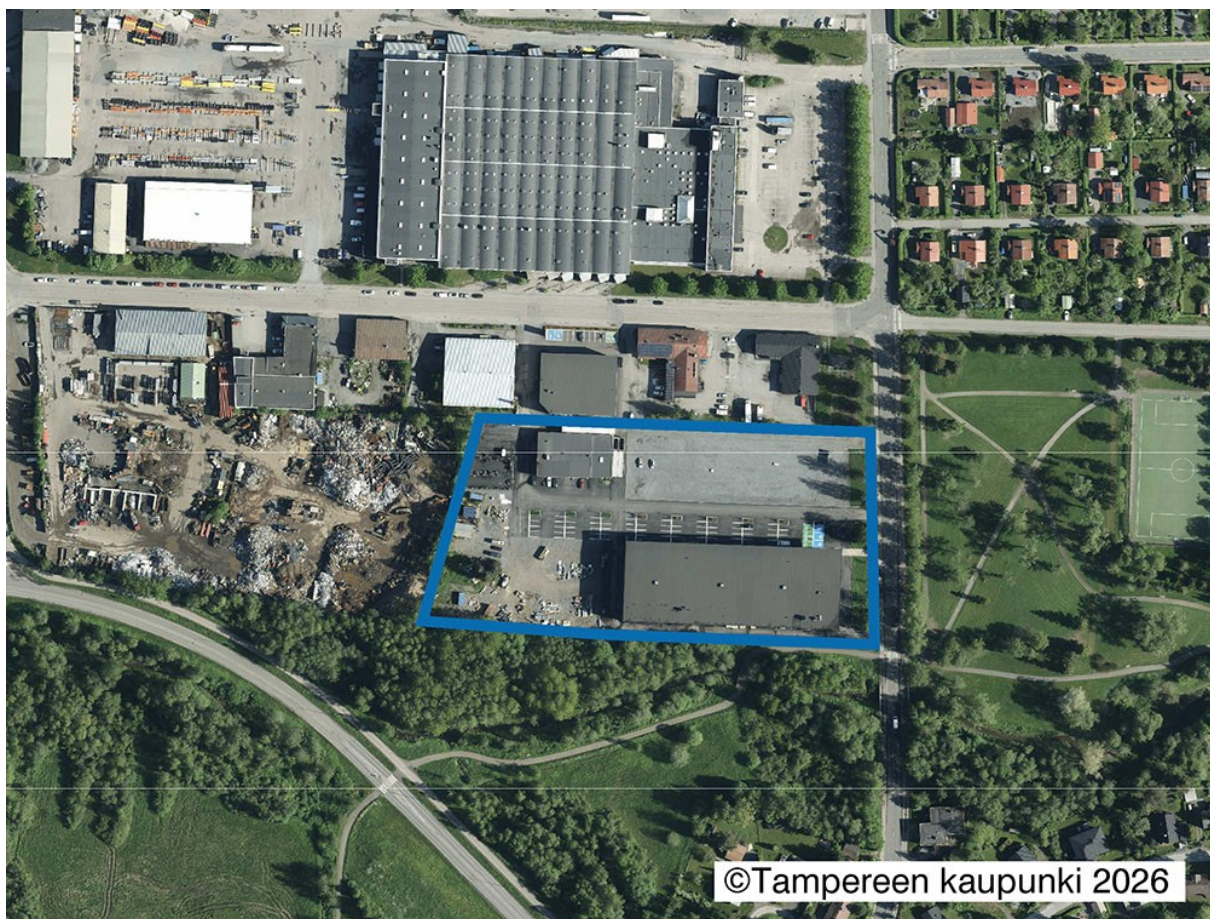


XXV, Jokipohjantie 32, käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 9034

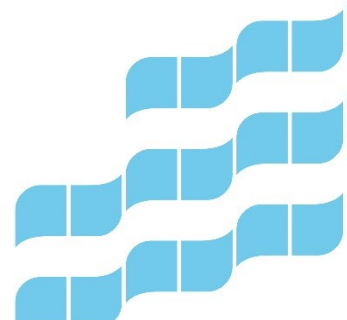
Asemakaavan selostus

12.2.2026, tark. 23.3.2026, 4.5.2026



Asemakaava nro 9034

TRE: 5726/10.02.01/2024



XXV, Jokipohjantie 32, käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 9034

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.2.2026 päivättyä, tark.23.3.2026, 4.5.2026 asemakaavakarttaa nro 9034. Muutoksella tontin pääkäyttötarkoitus muutetaan ja rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XXV kaupunginosan korttelin 584 tonttia nro 21.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XXV kaupunginosan korttelin 584 tontti nro 21.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos.

Diaarinumero:

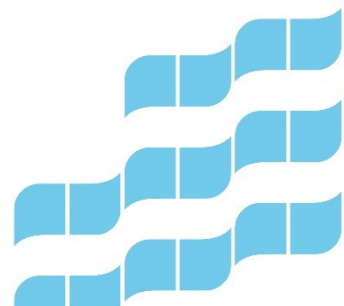
5726/10.02.01/2024, pvm 12.12.2024

Vireille tulo:

