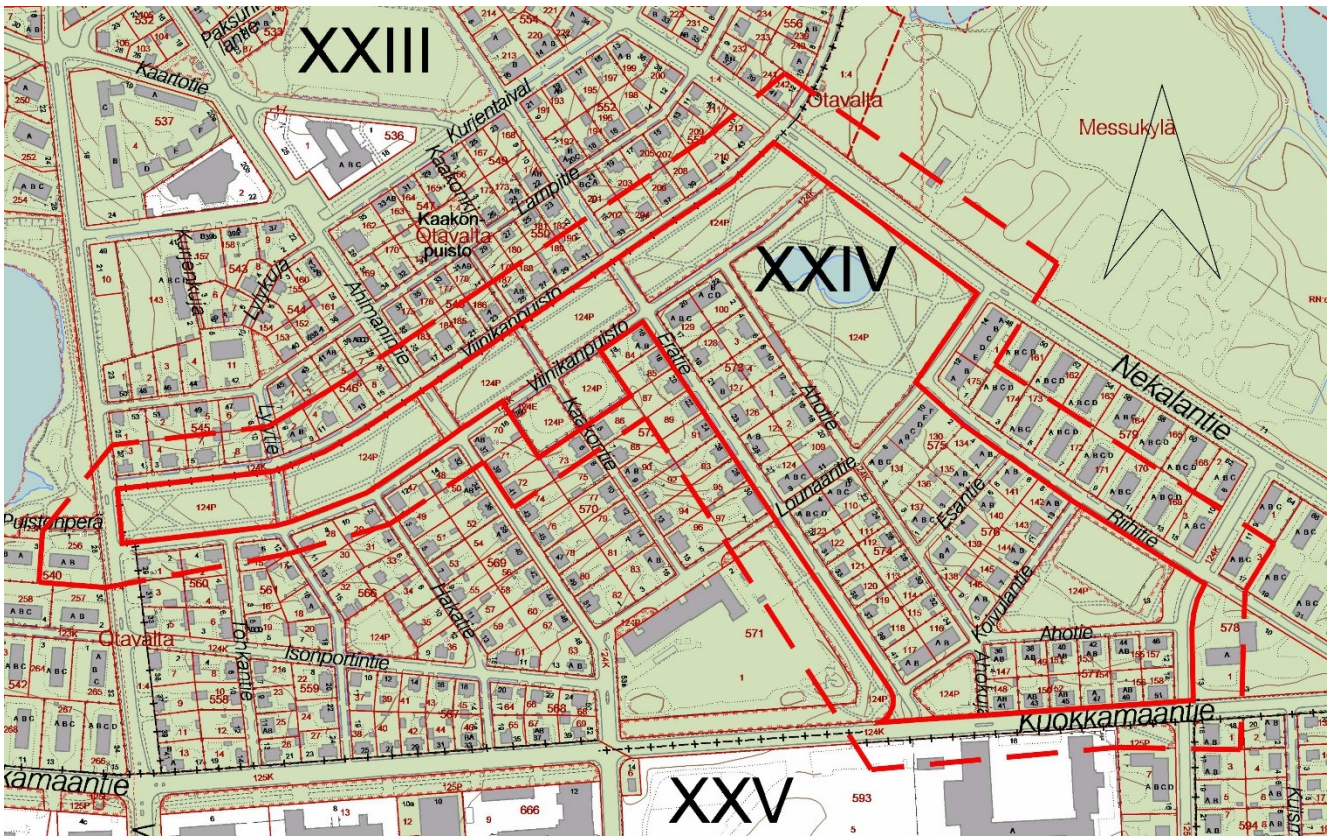




NEKALA

XXIV, ASUINKORTTELEITA JA PUISTOALUEITA NEKALASSA, ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 8644



Kaavan suunnittelualue ja lähivaikutusalue

Asemakaavamuutoksen selostus

27.11.2017, tark. 3.9.2018, tark. 7.1.2019

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tampereella noin 2 km päässä keskustasta. Asemakaavamuutosalue käsittää Nekalan rakennuskielossa olevat korttelialueet 573, 574, 575, 576, 577 niitä reunustavine katuineen Kuokkamaantietä ja Riihitietä lukuunottamatta. Lisäksi asemakaavamuutosalueeseen kuuluu Viinikanpuisto, Kaakonpuiston itä- ja länsiosat, Lampipuisto, Riihipuisto ja Koivulanpuistikko.

Alueen rakennuskanta koostuu pääosin vuosien 1934-1945 aikana rakennetuista puisista pientaloista ja kerrostaloista. Alkuperäinen rakennuskanta on suurelta osin säilynyt ja alueen ilme on yhtenäinen ja rakennusajalleen tyypillinen.

Alun perin palokujaksi suunniteltu suoperäinen notkelma eli nykyinen Viinikanpuisto on lenkkeilijöitä ja ulkoilijoita palveleva bulevardi, jonka lehmukset ovat 1930 luvulta. Lampipuisto kuuluu samaan notkelmaan Viinikanpuiston kanssa ja on valmistunut vuonna 1953. Koivulanpuistikoon on sijoitettu jäteposte ja puistikon hiekkakenttää käytetään pysäköintiin.

Asemakaava

Asemakaavamuutos turvaa alueen ominaispiirteiden säilymisen kieltämällä asuinrakennusten purkamisen, ohjaamalla laajentamista, uudisrakentamista sekä aitaamista määräyksin. Kerrostalojen alimmissa kerroksissa sijainneet liike- ja palvelutilat on huomioitu kaavassa.

Asemakaavamuutoksella laajennetaan autonsuojien ja talousrakennusten rakennusaloja, mikä parantaa autonsuojien rakentamismahdollisuuksia alueella ja mahdollistaa esimerkiksi kodinhoitotilojen sijoittamisen talousrakennukseen.

Viinikanpuisto, Lampipuisto ja Riihipuisto osoitetaan puistoiksi, joissa ympäristö säilytetään. Lisäksi näissä on osoitettu kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta merkityksellisimmät säilytettävät elementit. Kaakonpuisto itä ja Kaakonpuisto länsi osoitetaan puistoiksi, joita tulee kehittää niin, että alueen merkitys historiallisena ympäristönä vahvistuu. Koivulanpuistikon käyttötarkoitus muutetaan pysäköintialueeksi ja alueelle osoitetaan säilytettävät puurivit.

Rakennusoikeus

Asemakaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 17440 m².

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on turvata valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritellyn alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen.

Virkistysalueiden osalta tavoitteena on kulttuurihistoriallisten arvojen ja virkistysalueiden toimintojen turvaaminen sekä Kaakonpuiston itä- ja länsiosan maankäyttövaihtoehtojen tutkiminen. Kaakonpuistoja on esitetty muutettavaksi tonteiksi. Koivulanpuistikon osalta tutkitaan alueen maankäyttöä ja muuntamon sijoittamista alueelle.

Osallisten tavoitteina on tuotu esiin liikenneturvallisuuden parantaminen Koivulanpuistikon ympäristössä. Muuntamon sijoittamista Erätien risteysalueen tuntumaan vastustettiin.

Kaakonpuisto idän ja lännen osalta esitettiin joko alueiden säilyttämistä puistoina tai uudisrakennusten sovittamista olemassaolevaan rakennuskantaan.

Kiinteistöjen kehittämisen osalta kaavan toivottiin mahdollistavan piirakennusten monipuolisen käytön, usean asunnon sijoittamisen päärakennukseen, pienikokoisimman rakennuskannan vesikaton alapuolisten tilojen mahdollisimman laajan hyödyntämisen ja suurikokoisimman rakennuskantaan rungon keskelle sijoitettavat kattoikkunat.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 16.2.–9.3.2017 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

OAS:sta jätettiin kaksi kommenttia ja 16 mielipidettä, minkä lisäksi Pirkanmaan liitto totesi tarpeettomaksi kommentoida OAS:a. Nähtävilläoloaikana kaavoittajan kanssa kävi keskustelemassa 14 alueen kiinteistön haltijaa sekä alueella toimivan yrityksen edustajia. Mielipiteissä ja käydyissä keskusteluissa esitetyistä asioista johdettiin alueen asukkaiden tavoitteet.

Aloitusvaiheessa tilattiin rakennetun kulttuuriympäristön inventointi sekä selvitykset alueen lepakkotilanteesta ja luontoarvoista.

