

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginhallitus, § 163, 15.04.2024

Yhdyskuntalautakunta, § 356, 19.12.2023

Yhdyskuntalautakunta, § 89, 03.04.2024

§ 163

Asemakaava nro 8860, XXIV (Nekala), Jokipohjantie 13, Nekalan lastentalo

TRE:897/10.02.01/2021

Kaupunginhallitus, 15.04.2024, § 163

Valmistelija / lisätiedot:

Nurminen Mikko

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila, puh. 041 730 4636, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Lakiasiaintoimittaja Laura Klami, puh. 040 543 2285, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8860 (päivätty 29.5.2023, tarkistettu 4.12.2023 ja 11.3.2024) hyväksytään.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Asemakaava mahdollistaa vuonna 1951 valmistuneen Nekalan lastentalon käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen ja kohdealueen kehittämisen asumisen täydennysrakentamiseen. Asemakaava turvaa lastentalon suojelun ja kunnostamisen asuinkäyttöön, lisäksi kaavassa esitetään uudisrakennuksille 2200 k-m².

Korjaus-, muutos- ja täydennysrakentamisen myötä lastentalon nykyiselle tontille valmistuu yhteensä noin 60 asuntoa. Uudisrakentaminen sovitetaan Viinikka-Nekalan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rakennuskantaan, mittakaavaan ja maisemaan.

Tiedoksi

Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Virpi Ekholm, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, asemakaavaavustajat@tampere.fi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Liitteet

- 1 Liite YLA 3.4.2024 Asemakaava
 - 2 Liite Yla 3.4.2024 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin
 - 3 Liite YLA 3.4.2024 Seurantalomake
 - 4 Liite YLA 3.4.2024 Rakentamistapaohje
 - 5 Liite YLA 3.4.2024 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 20230117
-

Yhdyskuntalautakunta, 19.12.2023, § 356

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8860 (päivätty 29.5.2023, tarkistettu 4.12.2023) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 29.5.2023 päivätyn ja 4.12.2023 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8860. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja: <http://www.tampere.fi/kaavat/8860>

Dno: TRE:897/10.02.01/2021

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila ja projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen.

Uusia asuntoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle

Asemakaavahankkeen tavoitteena on tutkia vuonna 1951 valmistuneen Nekalan lastentalon rakennussuojelun ja jatkokäytön mahdollisuutta asumiselle sekä kohteen kehittäminen mahdollistaen asumisen täydennysrakentaminen alueen nykyisen asutuksen lomaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

Asemakaava on kaupungin kaavoitusohjelman kohde ja ajoitettu vuodelle 2023. Asemakaavan tavoitteeksi on kirjattu monipuolinen asuntojakauma.

Nekalan lastentalon suojelu, kunnostaminen ja muutos asumiseen

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), Viinikka-Nekala pientaloalue. Asemakaavan tavoitteena on tutkia Nekalan lastentalon suojelua asemakaavalla,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

turvata alueen valtakunnalliset arvot ja sovittaa uudisrakentaminen arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin. Korjausrakentaminen ja muutostyöt asumisen mahdollistamiseksi aiheuttavat kustannuksia, joita pyritään kompensoimaan tontin täydennysrakentamisella.

Nekalan lastentalolla on maisemaa hallitseva asema, vaikka se on mittakaavaltaan lähempänä ympäröivää asuinrakentamista kuin muut lähialueen julkiset rakennukset. Lastentalo koostuu kaksikerroksisesta päiväkotiosasta ja kolmikerroksisesta asuntolaosasta. Asuntolaosassa on vuokra-asuntoja, mutta päiväkotisiipi on ollut vuodesta 2020 tyhjiään sisäilmaongelmien vuoksi. Rakennuksen molemmat osat vaativat kunnostusta.

Uutta asuinrakennusoikeutta 2200 k-m²

Nekalan lastentalo on kooltaan noin 1450 k-m². Lisäksi asemakaavan muutoksella sallitaan lisäkerrosalaa rakennuksen ulkokuoren sisällä tehtäviin muutoksiin. Rakennuksen ullakon muuttaminen asunnoiksi kasvattaa kerrosalaa arviolta 150 k-m².

Lastentalon käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi asemakaavalla osoitetaan rakennusoikeutta kolmelle paritalolle sekä uudelle kerrostalolle. Korttelin kerrosala kasvaa entisestään yhteensä noin 2200 k-m². Kaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on arviolta yhteensä 3830 k-m² ja koko alueen tehokkuus maksimissaan $e=0,58$. Kaava mahdollistaa liki 60 asuntoa.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan aloitusvaihe

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

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

Asemakaavan valmisteluvaihe

Aloitusvaiheesta saatu palaute ja 17.1.2023 pidetty viranomaisneuvottelu huomioiden laadittiin viitesuunnitelma kahden vaihtoehdon yhdistelmästä, jonka pohjalta laadittiin tarpeelliset selvitykset.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 1.-22.6.2023. Kaava-aineistosta saatiin yhteensä 9 palautetta. Viranomaiskommenteissa lausuttiin mm. kohteen meluolosuhteista, suojaviheralueen tarpeesta sekä ehdotettiin lastentalon

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

suojelumääräykseen lisäystä ja lastentalon sisätilojen arvojen turvaamista. Mielenpitoissa todettiin mm. uudisrakentamisen mahdollistavan lastentalon rakennussuojelun, mutta liian suuren rakennusvolyymien heikentävän lastentalon aluetta hallitsevaa asemaa.

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

Asemakaavan ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta kaavaehdotusta varten tutkittiin myös uusia pientalorakentamisen vaihtoehtoja. Esitetty kerrostalon mahdollistava vaihtoehto todettiin mm. tontin muodon ja ympäristöolosuhteiden vuoksi edelleen parhaiten paikkaan sopivaksi.

