

XXIV (NEKALA), Jokipohjantie 13, Nekalan lastentalo

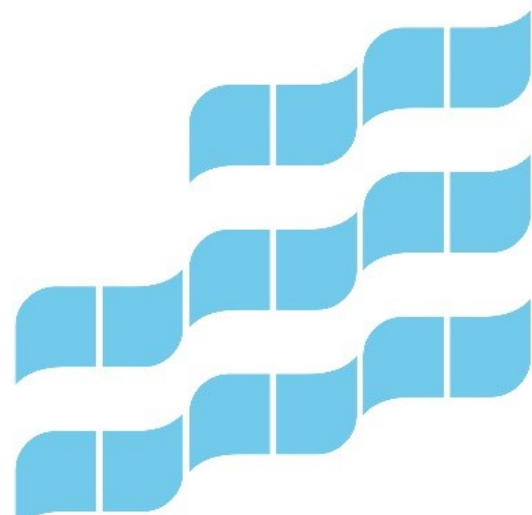
Asemakaavan selostus

29.5.2023, tarkistettu 4.12.2023 ja 11.3.2024



Asemakaava nro **8860**

TRE:897/10.02.01/2021



Jokipohjantie 13, Nekalan lastentalo, asemakaavamuutos**ASEMAKAAVA NRO 8860**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 29.5.2023 päivättyä ja 4.12.2023 sekä 11.3.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8860. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XXIV (Nekala) kaupunginosan korttelin nro 578 tonttia nro 1 ja 2.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XXIV (Nekala) kaupunginosan korttelin nro 578 tontit nro 3,4, 5, 6 sekä erityisaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila ja projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen, (suunnittelija Mira Syrjälä 12/2022 saakka).

Diaarinumero:

TRE:897/10.02.01/2021, pvm 02.02.2021

Vireille tulo:

22.9.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

XXIV (Nekala), Jokipohjantie 13, Nekalan lastentalo, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8860.

TIIVISTELMÄ

Uusia asuntoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle

Asemakaava mahdollistaa vuonna 1951 valmistuneen Nekalan lastentalon suojelun ja jatkokäytön asumisessa sekä kohteen kehittämisen asumisen täydennysrakentamiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Asemakaava mahdollistaa arviolta 60 asuntoa.

Nekalan lastentalon suojeleminen, kunnostaminen ja muutos asumiseen

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), *Viinikka-Nekala pientaloalue*. Nekalan lastentalolla on maisemaa hallitseva asema, vaikka se on mittakaavaltaan lähempänä ympäröivää asuinrakentamista kuin muut lähialueen julkiset rakennukset. Asemakaavalla turvataan alueen valtakunnallisten arvojen säilymistä suojelemalla Nekalan lastentalo ja sovittamalla uudisrakentaminen arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin.

Asemakaava mahdollistaa lastentalon käyttötarkoituksen muutoksen asumiselle. Rakennus koostuu kaksikerroksisesta päiväkotiosasta ja kolmikerroksisesta asuntolaosasta. Asuntolaosassa on vuokra-asuntoja, mutta päiväkotisiipi on ollut vuodesta 2020 tyhjiällä sisäilmaongelmien vuoksi. Lastentalon korjausrakentaminen ja muutostyöt asumisen mahdollistamiseksi aiheuttavat kustannuksia, joita pyritään kompensoimaan tontin täydennysrakentamisella.

Uutta asuinrakennusoikeutta 2200 kerrosalaneliömetriä

Nekalan lastentalon 1450 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²) muutetaan asuintiloiksi. Lisäksi asemakaavan muutoksella sallitaan lisäkerrosalaa rakennuksen ulkokuoren sisällä tehtäviin muutoksiin kuten rakennuksen ullakkokerroksen muuttamisen asunnoiksi.

Lastentalon käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi asemakaavalla osoitetaan rakennusoikeutta kolmelle paritalolle sekä uudelle kerrostalolle. Korttelin kerrosala kasvaa entisestään yhteensä noin 2200 k-m². Kaavan sallima rakennusoikeus asumiselle on yhteensä 3680 k-m² ja tehokkuus $e=0,58$.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Aloitusvaiheessa tutkittiin useita erilaisia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja, joista valittiin nähtäville asetettavaksi kolme lastentalon kokonaan säilyttävää vaihtoehtoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 22.9.2022. Siitä saatiin 7 viranomaiskommenttia.

Viranomaisten kommentteissa tuotiin esiin mm. läheisen muuntamon suojaetäisyyden huomioiminen, lastentalon kuntotutkimuksen ja haitta-ainekartoituksen tarve, kerrostalojen pelastus- ja varateiden huomioiminen, hulevesien johtaminen, RKY-alueen merkitys suunnittelussa ja rakennussuojelussa sekä piha-alueiden huomioiminen. Lisäksi todettiin viranomaisneuvottelun tarve.

Valmisteluvaihe

Aloitusvaiheesta saatu palaute huomioiden ja 17.1.2023 pidetyn viranomaisneuvottelun pohjalta laadittiin viitesuunnitelma kahden vaihtoehdon yhdistelmästä ja niille tarpeelliset selvitykset.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 1.-22.6.2023. Kaava-aineistosta jätettiin yhteensä 9 palautetta. Viranomaiskommenteissa lausuttiin mm. kohteen meluolosuhteista, suojaviheralueen tarpeesta sekä ehdotettiin lastentalon suojelumääräykseen lisäystä ja lastentalon sisätilojen arvojen turvaamista. Mielenpitoissa todettiin mm. uudisrakentamisen mahdollistavan lastentalon rakennussuojelun, mutta liian suuren rakennusvolyymin heikentävän lastentalon aluetta hallitsevaa asemaa.

Kaavahanke esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 29.8.2023. Lausunnossaan kaupunkikuvatoimikunta totesi korttelin massoittelemisen liian tiiviiksi ja uudisrakennusten kerroskorkeudet lähialueen tyyppillistä rakennuskantaa korkeammiksi sekä uudiskerrostalon liian hallitsevaksi katunäkymässä. Korttelin piha-alue laajoine pysäköintialueineen todettiin liian tiiviiksi.

Valmisteluvaiheen palautteen pohjalta kaavaratkaisua tutkittiin erilaisin massoittelevaihtoehtoin ja pihajärjestelyin. Alkuperäinen kerrostalon mahdollistava vaihtoehto todettiin mm. tontin muodon ja ympäristöolosuhteiden vuoksi edelleen parhaiten paikkaan sopivaksi.

Uudelle kerrostalolle esitettiin ehdotusvaiheessa pienempää kerroslukua ja vähemmän rakennusoikeutta lastentalon maisemallisesti tärkeän aseman korostamiseksi. Rakennusoikeuden vähentämisellä on vaikutusta myös pysäköintinormin mukaisten autopaikkojen määrään. Lastentalon pysäköintinormista poiketaan lisäksi 30 %, joka mahdollistaa autopaikkojen järjestämisen siten, että kohteen kulttuurihistorialliset arvot ja rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Pysäköintialueen muutoksilla mahdollistetaan myös erillisen suojaviheralueen muodostaminen luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi ja erityisesti uhanalaisen mäkihiilikoin elinympäristön laajentamiseksi.

Kaava-aineistoon liittyvät selvitykset päivitettiin vastaamaan kaavaehdotusta.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotusaineistoa käsiteltiin yhdyskuntalautakunnassa 19.12.2023 ja se oli julkisesti nähtävillä 21.12.2023 - 31.1.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin palaute Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Pirkanmaan liitolta.

Ehdotusvaiheen vähäisen palautteen tiivistelmät ja vastineet on sisällytetty kaavaselostukseen (kappale 4.5.3).

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa antamassaan lausunnossa, että suojeltavaan lastentaloon liittyvän teknisten tilojen ja hissilaitteiden aluetta on ehdotusvaiheessa laajennettu entisestään ilman tarkempia suunnitelmia. Maakuntamuseo huomauttaa myös havainnemateriaalin ja rakentamistapaohjeiden ristiriitaisuuden julkisivuvaritysten suhteen. Lausunnossa todetaan kaavaratkaisujen edenneen kuitenkin kokonaisuudessaan myönteiseen suuntaan.

Pirkanmaan ELY-keskus ei antanut lausuntoa, mutta antamassaan kommentissa suosittelee kiinnittämään huomiota asuntojen aukeamissuuntaan meluun nähden Kuokkamaantien varrella.

Pirkanmaan liitto totesi aineistoon tutustumisen jälkeen, että ei anna lausuntoa nyt nähtäville asetetusta kaava-aineistosta.

Kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset:

ELY-keskuksen kommentti ei aiheuta toimenpiteitä. Asemakaava noudattaa yhdyskuntalautakunnan 27.8.2019 hyväksymiä melulinjauksia.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon pohjalta kaavakartalla osoitettua lastentaloon liittyvää teknisten tilojen ja hissilaitteiden aluetta on supistettu huomioiden hissien suunnittelulle jätettävä riittävä liikkumavara, jotta päästään toimivaan ja turvalliseen ratkaisuun.

Kaavakarttaan tehty muutos on kokonaisuuden kannalta vähäinen eikä näin ollen edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Lisäksi kaavakartan sr-merkintää koskeva yleismääräys on vaihdettu selvyyden vuoksi yleisemmin käytössä olevaan merkintään. Rakennustapaohjeistus sekä asemakaavan selostus on päivitetty.

Hyväksyminen

Asemakaavaehdotus esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

1 SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Uusia asuntoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle	3
Nekalan lastentalon suojelu, kunnostaminen ja muutos asumiseen.....	3
Uutta asuinrakennusoikeutta 2200 kerrosalaneliömetriä	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen	6
1 Sisällys	7
1 LÄHTÖKOHDAT	10
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	10
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	10
1.1.2 Luonnonympäristö	11
1.1.3 Rakennettu ympäristö	11
1.1.4 Palvelut.....	18
1.1.5 Maanomistus.....	18
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
2.1 Kaavan rakenne	19
2.1.1 Rakennussuojelu.....	19
2.1.2 Mitoitus	20
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	20
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	20
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	21
2.3.1 Korttelialueet.....	21
2.4 Nimistö	23
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	24
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	24
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	24
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	24
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	25
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	25
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26

3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	26
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	27
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	27
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	28
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	28
4.3.1	Kaavaharkintavaiheen vaihtoehtotarkastelu	29
4.3.2	Asemakaavan aloitusvaiheen vaihtoehdot	29
4.3.3	Asemakaavan valmisteluvaiheen vaihtoehdot.....	31
4.3.4	Asemakaavan ehdotusvaiheen vaihtoehdot.....	32
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	33
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	34
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	34
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen.....	34
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen.....	36
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	38
5.1	Kaupunkikuvaselvitys	39
5.2	Meluseelvitys.....	39
5.3	Hyönteis- ja lepakkoselvitys	40
5.4	Liito-oravaselvitys.....	40
5.5	Puustokartoitus	40
5.6	Nekalan lastentalon kuntotutkimus	41
5.7	Rakennushistoriaselvitys	41
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	41
6.1	Maakuntakaava	41
6.2	Yleiskaava	42
6.3	Asemakaava.....	44
6.4	Kaupungin strategiat	44
6.5	Kansallinen kaupunkipuisto.....	44
6.6	Tonttijako	45
6.7	Pohjakartta	45
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	45
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	45

7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	45
7.3	Toteutuksen seuranta	46
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	46
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	46

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nekalan (XXIV) kaupunginosassa noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Tampereen keskustasta kaakkoon, osoitteessa Jokipohjantie 13/Riihitie 10. Suunnittelualueita rajaavat Riihitie, Kuokkamaantie ja Jokipohjantie. Suunnittelualueita ympäröivä asuinalue on puutarhamaista ja talojen pihat ovat reheviä.

