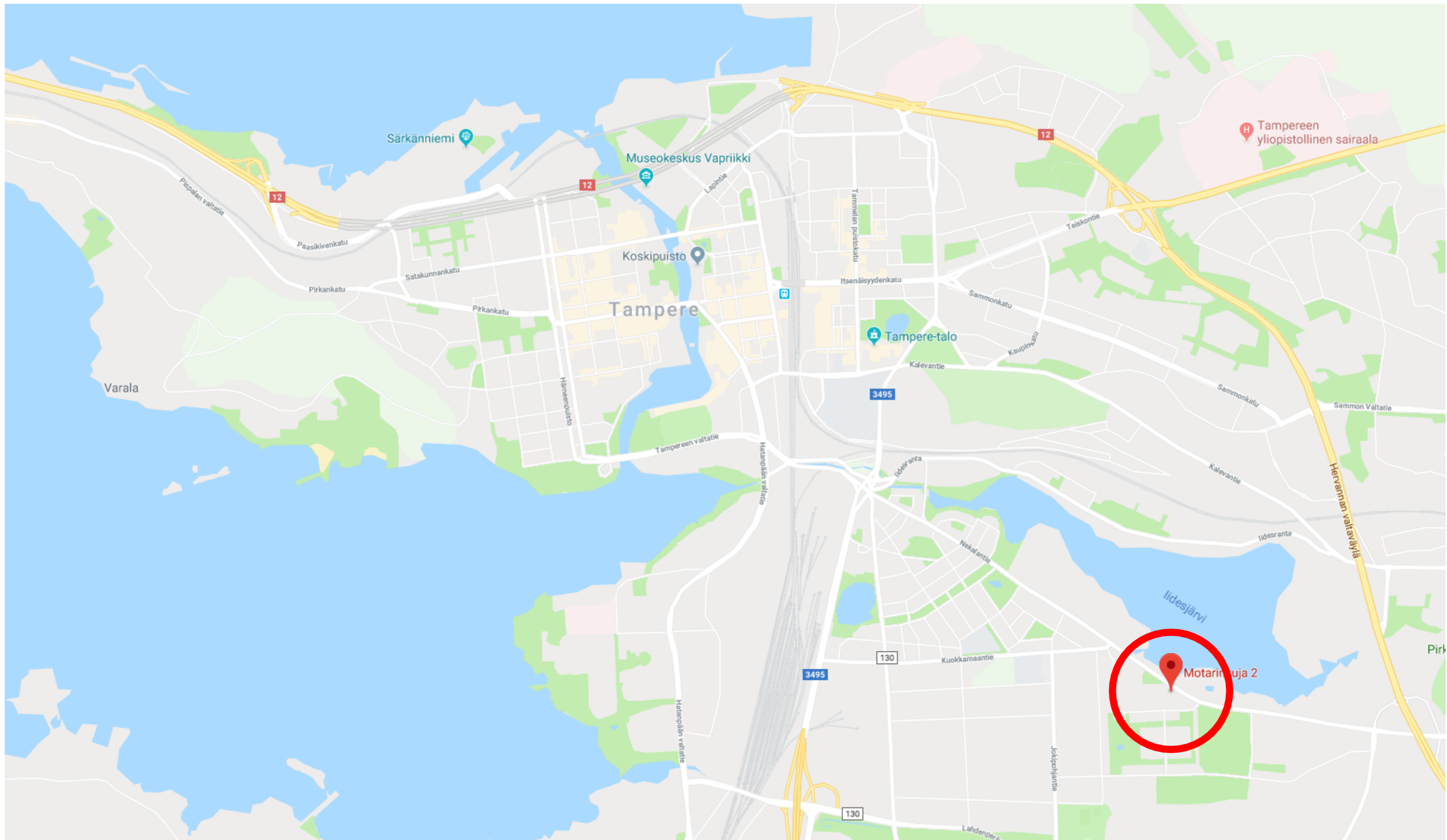


M I E L E N R Y - M O T A R I N K U J A 2 / V I I T E S U U N N I T E L M A 1 7 . 4 . 2 0 2 0

MIELLEN RY – MOTARINKUJA 2
VIITESUUNNITELMA





LÄHDE GOOGLEMAPS

KOHTEN SIJAINTI

17.4.2020

MIELN RY – MOTARINKUJA 2
VIITESUUNNITELMA



HANKESELOSTUS

| | |
|-----------------------|---|
| Kohde | lideshovi, Motarinkuja 2, 33800 Tampere |
| Kaupunginosa | XXVI |
| Kortteli/ tontti | 612/ 9 ja 10 |
| Asemakaava nro | 7048 |
| Hankkeeseen ryhtyvä | Mielen Ry Åkerlundinkatu 2 A, 33100 Tampere Maarit Hirvonen, toiminnanjohtaja |
| Arkkitehtisuunnittelu | Insinööritoimisto Matti Kyntäjä Oy Matti Kyntäjä, toimitusjohtaja Arkkitehtipalvelu Oy Kelloportinkatu 1 E, 33100 Tampere Ilkka Tukiainen |
| Meluselvitys | WSP Finland Oy Kelloportinkatu 1 D, 33100 Tampere Joel Lindholm |

1. MIELEN RY:N IIDESHOVIN ASUMISPALVELUT

lideshovin nykyinen asumisyksikkö on valmistunut 10 / 1995. Asumisyksikkö on suunnattu mielenterveys- ja päihde sekä autismikirjon asiakkaille. Asumisyksikössä on 16 asuntoa. Viereinen toimintakeskus mahdollistaa monipuoliset sosiaalisen kuntoutuksen sekä ateriapalvelut tämänhetkistä käyttöä huomattavasti isommalle asiakasmäärälle. Myös henkilöstötilat ovat riittävät tämänhetkistä isommalle henkilöstömäärälle.

Asiakkaat tarvitsevat tukea arjessa ja yhteiskunnassa selviytymisessään. Asiakkaan tuen tarve arvioidaan yksilöllisesti ja sen pohjalta asetetaan tavoitteet kuntoutumiselle. Yleisenä tavoitteena on, että asukkaat löytävät voimavarojaan ja selviytymiskeinoja päästä kiinni arkeen ja omien tavoitteiden mukaiseen elämään. Osa asukkaista voi olla myös fyysisesti vammaisia ja tarvitsevat liikkumiseen rollaattoria tai pyörätuolia.

