoisuudet jäävät myös alle WHO:n PM10-vuorokausiohjeavon moottoritietä lähimpänä sijaitsevien talojen kohdalla kuin myös muualla suunnittelualueella. Myös PM10-vuosipitoisuudet alueella alittavat WHO:n PM10-vuosiohjeavon. Liikenteen aiheuttamat pienhiukkasten pitoisuudet suunnittelualueella jäävät selvästi alle WHO:n esittämien ilmanlaadun vuorokausi- ja vuosiohjeavojen.

Alueelle laaditus meluselvityksen perusteella kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista niin, että kaava-alueella kaupungin melulinjauksen mukaiset melun enimmäisarvot alittuvat ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla valtioneuvoston melun ohjeavot alittuvat.

Kosteuden nousun estäminen rakenteisiin tarkastellaan rakennuslupavaiheessa.

Ympäristönsuojelu

Yleiskaavan merkintä Itäosan luoteis-kaakkosuuntaisen ekologisen yhteystarpeen lisäksi alueelta on 2011 selvitysten yhteydessä todettu itä-länsisuuntainen ekologinen yhteystarve alueen eteläosassa. Ekologisten yhteystarpeiden toteutusta kaavassa on pidettävä myös kaavan lähtökohtana.

Hulevesien hallintaan on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomioita, eikä Vaakko-ojaan valuvien hulevesien määrää tule lisätä. Vaakko-ojan pohjassa on mahdollisesti pilaantuneita sedimenttejä.

Kaupungin vastine:

Ekologiset yhteystarpeet on pyritty huomioimaan kaavaa laadittaessa. Kaavaan on merkitty suojaviheralueita, istutettavia alueita ja istutettavia puurivejä niin, että sekä luoteis-kaakkois- että itä-länsisuuntaiset ekologiset yhteydet säilyvät ja kehittyvät. Istutettaville alueille istutettavien kasvien valinnassa on kuitenkin huomioitava myös se, etteivät ne saa kasvaa näköesteeksi alueen merkittävälle maisemien näkemälinjoille.

Hulevesien hallinnasta on laadittu selvitys samoin kuin Vaakko-ojan sedimenteistä. Hulevesiä viivytetään alueella ennen kuin ne johdetaan hallitusti Vaakko-ojaan. Selvitysten perusteella ojan sedimentit eivät tällöin lähde liikkeelle.

Mielipiteet

Mielipiteet saatiin Hyhkyn kyläyhdistykseltä, Tampereen polkupyöräilijät ry:ltä. Lisäksi saatiin neljä mielipidettä, joissa on yhteensä kuusi allekirjoittajaa, lähialueen asukkailta.

Hyhkyn kyläyhdistys esittää, että:

- Mattilankadulta rakennettaisiin suora yhteys/eritasoliittymä Nokian moottoritielle, ennen alueen muuta rakentamista.
- Kartoitetaan heti kaikki varhaiskasvatus-, päiväkotij- ja koulutilatarpeet kokonaissuunnitelmalla, kun tästä ei puhuta mitään kohdassa "Kaavaa laadittaessa laaditaan". Hyhky on perinteisesti ollut lapsiperheiden suuressa suosiossa.
- Kokonaissuunnitelma heti alussa myös alueen palvelutarpeista ja niiden sijoittelusta ja toteutuksesta

- Varmistetaan alueen viihtyvyys luomalla kaavaan koko Hyhkynlaakson ympäri yhtenäinen viherpuistoalue jatkaen Pyynikiltä tulevaa vihervyöhykettä.
- Moottoritien liittymän pohjoispuolelle ei rakenneta kuin perhepuisto
- Rakennusten korkeus tulee olla maastoon sulautuva ja matalaa
- Tehdään koko Hyhkynlaakson ilmanlaatuselvitys moottoritien läheisyyden takia.

Kaupungin vastine:

- *Mattilankadun ja moottoritien eritasoliittymää ei tässä kaavassa osoiteta. Liittymän tekeminen moottoritien nykytilanteessa ei ole mahdollista ja moottoritien luokituksen laskemisesta kaduksi ei ole olemassa päätöksiä tai muuta kuin alustava suunnitelma.*
- *Suunnittelualan palvelutarpeesta on keskusteltu kaavatyötä ohjanneessa erillisessä ohjausryhmässä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisu. Ohjausryhmään on kuulunut myös kasvatus- ja opetuspalvelujen edustaja.*
- *Alueen ympärille on kaavassa suunniteltu yhtenäinen ekologinen viheryhteys. Suunnittelualan halki itä-länsi suuntaan on osoitettu kevytliikenneyhteys, jota kehitetään merkittävänä virkistysyhteytenä.*
- *Moottoritien aiheuttaman melun vuoksi moottoritien läheiselle suojaviheralueelle ei voi sijoittaa perhepuistoa. Suojaviheraluetta tulee hoitaa maisemaniittynä, jotta maisemalliset yhteydet Pispalaan ja Simolan taloon säilyvät. Viheralueelle on voitu osoittaa koirapuisto, joka ei kylläkään vastaa mielipiteessä toivotun kaltaista toimintaa.*
- *Kerrostalot on sijoitettu alueen alavimmalle kohdalle. Suunnittelussa on pyritty siihen, etteivät uudisrakennusten katot nouse kohtuuttomasti suunnittelualan eteläpuolella olevalla harjanteella sijaitsevien pientalojen kattoja korkeammalle.*
- *Ilmanlaatuselvitys on tehty ja siinä sanotaan, että sekä nykytilanteen että vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisessa tilanteessa tehtyjen ilmanlaatumallinnusten perusteella Hyhkynlaakson alueelle voidaan rakentaa suunnitelman mukaiset*