Asemakaavan muutos koskee koko korttelia 578, joka käsittää kaksi tonttia. Tontilla 578-1 on voimassa asemakaava vuodelta 1948 ja sillä sijaitsee Nekalan lastentalo. Tontin 578-2 asemakaava on vuodelta 1987 ja tontilla on muuntamorakennus.

Suunnittelualueen laajuus on 6628 neliometriä (jatkossa m²).



Kuva 1: Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä. © 2018 BLOM. Kopiointi kielletty.

1.1.2 Luonnonympäristö

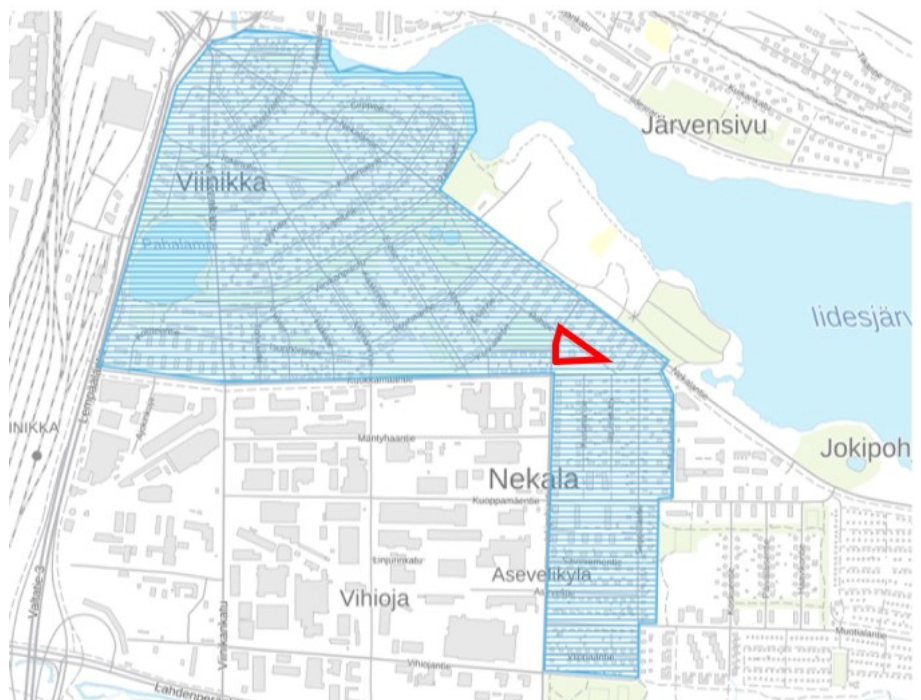
Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Lastentalon reunamilla kasvaa paljon suuria puita, pensaikkoa ja nurmikkoja, parkkialue ja leikkiplatat ovat sorapintaisia. Muuntamotontti on nurmialueena.

Suunnittelualue on melko tasainen ja korkeimmillaan Kuokkamaantien reunassa (+84.8...+84.5) laskien pohjoiseen kohti Riihitien ja Jokipohjantien risteystä, jossa on suunnittelualueen matalin kohta (+82.2).

Suunnittelualue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Suunnittelualueesta pohjoiseen sijaitsee lidesjärvi, johon suunnittelualueen hulevedet päätyvät hulevesiviemäreitä pitkin.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)



Kuva 2: Nekalan lastentalon tontti liittyy Viinikka-Nekalan valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY), jota kuvassa osoittaa sininen rasteri. Kaava-alue on rajattu karttaan punaisella.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. ”Viinikka-Nekala pientaloalue” on yksi Tampereen RKY-kohteista ja se ulottuu Viinikan

kiertoliittymästä Nekalan asevelikylään. Alue muodostaa kaupunkikuvallisesti eheän 1930-40 -lukujen pientaloista ja -kerrostaloista muodostuvan kokonaisuuden. Kerrostalojen ja pientalojen sijoittelu jäsentävät alueen katujen hierarkiaa ja mahdollistavat hyvin intiimin tunnelman syntymisen pientalojen reunustamille tonttikaduille. Maastonmuodot ja suorien katujen päätteiksi sijoitetut puistoalueet luovat rauhallisen ja vehreän luonteen alueelle. RKY-alueen kuvauksessa mainitaan Viinikka-Nekalan julkisista rakennuksista vuonna 1932-33 valmistuneet Viinikan kirkko sekä Nekalan koulu.



Kuva 3: Vuoden 1956 ilmakuva. Kuvälähde: Maanmittauslaitos

Viinikan ensimmäinen asemakaava laadittiin vuonna 1914 ja ensimmäiset omakotitalot valmistuivat vuonna 1915. Tampereen ensimmäiset täyskunnalliset asunnot valmistuivat vuonna 1919. Viinikan asemakaavaa laajennettiin jo vuodesta 1923 lähtien Nekalan puolelle.

Talvisodan jälkeen Nekalan Kuokkamaantien ja Kuoppamäentien väliselle alueelle rakennettiin 51 ruotsalaisten lahjoittamaa talopakettia. Aluetta kutsutaan Ruotsalaiskyläksi ja se sijaitsee suunnittelualuetta vastapäätä

Tampereen aseveliyhdistyksen avustamana rakennettiin Nekalan Asevelikylä kortteliin 604, Ruotsalaiskylästä etelään. Asevelikylän kahden perheen omakotitalot olivat arkkitehti Alvar Aallon suunnittelemat. Asevelikylä käsitti 13 paritaloa, jotka valmistuivat vuonna 1943.

Suunnittelualueen rakennuskanta



Kuva 4: Lapsia leikkimässä Nekalan lastentalon pihalla 1950-luvulla. Kuvälähde: Finna.fi. Kuvaaja: Ensio Kauppila, Nekalan lastentalo ja leikkikenttä.

Tontilla 578-1 sijaitseva Nekalan lastentalo on rakennettu vuonna 1951. Rakennuksen itä-länsisuuntainen osa on kaksikerroksinen ja pohjois-eteläsuuntainen osa on kolmikerroksinen. Rakennuksen on suunnitellut Mikael Nordenswan Bertel Strömmerin johdolla. Matalammassa aumakattoisessa osassa toimi alun perin lastenseimi ja lastentarha ja korkeammassa osassa sijaitsivat henkilökunnan asuinhuoneet sekä ensimmäisessä kerroksessa myös lastentarhan keittiö ja neuvolatilat. 1960-luvulla henkilökunnan asuntotarve väheni ja tiloihin muutti Hatanpään lastenkoti. Myöhemmin asuntosiiپی oli ammattiopiston oppilasasuntolana ja vuoden 1993 remontissa tilat muutettiin yksiöiksi ja kaksioiksi, joita on sen jälkeen käytetty Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n tukiasuntoina.



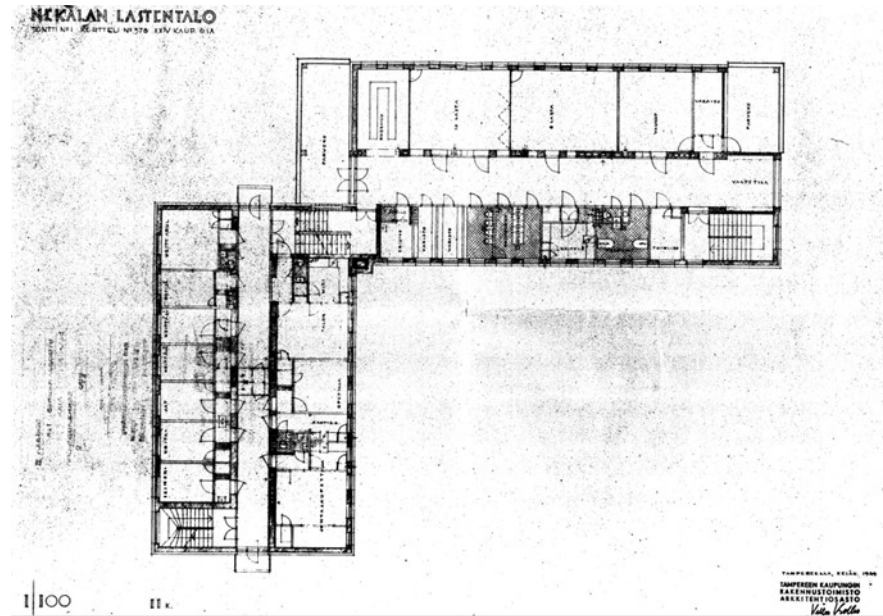
Kuva 5: Päiväkodin ja asuinsiiven yhtymäkohta etelästä kuvattuna. Tampereen kaupunki 2022



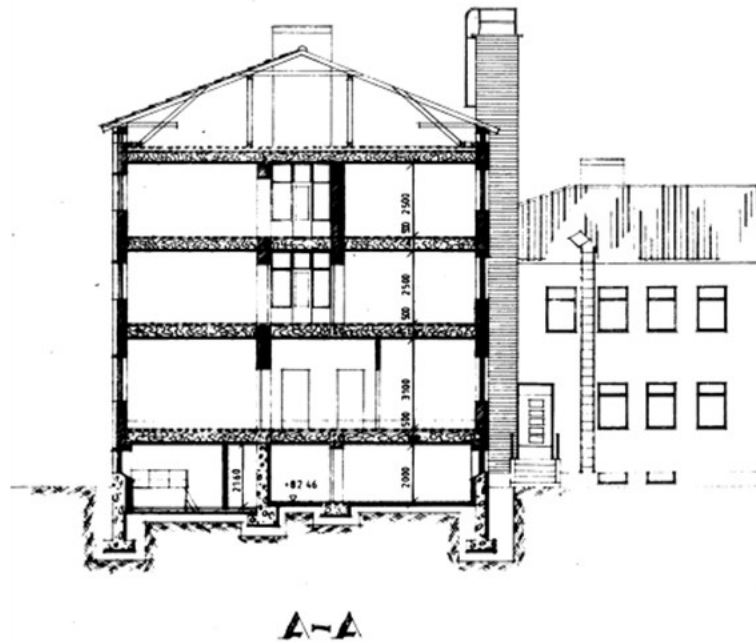
Kuva 6: Lastentalon päiväkotit siirtyivät uusiin tiloihin Mustametsän päiväkotiin vuonna 2020. Rakennuksen eteläpuoleinen piha on hiekkakenttää, mutta tontilla on myös paljon puustoa. Tampereen kaupunki 2022

Lastentalon matalan osan käyttötarkoitus päiväkotina palveli vuoteen 2020, jolloin Kuokkamaantien varren uusi Mustametsän päiväkotit avattiin. Lastentalon kaksikerroksinen päiväkotirakennus jäi tyhjilleen, mutta kolmikerroksisen asuntolarakennuksen tukiasunnoissa on yhä 8 asuntoa ja niissä asukkaat.