Valmisteluvaihe

Asukkaiden tavoitteiden pohjalta käynnistettiin Koivulanpuistikon ja sen ympäristön suunnittelu. Valmisteluvaiheessa käytiin neuvotteluja mm. rakennusvalvonnan, Pirkanmaan maakuntamuseon, Tampereen Sähkölaitoksen ja Tampereen Veden kanssa.

Asukastilaisuus ja -kävely, jossa esiteltiin alueelle tehtyä rakennetun kulttuuriympäristön inventointia, pidettiin 20.4.2017 Tilaisuuteen osallistui noin 30 henkeä. Keskustelua herättivät erityisesti puistot ja tonttien vuokrat.

Selvitykset alueen hyönteisistä ja lepakkotilanteesta sekä Koivulanpuistikon suunnitelma valmistuivat syksyllä 2017.

Asemakaavaluonnosaineisto ja tarkistettu OAS asetettiin nähtäville 30.11.–28.12.2017 väliseksi ajaksi ja esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.12.2017. Nähtävilläolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutuksella 30.11.2017.

Ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheen aineistosta jätettiin 5 mielipidettä ja 3 kommenttia, minkä lisäksi Ympäristönsuojelu ja Pirkanmaan ELY-keskus totesivat, että heillä ei ole huomautettavaa aineistosta. Palautteen pohjalta käytiin neuvotteluja mm. Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa. Alueen eliöstö- ja biotooppiselvitys valmistui talvella 2018.

Kaava-asiakirjat tarkennettiin asemakaavaehdotukseksi valmisteluvaiheessa saadun palautteen ja valmistuneiden selvitysten pohjalta.

Asemakaavaehdotus esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 11.9.2018, joka päätti sen nähtäville asettamisesta. Nähtäville asettamisesta tiedotettiin kuulutuksella.

Hyväksyminen

Ehdotusvaiheen aineistosta jätettiin yksi muistutus, minkä lisäksi Pirkanmaan maakuntamuseo ja ELY-keskus totesivat, etteivät he anna lausuntoa.

Asemakaavaehdotus esitellään yhdyskuntalautakunnalle 15.1.2018, joka päättää kaavan viemisestä hyväksymiskäsittelyyn kaupungin hallituksen kautta ja kaupungin valtuustoon.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee:

Tampereen kaupungin XXIV kaupunginosan korttelialueita 573, 574, 575, 576, 577, Viinikanpuistoa, Kaakonpuiston itä- ja länsiosia, Lampipuistoa, Riihipuistoa ja Koivulanpuistikkoa. Lisäksi asemakaavamuutos koskee Erätietä, Ahotietä, Ahokujaa, Lounaantietä, Esantietä, Koivulantietä ja Jokipohjantietä.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Toivonen

Diaarinumero: TRE:444/10.02.01/2017

Vireilletulo: 16.2.2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tampereella noin 2 km päässä keskustasta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

XXIV, asuinkortteleita ja puistoalueita Nekalassa, asemakaavamuutos nro 8644

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää alueen asemakaava vastaamaan valtakunnallisesti merkittävän alueen säilyttämistavoitteita sekä tarkistaa Koivulanpuistikon sekä Kaakonpuiston itä ja länsi -osien maankäyttöä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.2.2017, tark. 30.11.2017
- Asemakaavakartta 27.11.2017, tark. 3.9.2018
- Poistuva asemakaava 27.11.2017, tark. 3.9.2018
- Havainnepiirros 27.11.2017, tark. 3.9.2018
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje 27.11.2017, tark 3.9.2018

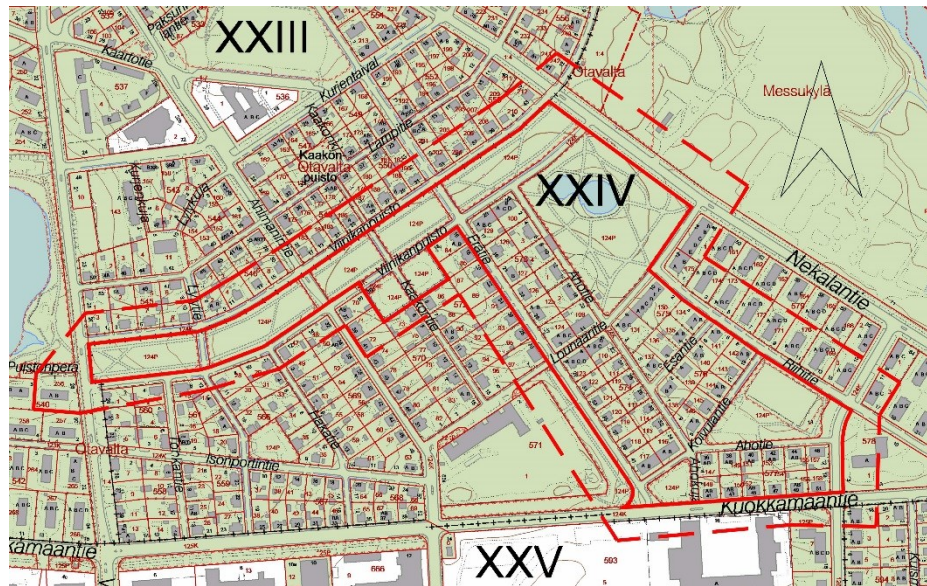
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Aloituvaiheen palautekooste 29.3.2017, tark. 12.10.2017
- Palauteraportti 19.6.2018
- Tietotaulukko 8/2018
- Koivulanpuistikko pysäköintiselvitys, 25.8.2017
- Nekalan korttelien 573-577 ja 579-580 sekä puistojen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2017, 15.5.2017
- Nekalan asemakaavan nro 8644 lepakkoselvitys, 20.9.2017
- Mäkihiilikoin ja muiden hyönteisten selvitys kaavan nro 8644 suunnittelu- ja lähivaikutusalueella Nekalan ja Viinikan kaupunginosissa, 8.10.2017
- Nekalan asemakaavamuutosalueen nro. 8644 eliöstö- ja biotooppiselvitys, Tampereen kaupunki, Asemakaavoitus, 1.2.2018

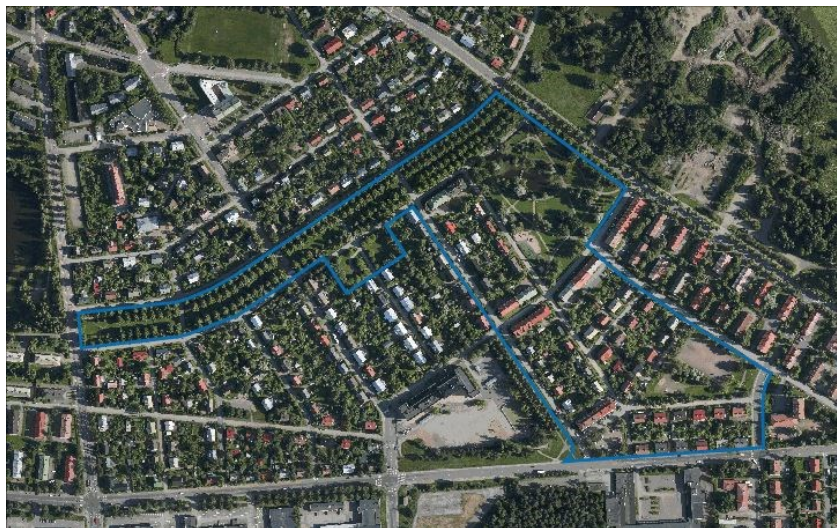
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kaava-alue, lähivaikutusalue katkoviivalla



Ilmakuva kaava-alueesta

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tampereella noin 2 km päässä keskustasta XXIV-kaupunginosassa (Nekala). Asemakaavamuutosalue käsittää Nekalan rakennuskiellossa olevat korttelialueet 573, 574, 575, 576, 577 niitä reunustavine katuineen Kuokkamaantietä ja Riihitietä lukuunottamatta. Lisäksi asemakaavamuutosalueeseen kuuluu Viinikanpuisto, Kaakonpuisto itä ja Kaakonpuisto länsi, Lampipuisto, Riihipuisto ja Koivulanpuistikko.