asuinkerrostalot. Suunnittelualueella ilmanlaatu alittaa nykytilanteessa ja vuoden 2040 ennusteessa sekä typpidioksidin että PM10-hiukkasten kansallisen vuorokausiohjearvotason. Pitoisuudet jäävät myös alle WHO:n PM10-vuorokausiohjearvon moottoritietä lähimpänä sijaitsevien talojen kohdalla kuin myös muualla suunnittelualueella. Myös PM10-vuosipitoisuudet alueella alittavat WHO:n PM10-vuosiohjearvon. Liikenteen aiheuttamat pienhiukkasten pitoisuudet suunnittelualueella jäävät selvästi alle WHO:n esittämien ilmanlaadun vuorokausi- ja vuosiohjearvojen.

Tampereen polkupyöräilijät esittää:

että yleiskaavatyön yhteydessä esitetty moottoritien kaavaan rajautuvan osan muuttaminen kaduksi tulisi toteuttaa tai vähintäänkin sen toteuttaminen tulisi selvittää nopealla aikataululla. Kysymme myös, onko ylipäänsä mahdollista laatia koko alueelle asemakaavaa ennen kuin tämä kysymys on ratkaistu? Mikäli moottoritien säilyttämiseen kuitenkin päädytään, vaatii uuden alueen kehittäminen silti vähintään 1-2 uutta tien ylitys- tai alituspaikkaa.

Aluetta sivuaa tärkeä pyöräliikenteen pääreitti. Nykyinen linjaus Simolankadulla on laatusoltaan riittämätön ja epäyhtenäinen sekä osin vaikeasti suunnistettava. Ehdotamme, että tutkitaan tämän korvaamista uuden suunnittelualueen läpi kulkevalla sujuvalla, loogisella ja viihtyisällä linjauksella. Se varmasti sopisi säilytettävään avoimeen maisematilaa. Siltä osin kuin reittiä ei voida kehittää järven rannassa, tämä osuus voisi korvata myös maisemareitin.

Kaupungin vastine:

Moottoritien muuttaminen kaduksi ei kaupungin näkemyksen mukaan ole ajankohtaista, mutta tätä asemakaavaa laadittaessa on varauduttu siihen. Alueen kadut ja moottoritiehen rajautuva alueenosa on suunniteltu niin, etteivät ne haittaa vaan tukevat muutoksia, jos moottoritie joskus muutetaan kaduksi.

Suunnittelualueen etelälaidalle kerrostalotonttien ja nykyisten erillispientalojen ja rivitalojen väliin kaavassa tulee puistoalue, jossa kulkee itä-länsi suuntainen kevytliikenneväylä, joka jatkuu kerrostalotonttien välistä ja laajenee kerrostalotonttien keskellä pieneksi aukioksi. Aukiolta väylä jatkuu päiväkodin viereen, jossa se kääntyy kohti koillista. Mattilankatuun se liittyy lähellä Hennerinkadun liittymää. Aukiolta lähtee myös nykyistä Hutikonpolun linjaa pitkin kevytliikenneväylä Simolankadulle. Kevytliikenneväylät tullaan rakentamaan sen mukaisesti, että ne kehittyvät merkittäviksi kevytliikennereiteiksi.

Muut mielipiteet:

Hyhkynlaakso tulisi nähdä ensimmäisenä askeleena Vaakkolammin eteläpuolisen tiheämmän kaupunkirakenteen muodostumisessa, ja suunnittelussa on varauduttava tähän.

Kaupungin vastine: Asemakaavaa laadittaessa on varauduttu siihen, että myös muita moottoritien läheisyydessä alueita tiivistetään. Alueen kadut ja moottoritiehen rajautuva alueenosa on mm. suunniteltu niin, etteivät ne haittaa vaan tukevat muutoksia, jos moottoritie joskus muutetaan kaduksi.

Hyhkynlaakson päiväkodin ja muiden palveluiden tilavarauksissa on arvioitava, tulevatko toimitoja käyttämään tulevaisuudessa myös puhdistamon alueen asukkaat.

Kaupungin vastine: Päiväkoti mitoitetaan 120-160 lapselle, joka toteutuessaan kasvattaa lähialueen varhaiskasvatuksen tiloja hyvin merkittävästi ja paikkoja riittää muidenkin kuin Hyhkynlaaksonasukkaiden tarpeisiin.

