

# ASEMAKAAVA, LENTÄVÄNNIEMI 2700-2, 3, 4, 2710-1 JA KATU- JA PUISTOALUETTA, MÄNNISTÖNKUJA 1-4 JA HALKONIEMENKATU 3, LÄHIKESKUKSEN KEHITTÄMINEN. KARTTA NRO 8226.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.5.2009 päivättyä ja 18.12.2009 tarkistettua sekä 29.10.2010 teknisesti tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8226. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

## TIIVISTELMÄ

### Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue, Lentävänniemen aluekeskus, sijaitsee Lielahdenkadun ja Lentävänniemenkadun pohjoispuolella Lentävänniemen kaupunginosassa tonteilla 2700-2,3,4, 2710-1 sekä tonttien etelä- ja kaakkoispuolisilla puistoalueilla.

Tontilla 2700-3 on vuonna 1979 valmistunut 2415 k-m<sup>2</sup> liikerakennus ja tontilla 2700-4 on vuonna 1979 valmistuneet myymälärakennus 561 k-m<sup>2</sup> sekä päiväkotit 163 k-m<sup>2</sup>. Alueen lähiympäristössä on kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

### Kaavaprosessin vaiheet

Lentävänniemen keskustan kehittäminen on kaavoitusohjelman mukainen hanke. Lisäksi Rakennustoimisto Palmberg Oy on jättänyt hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi 8.5.2007. Palmbergilla on suunnitteluvaraus tonttien 2700-2 ja 2710-1 osalta sekä kehittämissopimus tontin 2700-4 omistajan Kiinteistö Oy Männistönkartanon kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.–30.11.2007 välisen ajan. Suunnitelmasta jätettiin 8 mielipidettä.

Valmisteluvaiheessa alustavat luonnosvaihtoehdot ja selostus sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin kaupungin ilmoituslehdissä 29.5.2008 nähtäville ajalle 30.5.–23.6.2008. Samalla ilmoitettiin myös kaavamuutoksesta järjestettävästä avoimien ovien yleisötilaisuudesta, joka pidettiin torstaina 12.6.2008 klo 17.30 - 19.00 Lentävänniemen koululla osoitteessa Lentävänniemenkatu 3. Alustavista luonnosvaihtoehdoista annettiin 44 mielipidettä.

Seuraavassa luonnosvaiheessa kaavaluonnos, selostus, tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, havainnekartta sekä maasto-leikkauksia ja lentokuvaperspektiivejä sisältävä luonnosaineisto kuulutettiin nähtäville ajalle 22.6.–20.7.2009. Yleisötilaisuus pidettiin 29.6.2009 klo 17-19 palvelukeskus Frenckellissä. Kaavaluonnoksesta annettiin 15 lausuntoa ja 7 kirjallista mielipidettä.

Ehdotusvaiheessa kaavoitettavaa aluetta pienennettiin edellisestä vaiheesta rajaamalla Männistönkujan ja Lielahdenkadun välinen alue pois. Kaavaehdotus, selostus, tarkistettu osallistumis- ja arvi-

ointisuunnitelma sekä havainnekuvat ovat olleet nähtävillä 31.12.2009–1.2.2010.

Alueen kaavoituksen yhteydessä tehdään maankäytösopimus.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ely-keskus) ja Pirkanmaan liitolta. Ehdotusvaiheesta saatiin 5 muistutusta sekä Pirkanmaan liitto ja ely-keskus ilmoittivat, etteivät anna lausuntoja. Muistutukset vastineineen ovat liitteenä. Muistutusten perusteella kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia. Kaavakarttaan on tehty tekninen tarkistus, jolla siihen on lisätty kortteliin 2701 tonteille 11 ja 12 määräys, et-12, jolla tontilla varataan tila 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamon rakentamista varten.

Alueelle on laadittu alueen rakentamista ohjaavat rakentamistapaohjeet. Ohjeessa määritellään suunnitteluperiaatteet, jotka asemakaavan määräysten lisäksi ohjaavat rakentamista kaupunkikuvallisesti laadukkaan, omaleimaisen ja viihtyisän asuinympäristön toteutumiseksi.

### Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Lentävänniemen keskuksen kaupallisten ja julkisten palvelujen kehittyminen, tiivistetään kaupunkikuvaa ja parannetaan suunnittelualueen liikennejärjestelyjä, julkisen ja kevyen liikenteen olosuhteita. Alueelle osoitetaan rai-deliikenteen varaus ja torialue.

Kerrosalan lisäys alueella on 20 510 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä alueelle osoitetaan 26 000 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa, joista 9000 k-m<sup>2</sup> vanhusten palveluasumista, 1700 k-m<sup>2</sup> uutta (siirtyvää) päiväkotia varten ja noin 2900 k-m<sup>2</sup> liikerakentamisen tiloja.

Alueelle muodostuu uusi asuinkerrostalokortteli. Asuinrakennusten kerrosluvut ovat suurimmaksi osaksi kuuden ja kahdeksan välillä. Liikekeskuksen yhteyteen on kuitenkin osoitettu maamerkinä ko-hoavan 12-kerroksisen talon rakennusala. Pyhällönpuisto tulee su-pistumaan hieman. Luonnontilainen ja vähällä käytöllä ollut viher-alue poistuu myös päiväkodin uuden korttelialueen tieltä.

Asemakaavan toteuttamisen suunnittelu aloitetaan välittömästi kaa-van vahvistumisen jälkeen.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:  
Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan kortteleita 2700-2, 3, 4 ja 2710-1 sekä katu- ja puistoaluetta ja autopaikkojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan korttelin 2701 osat, kortteli 2742, katu-, virkistys- ja torialuetta.

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaavan tilaaja:  
Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, kaupunkisuunnittelu, asemakaava-arkkitehti Sakari Leinonen.

Kaavan laatijat:  
Alustava luonnos:  
Tampereen kaupunki, Infratuotanto liikelaitos, suunnittelupalvelut, asemakaava, arkkitehti Jorma Hakola  
Asemakaavaluonnos ja asemakaavaehdotus:  
FCG Finnish Consulting Group Oy, arkkitehti Alf Lindström

Vireilletulo:  
Asemakaava on tullut vireille 8.11.2007.  
Dno YPA: 10134/611/2007, pvm 8.5.2007

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee Lentävänniemen kaupunginosassa n. 8 km länteen kaupungin keskustasta. Kaava-alue, Lentävänniemen aluekeskus, sijaitsee Lielahdenkadun ja Lentävänniemenkadun pohjoispuolella Lentävänniemen kaupunginosassa käsittäen korttelin 2700 tontit 2,3 ja 4, korttelin 2710 tontin 1 sekä tonttien viereiset puistoalueet sekä osan Pyhällönpuistoa Jänissaarenpolusta Lielahdenkadulle. Kaava-alue on laajuudeltaan 4,58 ha.

Tontti 2700-2 on rakentamaton. Tontilla 2700-3 on 1979 valmistunut 2415 k-m<sup>2</sup> saneerausta kaipaava liikerakennus. Tontilla 2700-4 on v. 1979 valmistunut 561 k-m<sup>2</sup> liikerakennus sekä v. 1979 valmistunut 1 163 k-m<sup>2</sup> päiväkotia, jotka molemmat ovat käyttökänsä päässä. Korttelin 2710 tontti 1 on edellisten pysäköintialueena.

Alueen lähiympäristö on 1960- ja 1970-luvuilla rakentunutta kerrostalovaltaista asuntoaluetta. Lentävänniemen koulu sijaitsee alueen länsipuolella ja eteläpuolella Näsijärven rannassa on Halkoniemen pienvenesatama.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Lentävänniemi 2700-2,-3 ja -4, 2710-1 sekä katu- ja puistoaluetta, Männistökuja 1-4 ja Halkoniemenkatu 3, lähikeskuksen kehittämisen. Kartta nro 8226.

