

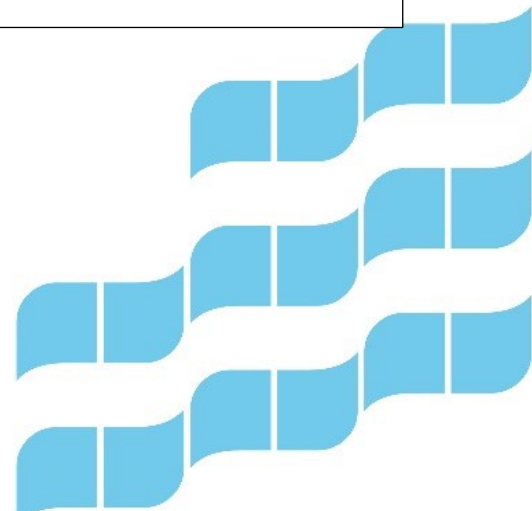
Särkänniemen alueen asemakaavan muutos

Asemakaavan selostus

15.11.2018, tarkistettu 11.1.2021 ja 11.10.2021



Asemakaava nro **8663**
TRE: 5229/10.02.01/2016



**SÄRKÄNNIEMEN HUVIPUISTOALUE, SARA HILDENIN MUSEO, ONKINIEMEN ENTINEN
TEHDASALUE, MUSTALAHDENSATAMA, KORTELAHTI JA RANTAVÄYLÄN TIEALUE.
SÄRKÄNNIEMEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS.**

ASEMAKAAVA NRO 8663

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.11.2018 päivättyä ja 11.1.2021 ja 11.10.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8663. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Finlaysonin kaupunginosan (I) korttelia 18, virkistys-, liikenne- ja vesialuetta sekä kaupunginosan rajaa, Amurin kaupunginosan (IV) korttelia 422, katu- ja liikennealuetta sekä kaupunginosan rajaa, Särkänniemen kaupunginosan (VIII) kortteleita 801 ja 805, katu-, liikenne-, erityis-, ja vesialuetta sekä kaupunginosan rajaa ja Tampellan kaupunginosan (IX) korttelia 989, virkistys-, katu-, liikenne- ja vesialuetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Finlaysonin kaupunginosan (I) korttelit 18 ja 655, virkistys-, erityis-, liikenne- ja vesialuetta, Amurin kaupunginosan (IV) kortteli 422 ja katualuetta sekä kaupunginosan rajaa, Särkänniemen kaupunginosan (VIII) korttelit 801, 803/osa, 933 ja 934, virkistys-, katu-, liikenne-, erityis- ja vesialuetta, sekä kaupunginosan rajaa, Tampellan kaupunginosan (IX) kortteli 999, virkistys-, katu-, erityis-, ja liikennealuetta sekä kaupunginosan rajaa.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Iina Laakkonen ja kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola.

Diaarinumero:

Dno TRE: 5229/10.02.01/2016

Vireille tulo:

14.9.2017

Kaavan nimi ja tarkoitus

Särkänniemen alueen asemakaavan muutos. Onkieniemen alueen käyttötarkoituksen ja korttelirakenteen muutos sekä rakennusoikeuden lisääminen. Sara Hildenin taidemuseon rakennusoikeuden lisääminen ja kaavamerkintöjen täsmentäminen. Särkänniemen, Mustalahden ja Kortelahden alueen korttelirakenteen uudistaminen, käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeuden lisääminen ja katujärjestelyjen muutos. Ranta-Tampellan länsireunan asemakaavan ajantasaistaminen. Asemakaavanumero 8663.

TIIVISTELMÄ

Särkänniemen alue kehittyy ja alueelle tulee uusia asukkaita

Asemakaavalla mahdollistetaan entisen Onkiniemen tehdasalueen kehittäminen ja käyttötarkoituksen muutos keskustatoimintojen alueeksi ja asuinkerrostalojen täydennysrakentaminen, Särkänniemen huvipuistoalueen kehittäminen, mm. hotellin ja kulttuuriareenan rakentaminen, Mustalahden satama-alueen kehittäminen ja mahdollistetaan monipuoliset palvelut myös ympärivuotisesti. Kaava mahdollistaa uuden kevyen liikenteen sillan Kortelahden yli liittäen Särkänniemen rannan Näsijärven rantojen virkistysverkostoon. Kaavalla mahdollistetaan myös laadukkaan jalankulun ja pyöräilyn reitin rakentaminen Paasikivenkadulle. Alueen pysäköintiratkaisuissa tukeudutaan kaava-alueelle rakennettaviin pysäköintilaitoksiin sekä nykyisiin ja tulevaisuudessa rakennettaviin pysäköintilaitoksiin keskustan alueella. Alueella ovat maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat teollisuushistoriaan, vapaa-ajantoimintoihin, kulttuuripalveluihin ja vesiliikenteen historiaan liittyvät kulttuuriympäristöt ja -rakennukset sekä alueella olevat maanpäälliset ja vedenalaiset muinaisjäännökset suojellaan. Tavoitteena on arvokkaiden luonnon- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaaminen sekä uudisrakentamisen ja -käytön sovittaminen arvokkaaseen ympäristöön.

