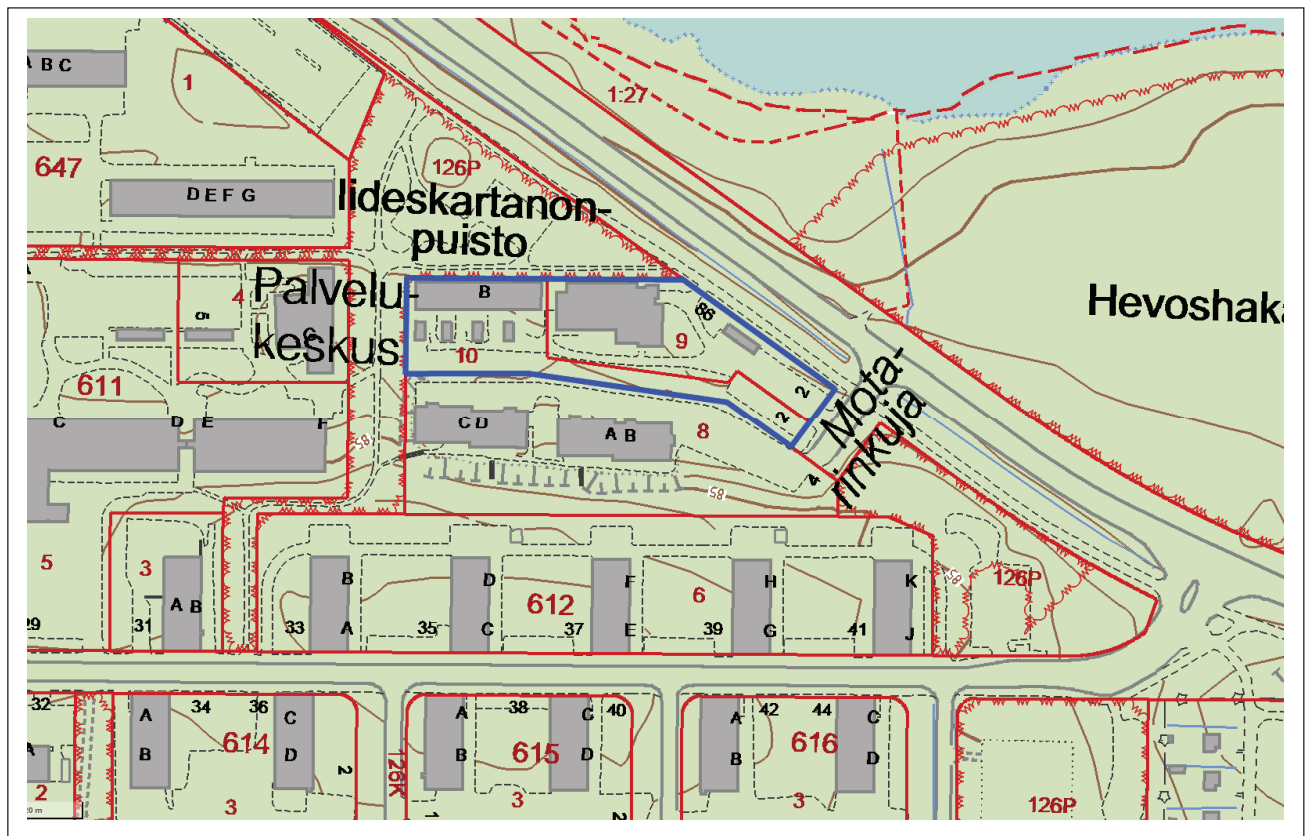


XXVI (Jokipohja), Motarinkuja 2, rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

27.1.2020, tarkistettu 20.4.2020



XXVI (Jokipohja), Motarinkuja 2, rakennusoikeuden lisääminen.