### 1.5 Asiakirjat

#### 1.5.1 Varsinaiset asiakirjat

- Asemakaavakartta
- Asemakaavan selostus
- Poistettava asemakaavakartta
- Asemakaavan selostuksen liitelomake
- muistutukset ja vastineluettelo

#### 1.5.2 Muut kaavaa koskevat asiakirjat

- Havainnepiirros
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2007, tarkistettu 29.5.2008, 18.12.2009
- Selostus luonnosvaihtoehdoista 27.5.2008
- Vaihtoehtoluonnokset A, B ja C, 27.5.2008 Arsatek Oy Arto Peltokangas
- Palvelut ja väestön kehitys 21.5.2008 SELA Henna Blåfield
- Meluselvitys 3.6.2008 Suunnittelupalvelut Petri Jokinen
- Luontoselvitys 11.6.2008 Suunnittelupalvelut Kari Korte
- Lentävänniemen asuinkortteleiden väljyystarkastelu 26.8.2008
- Päiväkoti sijaintitarkastelu 4.9.2008 FCG Planeko Oy Sakari Mustalahti ja Alf Lindström
- Tampereen kaupungin toimialojen ja viranomaisten lausunnot luonnosvaihtoehtovaiheessa
- Luettelo annetuista mielipiteistä ja vastine kooste 12.9.2008
- Vaihtoehtoluonnosten A, B ja C kaupunkikuvallinen tarkastelu 3.12.2008 Arsatek Oy Arto Peltokangas
- Raitiotielinjaustarvaus 17.9.2008 A-Insinöörit
- Alustava liikennesuunnitelma ja idealuonnos 7.12.2009 WSP

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lielahdenkadun ja Lentävänniemenkadun luoteispuolella kortteleiden 2701 ja 2707 välissä. Alueella sijaitsee saneerausta kaipaava Lentävänniemen liikekeskus, käyttöikänsä lopussa olevat päiväkotit ja ravintolakiinteistö, kehittämistä kaipaava rakentamaton Y-tontti ja jäsentymätön pysäköintialue, mainittuihin katuihin rajautuvaa vähällä käytöllä olevaa puistoaluetta sekä varjoisa havupuuvaltainen Pyhällönpuiston eteläosa.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Lentävänniemen suurkorttelien väliseen Näsijärveen viettävään painanteeseen joka lähikeskusalueena ja osana Pyhällönpuistoa on jakanut kaupunginosan kahtia.

Lentävänniemenkadun varressa olevan puistikossa on noin 80–100-vuotiasta puustoa. Y-tontilla oleva puusto on noin 60–80-vuotiasta. Lentävänniemenkadun varrella puistot ovat liito-oravalle välttävästi soveltuvia alueita. Niiden koko ja sijainti huomioon ottaen ne eivät ole kovinkaan potentiaalisia liito-oravan tai linnuston suhteen.

Pysäköintialueen reunassa esiintyy ketokasvillisuutta muun muassa nurmikaunokki ja suppujäsenruoho. Näillä ei kuitenkaan ole luonnonsuojelullista asemaa.

Liikekeskuksen pysäköintialueelta avautuu näkymä Näsijärvelle. Lielahdenkadun varren puistikon kuusikko peittää maiseman näkymisen pidemmälle. Lielahdenkatu 31 eteläisimmistä taloista on avarat järvinäköalat. Lisäksi alueen korkeimpien talojen ylimmistä kerroksista näkyy pitkälle. Muutoin asunnot avautuvat puistomaisille pihuille.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lentävänniemi on pääosin rakentunut 60–70-lukujen taitteessa. Alueen asukasmäärä on laskenut tasaisesti 1980-luvulta lähtien. 1985 alueella asui 5394 asukasta. Vuonna 2005 asukkaita oli enää 4374. Vuonna 2007 tehdyn ennusteen mukaan alueen väestömäärä tulee laskemaan edelleen. Asukkaiden sosiaalinen rakenne vastaa kaupungin keskiarvoa.

Lentävänniemen asuinkorttelit ovat tehokkuudeltaan väljiä ja luonteeltaan hyvin puistomaisia. Kestävän kehityksen yhdyskuntarakenteen kannalta asuinkortteleita olisi mahdollista tiivistää jopa puolella vehreyden ja viihtyvyyden säilyessä uusimpiin kaupunkialueisiin nähden kilpailukykyisenä. Lähikeskustan alue on hajanainen, jäsenymätön ja kaipaa kohennusta.

Suunnittelualueella sijaitsevat päiväkotit ja liikerakennukset on rakennettu 1970-luvun alussa ja ovat käyttökänsä päässä. Liikerakennus on rakennuksena ajalleen tyypillinen ja vielä saneerattavissa, mutta päiväkotikiinteistön kunnostaminen ei omistajan mukaan ole kannattavaa. LPA tontilla sijaitsee TPV:n grillikioskin rakennus, joka on vuokrattu yrittäjälle.

#### 3.1.3.4 Palvelut

Lentävänniemessä toimii äitiys- ja lastenneuvola osoitteessa Lentävänniemenkatu 3, aikuisneuvola Männistöntuvan yhteydessä osoitteessa Männistönkuja 4. Alueella ei ole vanhusten palveluasuntoja eikä vanhusten päiväkeskusta. Männistöntuvalla toimii korttelikerho, jossa on ruokailumahdollisuus ja korttelikerhotoimintaa.

Suunnittelualueella sijaitsee Männistön päiväkotikäyttökänsä päähän tulleessa rakennuksessa. Lentävänniemessä on lisäksi Porrassalmenkujalla Lentävänlaakson päiväkotikäyttökänsä päähän tulleessa rakennuksessa. Lisäksi alueella toimii perhepäivähoitajia. Männistön päiväkodissa järjestetään esiopetusta.

Lentävänniemenkoulussa opetetaan vuosiluokkia 1-6, minkä lisäksi koululla on aamu- ja iltapäivätoimintaa. Koululla sijaitsee lähikirjasto.

Lentävänniemen nuorisokeskus sijaitsee liikekiinteistössä Männistönkuja 2. Samassa rakennuksessa sijaitsee myös Lentävänniemen seurakuntakoti. Seurakunta ylläpitää kansalaistalo Mansikkapaikkaa osoitteessa Lentävänniemenkatu 6. Siellä järjestetään monipuolista kerho- ja kurssitoimintaa sekä tapahtumia.

Lähikeskuksessa toimii kaupallisia palveluita mm. K-market Lentävänniemi, kahvila ja ravintolapalveluita, kampaamo ja lemmikkieläintarvikeliike.

Lielahden ja Niemenrannan alueiden kehittyminen voi keskittää palveluita pois Lentävänniemestä, mikäli lähikeskus jätetään näivetyttämään.

### 3.1.3.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualan merkittävin ympäristöhäiriö muodostuu Lielahdenkadun liikennemelusta. Sen taso on kuitenkin lähikeskuksen kohdalla jo sen verran alhainen, että meluhäiriöt on hallittavissa helposti.

### 3.1.3.6 Virkistysalueet

Luoteisen suuralueen Lentävänniemen osa-alueella viheralueita oli vuonna 2003 155 m<sup>2</sup> asukasta kohti ja on arvioitu että asukasluvun laskiessa se nousisi vuoteen 2020 mennessä 171 m<sup>2</sup>:n asukasta kohti. Kantakaupungin alueella luku vaihtelee keskustan 57 m<sup>2</sup>:stä Pellon 274 m<sup>2</sup>:iin asukasta kohti.

Lähikeskus tukeutuu virkistyspalveluissa ympäristössä oleviin puistoihin, virkistysalueisiin ja kevyenliikenteen verkostoihin. Alueelta on hyvät yhteydet Niemenrantaan ja Niemenpuistoon, Halkoniemen satama-alueelle, Reuharinniemeen, Jänislammenpuistoon ja Jänissaareen, Pyhällönpuistoon ja Suomensaareen sekä metsänhoitajanpuistoon. Pyhällönpuistossa sijaitsee lähileikkipaikka.

### 3.1.3.7 Liikenne

Alueen pääkadut ovat Lielahdenkatu ja Lentävänniemenkatu. Suunnittelualueella syöttökatuina toimivat Männistönkuja ja Halkoniemenkatu. Männistönkuja ja Halkoniemenkatu on yhdistetty bussireittiä varten puiston kautta liikekiinteistöntin eteläpuolelta.

Kevyenliikenteen pääreitti kulkee Lielahdenkadulla koukaten suunnittelualueelle ja jatkaen koulun kohdalla Notbeckinpolkua yhtyen jälleen Lielahdenkatuun koulun jälkeen. Toinen huomattava reitti menee Lentävänniemenkadulla. Virkistysreittinä tärkein yhteys on Pyhällönpolku Pyhällönpuistossa. Lielahdenkadun ali on kaavassa varaus kevyenliikenteen alikululle ja toinen suunnitelmissa oleva paikka on ollut Lentävänniemen koulun kohdalla Niemenrannan suuntaan.

Alueelta liikennöi kaksi bussilinjaa keskustaan 16 ja Y35. Linjaliikennettä on suunnitteilla kehittää tihentämällä vuoroväliä. Lisäksi on kaavailtu pääte pysäkin siirtämistä Jänissaarenkadun päästä lännemmäksi palvelemaan paremmin Pyhällönpuiston läntisiä asuinkortteleita. Samaa paikkaa on ajateltu myös raitiovaununlinjan pääte pysäkillä. Linjan on kaavailtu kulkevan lähikeskuksen kautta ja edelleen Lielahdenkatua Lielahden keskustan kautta eteenpäin.