Uutta rakennusoikeutta noin 69 000 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueen kokonaiskerrosala on n. 106 000 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on noin 69 000 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on 42,7 ha.

Uutta kerrostaloasumista

Suunnittelusta osoitetaan noin 32 000 k-m², mikä tarkoittaa noin 710 uutta asukasta (~1as per 45m²).

Huvipuistoalue kivenheiton päässä kaupungin sydäimestä

Suunnittelualue sijaitsee Näsijärven rannalla Särkänniemen, Näsin ja Naistenlahden kaupunginosissa, Särkänniemen, Onkiniemen, Mustalahden ja Kortelahden alueilla, noin kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Näsijärveen, lännessä Sahanteränkatuun ja Onkiniemeen, etelässä rata-alueeseen sekä idässä Ranta-Tampellan asuinalueeseen. Suunnittelualueella on Särkänniemen huvipuisto, Sara Hildenin taidemuseo, Onkiniemen entiset tehdaskiinteistöt, Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt

Mustalahden ja Kortelahden satama sekä Tammerkosken yläjuoksulla Pajasaarella oleva Birger Federleyn suunnittelema purjehdusseuran paviljonki. Suunnittelualueen halki kulkee Paasikivenkatu.

Tavoitteena alueen kehittyminen

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Särkänniemen, Onkiniemen, Mustalahden ja Kortelahden alueen kehittäminen paremmin Tampereen keskustaan kytkeytyvänä, jalan ja pyörällä saavutettavana virkistykseen, matkailun, palvelujen ja asumisen sekoittuneena alueena, joka hyödyntää keskeistä sijaintia Tampereen keskusta-alueella ja Näsijärven rannalla sekä mahdollistaa eri toimijoiden ja yritysten toiminnan laajentumisen ja kehittymisen. Tavoitteena on myös turvata alueen luonto- ja kulttuuriympäristöarvot.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2018-2022 (kohde 14 vuodelle 2019).

Selvitykset

Kaavaan valmisteluun liittyen on tehty osasuunnitelmia, mm viher- ja virkistysympäristön suunnittelua (Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo), liikennesuunnittelua (Ramboll) sekä viitesuunnittelua (M&Y arkkitehdit) sekä useita selvityksiä mm. maisemaan, luontoon, mm. liito-oraviin ja lepakoihin, liikennemeluun, kunnallistekniikkaan, hulevesiin, rakennushistoriaan sekä rakennettavuuteen liittyen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta pohjautuu kaupunginhallituksen 2016 hyväksymään Särkänniemen yleissuunnitelmaan. Asemakaavan laadintaan on ryhdytty Tampereen kaupungin kiinteistötoimen ja Tampereen Särkänniemi Oy:n aloitteesta. Kaava-alue laajennettiin käsittämään myös Ranta-Tampellan länsireuna, jotta alueen asemakaava saataisiin ajantasaiseksi.

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.9.-12.10.2017 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.10.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 9 mielipidettä.

Liikennevirasto totesi kommentissaan, että vesiliikenteen toimivuus ja tarpeet tulee huomioida aluetta kehitettäessä. Pirkanmaan liitto ei jättänyt

kommenttia, mutta totesi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohtiin tulee lisätä maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joita ovat Näsinneula ja Sara Hildenin taidemuseo, Mustalahden satama ja purjehdusseuran paviljonki. Museovirasto mainitsi kommentissaan alueella olevat vedenalaiset muinaisjäänökset, joiden tarkempi inventointi on alueella tarpeen, mutta ei nähnyt huomautettavaa OAS:aan. ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa OAS:aan. Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa kommentissaan, että alueella tehtyä vedenalaisinventointia tulee tarkentaa inventointikohteiden 6-9 tarkkuusinventoinnilla ja kaavahankkeen vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön on arvioitava, josta on lisättävä maininta OAS:aan, lisäksi jos maankäyttöön suunnitellaan muutosta kiinteiden muinaisjäänösten alueella tai niiden lähiympäristössä, tulee asiasta neuvotella maakuntamuseon kanssa ja varauduttava inventointia tarkempien arkeologisten tutkimusten suorittamiseen.

Mielipiteen jättivät Tampereen Navigaatioseura r.y., As. Oy Näsinpuisto sekä 7 yksityishenkilöä. Tampereen Navigaatioseura r.y. toivoi mielipiteessään, että kaavahankkeessa otetaan huomioon veneilyjärjestön ja veneilijöiden tarpeet ja kritisoi mm. Pajasaaren eteläpuolelle esitettyä kävelysiltaa, joka estää veneilijöiden pääsyn Pajasaaren satamaan, Näsinkallion yli suunnitellun köysiradan tukirakenteiden sijoittumista Pajasaaren pysäköintialueelle Näsinkalliolla, Mustalahden satama-altaiden pienentämistä, uuden kevyen liikenteen sillan rakentamista satama-altaan yli sekä uuden aallonmurtajan linjausta, joka haittaa satamaan pääsyä, eikä suojaa riittävästi tuulelta ja aalloilta. Asunto Oy Näsinpuiston jättämässä mielipiteessä vastustettiin maailmanpyörän sijoittumisesta Mustalahden satamaan. Yksityishenkilöiden jättämässä mielipiteissä oltiin huolissaan Sara Hildenin taidemuseon arkkitehtuurin säilymisestä, alueella olevien kallioiden katoamisesta ja Mustalahden sataman toimintaedellytyksien ja historiallisen miljööän säilymisestä uuden kevyen liikenteen sillan ja aallonmurtajien rakentamisen jälkeen sekä satamatoimintojen tarvitseman huollon ja pysäköinnin tilatarpeiden puuttumisesta.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 22.11.2018 Särkänniemen Planetaariossa. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 15.11.–14.12.2018 ja siitä saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja 21 mielipidettä. Palautteessa erityisesti esiin nousseita asioita olivat mm. luontoarvot, kulttuuriympäristöarvot, köysirata, satamatoiminnot, Särkänsilta, meluhäiriöt sekä rakentamisen määrä ja laatu. Palaute on käsitelty erillisessä palaute- ja vastineraportissa.

