

XXIV (NEKALA), Jokipohjantie 13, Nekalan lastentalo

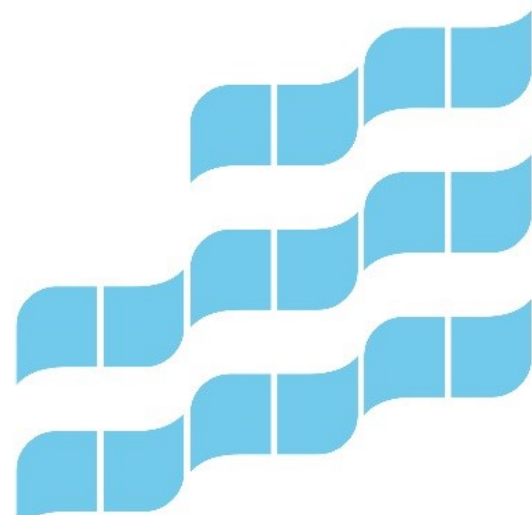
Asemakaavan selostus

29.5.2023



Asemakaava nro **8860**

TRE:897/10.02.01/2021



Jokipohjantie 13, Nekalan lastentalon tontti, asemakaavamuutos**ASEMAKAAVA NRO 8860**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 29.5.2023 päivättyä 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 ja 6.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen ja toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila (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), Nekalan lastentalo, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8860.

TIIVISTELMÄ

Tavoitteena asumista hyvien yhteyksien varrelle

Asemakaava laaditaan kaupungin Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka - palveluryhmän (KITIA) aloitteesta. Tavoitteena on kaupungin omistuksessa olevan tontin pääkäyttötarkoituksen muutos asumiselle tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä lähiympäristön asuinrakennuskantaan sovitteen. Asemakaavalla mahdollistetaan tontilla 578-1 sijaitsevan julkisen rakennuksen, Nekalan lastentalon (päiväkoti ja asuntola) peruskorjaus ja muutos asuinkäyttöön.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2022 - 2026 (kohde numero 27 vuodelle 2023).

Nekalan lastentalon suojelu

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), *Viinikka-Nekala pientaloalue*.

Suunnittelualueella sijaitseva kaksiosainen rakennuskokonaisuus on vuonna 1951 valmistunut Nekalan Lastentalo, joka on yksi Viinikka-Nekalan alkuperäisistä julkisista rakennuksista. Lastentalolla on merkittävä rooli osana kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Lastentalo koostuu kaksikerroksisesta päiväkotiosasta ja kolmikerroksisesta asuntolaosasta.

Kaavan yhtenä tavoitteena on lastentalon suojelu asemakaavalla. Tontin käyttötarkoituksen muutos asumiselle, lastentalon muuttaminen asuinkäyttöön ja lisärakennusoikeus uudisrakennuksille mahdollistaa tontin tehokkaamman käytön. Lastentalon korjausrakentaminen ja muutostyöt asumisen mahdollistamiseksi aiheuttavat kustannuksia, joita pyritään kompensoimaan tontin täydennysrakentamisella. Näin mahdollistetaan lastentalon rakennussuojelu.

Rakennusoikeus kasvaa

Nekalan lastentalon kokonaiskerrosala on noin 1450 (jatkossa k-m²), mutta asemakaavan muutoksella sallitaan lisäkerrosalaa rakennuksen vaipan sisällä tehtäviin muutoksiin. Rakennuksen ullakon muuttaminen asunnoiksi kasvattaa kerrosalaa arviolta 150 k-m². Lastentalon lisäksi suunnittelualueelle osoitetaan uudisrakennuksia ja niille rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 2400 k-m².

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 22.9.2022. Siitä saatiin 7 viranomaiskommenttia.

Viranomaisten kommentteissa tuotiin esiin mm. viereisen muuntamon suojaetäisyyden huomioiminen, lastentalon nykyinen ilmanlaatu, asuinrakennuksen varateiden huomioiminen, hulevesien johtaminen, RKY-alueen merkitys suunnittelussa ja rakennussuojelussa sekä piha-alueiden huomioiminen. Lisäksi todettiin viranomaisneuvottelutarve.

Kaavahankkeesta pidettiin viranomaisneuvottelu 17.1.2023.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheeseen mennessä asemakaavaa varten on laadittu hyönteis- ja lepakkoselvitys, kaupunkikuvaselvitys, meluselvitys, hulevesiselvitys, pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskenta, viitesuunnitelmat ja puustokartoitus. Aineistoa täydennetään ehdotusvaiheeseen vielä Lastentalon kuntotutkimuksella sekä liito-oravaselvityksellä.

Aloitusvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin palautteen perusteella. Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 1.-22.6.2023 ja siitä julkaistaan esittelyvideo palautteen saamista varten.

