



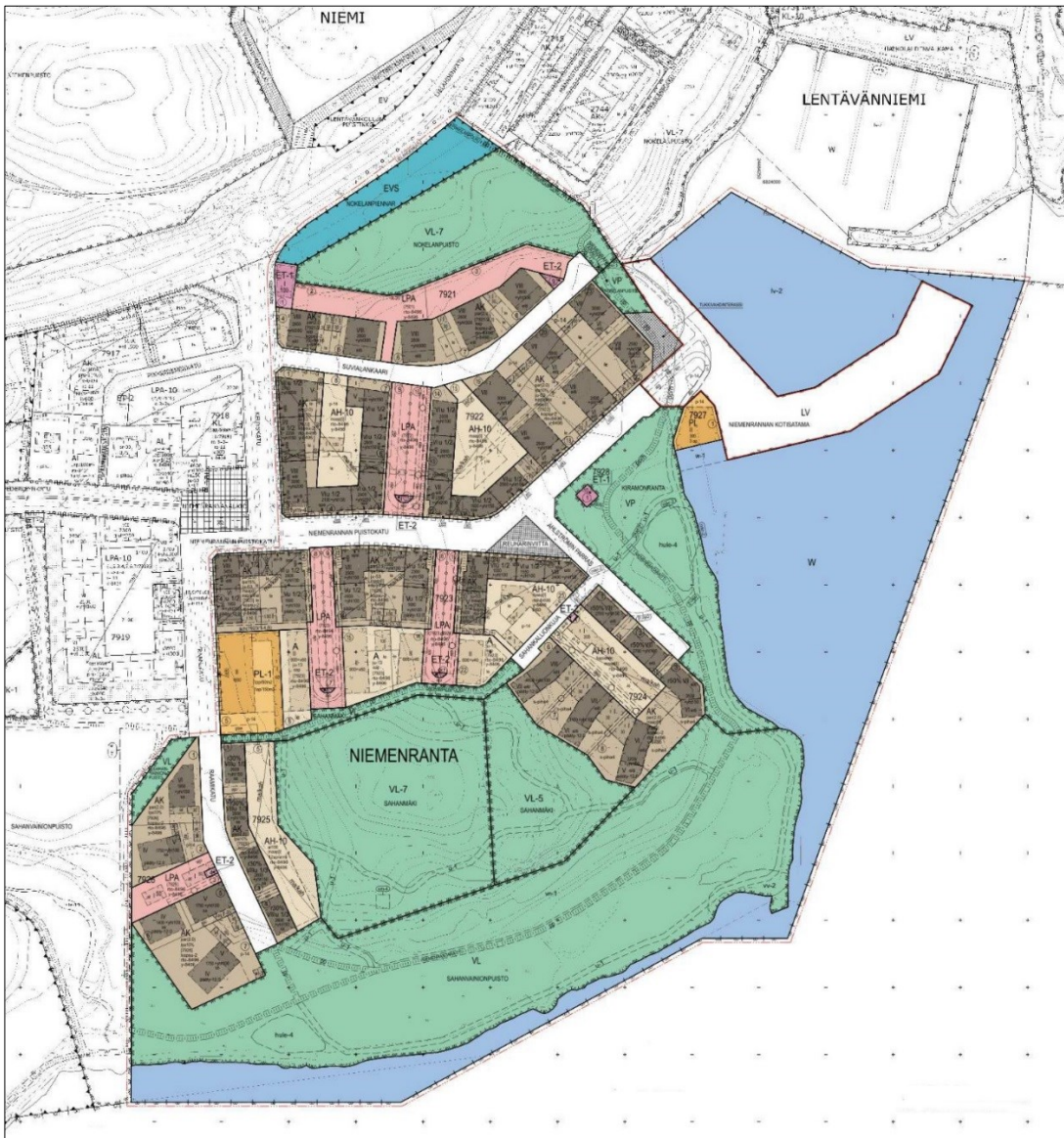
NIEMENRANTA III, ENTISEN TEOLLISUUSALUEEN MUUTTAMINEN ASUNTOALUEEKSI.

Asemakaava nro 8486

Diaarinumero: TRE:3252/10.02.01/2016

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Päiväty 8.5.2017, tarkistettu. 4.6.2018 ja teknisesti tarkistettu 29.10.2018



NIEMENRANTA III, ENTISEN TEOLLISUUSALUEEN MUUTTAMINEN ASUNTOALUEEKSI ASEMAKAAVA NRO 8486

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.5.2017 päivättyä, 4.6.2018 tarkistettua sekä 29.10.2018 teknisesti tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8486. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla mahdollistetaan pääasiassa kerrostalovaltaisten asuinkorttelien rakentaminen Niemenrannan II vaiheen rakenteilla olevan alueen jatkeeksi. Asumisen monimuotoisuuteen on kiinnitetty suunnittelussa huomiota: tyypillisten kerrostalohuoneistojen lisäksi kaava mahdollistaa kerrospientaloja ja kerrostaloasuntoja omalla sisäänkäynnillä tai pihalla. Alueelle voidaan toteuttaa 35-40 asuntoa, jotka täyttävät kaavoitusohjelman tavoitetta monimuotoisesta, pientalomaisesta keskitehokkaasta asuinrakentamisesta. Lisäksi kaavassa on varattu alueita yleiseen virkistyskäyttöön sekä pienvenesatamaa ja päiväkotia varten. Alue tukeutuu suunnitellun raitiotien linjaan.

Asemakaavan pinta-ala on noin 31,5 ha. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta 141890 k-m², ja aluetehokkuus on e=0,45. Rakennusoikeudesta 139600 k-m² on osoitettu asuinrakentamiseen. palvelurakentamiseen on osoitettu 1960 k-m², josta 1 660 k-m² päiväkotia ja 300 k-m² rannan palvelurakennusta varten. Alueen asukasmääräksi arvioidaan esitetyllä kerrosalalla muodostuvan noin 2400-2900 asukasta (laskentaperusteena 45-55 m² / asuinkerrosala ilman varasto- ja yhteis-tiloja).

Rakennusoikeuden muutos

Alueen rakennusoikeus lisääntyy nykyisestä 24 045 k-m² yhteensä 117 845 k-m².

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lain voiman. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2019.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Alue sijaitsee Näsijärven rannalla noin 9 km luoteeseen kaupungin keskustasta Kehyskadun ja Raamikadun itäpuolella, käsittäen osia em. katualueista. Suunnittelualue käsittää Lielahden kaupunginosan korttelin 2500 tontin nro 31 sekä satama- ja vesialuetta, Lentävänniemen kaupunginosassa sijaitsevaa vesialuetta ja Niemenrannan kaupunginosassa sijaitsevaa katualuetta.

Kiinteistön 2500–31 osuus kaava-alueen pinta-alasta on n. 24 ha. Kaava-alueeseen sisältyvän Näsijärven vesialueen pinta-ala on n. 7,3 ha. Suunnittelualue on entistä Metsä Board Oyj:n teollisuusaluetta. Toimintaan liittyvät rakennukset on purettu 1990-luvulla ja alueen maastoa on muokattu sekä suuri osa puustoa poistettu pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteiden yhteydessä. Alueen rannat ovat suurilta osin täyttöaluetta.

Lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Kaavamuuotosalueella on voimassa asemakaava nro 5961. Siinä tontti on teollisuus- ja varastoalueiden korttelialuetta (T-10). Rakennusoikeutta on tonttitehokkuudella $e = 0,10$ yhteensä 24 045 k-m². Lisäksi kaava-alueella on voimassa vesialuetta (W) asemakaavoista 6227 ja 8354, katualuetta asemakaavasta 8434 sekä teollisuuslaitoksen satama-aluetta (LS^{ttv}) asemakaavasta 3146. Kaavamuuoksen suunnittelussa lähtökohtana on voimassa olevien asemakaavojen mukaisen teollisuusalueen muuttaminen asuinkorttelien alueeksi sekä virkistysalueeksi, mikä on linjassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavan (2007) ja 27.3.2017 maakuntavaltuuston hyväksymän Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 sekä Niemenrannan osayleiskaavan (2009) ja hyväksymisvaiheessa olevan kantakaupungin yleiskaavan 2040 kanssa. Lisäksi suunnittelussa tukeudutaan osayleiskaavan pohjalta laadittuun Niemenrannan yleissuunnitelmaan (2010), jossa on määritelty alueen kaupunkirakenteen ja liikkumisen kehittämistavoitteita, ja jonka pohjalta on jo aiemmin laadittu alueen 1. ja 2. vaiheen asemakaavat.

Aiemmin laadittujen suunnitelmien yhteydessä on laadittu runsaasti selvityksiä, joita hyödynnetään soveltuvin osin myös tämän alueen asemakaavoituksessa (luettelo kaavaselostuksen kohdassa 1.5). Lisäksi tätä asemakaavaa varten on laadittu seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Rakentamistapaohje / Ramboll Finland Oy ja Tampereen kaupunki 2018
- Viitesuunnitelma / Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 2018
- Niemenranta III, entisen teollisuusalueen muuttaminen asuntoalueeksi, kaava nro 8496 - Ekotehokkuusselvitys / Ramboll Finland Oy 2017
- Niemenranta III, entisen teollisuusalueen muuttaminen asuntoalueeksi, kaava nro 8496 -Tuulisuuskartoitus ja Aurinkopotentiaalin määrittely / Ramboll Finland Oy 2017
- Hulevesisuunnitelma / Ramboll Finland Oy 2018
- Sataman yleissuunnitelma / Ramboll Finland Oy 2018
- Katujen ja vesihuoltoverkoston yleissuunnitelma / Tampereen kaupunki 2018
- Niemenranta III katusuunnitelmat/ Tampereen kaupunki 2018 (hyväksytään myöhemmin kuin asemakaava)
- Niemenranta III päiväkodin liikenneselvitys/ Tampereen kaupunki 2018
- Niemenrannan liikenneverkko / Tampereen kaupunki 2018

- Viheryleissuunnitelma / Tampereen kaupunki 2018
- Asemakaava 8496 Niemenranta – Maaperän ja sedimentin tila / Ramboll Finland Oy 2016
- Niemenranta III asemakaava nro 8496 - Ranta- ja vesialueen haitta-ainetutkimus / Ramboll Finland Oy 2017
- 170307 Niemenranta III - Maaperän kunnostustarpeen arviointi / Ramboll Finland Oy 2017
- Luontoselvitys Niemenranta III:n kasvistosta / K.Korte 2017
- Niemenranta III sukellusaluekartta / Krafpoint Oy, Tampereen kaupunki 2017
- Perhosselvitys Niemenranta III / Tampereen hyönteistutkijain seura ry 2017
- Niemenranta III asemakaavan nro 8496 lepakkoselvitys / Sito Oy 2017

Asemakaavan tavoitteet

Maankäytön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset joukkoliikenteeseen tukeutuvalle, järvenrantamaisemaan soveltuvalle monipuolisia asumisen mahdollisuuksia tarjoavalle laadukkaalle kerrostaloalueelle, turvata laajat yleiset virkistysalueet ja -reitit ranta-alueelle ja vaalia alueen kulttuuriarvoja kuten arkeologista kulttuuriperintöä. Suunnittelussa huomioidaan alueen identiteettiä luovan taiteen sijoittaminen alueelle. Asemakaavahanke on vuoden 2018 kaavoitusohjelmassa. Siinä on tavoitteeksi asetettu 100 000 k-m² asuinkerrostalojen rakentamiseen ja 1000 k-m² liike- ja palvelutiloille. Pientaloasuntojen tavoite on 40 kpl.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt alueen maanomistaja Metsä Board Oyj (vuoteen 2012 M-real Oyj) vuonna 2005. Aloite johti kaavoituksen käynnistymiseen. (Dno TRE:3298/10.02.01/2016).

Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisen nähtävälle asettamisen yhteydessä 1.12.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 1. - 22.12.2016 jätettiin 2 viranomaislausuntoa/kommenttia sekä 1 osallisten laatima mielipide. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota seuraaviin asioihin: Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon, kaavahankkeessa on laadittava hulevesiselvitys, ja suunnittelun tavoitteisiin tulee lisätä kulttuuriarvojen, kuten arkeologisen kulttuuriperinnön, vaalimisen edistäminen MRL 5 §:n mukaisesti. Mielipiteen jätti Reuharin omakotiyhdistys, joka ilmoittautui osalliseksi ja toi esiin mm. alueen virkistyskäyttöön ja liikenteeseen liittyviä asioita.

Tiivistelmät kommentteista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin ovat asemakaavan selostuksen liitteenä.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos on päivätty 8.5.2017, ja se asetettiin julkisesti nähtäville 11.5 – 1.6.2017 väliseksi ajaksi. Yleisötilaisuus pidettiin 23.5.2017. Kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana jätettiin 3 viranomaislausuntoa sekä 1 osallisten laatima mielipide. ELY-keskus edellytti kaavamerkintää niille alueille, joille Sahan alueen kunnostuksen yhteydessä on kunnostustason alapuolelle jäänyt pilaantunutta maata, jonka pitoisuus ylittää kohteen kunnostustavoitteet. ELY-keskus esitti myös, että kaavaluonnoksessa w-1 alueen rakentamisen osalta otetaan suunnittelussa huomioon ranta- ja vesialueen haitta-ainetutkimuksessa todettu vesialueen nollakuitutäyttö. Pirkanmaan maakuntamuseo huomautti, että Sahanmäellä sijaitsevalta rajamerkiltä puuttuu asianmukainen kaavamerkintä.

Kaupunkikuvatoimikunta korosti lausunnossaan Niemenrannan aukion roolia, järvinäkymiä, jalankulkuympäristöä ja pihoja. Sataman huoltorakennuksen esitettiin mahdolliseksi integroitua myös asuinrakennuksen katutasoon sekä esitettiin tutkitavaksi korkeampaakin rakentamista ja rakentamista lähemmäs rantaa.

Saatuun palautteeseen on laadittu kirjalliset vastineet, jotka ovat asemakaavan selostuksen liitteenä.

Kaavaehdotusvaihe

Suunnitelmaa tarkennettiin luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella edelleen kaavaehdotukseksi, jonka yhdyskuntalautakunta hyväksyi julkisesti nähtäville 14.6 – 16.8. väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi viranomaislausuntoa. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomauttamista. ELY-keskus viittasi lausuntonaan 1.6. Tampereen kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä työkokouksessa antamaansa palautteeseen. Silloin ELY-keskus esitti, että asemakaavaehdotuksesta pyydetään Hyönteistutkijain seuran kommentit. Sahanmäen asemakaavamääräys on osittain ristiriidassa hyönteisselvityksen suositusten kanssa lepakkoesiintymän takia. Lisäksi ELY-keskus esitti, että mikäli uima- paikan käyttö edellyttää toimenpiteitä veden alla, niistä voisi olla merkintä asemakaavassa. Muilta osin ELY-keskus ei katso tarpeelliseksi lausua kaavaehdotuksesta.

ELY-keskuksen palautteen pohjalta järjestettiin tapaaminen hyönteistutkijain seuran kanssa. Asemakaavaehdotukseen lisättiin yleismääräys Sahanmäen arvokkaiden luonnonominaisuuksien säilymisen turvaavien hoitotoimenpiteiden määrittelystä viheryleissuunnitelmassa. Lisäksi yleismääräykseen lisättiin uima- paikan (vv-2) edustan vesialueen mahdollisten lisäpuhdistamistarpeiden tarkistamisesta rakennussuunnittelun yhteydessä.

Kaupungin sisäisiä kommentteja on saatu satamatoimistolta, raitiotieallianssilta, kaupunkimittaukselta, julkisen taiteen ohjausryhmältä sekä kadunnimitoimikunnalta.

Palautteessa esitettiin seuraavia tarkistustarpeita:

- satamasuunnitelmassa tarkistettava sataman toiminnallisuutta ja laajuutta
- sähkönsyöttöasemalle tarvitsee osoittaa rakennusoikeutta ja isompi tontti
- korttelista 7924 puuttuu ajoyhteysmerkintöjä

- pieniä tarkistuksia kaavaan taidetta koskevaan yleismääräykseen sekä vastaavaan kohtaan rakentamistapaohjeessa
- sataman viereiselle aukiolle nimeksi Vonkaterassi, vaihtoehtonimenä Tukki-
vahdinterassi

*Satamasuunnitelma tarkistettiin ja sataman aluevarausta tarkistettiin vähäisesti. Sähkönsyöttöaseman tonttia suurennettiin ja rakennusoikeutta nostettiin aikaisemmasta 80 kerrosneliömetristä 100 kerrosneliömetriin, ajoyhteys korttelin 7921 LPA-alueen kautta poistettiin. Puuttuvat ajoyhteysmerkinnät on lisätty. Taidetta koskevaa yleismääräystä ja ohjetta on tarkistettu monikkomuotoon. Tukki-
vahdinterassin nimi on lisätty sataman viereiselle aukiolle.*

Lisäksi asemakaavakarttaan on tehty seuraavat pienet tarkistukset:

- alleviivattu etupihoja koskevat merkinnät Niemenrannan puistokadun varressa.
- täsmennetty yleisesti autopaikkoja koskevia merkintöjä, käyttöön ap, eap ja eap/piha
- tarkistettu kerroslukujen välisiä rajoja ja muokattu niitä osin ohjeellisiksi (7922, 7923, 7924 ja 7926)
- korttelissa 7923 tarkistettu kerroslukuja ja rakennusalojen välisiä etäisyyksiä ja lisätty päiväkodille pyöräpysäköintinormi ja talousrakennusala
- korttelin 7926 osalta tarkastettiin rakennusalojen rajauksia sekä lisättiin puuttuvat ap- rakennusoikeudet (yht. 80 k-m²)
- puisto- ja katualueisiin rajautuvien kortteleiden muurimerkintöjen tarkistukset
- lisätty puuttuvat puistojen reittien nimimerkinnät
- selkiytetty yleismääräyksen sisältöä ja kieliasua.

Seurantalomake, viitesuunnitelma, katuyleissuunnitelma ja viheryleissuunnitelma on tarkistettu vastaamaan kaavakarttaa. Rakentamistapaohjeen sisältöä ja taittoa on selkiytetty.

Tehdyt tarkistukset kaava-aineistoon ovat kaavan kokonaisuudessa vähäisiä ja teknisen tarkistuksen luontoisia.

Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotus viedään yhdyskuntalautakunnan käsittelyyn ja edelleen kaupungin hallituksen käsittelyyn, joka hyväksyy myös kaavaan liittyvät MRL 91b§:n tarkoittamat maankäyttösopimukset. Asemakaavan hyväksyy Tampereen kaupunginvaltuusto.

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 31.1.2017. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta liitemateriaaleineen on pyydetty lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja tarvittavilta viranomaisista.

Asemakaavaehdotusta on käsitelty ELY-keskuksen kanssa työpalaverissa 1.6.2018 ennen kaavaehdotuksen nähtävilläoloa.