12.2.2026

Kaavan nimi ja tarkoitus

XXV, Jokipohjantie 32, käyttötarkoituksen muutos. Asemakaava numero 9034.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 12.12.2024 tontin haltijoiden toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on nostaa tonttitehokkuus $e=0,50$:stä $e=0,70$:een ja muuttaa käyttötarkoitusta siten, että se mahdollistaisi liike- ja toimisto- sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten, mutta myös varastojen ja teollisuusrakennusten rakentamisen. Nykyisestä rakennuskannasta säilytetään vuonna 2025 valmistunut liikuntahalli. Asemakaavoituksen tavoitteena on sovittaa lisärakentaminen ympäristöön. Suunnittelutyössä huomioidaan alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Nekalassa keskeisen kehittämisen teemaksi muodostuu pyrkimys monipuolisen yritys ympäristön etenevään elävöittämiseen keskustan läheisyydessä. Lisäksi puuston latvuspeitteisyyden, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää lisätään nykytilanteeseen verrattuna.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin XXV (Vihioja) kaupunginosan korttelin 584 tonttia 21. Suunnittelualue sijaitsee Nekalan teollisuusalueen eteläosassa noin 3 km kaakkoon kaupungin keskustasta. Se rajautuu sekä lännessä että pohjoisessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen, idässä Jokipohjantiehen ja etelässä Vihiojanpuistoon.



Kuva 1: Näkymä suunnittelualueelle

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 2,02 ha. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1968 valmistunut 718 k-m² suuruinen teollisuusrakennus sekä vuonna 2025 valmistunut 3 924 k-m² suuruinen liikuntahalli. Kaava-alueen lähiympäristö on 1960–2020-luvuilla rakentunutta teollisuus- ja työpaikka-alueita. Lähimmät joukkoliikenteen bussipysäkit sijaitsevat n. 200 metrin etäisyydellä Jokipohjantiellä. Jokipohjantiellä on pyöräkaista ja pyöräilyn tavoiteverkossa Jokipohjantielle on esitetty paikallisreitti.

Kaava-alueella on tekniset verkostot kuten vesi- ja viemäriverkosto ja sähkö- ja teleliittymät. Nekalan teollisuusalue sijoittuu radan varteen Viinikka-Nekalan, Jokipohjan ja Koivistonkylän pientalovaltaisten asuinalueiden väliin. Kaupunginosa kaavoitettiin teollisuusalueeksi 1939 ja sinne johdettiin pistoraiteet 1940-luvulla. Alueelle tuli teollisuuslaitosten lisäksi varastoja, korjaamoja, kaupungin liikennelaitoksen hallit sekä koilliskulmaan Tampereen normaalikoulu. 1960–70-luvuilla Nekalan alueelle rakentui tukkukaupan varastoja myymälätoimintaa. Sitten liike- ja toimistotilojen määrä on kasvanut ja kaupunginosa on muuttunut monipuolisemmaksi palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi. Kaupunginosa pohjoispuolella on Viinikka-Nekalan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Rautatien länsipuolella on Rantaperkiön maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

1.2.2 Lähialue

Alue on rakennettua ympäristöä, jossa on vain vähän vihreää. Tontilla ei ole luonnontilaista tai sen kaltaista osaa. Jokipohjatien puoleisella tontinosalla on puurivi ja nurmikaistale, jotka säilytetään. Lähin merkittävä luontokohde on tonttiin etelässä rajautuva Vihiojanpuisto. Puistossa virtaa Vihioja, jonka valuma-alueeseen suunnittelualue kuuluu. Vihiojan valuma-alueella hulevesivirtaamia on rajoitettava.

1.2.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on vuonna 2025 valmistuneen uudisrakennuksen rakentamisen aikana raivattu kokonaan ja ainoa jäljellä oleva kasvillisuus tontilla on kolme kuusta tontin lounaisosassa sekä kadunpuoleisella rajalla oleva puurivi. Tontti laskee loivasti kohti itää. Tontilla on korkeuseroa enimmillään noin 0,8 metriä. Tontin eteläpuolella on vehreä Vihiojanpuisto.

1.2.4 Ympäristöhäiriöt

Tampereen ilmanlaatu-mallinnuksen (2025) mukaan alueella on typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus 5–10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ja katupölyn (PM10) vuosikeskiarvopitoisuus 6–8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Tontti on kunnostettu ja pilaantuneet maat on poistettu ennen vuonna 2025 valmistuneen liikuntahallin rakennustöitä. Työ on tehty yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa. Rautasoini Oy:llä on lainvoimainen toistaiseksi voimassa oleva ympäristölupa jätteen vastaanotolle, käsittelylle ja varastoinnille viereisellä kiinteistöllä 837–125–584-16. Toimintaan liittyy melua aiheuttavaa jätteiden käsittelyä.

1.2.5 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Nekalan teollisuusalueella on pienteollisuutta, korjaus- ja huoltotoimintaa, vapaa-ajan toimintoja, päivittäistavarakauppa sekä erityisesti rakentamiseen liittyvää paljon tilaa

vaativaa kauppaa. Vihiojan kaupunginosassa on yli 4000 työpaikkaa (Tampere alueittain -julkaisu).

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 Maakuntakaava

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 taajamatoimintojen alueeksi, jota koskee myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämissävyöhykkeen määräykset. Määräysten mukaan aluetta tulee suunnitella ja kehittää- asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon. Suunnittelualueen eteläpuolelle, Vihiojanpuistoon on lisäksi merkitty viheryhteys.