Viinikka-Nekalan pientaloalue on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi Museoviraston RKY-inventoinnissa (www.rky.fi). Viinikan ja Nekalan omakoti- ja pienkerrostaloalueet ovat 1900-luvun alkupuolen ja jälleenrakennuskauden korkeatasoisesti suunniteltuja, osittain kunnallisen asuntotuotannon

turvin toteutettuja asuinalueita. Nekalan pientaloalue on asemakaavoitettu Viinikan omakotialueen täytyttyä. Alueelle on rakennettu talvisodan jälkeen pientaloja ns. ruotsinavun turvin sekä Nekalan asevelikylä, joka rakennettiin arkkitehti Alvar Aallon tyyppipiirustuksia käyttäen.

Viinikka-Nekalan alueella sijaitsee useita pieniä puistoalueita, joihin on sijoitettu leikkivälineitä. Lisäksi kirkon pohjoispuolella sijaitsee urheilukenttä. Alueen laajemmat virkistysalueet ovat Pahalammenpuisto ja lidesjärven eteläranta, joita yhdistää Viinikanpuiston ja Lampipuiston muodostama yhteys.

Viinikanpuisto yhdistää Pahalammenpuiston ja lidesjärven etelärannan virkistysalueet. Pahalammenpuisto on tarkoitus kunnostaa monipuoliseksi ja viihtyisäksi, kaikenikäisiä palvelevaksi viheralueeksi. Puistoon rakennetaan muun muassa uusi leikkipaikka pelikentän läheisyyteen. Pahalammen ranta-alueet on todettu kasvistoltaan arvokkaaksi alueeksi Tampereen kaupungin KYMS-selvityksessä.

lidesjärven alueelle suunnitellaan luonnonsuojelualuetta ja etelärannalla sijaitsevan vanhan kaatopaikan alueelle Perhepuistoa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisema ja luonnonolot

Kaava-alue on alavaa, Viinikanpuistoa ja lidesjärveä kohti laskevaa loivaa rinnettä. Maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +80...+90.

Kaava-alue on osa vanhaa puutarhakaupunginosaa, jossa korttelin sisäänosiin sijoittuvista pihosta muodostuu yhtenäisiä viheralueita. Alueen piholla ja puutarhoissa kasvaa mm. omena-, luumu- ja kirsikkapuita, viinimarjoja ja syreeniä. Kadut ovat rajattu pääosin orapihlaja-aidantein ja katujen varsilla kasvaa myös paljon koivua ja vaahteraa.

Kaava-alueella sijaitsee virkistysaluetta 5,5 ha. Koivulanpuistikko on hiekkapintainen, voimakkaalla kulutuksella oleva ympäristö. Rihipuisto ja Lampipuisto tarjoavat hieman monimuotoisemman ympäristön hiekkakenttineen, nurmi-alueineen, puineen, lampineen ja istutuksineen. Viinikanpuiston painanne lehmusrivistöineen yhdistää Pahalammen lidesjärven alueeseen. Kaakonpuisto itä- ja länsiosat kuuluvat Viinikanpuiston kosteahkoon painannealueeseen, jossa maanpeitteenä vuorottelee istuettu nurmi ja sorapinta. Puulajiksi Kaakonpuistoihin on istutettu mm. Terijoensalavaa.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueelle laaditussa lepakkoselvityksessä kesällä 2017 alueella havaittiin sekä pohjanlepakoita että vesisiippoja läpi kesän. Alueilla ruokailee useampia yksilöitä kumpaakin lajia. Sen lisäksi alueella on todettu saalistusalueiden välinen siirtymäreitti sekä lepakoiden mahdollisia päivehtimispaikkoja. Puistoalueet ovat paikallisesti tärkeitä lepakoiden elinympäristönä melko tiheään rakennetun kaupunkialueen keskellä.

Viitasammakon mahdollista esiintymistä Lampipuistossa havainnoidtiin toukokuussa 2017, mutta havainnot sammakoista ei saatu.

Asemakaavan suunnittelu- ja lähivaikutusalueen yleisille alueille tehtiin kesällä 2017 selvitys mäkihiilikoin mahdollisesta esiintymisestä alueella. Lisäksi selvitettiin myös siniharmiokärsäkkään ja kirjonorkkokärsäkkään esiintymistä ja koostettiin selvitysalueen merkittävimmät muut hyönteislajit ja tehtiin arvio niiden esiintymisestä alueella.

Mäkihiilikoin tunnettujen esiintymien seurantatietojen perusteella pääteltiin, että lajin populaatiot olivat kesällä 2017 niukat Nekalan seudulla. Selvitysalueen metsäapilakasvustoista ei yksikään kuitenkaan ole niin suuri kuin tunnettujen esiintymäpaikkojen kasvustot ja moni on selvästi varjostuneempi. Selvityksellä ei voitu poissulkea mahdollisuutta, että alueen metsäapilakasvustoissa ainakin joinain vuosina voisi olla väliaikainen mäkihiilikoin populaatio. Selvityksen perusteella alue ei kuitenkaan ole mäkihiilikoin kannalta merkittävä.

Siniharmiokärsäkäs on harmiolla elävä kovakuoriaislaji. Nekalan kaavoitusalueelta ei havaittu harmiota, eikä kasville näyttäisi olevan kuin vähäisiä mahdollisia kasvupaikkoja. Täten siniharmiokärsäkästä ei näyttäisi alueella esiintyvän.

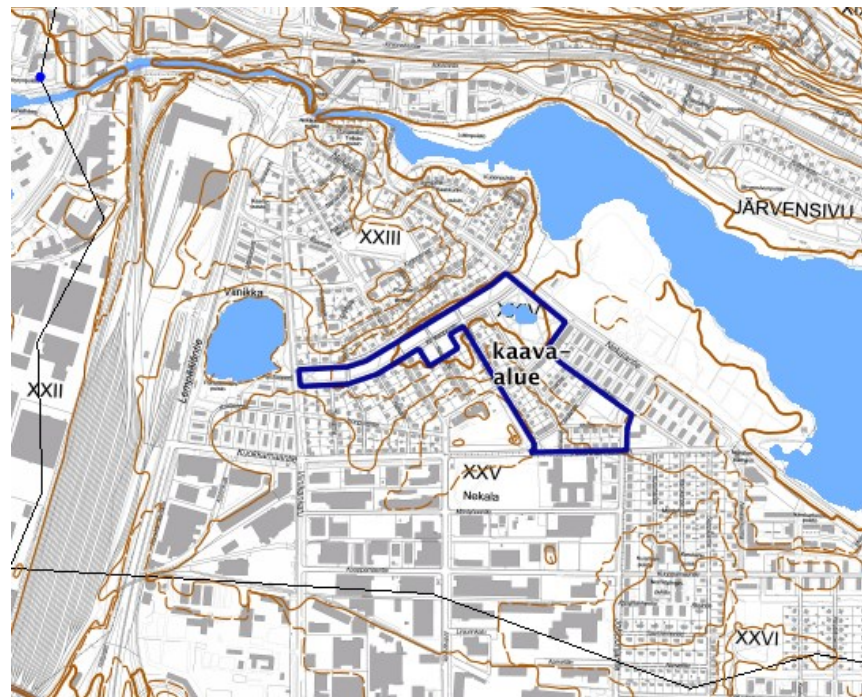
Kirjonorkkokärsäkäs elää poppeleilla. Lajia on havaittu Suomessa tiettävästi lähinnä mustapoppelilta ja tsaarinpoppelilta sekä palsami-poppelilta. Riihipuistossa kasvaa kaksi ruhtinaanpoppelia (populus 'Rasumowskiana').

Puistojen monien puulajien seurana esiintyy lukuisia hyönteislajeja, joista esimerkiksi monet tammelle erikoistuneet lajit ovat Tampereen seudulla paikoittaisia. Myös puistonurmilla ja niiden maaperässä esiintyy monenlaisia hyönteisiä, osa harvinaisiakin. Varsinaisia uhanalaishyönteislajeja on selvitysalueen puistoista kuitenkin odotettavissa vain vähän jo tunnettujen lisäksi. Puistojen ohessa alueen kapeat tienpenkat tarjoavat hyönteistölle hieman niitty- ja ketomaistakin elintilaa.

Kesällä 2017 tehdyssä kasvillisuusinventoinnissa eräällä tontilla havaittiin luonnonsuojeluasetuksen liitteen 3(a) mukainen koko maassa rauhoitettu Lehtoneidonvaipa ja Kaakonpuisto idässä ja lännessä Vuorijalavia, joiden kuitenkin arvioitiin levinneen istutuksista. Lisäksi alueella havaittiin ketoneilikkaa, peltokurjennokka sekä kemin- tai pikkuängelmä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Viinikanojan valuma-alueella.