Ehdotusvaihe

xxx

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

1 SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Tavoitteena asumista hyvien yhteyksien varrelle.....	3
Nekalan lastentalon suojelu	3
Rakennusoikeus kasvaa.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
1 Sisälllys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4 Palvelut.....	16
1.1.5 Maanomistus	16
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
2.1 Kaavan rakenne	17
2.1.1 Rakennussuojelu.....	17
2.1.2 Mitoitus	17
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	18
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	18
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset	18
2.3.1 Korttelialueet.....	18
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	19
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	19
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	19
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	20
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	20
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	20
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	21
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	21

3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	22
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	22
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	22
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	23
4.3.1	Aloitustaihe	23
	Vaihtoehdossa 2 uusi rakennusoikeus jakautuu kahden pientalon ja kahden pienkerrostalon välille. Yhteensä rakennusoikeutta on 4 420 k-m ² ja tonttitehokkuus on e=0,70. Kerrostalot sijaitsevat tontin itäkärjessä, ja pientalot sijaitsevat tontin länsireunalla lastentalon kummallakin puolella.	24
4.3.2	Asemakaavan valmisteluvaihe	25
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	25
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	25
4.5.1	Aloitustaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	25
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	25
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	25
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	25
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	26
5.1	Rakennushistoriaselvitys.....	26
5.2	Kaupunkikuvaselvitys.....	26
5.3	Meluseelvitys	27
5.4	Hyönteis- ja lepakkoseelvitykset	27
5.5	Liito-oravaseelvitys.....	27
5.6	Puustokartoitus	28
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	28
6.1	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	29
6.2	Asemakaava	31
6.3	Kaupungin strategiat	31
6.4	Tonttijako	32
6.5	Pohjakartta.....	32
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
7.3	Toteutuksen seuranta.....	32

8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	32
8.1	Luettelo ehdotusvaiheeseen valmistuvista asiakirjoista	33

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nekalan (XXIV) kaupunginosassa noin 2,5 kilometriä 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. Tontilla on muuntamorakennus.

Suunnittelualueen laajuus on 6 628 neliometriä (jatkossa m²).



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

1.1.2 Luonnonympäristö

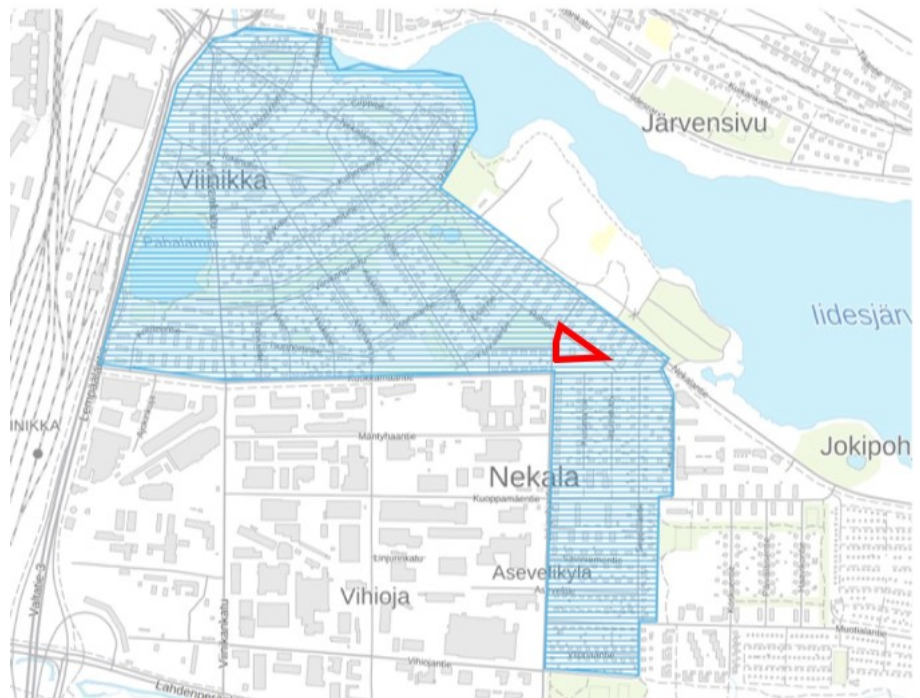
Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Lastentalon reunamilla kasvaa paljon suuria puita, pensaikkoa ja nurmikkoa, parkkialue ja leikki-pihat ovat sorapintaisia. Muuntamotontti on nurmialueena.