Kuva 2. Ote maakuntakaavan kartasta

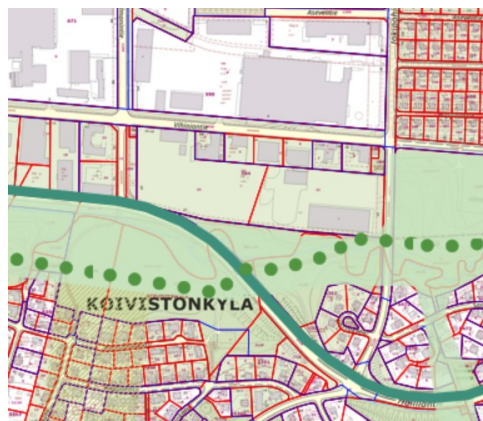
1.5 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Kantakaupungin vaiheyleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana ja se valmistui hyväksymiskäsittelyihin vuoden 2025 alkupuolella. Yleiskaavassa tontti sijaitsee palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneella alueella. Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikka- ja

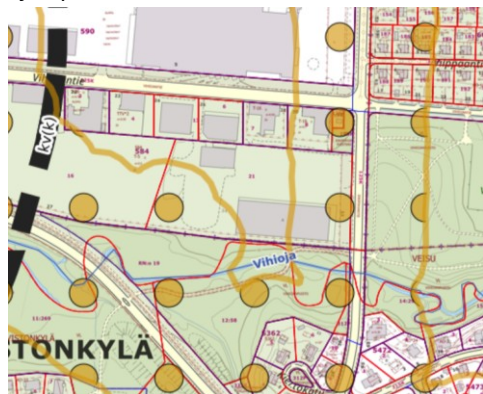
koulutustoimintojen, kaupallisten palvelujen, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä. Yleiskaavaan on merkitty virkistysyhteys tontin eteläpuolelle, Vihiojanpuistoon. Alue sijaitsee Vihiojan valuma-alueella, jossa hulevesivirtaamia on rajoitettava. Karttalehdellä 4 - Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto, tontti sijoittuu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.

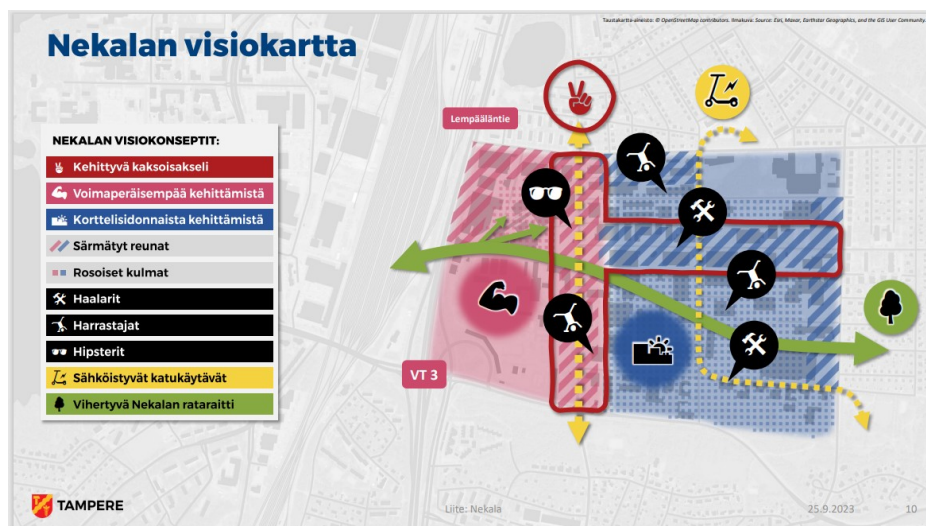


Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

Kantakaupungin yleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 luonnoksen aineistona on Tampereen elinkeinoalueiden visiotyön luonnosraportti. Raportissa täsmennetään keskeisiä yritysalueiden kehittämislinjauksia ja visioisällöt on hyväksytty yritysalueiden kehittämisen yleispiirteiseksi pohjaksi syksyllä 2023.



Kuva 6. Nekalan visiokartta

Visiotyö perustuu hyväksytyihin Tampereen kaupungin elinkeinopoliittisiin linjauksiin (kaupunginhallitus 7.12.2020), joissa tunnistettiin tarve jalkauttaa elinkeinokehittämisen tavoitteita yritysaluevisioiden muodossa. Visioraportissa tarpeeseen vastataan täsmentämällä keskeisiä yritysalueiden kehittämislinjauksia sekä esittämällä polku aluekohtaisten visioiden laatimiseksi. Työn tulosten ja saadun osallispalautteen perusteella korostuu erityisesti kaupungin aktiivinen rooli hankekehityksen mahdollistajana ja elinvoimainvestointien tekijänä. Aluevisioinnin pilottikohteena ovat toimineet kaupunkirakenteen keskelle sijoittuvat ja toimijaverkostoiltaan vahvat Hankkion ja Nekalan perinteiset yritysalueet.

Valittuja alueita luonnehtii paitsi toimijoiden orastava alueen kehittämishalukkuus, myös uudistamista jarruttanut epävarmuus alueiden tulevasta kehityssuunnasta. Visiotyössä alueille on haettu yhteistä kehittämisen tahtotilaa laatimalla vuorovaikutteisesti toimijakentän toiveita ja kaupungin tavoitteita yhteensovittavat visioluonnokset. Hankkiolla keskeiseksi kehittämisen teemaksi muodostuu alueen hallittu uudistaminen teolliset ja kaupalliset edellytykset tasapainottaen, kun taas keskustan läheisessä Nekalassa pyritään monipuolisen yritys ympäristön etenevään elävöittämiseen.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero nro 5704 vuodelta 1982, jossa kaava-alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-5), jonka kerrosalasta saadaan enintään 20 % käyttää liike- ja toimistotiloina.

Tontin ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 180 cm korkealla rakenteellisella aidalla. Tontilta on varattava yksi autopaikka jokaista asuntoa, teollisuus- ja varastotilan kolmea työntekijää sekä liike- ja toimistotilan 50 m² kerrosalaa kohti. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tonttitehokkuus on $e=0,50$. Tontille voidaan sijoittaa enintään kaksi asuinhuoneistoa.