Kaavarajaus sinisellä, mustalla valuma-alueiden rajat ja ruskealla maastokäyrät.

Kaava-alueen korttelien kuivatus perustuu lähinnä kadunvarsiojiin ja tontille imeyttämiseen. Hulevesiviemäreitä kulkee Lounaantien, Riihtien ja Ahotien alkuosan alla. Viinikanpuiston alla kulkee myös hulevesiviemäri, johon vesiä kerätään. Viinikanpuistosta vedet laskevat kohti lidesjärveä.

Tampereen kantakaupungin valuma-alueelvytyksessä on lidesjärven valuma-alueen toimenpidesuosituksissa esitetty, että lidesjärven valuma-alueella hulevesien määrällistä ja laadullista kuormitusta on vähennettävä. lidesjärven valuma-alueella on huonosti tilaa keskitettyihin vedenkäsittelyaluevarauksiin, joten tarvittavaa käsittelyä tulee toteuttaa hajautetusti valuma-alueella.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella asuu 343 asukasta. Asukkaiden ikäjakaumassa korostuu nuorten 15-29-vuotiaiden osuus. Keskimääräistä vähemmän alueella asuu 0-6-vuotiaita lapsia ja yli 65-vuotiaita aikuisia.

Yhdyskuntarakenne

Alue koostuu pääosin 1-2 asunnon pientaloista ja 2-3 kerroksisista kerrostaloista. Alueen liiketilat sijoittuvat Lounaantien varteen ja Kuokkamaantien sekä Jokipohjantien läheisyyteen.

Alueelle on alunperin varattu suhteellisen paljon puistoalueita, joille on myöhemmissä vaiheissa sijoitettu teknisen huollon vaatimia aluevarauksia ja pysäköintiä.

Kaupunkikuva

Alue muodostaa kaupunkikuvallisesti eheän 1930-40 luvun pientaloista ja pienkerrostaloista muodostuvan kokonaisuuden. Kerrostalojen ja pientalojen sijoittelu jäsentävät alueen katujen hierarkiaa ja mahdollistavat hyvin intiimin tunnelman syntyminen pientalojen reunustamille tonttikaduille. Maastonmuodot ja suorien katujen päätteiksi sijoitetut puistoalueet luovat rauhallisen ja vehreän luonteen alueelle.

Asuminen

Alue on kaavoitettu alun perin 1 ja 2 perheen pientaloille ja pienkerrostaloille. Alueen rakennuttua pientaloissa saattoi kuitenkin olla jopa 4-5 asuntoa tai 4 asuntoa ja liiketila. Nykyisin pientalot ovat pääosin 1-2 perheen käytössä.

Palvelut ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitsee ravintola ja konditoria. Usean rakennuksen kivijalassa on lisäksi tiloja kaupallisia toimintoja varten.

Viinikka-Nekalan alueella on kattava palvelutarjonta. Alueelle sijoittuu mm. päiväkotuja, kouluja, kirjasto, kirkko, ruoka-, rauta-, kukka-kauppa, kiinteistövälitys, eläinlääkäri ja pyörähuolto.

Virkistys

Kaava-alueelle sijoittuu useita puistoja, joissa on kattavasti virkistyspalveluja mm. oleskelualueita, pelikenttiä ja leikkipaikkoja. Koivulanpuistikkoa käytetään pysäköintiin ja jätteidenkeräyspaikkana. Riihipuistossa sijaitsee lasten leikkipaikka ja pelikenttä. Lampipuistossa sijaitsee lasten leikkikenttä, laajoja nurmialueita ja lampi. Puistossa on järjestetty kesäisin tapahtumia. Viinikanpuiston bulevardit palvelee sekä liikkumista että kokoontumisia kuten kirpputoreja. Kaakonpuisto itä ja länsi ovat suojaisia ”taskupuistoja”, jotka palvelevat mm. leikkipuistoiän ohittaneita nuoria ja paikallisia pentanki-pelaajia.

Virkistysalueille sijoittuvien leikkipaikkojen varustusta on suurelta osin uusittu ja virkistysalueita kunnostettu Kaakonpuisto itä ja länttä lukuunottamatta.

Kaava-alue kytkeytyy kantakaupungin viherverkkoon lidesjärven ranta-alueiden kautta.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kuokkamaantie, Jokipohjantie ja Nekalantie ovat alueen kokoojakatuja.

Suunnittelualue on tehokkaan joukkoliikenteen vaikutusalueita. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Kuokkamaantiellä (linja 31), Ahlmanintiellä (linja 12) Jokipohjantiellä ja Nekalantiellä (linjat 4Y, 10). Kuokkamaantiellä normaalikoulun kohdalla on taksitolppa.

Kuokkamaantie on Tampereen pyöräilyverkoston pääreitti ja Nekalantie pyöräilyn laatureitti.

Alueella on koettu olevan ongelmia liiketilojen pysäköinnin järjestämisessä. Kadunvarsipysäköinnin ja tonttikatujen läpiajon on koettu

vaarantavan liikenneturvallisuuksi alueella. Asia on ratkaistu antamalla lupa pysäköidä Koivulanpuistikon alueelle. Puistikon ympäristö koetaan kuitenkin edelleen liikenneturvallisuuksi kannalta haastavana kohtana.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen rakennuskanta koostuu pääosin vuosien 1934-1945 aikana rakennetuista puisista pientaloista ja kerrostaloista. Vanhoja rakennuksia on kunnostettu ja julkisivumateriaaleja uusittu, mutta alueen yleisilme on säilynyt erittäin hyvin alkuperäisten asemakaavojen mukaisena. Säilynyt kaupunkikuva kertoo ajan asuinalueiden suunnitellun ihanteista: työväestölle on suunniteltu väljä puutarhamainen asuinalue kaupungin kupeeseen, jossa piholla ja puistoilla on ollut keskeinen rooli.

Alueelle on laadittu keväällä 2017 rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, jossa rakennettua kulttuuriympäristöä sekä sen arvoja on kuvattu tarkemmin.

Tekninen huolto

Alueella on toiminnassa olevat vesi- ja viemäri- ja sähköverkostot.

Kaakonpuiston länsiosassa ja Lampipuistossa sijaitsevat Tampereen Sähkölaitoksen muuntamot.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen asuinrakennukset sijaitsevat yli 700 m etäisyydellä Viinikan järjestelyratapihasta. Uusimman (2018) Viinikan järjestelyratapihan VAK-riskianalyysin mukaan alue ei sijoitu kohonneen altistumistodennäköisyyden alueelle.

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan suunnittelualue sijaitsee osittain liikennemelualueella. Kuokkamaantien läheisyydessä melun ohjearvot ylittävät 55 dB.

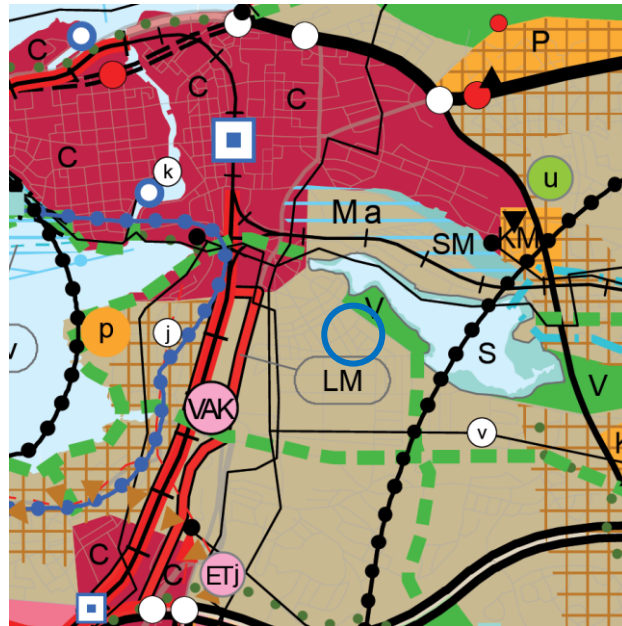
2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

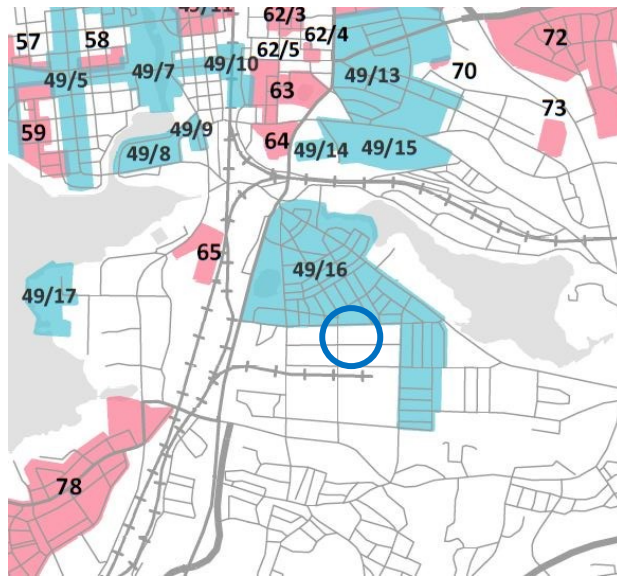


Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä pallolla.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (voimaan 29.5.2017) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Taajamatoimintojen aluetta koskee 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.