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), joka on kuvassa sinisellä rasterilla. Kaava-alue on rajattu 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 syntyminen 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 suunnittelualueita 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 sijaittivat henkilökunnan asuinhuoneet sekä ensimmäisessä kerroksessa myös lastentarhan keittiö ja neuvolatilat. 1960-luvulla henkilökunnan asuntotarve väheni ja tiloihin muutti Hatanpään lastenkoti. Myöhemmin asuntosiipi oli ammattiopiston oppilasasuntolana ja vuoden 1993 remontissa tilat muutettiin yksiöiksi ja kaksioiksi, joita on sen jälkeen käytetty Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n tukiasuntoina.



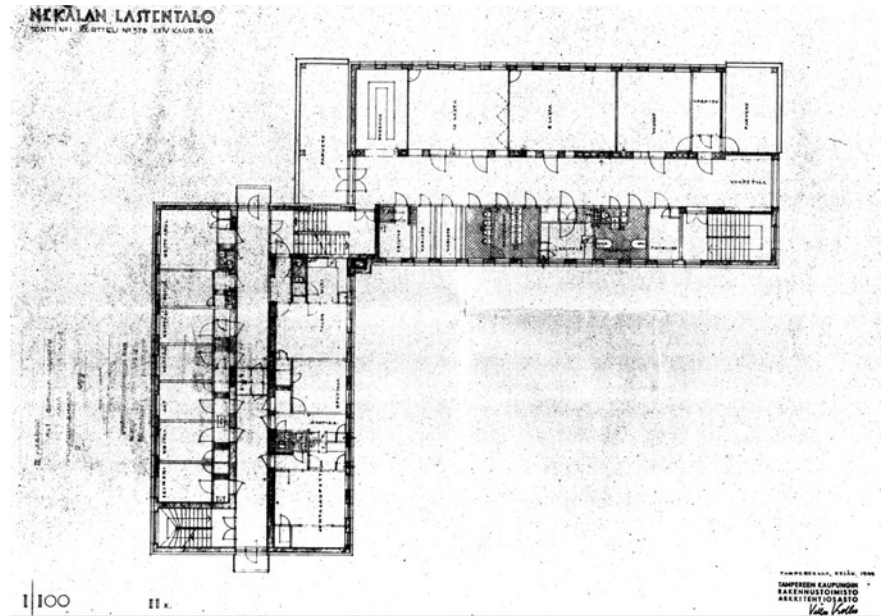
Kuva 5: Päiväkodin ja asuinsiiven yhtymäkohta etelästä kuvattuna. Tampereen kaupunki 2022.



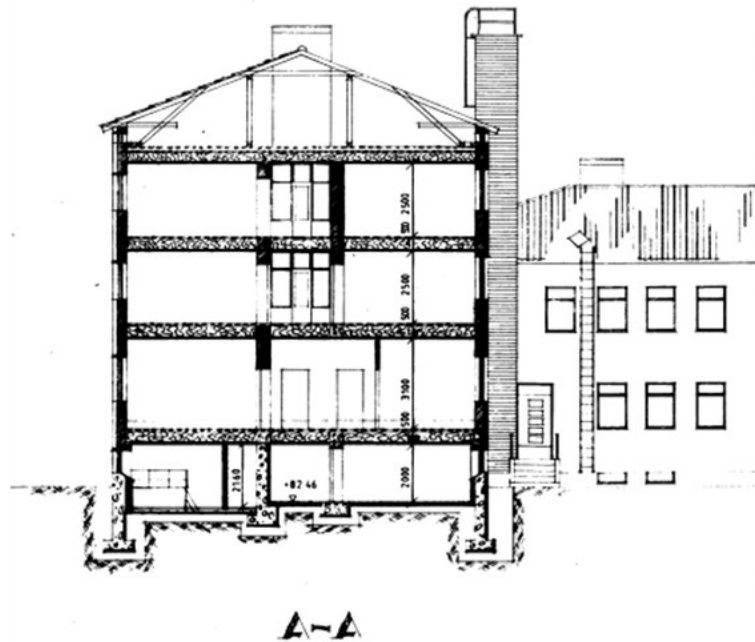
Kuva 6: Lastentalon päiväkotit siirtyi uusiin tiloihin Mustametsän päiväkotiin vuonna 2020. Rakennuksen eteläpuoleinen piha on hiekkakenttää, mutta tontilla on myös paljon puustoa. Tampereen kaupunki 2022.

Lastentalon matalan osan käyttötarkoitus päiväkotina palveli vuoteen 2020, jolloin Kuokkamaantien varren uusi Mustametsän päiväkotit avattiin. Lastentalon päiväkotit-siipi jäi tyhjilleen, mutta asuntolaosan 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 lännessä 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. Jokipohjantiellä ja Nekalantiellä kulkee joukkoliikenteen bussilinjoja, ja lähin pysäkki on 50 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Suunnittelualueen etelärajalta kulkeva Kuokkamaantie on alueen ainoa poikkitie Lempääläntien ja Nekalantien välissä, millä on vaikutusta Kuokkamaantien liikennemääriin.