Kuva 7. Ajantasa-asemakaava

1.7 Viitesuunnitelma

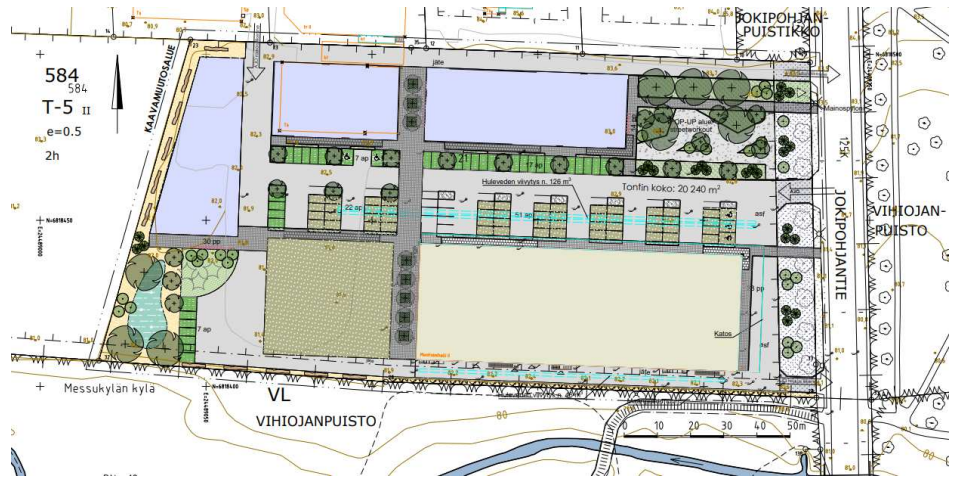
Tontista on tehty viitesuunnitelma. Suunnitelmassa on myös esitys pihan järjestelystä, joissa on huomioitu ajoneuvo- ja pyöräpysäköinti, jätehuolto, istutukset ja hulevesien käsittelyn tilavaraukset.



Kuva 8. Ote viitesuunnitelmasta (Arkkitehdit LSV Oy). Viitesuunnitelma on yksi mahdollinen tapa toteuttaa asemakaava

1.8 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Viherkerrointarkastelussa tavoitetaso on 0,60, joka suunnitelmissa tavoitetaan.



Kuva 9: Ote pihasuunnitelmasta

Suunnittelualueesta on tehty **hulevesiselvitys**. Tontilla nykyisellään olevat viivytsratkaisut kattavat lähes täysin myös uuden viivytystarpeen alueella. Hulevesien purkua rajaava virtaamansäätökaivo sijaitsee lähellä liitospistettä, eli molemmat viivytsrakenteet ovat tämän yhden virtaamansäätökaivon takana. Alueen lounaisreunan biosuodatusalueen yhteyteen on esitetty toteutettavaksi loppu puuttuva viivytystilavuus.

Alueelle juuri toteutetuille hulevesirakenteille ei esitetä muutoksia. Nykyisten piha- ja pysäköintialueiden vedet johdetaan hiekanerotuksen kautta viivytykseen ja puretaan Jokipohjantien hulevesiviemäriin.

Pihasuunnitelmassa osa pysäköinnistä esitetään katettavaksi (maksaruohokatto), joka pienentää pysäköintiruuduilta huuhtoutuvaa hulevesikuormitusta. Uudet pysäköintiruudut esitetään toteutettavaksi nurmikivettyinä. Hulevedet johdetaan mahdollisuuksien mukaan biosuodatuksen. Nykyisen tasauksen mukainen tulvareitti kulkee pääsääntöisesti kohti Jokipohjantietä. Uuden maankäytön myötä kiinteistön länsireunaan on hyvä varata oma tulvareittinsä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Liito-oravaselvityksen mukaan kaava-alueelta ei keväällä 2025 havaittu liito-oravan pesintää. Selvitysalueella, Vihiojan varressa on mahdollinen liito-oravan levähdyspaikka, joka tulee varovaisuusperiaatteen mukaisesti tulkita luonnonsuojelulain mukaiseksi lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on kielletty

luonnonsuojelulailla (§ 78). Lisääntymis- ja levähdyspaikaksi katsotaan liito-oravan pesintään, levähtämiseen tai suojautumiseen käytettävät puut, pöntöt ja rakennusten osat sekä näiden välitön lähipuusto. Liito-orava käyttää Vihiojan vartta todennäköisesti liikkumiseen ja ruokailuun. Ojan varressa on runsaasti liito-oravalle soveltuvaa ruokailupuuta, haapaa, koivua ja leppää. Kaava-alueelle sijoittuvissa kolmessa kuusessa ei todennäköisesti ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, vaan tavallisen oravan joko käytössä oleva tai vanha pesä. Kaava-alueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä tai kulkureittejä. Kuusien säilyttäminen kiinteistöllä voisi olla mahdollista, mutta tämä edellyttäisi kasvualustan parantamista, jotta kuusien kuivuminen saataisiin kuriin. Yleiskaavan määräyksen mukaisesti kiinteistön läpäisevän pinnan määrää, kasvillisuutta ja latvuspeitteisyyttä tulisi lisätä.

Puustokartoitus

Kasvupaikka on ilmastollisesti avoin ja rakentamisen seurauksena se on ominaisuuksiltaan karu. Kartoitetut puut kasvavat tasaisessa maastossa pääasiassa kujanteina. Suojaavaa puustoa kasvaa alueen lounaisreunassa, ja yhteys ympäröiviin viheralueisiin on olemassa etelän puolella Jokipohjantien varressa kasvavien kujannepuiden osalta. Täysikokoista puustoa kasvaa alueen länsi- ja itäreunoilla. Uudisrakennuksen viereen on istutettu 2024–2025 talvella rivi uusia puita. Tiiviissä puuryhmässä kasvaneet puut ovat sopeutuneet ryhmän muodostamiin kasvuolosuhteisiin niin juuriston kuin latvuksenkin osalta.