ASEMAKAAVA NRO 8780

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 27.1.2020 päivättyä ja 20.4.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8780. Asemakaavalla mahdollistetaan uuden mielenterveyskuntoutujien asuinrakennuksen rakentaminen. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XXVI (Jokipohjan) kaupunginosan korttelin nro 612 tontteja 9 ja 10

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XXVI kaupunginosan korttelin nro 612 tontit 11 ja 12

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Altti Moisala

Diaarinumero:

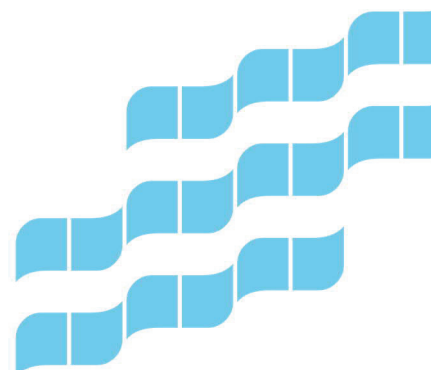
TRE:1994/10.02.01/2019, pvm 12.3.2019

Vireille tulo:

6.6.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

XXVI (Jokipohja), Motarinkuja 2, rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8780.



TIIVISTELMÄ

Uusi asuinkerrostalo Nekalantien varteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinkerrostalon rakentaminen Jokipohjan kaupunginosaan, tonteille 612-9 ja -10.

Uutta rakennusoikeutta 1401,5 k-m²

Asemakaava-alueella on nyt kaksikerroksinen asuinkerrostalo ja toimintakeskus. Rakennusoikeutta on yhteensä 1648,5 k-m², josta on käytetty 1322 k-m², käyttämättä on 326,5 k-m².

Uudessa asemakaavassa rakennusoikeudellista kerrosalaa on yhteensä 3050 k-m², ja koko suunnittelualueen tonttitehokkuudeksi tulee 0,74. Tontilla 11 kerrosalaa on 2405 k-m², e=0,85; tontilla 12 645 k-m², e=0,49.

Väljää ja vehreää kerrostaloaluetta arvokkaan luontoalueen vieressä

Suunnittelualue sijaitsee 1950-1980-luvuilla rakentuneen kerrostaloalueen reunalla Nekalantien varrella. Tien toisella puolella on suojeltu lintujärvi, lidesjärvi, jonka vedenlaatua tulee parantaa.

Kantakaupungin yleiskaavan mukaan alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle.

Ympäristövaikutukset ja asuinympäristön laatu

Asemakaavalla määrätään hulevesien käsittelystä lidesjärven vedenlaadun turvaamiseksi. Rakennusta sovitetaan ympäristöön rajaamalla sen korkeutta. Meluolot ja piha-alueen koko mahdollistavat laadukkaan asuinympäristön uusille asukkaille.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 6.6.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville 6.6.-27.6.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 viranomaiskommenttia sekä 5 mielipidettä. Palaute koski vaikutusta lähiseudun luontoon, lähiasukkaiden asumisviihtyvyyteen sekä maisemaan.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnoksesta saatiin 4 viranomaiskommenttia ja 1 mielipide. Mielipiteessä vaadittiin rakennuksen olevan korkeintaan kaksikerroksinen, jotta

lidesjärven maisema-arvot saadaan turvattua. Museon näkemyksen mukaan alueen maisema-arvot eivät vaarannu merkittävästi, vaikka uudisrakennus on ympäristöään korkeampi.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Sisälllys

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Uusi asuinkerrostalo Nekalantien varteen	3
Uutta rakennusoikeutta 1401,5 k-m ²	3
Väljää ja vihreää kerrostaloaluetta arvokkaan luontoalueen vieressä	3
Ympäristövaikutukset ja asuin ympäristön laatu	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	3
Asemakaavan toteuttaminen	4
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee väljän asuinalueen reunassa	7
1.1.2 Luonnon ympäristö	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö	7
1.1.4 Väestö ja palvelut	8
1.1.5 Maanomistus	8
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	8
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
2.1 Kaavan rakenne	8
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	9
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	9
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	9
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset	9
2.3.1 Tontit	9
2.3.2 Nykyiset rakennukset	10
2.3.3 Uudisrakennus	10
2.3.4 Piha-alueet	10
2.3.5 Muut määräykset	11
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	11
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	11
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	11
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	11
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	11
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	12
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	12
3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	12

3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	12
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	12
3.5.2	Kulttuuriperintö	12
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	12
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	12
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	13
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	13
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	13
4.4.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	13
4.4.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	14
4.4.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	15
4.4.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	15
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	15
5.1.1	Meluselvitys.....	15
5.1.2	Hulevesisuunnitelma.....	15
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	15
6.1.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.....	15
6.1.2	Yleiskaavassa alue on asumisen ja paikalliskeskuksen aluetta.....	16
	17
6.1.3	Asemakaava.....	17
6.1.4	Tonttijako	17
6.1.5	Pohjakartta	17
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
7.3	Toteutuksen seuranta.....	18
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	18
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	18

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue sijaitsee väljän asuinalueen reunassa

Suunnittelualue sijaitsee Jokipohjan kaupunginosassa Nekalantien varressa, kerrostaloalueen reunalla. Alue rajoittuu lännessä puistokäytävään, pohjoisessa lideskartanonpuistoon, koillisessa Nekalantien varren kävely- ja pyöräväylään ja etelässä kerrostalotonttiin.