Lisääntyvään liikenteeseen on varauduttava ajoradan levennyksillä Mattilankadun ja tilan salliessa myös Simolankadun bussipysäkeille.

Kaupungin vastine: Mattilankatu ei kuulu kaava-alueeseen eikä sille ole tehty kaavaa valmistellessa katuyleissuunnitelmaa. Kaavasuunnittelun yhteydessä on kuitenkin tutkittu Mattilankadun tilan riittävyttä mm. bussipysäkeille ja laajemmille liittymille. (huom. Kaavan ehdotusvaiheessa osa Mattilankadusta on otettu mukaan kaavaan ja Hyhkynlaaksonkadun sekä Hennerinkadun väliselle osuudelle on tehty yleissuunnitelma.)

Mikäli moottoritien pohjoispuolelle aikanaan toteutuu uutta rakentamista, voi lisääntyvä kevyt liikenne perustella uuden moottoritien alikulun. Kaarilalaisten palvelemisen lisäksi tällainen yhteys lyhentäisi myös esimerkiksi Raholasta Pispalan kannaksen suuntaan kulkevien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden matkaa. Nykyisen taimiston kohdalla tulisi jättää tilaa mahdolliselle yhteydelle moottoritien ali.

Kaupungin vastine: Asemakaavaan ei ole merkitty alikulkua moottoritien ali. Kaavan aluevarausten mitoituksessa on tutkittu suunnittelualueen ulkopuolelle jäävää kevytväylän varausta Lehtisaarenkadun pään ja Vaakonkadun pään välille moottoritien ali.

Suunnittelualueen pohjoiskulmassa täytyy tarkastella, olisiko Mattilankadulta mahdollista rakentaa moottoritiele suuntaisliittymä etelään.

Kaupungin vastine: Moottoritien muuttaminen kaduksi ei kaupungin näkemyksen mukaan ole ajankohtaista, mutta tätä asemakaavaa laadittaessa on varauduttu siihen. Alueen kadut ja moottoritiehen rajautuva alueenosa on suunniteltu niin, etteivät ne häiritse vaan tukevat muutoksia, jos moottoritie joskus muutetaan kaduksi.

Mielestämme Tampereen uusien asuinalueiden kaavoitussuunnitelmat tulee keskittää valmistuvan ratikkareitin varrelle. Nyt kyseinen alue sijaitsee kaukana valmistuvasta ratikkareitistä.

Kaupungin vastine: Merkittävä osa uudesta rakentamisesta suunnitellaan tulevan raitiotiereitin lähelle, mutta myös muuta Tamperetta tulee kehittää.

Suunnitelman toteutuessa alueen yksityisautoilu tulisi lisääntymään. Nyt tavoiteltu autopaikkojen kaavoitus on 1/90. Tämä on liian pieni luku, koska Hyhkysä luku on 1/75, mikä ei tällä hetkelläkään ole riittävä määrä.

Kaupungin vastine: Tehdyn liikenneselvityksen mukaan, vaikka alueen liikenne tulee merkittävästi lisääntymään, liikenteen sujuminen ei heikkene kohtuuttomasti. Alueen pysäköintipaikkojen määrä on Tampereen kaupungin luottamuselinten päättämän pysäköintinormin mukaisia.

Hyhkyn ja Kaarilan alueet ovat vanhaa arvokasta perinnemaisemaa omakotitaloineen ja luhtitaloineen, minne nyt suunnitellut massiiviset kerrostalojen kaavoitussuunnitelmat eivät sovi. Hyhkynlaaksossa on myös jo yleiskaavassa 1968 mainittu erityisen arvokas maisemaniitty, josta avautuu maisema aina Pispalan rinteille asti. Myös 2015 Tampereen avoimien maisematilojen raportissa mainitaan tämä sisääntulonäkymän säilyttäminen.

Kaupungin vastine: Maisemayhteys suunnittelualueen ja Pispalan välillä sekä Simolan talon keskeinen asema on asetettu alueen suunnittelun lähtötavoitteiksi. Kaava-alueen rakennusalat ja suurimmat sallitut korkeudet on rajattu niin, että uudisrakennukset eivät tule näkymälinjojen tielle eivätkä riko maisemia kohtuuttomasti. Samoin näkymälinjoille istutettavien kasvien korkeutta on rajoitettu. Keskeisellä näkymälinjalla sijaitseva alue on kaavassa merkitty suojaviheralueeksi, jota tulee hoitaa maisemaniittynä. Alueen rakennusten kattomuotoja on ohjattu, niin että ne sopeutuvat kaukomaisemassa ympäröivään rakennuskantaan. Simolan talo ja sen pihapiiri sekä pihapiirissä oleva Hyhkyn kylätontin alue ovat saaneet kaavassa suojelumääräykset

Hyhkynlaakson ilmanlaatu on kattilamaisen muotonsa vuoksi erittäin haastava, mitä on selvittänyt aiemmin mm. Länsi-Suomen

ympäristölupavirasto. Elinympäristön saasteet ovat terveyden kannalta huomattavan vaarallisia, mikä on osoitettu mm. 27.8.2015 arvovaltaisessa Lancet-lehdessä WHO:n, Maailman pankin ja Harvardin yliopiston julkaisussa.