Lastentalo edustaa hyvin aikansa funktionalistista suunnitteluideaa ja jälleenrakennusajalle ominaista koulu- ja laitosrakentamista. Sen suunnittelu- ja käyttöhistoria sekä arkkitehtoniset piirteet ovat hyvin säilyneet. Kaksi kapearunkoista siipeä yhdistyvät L-muotoon tontin keskellä on tyypillinen rakennusajalleen ja tekee siitä tunnistettavan julkisen rakentamisen maamerkin alueen maisemallisesti merkittävällä tontilla.



Kuva 7: Lastentalon pohjapiirros, kerros II. Tampereen rakennusvalvonnan arkisto.



Kuva 8: Lastentalon asuntolasiiven leikkauskuva. Tampereen rakennusvalvonnan arkisto.



Kuva 9: Lastentalon 2. kerroksen pohjapiirros ja muutoskaavio vuodelta 1993. Tampereen rakennusvalvonnan arkisto.



Kuva 10: Lastentalo lännestä kuvattuna. Tampereen kaupunki 2022



Kuva 11: Suunnittelualueen itäosassa tontilla 578-2 sijaitseva muuntamorakennus idästä kuvattuna. Puiden lomasta pilkottaa lastentalon päiväkotipääty. Tampereen kaupunki 2022

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Nekalan alueellisen pääkadun, Nekalantien läheisyydessä. Suunnittelualueen etelärajalla kulkeva Kuokkamaantie on alueen ainoa poikkitie Lempääläntien ja Nekalantien välissä, millä on vaikutusta Kuokkamaantien liikennemääriin. Kuokkamaantien liikennemäärälaskennassa vuorokausiliikenteen määräksi suunnittelualueen kohdalla saatiin 3755 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus oli n 8 % ja Jokipohjantiellä vastaavasti 1341 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus 12 %. Nopeusrajoitus on 40 km/h.

Nekalantiellä kulkee pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaan seudullinen pääreitti ja Kuokkamaantiellä alueellinen pääreitti. Lisäksi Jokipohjantie on merkitty pyöräilyn tavoiteverkossa aluereitiksi.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on muuntamorakennuksen tontti, jonka läpi kulkee useita sähkölinjoja. Osa johdoista kulkee aivan lastentalon tontin etelärajaa myöten. Kaava-alueella on toiminnassa olevat vesi-, viemäri-, hulevesi- ja sähköverkostot. Kuokkamaantieltä lastentaloon johtava kaukolämpöliitos kulkee tontin eteläpihan poikki päiväkotisiipeen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan melun keskiäänitaso on Kuokkamaantien reunassa enimmillään 65 dB päiväaikaan ja yöllä enimmillään 55 dB.



Kuva 12: Ote Tampereen kaupungin meluselvityksestä 2022 - vuoden 2040 ennuste, päiväajan keskiäänitaso.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan alueella ei ole ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta.

1.1.4 Palvelut

Korttelia lähin päiväkoti ja koulu sijaitsevat Kuokkamaantiellä suunnittelualueen länsipuolella: Tampereen normaalikoulu n. 200 metrin ja Mustametsän päiväkoti n. 400 metrin päässä. Nekalan kirjasto sijaitsee vanhan Nekalan koulun korttelissa n. 400 metrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Neikalankulmassa n. 500 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

Jokipohjantiellä ja Nekalantiellä kulkee joukkoliikenteen bussilinjoja ja lähin pysäkki on 50 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu Nekalan lastentalon tontti 578-3 ja sen käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi kuten myös tontti 578-4. Tontti 578-5 osoitetaan pientalojen korttelialueeksi. Tontti 578-6 osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi ja sen eteläpuolelle osoitetaan suojaviheralue.

Suojeltavaksi määrätyn Nekalan lastentalon lisäksi kaava-alueelle tulee uutta rakennuskantaa: eteläosan kolme kaksikerroksista pientaloa jatkavat Kuokkamaantien varren kaupunkikuvallista ilmettä ja tontin itäosan kolmikerroksinen kerrostalo yhdistää Kuokkamaantien uudisrakennukset Riihitien puoleiseen kerrostaloalueeseen.

Pysäköimisalueet sijaitsevat korttelin molemmilla kerrostalotonteilla. Pientalotontin autopaikat osoitetaan rasitteellisina lastentalon tontille 578-3.

2.1.1 Rakennussuojelu

Kaavamuutoksella lastentalon käyttötarkoitus muuttuu asumiselle ja rakennus säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeänä rakennuksena. Kaava kieltää rakennuksen purkamisen, mutta sallii korjaus- ja muutostyöt asumisen ehdot täyttäväksi. Rakennuslupavaiheessa muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen tulee säilyä. Rakennuksen ulkokuoren sisällä saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta. Määräyksellä mahdollistetaan nykyisen ullakon muuttaminen asuinkäyttöön.

Tontille 578-3 on mahdollistettu suojeltavan lastentalon osalta 30 % vähennys pysäköintinormiin perustuvasta mitoituksesta. Tämä mahdollistaa sekä autopaikkojen järjestämisen että kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen ja rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

Lastentalon suojeluarvon säilymisen turvaamiseksi kaava sallii uudiskerrostalon rakennusoikeuden kokonaan käytettäväksi vasta sen jälkeen, kun lastentalo on kunnostettu kohteen kuntotutkimuksiin perustuen. Uudisrakennusten sopeutumiseen

kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

2.1.2 Mitoitus

Koko suunnittelualueen pinta-ala on 6629 m², josta asumisen käyttötarkoituksen osuus on 6307 m², muuntamon 110 m² ja suojaviheralueen 212 m².

Lastentalon kerrosala on noin 1450 k-m². Tämän lisäksi asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelualueelle lisää asuinkerrosalaa 2200 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu $ea=0,58$. Kaava-alueelle valmistuu liki 60 uutta asuntoa.

Muuntamorakennukselle (ET-3) osoitettu alue pienenee kaavamuutoksella, mutta rakennusoikeus (30 k-m²) säilyy entisellään.

Tontti 578-3:

Lastentalon tontin laajuus on 3034 m². Kaavassa osoitettu rakennusala ja sallittu rakennusoikeus ovat nykytilanteen mukaiset. Rakennusoikeus on 1450 k-m². Lisäksi olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen ulkokuoren sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta. Arvioitu kerrosalan lisäys on 150 k-m² ja näin muodostuva tonttitehokkuus $e=0,53$.

Tontti 578-4:

Kerrostalotontin laajuus on 1659 m². Tontille osoitettu rakennusoikeus on 1 300 k-m² ja tonttitehokkuus $e= 0,78$.

Tontti 578-5:

Pientalojen tontin laajuus on 1614 m². Tontille osoitettu rakennusoikeus on 900 k-m² ja tonttitehokkuus $e= 0,56$.

Tontti 578-6:

Muuntamolle osoitetun ET-tontin laajuus on 110 m² ja sen rakennusoikeus on 30 k-m².

EV-alueen laajuus on 212 m².

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaupungin tavoitteena on suunnittelualueen kehittäminen mahdollistaen asumisen täydennysrakentaminen nykyisen asutuksen lomaan ja

valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Lastentalon säilyttäminen on yksi suunnittelun lähtökohdista.

Asemakaava on kaupungin kaavoitusohjelman kohde ja ajoitettu vuodelle 2023. Sen tavoitteeksi on kirjattu monipuolinen asuntajakauma.

Asemakaavaa varten on laadittu sitova ja oikeusvaikutuksellinen rakentamistapaohje, jossa on rakentamista koskevien määräysten lisäksi suosituksia. Rakentamistapaohjeen avulla varmistetaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartan yhteydessä.

Kaavamääräyksiin liittyvät suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut sekä muut kaavan tavoitteita kuvaava selostus löytyy rakentamistapaohjeesta, joka ohjaa mm. meluntorjuntaa, pysäköintiä, viherkertoimen käyttöä, piha-alueiden rakentamista, hulevesien käsittelyä ja alueen sopeuttamista kaupunkikuvaan. Rakentamistapaohjeessa ohjataan tarkemmin täydennysrakentamisen laatua ja sen sovittautumista arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.

2.3.1 Korttelialueet

Kaikkia kolmea asuintonttia 578-3, -4 ja -5 koskevia määräyksiä ovat ”Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota” sekä ”Ennen rakennusluvan hakemista asuinrakennusten tonteille tulee laatia ja hyväksyttää tontinkäyttösuunnitelma, joka on tontinluovutusehtona.”

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), tontit 578-3 ja -4

Korttelialuetta koskevassa yleismääräyksessä uudisrakennusten rakennusoikeudesta voidaan käyttää enintään 50 %, jos suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin ei ole toteutettu kuntotutkimuksiin perustuvaa korjausta rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi. Uudisrakennusoikeus voidaan käyttää kokonaan, kun suojeltujen rakennusten korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu.

Tontti 578-3:

Lastentalolle osoitetaan kaavakartalla suojelua ohjaava merkintä (*sr-7*), jonka mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeää rakennusta ei saa purkaa. Kohteen korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Lisäksi lastentaloa koskevista muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Lastentalon nykyinen rakennusoikeus on 1450 k-m² ja sen rakennusosien kerrosluvut II ja III. Kaavakartan yleismääräys mahdollistaa nykyiseen kerrosalaan kuulumattomien tilojen muuttamisen kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi, kuten ullakotilojen muutoksen asunnoiksi. Kaavakartalla lastentalon tiilisen piipun etualalle merkitty alue (*tekn-1*) mahdollistaa piipun purkamisen ja sen tilalle asuinrakennuksen käyttötarkoitusta vaativan tekniikan kuten hissien rakentamisen.