### 3.1.4 Maanomistus

Tontin 2700-3 omistaa Kiinteistö Oy Lentävä. Tontin 2700-4 omistaa Kiinteistö Oy Männistönkuja 4. Tontit 2700-2 ja 2710-1, katu- ja puistoalueet sekä autopaikkojen korttelialue, ovat kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan 29.3.2007 vahvistetun 1. maakuntakaavan mukaan kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

#### 3.2.1.2 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetussa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty lähitoimintojen alueeksi (C11) ja kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja merkittäväksi viheralueena säilytettäväksi viheralueeksi (V). C11 alue varataan lähikeskustasoisille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalla työpaikkatoiminnalla ja asunnoilla. Kerrostalovaltainen asuntoalu-

eelle (AK) voidaan rakentaa myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. V alue on kaupunkipuistoksi varattu lähivirkistysalue, maiseman ja luonnoshoitoalueeksi varattu lähivirkistysalue, luonnosmukainen lähivirkistysalue.

#### 3.2.1.4 Asemakaava

Tontilla 2700-2 on voimassa 31.8.1966 vahvistunut asemakaava nro 2300B, tonttijako nro 3104 on vahvistunut 17.3.1969. Asemakaavan mukaan tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS) jolla on rakennusoikeutta 1500 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku II.

Tontilla 2700-3 on voimassa 2.2.1987 vahvistunut kaava nro 6523. Tonttijako nro 3398 on vahvistunut 4.4.1972. Ko. tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL-3) jossa tehokkuusluku on  $e=0,45$  ja kerrosluku 1/4II.

Tontilla 2700-4 on voimassa 5.10.1979 vahvistunut kaava nro 5482, tonttijako nro 3398 on vahvistunut 4.4.1972. Ko. tontti on merkitty liikerakennusten sekä sosiaalista ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (ALSO-2). Rakennusoikeutta tontilla on 1700 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku I.

Tontilla 2710-1 on voimassa 27.8.1982 vahvistunut kaava nro 5905, tonttijako nro 3398 on vahvistunut 4.4.1972. Tontti on autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Autopaikat on tarkoitettu korttelin 2700 käyttöön.

Männistönkujalla on voimassa 3.2.1972 vahvistunut kaava nro 3815. Lielahdenkadun ja Männistönkujan välissä olevat puistoalueet on tarkoitettu istutettaviksi ja Lentävänniemen kadun varrella oleva puistoalue ja Pyhällönpuisto luonnontilaiseksi.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2009.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on Kantakaupungin yleiskaavassa osoitettu kehitettäväksi lähikeskustoimintoihin ja asumiseen. Lähikeskusaluetta on eri tahoilla suunniteltu ja yritetty saada sen kehittäminen lähtemään liikkeelle. Lielahden alueen voimakas kehittyminen ja Niemenrannan alueen yleiskaavoitus uhkaavat johtaa siihen, että Lentävänniemen palvelut siirtyvät ennen pitkään Lielahteen tai Niemenrantaan ellei Lentävänniemen lähikeskustaa kehitetä voimakkaasti. Palvelujen säilymisen kannalta lähikeskuksen vahvistaminen on syytä saada aikaiseksi ennen Niemenrannan rakentumista.



## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

### 4.2.1 Aloite

Lentävänniemen keskustan kehittäminen on kaavoitusohjelman mukainen hanke. Lisäksi asemakaavan muutoshakemuksen on jättänyt 8.5.2007 Rakennustoimisto Palmberg Oy Kiinteistö Oy Männistönkartanon valtuuttamana ja suunnitteluvarauksensa perusteella.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Naapurikiinteistöt
- Kaupungin eri toimialat ja asianomaiset liikelaitokset
- Pirkanmaan ympäristökeskus
- Kiinteistö Oy Lentävä, Asunto Oy Lentävänkulma, TP-V:n tuki ry
- Länsi-Tampereen alueellinen työryhmä
- Muut ilmoituksensa mukaan

### 4.3.2 Vireilletulo (MRL 6§ 2mom)

Kaavahanke kuulutettiin vireille 8.11.2007 kaupungin ilmoituslehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 9.11.–30.11.2007 Palvelupiste Frenckellissä, Frenckellinaukio 2 B, 33100 Tampere. Kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa: <http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus> oli nähtävänä sekä kuulutus että laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Suunnitelma lähetettiin nähtävilläoloaikana aloitteen tekijöille, lähivaiikutusalueella olevien tonttien omistajille tai haltijoille, kaupungin kiinteistötoimelle ja ympäristövalvonnalle sekä Pirkanmaan ympäristökeskukselle.

Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 8 mielipidettä.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa luonnosvaihtoehdot ja selostus sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin kaupungin ilmoituslehdissä 29.5.2008 nähtäville ajalle 30.5–23.6.2008.

Kuulutuksessa kerrottiin, että aineistot ovat nähtävänä Tampereen kaupungin Palvelupiste Frenckellissä, Frenckellinaukio 2 B ja Lentävänniemen kirjastossa Lentävänniemenkatu 3 sekä internetissä osoitteessa [www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/](http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/). Kau-

pungin ilmoituslehdissä ilmoitettiin myös kaavamuutoksesta järjestettävästä avoimien ovien yleisötilaisuudesta, joka pidettiin torstaina 12.6.2008 klo 17.30–19.00 Lentävänniemen koululla osoitteessa Lentävänniemenkatu 3. Luonnosvaihtoehdoista annettiin 44 mielipidettä.

### Luonnosvaihe

Tavoitteiden ja saatujen mielipiteiden perusteella laadittiin asemakaavaluonnos. Asemakaavaluonnos, selostus sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin kaupungin ilmoituslehdissä 21.6.2009 nähtäville ajalle 22.6.–20.7.2009. Kuulutuksessa kerrottiin, että aineistot ovat nähtävänä Tampereen kaupungin Palvelupiste Frenckellissä, Frenckellinaukio 2 B sekä internetissä osoitteessa:

[www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/](http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/).

Kaupungin ilmoituslehdissä ilmoitettiin myös kaavamuutoksesta järjestettävästä avoimien ovien yleisötilaisuudesta, joka pidettiin maanantaina 29.6.2009 klo 17.00–19.00 Palvelupiste Frenckellissä, Frenckellinaukio 2 B. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 7 mielipidettä.

### Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen nähtävilläolosta julkaistiin sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotettiin internetissä. Kartta ja asemakaavan selostus ovat nähtävänä palvelupisteessä, Frenckellinaukio 2 B ja kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

[www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/](http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/).

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallisilta viranomaistahoilta on pyydetty alustavat lausunnot asemakaavaluonnoksesta ja on pyydetty lausunnot asemakaavaehdotuksesta. Viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa Lentävänniemen lähi-keskustan elinvoimaisuutta ja mahdollistaa lähikeskuksen rakennemuutos. Alueella olevat päiväkotij- ja liikekeskuskiinteistöt alkavat olla käyttöikänsä lopussa ja niiden uudistaminen on ajankohtaista. Lähikeskusalue on kaupunkirakenteellisesti hajanainen ja sille antaa leimansa liikekeskuksen huoltopiha ja paikoitusalue. Kaavamuutoksessa suunnittelualueelle osoitetaan sellaiset käyttötarkoitukset ja rakennusoikeudet, että lähikeskustoimintojen on mahdollista uudistua ja kehittyä muodostaen esteettistä ja toimivaa kaupunkirakennetta elimellisenä osana Lentävänniemeä.

#### 4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

##### 4.4.1.1 Osallisten tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan Rakennustoimisto Palmberg Oy:n tavoitteena on rakentaa alueelle senioreille suunnattua asumista palveluiloineen laajuudeltaan noin 10 000 k-m<sup>2</sup> Männistökuja 4 yhteyteen ja saman verran kerrosalaa muille suunnitteluvarausalueille kaavoitettavalla alueella. Myöhemmin tavoitetta on tarkistettu alaspäin, kun Männistökujan ja Lielahdenkadun välinen alue on rajattu kaavoitettavan alueen ulkopuolelle.

##### 4.4.1.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana Lentävänniemen asukasluku on laskenut noin 20 % ja kehitys on tulevaisuudessa samansuuntainen. Väkiluvun vähentyessä palvelut ovat vähenemässä oleellisesti Lentävänniemessä. Väkiluvun reilu kasvattaminen keskeisten kaupallisten palvelujen yhteyteen on paras keino palvelujen häviämistä vastaan.

Lentävänniemen päiväkodin saneeraaminen ei ole kiinteistön omistajan suunnitelmissa, vaan tavoitteena on rakentaa uusi päiväkotikoti. Lentävänniemen alueelle on kaivattu senioreille suunnattua asuntotarjontaa.