Kaupungin vastine: Kaavaa varten tehdyssä ilmanlaatuselvityksessä sanotaan, että sekä nykytilanteen että vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisessa tilanteessa tehtyjen ilmanlaatumallinnusten perusteella Hyhkynlaakson alueelle voidaan rakentaa suunnitelman mukaiset asuinkerrostalot. Suunnittelualueella ilmanlaatu alittaa nykytilanteessa ja vuoden 2040 ennusteessa sekä typpidioksidin että PM10-hiukkasten kansallisen vuorokausiohjearvotason. Pitoisuudet jäävät myös alle WHO:n PM10-vuorokausiohjearvon moottoritietä lähimpänä sijaitsevien talojen kohdalla kuin myös muualla suunnittelualueella. Myös PM10-vuosipitoisuudet alueella alittavat WHO:n PM10-vuosiohjearvon. Liikenteen aiheuttamat pienhiukkasten pitoisuudet suunnittelualueella jäävät selvästi alle WHO:n esittämien ilmanlaadun vuorokausi- ja vuosiohjearvojen.

Suunnittelun alueen sijainti ja muuritalot vilkkaasti liikennöidyn tien varressa asettaa kaavoittamiselle erityisvaatimuksia koskien ilman hiukkaspitoisuuksia ja melutasoa sekä ihmisten viihtyvyyttä.

Kaupungin vastine: Alueelle laaditus meluselvityksen perusteella kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista niin, että kaava-alueella kaupungin melulinjauksen mukaiset melun enimmäisarvot alittuvat ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla valtioneuvoston melun ohjearvot alittuvat.

Nykyisessä kaavassa rivitaloalueeksi merkityn alueen tehokkuutta ei pidä kasvattaa Simolankadun varressa (Simolankatu 6:n ja 16:n välisellä omenapuutarha-alueella) ja kuusiaidan toisella puolella. Näiden välittömästi pientaloalueeseen liittyvien rakennusten korkeudeksi on määriteltävä korkeintaan kaksi kerrosta, jotta ne kytkeytyvät ympäröivään alueeseen. Omenapuutarhan säilyttämistä tulisi harkita.

Kaupungin vastine: Alueen tehokkuus on säilynyt olemassa olevan kaavan mukaisena. Omenapuutarhaa ei ole voitu kohtuullisuuden vuoksi säilyttää, koska silloin ei olisi mahdollista toteuttaa nykyisenkään kaavan mukaista rakennusoikeutta. Simolan talon ympäristöön rakennettavien uudisrakennusten tulee olla matalampia ja muutenkin vähemmän maisemasta erottuvia kuin Simolan talo. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on osoitettu kaavakartalla (+89,0). Käytännössä rakennukset saavat olla enintään n. 8,5 – 9,0 m korkeita maanpinnasta katonharjaan mitattuna, mikäli maanpinnan korkeusasema säilyy lähes nykyisellään. Kattomuodon tulee olla pääosin satula- eli harjakatto, mutta

myös pulpettikattoisia osia sallitaan. Katto ei saa olla liian jyrkkä. Kattokaltevuus saa olla enintään 25 astetta.

Suunnittelun alueen rakentamisen tulee muutenkin olla merkittävästi pienimuotoisempaa kuin aiemmassa luonnoksessa on esitetty.

Kaupungin vastine: Aiemmissä viitesuunnitelmissa esitettyjä rakentamisen määriä on kohtuullistettu.

Kaavassa tulee historiallisten elementtien ja Pispalanäkymien ohella määrittää myös pellolle jätettävän alueen virkistyskäyttö. Pelto on toiminut asukkaiden lähiliikuntapaikkana. Talvella sen ympäri on kiertänyt hiihtolatu, jota myös Hyhkyn koulu on käyttänyt.

Kaupungin vastine: Kaavassa on pyritty siihen, että merkittävät maisemayhteydet Pispalaan säilyvät. Moottoritien lähelle tulee suojaviheralue, jota tulee hoitaa maisemapeltona. Moottoritien melu estää osoittamasta sille merkittävää virkistyskäyttöä.

Kaupungin asuntopoliittisissa linjauksissa on painotettu kaupunginosien hengen kunnioittamista. Tätäkin aluetta tulee kehittää Hyhkyn ja Ranta-Kaarilan pientalovaltaisen, kylämäisen hengen mukaisesti.

Kaupungin vastine: Suunnittelualuetta ympäröivä rakennuskanta on pyritty ottamaan huomioon ja uudisrakentaminen on sovitettu siihen niin, ettei se dominoi jo olemassa olevaa ympäristöä.

Mielipiteemme on, että Hyhkynlaaksoa tulee kehittää nykyisenä lähivirkistysalueena ja maisemapellolle toteutetaan jo aiemmin suunniteltu perhepuisto. Suunnittelusta massiivisesta, kulttuurimaisemaan sopimattomasta ja ihmisten terveyttä ja hyvinvointia heikentävästä rakentamisesta on perustellusti luovuttava.