Asumisyksikössä pyritään ehkäisemään syrjäytymistä ja eriarvoisuutta yhteiskunnassa. Asumispalvelut muodostavat yksilöllisen tuen lisäksi yhteisön jossa tuetaan yhteen kuuluvuutta, tehdään ja suunnitellaan toimintaa yhdessä.

lideshovin asumisyksikkö on tarjonnut mahdollisimman normaaliin arkeen ja itsenäiseen elämiseen valmentavat palvelut asiakkaille. Asiakkaiden luokse tehdään säännöllisesti kotikäyntejä ja asiakkaille löytyy myös kohtaamis- ja ryhmätoimintapaikka asumisyksikön vierestä toimintakeskuksesta.

Asuntojen ja tukipalveluiden tarve on koko ajan kova. Asukkaiden sijoittamisessa tehdään yhteistyötä Tampereen kaupungin ja ympäristökuntien kanssa. Mielen ry:llä on palvelusopimukset lideshovin osalta tukiasumisen sekä palveluasumisen tuottamisesta Tampereen kaupungin sekä ympäristökuntien kanssa. Palveluja kilpailutettaessa tarjouspyynnöissä korostuu asumisen esteettömyys.

Tulevaisuudessa tuki- ja palvelumuotoisten asuntojen tarve kasvaa edelleen. Uusi rakennettava kiinteistö tarjoaa mahdollisuuden monimuotoisempaan tuki- ja palveluasumiseen esteettömissä asuintiloissa. Asiakkaiden palvelutarpeet

tulevat jatkossa olemaan yhä monimuotoisempia ja vaativat myös asuin- ja palvelutiloilta muuntuvuutta esim. palveluasumisesta tehostetun palveluasumisen tiloiksi, jonka esteetön tilaratkaisu mahdollistaisi. Asiakkaiden näkökulmasta on hyvä, että pystymme tarjoamaan tarpeisiin pohjautuvaa tukea.

Sijainniltaan lideshovin alue tarjoaa asukkailleen normaaliutta ja palveluiden saavutettavuutta jotka ovat tärkeitä asiakkaan toipumisessa. Luonnonläheisyys ja järvimaisema ovat osa palvelutuotantomme green care-filosofiaa.

Mielen ry:n strategiassa korostuvat toivo, osallisuus, uudistuminen ja ilo.