Sisällys

TIIVISTELMÄ

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

	Kaavan nimi ja tarkoitus	8
1.	LÄHTÖKOHDAT	8
1.1	Kaava-alueen sijainti	8
1.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
1.2.1	Alueen yleiskuvaus	9
1.2.2	Luonnonympäristö	10
1.2.3	Rakennettu ympäristö	15
1.2.4	Maisema	17
1.2.5	Asuminen ja väestö	19
1.2.6	Palvelut	19
1.2.7	Liikenne ja tekninen huolto	20
1.2.8	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	22
1.2.9	Maanomistus	26
2.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
2.1	Kaavan rakenne	26
2.2	Mitoitus	27
2.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
2.4	Aluevaraukset	28
2.4.1	Korttelialueet	28
2.4.2	Muut alueet	30
2.5	Nimistö	31
3.	KAAVAN VAIKUTUKSET	32
3.1	Kaavan suhde suunnittelujärjestelmän mukaisiin tavoitteisiin	32
3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	33
3.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	33
3.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	34
3.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	34
3.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	35
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	36
4.1	Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen	36
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	36
4.2.1	Osalliset	36
4.2.2	Kaavan vireilletulo (MRL 6§ 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	37
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	37
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	40
4.3	Asemakaavan tavoitteet	40
5.	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	40
6.	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	46
6.1.1	Maakuntakaava	46
6.1.2	Yleiskaava	49
6.1.3	Asemakaava	52
6.1.4	Tonttijako	53
6.1.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	53
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	53
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	53
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	53
7.3	Toteutuksen seuranta	53
8.	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	53
8.1	Luettelo kaavan liiteasiakirjoista	53
8.2	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	54

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Asemakaavan muutos koskee Tampereen Lielahden kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 2500 tonttia nro 31 sekä satama-alueita, Lentävänniemen kaupunginosassa sijaitsevaa vesi ja virkistysaluetta ja Niemenrannan kaupunginosassa sijaitsevaa katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen Niemenrannan kaupunginosassa sijaitsevat korttelit 7921-7928 sekä katu-, virkistys-, liikenne-, erityis- ja vesialuetta.

Kaavan laatija

Ehdotusvaihe ja rakentamistapaohjeen viimeistely:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

Valmistelija: projektiarkkitehti Riikka Rahkonen.

Luonnosvaihe ja rakentamistapaohje:

Ramboll Finland Oy, Pakkahuoneenaukio 2, PL 718, 33101 Tampere
projektipäällikkö arkkitehti Mikko Siitonen

Vireilletulo: 22.12.2016

Dno TRE: 3252/10.02.01/2016

Kaavan nimi ja tarkoitus

NIEMENRANTA III, ENTISEN TEOLLISUUSALUEEN MUUTTAMINEN ASUNTO-ALUEEKSI. ASEMAKAAVA NRO 8496.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosat: Lielähti, Lentävänniemi, Niemenranta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kaupunginosa: Niemenranta

Niemenranta III kerrostalovaltainen asuntoalue katu-, virkistys-, liikenne-, erityis- ja vesialuetta. Kaupunginosan rajaa.

Kaupunginosa: Niemi

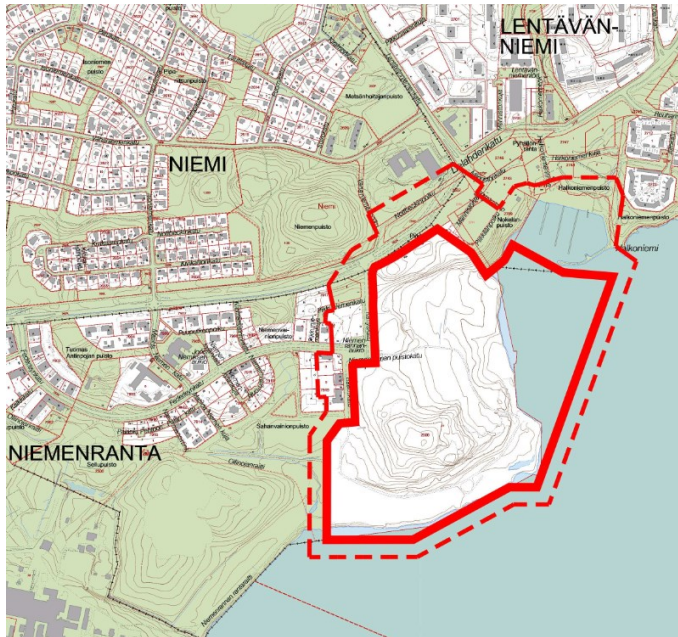
Niemenranta III kerrostalovaltainen asuntoalue katualuetta. Kaupunginosan rajaa.

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Näsijärven rannalla noin 9 km luoteeseen kaupungin keskustasta Kehyskadun ja Raamikadun itäpuolella, käsittäen osia em. katualueista. Suunnittelualue on entistä Metsä Board Oyj:n teollisuusaluetta. Suunnittelualue sijoittuu Lielahdenkadun eteläpuolelle rajoittuen lännessä Niemenrannan II vaiheen asemakaavoitettuun ja rakenteilla olevaan alueeseen, etelässä ja idässä Näsijärveen

ja koillisessa rakenteilla olevaan Lentävänniemen eteläosan kerrostalokortteleihin ja Nokelanpuistoon.



Kaava-alueen ja lähivaikutusalueen raja-alue osoitekartalla (Tampereen kaupunki)

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Lielahden kaupunginosan korttelin 2500 tontin nro 31 sekä satama- ja vesialuetta, Lentävänniemen kaupunginosassa sijaitsevaa vesialuetta ja Niemenrannan kaupunginosassa sijaitsevaa katualuetta.

Suunnittelualue on entistä Metsä Board Oyj:n teollisuusaluetta. Alueella on ollut sahatoimintaa 1800-luvun lopulta 1970-luvulle. Toimintaan liittyvät rakennukset on purettu 1990-luvulla. Aluetta on myös käytetty teollisuuden jätteiden ja lietteen varastointiin. Pilaantuneiden maiden puhdistukset on toteutettu vuosina 2009 - 2013. Alueen maastoa on muokattu ja suuri osa puustoa poistettu puhdistustoimenpiteiden yhteydessä. Alueen rannat ovat suurilta osin täyttöaluetta.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 31,5 ha. Siitä kiinteistön 2500–31 osuus on noin 24 ha. Kaava-alueeseen sisältyvän Näsijärven vesialueen pinta-ala on noin 7,3 ha.

Tarkastelualue

Kaava-alue rajautuu idässä ja etelässä Näsijärveen, lännessä Niemenrannan II vaiheen asemakaavoitettuun ja rakenteilla olevaan alueeseen ja koillisessa rakenteilla olevaan Lentävänniemen eteläosan kerrostalokortteleihin ja Nokelanpuistoon. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Lielahdenkatu itä-länsisuunnassa.



Kaava-alue vuoden 2016 ilmakuvassa

1.2.2 Luonnonympäristö

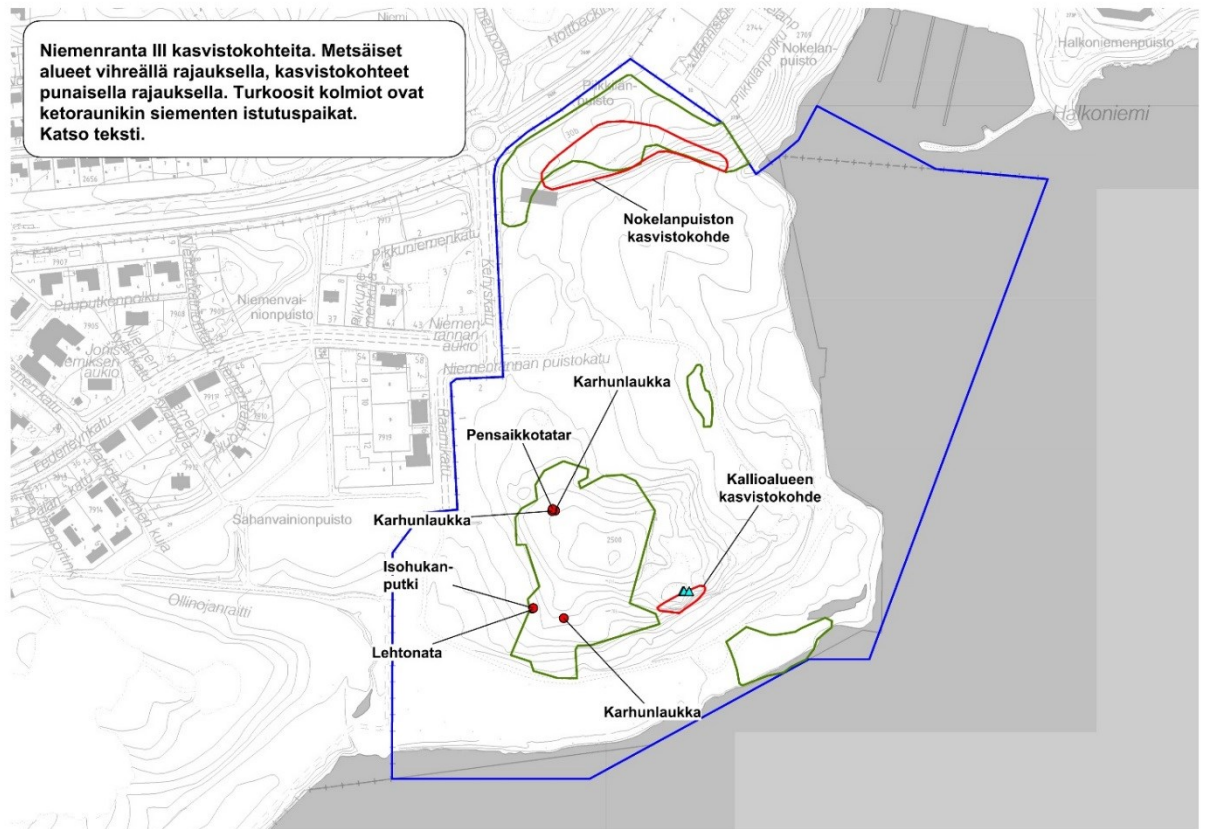
Kasvillisuus

Suunnittelualueella on laadittu eliöstö- ja biotooppiselvitys 2005 (Korte), luontoselvitys osayleiskaava-alueelta 2006 (Ramboll) ja luontoselvitys Niemenranta III:n kasvistosta 2017 (Korte).

Alueen maastoa on muokattu ja suuri osa puustoa poistettu pilaantuneiden maiden puhdistustoimenpiteiden yhteydessä. Alla olevasta ilmakuvasta voi nähdä jäljelle jääneen luonnonvaraisen ympäristön.

Luonnontilaisimmillaan metsää kasvaa Lielahdenkadun varrella sekä Sahanmäellä, jolla ihmistoiminnan jälkiä on kuitenkin näkyvissä. Suurin osa metsistä on kuu-sivaltaisia ja arviolta keski-ikänsä 50 – 60 vuotta. Vanhahkoa männikköä kasvaa aivan selvitysalueen pohjoiskärjessä olevalla mäellä, jonka männyt saattavat parhaimmillaan lähennellä 100 vuoden ikää. Selvitysalue on kasvupaikkatyypiltään suurimmaksi osaksi lehtomaista kangasta, vaihettuen paikoin Sahanmäellä ja Lielahdenkadun varren metsikössä jopa lehdoksi. Karuimmillaan alue on lähes nauhamaisena ketomaisena vyöhykkeenä Sahanmäen metsän ympärillä sekä itäisellä rantatasanteella.

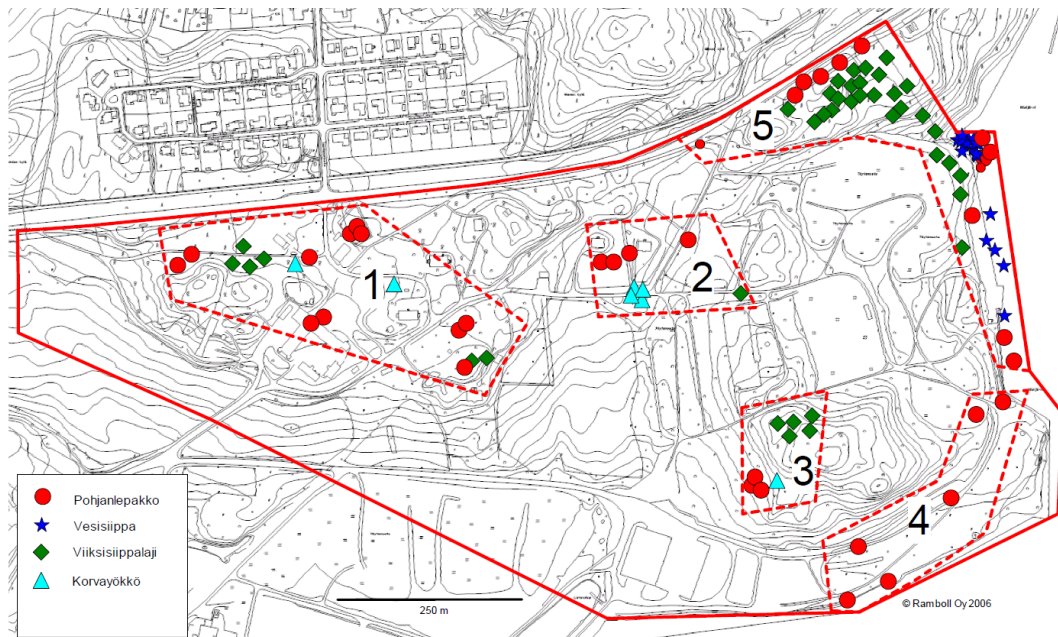
Vuoden 2017 inventointikäynnin aikana alueelta ei havaittu muita luonnonsuojelullisen statuksen omaavia lajeja kuin lehtonata, ja sekään ei ole tällä kasvupaikalla statuksensa mukaisessa asemassa. Kallioperä on vielä havaitun lajiston perusteella huomion arvoinen kohde, mutta myös potentiaalinen kohde ketoneilikan ja ketoraunikin suhteen. Nokelanpuiston eteläreuna on myös huomion arvoinen, vaikkei sitä tällä inventointikerralla inventoitukaan.



Kasvistokohteet (Korte 2017)

Lepakot

Suunnittelualueelle on tehty lepakkoselvitys vuonna 2006 sekä 2017. Kesällä 2006 kartoitetuilta alueilta tavattiin vesisiippaa, viiksisiippaa/isoviiksisiippaa, pohjanlepakkoa ja korvayökköä. Kartoitusalueelta tavatut lepakkolajit ovat Suomen yleisimpiä lepakkolajeja. Kartoituksen tuloksen perusteella lepakkoalueet arvotetaan kolmeen luokkaan: I, II ja III. Tampereen Niemenrannan alueelta löytyi vain yksi luokittelun piiriin kuuluva selkeä lepakkokeskittymä, Niemenrannan koillisnurkka, joka kuuluu luokkaan III. Tyypillisellä III luokan lepakkoalueella lepakot saalistavat aktiivisesti esimerkiksi vain osan kesää tai ne käyttävät aluetta esimerkiksi sään mukaan. Lepakkolajeja on yleensä vain yksi tai kaksi. Viereisen sivun kartassa tämä alue on merkitty numerolla 5.



Lepakkoalueet vuoden 2006 lepakkoselvityksessä (Ramboll 2006)

Yhtä kartoituskertaa lukuun ottamatta Koilliskulmalta tavattiin enemmän lepakoita kuin koko muulta alueelta. Alueella esiintyi vesisiippoja, viiksisiiippoja/isoviiksisiiippoja ja yksittäisiä pohjanlepakoita.

Niemenrannan alueelta löytyi niukalti lepakoita. Alueen rannat ovat koilliskulmaa lukuun ottamatta vesisiipan kannalta liian avoimia. Metsät ovat pääosin nuorta lehdimetsää. Viiksisiiipoille/isoviiksisiiipoille sopivia varttuneita metsiä on alueella lähinnä vain koilliskulmalla. Niemenrannan alueen rakentaminen ei aiheuta välitöntä uhkaa pohjanlepakoille tai korvayökköille.

Vuoden 2017 aikana tehdyn selvityksen perusteella suunnittelualue kuuluu sekä pohjanlepakoiden että siipojen esiintymisalueeseen. Niemenpuiston alue muodostaa sen eteläpuolella sijaitsevien Niemenrannan ja Lentävänniemen venesataman alueiden kanssa yhtenäisen lepakoiden elinympäristökokonaisuuden. Selvityksen yhteydessä havaitut todetut elinalueet sekä tulosten perusteella rajatut potentiaaliset elinalueet täyttävät Luokan II (EUROBATS) kriteerit ja lepakoiden esiintyminen niillä on huomioitava alueen maankäytönsuunnittelussa. Elinympäristöjen soveltuminen lepakoille myös jatkossa voidaan varmistaa säilyttämällä metsäkuvioiden yhtenäinen rakenne. Selvityksen tulosten perusteella ei voida osoittaa tarkasti selkeitä pohjanlepakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka täyttäisivät suoraan luokan I –kriteerit.



Kooste lepakkohavainnoista. (Lähde: Sito Oy 2017)

Hyönteiset

Niemenrannan alueella on tehty hyönteisselvitys vuonna 2006 (Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry). Alueen merkittävimmät lajihavainnot olivat kaksi heinäkoihin kuuluvaa perhoslajia. Lajeille ei ole vielä tehty tieteellistä lajikuvausta, joten niillä ei ole vielä tieteellisiä eikä suomenkielisiä lajinimiä. Toista tuntemattomista lajeista on toistaiseksi havaittu vasta yksi naarasyksilö Niemenrannasta, joka on siis toistaiseksi lajin ainoa havaittu yksilö maailmassa. Toisen alueelta löydetyt tuntemattoman lajin yksilöitä on löydetty muualtakin Suomesta. Muista havaituista lajeista mainittavimpia ovat valtakunnallisesti uhanalainen (uhanalaisluokka VU, vaarantuneet) perhoslaji päivänkakkarakenttäkääriäinen, sekä kaksi valtakunnallisesti silmälläpidettävää (NT) kovakuoriaislajia.

Lajien havaintoalue on rajattu oheiseen karttaan. Selvityksen mukaan on toivottavaa, että havaintoalueella pidättäydytään alueen nykytilaa muuttavista toimenpiteistä (kaivaukset, raivaukset, jne.), kunnes mainittujen heinäkoilajien valtakunnallinen esiintymätilanne on saatu riittävällä tasolla selvitettyä.



Alue, jossa heinäkoilajeja on tavattu, on esitetty kuvassa mustalla rajauksella. (Lähde: Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry 2006)

Vuonna 2017 laaditun perhosselvityksen mukaan 2006 tavattuja perhoslajeja, suomenhitukoista ja päivänkakkarakenttäkääräisestä ei tehty havaintoja. Syynä tähän voi olla elinolosuhteiden muutokset. Lajin runsaus vaihtelee myös luonnollisista syistä, esimerkiksi sääolosuhteiden mukaan. Selvityksessä ehdotetaan perhosten ruokailupaikkojen huomioiminen kaavoitusalueella, jotta perhosten esiintymisaluet eivät varjostu liikaa. Alueen osittainen umpeen kasvaminen uhkaa perhosesiintymiä, minkä takia ehdotetaan ratkaisuksi harvennus- ja raivaustoimenpiteitä (alla olevan kartan punaisella merkitty alue). Jotta Suomenhitukoita on mahdollista tavata jatkossa, itäisen metsänlaidan tulisi pysyä avoimena.