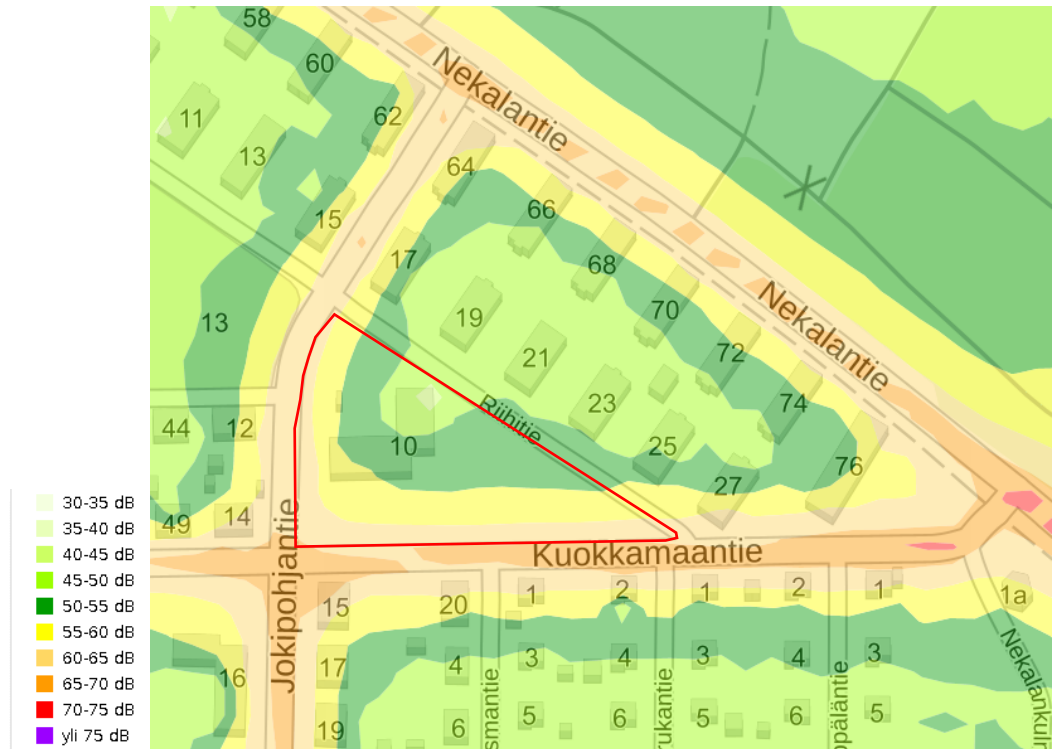
Nekalantiellä kulkee pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaan seudullinen pääreitti ja Kuokkamaantiellä alueellinen pääreitti. Lisäksi Jokipohjantie on merkitty pyöräilyn tavoiteverkossa aluereitiksi.

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. Lastentaloon Kuokkamaantieltä johtava kaukolämpöliitos kulkee tontin eteläpihan poikki.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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



Kuva 12: Tampereen kaupungin meluselvitys 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 päiväkotiki ja koulu sijaitsevat Kuokkamaantiellä suunnittelualueen länsipuolella: Tampereen normaalikoulu n. 200 metrin ja Mustametsän päiväkotiki n. 400 metrin päässä. Nekalan kirjasto sijaitsee vanhan Nekalan koulun korttelissa n. 400 metrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Nekalankulmassa n. 500 metrin kävelyetäisyydellä 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 (kaavamerkintä AK), kuten myös tontti 578-4. Tontti 578-5 osoitetaan pientalojen korttelialueeksi (AP) ja tontti 578-6 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-3). Uudisrakennusten tulee sopeutua kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lastentalon lisäksi kaavassa osoitetaan rakennusalat kolmelle pientalolle, jotka jatkavat Kuokkamaantien varren kaupunkikuvallista ilmettä. Tontin itäosaan suunniteltu nelikerroksinen kerrostalo yhdistää uudisrakennukset Riihitien puoleisen kerrostaloalueeseen.

2.1.1 Rakennussuojelu

Kaavamuutoksella lastentalon käyttötarkoitus muuttuu asumiselle ja rakennus säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeänä rakennuksena kaavakartan määräyksellä sr-7. Kaava kieltää rakennuksen purkamisen, mutta sallii korjaus- ja muutostyöt asumisen ehdot täyttäväksi. Rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen tulee kuitenkin säilyä. Rakennuksen vaipan sisällä saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta (kaavan yleismääräys).