2. HANKEKKEEN KUVAUS

Osoitteessa Motarinkuja 2 sijaitsevan lideshovin toimintakeskuksen alueelle (Kortteli 612, tontit 9 ja 10) on esitetty uudisrakennus asumiselle. Tontinkäyttösuunnitelman tavoitteena on käynnistää asemakaavan muutosprosessi tontteille yhdessä kaupungin kaavoitus- ja muiden viranomaisten kanssa.

Tavoitteena on ollut saada sijoitetuksi alueelle noin 35–40 asuntoa, jotta yksiköstä tulisi toteuttamiskelpoinen. Asuntokokotavoite on noin 25–30 m², asuntotyyppi on pääosin yksiö, mahdollisesti varustettuna alkuvilla.

Tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä on tutkittu asumisen lisäksi muut tontinkäyttöön vaikuttavat asiat, kuten asukkaiden yhteiset piha-alueet, pelastus- ja huoltoreitit, autojen pysäköintijärjestelyt, väestönsuojatilojen ja asukkaita palvelevien yhteis- ja varastotilojen järjestelyt.

Eri toimintojen oikea sijoittuminen tonteilla on varmistettu myös liikennemelun osalta (WSP Oy, lideshovi, Motarinkuja 2 – Asemakaavan 7048 meluselvitysraportti, 19.10.2018). Selvitysraportin mukaan esitetyille piha-alueiden sijainnille ei liikennemelun osalta ole estettä ilman erityisiä suojaustoimenpiteitäkään, eli ympäristömelun ohjearvot eivät ylity. Tavoitteena on kuitenkin suojata piha-alueita mm. piharakennuksin (autokatosrakennus, kasvi-/ viherhuone) ja aidalla suunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Meluselvitysraportin mukaan myöskään asuinrakennuksen Nekalantien puoleiseen julkisivuun ei kohdistu tavanomaista suurempaa keskiaänitasoa, jolloin asemakaavaan ei ole tarvetta antaa kaavamääräystä julkisivun äänieristäväydestä.

3. SUUNNITTELURATKAISU JA TUTKITUT VAIHTOEHDOT

Uudisrakennus sijoitetaan pääosin alueen itäreunalla sijaitsevalle nykyiselle p-alueelle. Rakennus on V kerroksinen. Asukkaita palvelevat yhteistilat sijaitsevat maantasokerroksessa (väestönsuoja, varastotilat, tekniset tilat), ullakko-kerrokseen voidaan sijoittaa ilmanvaihtokonehuone ja mahdollisesti myös asukkaiden yhteistiloja (esimerkiksi saunatilat). Rakennuksessa on pulpettikatto, jonka ylin räystäskorko on asemakaavassa määritelty + 99,50.

Asunnot voidaan ratkaista esteettöminä, koska rakennuksessa on hissi.

Pysäköinti järjestellään uudelleen p-alueella. Ajoyhteys tontille säilyy alueen itäreunalla, mutta se siirretään nykyisen tontin 10 kohdalle. Paikointu sijaitsee välittömästi alueelle tultaessa uudisrakennuksen vieressä, jolloin ajoliikennettä ei johdeta toimintakeskuksen alueelle.

Toimintakeskuksen eteläpuolelle sijoitetaan koko alueen ajoneuvoilta rauhoitettu yhteinen piha-alue. Piha-alue terasseineen ja oleskelualueineen mahdollistaa asukkaiden kanssakäymisen ja yhteisöllisyyden tukemisen. Yhtenäisen

piha-alueen koko on noin 200 m², jolloin leikki- ja oleskelualueiden osalta toteutuu vaatimus vähintään 10 m²/ jokaista 100 kem² kohti. Lisäksi tontin välitömmässä läheisyydessä sijaitsevat lidesjärven rannan viher- ja puistoalueet ja kevyenliikenteen reitit.

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Uudisrakennus: | V kerrosta |
| Bruttoala | 1 718 brm ² |
| Kerrosala (asuinrakennusoikeus) | 1 600 kem ² |
| Huoneistoala | 1 110 htm ² |
| Asuntoja | 35–40 kpl |

VAIHTOEHTOISEN RATKAISUN VERTAILU

Esitetyn uudisrakennuksen sijainnin vaihtoehtona tutkittiin muita uudisrakentamismahdollisuuksia tontilla. Toinen mahdollinen uudisrakentamispaikka olisi vanhan asuinrakennuksen vieressä. Vaihtoehdossa todettiin useita ongelmia.