Kaupungin vastine: Yksityisessä omistuksessa olevan aktiivisesta viljelykäytöstä poistuneen peltoalueen säilyttäminen nykytilassa olisi maan omistajia kohtaan kohtuutonta. Kaavassa on pyritty huomioimaan ympäröivä rakennuskanta, merkittävät kulttuuriperintökohteet, maisema ja merkittävät näkymälinjat.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Tarkistettu OAS, valmisteluaineisto, kaavaluonnos, -selostus, rakentamistapaohje ja tehdyt selvitykset olivat nähtävillä 5.11. – 3.12.2020. Saatiin 10 viranomaiskommenttia ja 40 mielipidettä. Lisäksi kaavaluonnoksesta pidettiin yleisötilaisuus 18.11.2020. Yleisötilaisuus, koronapandemiasta johtuen, pidettiin etänä tietokonesovelluksen avulla. Tilaisuuteen osallistuttiin yhteensä 31 tietokoneyhteyden kautta.

Viranomaiskommenteissa teemana olivat lähinnä

- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat näkymät,
- kulttuurihistoriallisesti arvokas Hyhkyn kylätontti ja Simolan talo,
- moottoritien melu,
- rakentamisen korkeus, tiiveys ja rakeisuus,
- liito-oravat,
- kaava-alueen koillisosan ekologinen yhteys,
- päiväkodin sijainti,
- ilmanlaatu.

Mielipiteissä pääteema oli selkeästi rakennusten suuri koko verrattuna jo olemassa olevaan rakennuskantaan ja rakennusten sijainti lähellä pientaloaluetta. Sen lisäksi mielipiteissä on otettu kantaa mm.

- pohjoisosan niittyyn,
- luontoarvoihin mm. ketoneilikkaesiintymään ja liito-oraviin,
- meluvalliin, sekä puolesta että vastaan,
- liikenteen lisääntymiseen,
- liikennereitteihin,
- pysäköintitarpeen lisääntymiseen,
- väkimäärän kasvuun,
- väestörakenteen muutokseen,
- palveluiden riittävyyteen.

Vastineraportti, jossa käydään tarkemmin läpi saadut kommentit sekä mielipiteet ja annetaan kaupungin vastineet niihin, on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaratkaisun pääperiaatteet ovat säilyneet samoina luonnos- ja ehdotusvaiheessa, mutta kaavaratkaisua on tarkistettu saadun palautteen pohjalta. Näkymiä lännestä kohti Pispalaa säilytetään samoin kuin näkymää Mattilankadulta kohti Simolan taloa. Korkeimmat rakennukset sijaitsevat alueen pohjoislaidalla ja pienimittakaavaisimmat etelälaidalla lähimpänä

olemassa olevaa pientaloaluetta. Uudisrakennusten ja jo toteutuneen rakenteen väliin tulee puisto tai puistokaistale.

Kaava-aluetta on laajennettu kohti koillista ja alueeseen kuuluu nyt myös Mattilanpuisto ja osa Mattilankatua. Puisto on otettu mukaan siellä virtaavan Vaakko-ojana tunnetun ojan takia. Oja saa kaavassa virallisen nimen: Viskanoja. Oja ja sen välitön ympäristö on merkitty kaavaan merkinnällä luo-1, Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä. Mattilankadun katualuetta on levennetty tulevaisuudessa mahdollisesti tarvittavaa kadun leventämistä varten.

Lucia Juhantyttären puiston hulevesipainannetta on siirretty pohjoiseen ja tällöin puiston etelälaita voidaan jättää mahdollisimman luonnontilaiseksi, jolloin se toimii ekologisena yhteytenä ja luontoselvityksessä todettuna mahdollisena liito-oravan kulkureittinä.

Korttelin 1181 rajoja on siirretty kauemmas olemassa olevasta pientaloalueesta kuten myös korttelin rakennusalojen rajoja. Puistokaistaleen leveys sekä uudisrakennusten ja olemassa olevien pientalojen välinen minimietäisyys on lähes kaksinkertaistettu.

Kerrostalokorttelialueilla pientaloja lähimpänä olevat rakennukset saavat olla enintään neljä kerroksisia. Korttelissa 1181 ja 1179 pientaloaluetta lähimpänä olevien kerrostalojen mittakaava on muutoinkin pienennetty ja kukin näistä kerrostaloista jaetaan kahteen toisiinsa liitettyyn massaan, joista molemmilla on omat katot.

Koko alueen kerrostalojen kerroslukuja on tarkistettu niin, että ainoastaan kerrostalokorttelin 1179 pohjois- ja kerrostalotontin 1157:14 itärajalla sallitaan kuusikerroksiset rakennukset, muutoin talot saavat olla enintään neljä- tai viisikerroksisia. Kaikkien kerrostalojen kattomuotona on satula- eli harjakatto. Vähäisiä pulpetti ja tasakattoisia osuuksia kuitenkin sallitaan.