Keltainen raja: ravintokasvin esiintymisen perusteella määritelty Suomenhitukoin esiintymisalue, sininen raja: Päivänkakkarakenttäkääriäisen entinen esiintymisalue, joka on muuttunut kokonaan maansiirtojen seurauksena. (Lähde: Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry 2017)

Liito-oravat

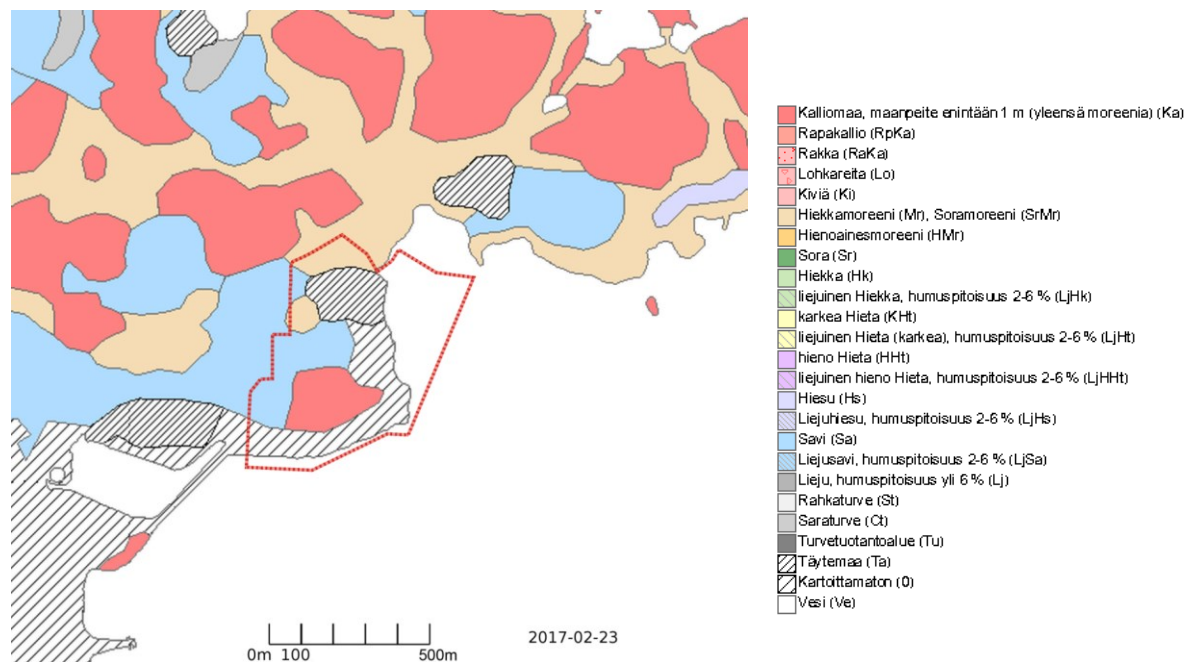
Keväällä 2017 on tarkistettu, ettei Niemenranta III:n alueella ole liito-oravia tai mitään merkkejä niistä.

Pohja- ja pintavedet

Alue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen. Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita.

Maaperä

Suunnittelualue on osittain hienojakoista, savista maalajitetta. Niemen kärjen lähellä olevalla mäellä esiintyy kalliota. Alueen rannat ovat täytemaata.



Ote maaperäkartasta 1:20 000. Kaava-alueen raja osoitettu punaisella. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus 2016)

1.2.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Näsijärven rannalla Lielahden kaupunginosassa, noin 9 km luoteeseen kaupungin keskustasta. Suunnittelualue on entistä Metsä Board Oyj:n teollisuusaluetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Lielahdenkatuun ja etelässä Näsijärveen. Alueen länsipuolella on Niemenrannan asuinalue, jonka viimeinen ja tiivein osa suunnittelualue on. Lielahdenkadun pohjoispuolella sijaitsevat Niemen

ja Lentävänniemen asuinalueet. Raitiotien toisen vaiheen linjaus on suunniteltu kulkevaksi Niemenrannan alueen läpi suunnittelualueita sivuten.

Niemenrannan vuonna 2009 vahvistettu osayleiskaava ja sen pohjalta vuonna 2010 valmistunut Niemenrannan yleissuunnitelma määrittävät alueen kaupunkirakenteen ja liikkumisen kehittämistavoitteita. Yleissuunnitelman pohjalta on laadittu 1. ja 2. vaiheen asemakaavat, joiden alueilla on jo toteutettu kadut ja osa rakennuksista.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen lähivaikutusalueella sijaitsee lännessä Niemenranta II alueen puolella uusia ja vielä rakenteilla olevia asuinkerrostaloja, pohjoisessa Lielahdenkatu ja koillisessa pienvenesatama. Alueen kaupunkikuvaa leimaa nykyisin keskeneräisyys.

Rakennuskanta

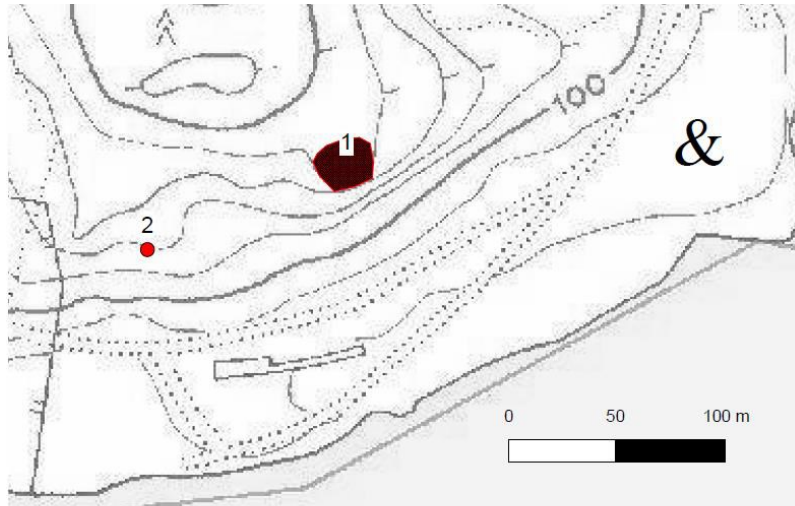
Alueella on ollut sahatoimintaa 1800-luvun lopulta 1970-luvulle. Toimintaan liittyvät rakennukset on purettu 1990-luvulla, eikä alueella nykyisin sijaitse lainkaan rakennuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse yhtään rakennusta, joten Niemenrannan alueen rakennusinventoinnissa (2011) ei suunnittelualueella ollut yhtään arvokohteita.

Suunnittelualueella sijaitsee yksi kiinteä muinaisjäänös, historiallinen rajamerkki. Kohde sijaitsee Näsijärven rannasta n. 100 m etäisyydellä luoteeseen. Näsijärven ranta on aiemmin ollut huomattavasti lähempänä kohdetta. Kohde sijaitsee rinne- maastossa rehevässä lehtipuuvaltaisessa metsässä entisen Niemen kartanon ja sahan alueella. Kohde on pystykivi, jonka korkeus on 75 cm, pituus 60 cm ja leveys 30 cm. Kiven itäpinnalla on kaiverrus "6" ja ympyränmuotoinen merkintä tai "62". Kyseessä on mahdollisesti rajamerkki. Muinaismuiston sijainti on esitetty punaisella pisteellä oheisessa kuvassa.

Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee ajoittamaton kiviroykkiökohde [1000007929], joka tutkittiin Pirkanmaan maakuntamuseon toimesta arkeologisin kaivauksin toukokuussa 2013 Pirkanmaan maakuntamuseon toimesta. Kyseessä ei ole muinaisjäänös ja kohde voidaan vapauttaa muinaismuistolain mukaisesta rauhoituksesta. Kiviroykkiö on esitetty kuvassa alla mustalla alueena.



Kartta 10. Punainen piste nro 1 esittää kiviröykkiön "Niemi 1" sijaintia, viivoitettu alue suoja-alueita.

MK 1:2500. Kartan laatinut K. Luoto.
Pohjakartta © Tampereen kaupunki.

Muinaisjäännöksen sijainti. Kiinteä muinaisjäännös on osoitettu kuvassa punaisella (Lähde: Pirkanmaan maakuntamuseo)

Virkistys

Koillisessa suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee Halkoniemen pienvenesatama. Niemenranta II alueen puolelle toteuttiin vuoden 2017 aikana maisemapelto ja puistoalue. Alueen rannat tarjoavat hyvät mahdollisuudet virkistykseen, mutta reitiverkosto on nykyisellään vielä keskeneräinen.

1.2.4 Maisema

Alueen suurmaiseman hallitsevimmat elementit ovat aluetta itä-kaakko suunnalta rajaava Näsijärvi, sekä lounaispuolella sijaitseva laaksopainanne ja sen takainen Epilänharju. Harjuselänne on osa Tamperetta halkaisevaa harjumuodostelmaa, joka jatkuu Pispalan- ja Pyykinharjuina kaakkoon kohti kaupungin keskustaa.



Maisemarakenne ja näkymät suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä (lähde: Tampereen Niemen kartanon alue, rakennetun kulttuuriympäristön inventointi / Haapasaari ja Tiisanen 2011)

Niemenrannan alue sijaitsee näkyvällä paikalla Näsijärven rannalla. Aluetta hallitsee maisemallisesti merkittävä Sahanmäki joka muodostaa pienen peltoaukean kanssa alueelle tyypillisen metsäisen ja avoimen alueen rajapinnan. Metsäisen mäen etelälaidalta löytyy muinaisrantoja Itämeren varhaisilta vaiheilta. Niemenrannan alueen eteläinen rantaviiva on aikojen kuluessa muuttunut voimakkaasti ihmisten toimesta. Täyttömaat ja tehtaan läjitysalueet ovat siirtäneet rantaviivaa voimakkaasti ulospäin. Osa suunnittelualueen muinaisrannoista on jäänyt näiden täyttöjen alle.

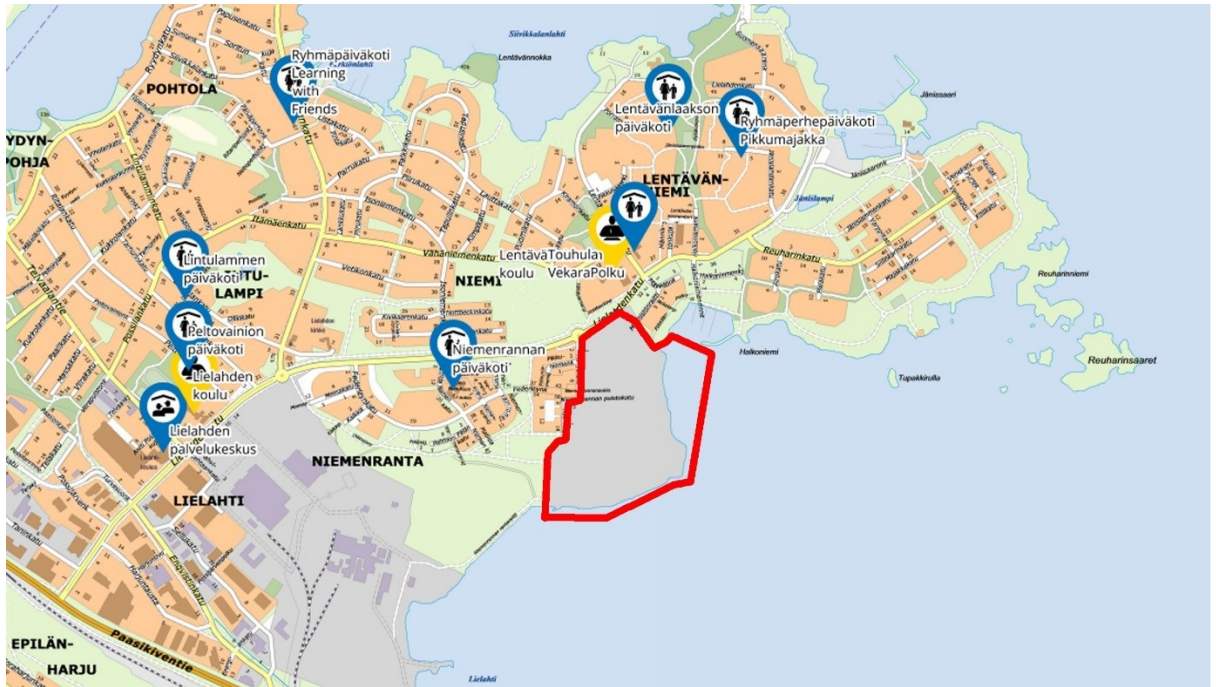
Niemenrannan alueella väliin tiheähkötkin metsäiset alueet vaihtelevat aukeiden alueiden, pääosin entisten peltoalueiden kanssa. Selkeitä alueelle tyypillisiä metsän ja avoimen alueen rajapintoja tulisi säilyttää, esimerkkinä Sahan metsän rajautuminen pieneen peltoaukeaan. Entisen läjitysalueen maisemoinnissa pitkät näkymät kartanolle ja kartanolta tulee huomioida. Tärkeimpien peltoaukeiden säilyttäminen rakentamattomina on myös edellytys maisemarakenteen selkeyden säilymiselle ja maanviljelyskulttuurin historian havaittavuudelle alueen miljöössä.

1.2.5 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ei ole asuinkäytössä olevia rakennuksia. Niemenrannan kaupunginosassa oli vuonna 2017 n. 1650 asukasta. Välittömästi suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Niemenrannan, luoteessa Niemen ja koillisessa Lentävänniemen kaupunginosien asuinalueet.

1.2.6 Palvelut

Suunnittelualueelta länteen alle 2 kilometrin etäisyydellä sijaitsee Tampereen läntisen kaupungin kauppakeskittymä Lielähti, josta löytyvät monipuoliset kaupalliset palvelut. Lielähti on pääosin yksityisten kaupan toimijoiden ja suuryksiköiden aluetta, mutta alueella on myös teollista toimintaa harjoittavia yrityksiä sekä alueen keskeisimpänä julkisena rakennuksena toimiva Lielähtikeskus. Suurimittakaavainen teollisuus on Lielahdessa kuitenkin väistymästä pois muiden toimintojen tieltä. Lähin peruskoulu sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella Lentävänniemessä ja lähimmät päiväkodit löytyvät Lentävänniemestä ja alueen länsipuolella sijaitsevan Niemenrannan asuinalueelta.



Kuvassa on esitetty punaisella kaavarajaus, sinisellä päiväkodit ja keltaisella peruskoulut. Lielahden keskustassa sijaitsee Lielahdenkeskus, jossa päiväkodin lisäksi sijaitsee myös päiväkeskus, kirjasto, terveysasema, palvelukeskus ja neuvola. (Lähde: Tampereen karttapalvelu Oskari, 4.6.2018)

1.2.7 Liikenne ja tekninen huolto

Liikenne

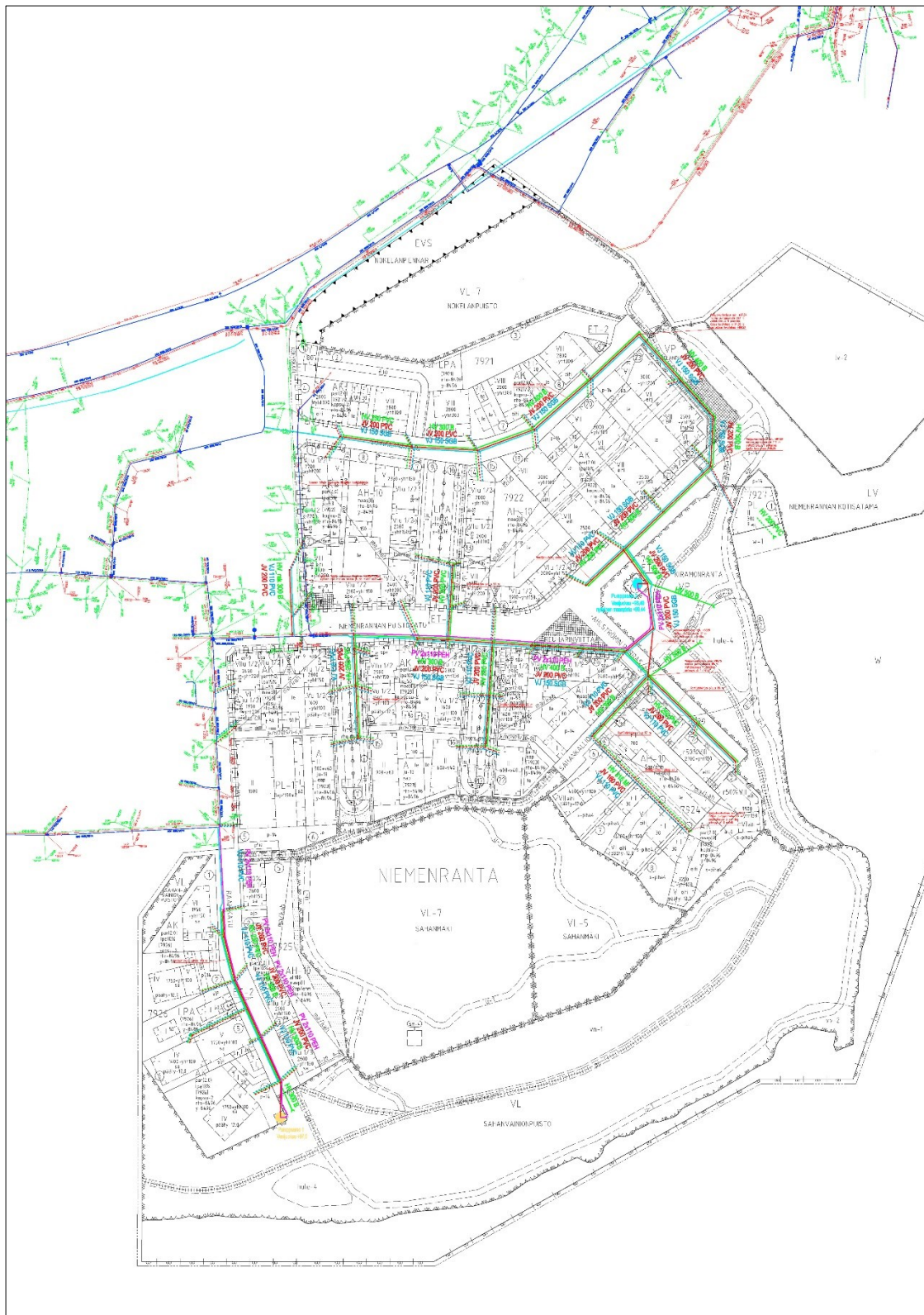
Liikenteellisesti kaava-alue rajautuu pohjoisessa Lielahdenkatuun ja lännessä Kehyskatuun ja Raamikatuun. Lielahdenkatu on alueen pääkatu, joka kulkee Lielahden kautta Paasikiventielle. Niemenrannan asuinalueen eri osia yhdistää rakenteen keskellä kulkeva Federleyntkatu, joka päättyy kaava-alueen länsireunalla Niemenrannanaukiioon. Niemenvainionkadun ja Kehyskadun välisellä osuudella Federleyntkatu on joukkoliikennekatua.

Kaava-alue sijaitsee tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä. Linja-autoliikenteen reitti kulkee Niemenrannan läheisyydessä Lielahdenkatua pitkin. Niemenrannan asuinalueen kohdalla reitti kiertää Kehyskadun ja Federleyntkadun kautta kaava-aluetta sivuten. Vuorotiheys on arkisin tiheimmillään kuusi kertaa tunnissa. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Niemenrannanaukiolla kaava-alueen länsireunalla. Suunnitelmissa on raitiotien toisen vaiheen linjaaminen Federleyntkadun, Niemenrannanaukiion ja Kehyskadun kautta Niemenrannan alueen läpi.

Niemenrannan ja Lentävänniemen alueen jalankulku- ja pyöräilyverkon rungon muodostaa tällä hetkellä Lielahdenkadulla kulkeva pääreitti, jota Federleyntkadun varteen sijoittuva alureitti täydentää. Kehyskadun ja Federleyntkadun pyörätiet ovat yksisuuntaisia, ja alueen muut pyörätiet kaksisuuntaisia. Suorin yhteys Niemenrannasta keskustaan suuntaan on Näsijärven tuntumaan sijoittuva rantareitti, joka päättyy nykyisin kaava-alueen länsireunalla. Alueen jalankulku- ja pyöräilyverkon kehittäminen on käynnissä, mutta yhteydet Lielahden palveluihin ja Tampereen keskustaan ovat jo nykyisellään hyvät.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on hyvin liitettävissä alueellisiin vesihuolto-, energia- ja tietoliikenneverkostoihin. Ohessa on ote vesihuollon yleissuunnitelmasta.



