

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 356

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: XXIV (Nekala), Jokipohjantie 13, Nekalan lastentalo, asemakaava nro 8860

TRE:897/10.02.01/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila puh. 041 730 4636 ja
projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen, puh. 044 486 3500, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

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 asuntokaava.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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, 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 tyhjiällä 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Aloitussvaiheesta 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 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 massoittelemien 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Liitteet

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

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

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 22.12.2023 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 21.12.2023

Tampere
21.12.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§356

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta 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.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)