Lähikeskuksesta pyritään luomaan selvästi keskustamainen verrattuna Lentävänniemen puistomaisiin asuinkortteleihin. Lähikeskuksen kehittämisen yhteydessä Kiinteistö Oy Lentävä on halukas kasvattamaan liiketilojen määrää. Alueen asukkaat ovat esittäneet, että alueelle rakennettaisiin tori. Edullisesta sijainnista johtuen sataman yli Näsijärvelle avautuvat maisemat pyritään huomioimaan suunnittelussa.

Kevyen liikenteen pääreitit on tarkoitus ohjata lähikeskuksen kautta samoin kuin julkisen liikenteen reitit.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Vaihtoehtovaiheen jälkeen ilmeni, että lähikeskustan kautta on tarvetta varata reitti raitiovaunulinjalle. Linjan tulisi saavuttaa kattavasti Lentävänniemen alueen asukkaat.

Hakijoiden ja liikekiinteistön tavoitteena on pystyä toteuttamaan tuleva kaava itsenäisesti vaiheittain riippumatta muiden osapuolten toimista.

Kaavaluonnoksen oltua nähtävillä päädyttiin kaavaehdotukseen rajaamaan Männistökujan ja Lielahden kadun välinen alue kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Alueen maankäyttöratkaisut päätetään

myöhemmin. Samalla voidaan tarkastella tarvittaessa myös laajemman alueen liikenneratkaisuja.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

###### Alustavat maankäyttöluonnokset

Kaavatyön alkuvaiheessa laadittiin kaava-alueesta kolme alustavaa maankäyttöluonnosta, joilla tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja toimintojen sijoittumiselle alueella sekä kaupunkikuvallisia vaihtoehtoja erityisesti rakennusten muotoihin ja korkeuteen liittyen. Alustavat maankäyttöluonnokset olivat nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa vuonna 2008, ja näistä myös kerättiin palautetta kaavan valmisteluvaiheessa järjestetyssä yleisötilaisuudessa.

Alueen perusratkaisu oli kaikissa vaihtoehdoissa samanlainen. Liehahdenkadun ja Männistökujan väliin oli muodostettu uusi asuinkortteli, jossa oli 6–8-kerroksisia kerrostaloja (~20 000 k-m<sup>2</sup>). Liikekeskuksen pohjoispuolelle muodostettiin senioreille kohdistettu 6–8-kerroksinen asuinkortteli palvelutiloineen (~9 000 k-m<sup>2</sup>). Lentävänniemenkadun varteen osoitettiin paikka uudelle päiväkodille (vaihtoehdoissa A ja B ~2 500 k-m<sup>2</sup> ja kaksikerroksinen, vaihtoehdossa C ~1 500 k-m<sup>2</sup> ja yksikerroksinen).

Liikekeskukselle muodostettiin oma kortteli, jonka kehittämisestä esitettiin kolme vaihtoehtoa. VE A: Liikekiinteistölle saneerataan ja sen tueksi sille osoitetaan lisärakentamisoikeutta (kokonaisrakennusoikeus ~7 200 k-m<sup>2</sup>). VE B: Liikekiinteistö uudistetaan vaiheittain kokonaan. Uudistamisen mahdollistamiseksi sille osoitetaan reilusti lisärakentamisoikeutta (kokonaisrakennusoikeus ~8 000 k-m<sup>2</sup>). VE C: Liikekiinteistöä ei kehitetä tässä yhteydessä.

Lisäksi vaihtoehdoissa tarkasteltiin korkean maamerkkirakennuksen soveltumista lähikeskuksen tunnuksiksi. Vaihtoehdossa A tämä 12-kerroksinen pistetalo (~5 400 k-m<sup>2</sup>) on sijoitettu kaava-alueen itäosaan alueen sisäisen kokoojakadun päätenäkymäksi. Vaihtoehdoista B ja C vastaava maamerkkirakennus puuttuu, ja alueen itäosaan on sijoitettu 6–8-kerroksinen kerrostalo (~5 000 k-m<sup>2</sup>).

###### Alustavista maankäyttövaihtoehdoista saatu palaute ja sen huomiointi

Alustavista maankäyttövaihtoehdoista saadussa palautteessa suhtauduttiin lisärakentamiseen kaksijakoisesti: sitä vastustavia ja kannattavia mielipiteitä tuli yhtä paljon. Rakentamisen laatua koskevissa palautteissa painottui erityisesti alueen rakentamisen tiheyteen, rakennusten korkeuteen sekä nykyisten näkymien säilymiseen. Useissa palautteissa luonnosten 8-kerroksisten rakennusten katsot-

tiin olevan liian korkeita ja peittävän nykyiset järvinäkymät erityisesti alueen itäpuolisista rakennuksista. Esitetyn rakentamisen katsottiin myös olevan liian tiivistä muun Lentävänniemen rakenteeseen verrattuna. Pysäköintijärjestelyt laadukas ratkaiseminen koettiin tärkeäksi.

Palveluiden säilymien ja kehittyminen alueella tuli monissa mielipiteissä esille. Päiväkodin osalta huomio kiinnittyi ehdotetun uuden paikan ympäristöhäiriöihin (melu, ilmanlaatu) sekä paikan saavutettavuuteen. Nuorisotilan säilymistä pidettiin tärkeänä. Vanhusten palvelutaloon suhtauduttiin yleisesti positiivisesti.

Kaupunginosan erityisominaisuuksissa kommentoitiin nykyistä väljää ja puistomaista rakentamista verrattuna ehdotettuun tiheämpään. Viheralueiden määrän ja viihtyvyyden vähenemistä kritisoitiin, erityisesti korostui Pyhällönpuiston muodostama viherakseli. Myös alueen alkuperäisen luonnon säilyttämistä kannatettiin. Liikennettä koskevissa palautteissa mainittiin henkilöautoliikenteen ruuhkat, joukkoliikenteen saavutettavuus sekä kevyen liikenteen yhteyksien kattavuus ja turvallisuus.

Maankäyttöluonnoksista pyydettiin myös eri viranomaisilta lausuntoja.

VISU (vihersuunnittelu) kiinnitti lausunnossaan huomiota erityisesti alueen viherverkostoon. Nykyiset virkistysreitit ja –rakenteet tulisi säilyttää, ja uusille asukkaille tulee tarve viherpalveluille. Nykyinen leikkipaikka jäisi uusien rakennusten varjoon. Pyhällönpuistoon ei tulisi osoittaa rakentamista. Alueen tehokkuus koettiin liian korkeaksi, ja sen katsottiin peittävän nykyisiä näkymiä, ja uusien rakennusten muuttavan kaukomaisemaa järveltä. Kaavassa tulisi huomioida toive torista ja kevyen liikenteen yhteyksien kattavuus. Päiväkodilta poistuu uudessa paikassa suora yhteys puistoon.

YMPA (ympäristöpalvelut) otti lausunnossaan kantaa asuinkorttelien pihojen altistumiselle liikenteen haitoille. Lisäksi alueen rakennusten massoittelua ja korkeuksia tulisi tutkia havainnekuvin. Kaavassa tulisi myös huomioida viheryhteyksien sekä ketolajiston säilyminen.

KAKE KUNTATEK (kaupunkiympäristön kehittäminen, kuntatekniikka) totesi, että kaavassa tulee osoittaa katualueet riittävän leveinä, ja huomioida kevyen liikenteen väylät katujen varsilla.

TIRY kehitt. (tilaajaryhmä, kehittämis- ja suunnittelupalvelut) lausui, että päiväkotit, nuorisokeskus ja päiväkerho jatkuvat alueella. Erityisesti päiväkodin saavutettavuuteen tulisi kiinnittää huomiota. Nuorisotoiminnat voivat sijoittua päiväkodin yhteyteen, ja päiväkotit voisi mahdollisesti sijoittaa myös Niemenrannan alueella.

Maakuntamuseo totesi, että alueelle tyypillinen väljyys tulisi säilyttää, ja tornitalo on ristiriidassa alueen ilmeen kanssa.

Liikekiinteistö harkitsi yhtiökokouksessaan 22.2.2009 suhtautumistaan vaihtoehtoihin kehittämismahdollisuuksiin ja päätyi tukemaan asemakaavan muuttamista vaihtoehdon A mukaisesti.

### Asemakaavaluonnos

Alustavista maankäyttöluonnoksista saadun palautteen perusteella päätettiin tehdä selvitys päiväkodin sijoittumisvaihtoehdoista. Vaih-totarkastelussa sijaintipaikkoina olivat nykyinen sijainti, luonnosvaihtoehtoissa esitetty Lentävänniemenkadun varren puistikko, Lentävänniemen koulun tontti, Metsänhoitajan puistikko sekä Lie-lahdenkadun eteläpuolinen rantametsikkö. Tarkastelun mukaan Lentävänniemenkadun varren sijainti osoittautui parhaaksi ja Met-sänhoitajan puistikko toiseksi parhaaksi päiväkodin sijoituspaikaksi. Päiväkodin sijoittamisvaihtoehtona on keskusteluissa ollut myös Niemenranta. Se ei kuitenkaan voi tulla kyseeseen hitaamman to-teutumisaikataulun takia.