Kuvassa esitetty ote vesihuollon yleissuunnitelmasta. (Lähde: Tampereen vesi, 31.5.2018)

1.2.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella on ollut sahatoimintaa 1800-luvun lopulta 1970-luvulle. Toimintaan liittyvät rakennukset on purettu 1990-luvulla. Pilaantuneiden maiden puhdistukset on toteutettu vuosina 2009 - 2013. Rambollin vuonna 2016 tekemässä selvityksessä Asemakaava 8496, Niemenranta III, Tampere - Maaperän ja sedimentin tila (24.10.2016) lausunnossa todettiin, että suurin osa alueen maaperästä on kunnostettu, mutta alueelle on myös suunniteltu rakennuksia kohtiin, joissa jäännöspitoisuusnäytteet ylittävät alemmat ja ylemmät ohjearvot, ja siksi myös maaperän puhdistustarve tulee arvioida niiltä osin uudelleen tulevan maankäytön mukaisesti. Kohonneita haitta-ainepitoisuuksia havaittiin myös alueen sedimentissä, mistä syystä Vesistö rakentamisen vesilain mukaisessa hakemussuunnitelmassa tulee huomioida havaitut haitta-ainepitoisuudet ja laatia tarvittaessa riskinarvio töiden aikaisista vaikutuksista.

WSP:n jäännöspitoisuustutkimukset 2009-2010

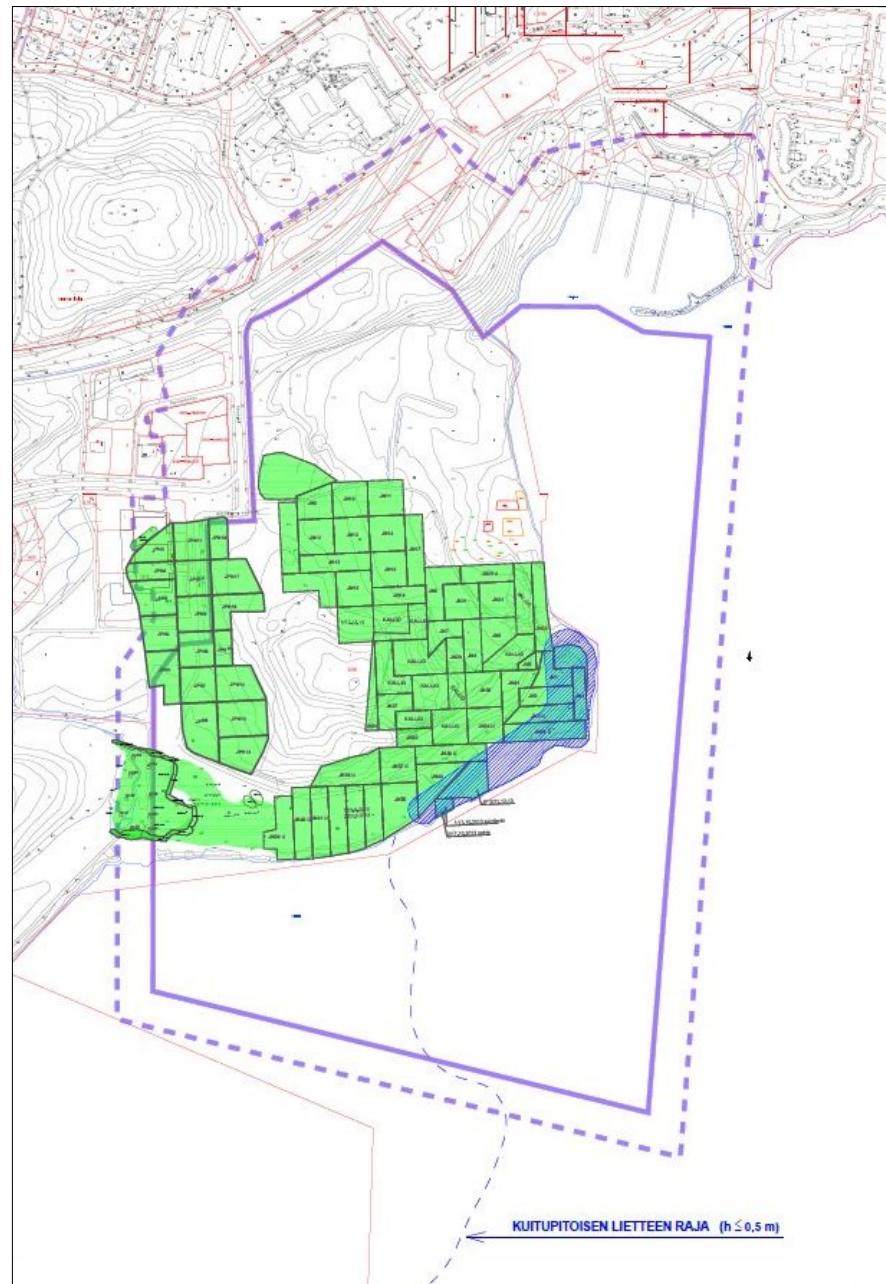
- JN4 Puhdas jäännöspitoisuusnäyte
- JN2 Lievästi pilaantunut j.p.näyte
- JN8 Voimakkaasti pilaantunut j.p.näyte
- Lievästi pilaantuneet alueet
- Voimakkaasti pilaantuneet alueet

Rambollin jäännöspitoisuustutkimukset 2013

- JN13 Jäännöspitoisuusalue
- JN40 Jäännöspitoisuusalue; pilaantuneisuus alle alemman ohjearvon
- 1/17.10.2013
90000001 Jäännöspitoisuusnäyte

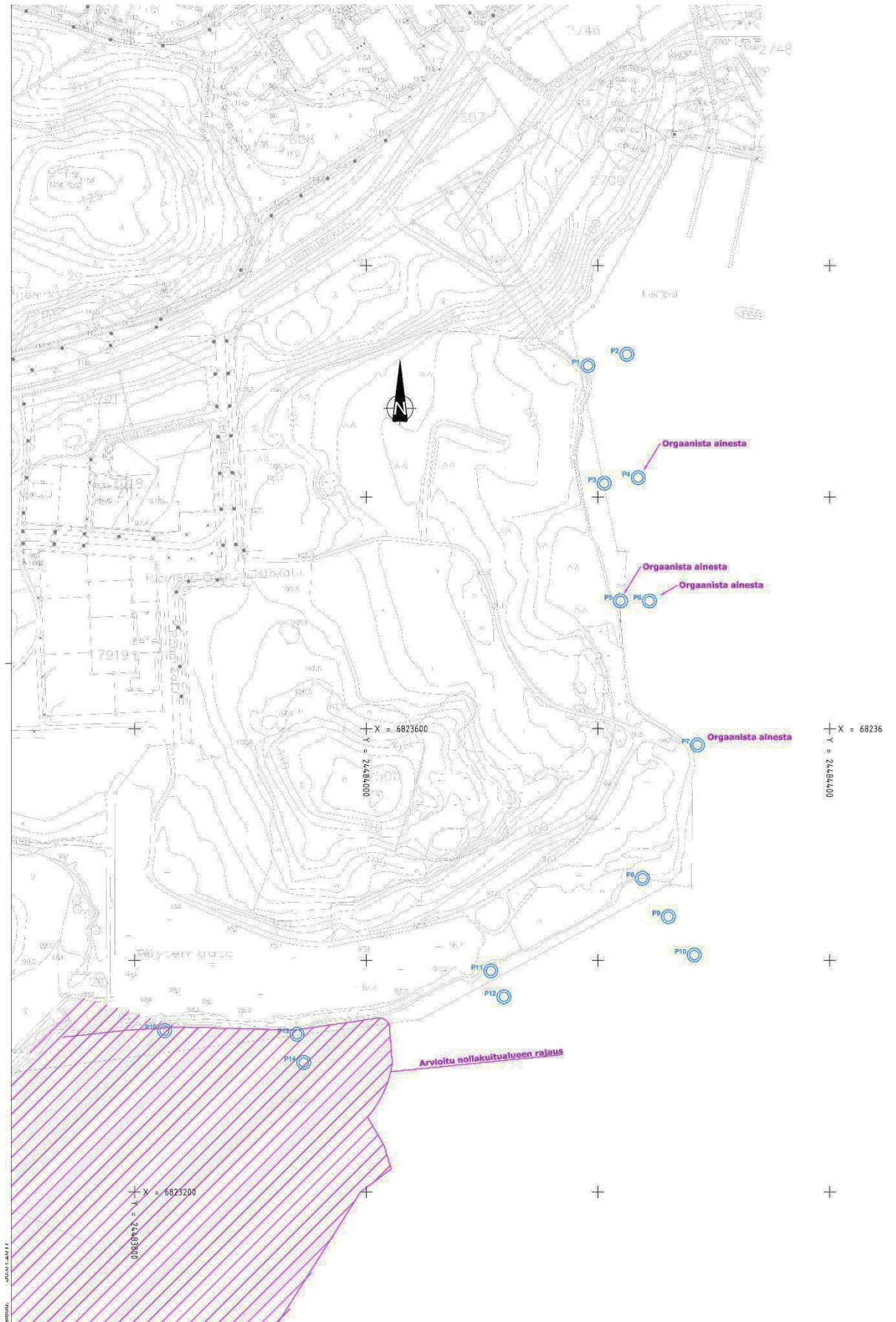
Rambollin jäännöspitoisuustutkimukset 2012

- JPN16 Jäännöspitoisuusalue
- KK49 Jäännöspitoisuusnäyte
- 4/20.8.12 Jäännöspitoisuusnäyte
- ▬ Rimatäyttö
- Kuitupitoisen lietteen raja (h ≤ 0,5 m)
- Kaava-alueen raja
- Tutkimuskoostealueen raja



Kuvassa esitetty ote Maaperän ja sedimentin tila -raportista. (Lähde: Ramboll Finland Oy, 24.10.2016)

Syksyllä 2016 selvitettiin vielä kohteen järven pohjan haitta-ainetilanne sekä nollakuidun esiintymistä alueella (Niemenranta III, Tampere - Asemakaavan nro 8496 ranta- ja vesialueen haitta-ainetutkimus, Ramboll 1/2017). Tehtyjen tutkimusten perusteella todettiin, että sedimentissä on paikoin kynnysarvotason pitoisuuksia arseenia, elohopeaa ja kobolttia, mutta sedimentissä ei todettu alemman ohjearvotason ylityksiä metalleita, öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä, kloorattuja alifaattisia hiilivetyjä tai organotinayhdisteitä. Tutkimusten ja kohdekäynnin perusteella todettiin alueen soveltuvan virkistyskäyttöön nykyisellään maa-alueella. Myöskään vesialueella havaittu nollakuitu ei aiheuta terveyshaittoja ihmiselle, mutta ranta-alueen käyttö uimarantana ei ole silti suositeltavaa alueilla joissa nollakuitua esiintyy. Nollakuidun kaasunmuodostus voi myös heikentää jäättilannetta ja aiheuttaa sitä kautta vaaratilanteita.



Kuvassa esitetty arvioitu nollakuitualueen rajaus (Lähde: Ramboll Finland Oy, 30.1.2017)

Keväällä 2017 laadittiin vielä riskinarvio (Niemenranta III – Kunnostustarpeen arviointi, Ramboll 7.3.2017), jossa tarkasteltiin, aiheutuuko kunnostustavoitteet ylittävistä haitta-aineista riskejä ihmisen terveydelle tai ympäristölle alueen tulevassa käytössä puistona ja satama-alueena. Riskiarvioin johtopäätöksissä todettiin, että ihmisten tai maaperäeliöstön altistuminen haitta-aineille on epätodennäköistä, kun olosuhteet ovat stabiilit. Haitta-aineiden pitoisuuksia pohjavedessä on sen sijaan tutkittu hyvin vähän, joten vähintään kertaluonteista näytteenottoa pohjavedestä suositellaan siitä huolimatta, että haitta-aineiden arvioidaan olevan huonosti kulkeutuvia. Myös pilaantuneella alueella suoritettavien kaivu- tai ruoppaustöiden yhteydessä haitta-aineiden mahdollinen kulkeutuminen Näsijärveen voi aiheuttaa haittaa rannan vesieliöstölle, joten ylimääräisen kuormituksen ehkäisemiseksi tulee mahdolliset kaivu- ja ruoppaustyöt suunnitella ja toteuttaa huolellisesti. Lisäksi on suositeltu, että mikäli rakennuksen vaatiman kaivun vuoksi maanäytteistä tehdään lisätutkimuksia, tulee PCDD/F-yhdisteiden yhteydessä tutkia myös dioksiinien kaltaiset PCB-yhdisteet, jotta tulokset ovat vertailukelpoisia VNa 214/2007 mukaisiin kynnyks- ja ohjearvoihin.

Alueen maaperän ja sedimentin tilaa koskien pidettiin työkokous Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa 23.3.2017. Kokouksessa todettiin, että lisätutkimuksille ei ole tarvetta, eikä paikoin alueella havaituissa pilaantuneista maista myöskään aiheudu maakäyttörajoitteita muualla kuin Niemen Sahan alueella, joka on kuitenkin varattu puistoalueeksi. Näin ollen suunnitellulla maankäytöllä pilaantuneista maista ei ole tarvetta tehdä kaavamerkintää. Puistoalueella (Niemen Sahan alue) kaivettaessa on kuitenkin huomioitava, että alueella on elohopealla, raskailla öljyhiilivedyillä ja PCDD/F-yhdisteillä pilaantuneita maa-aineksia veden pinnan tason alapuolella.

Ely-keskuksen lausunnossa kaavaluonnoksesta kaavamerkintä nähtiin kuitenkin tarpeellisena. Kts kohta 4.2.3.

1.2.9 Maanomistus

Entinen teollisuusalue on Metsä Board Oyj:n omistuksessa. Vesialue on teollisuuskiinteistöön kuuluvaa osaa lukuun ottamatta Tampereen kaupungin omistuksessa.

2. ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan pääasiassa kerrostalovaltaisten asuinkorttelien rakentaminen Niemenrannan II vaiheen rakenteilla olevan alueen jatkeeksi. Asumisen monimuotoisuuteen on kiinnitetty suunnittelussa huomiota: tyypillisten kerrostalohuoneistojen lisäksi kaavaluonnos mahdollistaa kerrospientaloja ja kerrostaloasuntoja omalla sisäänkäynnillä tai pihalla. Alueelle voidaan toteuttaa 35-40 asuntoa, jotka täyttävät kaavoitusohjelman tavoitetta monimuotoisesta, pientalo-maisesta keskitehokkaasta asuinrakentamisesta. Lisäksi kaavassa on varattu alueita yleiseen virkistyskäyttöön sekä pienvenesatamaa ja päiväkotia varten. Alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen.

Asemakaavalla mahdollistetaan pääasiassa kerrostalovaltaisten asuinkorttelien rakentaminen Niemenrannan II vaiheen rakenteilla olevan alueen jatkeeksi. Alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen. Kaavan korttelirakenne muodostuu lännestä kohti koillista kääntyvän puistokadun varrelle, jonka päätteellä on pienvenesatama ja korttelialue palvelurakennukselle. Kaavassa on varattu korttelialue myös päiväkotia varten. Ranta-alueet on varattu yleiseen virkistyskäyttöön, ja niille on osoitettu etenkin pyöräilyä palveleva reitti puistoalueiden keskelle ja virkistyskäyttöä palveleva kävelyreitti aivan rannan tuntumaan. Yleistä jalankulkua varten on osoitettu reitit myös läpi pohjois-eteläsuunnassa LPA-alueille. Itä-länsisuunnassa korttelien läpi on osoitettu korttelien sisäiset kävelyreitit sekä Sahanmäenpolulle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Alueen eteläosassa sijaitseva metsäinen mäki-alue on tarkoitettu säilyttämään pääasiassa luonnontilaisena samoin kuin sen itäpuolelle jäävät avokalliot.

Myös asumisen monimuotoisuuteen on kiinnitetty suunnittelussa huomiota: tyypillisten kerrostalohuoneistojen lisäksi on kaava-alueelle suunniteltu asuinpientaloja sekä kerrostaloja, joissa on asuntoja omalla sisäänkäynnillä tai pihalla.

2.2 Mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on 31,5 ha. Asuinkortteleiksi kaava-alueesta on varattu noin 7,7 ha (24,6 %), palvelurakentamiseen noin 0,5 ha (1,4 %), katualueiksi, aukioiksi ja pysäköintialueiksi 4,6 ha (14,6 %), virkistysalueeksi noin 11,2 ha (35,7%), yhdyskuntatekniikalle 0,05 ha (1,7 %) ja satama-alueeksi 1,4 ha (29,8 %) ja vesialueeksi 6,9 ha (22 %).

Rakennusoikeutta kaavalla muodostuu 141 890 k-m², eli alueen rakennusoikeus lisääntyy nykyisestä 24 045 k-m² yhteensä 117 845 k-m². Kerrosalan suhde kaava-alueen alaan eli aluetehokkuus on $ea=0,45$. Kokonaiskerrosalan suhde kortteleiden kokonaispinta-alaan eli keskimääräinen korttelitehokkuus on $e=1,8$. Rakennusoikeudesta 139 600 k-m² on osoitettu asuinrakentamiseen, 1660 k-m² on osoitettu päiväkotia varten ja 300 k-m² ranta-alueen palvelurakennukselle. Asuinrakennusoikeudesta n. 9000 k-m² on varattu yhteis- ja varastotiloille.

Alueen asukasmääräksi arvioidaan esitetyllä kerrosalalla muodostuvan noin 2400-2900 asukasta (laskentaperusteena 45-55 m² / asuinkerrosala ilman yhteis- ja varastotiloja).

Pysäköintipaikoista n. 60 % on sijoitettu rakenteelliseen pysäköintiin ja loput maanpäälle. Mitoituksena on käytetty pysäköintipolitiikan mukaista normistoa.

2.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamistapaohjeen avulla pyritään varmistamaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Niemenrannan 3. alue on Niemenrannan kaupunginosan kokonaisuuden viimeinen ja tiiveimmin rakennettava osa. Se muodostaa Niemenrannalle sen varsinaisen keskustan ja merkittävämät

rantojen virkistysalueet. Niemenrannan tavoitteena on muodostaa joukkoliikenteeseen tukeutuva, luontevasti rakennettuun- ja luonnonympäristöön liittyvä sekä luonnon- ja kulttuuriarvoja kunnioittava ratkaisu.

Rakentamistapaohjeessa luonnehditaan ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita aluekorteissa mm. näkymien ja maamerkkien osalta sekä korttelien rajautumisen, rakennusten materiaalien, elävän katutilan ja taiteen osalta.

Teemakorteissa annetaan yleisiä suunnitteluohjeita mm. pihojen, korttelialueiden huoltojärjestelyjen ja korttelialueiden rajautumista katualueisiin sekä rakentamisesta.

Korttelikorteissa ohjataan tarkemmin rakennuksen luonnetta kokonaisuudessaan, silhuetin ja massoittelun osalta sekä ohjeistetaan julkisivujen ja kattojen käsittelyä sekä nostetaan esiin tärkeitä huomioitavia kohtia korttelien liittämistä katutilaan. Korttelikorteissa selostetaan myös kunkin korttelipihan erityisvaatimuksia.