Vaihtoehtoratkaisun ongelmat:

- Uudet asunnot ovat esteettömiä vain rakennuksen maantasokerroksessa. Tämä on ongelma, koska jo nykyisessä asuinrakennuksessa on sama puute esteettömyydessä.
- Uudisrakennuksen sijainti lähellä vanhaa asuinrakennusta aiheuttaa hankalia paloteknisiä ratkaisuja sekä uudisrakentamiselle ja vanhalle rakennukselle.
- Uudisrakennus tulee lähelle tontin eteläpuolella sijaitsevia asuinrakennuksia.
- Rakennusaikaiset haitat nykyisille asunnoille ovat suuret.
- Uudisrakennus voidaan tehdä vain II kerroksisena, jolloin uusia asuntoja tulee liian vähän.
- Tontin maaperä on perustamisolosuhteiltaan hankala, jolloin tarvitaan mm. paalutusta. Tämä nostaa rakennuskustannukset asuntoa kohden liian suuriksi.

Viitesuunnitelman ratkaisua puoltavat:

- Kaikki uudet asunnot ovat esteettömiä. Esteettömyys mahdollistaa uudenlaisten toimintojen sijoittamisen rakennukseen, kuten erilaisten tuki- ja palvelumuotoisten asuntojen sijoittamisen.
- Suurempi asuntomäärä tontilla mahdollistaa nykyisen toimintakeskuksen toimintojen kehittämisen: Tilojen käyttöaste nousee, mikä lisää asiakaspalvelua ja mahdollistaa mm. asukkaiden päivätoimintojen kehittämisen.

4. LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Pääliittymä ajoneuvoille ja pelastusajoneuvoille on edelleen alueen itäreunalla. Lopullinen tontilla käytettävä autopaikkamitoitus ja käyttötarkoitus varmistetaan Tampereen kaupungin viranomaisilta.

Viitesuunnitelmassa autopaikkamitoituksena on käytetty toimintakeskuksen osalta 1 AP/ 125 k-m² (liike- ja toimistotilat) ja asumisen osalta 1 AP/ 500 k-m² (palveluasuminen).



NYKYINEN ASUINRAKENNUS

II KERROSTA
KERROSALA 725 KEM2
ASUNTOJA 16 AS.

NYKYINEN TOIMINTAKESKUS

II KERROSTA
KERROSALA 620 KEM2

VL

IIDESKARTANONPUISTO

k-ma

YSA-1 II

e=0.40

1ap/65m²

k-ma

612

16h

jk/h(612-10)