Ehdotusvaihe

Saadun palautteen myötä laadittiin lisäselvityksiä ja tarkennuksia selvityksiin ja suunnitelmiin ja tehtiin tarvittavat tarkistukset asemakaavaan ja sen materiaaleihin.

Asemakaavaa tarkistettiin mm. valmisteluaineistosta saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi.

Yhdyskuntalautakunta päätti 9.3.2021 (§ 79) asemakaavaehdotuksen nähtäville hyväksymisestä. Yhdyskuntalautakunta päätti myös, että asemakaavamääräyksiä tarkistetaan ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen ja kiinteistönmuodostuksen osalta, että voidaan varmistua pysäköintipaikkojen riittävydestä myös asemakaavan vaiheittaisessa toteuttamisessa. Lisättävä asemakaavamääräys tontille 801-10 ma-LPA-1: Pysäköintiin ja huoltoon varattu maanalaisen rakentamisalue. Alueelle saa rakentaa maanalaisia pysäköintilaitoksia ja kulkuyhteyksiä sekä muita yläpuolisen alueen käyttöön liittyviä maanalaisia tiloja.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli nähtävillä 11.3.–12.4.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin 12 muistutusta ja 5 lausuntoa. Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu erilliset vastineet, jotka ovat liitteenä.

Muistutuksen jättivät Vilppulan veneilijät ry, Höyrylaiva Näsijärvi II ry, Suomen Höyrypursiseura ry sekä yksityishenkilöitä. Muistutuksissa kiinnitettiin huomiota mm. Särkängsiltaan ja sen sijaintiin, sataman ja höyrylaivaliikenteen kulttuurihistorialliseen arvoon, satamatoimintoihin, liikenteeseen sekä viheralueisiin. Useissa muistutuksissa vastustettiin Särkängsillan sijoittamista kaavaehdotuksessa osoitettuun sijaintiin, mutta myös siltaa ja sen sijaintia puoltavia näkemyksiä esitettiin. Muistutusten johdosta asemakaavan yleismääräyksiin lisättiin määräys kulttuurihistoriallisesti arvokkaan höyry- ja matkustajalaivaliikenteen toimintaedellytysten turvaamisesta.

Museovirasto totesi, ettei anna erillistä lausuntoa, vaan Museoviraston kommentti vedenalaisen perintöön liittyen liitettiin Pirkanmaan museon lausuntoon.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi kaavan suojelumerkintöjen kehittyneen myönteisesti ja että tunnetut vedenalaiset muinaisjäännökset on merkitty sopivalla tavalla. Lausunnon perusteella kaavan vesialueelle lisättiin määräys vedenalaisinventoinnin tarpeen arvioimisesta.

Pirkanmaan liitto totesi, että asemakaavamuutoksessa on taidokkaasti sovitettu yhteen alueen toimintojen uudistamiseen sekä tunnistettuihin arvoihin liittyviä erilaisia tavoitteita ja haasteita. Pirkanmaan liitto pitää ansiokkaana kaavasuunnittelun lähtökohtana, että työssä on pyritty myös edistämään toiminnallisesti tärkeän alueen saavutettavuutta ja tiiviimpää kytkeytymistä Tampereen läntiseen keskustarakenteeseen. Lausunnon perusteella on kaavaselostusta täydennetty.