2.4 Aluevaraukset

Asemakaavamerkinnot ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.4.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue. (A), pinta-ala 7,3 ha

Kaavassa on osoitettu kolme asuinrakennusten korttelialuetta pienimuotoisempaa rakentamista varten kortteliin 7923. Kortteleiden kerrosluku on II. Jokaisella asunnolla tulee olla sisäänkäynti maantaosta. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Tonteille ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Asuinkerrostalojen korttelialue. (AK), pinta-ala 74,8 ha

Asuinkerrostalokorttelien kerrosluvut vaihtelevat neljän ja kahdeksan välillä. Pistetalokorttelit sijoittuvat pohjoiseen, etelään ja sataman tuntumaan, muut kerrostalokorttelit muodostavat u-muotoisia kortteleita Niemenrannan puistokadun varteen.

Rakennusoikeudet on osoitettu tonttikohtaisesti, asuinkerrosalan lisäksi on osoitettu, kuinka monta kerrosneliömetriä saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi. Parvekkeet saavat tontilla pääosin ulottua enintään 2 metriä rakennusalan ulkopuolelle paitsi niillä rakennusalan sivuilla, joilla parvekkeiden osoitetaan olevan sisäänvedettyjä. Korttelialueiden pihat on rakennettava rakennuslupaviranomaisen hyväksymän korttelipihasuunnitelman mukaisesti.

Tonteilla saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja katolle ylimmän kerroksen yläpuolelle julkisivuun kiinni kerrosluvun estämättä, mikäli kaavakartalla ei muuta määrätä. Kerroksiin sijoitetut tekniset tilat saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä. Polkupyöräkatokset ja -varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Korttelialueen rakennusten julkisivuja ja kaupunkivallista luonnetta koskien on annettu yleismääräyksiä.

Lukuun ottamatta Niemenrannan aukion varren tontteja, Niemenrannan puistokadun varressa osalla tonteista edellytetään maantason asunnoille etupihaa kadun varteen.

Kortteli 7921

Kortteli muodostaa taustan alueen muille rakennuksille. Korttelissa kerrosluku on VIII, katolle saa rakentaa saunatiloja ja teknisiä tiloja varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Yleismääräys edellyttää rakennusten olevan vaaleita, julkisivumateriaalina sallitaan valkobetoni ja rappaus. Pysäköintipaikat on osoitettu korttelin pohjoispuoliselle LPA-alueelle.

Kortteli 7922:

Kortteli jakaantuu kahteen LPA-alueiden jakamaan osaan. Asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalina tulee olla Kehyskadun puolella paikalla muurattu punertava tiili, Niemenrannan puistokadun ja Suvialankaaren puolella vaalea rappaus. LPA-tonttien puoleisissa julkisivuissa sallitaan pääjulkisivumateriaalina vaalea rappaus ja valkobetoni. Pihapiirin keskellä on AH-10-korttelialue. Pysäköinti järjestetään kansipihan alla ja osin sen päällä. Kerrosluvut korttelinosassa ovat välillä V-VIII. Korttelin lounaiskulmaan edellytetään pientä aukiota ja liiketiloja aukion puolelle.

Korttelin itäosassa on lamellitaloja sekä kuusi pistetaloa. Kerrosluvut vaihtelevat välillä VIu1/2 - VII. Pistetalojen edellytetään olevan kadun puolelta pääosin vaaleita ja rapattuja. Pysäköintipaikat sijoitetaan pihakansien alle.

Kortteli 7923

Kortteli jakaantuu kolmeen LPA-alueiden jakamaan osaan, joissa asuinkerrostalojen kerrosluvut vaihtelevat välillä Vu1/2-VIII. Asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalina tulee olla puhtaaksi muurattu punertava tiili Raamikadun ja puolella sekä tonteilla 1 ja 2 Niemenrannan puistokadun puolella. Korttelin muilla julkisivuilla katujen ja LPA-alueiden puolella tulee olla pääjulkisivumateriaalina vaalea rappaus. Pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alle sekä LPA-alueille.

Kortteli 7924

Rakennusten kerrosluvut ovat välillä VI - r50% VIII. Rakennukset sijoittuvat kallio-alueelle näkyvälle paikalle. Asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalina tulee olla vaalea rappaus. Korttelin 7924 tonttien 6-8 rakennukset tulee toteuttaa massaltaan taitteisina. Pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alle lukuunottamatta muutamaa pihapaikkaa. Kansi voi olla kahdessa tasossa.

Korttelit 7925 ka 7926:

Korttelit muodostavat muusta alueesta poikkeavan harjakattoisen ”kylän” murrettuine sävyineen. Asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla rappaus tai puu. Parvekkeiden tulee olla joko sisäänvedettyjä tai muodostaa kaupunkimainen yhtenäinen parvekevyöhyke. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja maavärejä. Katotmuodon tulee olla epäsymmetrinen harjakatto ja harjansuunnan vinosti pitkän julkisivun vastainen. Tekniset tilat tulee sijoittaa harjakaton alle. Korttelissa 7925 on maantasopysäköinti tonteilla ja LPA-alueella. Korttelissa 7926 pysäköinti on valtaosin pihakannen alla.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. (AH-10)

AH-korttelialueita on osoitettu 5 kpl, yhteensä 17,9 ha. Alueet on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelialue on varattu siihen rajoittuvien tonttien yhteisiä maanalaisia pysäköintipaikkoja, polkupyöräpysäköintipaikkoja sekä leikki-, oleskelu- ja puutarha-alueita varten. Korttelialueella saa rakentaa siihen rajoittuvien tonttien terasseja, talourakennuksia ja ulkoparvekkeita.

Lähipalvelurakennusten korttelialue päiväkotia varten. (PL-1)

Kaava-alueen läntistä rajaa ja Raamikatua vasten sijoittuva lähipalvelurakennusten korttelialue osoittaa paikan päiväkotitoiminnalle. Korttelin kerrosluku on kaksi. Korttelin kautta on osoitettu pelastustieyhteys eteläiselle korttelille 7925. Tontin pinta-ala on 3561 m². Tontille voidaan sijoittaa 120 lapsen päiväkotia.

Lähipalvelurakennusten korttelialue. (PL)

Lähipalvelurakennusten korttelialue on osoitettu kaava-alueen itälaitaan sataman yhteyteen. Tavoitteena on mahdollistaa kahvila- ja ravintolapalveluiden sekä alueen asukkaille suunnatun yhteissaunan ja -tilojen toteutuminen venesataman yhteyteen. Tontin pinta-ala on 1001 m².

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialue. (ET-1)

Kaavan pohjoisosaan on osoitettu korttelialue yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille raitiotien tarvitsemaa sähkönsyöttöasemaa varten ja Kiramonrantaan puistoalueelle pumppaamoja varten.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen. (ET-2)

Korttelialueiden keskitettyjä muuntamorakennuksia varten on pysäköintialueille osoitettu korttelialueita.

2.4.2 Muut alueet

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Kaava-alueelle on osoitettu asuinkortteleiden yhteyteen autopaikkojen korttelialueita (LPA). Kaava-alueen pysäköinti perustuu keskitettyihin ratkaisuihin. Pysäköintialueiden keskelle on osoitettu istutettava puurivi. Pysäköintialueiden ajoväylät on mitoitettu yksisuuntaisiksi vastapäivään kiertäviksi.

Venesatama/venevalkama (LV)

Kaavan itäosaan on osoitettu venesatama/pienveneiden säilytykseen varattu alue (Niemenrannan kotisatama). Suunnitelmissa on koko Niemenrannan alueen asukkaiden yhteinen kotisatama, johon ei ole tarkoitus toteuttaa laajempia satamapalveluita. Alueella kulkee myös kevyen liikenteen sekä ulkoilun reittejä ja ajoyhteys

sataman yhteydessä toimivalle rantapaviljongille. Satama mahdollistaa n. 150 venepaikkaa mukaan lukien soutuvenepaikat. Satamasuunnitelma on kaavan liitteenä.

Virkistysalueet (VP, VL, VL-5, VL-7)

Kaavassa osoitetaan laajat yleiset virkistysalueet ja -reitit ranta-alueelle ja kaavan pohjoisosaan. Lähivirkistysalueiksi (VL, VL-5, VL-7) ja puistoksi (VP) varattavia alueita on yhteensä 11,3 ha. VL-7 -alueilla turvataan alueen alkuperäisen luonnon ja VL-5 -alueella alkuperäisen avoimen maisematilan säilymistä. Virkistysalueet sekä niille osoitetut jalankulun- ja pyöräilyn reitit yhdistyvät kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolella olemassa oleviin virkistysalueisiin ja reitistöihin. Nokelanpuistoa ja Sahanmäkeä tulee hoitaa ja kehittää alueen arvokkaiden luonnonominaisuuksien huomioimalla tavalla. Etelä- ja länsiosan virkistys- ja puistoalueisiin on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset hulevesien viivyttämiseen varatut alueen osat. Sahanmäellä on huomioitu kiinteä muinaisjäännös merkinnällä sm-4. Sahanvainionpuistoon on osoitettu avoimena niittymäisenä alueena hoidettava alueen osa.

Kiramonrantaan ja osin Ahlströmin partaan ja Sahankallionkujan katualueelle on osoitettu alue merkinnällä mkr-2, jota koskee maankäyttörajoite, koska maape-rässä on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Alueen pilaantuneisuus ja puhdistus-tarve on arvioitava uudestaan, jos maankäyttö alueella muuttuu.

Vesialue (W)

Kaavaan kuuluva osa Näsijärvestä on merkitty vesialueeksi. Vesialueesta osa on varattu osa-aluemerkinnällä pienvenesataman (lv-2) käyttöön. Niemenrannan kotisataman rantapaviljongin (PL) yhteyteen on osa vesialueesta osoitettu alueeksi, jolle saadaan rakentaa laitureita sekä virkistystoimintojen vaatimia rakennelmia.

Suojaviheralue (EVS)

Kaavoitusalueen pohjoisosaan Lielahdenkatuun rajautuva Nokelanpiennar on merkitty suojaviheralueeksi. Alueen pohjoisosan poikki kulkee yhteys viheralueiden reitistöihin.

Katualueet

Kaavassa on osoitettu viisi uutta katualuetta: Suvialakaari kaavan pohjoisosaan, Raamikatu nykyisen Raamikadun jatkeeksi etelään sekä kaavan keskiosaan Niemenrannan puistokatu, josta on yhteys Ahlströmin partaan kautta Sahankallionku-jalle. Niemenrannan puistokadun sekä Ahlströmin partaan kulmaukseen on osoi-tettu katuaukio Reuharinviitta ja Niemenrannan puistokadun itäpähän katuaukio Tukkivahdinterassi.

2.5 Nimistö

Kadunnimitoimikunta on määritellyt asemakaavalla syntyvän nimistön. Kaava-alu-
een rungon muodostavaksi tonttikaduksi tulee Niemenrannan puistokatu, josta

rannassa kaakkoon erkanee Ahlströmin parras. Edelleen alueen kaakkoisnurkkaan tulee Sahankallionkuja, joka toimii tonttikatuna sekä yhteytenä Sahanmäenpolulle. Olemassa olevalta Kehyskadulta alueen pohjoisosassa erkanee Suvia-lankaari. Lisäksi Raamikatua jatketaan suunnittelualueen eteläpäässä.

Pohjoisosan metsäalue nimetään Nokelanpuistoksi ja sen Lielahdenkatuun rajautuva osa Nokelanpientareeksi. Alueen keskeisin puistoalue Niemenrannan kotisataman yhteydessä nimetään Kiramonrannaksi ja viereinen katuaukio Tukkipahdin-terassiksi. Eteläinen lähivirkistysalue nimetään Sahanvainionpuistoksi ja keskeinen metsäalue Sahanmäeksi.

Lähivirkistysalueille osoitetut keskeisimmät yleiset jalankulun ja pyöräilyn osat nimetään Niemenrantaraitiksi sekä Sahanmäenpoluksi, joka yhdistää Raamikadun ja Kiramonrannan alueita sekä palvelee väylän varteen sijoituvaa päiväkotia.

3. KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Kaavan suhde suunnittelujärjestelmän mukaisiin tavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaava-alue sijoittuu Tampereen alakeskuksen läheisyyteen, olemassa olevien infrarakenteiden ja joukkoliikenteen yhteyteen (ohjelmakohta 1). Kaavamuu- tos tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eheyttämällä yhdyskuntaraken- netta, parantamalla elinympäristön laatua ja kehittämällä Niemenrannan aluetta monipuolisen asumisen alueena (ohjelmakohta 2), edistämällä virkistyskäyttömah- dollisuuksia ranta-alueella (ohjelmakohta 3) ja parantamalla vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä (ohjelmakohta 4).

Maakuntakaavan tavoitteet

Asemakaava noudattaa maakuntakaavan tavoitteita. Voimassa olevassa Pirkan- maan 2040 maakuntakaavassa alue on osoitettu taajatoimintojen alueeksi ja se sisältyy kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Maakuntakaavassa osoitettu viheryhteys rannassa on huomioitu asemakaavassa.

Yleiskaavan tavoitteet

Asemakaava on oikeusvaikutteisen Niemenrannan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa kerrostalovaltaiseksi asun- toalueeksi. Yleiskaavassa osoitetut lähivirkistysalueet, vesiliikenne sekä muinais- jäännökset on huomioitu kaavaluonnoksessa. Yleiskaavan laatimisen jälkeen yleiskaavassa osoitetut pilaantuneiden maiden alueet on selvitetty ja puhdistettu. Kaava on myös hyväksytyn kantakaupungin yleiskaavan 2040 tavoitteiden mukai- nen.

3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa uusien asuinrakennusten sekä vähäisessä määrin palvelujen rakentamisen alueelle: päiväkotit ja kahvila-ravintola/yhteistila. Kaava-alueelta on myös sujuvat yhteydet lähialueen palveluihin, ja kaavan mahdollistaman tuntuva asukasmäärän lisäyksen voidaan arvioida lisäävän julkisten ja kaupallisten palveluiden kysyntää lähialueella.

Kaava-alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen. Asemakaavan toteuttaminen lisää omalta osaltaan joukkoliikenteen kannattavuutta sekä tukee kestävästä kehityksestä ja raitiotien rakentamista Lentävänniemen ja keskustan välille.

Asemakaavan rakentamisen laatua ohjaavilla määräyksillä pyritään tuottamaan laadukasta elinympäristöä. Korttelialueiden lähituntumassa on puistoja sekä laajoja luonnontilaisia metsäalueita ja luonnonmukaisilla lähivirkistysalueilla turvataan alueen alkuperäisen luonnon säilymistä. Alueen rannat yleiseen virkistyskäyttöön osoitetut rantapuistot mukaan lukien satama-alue monipuolistavat ja parantavat Niemenrannan ja Lentävänniemen alueen asukkaiden liikuntapalveluita ja virkistysaluetarjontaa.

Alueen asukasmääräksi arvioidaan esitetyllä kerrosalalla muodostuvan noin 2400 - 2900 asukasta (laskentaperusteena 45-55 m² / asuinkerrosala ilman yhteis- ja varastotiloja).

3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alueella on suoritettu pilaantuneiden maiden puhdistuksia vuosina 2009 - 2013. Asemakaavan alueella on tehty maaperän kunnostustarpeen arviointi. Sen mukaan Sahan alueen kunnostuksen yhteydessä on kunnostustason alapuolelle jäänyt pilaantunutta maata. Nämä alueet on osoitettu kaavassa viher- ja katualueeksi. Kaavassa on osoitettu näille alueille kaavamääräys mkr-2, jonka mukaan aluetta koskee maankäyttörajoite, koska maaperässä on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Alueen pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava uudestaan, jos maankäyttö alueella muuttuu.

Alueella tehdyn kunnostustarpeen arvioinnin (Ramboll 2017) perusteella havaittujen haitta-aineiden on todettu olevan luonteeltaan ja kemiallisilta ominaisuuksiltaan maa-ainekseen pidättyviä ja huonosti kulkeutuvia. Tämän perusteella Kiramonrannassa havaitut haitta-aineet eivät aiheuta rajoituksia alueen hulevesien hallinnalle, sillä edellytyksellä, että alueella tehtäviä kaivuja ei uloteta pilaantumattoman täyttökerroksen alapuolelle.

Niemenranta III:n alueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa suoraan Näsijärveen. Alueen suuntaan ei myöskään johdu hulevesiä viereisiltä kaava-alueilta. Asemakaavan toteutumisen myötä vettä läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy merkittävästi, mistä johtuen alueella syntyvien hulevesien määrä tulee lisääntymään. Suuri osa katu- ja korttelialueilla muodostuvista hulevesistä on tavoitteena saada johdettua itäiselle puistoalueelle suunnitellulle painanteelle. Lisäksi hulevesiä johdetaan eteläiselle puistoalueelle suunnitellulle painanteelle sekä Kehys- ja Raaminkadun olemassa olevaan hulevesiviemäriin.

3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueen maastoa on muokattu ja suuri osa puustoa poistettu puhdistustoimenpiteiden yhteydessä. Alueen rannat ovat suurilta osin täyttöaluetta. Luonnonmukaisilla lähivirkistysalueilla turvataan alueen alkuperäisen luonnon säilymistä niiltä osin, kun sitä alueelta vielä löytyy. Liito-oraviin viittaavia havaintoja alueella ei ole tehty lainkaan. Alueen olemassa olevat metsäalueet on osoitettu nykyiset luonnonominaisuudet huomioivalla määräyksellä, joka mahdollistaa metsien hoidon ja toisaalta säilymisen nykyisenlaisina.

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

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kaavamuuotos tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla uusien asuinkorttelien rakentamisen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen. Alueen toiminnallinen luonne muuttuu teollisuuden varatun alueen muuttuessa asumiskäyttöön. Ottaen huomioon sijainnin järven rannalla ja olemassa olevan asutuksen läheisyydessä, muutosta voidaan pitää kuitenkin tarkoituksenmukaisena. Palvelujen osalta alue tukeutuu Lielahden alakeskukseen lisäten siellä lähikäyttäjien määrää.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaava-alueella ei sijaitse nykyään kunnallisteknisiä verkostoja, mutta se on helpposti liitettävissä lähialueiden verkostoihin, myös kaukolämpöverkostoon. Asemakaavassa on osoitettu tilavaraukset viidelle puistomuuntamolle, jotta muuntoteho saadaan vastaamaan kaava-alueen tarpeita. Lisäksi on mahdollistettu tarvittavien pumppaamoiden toteutus. Koska kaikki verkostot yms. on rakennettava kaavan toteuttamisen yhteydessä, syntyy siitä huomattavia kustannuksia.

Liikenne

Kaava-alue liittyy olemassa oleviin jalankulun, pyöräilyn, autoliikenteen ja joukkoliikenteen verkkoihin. Kaava-alue kytkeytyy pääkatuverkkoon Lielahdenkadun ja Kehyskadun kiertoliittymän kautta. Alue sijaitsee tehokkaan joukkoliikenteen varrella. Toimintojen sijoittelussa ja alueen kokonaisrakenteen suunnittelussa on painotettu joukkoliikenteeseen tukeutumista sekä liikkumista jalan ja pyörällä. Sujuvimmat ja suorimmat yhteydet länteen esim. Lielahden palveluihin on toteutettu joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien avulla. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä paranee entisestään, mikäli keskustan ja Lentävänniemien välinen raitiotielinja toteutetaan.