1h

AK-2 III

e=0.50

aI 180

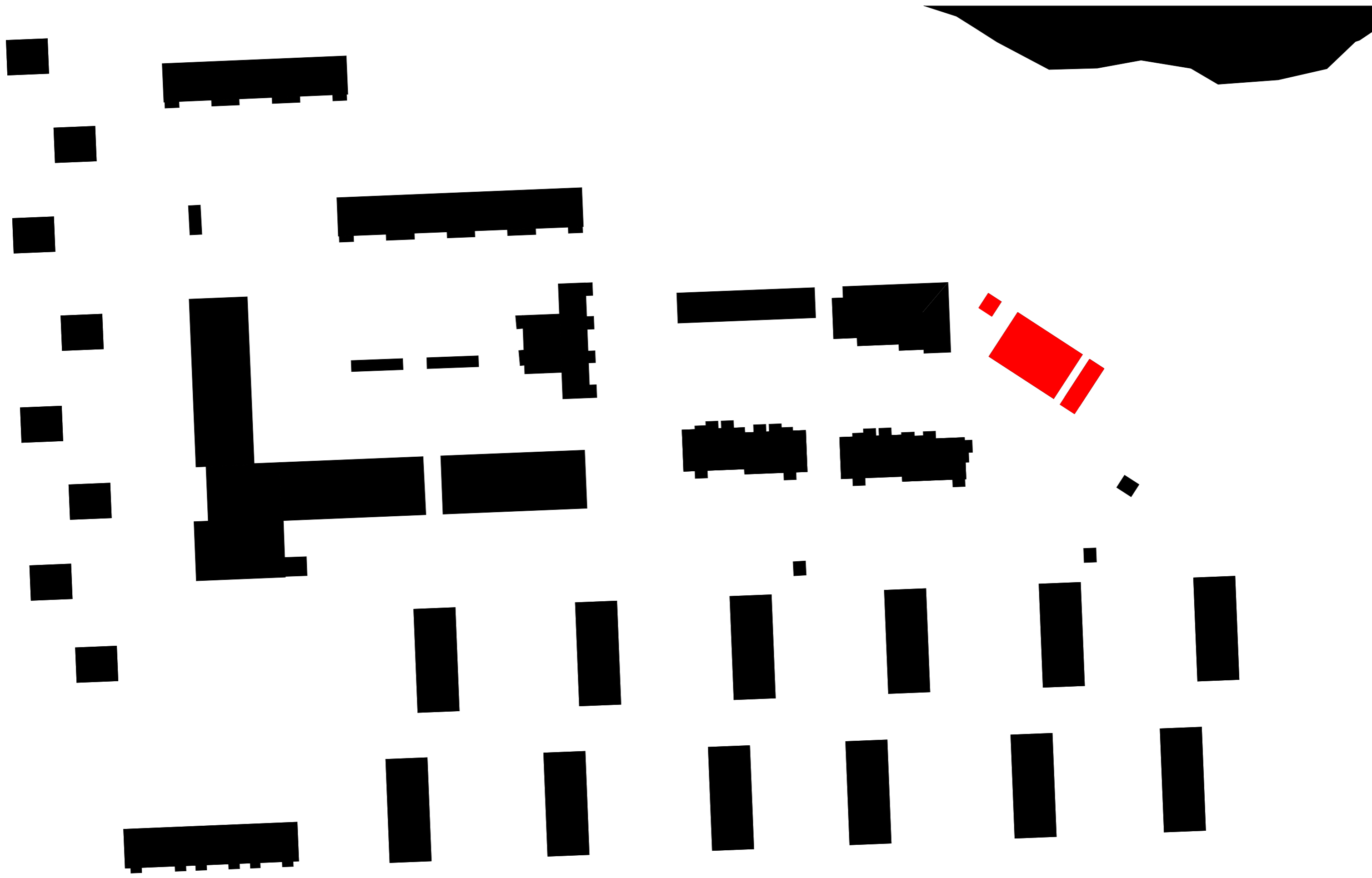
1/2III

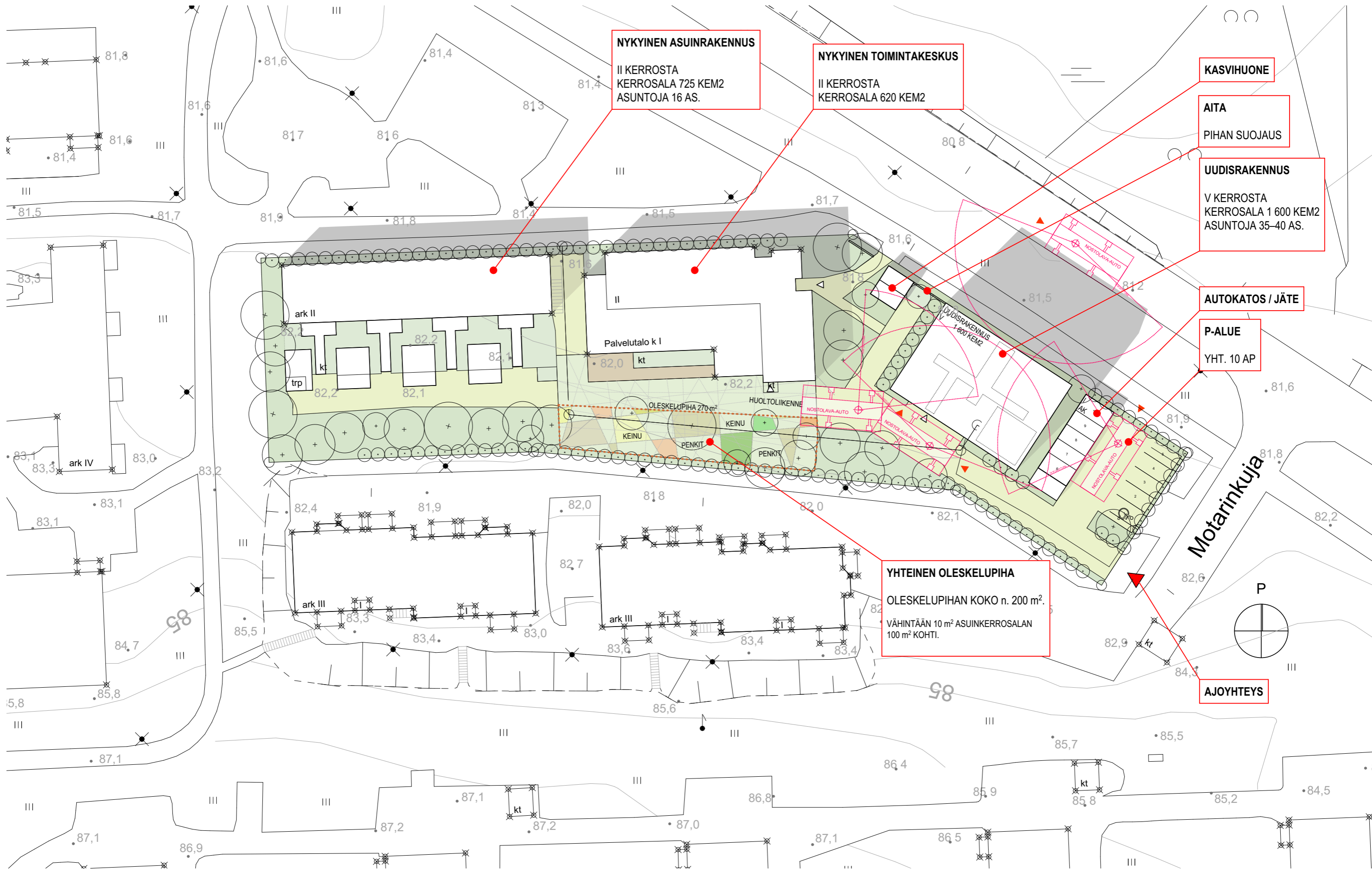
612

III

VIITESUUNNITELMA

UUDISRAKENNUS
V KERROSTA
1 600 K-M2
35-40 ASUNTOA





NYKYINEN ASUINRAKENNUS
 II KERROSTA
 KERROSALA 725 KEM2
 ASUNTOJA 16 AS.

NYKYINEN TOIMINTAKESKUS
 II KERROSTA
 KERROSALA 620 KEM2

KASVIHUONE

AITA
 PIHAN SUOJAUS

UUDISRAKENNUS
 V KERROSTA
 KERROSALA 1 600 KEM2
 ASUNTOJA 35-40 AS.

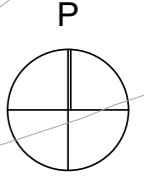
AUTOKATOS / JÄTE

P-ALUE
 YHT. 10 AP

YHTEINEN OLESKELUPIHA
 OLESKELUPIHAN KOKO n. 200 m².
 VÄHINTÄÄN 10 m² ASUINKERROSALAN
 100 m² KOHTI.