Alustavista maankäyttövaihtoehtoista saadun palautteen pohjalta varsinaiseen kaavaluonnokseen tehtiin muutoksia. Alueen itäosan rakentaminen on toteutettu matalampana kuin maankäyttövaihtoehtoissa esitetty tornitalo, jotta näkymät Näsijärvelle säilyisivät pa-remmin. Liikekeskusta on suunniteltu kehitettäväksi siten, että ny-kyinen liikekeskuksen rakennus voi säilyä. Lisäksi liikekeskuksen yhteyteen on esitetty korkeampaa maamerkkimäistä rakennusta. Alueelle on esitetty myös torialue. Senioritalon suunnitteluratkaisuja on tarkistettu rakennuksen muodon, pysäköintijärjestelyjen (osin maanalainen) sekä piha-alueen osalta (avautuminen puistoon). Toisaalta alueen kehittämisen perustavoitteesta, eli palveluiden ja asumisen lisäämisestä alueella, ei oleellisesti ole tingitty vastakkai-sista mielipiteistä huolimatta. Kaavamutoksen laadullisten tavoit-teiden toteutuminen (kuten palvelutason paraneminen) edellyttää alueelle verrattain tiivistä uudisrakentamista.

### Luonnosvaiheessa saatu palaute ja sen huomioiminen

Luonnosvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus 29.6.2009 Tampereen kaupungin palvelupiste Frenckellissä. Tilaisuudessa käytiin läpi taustaa ja vaiheita, kuinka nykyiseen luonnosvaihtoehtoon on pää-dytty. Kokonaisuudessaan yleisötilaisuuden pöytäkirja on liitteenä.

Yleisötilaisuudessa esitettiin epäily, että kuljetuksia liikekeskuk-seen tehtäisiin suurilla autoilla. Kaupunkimaisessa jakeluliikentees-sä ei kuitenkaan enää nykyisin käytetä isoja ajoneuvoyhdistelmiä. Eteläosan uusien asuintalojen osalta jotkut yleisöstä toivoivat väl-jempää sijoittamista tai alueen säilyttämistä edelleen metsittyneenä hoitamattomana puistoalueena. Paikoitusalueet on pyritty sijoitta-maan monilta osin maan alle, jolloin tarvitaan kuitenkin riittävästi rakennustehokkuutta, jotta rakennukset on mahdollista toteuttaa kannattavasti.

Joidenkin yleisömielipiteiden mukaan eteläosan uudet asuintalot kuitenkin juuri tuovat lisää nuoria perheitä alueelle, mahdollisesti jopa paluumuuttajia. Laadukkaasti toteutettu kaupunkimaisempi ympäristö saattaa olla nuorille houkuttelevampi, varsinkin hyvien palvelujen ja yhteyksien lähellä.

Luonnosvaiheessa saatiin 7 mielipidettä ja 15 viranomaislausuntoa. Luonnosvaiheen mielipiteiden yhteenveto vastineineen on liitteenä.

**Mielipiteissä** kiinnitettiin huomiota viher- ja ulkoilualueiden pirstoutumiseen ja häviämiseen. Kaupunkikuvan ja alkuperäisen väljyyden puolesta vedottiin. Pyhällönpuistoon suunnitellut talot herättivät vastustusta kokonsa ja sijaintinsa takia.

Joukkoliikennetarkaisut ja uudet katulinjaukset koettiin osittain turhiksi tai muuten toimimattomiksi, mutta mielipiteissä oli myös ehdotus pengersillasta, joka nopeuttaisi ratikkayhteyttä keskustaan. Katulinjauksia ja pysäköintitarkaisuja tulisi mielipiteiden jättäjien mielestä tarkastella uudelleen.

Mielipiteissä nousi esiin myös vuorovaikutuksen ongelmallisuus. Asukkaat kokevat, ettei heitä ole kuunneltu kaavoitusprosessissa.

Luonnoksesta pyydettiin myös eri viranomaisilta lausuntoja. Neljällä lausunnon antajalla ei ollut huomauttamista kaavaan.

**Elisa Oyj:**lla on kaava-alueella tietoliikennekaapeleita ja kaapeli-putkituksia, joiden siirroista aiheutuneet kustannukset tullaan perimään siirtojen aiheuttajalta.

**Kaupunkimittausyksikkö** huomautti tonttien numeroinnista ja osoitteista.

**Kiinteistötoimen** lausunnon mukaan tulee tehdä yksityisen maanomistuksen osalta maankäytösopimukset.

**Liikennesuunnittelu** huomautti suojateiden ja alikulkujen sekä pysäköintiliuskan sijoitteluista. Raideliikenteen seisakkeiden sijoittelu pyydettiin huomioimaan.

**Tampereen veden** mukaan alueella on vesi- jäte- ja sadevesiputkia, joille pitää varata rasitealueet. Siirto tapahtuu rakentajan kustannuksella.

**Konsernihallinto/Tilaaajaryhmän** lausunnossa todettiin, että Lentävänniemen alueen kaavaluonnoksen tarkastelussa on otettava huomioon laajemman alueen palvelutarpeet, erityisesti Lielahden vaikutus. Päiväkoti, nuorisokeskus ja korttelikerho tarvitsevat jatkossakin Lentävänniemen alueelta toimitilat. Päiväkodin voi sijoittaa myös Niemenrannan alueelle. Vanhusten palvelutalo asettaa lähiympäristölle erityisiä esteettömyysvaatimuksia. Lisäksi kiinnitettiin

huomiota päiväkodin liikenteeseen, kevyen liikenteen sujuvuuteen ja Lielahdenkadun alikulkuun.

**Tampereen sähköverkko** huomautti 20 kV kaapelistaan sekä esitti puistomuuntamon sijoittamista alueelle.

**Vihersuunnittelu** otti lausunnossaan kantaa Pyhällönpuistoon, sen käyttöön ja kokoon, sekä asukkaiden toivomaan torialueeseen. Lausunnon mukaan pysäköintiä ja hulevesisuunnittelua tulisi harkita osana kaavan suunnittelua. Lausunnossa esitettiin, että kaavalla voitaisiin velvoittaa rakentajaa varaamaan vihreä oleskelutila 12-kerroksisen talon katolta.

**Yleiskaavoituksen kaupunkikehittämisen / maisemasuunnittelun** mukaan alueella on mahdollista toteuttaa päiväkotia AK-alueiksi varatuilla alueilla. YS-tontin käyttötarkoituksen rajaamista vain sosiaali- ja terveystalouteen tulisi vielä harkita.

**Kaupunkiympäristön kehittäminen / ympäristönsuojelun** lausunnon mukaan melusuojausta, asuinpihojen suojaisuutta ja viihtyisyyttä, turvallisuusasioita ja luontoasioita, ei ole huomioitu riittävästi muutosten suunnittelussa. Uuden katulinjauksen tarpeellisuuden arviointia, tarkempia selvityksiä ja vaikutusten arviointia ei ole kaava-aineistossa. Lausunnossa kiinnitetään huomiota myös piha-alueisiin sekä hulevesiin. Ympäristönsuojelu painottaa, että Lentävänniemen lähes kaikki julkiset viheralueet ovat hoitoluokitukseltaan luonnonmukaisia ja näiden tavoitteiden mukaisesti hoidettuja.

**Pirkanmaan maakuntamuseon** mukaan on rakennetun ympäristön osalta lähtökohtaisesti mahdollinen. Museo ei kuitenkaan puolla 12-kerroksista pistetaloa ko. paikalla. Päiväkotia- ja liikerakennuksen purkamista alueen pohjoisosassa museo ei vastusta, vaikka pitääkin purkua valitettavana. Kaikilta osin suunnitelmassa ei ole riittävästi otettu huomioon kaupunginosalle ominaista väljyyttä ja ilmaisuvoimaa. Maanalaisten paikoitustilojen museo katsoo vaikuttavan positiivisesti alueen kehittämiseen.

Lausunnot kokonaisuudessaan vastineineen ovat liitteenä.

Koska kaavaehdotuksen aluerajausta päätettiin pienentää, kohdistuu osa mielipiteistä ja lausunnoista uuden kaavarajauksen ulkopuolisiin alueisiin. Pääsääntöisesti näihin ei ole otettu kantaa yksityiskohtaisesti.

#### Asemakaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta tehtiin asemakaavaehdotukseen erityisesti seuraavia muutoksia:

- Aluerajausta on pienennetty jättämällä Männistönkujan ja Lielahden kadun välinen alue kaavoitettavan alueen ulkopuolelle.



- Puistomuuntamo otetaan huomioon korttelin 2701 varauksena (et-12), mikä tarkoittaa, että verkkoyhtiö sopii tarvittaessa tapauskohtaisesti kiinteistön omistajan kanssa puisto- tai rakennusmuuntamon sijoittamisesta alueelle.
- Joukkoliikennekadun osuus varataan kaavassa raitiotieliikenteelle merkinnällä jl/r.
- AK-korttelialueen 12-kerroksisen tornimaisen massan poikkileikkausta (normaalikerroksen kerrosalaa) tarkistettiin sekä annettiin määräys leikki- ja oleskelutilojen sijoittamisesta
- Torin vieressä sijaitseva LP-alue muutetaan LPA-tontiksi.
- Lisäksi täydennettiin havaintoaineistoa alueen uutta profiilia kuvaavalla näkymällä Näsijärven suunnasta.

Lisäksi mm. liikennesuunnitelmaa kevyen liikenteen väylien ja suojatiejärjestelyjen osalta on tarkistettu. Tarkemmin asemakaavaehdotusta on kuvattu luvussa 5.

### Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioiminen

Ehdotusvaiheessa saatiin 5 muistutusta. Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan ely-keskus ilmoittivat, etteivät anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta. Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen yhteenveto vastineineen on liitteenä.

Muistutuksissa kiinnitettiin huomiota mm. viheralueisiin, urbaanin rakenteen vähenemiseen, ostoskeskuksen kehittämispotentiaaliin, liikenteen järjestelyihin, asumisviihtyvyyden muutoksiin, rakennusaikaisiin vaikutuksiin sekä pysäköintijärjestelyihin.

Muistutukset vastineineen ovat liitteenä. Asemakaavaehdotukseen ei tehty muutoksia muistutusten pohjalta.

Kaavakarttaan on teknisenä korjauksena lisätty kortteliin 2701 tontille 11 ja 12 määräys et-12: Tontille on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaiseen paikkaan tila 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamon rakentamista varten. Muuntamo voi sijaita rakennuksessa tai erillisenä rakennuksena rakennusalalla tai sen ulkopuolella. Lisäksi korttelin 2710 numero on muutettu numeroksi 2742.

Asemakaavaan on laadittu rakentamistapaohjeet, joissa määritellään suunnitteluperiaatteet, jotka asemakaavan määräysten lisäksi ohjaavat rakentamista kaupunkikuvallisesti laadukkaan, omaleimaisen ja viihtyisän asuin ympäristön toteutumiseksi. Rakentamistapaohjetta koskeva määräys on lisätty kaavakarttaan.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kortteliin 2701 (tontti 11) sijoittuu päiväkotia. Kortteliin 2701 (tontti 12) sijoitetaan myös Kiinteistö Oy Männistönkuja 4:än muodostettava senioriasumisen korttelialue. Lisäksi kyseiseen kortteliin yhdistyy

asuin- ja liikekeskuksen tontti (tontti 14). Samassa korttelissa sijaitsee tori- ja pysäköintialueita (tontti 13). Kortteliin 2742 (tontti 1) sijoittuu kerrostalorakentamista.

Männistönkujan ja Halkoniemenkadun katualueiden raja-  
us muuttuu olevasta tilanteesta. Kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen pääreitit ohjataan liikekiinteistön sivuitse. Alueen poikittainen kevyen liikenteen yhteys turvataan. Kaavan mitoituksessa varaudutaan siihen, että alueen kautta voidaan tulevaisuudessa rakentaa raitiotielinja Jänissaarenpolulle kaavaillulle pääte-  
pysäkillle asti.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen laajuus on 5,7 ha. Pinta-ala on jakautuu eri alueittain seuraavasti:

- AK – asuinkerrostalojen korttelialuetta n. 4 000 m<sup>2</sup>
- AK-36 – asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja n. 6 000 m<sup>2</sup>
- AL– asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta n. 7 000 m<sup>2</sup>
- YS – sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta n. 6 000 m<sup>2</sup>
- VL – lähivirkistysaluetta n. 4 000 m<sup>2</sup>
- LPA – autopaikkojen korttelialuetta n. 1 000 m<sup>2</sup>
- katualuetta – n. 17 000 m<sup>2</sup>

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 26 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä jakautuu seuraavasti:

- AK 5 800 k-m<sup>2</sup>
- AK-36 9 000 k-m<sup>2</sup>
- AL 9 700 k-m<sup>2</sup>
- YS 1 700 k-m<sup>2</sup>.

Torialueelle on lisäksi osoitettu rakennusoikeus omalle tontilleen 100 k-m<sup>2</sup>:n kioskille. Lisäksi korttelialueille voidaan rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja rakennusoikeuden sitä estämättä.

Kaava-alueella korttelialueiden tehokkuus on noin 1,4. YS-tontilla tehokkuus on noin 0,3. Kaava-alueelle tulee asunnot noin 400 asukkaalle riippuen asuntojen tyypistä ja koosta.

Työpaikkoja tulee lisää, kun kaupan palvelut hieman laajenevat ja seniorien palveluasunnot toteutuvat.

#### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle sijoittuu Lentävänniemen lähikeskus, joten sillä on merkitystä lähipalveluiden tarjoamisen kannalta. Kaava mahdollistaa keskuksen palvelutarjonnan kehittämisen nykyisestä osoittamalla keskuksen yhteyteen laajennusmahdollisuuksia ja toisaalta turvaa palveluiden säilyvyyttä, kun alueen asuminen kehittyy.

Alueen pohjoisosassa oleva päiväkotisiirrytys siirtyy kaavamuutoksen myötä alueen länsiosaan, Lentävänniemenkadun ja Männistönkujan liittymän viereen. Kaava mahdollistaa nuoriso-, kokoontumis- ja kerhotoiltojen rakentamisen alueelle. Kaavassa on myös osoitettu tontti erityisesti vanhusten palveluasumista varten.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava muuttaa kaupunkikuvaa tiiviimmäksi ja korostaa Lentävänniemen keskuksen asemaa palvelukeskuksena. Liikerakennuksen yhteyteen suunniteltu 12-kerroksinen rakennus toimii paikan määrittäjämerkkinä. Katumiljöö muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja viimeistellymmäksi. Samalla sosiaalinen ympäristö vilkastuu ja muuttuu keskustamaisemmaksi, osittain parantuneen palveluntarjonnan ja osittain tiivistyneen kaupunkikuvan johdosta. Alueelle toteutettava tori korostaa keskuksen kokoavaa asemaa. Ympäristön turvallisuudesta on huolehdittu lisäämällä yleisten kulkureittien ja kokoontumispaikkojen sosiaalista kontrollia.

Liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden parantamiseksi kaavassa on järjestetty liikennereittejä ja liittymäalueita selkeämmiksi. Julkinen liikenne palvelee alueen asukkaita ja palvelujen käyttäjiä entistä paremmin, kun kaavan mahdollistama raideliikenteen yhteys toteutuu. Pysäköinti on järjestetty osittain piiloon kansiratkaisuun, mikä vähentää autojen asemaa ja näkyvyyttä maisemassa. Alue tukeutuu Pyhällönpuiston ja Näsijärven rannan virkistysreitteihin, jotka ovat helposti saavutettavissa.

Suunnittelualuetta ympäröivien kerrostalojen näkymät muuttuvat. Näköalat heikkenevät toisaalta kun uudisrakennukset peittävät aikaisemmin avarampaa maisemaa. Toisaalta ne voivat osittain parantaa ympäristön muuttuessa viimeistellymmäksi ja mielenkiintoisemmaksi. Kaavan suunnittelussa on pyritty minimoimaan haitat ja muotoilemaan ympäristö mahdollisimman hyväksi alueen vanhojen asukkaiden kannalta, tinkimättä kuitenkaan tavoitteesta vahvistaa alueen asukas pohjaa ja palvelurakennetta uudisrakentamisella.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Halkoniemenkadun eteläpäähän on osoitettu yksi kerrostalotontti (AK). Tontille sijoittuva rakennus on 6-8-kerroksinen siten, että se madaltuu kaakkoon eli Näsijärvelle päin. Pysäköinti järjestetään pääosin maanalaisesti. Kulku tontille on sen pohjoisosasta. Pysäköinnin mitoituksena on 1 ap/80 k-m<sup>2</sup> sekä 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilojen osalta. Oleskelupiha sijoittuu tontin kaakkoisosaan.