Ote Pirkanmaan maakunta-kaavan 2040 selostuksen liitekartasta nro 12. Suunnitelualueen sijoittuu sinisellä värillä osoitetulle valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (49/16).



Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa 2040 (hyväksytty 15.5.2017) alue on osoitettu asumisen alueeksi ja valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Viinikanpuisto on merkitty ohjeelliseksi virkistysyhteydeksi ja Lampipuisto kaupungin-osapuistoksi.

Kuokkamaantien lähiympäristö on merkitty melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeksi.



Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 2040.

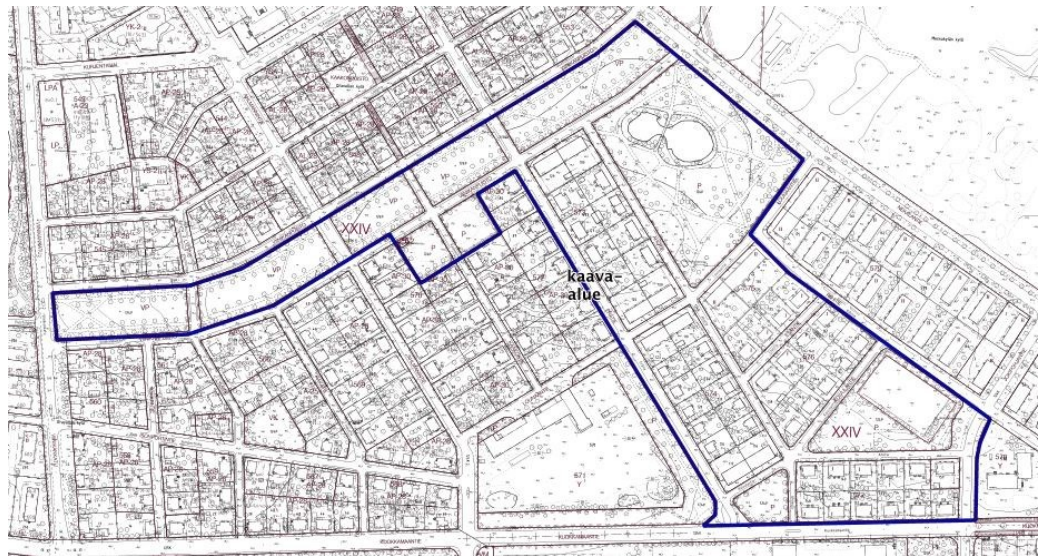
Asemakaava

Kortteleissa 573-574, Lampipuistossa ja Viinikanpuiston kaakkoispuolelle sijoittuvissa pienissä puistoissa on voimassa asemakaava nro -123 vuodelta 1935. Kortteleissa 575-577 ja Koivulanpuistikossa on korttelin 577 koilisnurkkaan sijoittuvaa tonttia lukuunottamatta voimassa kaava nro -170 vuodelta 1939. Korttelin 577 koilisnurkkaan sijoittuvalla tontilla 157 on voimassa kaava nro 240 vuodelta 1951. Riihipuistossa on voimassa kaava nro 442 vuodelta 1953. Kaava-alueeseen sisältyviä katualueita koskevat em. kaavojen lisäksi kaavat nro 195 ja nro 825. Viinikanpuiston varressa sijaitsevaa muuntamo-kaava nro 5717 vuodelta 1980. Muuntamolle on määritelty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m suuruisen muuntamorakennuksen. Viinikanpuiston asemakaava on vahvistunut 20.7.1995. Alue on merkitty kaavakartalle puistoksi.

Asemakaavakartassa nro -123 ja nro -170 on osoitettu tonttijako ja asuin- ja talousrakennusten rakennusalat. Molempien asemakaavojen asemakaavamääräyksissä on todettu, että rakennusalan ulkopuolinen osa on järjestettävä ja istutettava. Lisäksi molemmissa kaavoissa on otettu kantaa pesu- ja leivintuvan soveltumiseen kellarikerrokseen, ulkokuoneisiin, asuntojen lukumääriin tonteilla, räystäskorkeuteen, katon kaltevuuteen ja tulipalon leviämisen ehkäisyyn. Kaavaan nro -123 liittyvissä asemakaavamääräyksissä on osoitettu eri tontit yhden perheen asunnoiksi, kahden perheen asunnoiksi, kaksikerroksisiksi useamman perheen asunnoiksi ja liikehuoneistoiksi sekä kaksoishuviloille, joiden yhteydessä on viitattu Sosiaaliministeriön kiertokirjeessä esitettyyn talotyyppiin. Korttelin 577 koilisnurkkaan sijoittuvan tontin 157 asemakaavassa nro 240 on tonttijaon ja asuin- ja liikerakennuksen ja ulkokuoneen rakennusalojen lisäksi osoitettu istutuksilla koristettava tontin osa. Tonttimaan muu osa on määritelty järjestettäväksi ja istutettavaksi. Lisäksi on määritelty pesu- ja leivintuvan sijoittamisesta kellariin, ulkokuoneen korkeudesta ja sopeutumisesta ympäristöönsä, liike- ja asuinrakennuksen räystäskorkeudesta, kattokaltevuudesta sekä poikkipäädyistä. Korttelialueet ovat rakennuskielossa suojeluasemakaavan laatimista varten.

Katualueille ei ole asemakaavoissa osoitettu erillisiä määräyksiä.

Riihipuiston asemakaavassa nro 442 alue on merkitty puistoksi ja sille on merkitty urheilualue.



Tonttijako

Kaava-alue on voimassa tonttijaot: 3114 / 8.4.1969, 3191 / 6.4.1970, 3423 / 23.5.1972, 246 / 27.6.1935, 245 / 27.6.1935, 248 / 28.1.1941, 247 / 3.5.1939, 249 / 3.5.1939 ja 250 / 3.5.1939.

Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin rakennusjärjestyksen 18.8.2014 ja se on astunut voimaan 1.10.2014.

Pohjakartta on Tampereen kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2017.

Rakennuskiellot

Alue on rakennuskiellossa suojeluasemakaavan laatimista varten.

2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

- Koivulanpuistikko pysäköintiselvitys, 25.8.2017
- Nekalan korttelien 573-577 ja 579-580 sekä puistojen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2017, 15.5.2017
- Nekalan asemakaavan nro 8644 lepakkoselvitys, 20.9.2017
- Mäkihiilikoin ja muiden hyönteisten selvitys kaavan nro 8644 suunnittelu- ja lähivaikutusalueella Nekalan ja Viinikan kaupunginosissa, 8.10.2017
- Nekalan asemakaavamuutosalueen nro. 8644 eliöstö- ja biotooppiselvitys, Tampereen kaupunki, Asemakaavoitus, 1.2.2018

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan tarve ja käynnistäminen

Viinikka-Nekalan pientaloalue on määritelty valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alue on ollut rakennuskiellossa suojeleusemakaavan laatimista varten.

Asemakaavoituksen tavoitteena on turvata valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen.

Suunnittelutyö käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Kaavamuutosalueen kiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
- TeliaSonera Finland Oyj
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan Liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Viinikka-Nekalan omakotiyhdistys
- Nekalan-Koivistonkylän Yrittäjät ry
- Pirkanmaan Yrittäjät ry
- Konditoria Mari

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaava tuli vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.2.2017.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan aloitusvaiheessa koottiin kaupungin sisäisistä tahoista ohjausryhmä. Ohjausryhmään kutsuttiin edustajat:

- Asemakaavoituksesta
- Ympäristön suojelusta
- Kiinteistötoimesta
- Kaupunkimittauksesta
- Viheralueista ja hulevesistä
- Kaupunkiympäristön rakennuttamisesta ja ylläpidosta
- Rakennusvalvonnasta
- Maakuntamuseolta
- Pelastuslaitokselta
- Tampereen Vedeltä
- Tampereen Sähköverkolta

Ohjausryhmä kokoontui asemakaavan aloitusvaiheessa ja luonnoksen valmisteluvaiheessa yhteensä kolme kertaa. Lisäksi pidettiin pienempiä työpalavereja ohjausryhmän eri tahojen kanssa.