Yksittäisten puiden poistamista ryhmästä suositellaan tehtävän harkiten ja ryhmässä kasvaneen puun jättämistä yksittäispuuksi suositellaan vältettävän. Kartoitetulla alueella ja sen läheisyydessä ei ole julkisten tietojen perusteella havaintoja liito-oravasta tai muitakaan lajihavaintoja. Kartoituksessa ei havaittu pesintään sopivia koloja tai risupesä. Alueen monimuotoisuutta edistävät piirteet ovat tehokkaan rakentamisen vuoksi kaikkiaan vähäiset



Kuva 10: Puustokartoitus

Maaperän kunnostus

Kiinteistön maaperän on todettu olevan pilaantunutta aikaisemmasta toiminnasta ja kohteessa tapahtuneesta öljyvahingosta johtuen. Maaperää on kunnostettu monessa vaiheessa ELY-keskuksen ohjauksessa. Viimeisin kunnostus suoritettiin kaakkoiskulman urheiluhallin ja sen piha-alueen rakentamisen yhteydessä 2024 ELY-keskuksen hyväksymien kunnostussuunnitelmien mukaisesti. Kiinteistön maaperään on kuitenkin jäänyt riskinarvioperusteisten kunnostusten jälkeen haitta-aineita, mistä syystä kiinteistölle on merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmään MATTI-kohde toimenpidetarvehuomiolla Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa, ota yhteyttä valvontaviranomaiseen. Tehtyjen kunnostusten riittävyys on arvioitava maankäytön muuttuessa uudelleen valvovan viranomaisen toimesta.

Ilmastovaikutusten arviointi

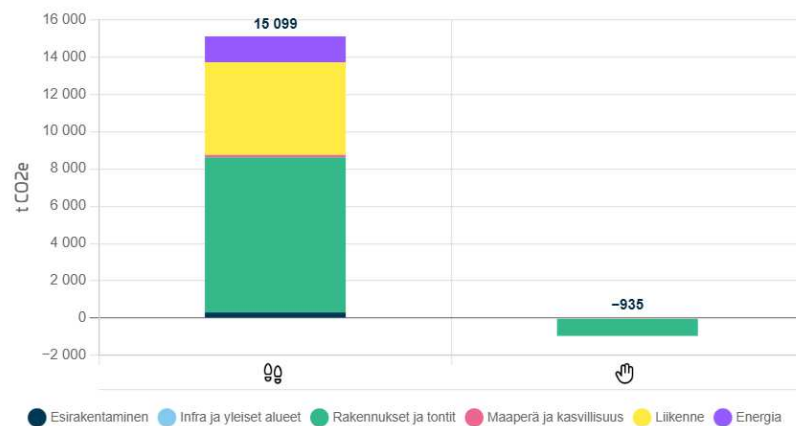
Kasvihuonekaasupäästöjen määrää on arvioitu asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin tarkoitettulla Planect-työkalulla. Ohjelmisto laskee ilmastovaikutuksia suuntaa antavasti yleispiirteisin lähtötiedoin.

Päästölaskenta

Hiilidioksidipäästöjen määrää on arvioitu asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Selvityksessä tarkasteltiin tavoitetilannetta, jossa vuonna 2025 valmistuneen monitoimihallin lisäksi tontille rakennetaan toinen liikuntahalli. Tontilla oleva pienempi rakennus huomioitiin laskennassa purettavana rakennuksena, vaikkei purku ole tällä hetkellä vielä ajankohtainen.

Planect -työkalulla arvioitiin rakentamisen yleisten alueiden ja talonrakentamisen päästöiksi (huomioiden purkamisen) noin 6268 tCO₂e, liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla arvioitiin noin 4965 tCO₂e. Liikenteen päästöistä Planectissa on arvioitu muodostuvan 86 % henkilöautoilun kautta. Käyttövaiheen päästöistä suurimpana yksittäisenä päästölähteenä näyttäytyy liikenne, toisena rakennusten energiankulutukseen liittyvät päästöt (1385 tCO₂e). Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 15099 tCO₂e.

Tulosten yhteenveto



Pylväsdiagrammissa on esitetty hiilijalanjälki ja -kädenjälki hiilidioksidiekvivalenttikiloina kokonaisuudessaan. Esirakentamisen (tummansininen) vaikutusta on arvioitu viitteellisesti. Vihreällä on esitetty rakentamisen ja violetilla energian osuus päästöistä. Keltainen väri kuvaa liikenteen päästöjä ja punainen maaperän ja kasvillisuuden tuottamia päästöjä.

1.9 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 5.4.2023 hyväksytty tonttijako nro 9434. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 27.4.2023. Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2025.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa pyritään tontin käytön joustavuuteen. Tämän vuoksi tontille on valittu monikäyttöinen ja väljä pääkäyttötarkoituksen yhdistelmä. Tontin pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Tontille osoitetaan lisäksi merkintä ttv 20 %, joka sallii teollisuus- ja varastorakennuksien rakentamisen sekä merkintä lto (liike- ja toimistotiloja), jossa on myös prosenttirajaus. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 14 168 kerrosneliometriä (jatkoissa k-m²). Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 4048 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,7.