Väylävirasto totesi, että Tampere – Lielähti-radon 3. raiteen jatkosuunnittelu ja toteuttaminen edellyttää aikanaan asemakaavamuutosta, jossa lisäraiteen aluevaraus osoitetaan rautatiealueena asemakaavaan. Väyläviraston näkemyksen mukaan vesiliikenteen toimintaedellytyksiä on huomioitu kaavaehdotuksessa mm. Särkänniemen alueelta laaditun Vesiliikenneselvityksen perusteella. Vesiliikenneselvityksen pohjalta on hyvä jatkaa alueen kehittämissuunnitelmien laadintaa. Väylävirasto pitää turvallisuuden kannalta hyvänä ratkaisuna, että kaavaluonnoksessa esitetty satama-alueen ylittävä köysirata on poistettu kaavaehdotuksesta. Pajasaareen suunniteltu Hiilipajan kevyen liikenteen silta on myös poistettu kaavaehdotuksesta. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa otettiin kantaa rakennettuun kulttuuriympäristöön, pysäköintiin, meluun, luontoasioihin, maaperään ja tulvariskien hallintaan. Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskuksella ei ollut kaavasta huomautettavaa. Pysäköinnin osalta ELY-keskus esitti täydennyksiä asemakaavaselostukseen sekä tutkittavaksi asemakaava-alueen ulkopuolelle liityntäpysäköintiä. Melun osalta ELY-keskus muistutti, että kaavassa tulee huomioida valtioneuvoston meluohjeiden ja yleisten meluohjeiden huomioiminen melunsuojauksessa. Luontoasiat liittyivät trikootehtaan ympäristön lepakkoalueeseen ja sen merkintöihin kaavassa. Maaperän osalta ELY-keskus huomautti, että on kaava-alueella toteutettavien rakennustöiden yhteydessä syytä varmistaa maaperän pilaantumattomuus kaikkien tonttien osalta. Tulvariskien hallinnan osalta ELY-keskus esitti, että kaavamääräyksiin on syytä kirjata alimmat rakentamiskorkeudet sekä tulvariskien hallinta.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta täydennettiin asemakaavaselostusta ja sen vaikutustenarviointia sekä kaavan asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH-7) osoitettiin istutettavaksi lehtipuita lepakkoalueen tulevaisuuden turvaamiseksi (i-7).

Viranomaisneuvottelu

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL § 66) oli 8.9.2021. Neuvottelussa käytiin läpi asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen. Melun osalta ELY-keskus on eri linjoilla Tampereen kaupungin kanssa. ELY-keskuksen mukaan Tampereen kaupungin melulinjaus ei ohita valtakunnallisia melun ohjearvoja. Viranomaisilla ei ollut muuta huomautettavaa tavasta, jolla palaute oli huomioitu.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Yhdyskuntalautakunnan § 79 päätöksen mukaisesti asemakaavamääräyksiä tarkistettiin maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen ja kiinteistönmuodostuksen osalta, siten että voidaan varmistua pysäköintipaikkojen riittävydestä myös asemakaavan vaiheittaisessa toteuttamisessa. Tontille nro 801-10 lisättiin määräys ma-LPA-1 (Pysäköintiin ja huoltoon varattu maanalaisen rakentamisalue. Alueelle saa rakentaa maanalaisia pysäköintilaitoksia ja kulkuyhteyksiä sekä muita yläpuolisen alueen käyttöön liittyviä maanalaisia tiloja.) Lisäksi tontille 801-10 osoitettiin maanlaista rakennusoikeutta 11 000 kem² ja merkintä rs-11 (Korttelialueella ei tonttien välisille rajoille tarvitse maanalaisiin tiloihin rakentaa rajaseinää.)

Muistutusten johdosta asemakaavan yleismääräyksiin lisättiin seuraava määräys: Satama-alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuurihistoriallisesti arvokkaan höyry- ja matkustajalaivaliikenteen toimintaedellytysten turvaamiseen.

Maakuntamuseon lausunnon johdosta asemakaavan yleismääräyksiin lisättiin seuraava määräys: Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on oltava yhteydessä museoviranomaiseen vedenalaisinventoinnin tarpeen arvioimiseksi.

Pirkanmaan liiton lausunnon johdosta täydennettiin asemakaavaselostusta ja sen vaikutustenarviointia.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta täydennettiin asemakaavaselostusta ja sen vaikutustenarviointia sekä kaavan asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH-7) osoitettiin istutettavaksi lehtipuita lepakkoalueen tulevaisuuden turvaamiseksi (i-7).

Lisäksi asemakaavaan tehtiin pieniä tarkistuksia, mm. täsmennettiin pysäköintilaitosten rakennusoikeuksia ja kaava-alueen nimistöä täydennettiin kadunnimitoimikunnan esityksen mukaisesti. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä

tarkennuksia eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Särkänniemen alue kehittyä ja alueelle tulee uusia asukkaita	3
Uutta rakennusoikeutta noin 72 000 kerrosalaneliometriä (jatkoksa k-m ²)	3
Uutta kerrostaloasumista	3
Huvipuistoalue kivenheiton päässä kaupungin sydäimestä	3
Tavoitteena alueen kehittyminen	4
Selvitykset	4
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen	9
Sisällys	10
1 LÄHTÖKOHDAT	13
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	13
1.1.1 Asemakaava-alue sijoittuu Näsijärven rantaan	13
1.1.2 Luonnonympäristö	13
1.1.3 Rakennettu ympäristö	15
1.1.4 Väestö ja palvelut	26
1.1.5 Maanomistus	26
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	26
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
2.1 Kaavan rakenne	27
2.1.1 Mitoitus	27
2.1.2 Palvelut	28
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	28
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	28
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	28
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	29
2.3.1 Korttelialueet	29
2.3.2 Muut alueet	34
2.4 Nimistö	36

62)

3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	37
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	37
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	38
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	38
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	39
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	39
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	39
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	41
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	42
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	42
3.5.2	Kulttuuriperintö	43
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	43
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	44
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	44
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	44
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	44
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	45
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	46
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	46
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	46
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	46
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	47
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	48
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	48
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	52
5.1	Kaavataloustarkastelu	52
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	52
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	53
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen matkailupalvelujen aluetta.....	54
6.3	Asemakaava	57
6.4	Kaupungin strategiat	59

62)