Aloitusvaiheessa ohjausryhmässä määriteltiin kaupungin tavoitteet asemakaavamuutokselle, arvioitiin tarvittavia selvityksiä ja hyväksyttiin ohjausryhmän kokoonpano, aikataulu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaavan valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa ohjausryhmä tutustui tehtyihin selvityksiin ja jätettyihin kannanottoihin sekä ohjasi valmistelua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville ajalle 16.2.–9.3.2017 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. OAS:sta jätettiin kaksi kommenttia ja 17 mielipidettä, minkä lisäksi Pirkanmaan liitto totesi tarpeettomaksi kommentoida OAS:a.

Mielipiteissä otettiin kantaa Koivulanpuistikon pysäköintikäyttöön ja sen ympäristön liikenneturvallisuuden parantamiseen sekä muuntamon ja jätepisteen sijoittamiseen Koivulanpuistikkoon. Lisäksi vastustettiin Kaakonpuisto idän ja Kaakonpuisto lännen käyttötarkoituksen muuttamista ja otettiin kantaa muuttamisen edellytyksiin.

OAS:n nähtävilläoloaikana rakennusten omistajat, Nekalan-Koivistonkylän Yrittäjät ry ja omakotiyhdistys kutsuttiin keskustelemaan tonttikohtaisista tavoitteista ja alueen kehittämistarpeista kaavoittajan kanssa. Keskustelemassa kävi 15 alueen kiinteistön haltijaa 8:sta kiinteistöstä sekä alueella toimivan yrityksen edustajia.

Keskusteluissa otettiin kantaa Koivulanpuistikon pysäköintikäyttöön ja sen ympäristön liikenneturvallisuuden parantamiseen. Lisäksi tuotiin esiin kiinteistöjen kehittämistarpeita, jotka koskivat mm. piharakennusten sijoittamista ja niihin sijoitettavia toimintoja, asuntojen lukumäärää ja päärakennuksen toisen kerroksen hyödyntämistä. Useassa keskustelussa sivuttiin myös rakennusoikeuden vaikutusta tontin vuokraan.

Mielipiteissä ja käydyissä keskusteluissa esitetyistä asioista johdettiin osallisten tavoitteet. Kommentit ja mielipiteet on kerätty palautekoosteeseen, joka on julkaistu kaavoituksen internetsivuilla.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventointia esiteltiin alueella järjestetyssä tilaisuudessa 20.4.2017 Inventoinnin esittelystä tiedotettiin kaupungin sivuilla ja alueelle kiinnitetyin tiedottein. Lisäksi henkilökohtaista tiedotusta pyytäneille lähetettiin tieto sähköpostitse. Tilaisuuteen osallistui noin 30 henkeä. Keskustelua herättivät erityisesti puistot ja tonttien vuokrat.

Asukkaiden tavoitteiden pohjalta käynnistettiin Koivulanpuistikon ja sen ympäristön suunnittelu. Valmisteluvaiheessa käytiin neuvotteluja mm. rakennusvalvonnan ja Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa.

Asemakaavaluonnosaineisto ja tarkistettu OAS asetettiin nähtäville 30.11.–28.12.2017 väliseksi ajaksi ja esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.12.2017. Nähtävilläolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutuksella 30.11.2017.

Valmisteluvaiheen aineistosta jätettiin 5 mielipidettä ja 3 kommenttia, minkä lisäksi Ympäristönsuojelu ja Pirkanmaan ELY-keskus totesivat, että heillä ei ole huomautettavaa aineistosta.

Mielipiteissä otettiin kantaa Koivulanpuistikon pysäköintikäyttöön, Kaakonpuisto idän ja Kaakonpuisto lännen käyttötarkoitukseen ja hulevesien hallintaan, rakennusten vaipan sisäisten tilojen kehittämiseen ja asuntojen määrän sääntelemättömyyteen, lapeikkunoiden rakentamiseen, polkupyöräpaikkojen määräämiseen sekä tuotiin esiin tietotaulukossa ollut virhe.

Rakennusvalvonta kommentoi asemakaavan yleismääräystä lapeikkunoiden, autokatoksen sijoituksen, autopaikkamäärien ja kuistin määrittelyn osalta.

Pirkanmaan Maakuntamuseo totesi kommentissaan, että muutamien merkintöjä koskevin tarkennuksin kaava täyttää kulttuuriympäristön vaalimiselle asetetut tavoitteet. Maakuntamuseo esitti, että Kaakonpuistojen merkityksen vahvistamiselle tehdään konkreettisempi kuvaus, rakennusten alkuperäisen tyyliin viittaavista määräyksistä luovutaan ja yleisen pysäköinnin alueelle lisätään määräys kulttuuriympäristön ominaispiirteiden ja arvojen huomioinnista.

Pirkanmaan liitto huomautti kaavaselostuksen kohdasta 2.2.1 puuttuvista maakuntakaavan taajama-alueetta ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevista määräyksistä ja rakennetun ympäristön arvoaluetta kuvaavasta kartasta.

Palautteen pohjalta käytiin neuvotteluja mm. Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa. Asemakaavakarttaa tarkennettiin poistamalla säilytettäviltä korttelialueilta sj-8-määräys, yleismääräyksestä viittaukset alkuperäiseen tyyliin ja lapeikkunoiden rakentamisen kieltänyt kohta.

Asemakaava-asiakirjat tarkennettiin asemakaavaehdotukseksi, joka esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 11.9.2018. Tällöin ehdotus jätettiin pöydälle, mutta seuraava yhdyskuntalautakunnan kokous 25.9.2018 päätti sen nähtäville asettamisesta 27.9.-29.10.2018 väliseksi ajaksi, josta tiedotettiin kuulutuksella.

Ehdotusvaiheen aineistosta jätettiin yksi muistutus, minkä lisäksi Pirkanmaan maakuntamuseo ja ELY-keskus totesivat, etteivät he anna lausuntoa. ELY-keskus kuitenkin kommentoi kaavaehdotusta seuraavasti:

Kaavamuutos tukee hyvin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Viinikka-Nekalan pientaloalueeseen, kuu-luvan alueen ominaispiirteiden ja arvojen säilymistä.

ELY-keskus esittää kaavan yleismääräyksissä tai rakennustapaohjeessa otettavan vielä kantaa tarkemmin piha-alueiden päällystämiseen, alueen ominaispiirteiden säilyttämiseksi ja hulevesien rakennuspaikkakohtaisen imeyttämisen varmistamiseksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo puolestaan kiitti suojelukaavan laatimisesta tälle arvoalueen osalle ja totesi, että kaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Muistutuksen jätti Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys. Yhdistys toivoi, että slep-2 kaavamerkintään lisätään määräys valaistusolosuhteiden säilyttämisestä ennallaan, koska niin on suositeltu lepakoselvityksessä.

Kaavoittajan vastineet:

Yleismääräykseen lisättiin määräys piha-alueiden päällystämisestä ja hulevesien imeyttämisestä tonttikohtaisesti.

Rakennustapaohjeessa on suositus Viinikanpuiston keskiosien ja pohjoisreunan valaistuksesta: sitä ei tulisi lisätä, jotta alue säilyy sopivana ruokailualueena vesisiipoille (s. 15). Samalla sivulla mainitaan, ettei myöskään lampipuiston lammen ympäristön valaistusta tulisi lisätä nykyisestä.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Viinikka-Nekalan pientaloalue on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Asemakaavoituksen tavoitteena on turvata suunnittelualueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen.

Virkistysalueiden osalta tavoitteena on kulttuurihistoriallisten arvojen ja virkistysalueiden toimintojen turvaaminen sekä Kaakonpuiston itä- ja länsiosan maankäyttövaihtoehtojen tutkiminen. Kaakonpuistoja on esitetty muutettavaksi tonteiksi. Koivulanpuistikon osalta tutkitaan alueen maankäyttöä ja muuntamon sijoittamista alueelle.