Tonteilla on pinta-alaa yhteensä 4120 m². Alueella on voimassa asemakaava nro 7048. Asemakaava-alueella on nyt kaksikerroksinen luhtitalo ja toimintakeskus. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 1648,5 k-m², josta on käytetty 1322 k-m², käyttämättä on 326,5 k-m².

1.1.2 Luonnonympäristö

Alueella maasto laskee portaittain pohjoiseen kohti lidesjärveä. Suunnittelualue sijaitsee tasanteella, josta maasto nousee viereisten kerrostalojen takaiselle mäelle ja laskee penkereellä Nekalantielle. Nekalantien toisella puolella pengerrys laskee kohti lidesjärven rantaa.

Luonnonympäristö on Nekalantien eteläpuolella pääosin puistomaiseksi muokattua. Tontin reunalla kulkevan pyörä- ja kävelyväylän ja Nekalantien välissä on ojan lisäksi rivi tervaleppiä. lidesjärvi on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu lintujärvi. Läheiset lidesjärven rantavyöhykkeet ovat arvokkaita hyönteis-, lepakko- ja lintualueita (Tampereen arvokkaat luontokohteet 2003). lidesjärven rannassa kulkee liito-oravan mahdollinen kulkureitti.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alueen kaupunkirakenne on väljää ja puistomaista. Lähialueen rakennuskanta koostuu pääasiassa asuinkerrostaloista. Alueella on myös jonkin verran palveluja. Lähikortteleiden ulkopuolella levittäytyvät pientaloalueet ja siirtolapuutarha.

Alue on rakentunut vähän kerrallaan jälleenrakennuskaudesta alkaen

Alueen vainioille alettiin rakentaa asumista jälleenrakennuskaudella, jolloin syntyivät Jokipohjan pientaloalueet. 1950-luvulla rakennettiin myös kaksi riviä tiilirakenteisia kerrostaloja mäelle Kuoppamäentien varteen. Viereisten tonttien betonielementtirakenteiset asuintalot ovat 1960-luvun lopulta, 1970-luvulta ja 1980-luvulta, ja puistokäytävän toisella puolella oleva palvelutalo vuodelta 2000.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleville tonteille rakennettiin asuntolarakennus (kerrosala 706 k-m²) ja toimintakeskus (kerrosala 616 k-m²) vuonna 1995.

Liikenne

Suunnittelualueen vieressä kulkee Muotialasta Viinikkaan jatkuva pyöräily- ja kävelyväylä, ja sen toisella puolella kohtalaisen runsasliikenteinen Nekalantie. Pyöräväylästä on tulossa osa keskustasta Hervantaan kulkevaa ”baanaa”, korkealaatuista pyöräilyn pääreittiä. Lähimmät linja-autopysäkit ovat alle 200 metrin päässä Kuoppamäentiellä. Niiltä pääsee busseihin kohti keskustaa ja Kaukajärveä. Tonteilta on liittymä Motarinkujalle, josta pääsee autolla Nekalantielle.

Tekninen huolto

Tontit on kytketty kunnalliseen vesihuoltoon ja kaukolämmitysverkkoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan kaava-alueen Nekalantien puoleisessa reunassa liikenteen melu on yli 50 dB ja nousee vuoteen 2040 mennessä yli 60dB:n. Uuden liikenne-ennusteen mukaan liikennemäärä Nekalantiellä vähenee. Ennusteeseen perustuvan meluselvityksen mukaan tontilla ei tarvita erityisiä melulta suojaavia toimia melun ohjearvojen alittumiseksi pihalla tai asunnoissa.