Ajantasakaava	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
T-5	20 240	10 120	0,50
Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
KYU	20 240	14 168	0,7

Tontin viherratkaisuna on, että Jokipohjantien varressa oleva nykyinen koivukuja ja siihen liittyvä viherkaista osoitetaan edelleen istutettavaksi tontinosaksi nykyisessä laajuudessa. Koivujen säilyttämisen lisäksi on esitetty lisääntymisiä kasvillisuuden kerroksellisuuden lisäämiseksi. Säilyvää on kasvillisuutta rajallisesti, mutta uutta istutusta sopii luontevasti maastonmuotoihin tontin koilliskulmassa sekä lounaiskulman painanteen ympärille.

Kyseisille alueille on pihasuunnitelmissa esitetty suurikokoisiksi kasvavia puulajeja ja varattava tila niiden varttumiselle täysikasvuisiksi kaupunkipuiksi. Tilavaraus on huomioitava sekä kasvualustassa että sen yläpuolella korkeus- ja leveys suunnassa. Näillä ratkaisuilla toteutuu alueen vihertavoitteet, jotka lisäävät varjostusta ja latvuspeiteisyyttä.

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maan käyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita eikä asemakaavalla ole vaikutusta niiden riittävyyteen. Alue sopii melun osalta aiottuun käyttöön ilman rajoituksia, ja ulkoseiniltä vaadittavat äänitasoerot ovat toteutettavissa tavanomaisin rakentein. Tampereen kantakaupungin meluselvityksen mukaan kaava-alueella päivisin liikennemelun keskiäänitaso nousee välille 50–60 dB suurimman arvon sijoituessa tontin itäreunalle. Kaavamuutoksella ei olla osoittamassa asumista. Liike- ja toimistorakennuksissa melutason ohjearvo sisällä on 45 dB, joka on mahdollista saavuttaa normaaleilla rakenteilla.

Naapurikiinteistöllä harjoitetaan ympäristöluvanvaraista metallijätteen vastaanotto-, käsittely- ja välitystoimintaa. Asemakaavaehdotuksessa osoitettu maankäyttö ei rajoita naapurikiinteistön luvan mukaista toimintaa. Kaavan mukaisesti tontille sijoittuva toiminta ei ole erityisen herkkää melulle.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä.

Tontin hulevesien hallinta parantuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytyksrakenteita hulevesisuunnitelman mukaisesti. Tulevan maankäytön myötä läpäisemättömän pinnan määrän ja muodostuvan hulevesivirtaama kasvaa hieman nykyisestä. Alueelle on jo rakennettu huomattava määrä maanalaista viivytyksiä, jonka vuoksi lisärakentamisen edellyttämä lisäviivytystarve voidaan toteuttaa esimerkiksi biosuodatuksen yhteyteen. Kaavaratkaisu ei itsessään aiheuta välitöntä puhdistustarvetta, mutta maaperän kohonneet haitta-ainepitoisuudet pilaantuneen maaperän takia on huomioitu kaavamerkinnällä (pima-9. Kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävillä alueilla pitää erityisesti vesijohdot diffuusiosuojata.

Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Tuote- ja rakentamisvaiheesta kertyvät päästöt näyttäytyivät tässä tarkastelussa käyttövaiheen ensimmäisen 50 vuoden tarkasteltuja päästöjä suurempina. Liikenteen päästöjä vähentäisi esimerkiksi joukkoliikenteen lisääntyminen alueella.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia luonnonalueita eikä asemakaavalla siten ole vaikutusta niihin.

Luontoselvityksessä todettu korttelin eteläpuolella sijaitseva liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on huomioitu kaavatyössä. Kyseisen alueen puusto sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella, eikä kaavaehdotus kohdistu liito-oravan elinympäristöön. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia todettuihin luontoarvoihin.

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

Yhdyskuntarakennetta ei ole tarkoitus muuttaa tällä kaavalla, vaan hanke tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja liikenneverkkoon. Alueen energialiittymät ovat hyvin saavutettavissa ja niiden toimittaminen tontille on mahdollista ilman ongelmia sekä veden- ja jäteveden runkolinjat ovat hiljattain uusittuina hyvässä kunnossa.

Alueella on perussähkö helposti saavutettavissa. Muuntamoon on tehty saneeraus, jossa edelleen jonkin verran kapasiteettia jäljellä ja riittää nykyisiin tarpeisiin. Jatkossa sähköntarpeen kasvu tulee arvioida tarkemmin.

Rakennuspaikka sijaitsee hyvien katuyhteyksien varrella, joten henkilöautolla saavutettavuus on hyvä joka suuntaan. Alle kilometrin säteellä on useampien bussilinjojen pysäkkejä. Linjojen vuoroväli vaihtelee noin 15–30 minuutin välillä.