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

Lastentalon pysäköintinormista poiketaan 30 %, mikä mahdollistaa autopaikkojen vähentämisen ja uudelleen järjestelyn. Tällä on merkitystä kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen ja rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymiselle. Muutoksilla mahdollistetaan myös erillisen suojaviheralueen muodostaminen.

Kaavaratkaisuun pohjautuvat selvitykset on päivitetty vastaamaan kaavaehdotusta.

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

Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto

Tiedoksi

Pirkanmaan ELY, Tampereen kaupunki: Virpi Ekholm, Aila Taura, Anni Nousiainen, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Milla Hilli-Lukkarinen

Liitteet

- 1 Liite ylä 19.12.2023 Asemakaavaehdotus
- 2 Liite ylä 19.12.2023 Asemakaavaehdotuksen selostus
- 3 Liite ylä 19.12.2023 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite ylä 19.12.2023 Rakentamistapaohje
- 5 Liite ylä 19.12.2023 Vireilletulo- ja valmisteluvaiheen palauteraportti
- 6 Liite ylä 19.12.2023 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 19.12.2023 Pihasuunnitelma ja viherkerroin
 - 2 Oheismateriaali yla 19.12.2023 Meluselvitys
 - 3 Oheismateriaali yla 19.12.2023 Hulevesiselvitys
 - 4 Oheismateriaali yla 19.12.2023 Viitesuunnitelma
 - 5 Oheismateriaali yla 19.12.2023 Lastentalon kuntotutkimus
 - 6 Oheismateriaali yla 19.12.2023 Hyönteis- ja lepakkoselvitys
 - 7 Oheismateriaali yla 19.12.2023 Kaupunkikuvaselvitys
 - 8 Oheismateriaali yla 19.12.2023 Puustokartoitus
 - 9 Oheismateriaali yla 19.12.2023 Nekalan lastentalon rakennushistoriaselvitys 2018
 - 10 Oheismateriaali yla 19.12.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 11 Oheismateriaali yla 19.12.2023 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
 - 12 Oheismateriaali yla 19.12.2023 kommentti ely
 - 13 Oheismateriaali yla 19.12.2023 kommentti Hulevesiyksikkö
 - 14 Oheismateriaali yla 19.12.2023 kommentti Pirkanmaan maakuntamuseo
 - 15 Oheismateriaali yla 19.12.2023 kommentti Pirkanmaan pelastuslaitos
 - 16 Oheismateriaali yla 19.12.2023 kommentti Pirkanmaan liitto
 - 17 Oheismateriaali yla 19.12.2023 kommentti Ympäristönsuojelu
 - 18 Oheismateriaali yla 19.12.2023 mielipide Viinikka-Nekalan omakotiyhdistys
-

Yhdyskuntalautakunta, 03.04.2024, § 89

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8860 (päivätty 29.5.2023, tarkistettu 4.12.2023 ja 11.3.2024) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 29.5.2023 päivätyn ja 4.12.2023 sekä 11.3.2024 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8860. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Kaavan valmistelussa on laadittu kaupunkikuvaselvitys, hyönteis- ja lepakkoselvitys, liito-orvaselvitys, lastentalon kuntotutkimus, puustokartoitus, meluselvitys, viitesuunnitelma, hulevesiselvitys, pihasuunnitelma ja viherkerroin.

Kaavaan liittyvät selvitykset ja muita lisätietoja osoitteesta: www.tampere.fi/kaavat/8860

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila ja projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen

Diaarinumero: TRE:897/10.02.01/2021

Kaavamuutoksessa on tutkittu valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella sijaitsevan Nekalan lastentalon rakennussuojelun ja jatkokäytön mahdollisuutta asumiselle sekä kohteen täydennysrakentamisen mahdollisuutta nykyisen asutuksen lomaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

Asemakaavoituksen tavoite on turvata Nekalan lastentalon säilyminen ja sovittaa uudisrakentaminen arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin. Lastentalon korjausrakentaminen ja muutostyöt asumisen mahdollistamiseksi aiheuttavat kustannuksia, joita pyritään kompensoimaan tontin täydennysrakentamisella. Nekalan lastentalon tontti on kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelle 2023 ja tavoitteeksi on kirjattu monipuolinen asuntojakauma.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 21.12.2023 - 31.1.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa; Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus sekä Pirkanmaan liitto.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Pirkanmaan liitto totesi aineistoon tutustumisen jälkeen, että ei anna lausuntoa ko. aineistosta.

Kaava-aineistoon ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset:

Pirkanmaan maakuntamuseon palautteen pohjalta lastentaloon liittyvää teknisten tilojen ja hissilaitteiden aluetta on supistettu huomioiden hissien suunnittelulle jätettävä riittävä liikkumavara, jotta päästään toimivaan ja turvalliseen ratkaisuun. Yleismääräyksissä suojeltua rakennusta koskeva määräys on vaihdettu selvyiden vuoksi yleisemmin käytössä olevaan merkintään, muutos on teknisluonteinen. Asemakaavan rakennustapaohjeistus ja selostus ovat päivitetty.

Kaavakarttaan tehty tarkistus on vähäinen eikä näin ollen edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Tiedoksi

valtuuston päätöksestä: Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Virpi Ekholm, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, asemakaavaavustajat@tampere.fi

Liitteet

- 1 Liite YLA 3.4.2024 Asemakaava
- 2 Liite Yla 3.4.2024 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin
- 3 Liite YLA 3.4.2024 Seurantalomake
- 4 Liite YLA 3.4.2024 Rakentamistapaohje
- 5 Liite YLA 3.4.2024 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 20230117

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§163

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)