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

1.1.4 Väestö ja palvelut

Lähimmät päiväkodit ja koulut (Normaalikoulu ja Steinerkoulu) ovat alle kilometrin päässä. Viereisissä kortteleissa on ruokakauppa ja grillikioski sekä muutama erikoisliike asuinkerrostalojen kivijalassa. Automarkettiin on parin kilometrin matka. Asemakaavamuutoksen tonteilla sijaitsee palvelukeskus mielenterveyskuntoutujille.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Asemakaavamuutoksen jälkeen alueen tonteista tehdään uusi vuokrasopimus.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Alueella on voimassa kantakaupungin yleiskaava, joka noudattaa Pirkanmaan maakuntakaavaa. Uusi asemakaava on ylempien kaavatasojen mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pohjautuu Arkkitehtipalvelu Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan ja viranomaisten siitä antamaan palautteeseen. Lähtökohtana on tontin nykyisten rakennusten säilyminen ja uudisrakennuksen sovittaminen ympäristöönsä.

Asemakaavassa on varattu vanhaa asemakaavaa noudatellen rakennusalat nykyisille rakennuksille ja osoitettu niille rakennusoikeudellista kerrosalaa hieman toteutunutta kerrosalaa enemmän. Alue jaetaan tonteiksi siten, että asuinrakennukset ovat omalla tontillaan ja palvelukeskus niiden keskellä omalla tontilla.

Palvelurakennuksen tontilla on uusi rakennusala 25 kerrosneliömetrin talousrakennukselle, esimerkiksi kasvihuoneelle. Uudisrakennukselle on määritelty rakennusala Nekalantien kevyenliikenteenväylän varteen. Lisäksi tontin Motarinkujan puoleisessa päässä on väljä maa-ala pienelle autotalli- tai talousrakennukselle sekä pysäköinnille.

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista 1660 k-m² ja nykyisille rakennuksille 725 k-m² (asuntola) ja 620 k-m² (toimintakeskus). Rakennusoikeudellista kerrosalaa on yhteensä 3050 k-m², ja koko suunnittelualueen tonttitehokkuudeksi tulee 0,74. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1401,5 k-m².

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle.

Rakentaminen ei saa vaikuttaa Nekalantien katualueen puustoon. Hulevesien käsittelyssä tulee kiinnittää huomiota nuhruuntuneiden vesien laadun parantamiseen.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Hyvä asuinympäristö

Oleskeluun sopivaa pihatilaa asukkaille tulee vähintään 10% asuinkerrosalasta. Nekalantien liikennemelu ei ole alueella asumiselle asetettuja normeja korkeampi.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavamääräyksiin perustuvalla hulevesien käsittelyllä pystytään vähentämään lidesjärven vedenlaatuun tulevaa kuormitusta rakentamisen aikana ja sen jälkeen. Nekalantien puut säilyvät.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Tontit

Asemakaava-alueen pääkäyttötarkoitus on ”Sosiaalitointa ja julkista tai yksityistä terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa erityisryhmien ja henkilökunnan asuntoja sekä toimintaan liittyviä palvelutiloja”.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehtävä tonttijako jakaa alueen kahdeksi tontiksi, joista toisella, U:n muotoisella tontilla (612-11) ovat asuinrakennukset. Toisella, asuinrakennusten väliin jäävällä tontilla (612-12) on palvelukeskus.

Nekalantien suuntaan ei saa tehdä ajoneuvoliittymää. Asuinrakennusten tontin Motarinkujan puoleisen päädyn läpi menee kulkurasite palvelukeskuksen tontille.

Tonteilla on alaa yhteensä 4120 m². Uudessa asemakaavassa rakennusoikeudellista kerrosalaa on yhteensä 3050 k-m², joka jakaantuu seuraavasti:

Tontti 11, ala 2804 m²: asuminen 2325 k-m²; autotalli 80 k-m²; e=0,85

Tontti 12, ala 1316 m²: palvelut 620 k-m²; talousrakennus 25 k-m²; e=0,49

Uusien rakennusalojen rakennusoikeus on 1705 k-m². Rakennusoikeus tonteilla kasvaa 1401,5 k-m².

2.3.2 Nykyiset rakennukset

Nykyiset rakennukset on tarkoitus säilyttää. Asemakaava mahdollistaa nykyisten rakennusten korvaamisen kerrosalaltaan samankokoisilla, suunnilleen samoille paikoille sijoittuvilla rakennuksilla. Asuinrakennusta varten alueen länsipäässä on kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeudellista kerrosalaa 725 k-m². Toimintakeskusta varten on rakennusala, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen palvelurakennuksen, jonka kerrosala on 620 k-m².