Kortteli 1182 on erotettu korttelista 1179 Kerttupiiankuojalla. Kortteliin 1182 sallitaan ainoastaan kaupunkipientalojen eli ns. townhouse tyyppisten rakennusten rakentaminen. Rakennusten tulee olla kaksi- tai kolmekerroksisia.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydentyy kaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä ja ennen hyväksymiskäsittelyä.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyon yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Ramboll, 2022)
- Hyhkynlaakson arkeologinen inventointi (FCG, 2019)
- Hyhky Simolan talon rakennusinventointi (FCG, 2019)
- Hyhky, pyöräliikenteen verkkoselvitys (Ramboll, 2022)
- Ilmanlaatuselvitys (Erwin, 2016)
- Liikenneselvitys (Ramboll, 2022)
- Luontoselvitys (FCG, 2019)
- Liito-oravaselvitys (FCG, 2021)
- Maaperäselvitys (A-Insinöörit, 2010)
- Meluselvitys (A-Insinöörit, 2021)
- Pohjavesiselvitys (Ramboll, 2020)
- Tärinäselvitys (A-Insinöörit, 2019)
- Vaakko-ojan sedimenttitutkimus (Ramboll, 2020)

Lisäksi on laadittu:

- Hyhkynlaakson viheryleissuunnitelma (Ramboll, 2022)
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Ramboll, 2021)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll, 2022)
- Katujen yleissuunnitelma (Ramboll, 2022)
- Hyhkynlaakson yleistasaussuunnitelma (Ramboll, 2020)
- Alustava vihersuunnitelma ja viherkerroinlaskelma tonteille 1179:5 ja 1157:13 (Ramboll, 2021)

5.1 Liito-oravaselvitys

Vuonna 2021 tehdyn selvityksen perusteella alueella ei esiinny liito-oravaa. Hyhkynlaakson kaava-alueella sijaitsee mahdollinen liito-oravan kulkureitti. Alueella on havaintoja liito-oravan liikkumisesta (Roinila 2020, 2021). Liito-oravan mahdolliset kulkureitit suositellaan huomioitavaksi maankäytön suunnittelussa niin, että ne säilyvät käyttökelpoisina liito-oravalle myös jatkossa jättämällä potentiaalisille elinympäristöille johtavia ekologistia käytäviä. Mahdollinen kulkuyhteys sijaitsee pääosin kaavan suojaviher- ja puistoalueilla.

5.2 Kaavataloustarkastelu

Kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat välittömät kustannukset yleissuunnitelman tarkkuudella ovat n. 5,4 M€ (10/2021 hintataso 112,3 (2015=100)).

Tarkastelun kohteena ovat olleet Hyhkynlaakson asemakaavamuutosalueen katujen ja kevyen liikenteen väylien (2,2 M€), puisto- ja viheralueiden (0,8 M€), vesihuolto- (0,9 M€) sekä hulevesiverkoston ja -imeytyspainanteen (1,1 M€) rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Valtatie 12 varrelle rakennettua meluvallia jatketaan, alustava kustannusarvio on n. 0,4 M€, kaupungille kohdistuvat kustannusvaikutukset voidaan arvioida myöhemmin.

Suunnittelu-, rakennuttamis- ja muiden tilaajatehtävien osuus laskelmasta on noin 15 %. Uusi asuinalue on liitettävissä kaukolämpöverkoston, uusien osuukien rakentamisesta vastaa Tampereen Sähkölaitos Oy. Alue on rakentamatonta, eikä kustannuksiin sisälly mainittavia johtosiirtoja. Hyhkynlaaksoon on alustavasti suunniteltu ostopalvelupäiväkotia, joka olisi yksityinen investointi.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