Kaava-alue tuottaa liikennettä ennusteen mukaan noin 4 600 - 4 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennustetilanteen kulkumuotojakauksissa on huomioitu raitiotiejärjestelmän mukainen joukkoliikenteen hyvä palvelutaso ja Hiedanrannan tapaan automatkojen kulkumuoto-osuutena on käytetty 37 prosenttia. Alueen toteuttaminen lisää merkittävästi Lielahdenkadun liikennettä. Suurin osa alueen tuottamasta

autoliikenteestä tulee suuntautumaan länteen Lielahden suuntaan ja kuormittamaan Lielahdenkatua Kehyskadun liittymän länsipuolisella osuudella. Niemenrannan ja Halkoniemen alueen maankäytön muutokset on otettu huomioon Lielahdenkadulla mm. liittymiin viime vuosina tehdyissä muutoksissa. Kaava-alueen länsireunalla, Niemenvainionkadun ja Kehyskadun välisellä osuudella, Federleyinkatu on joukkoliikennekatuna, joka estää läpiajon Niemenrannan läntisen ja itäisen alueen välillä Federleyinkatua pitkin.

Asemakaavan toteuttamisen myötä jalankulun ja pyöräilyn verkko täydentyy monilla sujuvilla ja viihtyisillä yhteyksillä, jotka tarjoavat mahdollisuuksia virkistykseen ja hyötyliikuntaan sekä Niemenrannan että laajemmin Lentävänniemen asukkaille. Myös rantareitti yhtenäistyy ja yhteydet keskustaan paranevat.

Niemenrannan pyörätieverkko perustuu katujen varsilla yksisuuntaisiin pyöräteihin, joita täydentävät puistoalueiden kaksisuuntaiset väylät. Kehyskadun yksisuuntaiset pyörätiet jatkuvat Raamikadulla pyöräilyn pääyhteytenä ja yksisuuntaisena rakenteena. Samoin Federleyinkadun yksisuuntaiset pyörätiet jatkuvat yksisuuntaisina Niemenrannan puistokadulla. Ahlströmin partaan liittymän itäreunalta Niemenrannan puistokadun jalankulun ja pyöräilyn yhteys jatkuu Niemenrannan kotisatamaan kadun pohjoisreunalla ja pyörätie muuttuu samalla kaksisuuntaiseksi.

Niemenrantaraitiksi nimetty uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä yhdistää Niemenranta II -alueella Sahanvainionpuistossa sijaitsevan nykyisen Näsijärven rantareitin Lentävänniemen puolella sijaitsevaan Piikkilänpolkuun. Raamikadun ja Kiramonrannan yhdistävä sekä myös Raamikadun päiväkotia palveleva yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn reitti, Sahanmäenpolku, sijoittuu viihtyisään ympäristöön Sahanmäen pohjoisreunalla.

Asuinkortteleiden ja päiväkodin tontin pysäköinti on järjestetty tonteille. Asuinkortteleiden autopaikat sijoittuvat maanalaisiin laitoksiin asuinrakennuksien ja korttelipihojen alle sekä pysäköintialueille maanpäällisinä rakenteina. Niemenrannan kotisataman alueelle on osoitettu vain muutama pysäköintipaikka huolto- ja veneiden lastaustoimintoja varten. Satama-alueella ja sataman kyljessä sijaitsevaa PL-tonttia palvelevat katualueella olevat pysäköintipaikat. Suvialankaaren, Niemenrannan puistokadun ja Raamikadun varteen on osoitettu kadunvarsipysäköintiä.

3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuva muuttuu nykyisestä rakentamattomasta alueesta merkittävästi kaupunkimaisemmaksi alueen toteutumisen myötä. Olemassa oleva metsäiset alueet säilytetään. Ranta-alueet säilyvät yleisinä virkistysalueina, ja urbaanimpaa satama-alueita sekä Kiramonrannan länsiosaa lukuun ottamatta ne on tarkoitettu toteuttaa hyvin luonnonmukaisina.

Maisema

Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen sijoittuu suurmaisemassa näkyvälle paikalle järven rannalle. Korttelit muuttavat rannan maisemaa merkittävästi aiempaa rakennetummaksi järveltä päin tarkasteltaessa. Tästä syystä erityisesti rakennusten muodostamalla kattomaisemalla on suuri merkitys kaukomaisemassa.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei sijaitse nykyisellään rakennuksia. Sen sijaan kaavan toteuttaminen täydentää Niemenrannan II vaiheen rakenteilla olevaa aluetta suunnitelmien mukaisella tavalla.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt alueen maanomistaja Metsä Board Oyj (vuoteen 2012 M-real Oyj) vuonna 2005, jonka tavoitteena oli teollisuusalueen muuttaminen asuinkorttelien alueeksi. Aloite johti kaavoituksen käynnistymiseen.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto päätti kokouksessaan 25.8.2008, että Niemenrantaa ja Luoteista suuraluetta suunnitellaan jatkossa voimakkaasti joukkoliikenteeseen perustuvasti ja joukkoliikennettä suosivia ratkaisuja toteuttaen. Näiden suunnitteluperiaatteiden mukainen Niemenrannan osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 12.8.2009. Vuonna 2010 valmistui osayleiskaavaa tarkentava Niemenrannan Yleissuunnitelma (WSP Finland Oy ja Tampereen kaupunki), joka on laadittu osa-alueittain käynnistyvän asemakaavan muutoksen laadinnan pohjaksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia tässä hankkeessa ovat mm.:

- Kaavamuutoksen hakijat
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo

- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tampereen Sähkölaitos Oy
- Länsi –Alvari
- Lentävänniemen yhdistys ry
- Niemen omakotiyhdistys ry
- Reuharin omakotiyhdistys ry.
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Raitiotieallianssi
- Tampereen Veneilijät ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.2.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6§ 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisen nähtävälle asettamisen yhteydessä 1.12.2016.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin julkisesti nähtävälle 1.-22.12.2016 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana jätettiin 3 viranomaislausuntoa/kommenttia sekä 1 osallisten laatima mielipide. Kommentteja/lausuntoja saatiin Tampereen Sähkölaitokselta, Tampereen Infra Liikelaitokselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta, ja niissä kiinnitettiin huomiota seuraaviin asioihin: Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon, kaavahankkeessa on laadittava hulevesiselvitys, ja suunnittelun tavoitteisiin tulee lisätä kulttuuriarvojen, kuten arkeologisen kulttuuriperinnön, vaalimisen edistäminen MRL 5 §:n mukaisesti. Mielipiteen jätti Reuharin omakotiyhdistys, joka ilmoittautui osalliseksi ja toi esiin mm. alueen virkistyskäyttöön ja liikenteeseen liittyviä asioita.

Valmisteluvaiheessa tutkittiin aloitusvaiheessa saatu palaute, ja se huomioitiin kaavaluonnoksen suunnittelussa soveltuvilta osin: suunnittelun tavoitteisiin ja vaikutusten arviointiin lisättiin kulttuuriarvojen vaaliminen, hulevesisuunnittelu käynnistettiin, tutkittiin rantapaviljongin sijaintia, uimapaikan tarvetta ja sekä jalankulku- ja pyöräilyväylän linjausta sekä merkittiin Reuharin omakotiyhdistys osalliseksi. Tiivistelmät palautteesta vastineineen ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Suunnitelmista on pyydetty valmisteluvaiheessa myös lausunto Kaupunkikuvatoimikunnalta. Kaupunkikuvatoimikunta toteaa 21.3.2017 päivätyssä lausunnossaan seuraavaa:

"Suunnitelma on huolellisesti tehty ja maankäytön periaatteet on mietitty hienosti. Paikan typologia on tärkeä lähtökohta ja näkymät on tutkittu hyvin. Korttelirakenne ja mittakaava ovat lähtökohtaisesti onnistuneita. Julkisivumateriaalien vaihtuminen alueittain on hyvä lähtökohta.

Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin huomioida seuraavat yksityiskohdat:

- *Aukio on tärkeä osa alueen identiteettiä ja sen käsittelyyn täytyy jatkossa paneutua huolellisesti.*
- *Rantaan ulottuvia katunäkymiä voisi vielä korostaa.*

- Jalankulkuympäristön suunnittelua tulee jatkossa kehittää. Yksityispihojen käsittelyssä täytyy olla erityisen huolellinen.
- Sataman huoltorakennus voisi myös integroitua asuinrakennuksen katutasoon.
- Alueen topografia mahdollistaisi korkeammankin rakentamisen, erityisesti lähempänä Lielahdenkatua. Toimikunta toivoo myös, että jatkossa tutkitaan lisärakentamisen mahdollisuutta. Mm. pistetalot voisivat soveltua Sahanpuiston ja kallioalueen eteläpuolelle.

Toimikunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä, sillä ehdolla, että edellä mainitut asiat huomioidaan hankkeen jatkosuunnittelussa. Ehtojen täyttymistä valvoo ja hankkeen kaupunkikuvallisesta jatko-ohjeistuksesta vastaa rakennustarkastaja yhdessä kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa."

Suunnitteluaineistoa kehitettiin hankkeessa mukana olevien osapuolten kanssa yhteistyössä kaavaluonnokseksi. Kaavaluonnos päivättiin 8.5.2017, ja se asetettiin julkisesti nähtäville 11.5 – 1.6.2017 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla on ollut mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä. Viranomaisilta ja kaupunkikuvatoimikunnalta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Osallisilta tuli yhteensä yksi kommentti. Lausunnot saatiin Ely-keskukselta, Pirkamaan maakuntamuseolta ja kaupunkikuvatoimikunnalta, Pirkanmaan liitto ei antanut lausuntoa.

ELY-keskus edellytti kaavamerkintää niille alueille, joille Sahan alueen kunnostuksen yhteydessä on kunnostustason alapuolelle jäänyt pilaantunutta maata, jonka pitoisuus ylittää kohteen kunnostustavoitteet. ELY-keskus esitti myös, että kaavaluonnoksessa w-1 alueen rakentamisen osalta otetaan suunnittelussa huomioon ranta- ja vesialueen haitta-ainetutkimuksessa todettu vesialueen nollakuitutäyttö.

Pirkanmaan maakuntamuseo huomautti, että Sahanmäellä sijaitsevalta rajamerkillä puuttuu asianmukainen kaavamerkintä.

Kaupunkikuvatoimikunta korosti lausunnossaan Niemenrannan aukion roolia, järvinäkymiä, jalankulkuympäristöä ja pihoja. Sataman huoltorakennuksen esitettiin mahdolliseksi integroitua myös asuinrakennuksen katutasoon sekä esitettiin tutkitavaksi korkeampaakin rakentamista ja rakentamista lähemmäs rantaa.

Saatuun palautteeseen on laadittu kirjallinen vastinekooste, joka on selostuksen liitteenä. Yleisötilaisuus pidettiin 23.5.2017.

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävillä oloista julkaistaan kuulutukset kaupungin ilmoituslehdissä. Aineisto on nähtävillä Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 B, josta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista.

Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen Internet-sivuilla osoitteessa:
<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset.html>.

Suunnitelmaa tarkennettiin luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella edelleen kaavaehdotukseksi, jonka yhdyskuntalautakunta hyväksyi julkisesti nähtäville 14.6 – 16.8. väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi viranomaislausuntoa. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomauttamista. ELY-keskus viittasi lausuntoaan 1.6. Tampereen kaupungin ja ELY-keskuksen

välisessä työkokouksessa antamaansa palautteeseen. Silloin ELY-keskus esitti, että asemakaavaehdotuksesta pyydetään Hyönteistutkijain seuran kommentit. Sahanmäen asemakaavamääräys on osittain ristiriidassa hyönteis selvityksen suositusten kanssa lepakoesiintymän takia. Lisäksi ELY-keskus esitti, että mikäli uima- paikan käyttö edellyttää toimenpiteitä veden alla, niistä voisi olla merkintä asema- kaavassa. Muilta osin ELY-keskus ei katso tarpeelliseksi lausua kaavaehdotuk- sesta.

ELY-keskuksen palautteen pohjalta järjestettiin tapaaminen hyönteistutkijain seu- ran kanssa. Asemakaavaehdotukseen lisättiin yleismääräys Sahanmäen arvokkai- den luonnonominaisuuksien säilymisen turvaavien hoitotoimenpiteiden määritte- lystä viheryleissuunnitelmassa. Lisäksi yleismääräykseen lisättiin uimapaikan (vv-2) edustan vesialueen mahdollisten lisäpuhdistamistarpeiden tarkistamisesta rakennussuunnittelun yhteydessä.

Kaupungin sisäisiä kommentteja on saatu satamatoimistolta, raitiotieallianssilta, kaupunkimittaukselta, julkisen taiteen ohjausryhmältä sekä kadunnimitoimikun- nalta.

Palautteessa esitettiin seuraavia tarkistustarpeita:

- satamasuunnitelmassa tarkistettava sataman toiminnallisuutta ja laajuutta
- sähkönsyöttöasemalle tarvitsee osoittaa rakennusoikeutta ja isompi tontti
- korttelista 7924 puuttuu ajoyhteysmerkintöjä
- pieniä tarkistuksia kaavaan taidetta koskevaan yleismääräykseen sekä vas- taavaan kohtaan rakentamistapaohjeessa
- sataman viereiselle aukiolle nimeksi Vonkaterassi, vaihtoehtonimenä Tukki- vahdinterassi

Satamasuunnitelma tarkistettiin ja sataman aluevarausta tarkistettiin vähäisesti. Sähkönsyöttöaseman tonttia suurennettiin ja rakennusoikeutta nostettiin aikaisem- masta 80 kerrosneliömetristä 100 kerrosneliömetriin, ajoyhteys korttelin 7921 LPA- alueen kautta poistettiin. Puuttuvat ajoyhteysmerkinnät on lisätty. Taidetta koske- vaa yleismääräystä ja ohjetta on tarkistettu monikkomuotoon. Tukki vahdinterassin nimi on lisätty sataman viereiselle aukiolle.

Lisäksi asemakaavakarttaan on tehty seuraavat pienet tarkistukset:

- alleviivattu etupihoja koskevat merkinnät Niemenrannan puistokadun var- ressa.
- täsmennetty yleisesti autopaikkoja koskevia merkintöjä, käyttöön ap, eap ja eap/piha
- tarkistettu kerroslukujen välisiä rajoja ja muokattu niitä osin ohjeellisiksi (7922, 7923, 7924 ja 7926)
- korttelissa 7923 tarkistettu kerroslukuja ja rakennusalojen välisiä etäisyyksiä ja lisätty päiväkodille pyöräpysäköintinormi ja talousrakennus alaa
- korttelin 7926 osalta tarkastettiin rakennusalojen rajauksia sekä lisättiin puut- tuvat ap- rakennusoikeudet (yht. 80 k-m²)
- puisto- ja katualueisiin rajautuvien kortteleiden muurimerkintöjen tarkistukset
- lisätty puuttuvat puistojen reittien nimimerkinnät
- selkiytetty yleismääräyksen sisältöä ja kieliasua.

Seurantalomake, viitesuunnitelma, katuyleissuunnitelma ja viheryleissuunnitelma on tarkistettu vastaamaan kaavakarttaa. Rakentamistapaohjeen sisältöä ja taittoa on tarkistettu.

Tehdyt tarkistukset kaava-aineistoon ovat kaavan kokonaisuudessa vähäisiä.

Tarkistettu kaavaehdotus viedään yhdyskuntalautakunnan käsittelyyn ja edelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy Tampereen kaupunginvaltuusto. Asemakaavalla on muutoksenhaku mahdollisuus.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen 31.1.2017. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta liitemateriaaleineen on pyydetty lausunnot asianomaisilta viranomaisilta ja ne on kuvattu edellisessä kohdassa.

Asemakaavaehdotusta on käsitelty ELY-keskuksen kanssa työpalaverissa 1.6.2018 ennen kaavaehdotuksen nähtävilläoloa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen hakijoiden tavoitteena on teollisuusalueen muuttaminen asuin-korttelien alueeksi.

Maankäytön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset joukkoliikenteeseen tukeutuvalla, järvenrantamaisemaan soveltuvalla monipuolisilla asumisen mahdollisuuksilla tarjoavalla laadukkaalla kerrostaloalueelle sekä turvata laajat yleiset virkistysalueet ja -reitit ranta-alueelle. Alueen arkeologista kulttuuriperintöä vaalitaan. Suunnittelussa huomioidaan alueen identiteettiä luovan taiteen sijoittaminen alueelle. Asemakaavahanke on vuoden 2018 kaavoitusohjelmassa. Siinä on tavoitteeksi asetettu 100 000 k-m² asuinkerrostalojen rakentamiseen ja 1000 k-m² liike- ja palvelutiloille.

5. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Kaava-aluetta koskevat myös seuraavat suunnitelmat ja selvitykset, joita hyödynnetään soveltuvilta osin kaavasunnittelussa:

- *Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040*
Tampereen kaupunkiseudun kuntien ja kaupunkien yhdessä laatima Rakennesuunnitelma esittää tavoitteenaan Niemenrannan aluetta uudeksi/merkittävästi kehitettäväksi asuinalueeksi. Lielahdenkadulle on esitetty raitiotie.



Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta 2040

- *Niemenranta - Yleissuunnitelma ja rakentamistapaohje / WSP Finland Oy - Tampereen kaupunki 2010*

Suunnittelualue oli mukana Niemenrannan alueelle laaditussa yleissuunnitelmassa, joka valmistui vuonna 2010. Yleissuunnitelma käsitti Niemenrannan voimassaolevan osayleiskaavan alueen lukuun ottamatta M-Real Oyj:n teollisuustoiminnan aluetta ja kaava-alueen koillispuoleista aluetta, joka liitettiin osaksi Lielahdenkadun yleissuunnitelmaa. Yleissuunnittelun tavoitteena on ollut luoda osayleiskaavan pohjalta edellytykset vetovoimaiselle rantaan tukeutuvalla kaupunkimaisella asuntoalueelle. Suunnittelussa on hyödynnetty alueen vahvuuksia kuten edullista sijaintia kaupunkirakenteessa, kulttuurihistoriallista rakennuskantaa ja Näsijärven läheisyyttä sekä avautuvia näkymiä. Maankäyttö on pyritty ratkaisemaan siten, että turvataan sekä läheisen teollisuusalueen toimintaedellytykset ja asumisen viihtyvyys.



Ote Niemenrannan yleissuunnitelmasta

Viereisellä Hiedanrannan alueella on käynnissä yleissuunnitelman laatiminen. Sellupuisto on osa Hiedanrannan yleissuunnitelma-alueetta, virkistysreitit jatkuvat Hiedanrannasta Niemenrantaan. Hiedanrannan alustavassa yleissuunnitelmassa on osoitettu Sellupuiston kohdalle varaus rannan täyttämistä.



Ote Hiedanrannan alustavasta yleissuunnitelmasta, 22.5.2018

- *Tampereen Niemen kartanon alue, rakennetun kulttuuriympäristön inventointi / Haapasaari ja Tiusanen 2011*
- *Arkeologinen inventointi Tampereen Lielahden - Niemen osayleiskaava-alueella / Pirkanmaan maakuntamuseo 2006*
- *Lielahden - Niemen alueen eliöstö- ja biotooppiselvitys / Korte 2005*
- *Tampereen Niemenrannan lepakkoselvitys / Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group 2016*
- *Lielahden Niemenrannan hyönteisselvitys / Tampereen Hyönteistutkijain seura ry 2006*
- *Lielahden - Niemen -osayleiskaava-alueen luontoselvitys / Ramboll Finland Oy 2006*
- *Asemakaava 8496 Niemenranta – Maaperän ja sedimentin tila / Ramboll Finland Oy 2016*
- *Niemenranta III asemakaava nro 8496 - Ranta- ja vesialueen haitta-ainetutkimus / Ramboll Finland Oy 2017*
- *170307 Niemenranta III - Maaperän kunnostustarpeen arviointi / Ramboll Finland Oy 2017*
- *Perhosselvitys Niemenranta III / Tampereen hyönteistutkijain ry 2017*
- *Luontoselvitys Niemenranta III:n kasvistosta / K.Korte 30.11.2017*
- *Niemenranta III asemakaavan nro 8496 lepakkoselvitys / Sito Oy 2017*
- *Raitiotien suunnitelmat (laadinta käynnissä kaavan rinnalla)*

Lisäksi kaavaan liittyen on laadittu seuraavat suunnitelmat ja selvitykset, joista osaa päivitetään vielä kaavaprosessin aikana:

- *Viitesuunnitelma / Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy 2018*
Niemenranta III asemakaavan suunnittelun pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma, jossa on tutkittu alueelle tarkoituksenmukainen rakennusoikeuden

määrä, toimintojen sijoittelu sekä kaupunkikuvallinen perusratkaisu. Viitesuunnitelmaa on päivitetty muiden suunnitelmien rinnalla kaavaprosessin aikana.



Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)

- *Rakentamistapaohje / Ramboll Finland Oy, Tampereen kaupunki 2018*
Kaava liitteeksi on laadittu rakentamistapaohje, jonka tarkoitus on kuvata kaavan toteutuksen kaupunkikuvallisia tavoitteita yksityiskohtaisemmalla tasolla.
- *Niemenranta III, entisen teollisuusalueen muuttaminen asuntoalueeksi, kaava nro 8496 - Ekotehokkuusselvitys / Ramboll Finland Oy 2017*
Kaavaan liittyen on laadittu ekotehokkuusselvitys, jossa on verrattu nykyisiä viitesuunnitelmia aiemmin laadittuun yleissuunnitelmaan. Ekotehokkuusselvityksen perusteella on todettu, että viitesuunnitelmassa on viety suunnitteluratkaisuja ekotehokkuuden näkökulmasta parempaan suuntaan yleissuunnitelmaan verrattuna. Kuitenkin rakennusmateriaalien valinnalla, liityntäliikenteen toimivuudella, pysäköintiratkaisuilla, hulevesien käsittelyperiaatteilla yms. muilla alueen toteutukseen kiinteästi liittyvillä seikoilla on suuri merkitys alueen ekotehokkuuden näkökulmasta, joten selvityksessä annetaan myös näitä asioita koskevia suunnitteluohjeita jatkoa varten.

- *Niemenranta III, entisen teollisuusalueen muuttaminen asuntoalueeksi, kaava nro 8496 -Tuulisuuskartoitus ja aurinkopotentiaalin määrittäminen / Ramboll Finland Oy 2017*
 Tuulisuuskartoituksessa on tarkasteltu vallitsevilla tuulensuunnilla (etelä-lounas) katu- ja korttelialueiden tuulisuusolosuhteita, tunnistettu tuulisimpia kohtia sekä paikkoja, joissa lumi saattaa kinostua. Aurinkopotentiaalitarkastelun perusteella aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää alueella ongelmattomasti rakennusten katoille asennettavilla aurinkopaneeleilla tai -keräimillä, koska rakennukset varjostavat toistensa kattoja hyvin vähän. Todellisuudessa hyödynnettävyyden riippuu monista eri seikoista, kuten kiinteistösähkön kulutusprofiilista, rakennuksissa käytettävästä lämmitysmuodosta yms., joten laadittu selvitys antaa ainoastaan viitteitä aurinkoenergian potentiaalista alueella, ja jatkosuunnittelun kannalta olisikin hyödyllistä selvittää eri ratkaisumallien taloudellista kannattavuutta teknis-taloudellisella simuloinnilla.
- *Hulevesisuunnitelma / Ramboll Finland Oy 2018*
 Hulevesisuunnitelmassa esitetään hulevesien hallinnan periaatteet sekä ehdotuksia kaavaehdotusvaiheessa tarkennettavista asioista. Koska hulevedet johtuvat suoraan Näsijärveen ei hulevesien määrälliselle hallinnalle ole erityistä tarvetta, vaan esitetyillä toimenpiteillä tähdätään ensisijaisesti niiden laadulliseen hallintaan.
- *Sataman yleissuunnitelma / Ramboll Finland Oy 2018*
 Yleissuunnitelmatasoinen esitys satama-alueen tilavarauksista, toiminnallisista järjestelyistä yms.
- *Katujen ja vesihuoltoverkoston yleissuunnitelma / Tampereen kaupunki 2017*
 Yleissuunnitelmatasoinen esitys katujen ja vesihuoltoverkoston tilavarauksista, toiminnallisista järjestelyistä yms.
- *Katusuunnitelmat / Tampereen kaupunki 2018*
 Katusuunnitelmat alueen kaduista. Hyväksytään kaavaehdotuksen hyväksymisen jälkeen.
- *Niemenrannan liikenneverkko / Tampereen kaupunki 2018*
 Kaaviotasoinen esitys kaava-alueen ja lähiympäristön liikenneverkosta.
- *Niemenrannan päiväkodin liikenneselvitys / Tampereen kaupunki 2018*
 Selvitys päiväkodin liikennejärjestelyistä ja liikenteellisistä vaikutuksista.
- *Viheryleissuunnitelma / Tampereen kaupunki 2018*
 Yleissuunnitelmatasoinen esitys viheralueiden tilavarauksista, toiminnallisesta luonteesta, suunnitteluperiaatteista yms.
- *Asemakaava 8496 Niemenranta – Maaperän ja sedimentin tila / Ramboll Finland Oy 2016*
 Selvityksen tavoitteena oli esittää maaperään ja vesistöön liittyvät tutkimukset. Yhteenvetona todettiin, että suurin osa alueen maaperästä on kunnostettu,

mutta jäännöspitoisuuksien takia maaperän puhdistustarve tulee arvioida tarpeellisilta osin uudelleen tulevan maankäytön mukaisesti. Sedimentissä havaittujen haitta-ainepitoisuuksien takia tulee tarvittaessa laatia riskinarvio töiden aikaisista vaikutuksista sekä selvittää mahdollisen nollakuituesiintymän laajuus.

- *Niemenranta III asemakaava nro 8496 - Ranta- ja vesialueen haitta-ainetutkimus / Ramboll Finland Oy 2017*
Työn tavoitteena oli selvittää kohteen järvenpohjan haitta-ainetilanne sekä mahdollisuuksien mukaan nollakuidun esiintyminen alueella. Selvityksen perusteella todettiin alueen soveltuvan virkistyskäyttöön nykyisellään maa-alueella joidenkin haitta-aineiden kynnyсарvotason pitoisuuksista huolimatta. Myöskään vesialueella havaittu nollakuitu ei aiheuta terveyshaittoja ihmiselle, joskaan ranta-alueen käyttö uimarantana ei ole esiintymien kohdalla suositeltavaa.
- *170307 Niemenranta III - Maaperän kunnostustarpeen arviointi / Ramboll Finland Oy 2017*
Riskinarviossa tarkasteltiin, aiheutuuko kunnostustavoitteet ylittävistä haitta-aineista riskejä ihmisen terveydelle tai ympäristölle alueen tulevassa käytössä puistona ja satama-alueena. Riskiarvioin johtopäätöksissä todettiin, että ihmisten tai maaperäeliöstön altistuminen haitta-aineille on epätodennäköistä olosuhteiden ollessa stabiilit. Johtopäätöksissä suositellaan kuitenkin vähintään kertaluonteista näytteenottoa pohjavedestä sekä joitakin maanäytteiden lisätutkimuksia tulosten vertailukelpoisuuden parantamiseksi. Lisäksi pilaantuneella alueella mahdollisesti suoritettavien kaivu- tai ruoppaustöiden yhteydessä tulee huomioida vesieliöstölle aiheutuvan ylimääräisen haitta-ainekuormitusriskin ehkäisy.
- *Perhosselvitys Niemenranta III / Tampereen hyönteistutkijain seura ry 2017*
Alueella selvitettiin perhoslajiston nykyistä tilaa ja oltiin erityisen kiinnostuneita harvinaisista suomenhitukoin ja päivänkakkarakenttäkäärin esiintymistä. Lajeista ei tehty havaintoja, mutta lopputulemana todettiin suomenhitukoin olevan alueen merkittävin hyönteislaji, jonka elvyttämiseksi tulisi tämä huomioida esiintymisalueen tulevassa hoidossa. Suositeltavina toimenpiteinä esitetään metsänreunan säilyttämistä avoimena. Korkea rakentaminen ja runsas puusto voivat varjostaa liikaa suomenhitukoin esiintymisaluetta.
- *Niemenrannan sukellus – pohjan tutkimus 2018*
Niemenrannan itäreunassa järven pohjaa on tutkittu sukeltamalla ja videoimalla. Tutkimusalue keskittyi Kiramonrannan reunaan ja Sahanvainionpuiston kaakkoiskulmaan sekä sataman ja Kiramonrannan taitekohtaan rakennukselle varatun alueen edustalle. Sukellusalue on 20 metriä rantaviivasta ja syvyys takareunassa on hieman yli kaksi metriä. Tutkimisen tarkoituksena oli virkistysalueen kohdalla rannan käyttökelpoisuuden ja -turvallisuuden varmistaminen. Videointi osoitti, että pohja on melko tasaista, pyöreäsärmäisestä rantakivikosta eteenpäin, pohjoisempaan hiekkapeitteistä, eteläisimmällä tutkimusalueella on havaittavissa vain hieman nollakuitua. Pohja on koko tutkimusalueella kova. Tukkien nostolaitteen, eli kiramon, kohdalla havaittiin odotetusti eniten tukkeja sekä rimatäytön seurauksena ohuempaa puumateriaalia. Muu-

tamien autonrenkaiden lisäksi pohjassa makaa vähäinen määrä metallipalkkeja ja -tankoja sekä pari betonilohkarettä. Kokonaisuutena voidaan arvioida, että alue soveltuu virkistyskäyttöön, kuten melomiseen tai omaehtoiseen uimiseen, mutta vaatii jonkin verran järven pohjan puhdistamista. Pystyssä olevat tai viistoon asettuneet puutolpat on poistettava, samoin metalliromu ja renkaat. Syvemmillä pohjassa makaava puumateriaali ei vaikuta rannan käyttöön. Etäämmällä rannasta on muutamia suuria kiviä.



Kartta sukellusalueista.

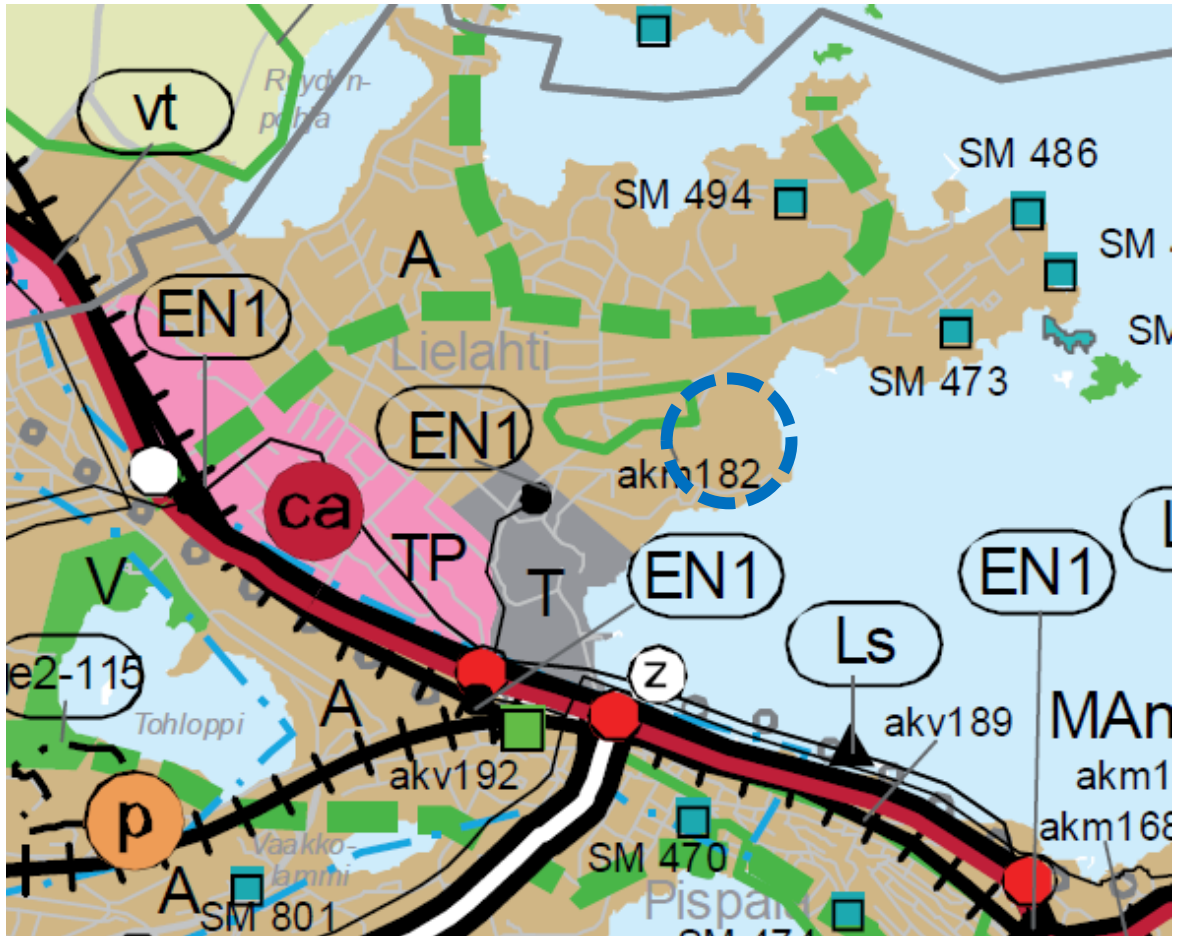
6. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan 29.3.2007 vahvistetun maakuntakaavan mukaan alue on taajamatoimintojen aluetta. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoi-

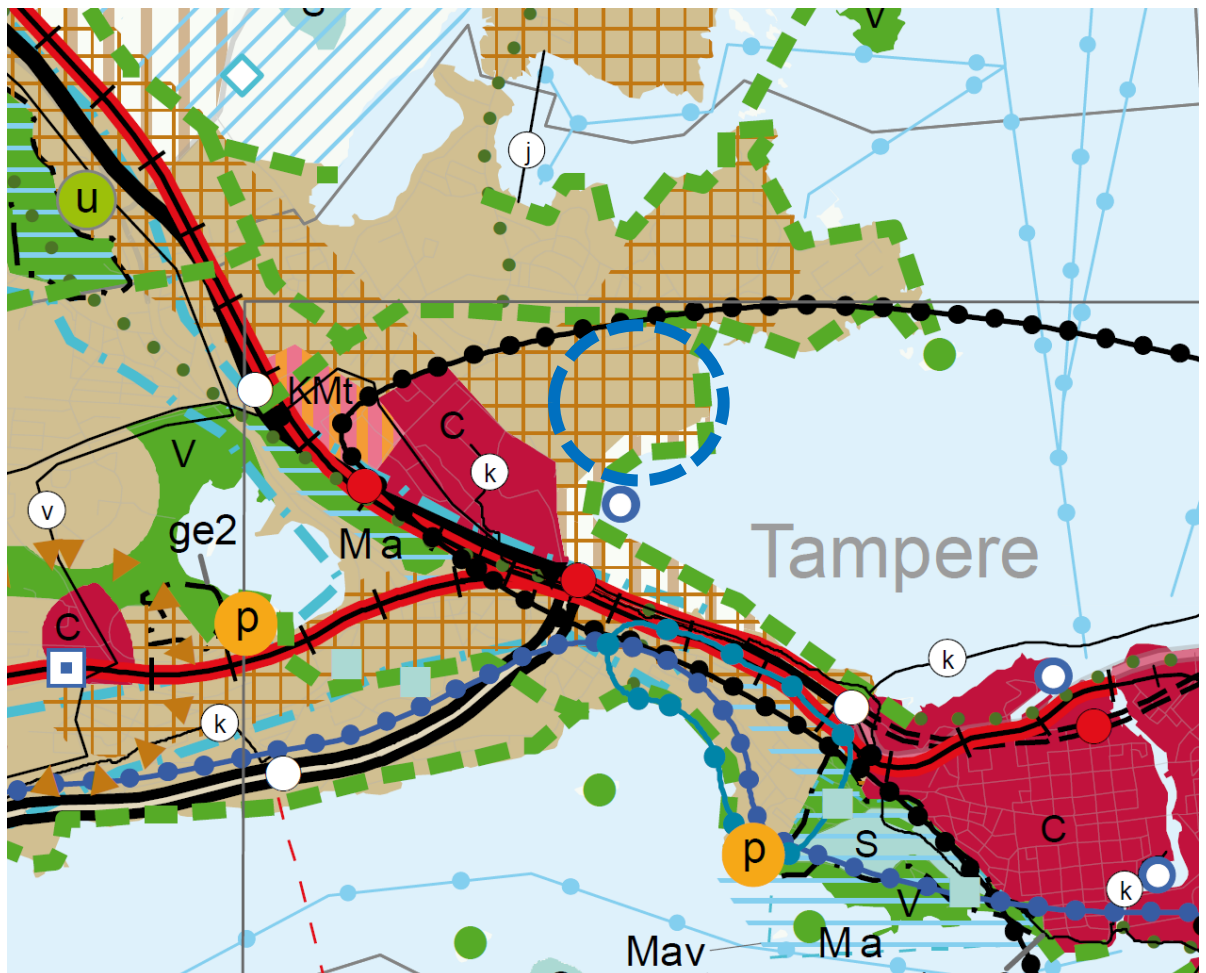
mintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolelle on osoitettu viheryhteystarve.



Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta. Kaava-alueen sijainti on osoitettu sinisellä katkoviivarenkaalla.

Pirkanmaan uusi maakuntakaava Pirkanmaa 2040 Maakuntakaava on koko maakunnan yhteinen, yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Kaavassa ratkaistaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset. Maakuntakaavaehdotus hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 27.3.2017. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 korvaa Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, 1. vaihemaakuntakaavan, 2. vaihemaakuntakaavan ja Kiikoisten alueelta Satakunnan maakuntakaavan. Hyväksymispäätöksestä tuli Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen kaikkiaan 12 valitusta. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on antanut 23.5.2018 päätöksensä Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 koskien. Suunnittelualueen osalta Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on voimassa.