2.3.3 Uudisrakennus

Uudisrakennukselle on varattu rakennusala Nekalantien varteen, metrin etäisyydelle tontin rajasta, jotta perustusrakenteet saadaan pysymään tontin puolella. Rakennusalan lounaispuolelle on jätetty tila tontille kulkua ja pelastustietä varten. Rakennusosalalle saa rakentaa viisikerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala on 1600 k-m². Rakennuksen vesikatkon pitää jäädä alemmas kuin korkeus +99,5 m meren pinnasta.

2.3.4 Piha-alueet

Piha-alueiden itäpääty tontilla 612-11 on varattu pysäköinnille, johon tulee osoittaa kummankin asemakaava-alueen tonttien pysäköinti. Pysäköintialueelle voi rakentaa autotallin tai talousrakennuksen, jonka kerrosala on 80 k-m².

Tontin 612-11 läpi kulkee ajorasite tontille palvelurakennuksen tontille 612-12.

Tonteilla on varattava tilaa leikkiin ja oleskeluun 10% asuinkerrosalasta, ja sen voi sijoittaa alueelle tonttirajoista riippumatta. Tontin 612-11 länsipäässä on alue, joka tulee istuttaa. Tontin 612-12 pihalla on myös rakennusala pienelle (25 k-m²) autotalli- tai talousrakennukselle, jonka voi toteuttaa esimerkiksi viitesuunnitelman mukaisesti kasvihuoneena.

Rakennusalojen väliin on jätetty tilaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita varten laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti.

2.3.5 Muut määräykset

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta, paitsi katoilta, tulevat hulevedet tulee käsitellä niiden laadun parantamiseksi. Myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta tulee tehdä suunnitelma.

Pysäköintipaikkoja autoille ja polkupyörille tulee järjestää tontilla annettujen kerrosalaan sidottujen normien mukaisesti.

Vaaditusta polkupyöräpysäköinnistä osa tulee toteuttaa katettuun ja lukittavaan tilaan ja sen voi toteuttaa alueella yhteisjärjestelyin tonttirajoista riippumatta.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uusia asuntoja mielenterveyskuntoutujille heille suunnattujen palvelujen lähelle, mikä tukee kuntoutuksen päämääriä.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Alueelle tulee lisää asukkaita, ja alueen elävyys lisääntyy. Naapureille aiheutuu jonkin verran haittaa suuremmasta asukasmäärästä.

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

Uuden kerrostalon rakentaminen muuttaa rakennuspaikan maaperää huomattavasti, mutta vaikutus on hyvin paikallinen.

Asemakaavassa määrätyllä hulevesien laadullisella käsittelyllä voidaan vähentää läheiseen herkkään lidesjärveen kohdistuvaa kuormitusta nykyisestä.

Asemakaavassa vaadittu hulevesien rakennusaikainen hallinta vähentää rakentamisesta syntyvää riskiä.

Rakentaminen tuottaa ilmastopäästöjä, joiden määrä riippuu käytetyistä rakennusmateriaaleista. Sijoittuminen joukkoliikenteen ja pyöräilyreittien läheisyyteen voi pienentää aiheutuvan liikenteen ilmastovaikutuksia.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentaminen vähentää suunnittelualueen puustoa. Uudisrakennus voi vaikuttaa vähäisesti läheisen lintujärven linnuston, hyönteisten ja lepakoiden lentoreitteihin.

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

Hanke tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta hieman. Uudisrakennuksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen autoliikenteeseen.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Uudisrakennus on mahdollista kytkeä nykyiseen tekniseen verkostoon.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Suunniteltu rakennus on Nekalantien varren muita rakennuksia korkeampi ja lähempänä katutilaa, ja muuttaa siten Nekalantien katumaisemaa sekä lidesjärven rantamaisemaa. Koska maasto nousee rakennuspaikan takana, vaikutukset pysyvät kohtuullisina. Lähinaapureiden maisemat huononevat.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Alueella ei ole todettu merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja. Uudisrakennus tuo uuden kerrostuman alueen modernin aikakauden eri vuosikymmeniltä peräisin olevaan rakennuskantaan.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asukkaiden määrän lisääntyminen saattaa lisätä asiakkaita lähiseudun palveluille.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 6.6.2019.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden kuntoutujien asuinrakennuksen rakentaminen siten, että alueen luontoarvot, kulttuuriympäristön arvot ja virkistysarvot turvataan.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Prosessin aikana tuli huomioitavaksi vaikutukset lidesjärven vedenlaatuun sekä tonttijaon vaikutukset liikenneyhteyksiin ja järjestelyihin tonttien sisällä.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan tullessa vireille kuulutettiin nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja lisärakentamisen viitesuunnitelma 6.6.-27.6. 2019.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Nähtävillä olleista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja viitesuunnitelmasta tuli palautteeksi 7 viranomaisten lausuntoa ja 5 mielipidettä.