AJOYHTEYS

Motarinkuja





KOILLISESTA



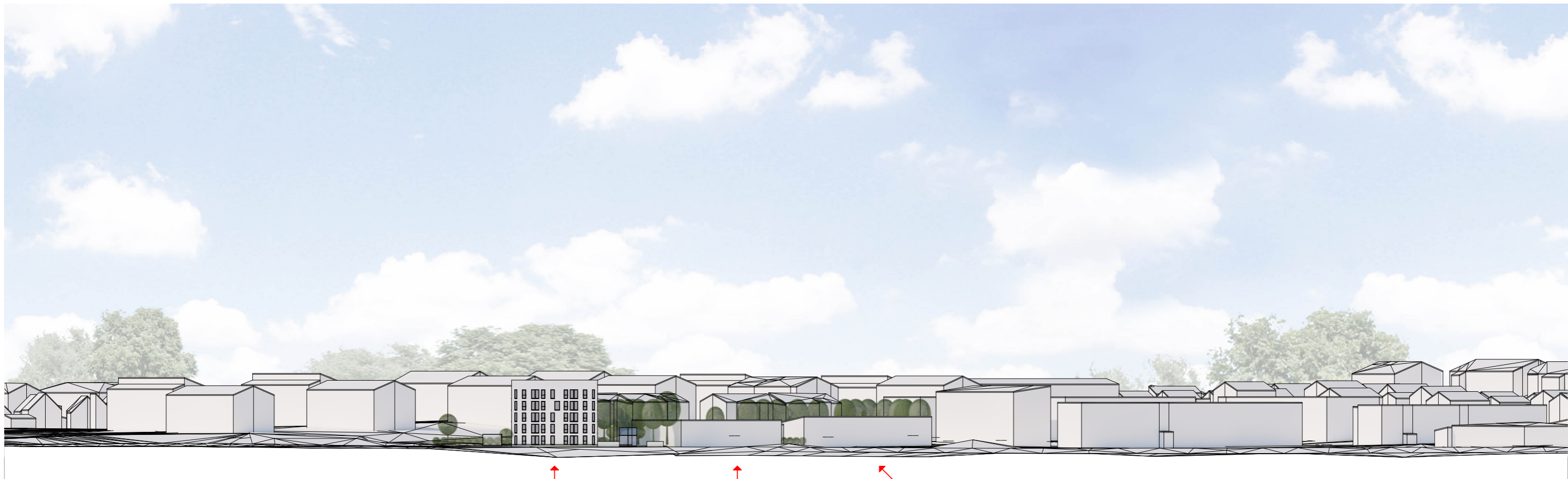
KAAKOSTA



LOUNAASTA



LUOTEESTA



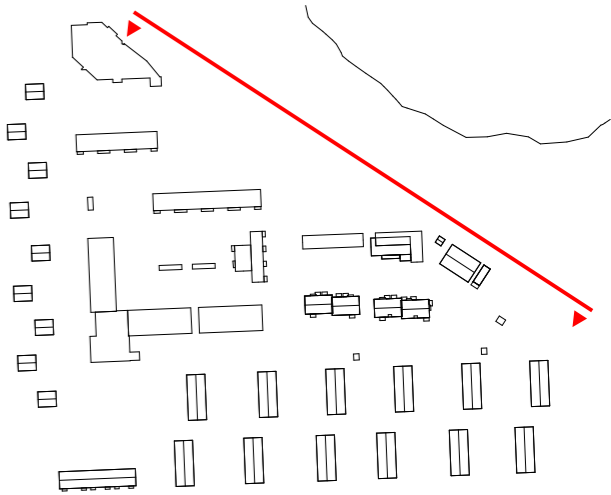
UUDISRAKENNUS

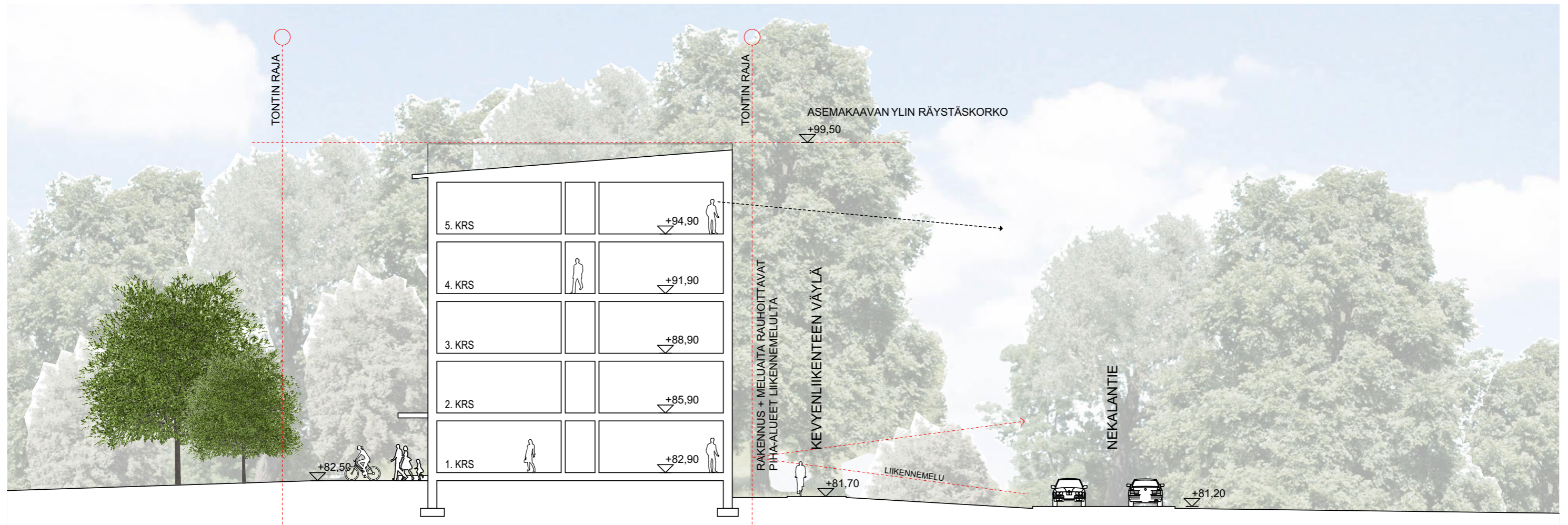