Lastentalon suojeluarvon säilymisen turvaamiseksi kaava sallii uudisrakennusten rakennusoikeuden kokonaan käytettäväksi vasta sen jälkeen, kun suojellut rakennukset on kunnostettu kohteen kuntotutkimuksiin perustuen (kaavan yleismääräys).

2.1.2 Mitoitus

Suunnittelualueen nykyinen kerrosala on noin 1450 k-m². Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yhteensä 4 000 k-m², siten kerrosalan määrä kasvaa 2 550 k-m². Koko suunnittelualueen pinta-ala on 6628 m². Tehokkuudeksi muodostuu e=0,6. Uusia asuntoja valmistuu arviolta 60.

Muuntamotontin rakennusoikeus on 30 k-m², joten se pysyy nykyisellään.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaupungin tavoitteena on suunnittelualan kehittäminen mahdollistaen asumisen täydennysrakentaminen nykyisen asutuksen lomaan ja valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Lastentalon säilyttäminen on yksi suunnittelun lähtökohdista.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Lastentaloa ei saa purkaa (kaavakartan merkintä sr-7). Lastentalon tontin 578-3 rakennusoikeus on 1 450 ja suurin sallittu kerrosluku II ja IV. Ullakolle sallitaan puolet sen alasta muutettavan asumiselle (y50%). Kaavakartalla lastentalon tiilisen piipun kohdalla oleva merkintä tekn-1 mahdollistaa piipun purkamisen ja sen tilalle asuinrakennuksen käyttötarkoitusta vaativan tekniikan rakentamisen, kuten hissien rakentamisen.

Tontin 578-4 rakennusoikeus on 1500 ja suurin sallittu kerrosluku IV. Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä (spa).

Tonteille osoitetaan erilliset ajoliittymät Riihitien puolelta. Pientalotontin 578-5 autopaikkatarve on yhteensä 6 autopaikkaa, jotka osoitetaan kahdelle asuinkerrostalotonteille siten, että tontille 578-3 osoitetaan viisi autopaikkaa ja tontille 578-4 osoitetaan yksi autopaikka.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Tontille 578-5 osoitetaan kolme erillistä rakennusalaa, joille voidaan toteuttaa kaksiasuntoiset rakennukset, rakennusoikeus on 3x300 ja ehdottomasti käytettävä kerrosluku 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, jolla mahdollistetaan kuljetus- ja huoltoajo tontin läpi. Muualta on tontille ajo kielletty. Autojen säilytyspaikat osoitetaan tonteilta 578-3 ja 578-4.

Meluselvityksen perusteella Jokipohjantien varteen on rakennettava kaksi metriä korkea meluseinä, jota osoittaa merkintä mes-4.

Yhdyskuntateknisen huollon kortteli (ET)

Kaavan itäosassa tontilla 578-6 sijaitsee nykyinen muuntamorakennus ja kortteli säilyy edelleen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevana korttelina, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 30 m² suuruisen muuntamorakennuksen (ET-3).

Kaavamuutoksella ET-tontin nykyinen koko pienenee.

Kaikkia tontteja koskevat määräykset

Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (ym-8). Asemakaavakartalla on annettu yleismääräyksiä ja kaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet. Näillä määräyksillä ja ohjeilla ohjataan mm. meluntorjuntaa, pysäköintiä, viherkertoimen käyttöä, piha-alueiden rakentamista, hulevesien käsittelyä ja kaupunkikuvaan sopeutumista.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Tontin 578-4 pysäköintialueen läpi tontille 578-5 mahdollistettu saatto- ja huoltoajo on tarpeellinen. Tontin pieni koko ja rajallinen oleskelualue estää ajoneuvojen kääntämisen tontilla ja pysäköintipaikkojen osoittamisen piha-alueelle. Siten tontilta tulee olla läpiajomahdollisuus Jokipohjantielle, mikä vaatii erityistoimenpiteitä, jotta vältetään vaaratilanteilta tonttiliittymäkohdassa.

Nekalan lastentalon päiväkotisiipi on nyt tyhjillään. Tilojen sisäilmaongelmia tutkittiin päiväkodin vielä toimiessa. Muun muassa ilmanvaihtoa on tutkittu vuonna 2013 ja se on todettu riittämättömäksi erisyistä. Koko rakennuksen muutos asumiselle merkitsee sisäilman laadun varmistamista rakennuksen muutos- ja korjaustöissä asumisen vaatimukset täyttäväksi. Molempien rakennusosien kuntotutkimus on parhaillaan käynnissä.

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 asukkaat joutuvat muuttamaan pois saneerauksen alta. TVA:lla ei ole tarjota nykyisille lastentalon asukkaille vastaavia edullisen vuokran asuntoja.

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 uusia puita esitetään pihasuunnitelmassa istutettavaksi tonteille.