6.5	Tonttijako	60
6.6	Pohjakartta.....	61
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	61
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	61
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	61
7.3	Toteutuksen seuranta.....	61
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	61
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	62

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

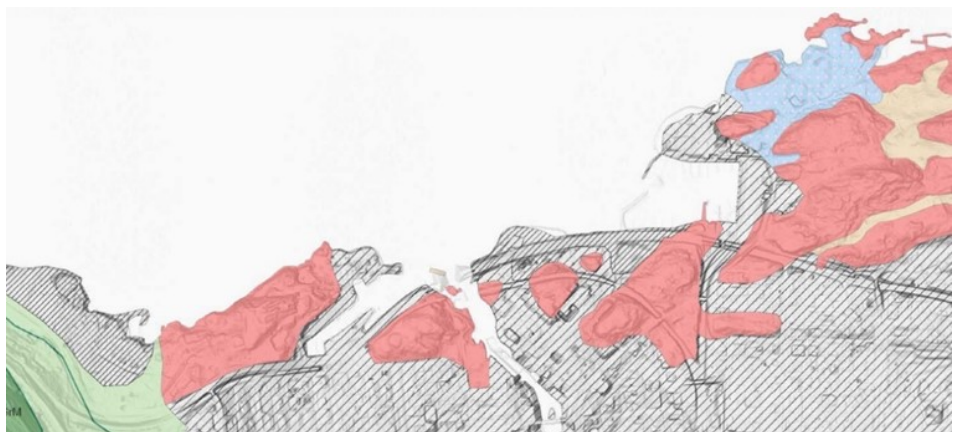
1.1.1 Asemakaava-alue sijoittuu Näsijärven rantaan

Suunnittelualue on laajuudeltaan noin 43 ha. Suunnittelualue sijaitsee Särkänniemen, Finlaysonin, Naistenlahden, Amurin ja Tampellan kaupunginosissa. Suunnittelualue on Näsijärven rantavyöhykkeellä ja alue rajautuu pohjoisessa Näsijärveen, lännessä Sahanteränkatuun ja Onkiniemeen, etelässä Paasikivenkatuun ja rataan sekä idässä Ranta-Tampellan asuinalueeseen. Suunnittelualueella on Särkänniemen huvipuisto, Sara Hildenin taidemuseo, Onkiniemen entiset tehdaskiinteistöt, Mustalahden ja Kortelahden satama sekä Tammerkosken yläjuoksulla Pajasaarella Tampereen Navigaatioseuran toimintakeskus. Alueen halki kulkee Tampere – Seinäjoki rataosuus sekä Paasikivenkatu.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääasiassa kalliota ja täytemaata

Suunnittelualue sijaitsee Näsijärven pohjoisrannalla, Tammerkosken suuaukon länsipuolella, Pispalanharjulta kohti Tammerkoskea ja Näsijärven rantaa ulottuvan kallioselänten lakialueella. Alueen maanpinnan muodot ovat voimakkaita erityisesti kallioselänten alueella ja Näsijärven pohjoisilla kalliorannoilla. Korkeusasema vaihtelee suunnittelualueella noin 96 mpy...118 mpy välillä.



Kuva 1: Suunnittelualueen ja lähiympäristön maaperä: punainen kalliota, vinorasteri täytemaata, vihreä hiekkamoreenia.

Suunnittelualue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen. Hulevedet johtuvat Näsijärveen osin suoraan ja osin hulevesiviemäreiden kautta. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualue on pääosin ihmistoiminnan muovaamaa aluetta, entistä tehdasaluetta, huvipuistoaluetta sekä liikenne- ja satama-aluetta. Onkiniemen ranta-alueella on lähes luonnontilaisia alueita, joiden puustossa ja kasvillisuudessa on runsaasti ihmistoiminnan kautta tullutta lajistoa. Alueen kasvupaikkatyyppi vaihtuu Särkänniemen rannan jäkälikkøkallioista kosteiden notkojen lehtoihin. Alueella kasvaa mm. vuorijalavaa, joka on luonnonsuojelulaissa rauhoitettu laji, mutta alueen esiintymät ovat todennäköisesti istutusperäisiä.

Onkiniemen vanhalla tehdasalueella ja sen lähiympäristössä ja Näsinkallion puistoalueella on lepakoita. Alueen lepakoita on tutkittu kesällä 2013, 2015 ja 2018. Kesän 2018 selvityksessä Onkiniemen Triכון entisen voimalarakennuksen ympäristö määritettiin II- ja III- luokan lepakkoalueiksi, missä II -luokka on tärkeä ruokailualue tai siirtymä-reitti ja III-luokan alue on muuta lepakoiden käyttämää aluetta. Näillä alueilla kaava ohjaa puuston säilyttämistä ja valaistusolosuhteita. Triכון voimalarakennuksesta paikannettiin lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka ja rakennus määritettiin I-luokan lepakkoalueeksi, jonka turvaamiseksi on kaavassa osoitettu merkinnät luonnonsuojelulain mukaisesti.



Kuva 2: Onkiniemen alueella todetut arvokkaat lepakkoalueet ja siirtymäreitit kesällä 2018 (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018).