Pysäköintinormin mitoitusta lievennetään suojelullisista syistä 30 %. Tontin pysäköimispaikalle osoitetaan rasitteena pientalotontin 578-5 pysäköintinormin mukaiset kuusi autopaikkaa sekä pientalotontin kanssa yhteinen jätteenkeräyspiste. Tontilla on järjestettävä jalankulkuyhteys pientalotontin ja lastentalon paikoitusalueen välille.

Kaavakartalla Riihitien varrelle osoitetuilla istutusalueääräyksillä pyritään lastentalon tontin alkuperäisen vehreyden ja nykyisen puuston säilymiseen.

Tontti 578-4:

Tontin rakennusoikeus on 1300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku IVy50%, joka merkitsee kolmea täyttä asuinkerrosta ja sen lisäksi kaava mahdollistaa ullakolle asuintilaa. Kaavassa on osoitettu rakennuksen julkisivut, jotka on toteutettava kiinni rakennusalan reunaan ja joiden parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä (*nuolimerkinät, spa*).

Tontin pysäköimispaikan läpi on osoitettu ajoyhteys tontille 578-5 sekä pelastustie (*ptie*), joka on varattu pelastusajoneuvon nostoalueeksi pelastautumisen varmistamiseksi lastentalon kolmikerroksisesta rakennusosasta. Ajo tontille on mahdollista ainoastaan Riihitien puolelta.

Asuinkerrostalojen korttelialueella on toteutettava asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajan tiloiksi vähintään 2 % sekä asuintiloista erillisille varastotiloille vähintään 5 % asumisen kerrosalasta. Rakennustapaohjeistuksen mukaan suuria katoksia, piharakennuksia tai terasseja ei kuitenkaan sallita.

Asuinpientalojen korttelialue (AP), tontti 578-5

Tontille osoitetaan kolme erillistä rakennusala, joille voidaan toteuttaa kaksiasuntoiset rakennukset, rakennusoikeus on 3 x 300 k-m² ja ehdottomasti käytettävä kerrosluku on II. Koska tontti on Kuokkamaantien puolella lähes metrin korkeammalla kuin piha-alue, rakennukset on porrastettava luonnollisen maanpinnan mukaisesti (*maa-3*). Tontille osoitetaan ajoyhteys tontin 578-4 pysäköimispaikan kautta Riihitieltä Jokipohjantielle, mikä mahdollistaa kuljetus- ja huoltoajon tontin läpi. Muualta ajo tontille on kielletty. 6 autopaikkaa tontilta 578-3 rasitteellisina, samoin pientalojen jätteenkeräyspiste. Jalankulkuyhteys pysäköintialueelle sekä jätepileteelle on osoitettu kaavakartalla ohjeellisena merkinnällä jk(578/5).

Meluselvityksen perusteella Jokipohjantien varteen tulee sijoittaa ympäristöön sopiva meluste oleskelualueiden melusuojaksi (*mevs-21*).

Yhdyskuntateknisen huollon kortteli (ET)

Kaavan itäosassa tontilla 578-6 sijaitsee nykyinen muuntamorakennus. Muuntamotontille saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 30 m² suuruisen muuntamorakennuksen (*ET-3*).

Suojaviheralue (EV Lastentalonketo)

Suunnittelun läheisyydessä on aiempien kaavamuutosten luontoselvitysten yhteydessä todettu uhanalaisen mäkihiilikoin elinympäristöjä. Vaikka korttelin 578 luontoselvityksen yhteydessä ei havaittu vastaavia elinympäristöjä, suunnittelun itäkäärkeen osoitetaan Lastentalonkedoksi nimetty suojaviheralue uhanalaisen mäkihiilikoin elinpiirin laajenemisvaraksi.

2.4 Nimistö

Asemakaavaehdotuksessa osoitettu suojaviheralue nimettiin kaavan ehdotusvaiheessa alustavasti lastentalonkedoksi. Nimi vahvistettiin Tampereen kaupungin nimitoimikunnan kokouksessa 14.12.2023. Toimikunta viittaa päätöserusteluissaan vuonna 1951 rakennettuun Nekalan lastentaloon ja suojaviheralueella tavoiteltavaan ketomaiseen ympäristöön ja asemakaavan tavoitteeseen mahdollistaa suunnittelun lähistöllä elävän mäkihiilikoin leviäminen laajemmalle.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Nekalan lastentalon päiväkotisiipi on nyt tyhjillään. Tilojen sisäilmaongelmia tutkittiin päiväkodin vielä toimiessa. Muun muassa ilmanvaihtoa on tutkittu vuonna 2013 ja se on todettu riittämättömäksi eri syistä. Koko rakennuksen muutos asumiselle merkitsee sisäilman laadun varmistamista rakennuksen muutos- ja korjaustöissä asumisen vaatimukset täyttäväksi. Nekalan lastentaloon kuuluvien rakennusosien kuntotutkimus on suoritettu 22.6.2023 (Dimen Oy). Tutkimusraportin mukaan rakennus on mahdollista kunnostaa asuinkäyttöön.

Kaava-alueelle arvioitu lähes 60 asuntoa ei tuota merkittävästi lisää liikennettä alueelle.

Pientalotontin pieni koko ja rajallinen oleskelualue ei mahdollista pysäköintipaikkojen osoittamisen pientalojen piha-alueelle. Siksi kaavassa tontin 578-4 pysäköintialueen läpi tontille 578-5 osoitettu saatto- ja huoltoajoväylä on tarpeellinen. Ajoväylä toimii pientalotontin huolto- ja pelastustienä ainoastaan AP-tontilla liikennöintiin. Tarkemmassa suunnittelussa on mahdollisesti määriteltävä väylän ajosuunta, jotta vältetään vaaratilanteilta tonttiliittymäkohdassa ja tontilla.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Nekalan lastentalon päiväkotitoiminta siirtyi vuonna 2020 valmistuneeseen Mustametsän päiväkotiin, mutta lastentalon pihassa on yhä kiinteitä leikkivälineitä ja osin puustoinen piha. Tontin muuttaminen julkisrakennuksesta asuinkäyttöön vähentää alueen leikkipaikkojen ja viheralueiden määrää. Lastentalon lähellä on kuitenkin paremmin varusteltuja ja viihtyisämpiä leikkipuistoja esimerkiksi Riihipuistossa.

Asuntosiiپی käsittää 8 asuntoa, jotka ovat yhä Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n (TVA) käytössä tukiasuntoina. Kaavamuutoksen saatua lainvoiman lastentalon asuntolasiiven asukkaat joutuvat muuttamaan pois saneerauksen alta. TVA:lla ei ole tarjota nykyisille lastentalon asukkaille vastaavia edullisen vuokran asuntoja.

Lastentalo on toiminut julkisena rakennuksena ja se kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Viinikka-Nekala pientaloalue). Tontin jakaminen ja täydennysrakentaminen sekä lastentalon käyttötarkoituksenmuutos muuttaa lastentalon roolia julkisena rakennuksena.

Kaavamuutoksen pyrkimyksenä on suojella lastentalo kokonaisuudessaan. Tontin täydennysrakentaminen mahdollistaa lastentalon suojelun, sillä lastentalon korjausrakentaminen ja muutostyöt asumisen mahdollistamiseksi aiheuttavat kustannuksia, joita pyritään kompensoimaan täydennysrakentamisella.

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

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon. Täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta voidaan tuoda uusia asukkaita valmiiden palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien ääreen, jolloin tuetaan autoilun vähenemistä ja hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista. Asemakaava edellyttää hulevesien viivyttämistä alueella, mikä kokonaisuudessaan parantaa hulevesien hallintaa alueella. Puiden määrä suunnittelualueella vähenee, mikä voidaan nähdä negatiivisena vaikutuksena pihan monimuotoisuuden sekä pihan pienilmaston kannalta. Toisaalta tontin puukartoituksen mukaan alueen puusto on osin vaurioitunutta. Riihitien varren terverunkoisia puita osoitetaan kaavamääräyksellä säästettäväksi (määräys i-11) ja pihasuunnitelmassa on esitetty uusia puita istutettavaksi.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Selvitysalue on pääosin tavanomaista kaupunkialueiden ympäristöä ja pääosa selvitysalueesta on hoidettua piha-aluetta. Alueelle on laadittu hyönteis-, lepakko- ja vieraslajiselvitys sekä liito-oravaselvitys, joiden perusteella voidaan todeta, että asemakaavalla ei ole vaikutusta luonnonympäristölle.

Asemakaavan hyönteis-, lepakko- ja vieraslajiselvityksen mukaan suunnittelualueella oli pääosin tavanomaista hyönteislajistoa, eikä alueelta löydetty huomionarvoista kasvilajistoa tai lepakoita. Selvitysalueen läheisyydessä on aiempien kaavamuutosten yhteydessä tehty havaintoja mäkihiilikoista. Tässä asemakaavamuutoksessa on otettu huomioon mäkihiilikoin elinpiirin laajenemisen mahdollisuus osoittamalla osa suunnittelualueesta suojaviheralueeksi.

Kohteessa on suoritettu maastokäynti liito-oravien olosuhteiden tarkastamiseksi toukokuussa 2023. Asiantuntija ei havainnut liito-oravan jätöksiä. Kohde ei ole liito-oravalle erityisen hyvin soveltuvaa elinympäristöä eikä siellä todettu sopivia levähdyspaikkoja. Liito-oravan mahdollinen kulkureitti on arvioitu kulkemaan Nekalantien pohjoispuolella sijaitsevan lidesjärven rannalla.

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

Täydennysrakentamisen voidaan olettaa lisäävään liikennöintiä suunnittelualuetta ympäröivillä kaduilla, mutta arvioitu lähes 60 uutta asuntoa ei tuota kuitenkaan merkittävästi lisää liikennettä alueelle.

Täydennysrakentaminen olevan kaupunki-infran ja palveluiden ääreen on yhdyskunta- ja energiataloudellisesti viisasta.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden asuinkorttelin rakentaminen nykyisin vajaakäytöllä olevalle tontille.

Kohde kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Viinikka-Nekala pientaloalue), joka on hyvin säilynyttä, vihreää, historiallista omakoti- ja kerrostaloaluetta. Lähistöllä sijaitsee myös Nekalan koulu, joka edustaa samaa funktionaalista tyyliä kuin lastentalokin. Nekalan entisen koulun tontin asemakaavamuutos on käynnistynyt samaan aikaan lastentalon kaavamuutoksen kanssa. Molemmissa kohteissa on suunnitteilla täydennysrakentamista asumiselle ja asemakaavamuutoksen lähtökohtana on rakennussuojelu.