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 pääosin tavanomaista, eikä alueelta löydetty huomionarvoista kasvilajistoa. Lepakoiden esiintyminen ei estä maankäytön muutoksia selvitysalueella, ja mahdollisuutta mäkihiilikoin esiintymiseen. (Sitowise 2022)

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.

Selvitysalueesta länteen on tehty havaintoja mäkihiilikoista. Asemakaavamuutoksessa on otettu huomioon mäkihiilikoin elinolojen turvaaminen. Pihasuunnitelmassa tontin 4 itäiseen osaan on osoitettu paikka, johon olisi mahdollista perustaa mäkihiilikoille soveltuvaa elinympäristöä.

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

Täydennysrakentamisen voidaan olettaa lisäävään liikennöintiä suunnittelualueella ympäröivillä kaduilla.

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, vehreää, historiallista omakoti- ja kerrostaloaluetta. Lähistöllä sijaitsee myös Nekalan koulu, joka edustaa samaa funktionaalista tyyliä kuin lastentalokin.

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.*

Uusille tonteille on rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vuoksi osoitettu asemakaavamääräys ym-8: *Uudisrakennusten sopeutumiseen*

kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Uusien rakennusten kerrosluvut, massoittelut ja julkisivut sekä katot on määritetty alueen katujulkisivuun ja ympäristöön soveltuviksi. Uudet asuinrakennukset ovat ympäristölle tyypillistä pienkerrostalo- ja pientalorakentamista. Julkisivumateriaalina uudisrakennuksissa tulee olemaan puu.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

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

Kaavamuutos 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.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.3.1 Aloitusvaihe



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

Asemakaavamutoksen tavoitteena ja suunnittelun lähtökohtana oli koulurakennuksen säilyttäminen ja suojeleminen. Tontin täydennysrakentaminen mahdollistaa lastentalon suojelun, sillä lastentalon korjausrakentaminen ja muutostyöt asumisen mahdollistamiseksi aiheuttavat kustannuksia, joita pyritään kompensoimaan täydennysrakentamisella.

Asemakaavasta laadittiin yhdeksän viitesuunnitelmaa, jotka kolmen ryhmässä säilyttivät lastentalosta eri laajuuksia. Näistä yhdeksästä vaihtoehdosta nähtäville laitettiin kolme ensimmäistä, jotka kaikki säilyttivät lastentalon kokonaisuudessaan.

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



Kuva 14: Aloitusvaiheeseen valikoituneet vaihtoehtoviitesuunnitelmat 1-3. Arkkitechdit MY 2022

Vaihtoehdossa 2 uusi rakennusoikeus jakautuu kahden pientalon ja kahden pienkerrostalon välille. Yhteensä rakennusoikeutta on 4 420 k-m² ja tonttitehokkuus on e=0,70. Kerrostalot sijaitsivat tontin itäkärjessä, ja pientalot sijaitsivat tontin länsireunalla lastentalon kummallakin puolella.

Vaihtoehdossa 3 rakennusmassat sijoittuvat eniten Kuokkamaantien varrelle samoin kuin vaihtoehdossa 1. Pientalot ovat tässä vaihtoehdossa kytkettyjä, ja kerrostalo sijoitettu eri tavalla tontille. Myöskin rakennusoikeutta on enemmän, yhteensä 3 820 k-m², jolloin tehokkuusluku on e=0,61.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluissa 17.1.2023 päädyttiin viemään suunnittelua eteenpäin vaihtoehdon 1 ja 3 pohjalta. Vaihtoehdossa 1 Kuokkamaantien pienet rakennusmassat noudattavat hyvin alueen tyyliä kooltaan ja sijoittelultaan. Pitkä kulmalamellitalo oli parhaiten asemoitu vaihtoehdossa 3.

4.3.2 Asemakaavan valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa yhdistelmävaihtoehtoa 1 ja 3 tutkittiin yhteistyössä viite-, piha- ja hulevesisuunnittelun kanssa.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut. Lisäksi asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ja erillisneuvotteluja kaupungin eri organisaatioiden välillä.

Osallistamis- ja arviointisuunnitelman sekä sen oheisaineiston nähtävilläoloaika oli 22.9.-13.10.2022.

Asemakaava-aineistoja esitellään osallisille seuraavaksi asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana 1.6.-22.6.2023 esittelyvideon avulla.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheen nähtävilläolon aikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä viitesuunnitelmasta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia. Palaute koski viereisen muuntamon suojaetäisyyksiä, lastentalon ilmanlaatua, varateitä, hulevesiä, RKY-aluetta ja historiallisia arvoja sekä viitesuunnitelmien piha-alueiden muodostumista. Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu konsultti MY Arkkitehtien toimesta yhteistyössä kaupunkiympäristön suunnittelun ja konsulttien kanssa.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydentyy kaavan valmisteluvaiheen jälkeen.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydentyy kaavan ehdotusvaiheen jälkeen.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy kaavan ehdotusvaiheen jälkeen.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Kohdassa 8.1 on luettelo tätä kaavaa varten laadituista selvityksistä.