Pirkanmaan Liitolla, pelastuslaitoksella, kaupungin ympäristönsuojelulla ja terveysuojelulla ei ollut kommentoitavaa. Maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa kulttuuriympäristön osalta.

Viheralueet ja hulevedet totesi, että hulevesiselvitys on laadittava.

ELY-keskus totesi kommentissaan, että hankkeella ei todennäköisesti ole vaikutusta Viinikka-Nekalan omakotialueen arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Paikallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan sovittamiseksi ELY-keskus suosittelee tutkittavaksi rakennusta yhtä kerrosta matalampana tai tasaisemmalla kattomuodolla.

Tampereen polkupyöräilijät huolehtii, ettei viereisen kaksisuuntaisen pyörätien parannus kärsi rakennushankkeesta. Motarinkujan lisääntyvä liikenne pitää huomioida pyörätien risteyksessä. Nopeudet liittymässä eivät saa kasvaa eikä näkymiä saa estää. Ajoneuvoliittymiä ja sisäänkäyntejä ei saa tehdä Nekalantien puolelle.

As oy Motarinkuja pitää suunniteltua rakennusta ympäristöön sopimattomana. Se on uhka Hevoshaan maisemalle ja monimuotoisuudelle sekä lidesjärvellä levähtäville muuttolinnoille. Se myös varjostaisi Motarinkujan parvekkeita. Asukkaiden määrän lisääntyminen lisää melua ja tupakansavun haittoja.

Yksityishenkilöiden mielipiteissä hanketta pidetään hulluutena ahtaan rakennuspaikan ja luonnon turmeltumisen vuoksi. Se pilaa lidesjärven rantanäkymän. Viisikerroksinen rakennus on Nekalaan poikkeuksellisen korkea. Perustustöiden pelätään myös murtavan As Oy Motarinkujan maapohjan ja rakenteita. Palautteessa hankkeen perumista ja rakentamista viereiseen puistoalueeseen tai jonnekin muualle.

Kaupungin vastaukset palautteeseen:

Rakennuksen korkeuden hallitsemiseksi on asetettu vesikaton ylintä korkeusasemaa koskeva kaavamääräys. Uudisrakennus tulisi olemaan kerroksen korkeampi kuin lähirakennukset. Alueella ei ole todettu erityisiä arvoja, jotka vaarantuisivat ympäristöä hieman korkeammasta rakentamisesta.

Asemakaavassa on huomioitu Nekalantien pyörätien kehittäminen siltä osin kuin se kuuluu asemakaavan suunnittelualueelle. Liittymän rakentaminen Nekalantien suuntaan on kielletty. Rakennusalan rajausta mahdollistaa näkemät Motarinkujan ja pyörätien risteyksessä. Kulku rakennuksiin tapahtuu viitesuunnitelman mukaisesti pihan kautta.

Uudisrakennuksen haitalliset vaikutukset lidesjärven pysyvään elämistöön ja muuttolintuihin ovat vähäisiä. Kaupungin lisärakentaminen voi vaikuttaa lähinaapureiden maisemiin. Perustustöiden vaikutusten seuranta kuuluu rakennusvaiheen suunnitteluun ja valvontaan.

4.4.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 30.1.2020-20.2.2020. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavaehdotuksen valmistelussa.

Valmisteluaineistosta saatiin neljä viranomaiskommenttia ja yksi mielipide. Pirkanmaan Liitto ilmaisi, ettei anna kohteesta lausuntoa. Viheralueet ja hulevedet totesi, että hulevesisuunnitelma on laadittu. Ympäristönsuojelu esitti, että hulevesiohjelman kaikkia tavoitteita ei ole huomioitu ja että rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta tarvitaan erillinen määräys. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunniteltu viisikerroksinen asuinrakennus muodostaa maisemallisen vastinparin Kuoppamäentien kolmekerroksisille asuinrakennuksille. Maaston korkeuseron ja Kuoppamäentien vahvan yhtenäisen ilmeen vuoksi suunniteltu asuinrakennus ei kuitenkaan merkittävästi uhkaa lähiympäristön maisemallisia arvoja.