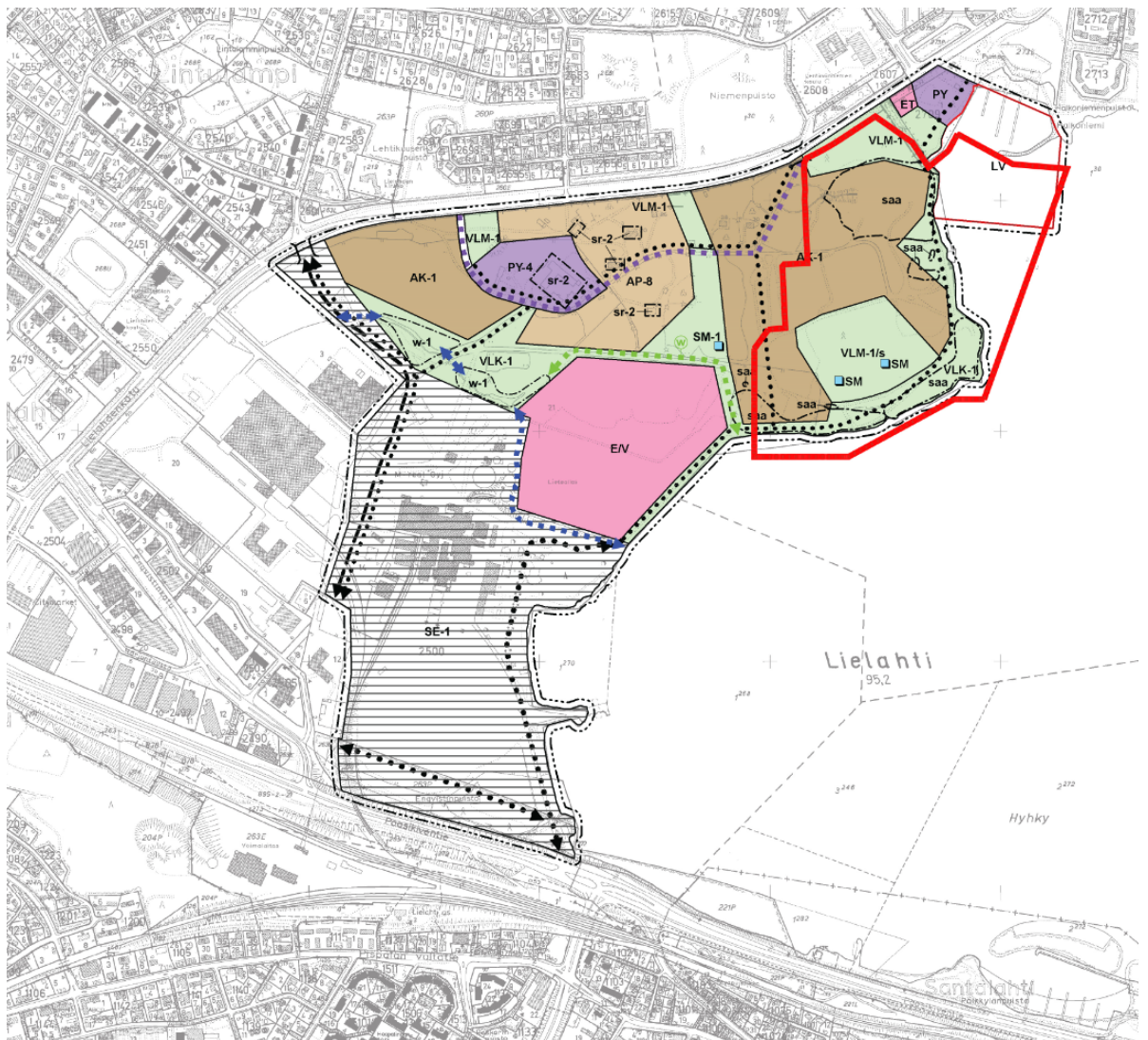
Pirkanmaa 2040 maakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijoittuu Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk1). Lisäksi suunnittelualue kuuluu tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on osoitettu asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajama-toimintojen rakentamisalueet. Rantaan on osoitettu viheryhteys.



Ote maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen sijainti on osoitettu sinisellä katkovivarenkaalla.

6.1.2 Yleiskaava

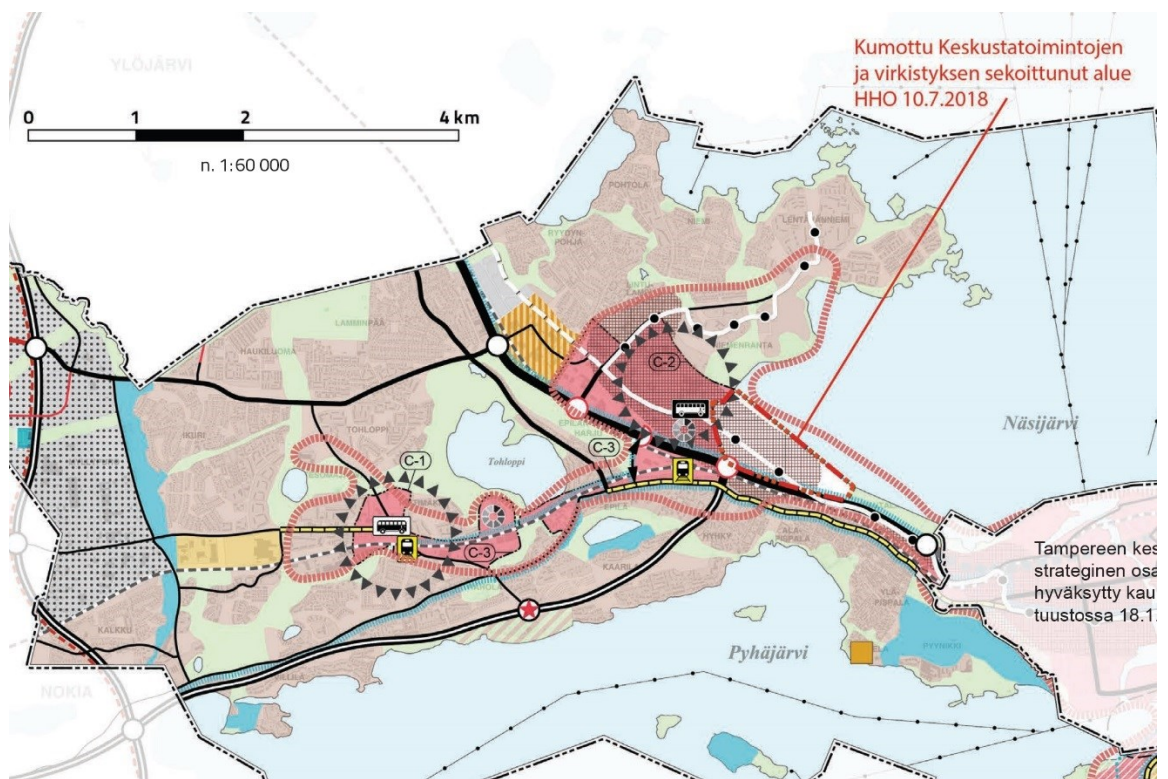
Suunnittelualueella on voimassa Tampereen kaupunginvaltuuston 12.8.2009 hyväksymä oikeusvaikutteinen Niemenrannan osayleiskaava. Suunnittelualueelle on osoitettu kerrostalovaltainen asuntoalue (AK-1), jolle saadaan sijoittaa myös asuista häiritsemättömiä yksityisten ja julkisten palvelujen, hallinnon, kaupan sekä tuotantotoiminnan tiloja. Suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi varatuksi lähivirkistysalueeksi (VLM-1). Niemellä sijaitsevan mäen ympäristö on osoitettu maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi varatuksi lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VLM-1/s). Alueella tulee luoda edellytykset luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Alueen käyttöä varten tulee laatia tarkempi suunnitelma. Alueen luontoarvoja ei saa vaarantaa ympäröiviä alueita rakennettaessa. Kaava-alueen itä- ja eteläranta on osoitettu kaupunkipuistoksi varatuksi lähivirkistysalueeksi (VLK-1). Koillisosan vesialue on merkitty vesiliikenteen alueeksi (LV). Lisäksi alueella on kaksi muinaismuistolailla rauhoitettua kiinteää muinaisjännöstä alueen eteläosassa ja useita puhdistettavan/kunnostettavan alueen merkintää (saa), joilta maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen alueen asemakaavoittamista.



Niemenrannan osayleiskaavakartta. Kaava-alueen raja on osoitettu punaisella.

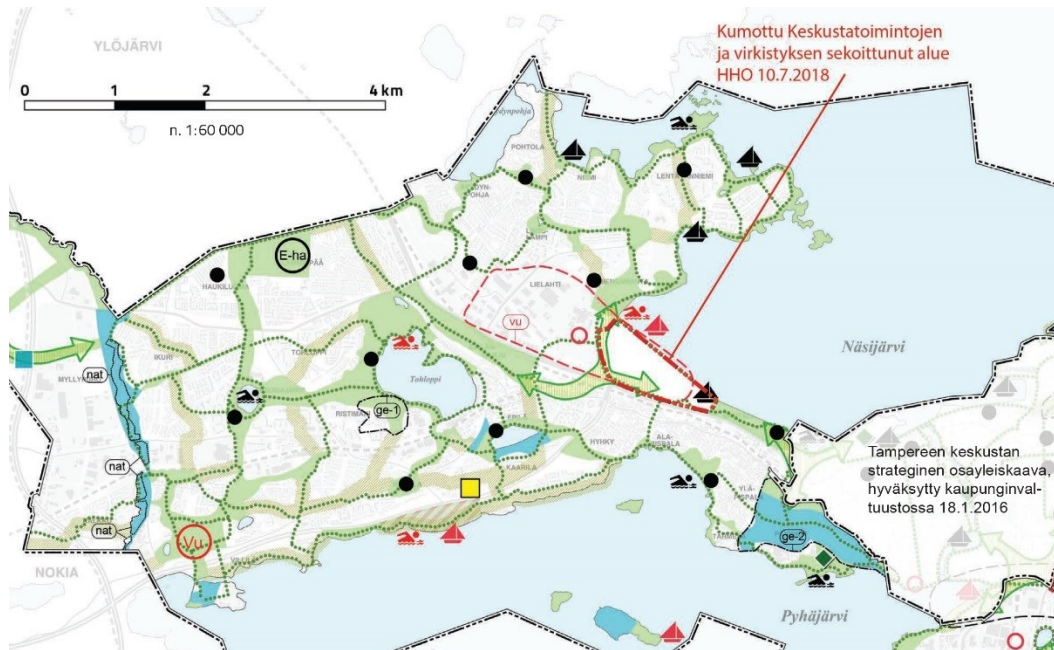
Tampereen kaupunki käynnisti Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 laatimisen vuonna 2014. Yleiskaava kumoaa voimaan tultuaan kantakaupungin alueella olevat yleis- ja osayleiskaavat lukuun ottamatta keskustan strategista osayleiskaavaa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.5.2017 Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040. Yleiskaava tuli voimaan 20.9.2018, lukuunottamatta kumottuja osia.

Kantakaupungin yleiskaavan yhdyskuntarakenne kartalla suunnittelualue on osoitettu kasvun vyöhykkeen sisäpuolelle. Alue on tehokkaan ja toiminnallisesti sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen vyöhyke. Vyöhyke koostuu keskuksista, ratavyöhykkeistä ja joukkoliikenteen laatuikäytävistä, ja sille ohjataan kestävän kaupunkirakenteen tavoitteiden mukaan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta.



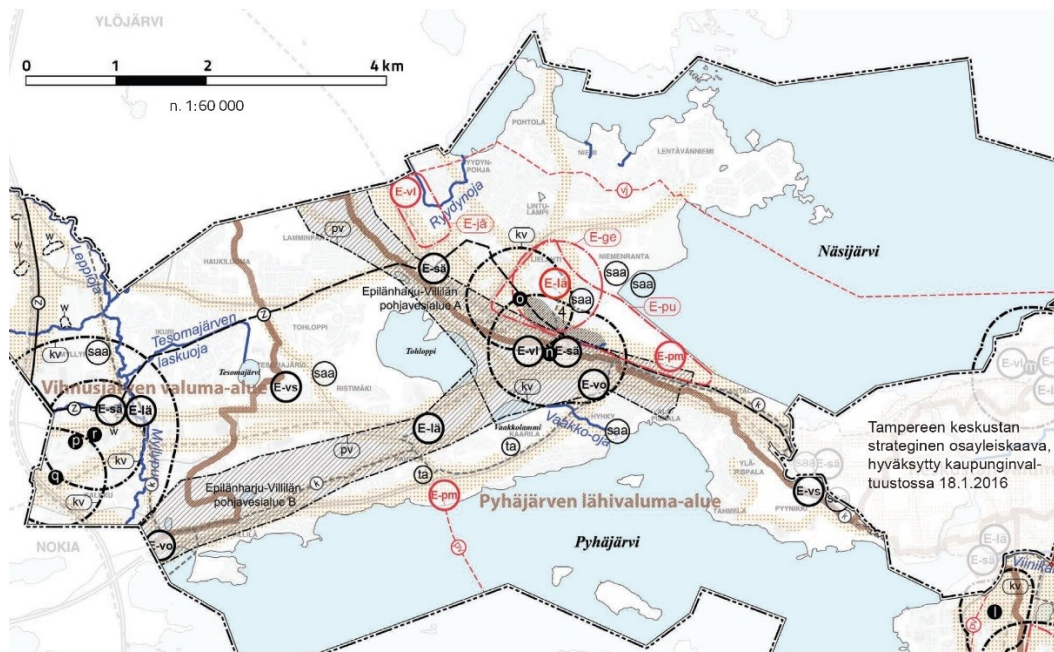
Ote Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040 – Yhdyskuntarakenne. (Lähde: Tampereen kaupunki 2018)

Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut -kartalla suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu keskuspuistoverkosto ja ohjeellinen virkistysyhteys. Suunnittelualueen koillispuolelle on osoitettu pienvene- tai lauttasatama.



Ote Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040 – Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. (Lähde: Tampereen kaupunki 2018)

Kestävän vesitalouden, ympäristöterveyden ja yhdyskuntateknisen huollon kartalla on merkitty suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva Lielahdenkatu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeksi. Lisäksi suunnittelualueen itäpuolella kulkee uusi ohjeellinen vesijohto.



Ote Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040 – Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. (Lähde: Tampereen kaupunki 2018)

6.1.3 Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 5961 (24.7.1984). Siinä tontti on teollisuus- ja varastoalueiden korttelialuetta (T-10). Rakennusoikeutta on tonttitehokkuudella $e = 0,10$ yhteensä 24 045 k-m². Lisäksi kaava-alueella on voimassa vesialuetta (W) asemakaavoista 6227 (20.03.1985) ja 8354 (15.12.2014), katualuetta asemakaavasta 8434 (17.06.2013) sekä teollisuuslaitoksen satama-alue (LSttv) asemakaavasta 3146 (17.08.1970).



Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta (kaava-alueen rajausta punaisella).

6.1.4 Tonttijako

Asemakaavan alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

6.1.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.9.2000 Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2018.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan lisäksi toteuttamista ohjaavat rakentamistapaohje, viitesuunnitelma, hulevesisuunnitelma sekä satama-, katu-, vesihuolto- ja viheryleissuunnitelmat.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakentaminen alkaa kuntatekniikan toteuttamisella. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2019.

7.3 Toteutuksen seuranta

Tarkempi toteutussuunnittelu tehdään rakennussuunnitteluvaiheessa. Kaava-alueen rakentamista seuraa rakennusvalvonta.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

8.1 Luettelo kaavan liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.12.2016, tarkistettu 8.5.2017
- Asemakaavakartta ja poistettava asemakaava, 8.5.2017, tark. 4.6.2018, tekn.tark 29.10.2018
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje / Ramboll Finland Oy ja Tampereen kaupunki 4.6.2018, tark. 29.10.2018
- Viitesuunnitelma / Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 29.10.2018
- Niemenranta III, entisen teollisuusalueen muuttaminen asuntoalueeksi, kaava nro 8496 - Ekotehokkuusselvitys / Ramboll Finland Oy 2017

- Niemenranta III, entisen teollisuusalueen muuttaminen asuntoalueeksi, kaava nro 8496 - Tuulisuuskartoitus ja aurinkopotentiaalın määritys / Ramboll Finland Oy 2017
- Hulevesisuunnitelma / Ramboll Finland Oy 2017
- Sataman yleissuunnitelma / Ramboll Finland Oy 2018
- Vesihuoltoverkoston yleissuunnitelma / Tampereen kaupunki 2018
- Niemenrannan liikenneverkko / Tampereen kaupunki 2018
- Niemenrannan päiväkodin liikenneselvitys / Tampereen kaupunki 2018
- Viheryleissuunnitelma / Tampereen kaupunki 2018
- Asemakaava 8496 Niemenranta – Maaperän ja sedimentin tila / Ramboll Finland Oy 2016
- Niemenranta III asemakaava nro 8496 - Ranta- ja vesialueen haitta-ainetutkimus / Ramboll Finland Oy 2017
- 170307 Niemenranta III - Maaperän kunnostustarpeen arviointi / Ramboll Finland Oy 2017
- Perhosselvitys Niemenranta III / Tampereen hyönteistutkijain ry 2017
- Luontoselvitys Niemenranta III:n kasvistosta / K.Korte 30.11.2017
- Niemenranta III asemakaavan nro 8496 lepakkoselvitys / Sito Oy 2017
- Asemakaava nro 8496, Niemenranta III – Palaute- ja vastineraportti / Ramboll Finland Oy ja Tampereen kaupunki 2018
- Viranomaisneuvottelun 31.1.2017 muistio

8.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Tampereen Niemen kartanon alue, rakennetun kulttuuriympäristön inventointi / Haapasaari ja Tiusanen 2011
- Arkeologinen inventointi Tampereen Lielahden - Niemen osayleiskaava-alueella / Pirkanmaan maakuntamuseo 2006
- Lielähti – Niemen alueen eliöstö- ja biotooppiselvitys / Korte 2005
- Tampereen Niemenrannan lepakkoselvitys / Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2016
- Lielahden Niemenrannan hyönteisselvitys / Tampereen Hyönteistutkijain seura ry 2006
- Niemenranta - Yleissuunnitelma ja rakentamistapaohje / WSP Finland Oy - Tampereen kaupunki 2010
- Lielahden – Niemen -osayleiskaava-alueen luontoselvitys / Ramboll Finland Oy 2006

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	20.02.2019
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8496, Lielähti 2500-31		
Hyväksymispvm	28.01.2019	Ehdotuspvm	12.06.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	01.12.2016
Hyväksymispykälä	9	Kunnan kaavatunnus	837-8496
Generoitu kaavatunnus	837V280119A9		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	31,5534	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	4,1020	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	31,5534

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	31,5534	100,0	141890	0,45	0,0000	117845
A yhteensä	7,7624	24,6	139600	1,80	7,7624	139600
P yhteensä	0,4562	1,4	1960	0,43	0,4562	1960
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-24,0452	-24045
V yhteensä	11,2781	35,7			11,0685	
R yhteensä						
L yhteensä	4,6169	14,6	100	0,00	-2,3029	100
E yhteensä	0,5512	1,7	230	0,04	0,5512	230
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	6,8886	21,8			6,5098	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1020	13,0		4,1020	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	31,5534	100,0	141890	0,45	0,0000	117845
A yhteensä	7,7624	24,6	139600	1,80	7,7624	139600
A	0,5660	7,3	3300	0,58	0,5660	3300
AK	5,8089	74,8	135735	2,34	5,8089	135735
AH-10	1,3875	17,9	565	0,04	1,3875	565
P yhteensä	0,4562	1,4	1960	0,43	0,4562	1960
PL	0,1001	21,9	300	0,30	0,1001	300
PL-1	0,3561	78,1	1660	0,47	0,3561	1660
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-24,0452	-24045
T-10					-24,0452	-24045
V yhteensä	11,2781	35,7			11,0685	
VP	1,4279	12,7			1,4279	
VL	5,4618	48,4			5,2575	
VL-5	0,9009	8,0			0,9009	
VL-7	3,4875	30,9			3,4822	
R yhteensä						
L yhteensä	4,6169	14,6	100	0,00	-2,3029	100
Kadut	1,6987	36,8			1,6906	
Katuauk./torit	0,1706	3,7			0,1706	
LS					-6,9117	
LV	1,3767	29,8			1,3767	
LPA	1,3709	29,7	100	0,01	1,3709	100
E yhteensä	0,5512	1,7	230	0,04	0,5512	230
ET-1	0,0630	11,4	110	0,17	0,0630	110
ET-2	0,0273	5,0	120	0,44	0,0273	120
EVS	0,4609	83,6			0,4609	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	6,8886	21,8			6,5098	
W	6,8886	100,0			6,5098	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1020	13,0		4,1020	
ma/kah	4,1020	100,0		4,1020	