Suunnittelualueella sijaitseva vuonna 1951 rakennettu lastentalo säilytetään kokonaisuudessaan. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, joka muodostaa merkittävän näkymäpäänteen eri tulosuunnissa. Rakennuksen suojelulla ja kunnostamisella vahvistetaan myös alueen identiteettiä. Lastentalolle osoitetaan asemakaavassa suojelumerkintä sr-7: ”Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.” Lisäksi asemakaavan yleismääräyksen mukaisesti rakennuksen merkittäviä muutos- ja kunnostustöitä suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.

Uusille tonteille on rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vuoksi osoitettu asemakaavamääräys ym-8: ”Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.”

Uudet asuinrakennukset ovat ympäristölle tyypillistä pienkerrostalo- ja pientalorakentamista. Rakennusten kerrosluvut, massoittelet ja julkisivut sekä katot sopivat alueelle tyypilliseen rakennustyyliin.

Lastentalon säilyvyys alueen maisemassa merkittävänä rakennuksena mahdollistetaan rajoittamalla uudiskerrostalo kolmeen kerrokseen. Kuokkamaantien varren pientalojen kerrosluku on II. Rakennusten väleistä on näkymät lastentalolle.

Kaavassa pyritään vaalimaan alueelle ominaista vihreää ilmettä. Kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen ja rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymiseksi pysäköintinormista poiketaan lastentalon tontilla numero 578-3 30 %, jolloin sen autopaikkamääräys on 1 ap/143 k-m². Näin koko suunnittelualueen autopaikkojen järjestely on toteutettavissa alueen nykyistä vihreyttä mahdollisimman paljon säilyttäen ja luontoarvoja turvaten (EV-alueen muodostaminen mäkihiilikoin elinympäristöksi). Lisäksi kaavakartalla määrätään Riihitien varren näyttävä havupuuryhmä mahdollisuuksien mukaan säilytettäväksi. Myös kohteen pihasuunnitelmassa on osoitettu useampi tontin puu säilytettäväksi.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Suunnittelualueen pientalotontti ja kerrostalotontit myydään tai vuokrataan rakentajalle, mikä tuo kaupungille tuloja.

Täydennysrakentaminen osaltaan voi edistää työllisyyttä alueella jo rakennusaikana ja kasvattaa alueen palveluiden käyttäjämäärää. Muutoin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 22.9.2022.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suojelukysymysten ja täydennysrakentamisen tutkiminen suunnittelualueella hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alueen kaupunkikuvalliset ja valtakunnallisen kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa. Suunnittelun lähtökohtana on Nekalan lastentalon säilyttäminen ja suojeleminen.

Nekalan lastentalo on kuulunut maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2022 - 2026 (kohde numero 27 vuodelle 2023). Asemakaavan tavoitteeksi kaavoitusohjelmassa on kirjattu 5000 m² asuinkerrosalaa ja monipuolinen asuntojakauma.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavamuutoksen tavoitteena ja suunnittelun lähtökohtana on ollut lastentalon säilyttäminen ja suojeleminen. Tontin käyttötarkoituksen muutos asumiselle ja lisärakennusoikeus uudisrakennuksille mahdollistavat tontin tehokkaamman käytön. Lastentalon muuttaminen asumiselle vaatii merkittäviä korjaus- ja kunnostustöitä. Kohteen täydennysrakentamisella kompensoidaan lastentalon suojelun, korjausrakentamisen ja muutostyön kustannukset.

Lastentalolla on merkittävä rooli osana kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Vaihtoehtotarkasteluissa on huomioitu alueen valtakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Uudisrakentaminen pyritään sovittamaan lastentalon ja sen lähiympäristön vaatimuksiin.

4.3.1 Kaavaharkintavaiheen vaihtoehtotarkastelu



Kuva 13: Asemakaavan alustavat viitesuunnitelmavaihtoehdot 1-9. Arkkitehdit MY, 2019

Ennen kaavahankkeen käynnistämistä kohteesta laadittiin 9 alustavaa viitesuunnitelmaa, joista pyydettiin maakuntamuseon ennakkolausuntoa. Esitetyt vaihtoehdot 1-9 erottuivat toisistaan kolmen ryhmässä, joissa esitettiin lastentalon säilyttämisen vaihtoehdot. Kaikissa vaihtoehdoissa uudisrakennusten kerrosluvuksi esitetään pientaloille kahta ja kerrostaloille neljää kerrosta. Maakuntamuseon alustavassa lausunnossa kannatettiin lastentalon kokonaan säilyttävien vaihtoehtojen tutkintaa eli vaihtoehtoja 1 a, 1b, ja 1c.

4.3.2 Asemakaavan aloitusvaiheen vaihtoehdot

Kaavahankkeen aloituskokouksessa 28.9.2021 esiteltiin 9 alustavaa viitesuunnitelmavaihtoehtoa. Kokouksessa päätettiin ottaa jatkotarkasteluun maakuntamuseonkin kannattamat vaihtoehdot 1a, 1b, ja 1c.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtäville asetettiin viitesuunnitelmat V1, V2 ja V3 ajalle 22.9.-13.10.2022.



Kuva 14: Kaavan aloitusvaiheen vaihtoehdot V1, V2 ja V3. Arkkitehdit MY 2022

V1: Esitetyssä vaihtoehdossa tontille 1 on osoitettu neljä uutta rakennusta, jotka kaikki sijoittuvat Kuokkamaantien varrelle. Idässä lähimpänä Kuokkamaantien ja Riihitien risteystä sekä muuntajan tonttia sijaitsee pienehkö nelikerroksinen kerrostalo, joka taittuu Riihitien sekä Kuokkamaantien mukaisesti avautuen kohti muuntamon tonttia. Loput rakennukset ovat vierekkäisiä, kaksikerroksisia pientaloja tontin eteläreunalla. Rakennusoikeutta tällä vaihtoehdolla on yhteensä 3410 k-m² ja tonttitehokkuusluku e=0,54.

V2: Esitetyssä vaihtoehdossa uusi rakennusoikeus jakautuu kahden kaksikerroksisen pientalon ja kahden nelikerroksisen pienkerrostalon kesken. Yhteensä rakennusoikeutta on 4420 k-m² ja tonttitehokkuus on e=0,70. Kerrostalot sijaitsevat tontin itäkärjessä, ja pientalot sijaitsevat tontin länsireunalla lastentalon kummallakin puolella.

V3: Esitetyssä vaihtoehdossa rakennusmassat sijoittuvat pääosin Kuokkamaantien varrelle samoin kuin vaihtoehdossa 1. Pientalot ovat tässä vaihtoehdossa kytkettyjä, ja kerrostalo sijoitettu eri tavalla tontille, kerrosluvut ovat II ja IV. Myös rakennusoikeutta on enemmän, yhteensä 3820 k-m², jolloin tehokkuusluku on e=0,61.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluissa 17.1.2023 päätettiin jatkaa kaavasuunnittelua vaihtoehdon VE1 ja VE3 pohjalta. Vaihtoehdossa V1 Kuokkamaantien pienet rakennusmassat noudattavat hyvin alueen tyyliä kooltaan ja sijoittelultaan ja vaihtoehdossa VE 3 pitkä kulmalamellitalo oli asemoitu parhaiten kahteen muuhun esitettyyn vaihtoehtoon nähden

avautuen kortteliin päin. Kulmatalo sulkee itäkulmauksen yhdistäen Kuokkamaantien pientalot ja Riihitienvarren pienkerrostalo.



Kuva 15: Aloitusvaiheen vaihtoehtoviitesuunnitelman V1 asemapiirros. Arkkitehdit MY 2022



Kuva 16: Aloitusvaiheen vaihtoehtoviitesuunnitelman V3 asemapiirros. Arkkitehdit MY 2022

4.3.3 Asemakaavan valmisteluvaiheen vaihtoehdot

Aloitusvaiheen vaihtoehdot 1 ja 3 yhdistettiin kaavaluonnoksen pohjaksi.

Valmisteluvaiheen viitesuunnitelmassa Kuokkamaantien varrelle osoitettiin kolme kaksikerroksista paritalon rakennusmassaa, jotka jatkavat Kuokkamaantien varren tyyliä kooltaan ja sijoittelultaan. Suunnittelualueen itäosan luoteeseen päin avautuva lamellitalo on nelikerroksinen ja se mukaillee Riihitien ja Nekalantien varren lamellitaloja. Kerrostalo toimii Kuokkamaantieltä kantautuvan melun esteenä.

Uuden viitesuunnitelman pohjalta laadittiin pihasuunnitelma, hulevesisuunnitelma ja meluselvitys.



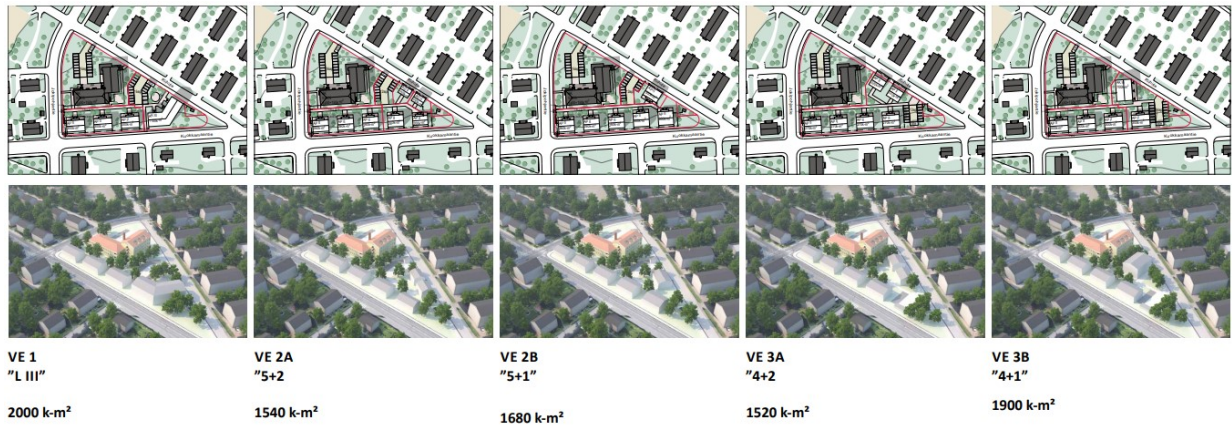
Kuva 16: Valmisteluvaiheen viitesuunnitelman asemapiirros. Arkkitehdit MY 2023



Kuva 17: Valmisteluvaiheen viitesuunnitelman 3D-havainnekuva. Arkkitehdit MY 2023

4.3.4 Asemakaavan ehdotusvaiheen vaihtoehdot

Asemakaavaluonnoksessa esitetty nelikerroksinen uudisrakennus todettiin valmisteluvaiheesta saadussa palautteessa liian hallitsevaksi rakennusmassaksi lastentalon rinnalla. Ehdotusvaiheessa uudisrakennuksille tutkittiin erilaisia massoittelevaihtoehtoja lastentalon maisemaa hallitsevan aseman säilyttämiseksi.