Vuosina 2019-2020 laadittiin eliöstö ja biotooppiselvitys, jonka mukaan Näsipuiston länsipäässä on liito-oravan elinympäristöä. Osa tästä alueesta sijoittuu asemakaavan alueelle.

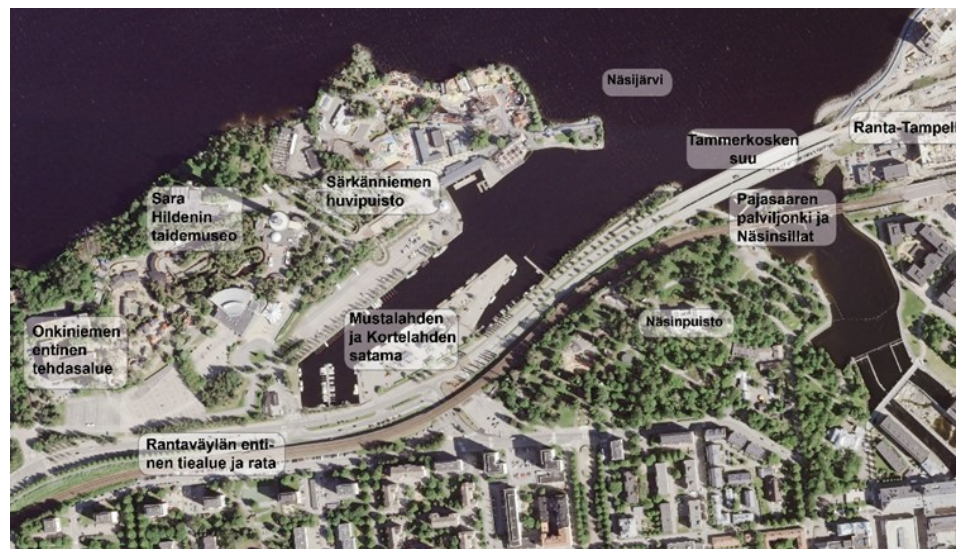


Kuva 3: Liito-oravan elinalueen ydinalue, liito-oravalle soveltuva elinalue (Tampereen kaupunki, 2020) ja kartoituksessa havaitut papana- ja kolopuut.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue rajautuu lännessä Onkiniemen asuinalueeseen, etelässä Amurin ja Hämeenpuiston alueisiin sekä Näsinkallion puistoalueeseen. Pohjoispuolella on Näsijärvi ja idässä Ranta-Tampellan rakentumassa oleva asuinalue.



Kuva 4: Ortoilmakuva 2017 © MML, muokkaus A-Insinöörit.



Kuva 5: Näkymä Näsipuistosta kohti Mustalahden satamaa ja Särkänniemen huvipuistoa.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue on Näsijärven rantavyöhykettä, jota eteläpuolella oleva junarata, entinen Paasikiventien alue, Näsipuisto ja Tammerkoski rajaavat omaksi keskustasta erillään olevaksi alueeksi.

Mustalahden ja Kortelahden sataman ympäristö on avointa ja pieni-piirteistä aluetta, josta avautuu pitkiä näkymiä Näsijärvelle ja Naistenlahden suuntaan. Sataman alue yhdistyy avoimeen entisen Rantaväylän tiealueeseen sekä Onkiniemessä oleviin laajoihin pysäköintikenttiin. Sataman alue hahmottuu ympäristöönsä matalampana alueena Särkänniemen ja Näsipuiston kallioisten alueiden sekä korkealla penkereellä kulkevan junaradan keskellä. Alueen yleisilmettä leimaavat taustalla piirtyvät Särkänniemen huvipuiston värikkäät ja monimuotoiset laitteet sekä Näsineula, joka näkyy alueella kaikkialle.

Alueen luonne on täysin toisenlainen Särkänniemen ja Onkiniemen pohjoisrannoilla, jotka ovat kallioisia, jyrkkiä ja lähes luonnontilaisia. Rannoilta avautuu näkymiä Näsinselälle, Pispalanharjulle, Santa-lahteen ja Lentävänniemeeseen. Sara Hildenin taidemuseon puistomainen alue sijoittuu huvipuistoalueen ja lähes luonnontilaisen rantavyöhykkeen rajalle.

Onkiniemen entinen tehdasalue muodostaa oman kokonaisuutensa alueen sisällä. Alue on kasvillisuuden valtaamaa. Alueen punatiiliset, pääosin 1950-60-luvuilla rakennetut tehdaskiinteistöt ovat viimeisiä jäänteitä alueen runsaasta teollisuushistoriasta.

Suunnittelualueen itäosassa maisemaa hallitsee Tammerkosken suu, Näsinsillat ja siltojen väliin jäävä Pajasaari ja Pajasaaren paviljonki sekä rakentumassa oleva Ranta-Tampellan asuinalue.



Kuva 6: Näkymä Sara Hildenin taidemuseon pihalta itään, Onkiniemen lähes luonnontilaiselle ranta-alueelle. Kasvillisuuden keskellä erottuu putki, jolla otetaan kesäaikaan vesi Särkänniemen huvipuiston Koskiseikkailu -laitteeseen. Taustalla näkyvät Santalahti ja Pispalanharju rakennuksineen.