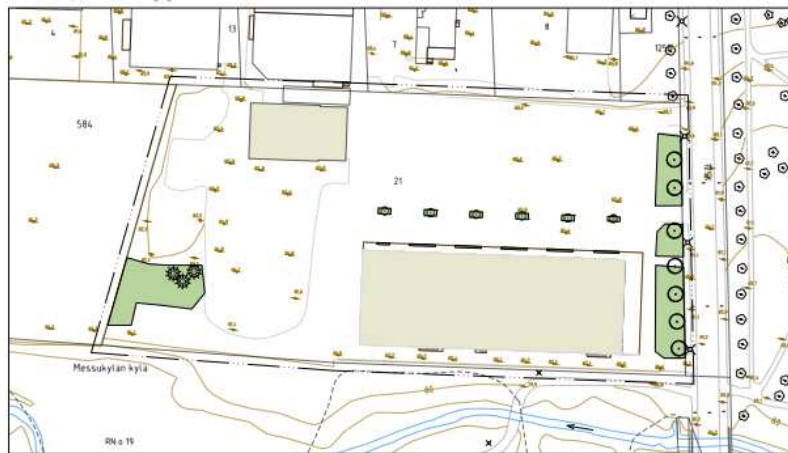
Kaava-alueen lähin pysäkki sijaitsee alle 500 metrin päässä Hallilantiellä (Santamatinkadun pysäkit). Liikennetarjonta kyseisillä pysäkeillä on kuitenkin nykyisin ja myös hyväksytyssä Nyssen alueelliset palvelutasot vuosille 2026–2030 heikkoa tai kohdennettua. Palvelutasoluokituksessa kyseinen Hallilantien kohta on asetettu tasoon 5., jonka perusteella alueelle ei ole tavoitella säännöllistä liikennettä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska tontilla sallittava suurin kerrosluku ei poikkea nykyisestä kahdesta kuin yhden kerroksen verran. Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat positiivisia, kun alueelle tulee uutta, laadukasta rakennuskantaa. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Suuret puut tulevat säilymään tontin itärajalta, jossa ne ovat osa Jokipohjantien varren katupuuriviä. Kaavamerkintänä on, että säilytettävää puuriviä on täydennettävä istutuksilla. Lisäksi kolme kuusta tontin lounaisosassa voidaan säilyttää viitesuunnitelmassa esitetyllä rakennusmassojen sijoittelulla. Tarvittava pysäköintitila piha-alueella rajoittaa istutusalueiden sijoittelua, mutta suurikokoisiksi kasvaville puulajeille määrätään varattavan tila niiden varttumiselle täysikasvuiseksi kaupunkipuiksi.

Kaavaratkaisu ja viitesuunnitelma toteuttavat työpaikka-alueen viherkerrointavoitteen, sekä lisäävät tontin latvus- ja viherpeitteisyyttä kaupunkivihreän kehittämisalueen tavoitteiden mukaisesti. Viherympäristön laadun parantaminen lisää viihtyisyyttä tontilla muun muassa puista syntyvän varjostuksen avulla. Jokipohjantiehen varteen esitetty uusi kasvillisuus lisää viihtyisyyttä tontilla ja katualueella. Suunnitelma-aineistosta ilmenee viitesuunnitelman mukainen viherpeitteisyyden muutos. Alla olevassa kuvaparissa on havainnollistettu viherpeitteisyyden määrän muutosta esittämällä tontin nykytila ja viitesuunnitelman mukainen tilanne.



Nykyinen viherpeite n. 1350 m²



Suunnitelman mukainen viherpeite yhteensä n. 5480 m²

Kuva 11: Tapahtunut viherpeitteisyyden muutos

Tontti rajautuu etelässä yleiseen viheralueeseen. Keskuspuistoverkosto on ehdottomana rajana sille, että kaikki rakentamiseen liittyvät rakenteet, kuten routaeristeet, salaojat, huoltotilat ja työmaa-alueet sijoittuvat kokonaisuudessaan tontin puolelle. Näin varmistetaan, ettei liito-oravan elinpiiriä heikennetä hankkeen seurauksena.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Asemakaavamuutos mahdollistaa erityyppisten yritysten ja toimintojen sijoittumisen alueelle, mikä osaltaan tukee taloutta ja elinkeinoelämää. Tampereen elinkeinoalueiden visiotyössä Nekalan nykyistä tehokkaampi rakentaminen nähdään mahdollisena. Ratkaisu tukee laadittua visiota, jossa uudistamalla monipuolistetaan ja vahvistetaan alueen elinkeinorakennetta sekä tuetaan osana alueen pidemmän aikavälin kehittämistä ja yleiskaavallisia tavoitteita.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 12.2.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.2.–5.3.2026

3.2 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Viinikan-Nekalan Omakotiyhdistys ry, Koivistonkylän Omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana saatiin 5 kommenttia, lausuntoa. Terveystieteiden osastolla ei ollut kommentoitavaa ja Pirkanmaan liitto ei anna tässä vaiheessa lausuntoa.

Joukkoliikenne-yksikkö: Kaava-alueen lähin pysäkki sijaitsee Hallilantiellä alle 500 metrin etäisyydellä ja alueen joukkoliikennepalvelutaso on Nyssen palvelutasoluokituksessa heikko (taso 5), eikä säännöllistä liikennettä ole tavoitteena. Alueen paras joukkoliikennepalvelu sijoittuu noin 700 metrin etäisyydelle Kuoppamäentielle tai Koivistontielle. Kaava-alueen välittömään läheisyyteen ei ole suunnitteilla uusia joukkoliikennepalveluja.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Ympäristönsuojelu: Kaavassa tulee huomioida maaperän pilaantuneisuus ja selvittää Lupa- ja valvontavirastolta aiempien kunnostustoimenpiteiden riittävyys suhteessa muuttuvaan maankäyttöön sekä pyytää lausunto kaava-alueen länsipuolella sijaitsevan ympäristöluovallisen laitoksen mahdollisista vaikutuksista hankkeeseen. Kaavassa on perusteltua määrätä, että paikoitus- ja piha-alueet rajataan eteläpuolisesta viheralueesta istutuksin. Eteläpuolisella viheralueella sijaitsee liito-oravan mahdollinen lisääntymis- ja levähdyspaikka, minkä vuoksi viheralueen puustoa ei tule poistaa eikä heikentää rakentamisaikana tai sen jälkeen, huomioiden myös rakennusalan sijainti lähellä tontin eteläraja.