Nekalan lastentalon kuntotutkimus on parhaillaan käynnissä ja kohteen liito-oravaselvityksestä on saatu jo alustava tulos.

5.1 Rakennushistoriaselvitys

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

5.2 Kaupunkikuvaselvitys

Kaupunkikuvaselvityksessä korostuivat näkymälinjat Nekalan lastentalolle Ahotien ja Riihitien kentän suunnalta. 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.



Harkitut näköyhteydet katutilasta lastentalolle ja pitkien näkymien päätteet



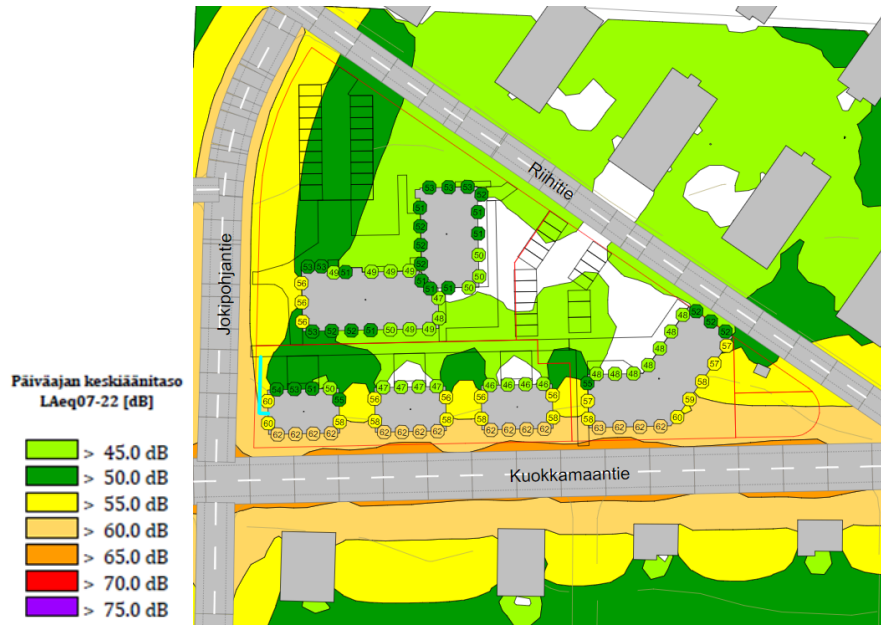
Katutilaan vehreyttä sekä pihan oleskelualueille suojaisuutta tuova puusto ja monipuolinen kasvillisuus



Ympäristön asuinalueen typologiaan ja arkkitehtuuriin mukautuva rakentamistapa

Kuva 15: Ote kaupunkikuvaselvityksestä: Muutokselle herkäät piirteet lastentalon tontilla. Inaro 2023

5.3 Meluselvitys



Kuva 16: Ote melumallinnuksesta. Melun päiväajan keskiäänitasot vuoden 2040 ennustetilanteessa. Kuva: Meluselvitys, WSP 2023.

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

5.4 Hyönteis- ja lepakkoselvitykset

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

5.5 Liito-oravaselvitys

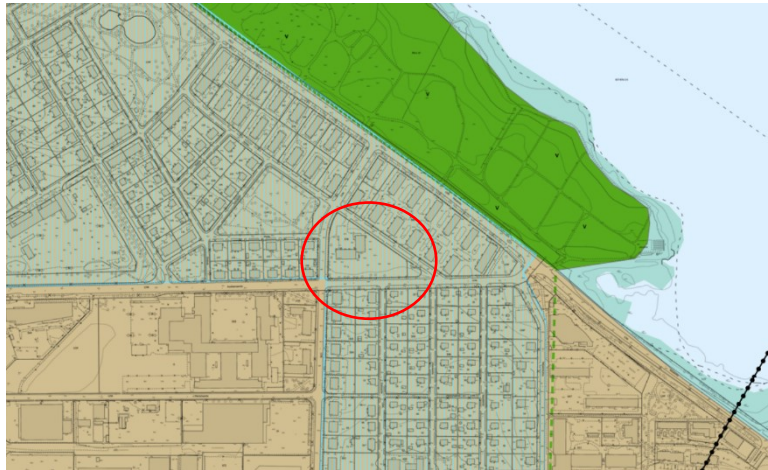
Suunnittelualueelle laaditaan parhaillaan liito-oravaselvitystä. Kohteessa on suoritettu maastokäynti toukokuussa 2023. Ennakkotiedon mukaan alueella ei havaittu liito-oravan jätöksiä. Kohde ei ole liito-oravalle erityisen hyvin soveltuvaa elinympäristöä eikä siellä todettu sopivia levähdyspaikkoja. Liito-oravan mahdollinen kulkureitti on arvioitu kulkemaan Nekalantien pohjoispuolella sijaitsevan lidesjärven rannalla. Loppuraportti valmistuu kaavan ehdotusvaiheeseen.