Alueen pohjoisosaan, osin nykyisen päiväkodin ja sen piha-alueen paikalle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK-36), jolla saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Tontti

on erityisesti ajateltu senioriasumista varten. Tontille osoitettu rakennusala rajaa tontin eteläpuoleista torialuetta. Suurin sallittu kerrosluku on 8 ja rakennuksen keskiosalla 2. Pysäköinti on järjestetty tontin itäosalla pinta- ja maanalaisena pysäköintinä. Pysäköinnin mitoituksena on 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>, paitsi vanhusten asuntotilan osalta 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Tontin piha-alue on suojaisesti rakennuksen länsipuolella. Tonttiin liittyy kiinteästi sen lounaispuoleinen autopaikkojen korttelialue.

Nykyinen liikekeskus ympäristöineen osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Nykyisen liikekeskukseen välittömästi liittyen on osoitettu 3-kerroksinen laajennusosa sen länsipuolelle sekä 12-kerroksinen tornitalo sen lounaispuolelle. Nykyisen liikerakennuksen osalta kerrosluku säilyy nykyisellään (2 kerrosta sekä kellarikerros). Tontin itäosa on varattu pysäköintialueeksi, ja lisäksi tontilla on osoitettu alue maanalaiselle pysäköinnille. Pysäköinnin mitoituksena on 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, ja liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

Lentävänniemenkadun ja Männistönkujan liittymän pohjoispuolinen nykyinen puistoalue on kaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Alueella oleva päiväkotisiirtyisi tälle tontille. 1-kerroksinen rakennus sijoittuu tontin länsiosaan Lentävänniemenkadun vastaisesti. Pysäköinti on osoitettu rakennuksen pohjoispäähän, ja pysäköinnin mitoituksena on 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Tontin suojaisin koillisosa on osoitettu leikki- ja oleskelualueena.

### 5.3.2 Muut alueet

Kaavamuutoksen myötä Lielahdenkadun ja Lentävänniemen katualueen pysyvät nykyisellään. Alueen sisäisen katuverkon runkona ovat Lielahdenkadun suuntainen Männistönkuja sekä eteläpohjoissuuntainen Halkoniemenkatu. Männistönkujan rajaus muuttuu hieman liikekeskuksen länsipuolella. Männistönkuja yhdistyy Halkoniemenkatuun asuin- ja liikekorttelin eteläpuolella. Halkoniemenkadun pohjoisin osa osoitetaan joukkoliikenteelle varattuna kätuna. Tällä varaudutaan mahdollisesti rakennettavaan raitiotiehen, joka kulkisi Pyhällönpuiston kautta. Muuten raitiotie kulkisi alueella Lentävänniemenkadun ja Männistönkujan kautta, ja sen vaatima tila on otettu huomioon katualueiden ja liittymien tilavarauksissa.

Pyhällönkujalle ja Halkoniemenkadulle on osoitettu istutettavat puurivit.

Kevyen liikenteen väylät sijoittuvat katujen yhteyteen, ja niiden vaatima tila on huomioitu katualueen leveydessä.

Liikekeskuksen pohjoispuolelle on osoitettu torialue, joka toimisi Lentävänniemen lähikeskuksen toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena keskuksena. Torialueen itäosaan, Halkoniemenkadun viereen, on osoitettu rakennusala kioskille. Torialuetta reunustavat istutetta-

vat puurivit. Lisäksi Halkoniemenkadun ja Männistönkujan risteykseen on osoitettu vähintään 500 m<sup>2</sup>:n suuruinen torimainen oleskelualue. Jatkossa raideliikenteen toteutuessa voidaan torialueelle mahdollisesti sijoittaa raideliikennepysäkki.

Kaavassa on osoitettu viheralue alueen itäosaan lähivirkistysalueena, joka on jatkeena alueen pohjoispuoleiselle Pyhällönpuistolle. Viheralue toimii ensisijaisesti suojavyöhykkeenä alueen itäpuolisen asuinrakentamisen ja uuden rakentamisen välillä; virkistyksellisten mahdollisuuksien kannalta se on kapea.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella on merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön. Liikekeskuksen pohjoispuolella sijaitseva nykyinen päiväkotirakennus purettaisiin, ja tämän tilalle rakennetaan uusi asuinkerrostalo. Nykyinen liikerakennus säilyy, mutta tähän liittyen on mahdollista rakentaa laajennusosa sekä 12-kerroksinen kerrostalo. Uusi päiväkotirakennus rakennetaan Lentävänniemenkadun ja Männistönkujan liittymän pohjoispuoleiselle tontille.

#### 5.4.1.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos tiivistää Lentävännimen keskustaa ja tukee Lentävännimen lähikeskuksen säilymistä ja kehittymistä. Alueelle tuleva uusi rakentaminen on tiiviimpää ja kaupunkimaisempaa kuin ympäröivä rakentaminen.

#### 5.4.1.2 Kaupunkikuva

Kaavamuutos luo nykyisen avoimen ja osin tilallisesti jäsentymättömän lähiökeskuksen tilalle astetta kaupunkimaisempaa, rajatumpaa tilaa. Uuden rakentamisen merkittävimpana erona edelliseen on tehokkaampi rakentaminen sekä liikekeskuksen ympäristön selkeämpi tilallinen jäsentyminen.

Rakennukset eivät suunniteltua pistetaloa lukuun ottamatta kohoa ympäröiviä korkeimpia rakennuksia korkeammalle, joten tältä osin uusi rakentaminen ei poikkea mittakaavallisesti merkittävästi vanhemmasta ympäristöstä. Alueelle muodostuu kaksi maamerkkiä, 12-kerroksinen pistetalo sekä liikekeskuksen ja vanhusten palvelutalon rajaama tori, jotka luovat alueelle identiteettiä. Liikekeskuksen eteläpuolelle muotoutuva torimainen aukio muodostaa alueelle sisään-tulon.

#### 5.4.1.3 Asuminen, palvelut, työpaikat

Kaava-alueelle tulee asunnot noin 400 asukkaalle riippuen asuntojen tyypistä ja keskikoosta. Näin koko Lentävännimen asukasluvu nousee noin 5 000 asukkaaseen, joka kuitenkin on alhaisempi kuin

vuoden 1985 väkiluku, joka oli noin 5 400 asukasta. Alueelle suunniteltu asuminen on tyypiltään (kerrostalot) samankaltaista kuin ympäröivä rakentaminen, joten alueen väestön rakenne säilyy nykyisellään. Alueelle toteutettava vanhusten palvelutalo tosin painottanee hieman vanhusväestön osuutta alueella, toisaalta alueen asumuodot ja Suomen yleinen ikärakenne yhdessä painottuvat jo samoin.

Kaava turvaa lähipalveluiden säilymisen alueella, kun näiden asiakaspohja kasvaa nykyisestä. Kaava myös mahdollistaa kaupallisten palveluiden kehittymisen nykyisen liikekeskuksen yhteydessä. Tämä myös lisää hieman työpaikkojen määrää alueella. Päiväkoti säilyy alueella.

#### 5.4.1.4 Virkistys

Kaava-alue tukeutuu ensisijaisesti olemassa oleviin virkistysalueisiin, erityisesti alueen pohjoispuoliseen Pyhällönpuistoon. Alueelta on myös suorat yhteydet Näsijärven rannan ulkoilureiteille. Alueella sijaitseva Pyhällönpuiston osa on sen verran kapea, ettei tällä juuri ole virkistyksellistä arvoa. Puistomainen ulkoilureitti johdetaan rantaan Halkoniemenkadun kautta mm. Lielahdenkadun turvallisen ylityksen järjestämiseksi.

Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu puistoaluetta. Alueen länsiosassa oleva, osittain katualueeksi osoitettu puistoalue on melko hoitamaton metsää. Lisäksi puisto sijaitsee katualueiden ympäröimänä ja ympäröiviä katuja alempana. Sen arvo ja käyttö virkistysalueina on nykyisin vähäistä. Pyhällönpuistosta poistuu nykyisin leikkipuiston piha-alueena oleva osa ja itäosan puistokaistale kapeene hieman. Kokonaisuutena kaavan vaikutus nykyisten virkistysalueiden käyttöarvoon on melko lievä.

Voimakkaammat vaikutukset ovat virkistysalueiden suojaavan vaikutuksen väheneminen sekä nykyisen virkistysalueiden, erityisesti Pyhällönpuiston, kuormituksen lisääntyminen.

#### 5.4.1.5 Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaavamuutos lisää alueen asukkaiden määrää sekä todennäköisesti myös asiointia Lentävänniemen lähikeskuksessa, joten alueen liikennemäärät kasvavat. Tämän vaikutukset liikenteen sujuvuuteen ovat kuitenkin melko vähäiset, sillä alueen nykyiset liikennemäärät ovat varsin kohtuullisia. Alueen kautta kulkee yksi Tampereen kaupungin joukkoliikenteen runkoreiteistä, joten alueelta on hyvät joukkoliikenteen yhteydet keskustaan. Uuden asumisen tulo joukkoliikennereitin varrelle myös lisää joukkoliikenteen käyttäjämääriä.