Asemakaavaprosessin aloitusvaiheessa saaduista mielipiteistä ja käydyistä keskusteluista on johdettu osallisten tavoitteet:

- Koivulanpuistikon osoittaminen pysäköintialueeksi ja liikenneturvallisuuden parantaminen puistikon ympäristössä
- Sähkölaitoksen muuntamoaa ei tule sijoittaa Erätien risteysalueelle
- Kaakonpuisto Itä ja Kaakonpuisto länsi tulisi säilyttää käyttötarkoitukseltaan puistoina
- Kaakonpuisto idän ja lännen uudisrakennukset on sovitettava alueen rakennuskantaan massansa ja tyylinsä puolesta eikä rakentamisen aiheuttama tärinä saa vahingoittaa ympäristön vanhaa rakennuskantaa
- Piharakennusten monipuolisen käytön mahdollistaminen
- Usean asunnon mahdollistaminen päärakennukseen
- Pienikokoisimman rakennuskannan vesikaton alapuolisen tilan asuinkäyttöön ottaminen
- Kattoikkunoiden mahdollistaminen suurikokoisimman rakennuskannan yläkerran hyödyntämiseksi asuinhuoneina
- Määritellä rakennusoikeus siten, että se ei nosta tontin vuokraa turhaan
- Ohjausta piharakennuksiin, katoksiin, katemateriaaleihin, tonttien rajaamiseen ja aidan korkeuteen

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Koivulanpuistikon käyttötarkoituksen säilyttämisen ja yleiseksi pysäköintialueeksi muuttamisen vaikutuksista keskusteltiin valmisteluvaiheessa osallisten kanssa, kaupungin sisäisten tahojen kanssa ja asemakaavan ohjausryhmässä. Koivulanpuistikon muuttamista pysäköintialueeksi ja liikenteen järjestämistä puistikon ympäristössä ryhdyttiin tutkimaan osana Nekala-Viinikka liikenneverkkoselvitystä. Suunnitelmassa pyrittiin pitämään autopaikkojen määrä nykyisellään, parantamaan jalankulkuliikenteen turvallisuutta ja säilyttämään puistikon maisemallinen merkitys. Suunnittelun edetessä tutkittiin pysäköintialueen erilaisia järjestelyvaihtoehtoja, pysäköintialueen liittymien vaihtoehtoja ja lopulta Erätien risteysalueen järjestelyjä. Käyttötarkoituksen muutos puistosta yleiseksi pysäköintialueeksi sekä rajan tarkistaminen Koivulanpuistikontiellä ja Erätien risteyksessä mahdollistavat alueelle tarvittavan pysäköintialueen tehokkaan käytön, jalankulkuväylän rakentamisen pohjoisosaan ja pitkien puurivien säilytyksen alueella.

Kaakonpuisto idän ja lännen maankäytön muuttamisesta pientalontonteiksi päätettiin luopua asukkaiden vastustuksen, kulttuuriympäristön inventoinnissa todettujen arvojen ja alueen kosteuden vuoksi.

Ohjausryhmässä käsiteltiin asemakaavan rakennusoikeuden määräytymisen ja suojelumääräysten periaatteita sekä rakentamistapaohjeiden sisältöä. Kokonaisuutta arvioitiin korttelialueiden ominaisluonteen ja arvojen säilyttämistavoitteen ja osallisten esittämien tavoitteiden pohjalta.

Asemakaavakarttaa tarkennettiin valmisteluvaiheen palautteen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta poistamalla säilytettäviltä korttelialueilta sj-8-määräys, yleismääräyksestä viittaukset alkuperäiseen tyyliin ja lapeikkunoiden rakentamisen kieltänyt kohta.

Lisäksi asemakaavakartalta poistettiin järjestelyratapihan läheisyyden huomiointia koskenut kohta Viinikan järjestelyratapihan uusimman riskianalyysin seurauksena ja tarkennettiin tonttien aitaamista koskevan yleismääräyksen osaa.

Rakentamistapaohje tarkistettiin muuttuneiden määräysten osalta, alueen pihvoja käsittelevää sivua tarkennettiin kasvillisuusinventoinnin pohjalta ja Kaakonpuisto idän ja lännen kehittämistä konkretisoitiin yleisiä alueita käsittelevälle sivulle.

Tietotaulukko tarkistettiin palautteessa esiin tuodun virheen osalta ja asemakaava-asiakirjat täydennettiin asemakaavaehdotukseksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaava jatkaa Viinikka-Nekalan alueelle aikaisemmin tehtyjen suojeluasemakaavojen rakennusoikeuden määräytymisen periaat-

teita, mutta poikkeaa näistä asemakaavoista mm. osoittamalla rakennusalat kortteleittain päärakennuksen rungon mukaisiksi ja kieltämällä rakennusten purkamisen.

Yleisten alueiden osalta asemakaava määrittelee puistoalueiden säilytettävät elementit ja muuttaa Koivulanpuistikon maankäytön yleiseksi pysäköintialueeksi.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,86 ha. Asuinkortteleiksi kaava-alueesta on varattu noin 4,16 ha, pysäköintialueiksi noin 0,17 ha, katualueiksi noin 2,05 ha ja puistoalueiksi noin 5,46 ha.

Asemakaava-alueen kokonaiskerrosala on 17440 m². Kerrosalan suhde kaava-alueen alaan eli aluetehokkuus on 0,17. Kokonaiskerrosalan suhde asuinkortteleiden kokonaispinta-alaan on 0,42.

4.1.2 Palvelut

Asemakaava mahdollistaa 1157,5 k-m² liike-, toimisto- ja palvelutilan sijoittumisen alueelle.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyttäminen

Asemakaavamuutos ohjaa korttelialueiden ominaisluonteen ja arvojen säilyttämiseen päärakennusten purkamisen kieltävällä määräyksellä sekä määräämällä laajennuksista, uudisrakentamisesta ja ai-
taamisesta. Rakentamistapaohjeella on tärkeä rooli alueen rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisessä.

Virkistysalueiden kulttuurihistoriallisten arvojen ja toimintojen turvaaminen

Puistoalueiden kulttuurihistoriallisesti merkittävät arvot on huomioitu asemakaavamääräyksin. Merkittävimmät virkistysalueille sijoittuvat toiminnot on osoitettu kaavamääräyksin.

Kaakonpuiston itä ja länsiosan maankäyttö

Kaakonpuisto idän ja lännen alueet on osoitettu puistoiksi, joita tulee kehittää niin, että alueen merkitys historiallisena ympäristönä vahvistuu. Puistoalueiden kehittämistä on ohjattu rakentamistapaohjeen yleisiä alueita koskevassa kohdassa.

Koivulanpuistikon maankäyttö

Koivulanpuistikon kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät elementit on tunnistettu ja huomioitu määräyksin. Puistikon alue on osoitettu pysäköintikäyttöön ja aluerajausta muutettu siten, että pohjoispuoliselle katualueelle voidaan toteuttaa jalankulkuväylä, ja pysäköinti toimii mahdollisimman tehokkaasti.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-3/s)

Asuinkerrostalojen korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7288 k-m². Kerroslukumäärät ja tehokkuusluku on määritelty tutkimalla olemassaolevan rakennuskannan lupapiirustuksia ja määrittelemällä näiden pohjalta kortteleihin soveltuvien uudisrakennusten koko.

Liike- ja palvelutilojen sijoittuminen kerrostalokortteleihin, joissa liike-tiloja on alun perin ollut, on mahdollistettu kaavamääräyksin (lpa). Liike- ja palvelutilojen enimmäismäärä on laskettu olemassaolevan rakennuskannan lupapiirustuksien perusteella.

Alueen ominaispiirteiden säilymiseksi asuinrakennusten purkaminen kielletään (/s). Alueen yleismääräyksessä (y-8644) ohjataan rakennusten laajentamista, uudisrakentamista, talousrakennuksia ja autotalleja sekä tonttien aitaamista.

Korttelialueille on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asema-kaavaselostuksen liitteenä (rol-8644).

Erillispientalojen korttelialueet (AO ja AO-3/s)

Erillispientalojen korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9985 m². Kerroslukumäärät ja tehokkuusluku on määritelty tutkimalla olemassaolevan rakennuskannan lupapiirustuksia ja määrittelemällä näiden pohjalta kortteleihin soveltuvien uudisrakennusten koko.