Kuva 18: Ehdotusvaiheen vaihtoehtotarkastelu. Arkkitehdit MY 2023

Vaihtoehtotarkastelussa oli esillä viisi uutta viitesuunnitelmaluonnosta. Alkuperäisen viitesuunnitelman mukainen uudisrakennusten sijoittelu ja massojen muoto todettiin pihajärjestelyjen kannalta toimivimmaksi ratkaisuksi. Tämän osoitti vaihtoehto VE1 "L III", jossa uusi kerrostalo oli esitetty III-kerroksisena eli yhtä kerrosta matalampana valmisteluvaiheen kaavaluonnokseen nähden. Samalla pysäköimispaikkojen määrä suhteessa kerrosalaan väheni ja tontin piha-alueita jäi enemmän rakentamiselta vapaaksi.

Viite-, piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä meluselvitys päivitettiin vastaamaan ehdotettua uutta kaavaratkaisua.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Aloitusvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä sen ohjeaineiston nähtävilläoloaika oli 22.9.-13.10.2022.

Valmisteluvaiheen asemakaava-aineisto oli nähtävillä 1.6.-22.6.2023, jolloin asemakaavamateriaali esiteltiin internetissä myös videon avulla.

Ehdotusvaiheen asemakaava-aineisto oli nähtävillä 21.12.2023- 31.1.2024.

Aloitus- ja valmisteluvaiheen nähtävilläoloajan kaavamateriaalista on otettu vastaan palautteita, joiden vaikutuksia esitetään kaavan liitteenä olevassa palaute- ja vastineraportissa. Ehdotusvaiheen palautetta käsitellään selostuksen kappaleessa 4.5.3.

Asemakaavan eri valmisteluvaiheissa järjestettiin erillisneuvotteluja kaupungin eri organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä ohjannut ohjausryhmä on hyväksynyt kaavamateriaalin nähtävillä asetettavaksi sen eri vaiheissa.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheen nähtävilläolon aikana 22.9.-13.10.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä viitesuunnitelmasta saatiin 7 viranomaiskommenttia. Viranomaisten kommentteissa tuotiin esiin mm. läheisen muuntamon suojaetäisyyden huomioiminen, lastentalon kuntotutkimuksen ja haitta-ainekartoituksen tarve, kerrostalojen pelastus- ja varateiden huomioiminen, hulevesien johtaminen, RKY-alueen merkitys suunnittelussa ja rakennussuojelussa sekä piha-alueiden huomioiminen. Lisäksi nähtiin tarve viranomaisneuvottelujen järjestämiselle.

Palautteiden tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet on koottu raporttiin, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Palautteen huomioiminen asemakaavaluonnoksen valmistelussa

Viranomaisneuvottelu pidettiin 17.1.2023. Palautteiden pohjalta tehtiin OAS:n tarkistus ja jatkosuunnitteluun valituista suunnitelmavaihtoehdoista päätettiin yhdistää vaihtoehdot V1 ja V3 luonnosvaiheen kaavarungoksi. Viitesuunnitelman pohjalta laadittiin piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä meluselvitys.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana 1.6.-22.6.2023 kaava-aineiston ja viitesuunnitelmien lisäksi nähtävillä olivat kaavaluonnoksen tueksi laaditut pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, kaupunkikuvaselvitys, hyönteis- ja lepakkoselvitys, puustokartoitus, meluselvitys ja Nekalan Lastentalon kuntotutkimussuunnitelma.

Kohteesta laadittiin esittelyvideo, jota katsottiin luonnoksen nähtävilläoloaikana 154 kertaa. Kaava-aineistosta saatiin 6 viranomaiskommenttia sekä kolme mielipidettä.

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) kommentoi meluntorjunnasta ja kehotti kiinnittämään huomiota asuntojen avautumissuuntaan, jotta asunnot eivät avaudu ainoastaan melulähteen suuntaan.

Pirkanmaan maakuntamuseo ehdotti lastentalon suojelumääräyksen lisäystä ja suojeltavan rakennuksen sisätilojen arvojen turvaamisen huomioimista rakennustapaselostuksessa. Tontilla sijaitseva Leikkivät kalat -veistos tulee museon lausunnon mukaan säilyttää oleskelupihalla, mikäli

Tampereen kaupunki ei siirrä sitä uuteen käyttökohteeseen. Lastentalon ullakkohuoneistoihin on viitesuunnitelmassa esitetty katonlappeen sisään vedetyt parvekkeet, joita museoviranomainen piti haasteellisina toteuttaa onnistuneesti.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelun lausunnossa ehdotettiin mm. suunnittelualueen itäkärkeen osoitetun piha-alueen muuttamista mäkihiilikoin elinympäristöä täydentäväksi suojaviheralueeksi ja pieniä täydennyksiä pihasuunnitelmaan.

Viinikka-Nekalan omakotiyhdistyksen kommentissa todettiin mm. uudisrakentamisen liian suuri volyymi ja lastentalon aseman heikentyminen maisemassa sekä alueen lisääntyvä liikennemäärä, mutta täydennysrakentaminen hyväksyttiin mahdollistamaan lastentalon suojelu.

Alueen asukkailta saatiin kaksi mielipidettä, joissa yksi asukas vastusti ja toinen puolsi täydennysrakentamista.

Palautteiden tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet on koottu palaute- ja vastineraporttiin, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Kaavaluonnosta esiteltiin valmisteluvaiheen nähtävillälöön jälkeen **kaupunkikuvatoimikunnassa** 29.8.2023. Lausunnossaan kaupunkikuvatoimikunta toteaa korttelin massoittelemisen liian tiiviiksi ja uudisrakennusten kerroskorkeudet lähialueen tyyppillistä rakennuskantaa korkeammiksi sekä uudiskerrostalon liian hallitsevaksi katunäkymässä. Piha-alue todetaan liian tiiviiksi ja siitä iso osa on pysäköintialuetta.

Palautteen huomioiminen asemakaavaehdotuksen valmistelussa

Asemakaavan ehdotusvaiheessa tehtiin muutoksia asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta, mm. luonnoksessa esitetty nelikerroksinen uudisrakennus todettiin valmisteluvaiheesta saadussa palautteessa liian hallitsevaksi rakennusmassaksi lastentalon rinnalla. Ehdotusvaiheessa uudisrakennuksille tutkittiin erilaisia massoittelevaihtoehtoja lastentalon maisemaa hallitsevan aseman säilyttämiseksi. Esitetty kerrostalon mahdollistava vaihtoehto todettiin mm. tontin muodon ja ympäristöolosuhteiden vuoksi edelleen parhaiten paikkaan sopivaksi.

Uuden vaihtoehtoluonnoksen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, jossa tontin 578-4 uudiskerrostalolle osoitetaan kolme täyttä kerrosta ja lisäksi kattokerros on toteutettavissa ullakkoasuntoina. Tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 1300 k-m².

Merkittävimmät muutokset luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen ovat uudiskerrostalon madaltaminen ja sen rakennusoikeuden vähennys, millä pyritään korostamaan lastentalon maisemallisesti tärkeää asemaa. Rakennusoikeuden vähentäminen vaikuttaa myös pysäköintinormin mukaisten autopaikkojen määrän vähentämiseen ja mahdollistaa vehreän pihatilan laajentamisen.

Tulkinta Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksista tarkentui kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavaehdotuksessa esitetään suojellun rakennuksen osalle 30 % vähennystä normista, joka mahdollistaa autopaikkojen järjestämisen sekä kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen ja rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Muutoksilla mahdollistetaan myös erillisen suojaviheralueen muodostaminen.

Pientalotontin pysäköimispaikat on osoitettava lastentalon tontille 578-3, samoin näiden kahden tontin jätelajien yhteiskeräys. Pysäköimispaikalta on järjestettävä jalankulkuyhteys tontille 578-5.

Tontille 578-3 osoitetaan istutettava alueenosa olemassa olevan havupuuryhmän säilyttämiseksi. Havupuut ovat muodostuneet alueen maamerkiksi ja puustokartoituksen mukaan ne ovat hyväkuntoisia.

Yleismääräys, jolla sallitaan rakennettavaksi enintään 50 % uudisrakennusten rakennusoikeudesta liittyen suojellun rakennuksen korjausrakentamiseen on merkitty asuinkerrostalotontteja koskevaksi.

Viite-, piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä meluselvitys päivitettiin vastaamaan ehdotettua uutta kaavaratkaisua.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen asetettiin julkisesti nähtäville 21.12.2023- 31.1.2024 väliseksi ajaksi. Kaava-aineistosta saatiin palaute Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus). **Pirkanmaan liitolla** ei ollut lausuttavaa kaava-aineistosta.

ELY-keskuksella ei ollut lausuttavaa kaava-aineistosta, mutta antoi kuitenkin seuraavan kommentin: Kuokkamaantien varren melutasot ovat meluselvityksen mukaan uudisrakennusten julkisivuilla korkeat. ELY-keskus suosittelee edelleen kiinnittämään huomiota asuntojen aukeamissuuntaan meluun nähden.

Kaavan laatijan vastine:

Tampereen asemakaavoituksessa noudatetaan kaupungin yhdyskuntalautakunnan 27.8.2019 hyväksymiä melulinjauksia, joissa on myös linjattu asuntojen avautumisesta hiljaiselle puolelle melun keskiäänitason ylittäessä 65 dB. Kohteen melumallinnuksen mukaan melutasot ovat kuitenkin kaikilla julkisivuilla alle 65 dB ($L_{Aeq,7-22}$), joten määräyksiä asuntojen avautumisesta ei tarvitse antaa. Yksityiskohtainen rakennussuunnittelun ohjaus tapahtuu myöhemmin rakennuslupavaiheessa.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan antaneensa hankkeesta aikaisemmissa vaiheissa lausunnot ja osallistuneensa kaavaa koskeviin viranomais- ja ohjausryhmän kokouksiin. Kaavaehdotukseen on lisätty maakuntamuseon aiemmin esittämä suojelumerkintää täydentävä yleismääräys ja lisäksi lastentalon muutossuunnittelua on ohjattu huolellisesti rakentamistapaohjeessa. Maakuntamuseo katsoo, että uudiskerrostalon rakennusoikeuden supistamisella ja kerrosluvun vähentämisellä pyritään entistä paremmin säilyttämään lastentalon maisemallisesti tärkeä asema. Rakennusoikeuden vähentäminen vaikuttaa myös pysäköintinormin mukaisten autopaikkojen määrän vähentämiseen ja mahdollistaa vihreän pihatilan laajentamisen. Lisäksi lastentalon suojellun rakennuksen osalle esitetty 30 % vähennys pysäköintinormista edesauttaa kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen ja rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymistä. Maakuntamuseo katsoo, että edellä mainitut muutokset ovat erittäin myönteisiä. Lausunnossa huomautetaan kuitenkin muutoksesta, jossa teknisille tiloille ja hissilaitteille osoitettua aluerajausta (tekn-1) on laajennettu ehdotusvaiheessa koko seinustan leveydelle ilman tarkempia suunnitelmia. Maakuntamuseo huomauttaa myös havainnemateriaalin ja rakentamistapaohjeiden ristiriitaisuuden julkisivuvaritysten suhteen. Maakuntamuseo toteaa kaavaratkaisujen edenneen kuitenkin kokonaisuudessaan myönteiseen suuntaan.