Mielipiteessä vaadittiin, että suunnitellun lisärakennuksen tulee olla huomattavasti matalampi ja pienempi: yksi- tai kaksikerroksinen ja kapearunkoinen. Tonttien tehokkuuden pitäisi olla suunniteltua selvästi pienempi. Uudisrakennus tulisi sijoittaa suunniteltua lännemmäs. lidesjärven osayleiskaavassa mainitut avoimen tilan maisemalliset arvot tulisi turvata edellyttämällä matalaa rakentamista, kuten aiemmilla vuosikymmenillä on tehty.

Kaupungin vastaukset palautteeseen:

Hulevesiä koskevissa määräyksissä on huomioitu kaupungin hyväksymässä hulevesiselvityksessä mainitut asiat, myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta.

Tonttitehokkuus nousee, mikä on kaupunkirakenteen tiivistämiseen tähtäävän kaupungin strategia mukaista. Uudisrakennuksen rakennusala on siirretty lännemmäs. Suunnittelualue ei sijaitse lidesjärven osayleiskaavan alueella. Maakuntamuseon näkemyksen mukaan lähiseutua korkeampi rakennus ei merkittävästi uhkaa alueen maisemallisia arvoja. Rakennuksen kerrosluku poikkeaa lähimmistä asuinrakennuksista vain yhdellä, kun huomioidaan aiemmin rakennetuissa käytetty nk. maantasainen kellarikerros.

Viitesuunnitelmaa korjattiin saadun palautteen perusteella siten, että rakennuksen paikka sijoitettiin kauemmas Motarinkujasta, jotta pysäköinti

saadaan lähemmäs tonttiliittymää. Tonttijaon selvittyä korjattiin pihajärjestelyjä koskevia määräyksiä vastaamaan tonttijaon vaatimuksia.

4.4.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta otetaan vastaan viranomaisten lausuntoja ja muistutuksia.

Lausunnot:

Muistutukset:

4.4.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

5.1.1 Meluselvitys

Wsp:n laatima meluselvitys perustuu uusimpiin liikenne-ennusteisiin. Meluselvityksen mukaan suunnittelualueella on mahdollista alittaa asumista koskevat melurajat asunnoissa ja oleskelupihalla ilman erillisiä melulta suojaavia rakenteita.

5.1.2 Hulevesisuunnitelma

FCG:n laatimassa hulevesisuunnitelmassa on huomioitu tavoite läheisen lidesjärven veden laadun parantamisesta. Suunnitelmassa suositellaan tonttikohtaisia suodattavia rakenteita, joiden kautta ohjataan muualta kuin katoilta tulevat hulevedet.

Suodattavien rakenteiden mitoitukseksi suositellaan 0,5m³ viivytystilavuutta jokaista pihan pinnan vettäläpäisemätöntä 100 m² kohti. Kattopinta-alaa ei tarvitse huomioida.

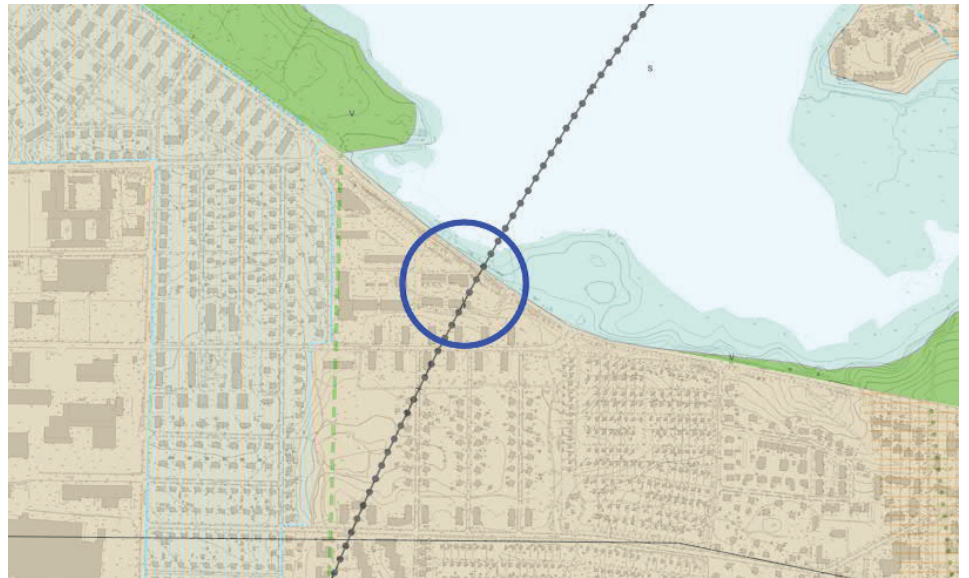
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