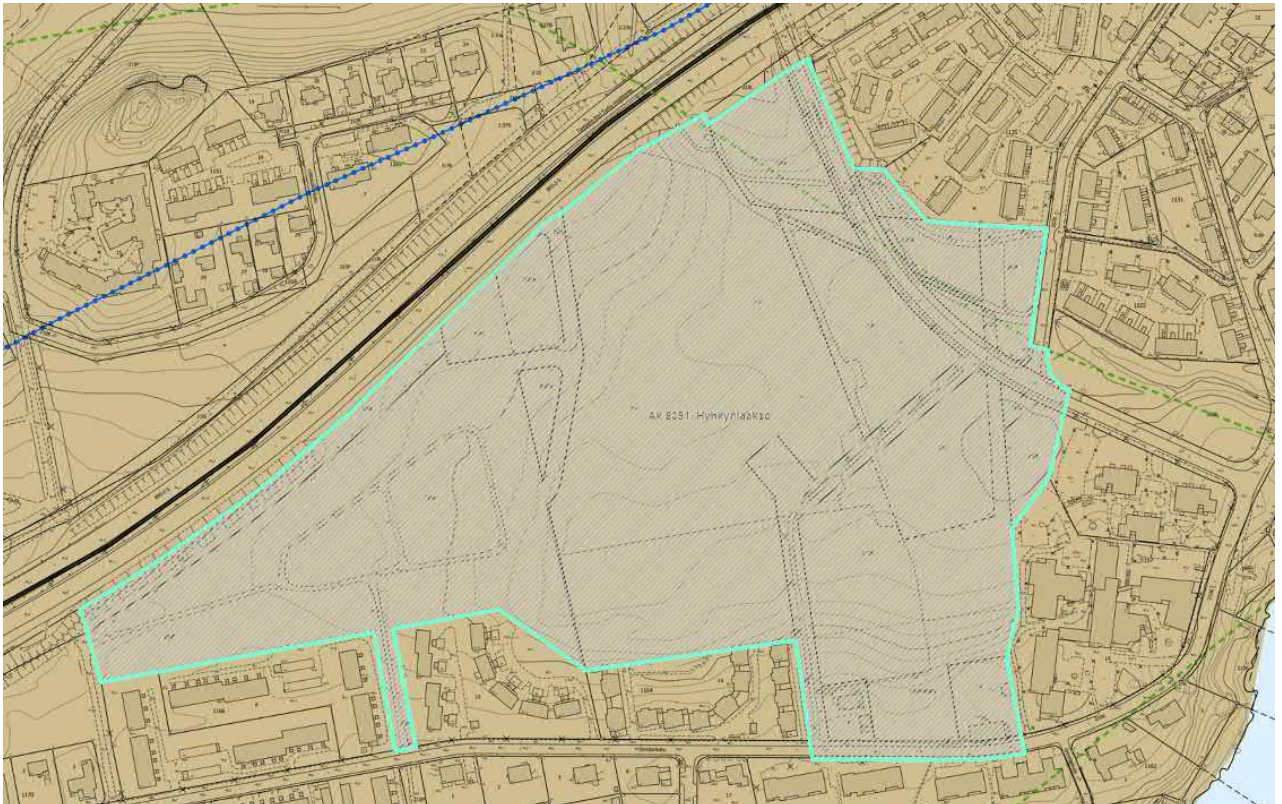
6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi: ”Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.”



Kuva 21: OtePirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen raja on vaalean turkoosilla.

Lisäksi aluetta koskee määräys kasvutaajamien kehittämisvyöhyke: ”Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.”

Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke: ”Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärveen kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistys- ja laatualueen kehittämisvyöhyke.”

Alueen kolliskulmassa ja –laidalla on merkintä viheryhteys: ”Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.”

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta ja osa keskuspuistoverkostoa

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella.

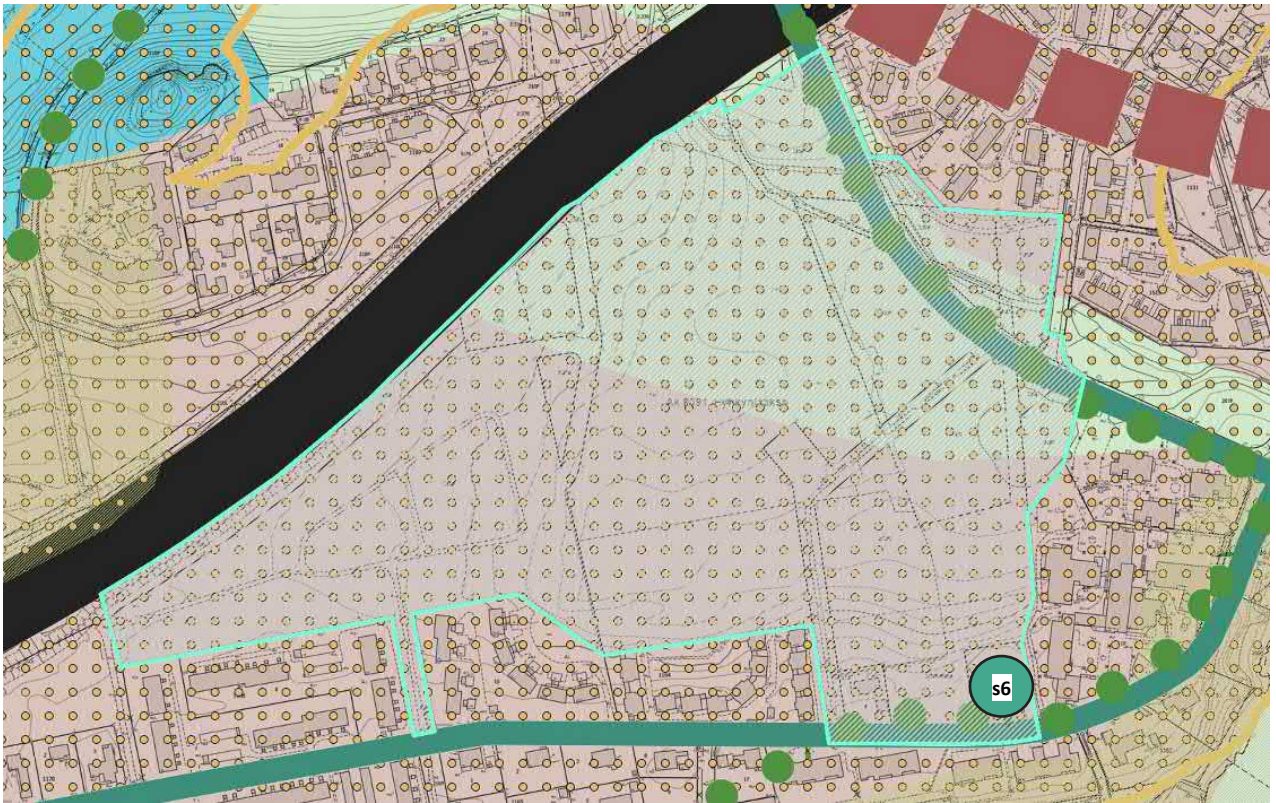
Kaavassa suunnittelualan koillisosa on merkitty osaksi keskuspuistoverkostoa: ”Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL 128 §:ssä on säädetty. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja.”