Kuva 7: Entisen Trikootehtaan voimalaitoksen punatiilinen julkisivu on graffitien peittämä. Voimalarakennuksessa on lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Kuva Teija Ahola, 2017.



Kuva 8: Särkänniemen huvipuisto sijaitsee niemen kärjessä. Kuva Teija Ahola, 2017.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Osa kaava-alueesta, Näsiaukee ja Nääsrinne, sijoittuvat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (Tammerkosken teollisuusmaisema / RKY 2009).

Mustalahden satama on esitetty Tampereen alueen kartoissa jo 1820-luvulla ja on vanhinta nykypäivään saakka samassa käytössä ollutta aluetta suunnittelualueella. Sataman puurunkoiset makasiinirakennukset ovat 1910-luvulta. Pajasaaren paviljonki on samalta aikakaudelta ja liittyy alueen vesiliikenteen historiaan. Mustalahden satama ja Purjehdusseuran paviljonki Pajasaarella on määritetty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Suunnittelualue rajautuu kaakossa rataan, jonka eteläpuolella sijaitsevat Näsinpuisto ja Tammerkosken suun rannat ovat osa Tammerkosken teollisuusmaisemana valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määriteltyä RKY-alueita.

Alueen tuoreempaa historiaa edustavat Särkänniemen huvipuisto, Näsinneula, Sara Hildenin taidemuseo ja muut huvipuistoalueen rakennukset, jotka ovat rakentuneet 1970- 1980-luvuilla. Näsinneulan ja Sara Hildenin taidemuseo ympäristöineen on määritetty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Onkiniemen alueella on ollut runsaasti teollista toimintaa 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa, missä Onkiniemen Triכון alueen

tehdasrakennukset olivat alueella viimeisimpänä toimineita. Onkiniemen Trikootehtaan rakennukset rakennettiin 1950- ja -60-luvuilla ja niissä oli tehdastoimintaa aina 1990-luvun alkuun saakka.



Kuva 9: Entisen Trikootehtaan suurimittakaavaiset rakennukset reunustavat kaava-alueita idässä. Edustalla on Särkänniemen Koiramäki -teemapuisto. Kuva Teija Ahola, 2017.

Alueen kehityshistoria, rakentuminen ja rakennuskanta

Mustalahden ja Kortelahden alue

Suunnittelualueen kehittyminen luonnonmaisemasta rakennetuksi ympäristöksi on alkanut 1800-luvun alussa, jolloin Mustalahden satama on aloittanut toimintansa. Satama mainitaan alueen kartoissa jo 1820-luvulla ja se oli 1840-luvulla Tampereen tärkein puunkuljetusväylä, vilkas kauppapaikka ja myöhemmin myös matkustajasatama. Kortelahden pohjukassa toimi telakka, jossa rakennettiin proomuja 1880-luvulle saakka.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Porin rata avattiin liikenteelle 1895.

Sataman kivinen laituri ja aallonmurtajia rakennettiin 1893-94 ja satama muotoutui nykyiseen muotoonsa 1900-luvun alussa, jolloin Kortelahden ja Mustalahden välistä niemeä pidennettiin. Satama-alue kivettiin 1919-20 ja satamamakasiinit rakennettiin 1915. Makasiinirakennus on säilyttänyt rakennushistorialliset piirteensä ja kaupunkikuvallisen asemansa satamamiljöössä. Sen sijaan kahvilarakennuksen alkuperäinen luonne perustui kioskimaisen pieneen kokoon ja sisäänkäynnin viereiseen verantaan. Lisärakentamisen jälkeen kioskimaisuus on hävinnyt ja kokonaisuutta hallitsevat rakennusta kiertävät avoverannat, päätykatos ja uuden puolen isot ikkunat; uudisosan päädyistä on tullut kahvilan

pääfasadi. Nykyisin rakennuksissa on vierasveneilijöitä palvelevia tiloja sekä ravintola. Paasikiven-Kekkosentien rakentamisen yhteydessä osa Mustalahden satama-altaasta täytettiin. Paasikiven-Kekkosentie avattiin liikenteelle vuonna 1977. Rantatunnelin avautumisen myötä 2016 Rantaväylän liikenne poistui alueelta.

Onkiniemen alue

1800-luvun lopulla, erityisesti 1870-1890 -luvuilla, teollisuuslaitoksia alkoi rakentua Santalahden ja Särkänniemen rannoille. Alueella toimi mm. tiilitehtaita, olutpanimoita, sahanterätehdas, saha- ja myllykoneistoja valmistanut Onkiniemen konepaja sekä Elianderin tulitikkutehdas.

Onkiniemen alueella, nykyisen Trikootehtaan alueella on ollut Onkiniemen oluttehdas, joka perustettiin vuonna 1864. Olutpanimon paikka näkyy vuoden 1896 asemakartassa, ja panimon rauniot ovat edelleen nähtävissä Näsijärven rannalla Trikootehtaan voimalarakennuksen edustalla. Tehtaan vieressä on ollut tehtaan panimomestarin huvila eli Onkiniemen huvila 1880-luvulla.

Suomen Trikoon tehdasrakennus valmistui Onkiniemeen vuonna 1953 ja sen teollinen toiminta jatkui aina vuoteen 1992 saakka. Sittemmin Trikootehtaan rakennuksessa on ollut pienteollisuustoimintaa ja nykyisin rakennuksessa on mm. kulttuurialan toimijoiden työtiloja.