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

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Alue sijaitsee kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeen reunalla. Läheinen Iidesjärvi on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu lintujärvi.



6.1.2 Yleiskaavassa alue on asumisen ja paikalliskeskuksen aluetta

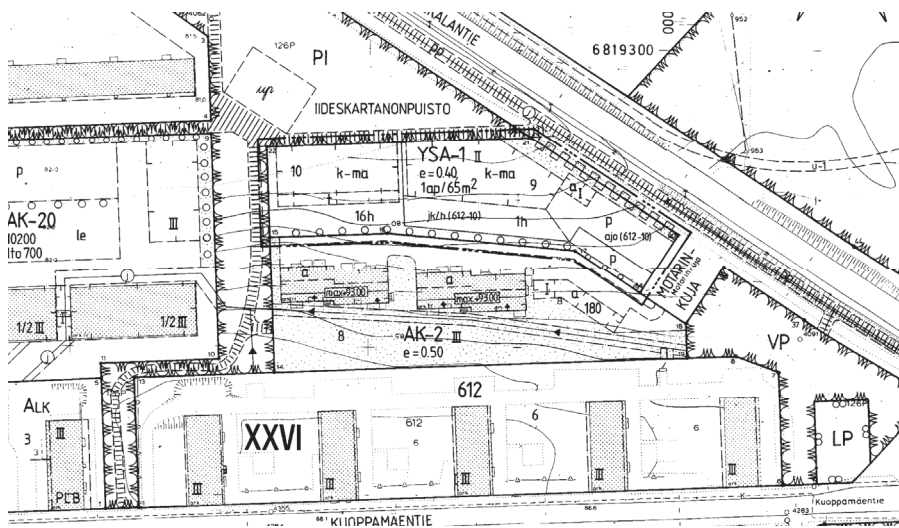
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi sekä paikalliskeskuksen alueeksi.

Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

Alue on myös määritelty osaksi paikalliskeskusta, jota kehitetään ympäröiviltä asuinalueilta hyvin saavutettavana julkisten ja yksityisten palvelujen ja vapaa-ajan toimintojen alueena.



6.1.3 Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 7048, joka on vahvistettu 16.12. 1992. Asemakaavassa tontit on merkitty sosiaalitointa, terveydenhuolto ja asumista palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tonttien tehokkuusluvaksi e (rakennettava kerrosala jaettuna tontin pinta-alalla) on määrätty 0,40. Rakennuksissa saa olla enimmillään kaksi kerrosta. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 1648,5 k-

m².

6.1.4 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako nro 6899 (12.1.1994).

6.1.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2020.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennushankkeesta on laadittu viitesuunnitelma, joka toimii kaavan havainneaineistona.

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 6.6.2019, tarkistettu 27.1.2020
- Asemakaavakartta 27.1.2020, tarkistettu 20.4.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma, Arkkitehtipalvelu Oy, 17.4.2020, aiempi 13.1.2020

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, WSP, 14.11.2019
- Hulevesiselvitys, FCG, 10.12.2019

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	03.08.2020
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8780, XXVI, Jokipohja		
Hyväksymispvm	23.06.2020	Ehdotuspvm	28.04.2020
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	06.06.2019
Hyväksymispykälä	170	Kunnan kaavatunnus	837-8780
Generoitu kaavatunnus	837L230620A170		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4120	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4120

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	0,4120	100,0	3050	0,74	0,0000	1402
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4120	100,0	3050	0,74	0,0000	1402
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4120	100,0	3050	0,74	0,0000	1402
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4120	100,0	3050	0,74	0,0000	1402
YSA-1					-0,4120	-1648
YSA-3	0,4120	100,0	3050	0,74	0,4120	3050
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						