Loppuosa alueesta on osoitettu asumisen alueeksi: ”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 huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.”

Koko alueella on merkintä melu- ja ilmanlaatuselvityksen harkinta-alue: ”Alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.”

Mattilan- ja Simolankaduilla on merkintä siitä, että ne kuuluvat pyöräliikenteen alueelliseen pääreitistöön: ”Pyöräliikenteen alueellista pääreitistöä kehitetään korkeatasoisena seudullisen pääreitistön ja keskeiset asutus-, työpaikka- ja palvelukeskittymät yhdistävänä verkkona.

Alueellista pääreitistöä kehitetään nykyisten ja puuttuvien osuuksien osalta laadukkaina, sujuvina, nopeina, viihtyisinä ja turvallisina reitteinä, joilla jalankulku ja pyöräliikenne pääsääntöisesti erotellaan omille väylilleen. Pääreitistön kehittämismahdollisuudet, laatukriteerit, tarkempi sijainti ja yhteensovittaminen muun virkistyskäytön kanssa ratkaistaan jatkosuunnittelussa alueen ympäristöarvot huomioiden.”



Kuva 22: Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on vaalean turkoosilla.

Kaava-alueen koillisreunalla on merkintä ohjeellisesta virkistysyhteydestä: ”Keskuspuistoverkostoa yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.”

Kaava-alueen koilliskulmassa on merkintä merkittävä oja tai vesireitti: ”Vesireitti tai avoimena säilytettävä oja”.

Simolan talon tontilla on merkintä s6 eli muu arkeologinen kulttuuriperintökohde: ”Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet ja niiden ympäristö. Alueella

sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia. Kohteiden indeksointi viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon.”

6.3 Asemakaavassa alue on puistoa ja urheilutoimintojen aluetta



Kuva 23: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on vaalean turkoosilla

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 2901 vuodelta 1970. Kaavassa suurin osa alueesta on osoitettu luonnonmukaisena säilytettäväksi sekä istutettavaksi puistoksi, palloilukentäksi ja tenniskentäksi. Alueen eteläosassa on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.

Asemakaava-alue ei ole toteutunut kaavan mukaisesti.

6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian.

6.5 Tonttijako

Alueella ei ole voimassa olevaa tonttijakoa, vaan palstoitus perustuu pääosin maarekisterikiinteistöihin.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2021

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia havainnekuvia.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat:

- hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma,
- katujen yleissuunnitelma,
- vesihuollon yleissuunnitelma,
- viheralueiden yleissuunnitelma,
- viherkertoimen mukaiset pihasuunnitelmat
- rakentamistapaohjeet
- viitesuunnitelma.

Nämä ovat asemakaavan liite- ja oheismateriaalina.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 23.5.2022
- Asemakaavakartta 23.5.2022
- Palauteraportti 23.5.2022
- Rakentamistapaohjeet 23.5.2022
- Havainnekuvia 23.5.2022
- Viitesuunnitelma (BST-arkkitehdit Oy, 2022)

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Asemakaavatyon yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Ramboll, 2022)
- Hyhkynlaakson arkeologinen inventointi (FCG, 2019)
- Hyhkyn Simolan talon rakennusinventointi (FCG, 2019)
- Hyhky, pyöräliikenteen verkkoselvitys (Ramboll, 2022)
- Ilmanlaatuselvitys (Erwin, 2016)
- Liikenneselvitys (Ramboll, 2022)
- Luontoselvitys (FCG, 2019)
- Liito-oravaselvitys (FCG, 2021)
- Maaperäselvitys (A-Insinöörit, 2010)
- Meluselvitys (A-Insinöörit, 2021)
- Pohjavesiselvitys (Ramboll, 2020)
- Tärinäselvitys (A-Insinöörit, 2019)
- Vaakko-ojan sedimenttitutkimus (Ramboll, 2020)

Lisäksi on laadittu:

- Hyhkynlaakson viheryleissuunnitelma (Ramboll, 2022)
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Ramboll, 2021)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll, 2022)
- Katujen yleissuunnitelma (Ramboll, 2022)
- Hyhkynlaakson yleistasaussuunnitelma (Ramboll, 2020)
- Alustava vihersuunnitelma ja viherkerroinlaskelma tonteille 1179:5 ja 1157:13 (Ramboll, 2021)

Taulukko 2: mallitaulukko