Alueen ominaispiirteiden säilymiseksi asuinrakennusten purkaminen kielletään (/s). Alueen yleismääräyksessä (y-8644) ohjataan rakennusten laajentamista, uudisrakentamista, talousrakennuksia ja autotalleja sekä tonttien aitaamista.

Autonsuojien ja talousrakennusten rakennusaloja laajennetaan, mikä parantaa autonsuojien rakentamismahdollisuuksia alueella ja mahdollistaa esimerkiksi märkätilojen tai kodinhoitotilojen sijoittamisen talousrakennukseen.

Korttelialueille on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asema-kaavaselostuksen liitteenä (rol-8644).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-33/s)

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 282 m². Kerroslukumäärät ja tehokkuusluku on määritelty tutkimalla olemassaolevan rakennuskannan lupapiirustuksia ja määrittelemällä näiden pohjalta kortteleihin soveltuvien uudisrakennusten koko.

Alueen ominaispiirteiden säilymiseksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten purkaminen kielletään (/s). Alueen yleismääräyksessä (y-8644) ohjataan rakennusten laajentamista, uudisrakentamista, talousrakennuksia ja autotalleja sekä tonttien aitaamista.

Autonsuojien ja talousrakennusten rakennusaloja laajennetaan, mikä parantaa autonsuojien rakentamismahdollisuuksia alueella ja mahdollistaa esimerkiksi märkätilojen tai kodinhoitotilojen sijoittamisen talousrakennukseen.

Korttelialueille on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä (rol-8644).

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueet (ET-2)

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten aluetta osoitetaan 0,01 ha olemassaoleville muuntamoille. Korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 40 m².

4.3.2 Muut alueet

Kaavassa osoitetaan puistoalueita yhteensä 5,47 ha.

Kaava-alueen eteläosaan Koivulanpuistikon paikalle osoitetaan yleinen pysäköintialue (LP), joka palvelee Kuokkamaantien läheisyyteen sijoittuvien palvelujen sekä alueen vieraspysäköinnin pysäköintitarvetta. Yleisen pysäköinnin aluetta osoitetaan 0,166 ha.

Katualuetta osoitetaan 2,05 ha.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Rakennuskannan osalta asemakaava tunnistaa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävät elementit ja turvaa näiden säilymisen määräyksin, mikä rajoittaa valinnanvapautta asuinrakennusten purkamisessa, laajennuksissa ja uudisrakentamisessa. Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusaloja laajentamalla mahdollistetaan näiden rakennusten aiempaa tehokkaampi hyödyntäminen.

Talousrakennusten rakentaminen tulee rajaamaan korttelien sisäisiä viheralueita nykyistä voimakkaammin ja lisäämään tällä tavoin yksityisyyttä piha-alueilla. Samalla piha-alue pienenee ja se on jäseneltävä aikaisempaa voimakkaammin.

Alueella tarvittavien pysäköintitilojen huomioiminen asemakaavassa parantaa liikenneturvallisuutta ohjaamalla pysäköintiä pois tonttikiuilta, mutta vähentää virkistysalueita.

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

Alueella ei ole kattavaa hulevesiviemärintiä ja tonttien kuivatus on perinteisesti hoidettu tontille imeyttämällä ja kadunvarsojilla. Asemakaavassa ei osoiteta hulevesien käsittelyyn vaikuttavia määräyksiä.

Kaava-alueen vanhan rakennuskannan säilyttäminen ja alueen sijoittuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen sekä kattavat kevyenliikenteenyhteydet vastaavat ilmastotavoitteisiin, joihin Tampere on sitoutunut.

4.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen

Asemakaava huomioi lepakkoselvityksessä todetun siirtymäreitin ja ruokailualueen Viininkanpuistossa ja Lampipuistossa.

Tontin 576-144 rajan tuntumassa kasvava Lehtoneidonvaippa on luonnonsuojeluasetuksen liitteen 3 (a) mukainen koko maassa rauhoitettu kasvilaji.

Tontin rakennusalat ovat nykyisen päärakennuksen kohdalla ja tontin takaosassa. Asemakaavamuutos ei vaikuta merkittävästi kasvin elinoloihin.

Asemakaava ei merkittävästi muuta kasvi- ja eläinlajien elinoloja alueella.

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

Asemakaava muuttaa vanhaa aluerakennetta osoittamalla Koivulanpuistikon pysäköintikäyttöön. Koivulanpuistikkoa on kuitenkin käytetty pysäköintiin jo vuosia, joten muutoksen vaikutukset ovat jo realisoituneet alueella.

Koivulanpuistikon pysäköintikäyttö on vähentänyt pysäköintiä tonttikatujen varsilla ja parantanut näin liikenneturvallisuutta kapeilla teillä. Puiston pysäköintikäyttö on myös vähentänyt alueen virkistysmahdollisuuksia, joskin Koivulanpuistikko on suurelta osin Kuokkamaan tien melualueita.

Asemakaavassa osoitetaan tontti Lampipuiston laidassa jo olevalle muuntamolle.

Liikenteen alueella ei odoteta kaavan myötä merkittävästi lisääntyvän.

4.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava turvaa vanhan rakennuskannan säilymisen kieltämällä asuinrakennusten purkamisen ja mahdollistamalla rakennusten vaiipan sisäisten tilojen mahdollisimman tehokkaan hyödyntämisen ja uudisrakentamispaineiden suuntaamisen talousrakennuksiin.

Alueen ominaispiirteiden säilymiseksi rakennuskannan laajennukset ohjataan runkomuodon noppamaisina tai suorakaiteena säilyttäviksi ja kattoikkunat kielletään kortteleissa 575, 576, 577. Uudisrakentamisen sopeutuminen kaupunkikuvaan ja kaupunginosan rakennusperinteeseen varmistetaan määräämällä mm. massoitteluperiaatteesta, katosta ja julkisivumateriaaleista sekä -väryksestä. Alueen katujen rajaus varmistetaan määräyksin ja pihojen ja puutarhojen luoman vehreän ilmeen säilymistä edesautetaan talousrakennuksia ja autotalleja koskevin määräyksin sekä rakentamistapaohjeella.

Puistoalueiden ja yleisen pysäköintialueen osalta asemakaava tunnistaa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävät elementit ja turvaa näiden säilymistä.

4.4.6 Yritystoimintaan

Asemakaava huomioi alueella toimivat yritykset ja kerrostalojen alimassa kerroksessa sijainneet liiketilat osoittamalla tonteille mahdollisuuden käyttää alkuperäistä vastaava määrä rakennusoikeutta liike- ja palvelutiloihin. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen yritystoimintaan.

4.5 Nimistö

Alueen nimistöä ei ole tarpeen muuttaa asemakaavamuutoksen yhteydessä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamista ohjaa asemakaavan lisäksi rakentamistapaohje (rol-8644). Kaavan pohjalta on laadittu havainnekuva, jossa on esitetty tonttitehokkuuden mahdollistaman rakentamisen laajuus olemassa oleva rakennuskanta säilyttäen.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	28.10.2019
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8644, XXIV		
Hyväksymispvm	18.02.2019	Ehdotuspvm	25.09.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	16.02.2017
Hyväksymispykälä	31	Kunnan kaavatunnus	837-8644
Generoitu kaavatunnus	837V180219A31		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,8600	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	11,8600

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	11,8600	100,0	17440	0,15	0,0000	-3464
A yhteensä	4,1650	35,1	17400	0,42	0,0000	-3484
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,4686	46,1			-0,1732	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2123	18,7			0,1651	
E yhteensä	0,0141	0,1	40	0,28	0,0081	20
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,8600	100,0	17440	0,15	0,0000	-3464
A yhteensä	4,1650	35,1	17400	0,42	0,0000	-3484
A					-4,1650	-20884
AO	0,1034	2,5	362	0,35	0,1034	362
AK-3/s	1,0978	26,4	7288	0,66	1,0978	7288
AL-33/s	0,0705	1,7	282	0,40	0,0705	282
AO-3/s	2,8933	69,5	9468	0,33	2,8933	9468
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,4686	46,1			-0,1732	
VP					-2,3509	
PI					-3,2910	
VP-1	5,1484	94,1			5,1485	
VP-8	0,3202	5,9			0,3202	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2123	18,7			0,1651	
Kadut	2,0463	92,5			-0,0009	
LP	0,1660	7,5			0,1660	
E yhteensä	0,0141	0,1	40	0,28	0,0081	20
ET-2	0,0141	100,0	40	0,28	0,0081	20
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						