5.6 Puustokartoitus

Alueen puustokartoituksessa arvoitettiin 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).

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Kuva 17: Ote maakuntakaavasta. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

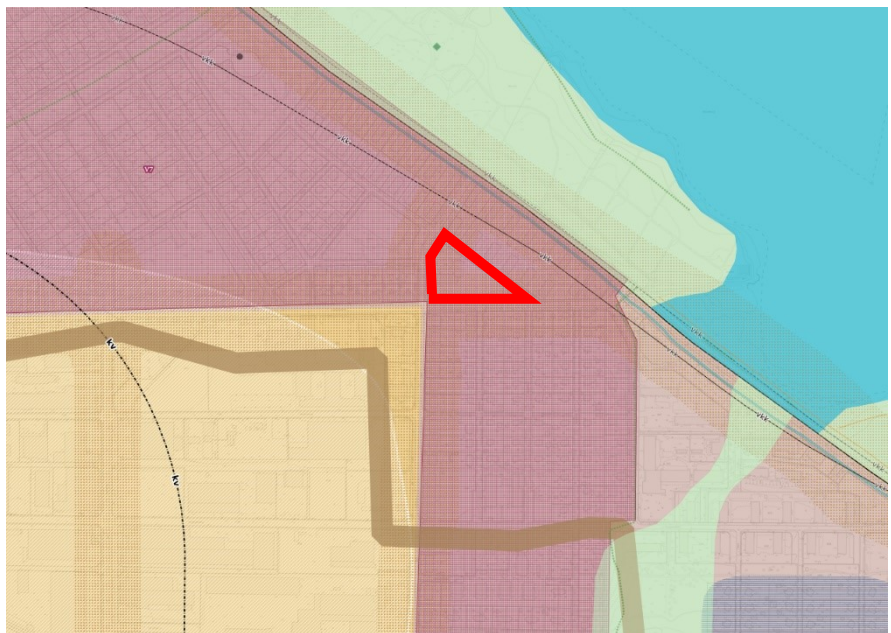
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

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.

6.1 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta



Kuva 18: Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040, suunnittelukohde rajattu kartalle punaisella.

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Yleiskaavan mukaan alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.

Kaavassa alue liittyy valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (kohde V7). Alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin. Alueen suojelun toteuttamistapa 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 museoviranomaisia. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista.

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarvetta.

Kohde kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.

Yleiskaavassa on osoitettu pyöräilyn pääyhteyksistä koostuva verkosto, joka on jo olemassa laatutasoltaan vaihtelevana. Tämä merkintä kohdistuu suunnittelualueen läheisyydessä kulkevaan Nekalantiehen.

Lisäksi vireillä olevassa ja kaupunginvaltuuston 17.5.2021 hyväksymässä Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa (valtuustokausi 2017-2021) Kuokkamaantie on osoitettu osaksi alueellisen pyöräreitien pääreitistöä ja Nekalantie vastaavasti osaksi seudullisen pyöräreitien pääreitistöä.

6.2 Asemakaava



Kuva 19: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualueen tontilla 578-1 voimassa oleva asemakaava nro 90, joka on vahvistettu vuonna 1948. Tontilla 578-2 on voimassa asemakaava nro 6547, joka on vahvistettu vuonna 1987. Lastentalon tontti on merkitty yleisen rakennuksen tontiksi (Y) ja muuntamon 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 Kuokkamaantiehen, jonka varrelle on osoitettu asemakaavassa kävely- ja pyörätie.

6.3 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.

6.4 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako.

6.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2023

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma-aineisto ja rakentamistapaohje.

Muut toteuttamista kuvaavat asiakirjat ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

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
- Asemakaavan seurantalomake
- Aloitusvaiheen palauteraportti 29.5.2023
- Rakentamistapaohje 29.5.2023
- Viitesuunnitelma, Arkkitehdit MY 2023
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun 17.1.2023 muistio
- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, Sitowise 2023
- Nekalan Lastentalon rakennushistorian selvitys, Sitowise 2018

- Nekalan Lastentalon kuntotutkimussuunnitelma, Dimen Oy 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

8.1 Luettelo ehdotusvaiheeseen valmistuvista asiakirjoista

- Liito-oravaselvitys 2023
- Nekalan Lastentalon kuntotutkimus, Dimen Oy 2023