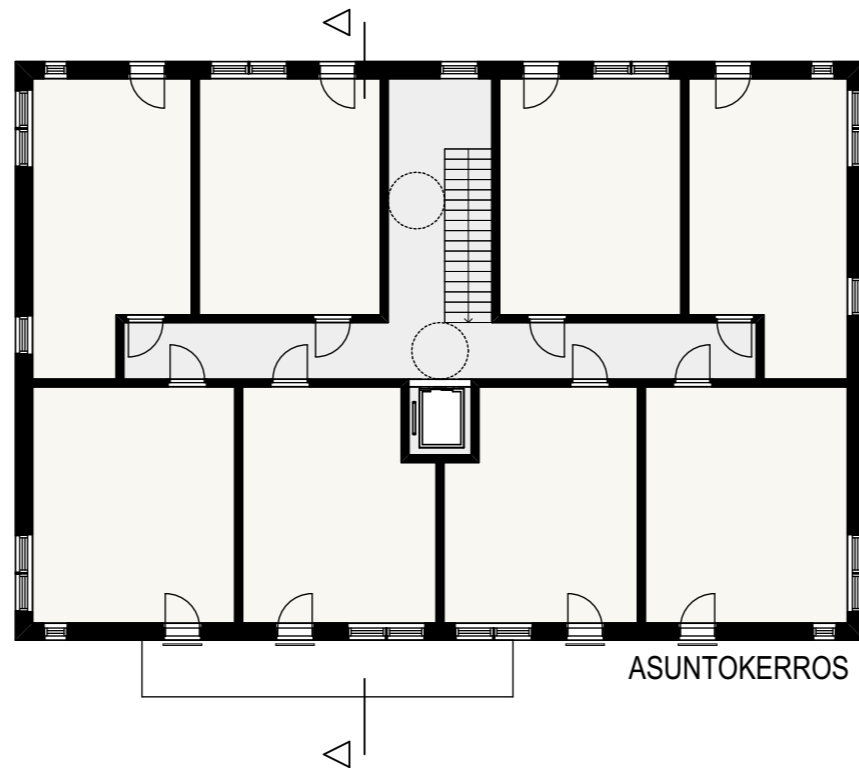
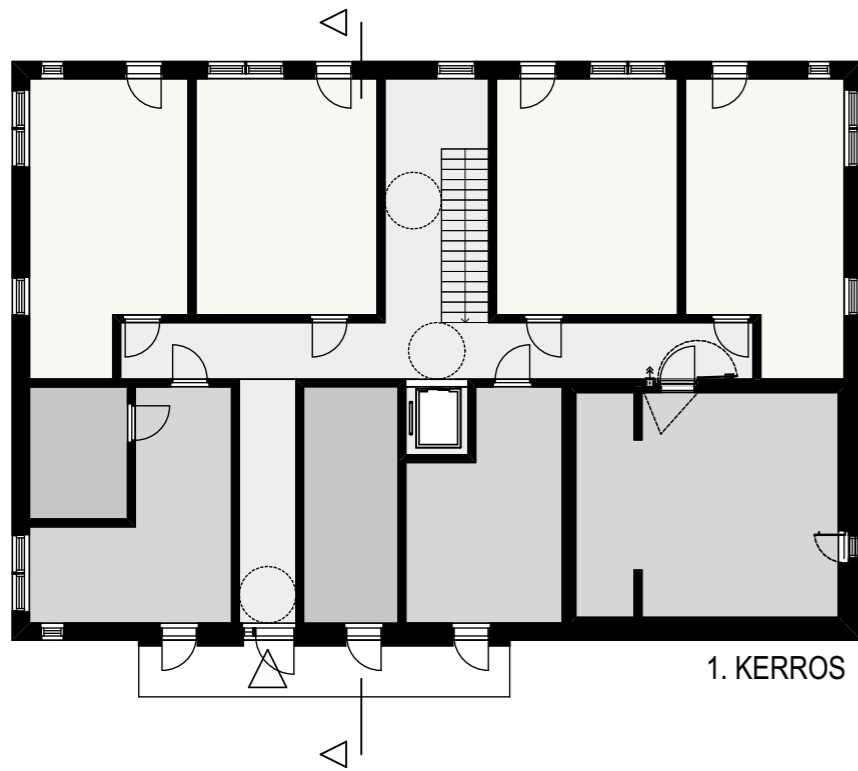
NYKYINEN TOIMINTAKESKUS

NYKYINEN ASUINRAKENNUS

ALUEJULKISIVU NEKALANTIELLE

1:1000





PERIAATELEIKKAUS



MIELN RY – MOTARINKUJA 2
VIITESUUNNITELMA