Kaavan laatijan vastine:

Asemakaavalla suojelluksi (sr-7) osoitetun lastentalon käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä rakennuksen tulee täyttää nykyiset asumisen standardit edellyttäen mm. hissien ja esteettömän kulun hissille.

Asemakaavan viitesuunnitelmassa on esitetty alustavia vaihtoehtoja hissien sijainnista. Lastentalon rakennusosien väliin sijoitettuna ulkoinen hissi ja länsijulkisivun suuntainen ramppi olisi esteetön vaihtoehto ja palvelisi molempia rakennusosia. Tampereen rakennusvalvonnan mielestä kaavaehdotuksessa osoitettua hissien tilavarausta (tekn-1 -alue) voidaan pienentää, mutta hissien suunnittelulle on kuitenkin tärkeää jättää riittävästi liikkumavaraa, jotta päästään toimivaan ja turvalliseen ratkaisuun.

Viitesuunnitelmassa esitetyt mallinnukset antavat viitteitä kaavan toteutuksesta ja käytetty kuvaustapa on yleisesti tummahko. Asemakaavamääräyksiä täydentävissä rakentamistapaohjeissa on annettu ohjeet julkisivumateriaaleista ja esimerkkejä julkisivuihin sopivista väreistä.

Rakennusvalvonta ohjaa kaavan toteutusta. Kaavaehdotuksen yleismääräyksen mukaan sr-merkinnällä osoitettuja rakennuksia koskevista muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Näin ollen maakuntamuseota kuullaan vielä rakennuslupavaiheessa.

Kaavaehdotusmateriaaliin tehdyt tarkistukset:

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon pohjalta kaavakarttaa on tarkistettu siten, että suojeltavaksi määrätyn lastentalon rakennukseen liitettyä teknisille tiloille ja hissilaitteille osoitettua aluerajausta (tekn-1) on pienennetty huomioiden hissien tarkemmalle suunnittelulle jätettävä riittävä tilavaraus. Rakennustapaohjeistus ja asemakaavan selostus on päivitetty.

Lisäksi teknisluonteisena korjauksena kaavakartan yleismääräyksissä sr-merkintää koskeva teksti on vaihdettu selvyuden vuoksi yleisemmin käytössä olevaan vastaavaan merkintään.

Kaavakarttaan tehty muutos on kokonaisuuden kannalta vähäinen eikä edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, Sitowise 2023
- Hyönteis- ja lepakkoselvitys, Sitowise 2022
- Puustokartoitus, Tampereen Infra 2023
- Kaupunkikuvaselvitys, Inaro maisema-arkkitehdit 2023
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Nomaji maisema-arkkitehdit 2023
- Meluselvitys, WSP 2023
- Viitesuunnitelma, Arkkitehdit MY 2023
- Liito-oravaselvitys, WSP 2023
- Nekalan lastentalon kuntotutkimus, Dimen Oy 2023

5.1 Kaupunkikuvaselvitys

Kaupunkikuvaselvityksessä korostuivat näkymälinjat Nekalan lastentalolle Ahotien ja Riihitien kentän suunnalta. Selvityksen mukaan asuinrakentamisen korkeudessa ja muodossa tulee noudattaa alueen muun asuinrakentamisen linjaa.

Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon kaupunkikuvasuositukset rakennusten asemoimisessa. Selvityksessä annetaan myös suosituksia rakentamiselle, jotka on huomioitu rakentamistapaohjeessa.

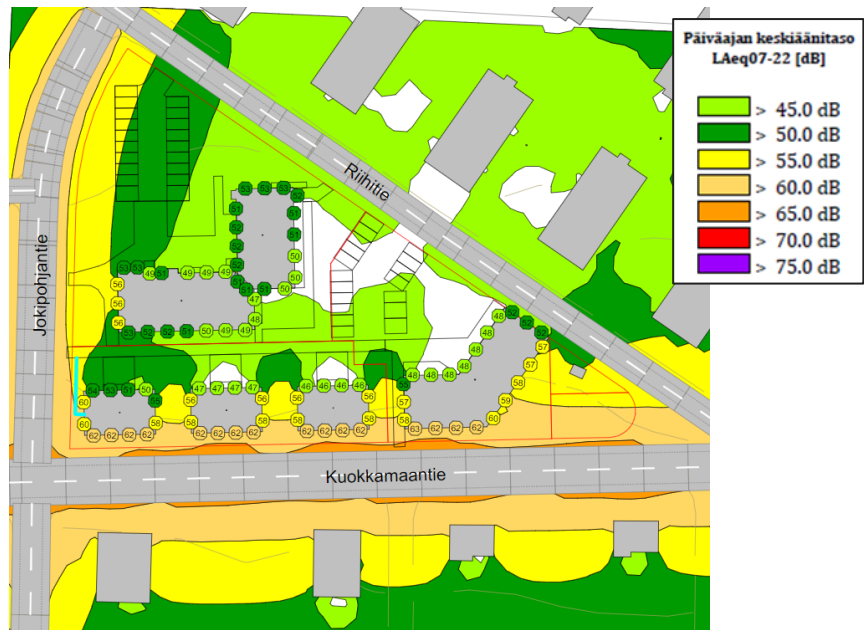


Kuva 19: Ote kaupunkikuvaselvityksestä: Muutokselle herkäät piirteet lastentalon tontilla. Inaro 2023

5.2 Meluselvitys

Tampereen kaupungin melulinjaukset hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 27.8.2019. Linjauksissa tavoitteena on mm., että melun ohjearvot alittuvat asuntojen koko piha-alueella. Mikäli tähän ei ole mahdollista päästä, on varmistettava, että ohjearvot alittuvat ainakin pihojen oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla.

Suunnittelukohteen meluselvityksen johtopäätöksessä todettiin Jokipohjantien ja Kuokkamaantien aiheuttavan melua, joka ylittää päiväajan keskiäänitason 55 dB eteläisellä ja itäisellä tontinrajalla. Meluselvityksen mukaan rakennusten sijoittelulla ja Jokipohjantien varteen osoitetulla melumuurilla saadaan kaavassa osoitetuille oleskelupihoille ohjearvojen mukaista, melulta suojaisaa oleskelutilaa.



Kuva 20: Ote melumallinnuksesta. Melun päiväajan keskiäänitasot vuoden 2040 ennustetilanteessa. Kuva: Meluselvitys, WSP 2023.

5.3 Hyönteis- ja lepakkoselvitys

Hyönteis- ja lepakkoselvityksessä todettiin, että alue on pääosin tavanomaista kaupunkialueiden ympäristöä, eikä aiheuta tarvetta muutoksiin asemakaavassa.

5.4 Liito-oravaselvitys

Suunnittelualueelle laadittiin liito-oravakartoitus. Alueella ei havaittu liito-oravan jätöksiä tai pesiä. Liito-oravan mahdollinen kulkureitti on arvioitu kulkemaan Nekalantien pohjoispuolella sijaitsevan lidesjärven rannalla.

5.5 Puustokartoitus

Alueen puustokartoituksessa arvioitiin alueen puusto kuntoluokituksittain, ja alueelta havaittiin kolme puuta, jotka pitää poistaa huonokuntoisina. Kaksi poistettavaa lehmusta sijaitsevat Jokipohjantien varrella (numerot 1 ja 3) ja poistettava hieskoivu sijaitsee lähinnä Kuokkamaantietä (numero 29).

5.6 Nekalan lastentalon kuntotutkimus

Tutkimuksessa selvitettiin mm. rakenneavauksilla rakenteiden todellista toteutustapaa, kuntoa ja kosteustilannetta sekä otettiin rakenteista materiaalinäytteitä mikrobianalyysia varten. Näiden tutkimusten perusteella arviointiin myös, onko rakenteissa mahdollisesti sisäilmaan liittyviä riskitekijöitä, jotka tulisi ottaa huomioon mahdollisessa perusparannuksessa.

Kuntotutkimuksessa on esitetty perusparannuksen kannalta merkittävämmät suositellut toimenpiteet ja lähiaikana suositellut toimenpide-ehdotukset.

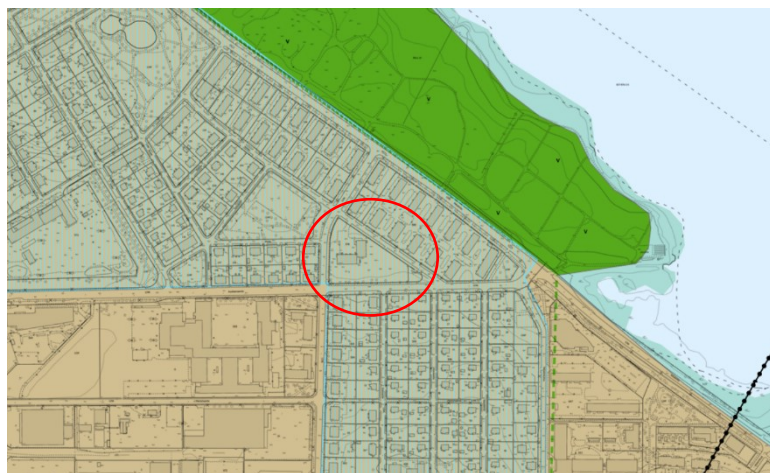
5.7 Rakennushistoriaselvitys

Nekalan lastentalosta on teetetty rakennushistoriaselvitys vuonna 2018 tontin tulevan kaavamutoksen tarpeisiin. Raportti sisältää alueen ja kiinteistön historian ja kehitysvaiheet, nykytilanteen toteamisen ja analyysin sekä arvojen ja säilyneisyyden määrittelyt ja toimenpidesuosituksia. Raportti sisältää pohdinnan kohteen eri käyttötarkoituksimahdollisuuksista, soveltuvuuden perustelut sekä kannanoton rakennuksen kokonaan tai osittain purkamiseen.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaava



Kuva 21: Ote maakuntakaavasta. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