Kevyen liikenteen verkosto sijoittuu alueella katujen varsille, ja muodostaa kattavat yhteydet alueelle ja sen ulkopuolelle. Alueelle toteutetaan kaikkien katujen varsille kevyen liikenteen väylät, joten tältä osin kevyen liikenteen liikenneturvallisuus alueella on hyvä.

Kaavamuutoksen myötä alueen sisäinen katuverkko rakennetaan uudelleen, jolloin nykyiset leveät kadut kaventuvat ja liikenneympäristöstä tulee nykyistä jäsennöidympi. Tämä parantaa autoliikenteen turvallisuutta.

#### 5.4.1.6 Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva verkosto, joka osin kulkee kaavamuutoksessa korttelialueeksi osoitettujen alueiden halki. Alueen uudelleen rakentamisen myötä joudutaan suuri osa alueen sisäisestä kunnallisteknisestä verkostosta rakentamaan uudelleen ja osin uuteen paikkaan. Lielahdenkadun ja Lentävänniemenkadun varrella kulkevat runkoverkostot voidaan kuitenkin säilyttää nykyisellä paikallaan.

#### 5.4.1.7 Pinta- ja pohjavedet

Alueen hulevedet on nykyisin viemäroity. Alueen rakentaminen poistaa nykyisiä viheralueita ja lisää näiltä tulevien hulevesien määrää. Korttelin hulevesien hallintaan on kiinnitettävä huomiota, ja tarvittaessa selvitettävä tarve johtaa hulevedet kaupungin hulevesiviemäriin.

Alue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta.

#### 5.4.1.8 Pienilmasto

Pienilmaston kannalta merkittävin muutos on nykyisten puistoalueiden ottaminen rakentamiskäyttöön. Kaava-alueiden itä- ja länsipuolisten tonttien eteläsivujen aurinkoisuus ja mahdollisesti ajoittainen kuivuus lisääntynee, kun näihin rajoittuvat puistoalueet kaventuvat tai poistuvat kokonaan.

### 5.4.2 Vaikutukset ihmisiin

#### 5.4.2.1 Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutoksen myötä alueen Lentävänniemen asukasmäärä lisääntyy nykyisestä, mutta pysynee kuitenkin pienempänä kuin 1980-luvun puolessa välissä. Sen sijaan Lentävänniemen sosiaaliseen rakenteeseen uusi rakentaminen ei vaikuta paljoa, sillä rakentaminen on tyypiltään samanlaista kuin kaava-alueen ympärillä. Nykyiset asukkaat suhtautuvat Lentävänniemen keskuksen kasvuun kahdella tapaa. Osa kokee, että uusi rakentaminen ja asuminen muuttavat alueen nykyistä luonnetta eivätkä sopeudu siihen. Toisaalta osa kokee, että uusi rakentaminen rikastuttaa aluetta sekä turvaa lähikeskuksen palveluiden saatavuutta. Voimakkaimmin kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutuksen kohdistuvat aluetta ympäröiviin kerrostaloihin. Näiden kannalta uusi, tiiviimpi rakentaminen ja nykyisin verrattain avoimen alueen sulkeutuminen voidaan kokea omaa elintilaa (virkistys, maisemat) rajoittavana.

Uusien asukkaiden kannalta alue on tyyliältään ja tehokkuudeltaan verrattavissa muihin vastaaviin uusiin kerrostaloalueisiin. Alueella lähipalvelut ovat lähempänä kuin monessa vastaavassa paikassa, mikä tekee alueesta osaltaan houkuttelevan asuinympäristön.

#### 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen myötä kaava-alueella oleva pienehkö puistoalue poistuu ja Pyhällönpuisto alueen itäosassa kapenee huomattavasti. Poistuvat metsät ovat iäkkäitä, mutta niillä ei niiden sijainnin ja koon takia ole huomattavaa vaikutusta linnustollisesti tai liito-oravan kannalta. Näin kaavan vaikutukset näiden elinolosuhteisiin jäävät lieviksi. Kaavamuutos sen sijaan tuhoaa joidenkin alueelta löydettyjen arvokkaiden kasvilajien elinympäristöjä, kun ne otetaan rakentamiskäyttöön. Alueelta löydetty kasvilajit eivät ole ehdottomasti suojeltavia, mutta ne ovat sen verran harvinaisia, että niiden tuhoutumista alueelta pidetään valitettavana.

Laajemman ekologisen verkoston kannalta poistuvat puistoalueet ovat melko pieniä ja irrallisia. Lisäksi kaavamuutos säilyttää ekologisen yhteyden Pyhällönpuistosta etelään Näsijärven rantaan. Kokonaisuutena kaavamuutoksen aiheuttamat suurimmat negatiiviset vaikutukset luontoon kohdistuvatkin paikallisesti tavattuihin kasvilajiin, ei niinkään laajempaan luonnonympäristöön.

#### 5.4.4 Muut vaikutukset

##### 5.4.4.1 Vaikutukset esteettömyyteen

Kaava-alueelle ja -alueelta on hyvät julkisen liikenteen yhteydet, mikä edesauttaa esteetöntä liikkumista. Jatkosuunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota liikekeskuksen ja joukkoliikenteen pysäkkien keskinäiseen sijaintiin ja kulkuyhteyksiin.

Vanhusten palvelutalo sijoittuu välittömästi liikekeskuksen viereen, joten talon asukkailla on lyhyt, turvallinen ja esteetön asiointimatka lähikeskukseen.

##### 5.4.4.2 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos tukee Lentävänniemen lähikeskuksen kehittymistä. Kunnallistaloudellisesti kaava-alue sijaitsee nykyisen rakenteen sisällä, mutta kaavan toteuttamiseksi kaava-alueen sisäistä kunnallistekniikkaa joudutaan merkittävältä määrin rakentamaan uudestaan.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella merkittävin ympäristön häiriötekijä on Lielahdenkadun ja Lentävänniemenkadun liikennemelu. Kaavaa varten tehdyn melumallinnuksen mukaan kaava-alueen itäisimmässä korttelissa melutason ohjearvot voivat ylittyä leikki- ja oleskelualueeksi varatun



la osalla, ellei tontille rakenneta melusuojausta. Päiväkodin piha-alueella päivän melutaso on alle 45 dB(A).

Kaava-alueen ympäristössä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset on esitetty kaavakartalla.

## 5.7 Nimistö

Alueen nykyiset kadunnimet säilyvät. Alueen itäosaan osoitettu viheralue nimetään Pyhällönpuistoksi. Asuin- ja liikekorttelin pohjoispuolelle sijoittuva torialue nimetään Lentävänniementoriksi.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavoituksen kanssa samanaikaisesti on laadittu maankäyttö- ja alustavia rakennussuunnitelmia tarkemman suunnittelun pohjaksi. Tästä saadut havainnekartat ja perspektiivikuvat havainnollistavat asemakaavaa.

### 6.1.1 Rakentamistapaohjeet

Tonttien toteutusta ohjaamaan laaditaan rakentamistapaohjeet (ro-8226-1,-2,-3,-4 ja -5), jotka hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa. Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on asemakaavamääräysten ja havainnekuvan lisäksi ohjata rakentamista kaupunkikuvallisesti laadukkaan, omaleimaisen ja viihtyisän asuinympäristön toteutumiseksi. Rakentamistapaohjeet ovat lähtökohtana rakennuslupaa edeltävässä lupatarkastuksessa.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen edellyttää, että heti alkuvaiheessa toteutetaan uudet katu- ja kunnallistekniset järjestelyt. Samalla tulee liikekeskuksen pysäköintijärjestelyt järjestää uudelleen. Alueen ilmeen kannalta olisi myös suotavaa, että uusi päiväkotitoiminta, vanhusten palvelutalo ja torialue tulisi toteutetuksi heti alkuvaiheessa. Vanhusten palvelutaloa ja torialuetta ei voi toteuttaa ennen uuden päiväkodin rakentamista.

Liikekeskuksen laajennus voidaan sen sijaan toteuttaa vapaammalla aikataululla tarpeen mukaan. Halkoniemenkadun pohjoisosan varaus raitiotielle on pitkän tähtäyksen kaavallinen varaus, eikä sen mahdollisen toteuttamisen ajankohdasta ole tarkempaa tietoa.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupunki seuraa kaavan toteutumista. Julkisen liikenteen ja julkisten palvelujen ratkaisuihin vaikuttaa asukasmäärän kehittyminen.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.