Vastine: Kaavakarttaan on tarkistettu rakennusalueen rajaa lounaiskulman osalta.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Viitesuunnitelman mukaan rakennusoikeus jakautuisi (ilmeisesti) nykyisten rakennusten lisäksi kolmeen uuteen rakennukseen. Suunnittelualueen rakennukset saavat olla korkeintaan kolmikerroksisia. Yleismääräyksen mukaan rakennusten julkisivut tulee toteuttaa vaihtelevina jäsentelyiltään, materiaaleiltaan ja väreiltään.

Vaikutustenarvioinnissa on ristiriitaisesti todettu, että vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska tontilla sallittava suurin kerrosluku ei poikkea nykyisestä kahdesta kerroksesta. Kyseistä kohtaa tulee vaikutustenarvioinnissa kehittää. Pirkanmaan maakuntamuseo pyydetään lisäämään kaava-aineistossa osallisten listaan aina omalla nimellään, sillä alueellisena vastuumuseona maakuntamuseo hoitaa viranomaistehtävänsä ensisijaisesti museolain perusteella, ei Tampereen kaupungin yksikkönä.

Vastine: Ristiriitaisuus korjataan ja osalliset listaan lisätään Pirkanmaan maakuntamuseo.

3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle, joka päätti asettaa kaavan nähtäville 2.- 20.4.2026 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

Lupa- ja valvontavirastolta pyydettiin kannanottoa siitä, ovatko kiinteistöllä aiemmin tehdyt maaperän kunnostustoimet riittäviä suhteessa nyt esitettyyn maankäyttöön ja miten mahdollinen pilaantuneisuus tulisi huomioida kaavamerkinnöissä. Lisäksi pyydettiin arviota naapurikiinteistössä sijaitsevan valvontakohteen (Rautasoini) mahdollisista vaikutuksista kaava-alueeseen sekä haluttaessa kommenttia kaava-alueen eteläpuolelle havaitun mahdollisen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan huomioinnin riittävytydestä kaavaratkaisussa.

Lupa- ja valvontavirasto:

Maaperän tila ja puhdistustoimet kiinteistöllä 837–125–584–21

Kiinteistöllä on tehty maaperän puhdistustoimia (2.5.–12.9.2024), jotka ELY-keskus on hyväksynyt (15.1.2025), mutta maaperään jäi kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Kaavassa nämä tulee huomioida pima-merkintänä.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella on liikennemelua ja ilmanlaatuhaasteita, ja naapurikiinteistön ympäristöluvallisen metallijätetoiminnan vaikutukset sekä yhteensovittaminen KYU-alueen kanssa tulee varmistaa. Vaikutusten arvioinnissa sekä tarvittaessa kaavaratkaisussa ja -määräyksissä huomioitavia näkökulmia ovat melu, ilmanlaatu ja onnettomuustilanteet.

Luontoarvot

Korttelin eteläpuolella on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka puusto tulee säilyttää. Lupa- ja valvontavirastolla ei ole luontoarvoihin liittyviä huomautuksia.

Nekalan kaavoitus

Asemakaavoituksella tehtävää käyttötarkoituksien muutosten tarkastelua pidetään hyvänä, mutta esiin nostetaan huoli heikon joukkoliikenteen alueille sijoittuvista henkilöintensiivisistä toiminnoista sekä teollisuustonttien vähenemisestä.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on huomioitu maaperän kohonneet haitta-ainepitoisuudet pilaantuneen maaperän kaavamerkinnällä (pima-9). Kaavakartalle on lisätty yleismääräys vesijohtojen diffuusiosuojauksesta.

Naapurikiinteistöllä sijaitsevan metallijätettä käsittelevän toiminnan osalta on varmistettu, ettei asemakaavaehdotuksessa osoitettu uusi toiminta rajoita ympäristöluvan mukaista toimintaa. Luvan mukaisen toiminnan jatkamiselle ei ole estettä jatkossakaan. Tontilla on urheilutoimintaa palveleva uusi rakennus, joka on valmistunut 2025. Asemakaavamuutoksella todetaan nykytilanne mahdollistaen KYU-käyttötarkoituksen mukainen rakentaminen koko tontilla. Hankekokonaisuus täydentyy monipuolisella urheilutoimintaa palvelevalla toiminnalla eikä se aiheuta meluhaittaa eikä ympäristöhäiriötä. Kaavan mukaisesti tontille sijoittuva toiminta ei ole erityisen herkkää melulle.

Pelastuslaitos on todennut, ettei asemakaavaehdotuksessa osoitetulle KYU-tontin maankäytölle naapuritontin (Rautasoini) toiminta aiheuta sellaista onnettomuusriskiä, joka olisi huomioitava kaavan valmistelussa. Näin ollen viranomaisneuvottelua ei koeta tarpeelliseksi.

3.4 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Kaavakartalle on lisätty yleismääräys vesijohtojen diffuusiosuojauksesta ja Vaikutustenarviointia on täydennetty. Kaavarakaisu perustuu hyväksytyihin maaperän puhdistustoimiin, huomioi jäljelle jääneet haitta-ainepitoisuudet sekä ympäristöhäiriöt ja riskit, eikä sillä arvioida olevan haitallisia vaikutuksia luontoarvoihin.

3.5 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros/viitesuunnitelma, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla. Vuokrasopimus päivitetään tarvittaessa kaavamuutoksen jälkeen. Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.2.2026
- Asemakaavakartta 12.2.2026, tark. 23.3.2026, 4.5.2026
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma tark. 20.3.2026

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma 2025
- Viherkerrointarkastelu ja pihasuunnitelma 2025
- Liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki 2025
- Päästölaskenta, Tampereen kaupunki, asemakaavoitus 2026