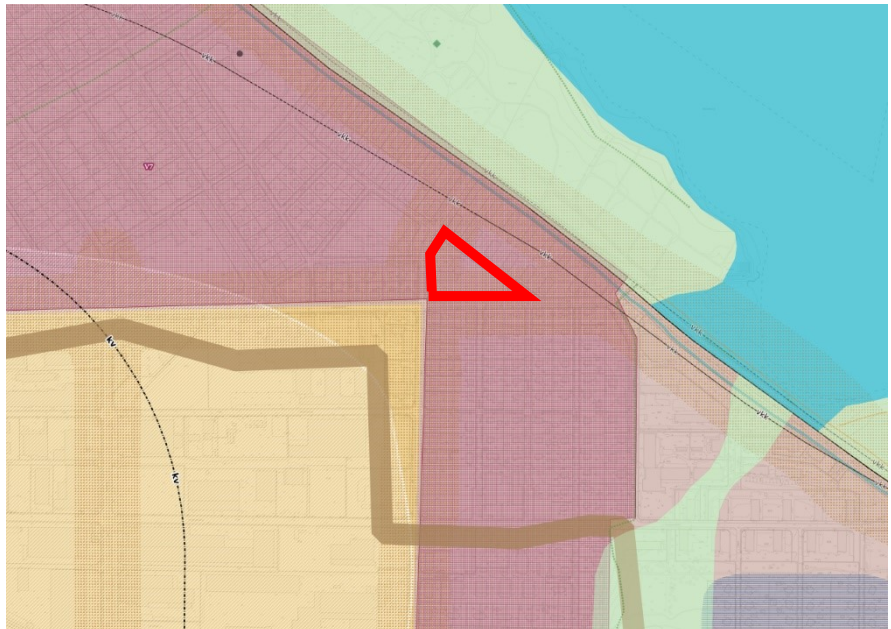
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella

8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu ehdolliseksi taajamatoimintojen alueeksi valtakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristön merkinnällä. Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena, jossa on erillisiä, merkittäviä kulttuuriarvoja. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen

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.

6.2 Yleiskaava



Kuva 22: Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040, suunnittelukohde rajattu kartalle punaisella.

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja sitä täydentävästä Kantakaupungin

vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Kantakaupungin yleiskaava 2040 kuulutettiin voimaan 20.1.2020 ja vaiheyleiskaava (2017-2021) kuulutettiin voimaan 9.5.2023.

Yleiskaavan mukaan suunnittelualue 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.

Yleiskaavassa alue liittyy valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (kohde V7). Alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin. Alueen suojelun toteuttamista tulisi ratkaista asemakaavoituksella. Tavoitteena on rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen monimuotoisuuden vaaliminen ja niiden säilymisen turvaaminen tarkoituksenmukaisesti. Aluetta koskevissa hankkeissa, kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa ja aluetta koskevissa toimenpiteissä sekä tarkemmassa suunnittelussa tulisi ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Aluetta koskevassa suunnittelussa tulisi kuulla museoviranomaista. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista.

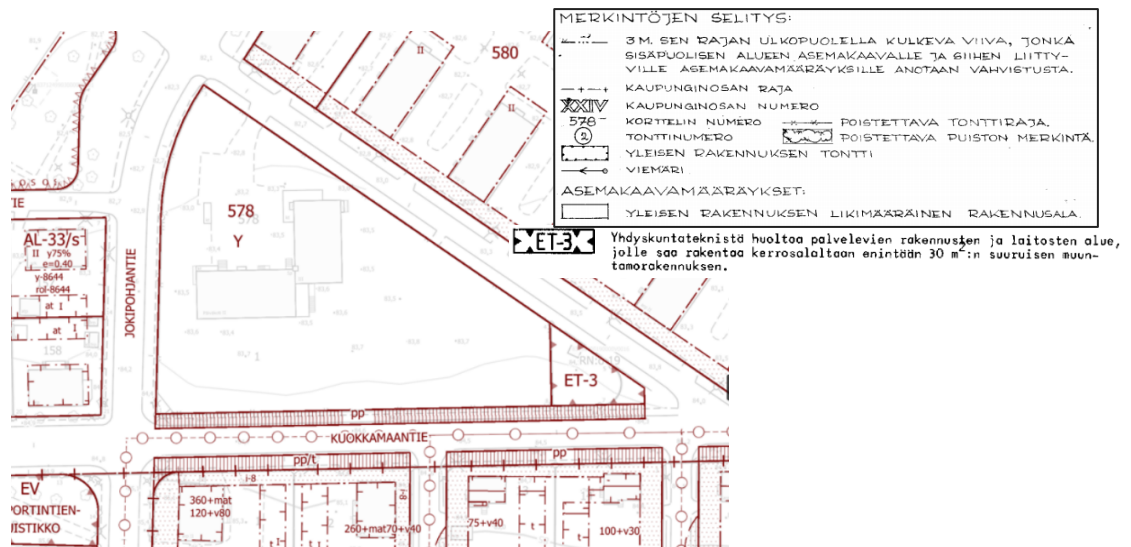
Suunnittelualueella on asemakaavan laadinnan yhteydessä harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarvetta.

Kohde kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.

Yleiskaavassa Nekalantie on merkitty osaksi pyöräliikenteen seudullista pääreitistöä ja Kuokkamaantie liittyy pyöräliikenteen alueelliseen pääreitistöön.

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueen tontilla 578-1 voimassa oleva asemakaava nro 90, joka on vahvistettu vuonna 1948. Muuntamotontilla 578-2 on voimassa asemakaava nro 6547, joka on vahvistettu vuonna 1987. Lastentalon tontti on merkitty yleisen rakennuksen tontiksi (Y) ja tontti 578-2 on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET-3). Lastentalon asemakaavassa rakennusalueen raja käsittää koko tontin alan. Suunnittelualueen eteläosa rajautuu Kuokkamaantie, jonka varrelle on osoitettu asemakaavassa kävely- ja pyörätie.



Kuva 23: Ote ajantasa-asemakaavasta ja korttelia 578 koskevat, nykyiset kaavamääräykset.

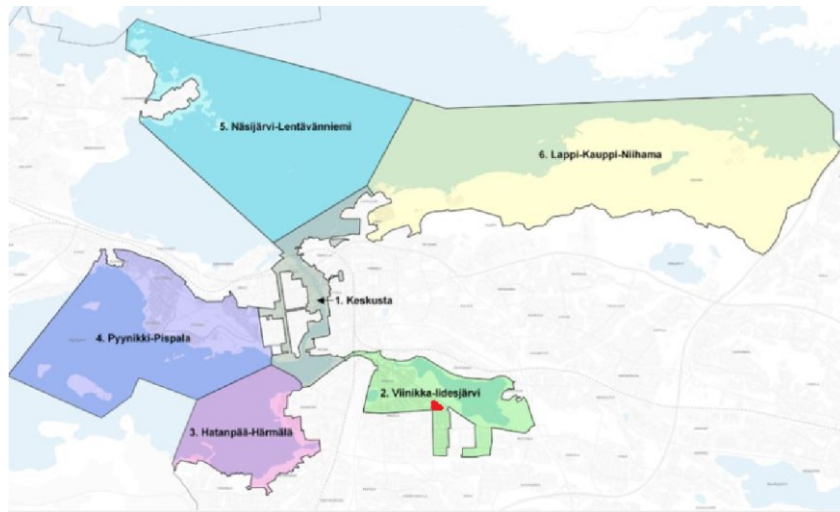
6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi Tampereen strategian 2030 ”Tekemisen kaupunki” 15.11.2021.

Monimuotoinen asuntotuotanto mahdollistaa erilaiset asumisen ratkaisut eri elämäntilanteisiin.

6.5 Kansallinen kaupunkipuisto

Kansallinen kaupunkipuisto on maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 68-71§) määritelty rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaupunkiluontoa yhdistävä laaja aluekokonaisuus. Sen tavoitteena on turvata arvokkaiden kaupunkiympäristöjen säilyminen ja kehittäminen viihtyisänä kaupunkilaisten olohuoneena kestävällä tavalla. Kansallista kaupunkipuistoa hoidetaan ja kehitetään sen luonnon- ja kulttuuriperinnöllisiä arvoja vaalien ja vahvistaen.



Kuva 24: Kartta Tampereen kaupunkipuiston aluejaosta.

Tampereen kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 7.12.2020 jättää ympäristöministeriölle hakemuksen Tampereen kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi. Hakemus on toimitettu ympäristöministeriöön 28.1.2021. Nekalan lastentalon tontti kuuluu Tampereen kansalliseen kaupunkipuistorajaukseen Viinikka-Iidesjärvi -alueella.

Tampereen kansallisen kaupunkipuisto -hakemuksen käsittely ympäristöministeriössä on vielä kesken.

6.6 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako.

6.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu 4.5.2023.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma, pihasuunnitelma, hulevesisuunnitelma sekä rakentamistapaohje.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2022, tark. 29.5.2023
- Asemakaavakartta 29.5.2023, tarkistettu 11.3.2024
- Rakentamistapaohje 29.5.2023, tarkistettu 11.3.2024
- Viitesuunnitelma, Arkkitehdit MY 20.11.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Aloitus- ja valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti 4.12.2023

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, Sitowise 6.11.2023
- Hyönteis- ja lepakkoselvitys, Sitowise 28.11.2022
- Puustokartoitus, Tampereen Infra 2023
- Kaupunkikuvaselvitys, Inaro maisema-arkkitehdit 15.3.2023
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Nomaji maisema-arkkitehdit 24.11.2023
- Meluselvitys, WSP 27.11.2023
- Liito-oravaselvitys, WSP 11.9.2023
- Nekalan lastentalon kuntotutkimus, Dimen Oy 22.6.2023
- Nekalan lastentalon rakennushistoriaselvitys, Sitowise 15.10.2018

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	23.05.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8860, XXIV (Nekala), Lastentalo		
Hyväksymispvm	20.05.2024	Ehdotuspvm	19.12.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	22.09.2022
Hyväksymispykälä	78	Kunnan kaavatunnus	837-8860
Generoitu kaavatunnus	837V200524A78		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6629	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6629

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6629	100,0	3680	0,56	0,0000	2200
A yhteensä	0,6307	95,1	3650	0,58	0,6307	3650
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6284	-1450
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0322	4,9	30	0,09	-0,0023	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	1450	2	1450

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6629	100,0	3680	0,56	0,0000	2200
A yhteensä	0,6307	95,1	3650	0,58	0,6307	3650
AK	0,4693	74,4	2750	0,59	0,4693	2750
AP	0,1614	25,6	900	0,56	0,1614	900
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6284	-1450
Y					-0,6284	-1450
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0322	4,9	30	0,09	-0,0023	0
ET-3	0,0110	34,2	30	0,27	-0,0235	0
EV	0,0212	65,8			0,0212	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	1450	2	1450
Asemakaava	2	1450	2	1450
Ei-asekaava				