Asuinrakennuksia on rakentunut Onkiniemen alueelle 1950-luvulta eteenpäin. Ensimmäisenä rakennettiin asuinkerrostaloja Sahanteränkadun länsipuolelle. Paasikiventien varren asuinkerrostalot rakentuivat 1970-luvulla ja Elienderinkadun ympäristön asuinrakennukset 1980-luvulla. Santalahden alue Haarlankadun pohjoispuolella rakentui 2000-luvun alussa.

Pajasaari

Pajasaari sijaitsee Tammerkosken yläjuoksulla Näsinsiltojen ja ratasillan välissä. Saarella on aikanaan ollut paja, jossa valmistettiin hiiliä viereisen viinanpolttimon tarpeisiin. 1912 saarelle valmistui Birger Federleyn suunnittelema Näsijärven Purjehdusseura ry:n pursimaja, jota laajennettiin vuonna 1962. Nykyisin rakennusta hallinnoi Tampereen Navigaatioseura ry.

Särkänniemen huvipuiston alue

Särkänniemen kärki, Särkännokka on ollut alkujaan saari, joka yhdistettiin Onkiniemeen täytemaalla. Särkänsaarella oli saha, joka perustettiin 1889

ja toimi paikalla vielä 1920-luvun alkupuolella. Myöhemmin alueella on ollut Näsin-Melajat ry:n kanoottisuojarakennus (1947), 1940-1960-luvuilla Särkänniemen veneveistämö ja 1960-luvulla puusepän verstaas.

Särkänniemen alue oli varsin käyttämätöntä huvipuistoalueen avaamiseen saakka. Huvipuiston ensimmäinen osa valmistui vuonna 1969, jolloin avattiin alueen ensimmäinen rakennus akvaario-planetaario. Näsinneula avattiin vuonna 1971, Sara Hildenin taidemuseo vuonna 1978 ja Delfinaario vuonna 1985. Huvipuistoalueen länsireunassa oli vuodesta 1970 alkaen Lasten eläintarha, joka on vuodesta 2012 lähtien ollut Koiramäen teemapuisto.

(Tampereen keskustan rantojen käytön historia 1700-luvulta lähtien, Tampereen kaupunki, 2011.)

Arkeologiset kohteet

Suunnittelualueella on runsaasti alueen käyttöhistoriaan liittyviä maanpäällisiä ja vedenalaisia muinaisjäännöksiä.

Onkiniemessä, Näsijärven rannalla, lähellä Sara Hildenin taidemuseota on kolme selkeästi erottuvaa kivi-, tiili- ja betonirakennetta. Kohde on historiallinen ja tulkinnan perusteella vuonna 1886 perustetun Näsijärven panimon raunioita. Lähellä entistä Suomen Triכון tehdasrakennusta on rannassa kivi- ja tiilimuurattu rakenne, jonka pituus on noin 12 metriä. Kohde on historiallinen ja tulkinnan mukaan vuonna 1863 perustetun Onkiniemen panimon raunioita.



Kuva 10: Onkiniemen panimon raunioista Näsijärven rannalla. Kuva Pirkanmaan maakuntamuseo, 2017.

Mustalahden ja Kortelahden sataman vesialueella on satamatoimintoihin liittyviä jäännöksiä, kuten hylkyjä, hylkyjen osia tai laiturirakenteisiin liittyneitä rakenteita. Onkiniemen puoleiselta ranta-alueelta löytyi useita vedenalaisia kohteita, jotka liittyvät alueella toimineisiin panimo-, tehdas- ja konepajarakennuksiin. Kohteet ovat tyypillisesti osia laitureista, kuten hirsiarkkuja tai telakan raiteita.

Kesällä 2018 asemakaava-alueelle tehtiin arkeologinen lisäselvitys kahdesta alueelta havaitusta kivrakenteesta. Toinen rakenteista sijaitsee Näsijärven rannassa Onkiniemessä ja toinen nykyisen Koiramäen eläinpuiston pohjoispuolella, Näsijärven rantakalliolla. Rakenteet määritettiin inventoinnissa suojeltaviksi arkeologisiksi kulttuuri-perintökohteiksi.



Kuva 11: Särkänniemen kivirakenne muodostuu suurikokoisista lohkoista kivistä. Kuva Pirkanmaan maakuntamuseo, 2018.

Virkistys

Kaavan suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on runsaasti virkistyskohteita. Kaava-alueella toimii Särkänniemen huvipuisto, Sara Hildenin taidemuseo sekä Mustalahden satama, jossa on mm. ravintola ja 40 vierasvenepaikkaa.

Santalahden rannassa, suunnittelualueesta länteen on uimaranta. Tammerkosken rannalla Mältinrannassa on myös talvisin käytössä oleva uimapaikka. Tammerkosken rantapuisto, Näsinpuisto sekä Santalahden puisto ovat lähellä. Suunnittelualueelta pääsee virkistysreiteille Tammerkosken rantaan, Pyynikinharjulle ja Näsijärven rantaa pitkin aina Kaupin urheilupuistoon saakka.

Paasikivenkadun koskensuun ylittävistä silloista pohjoisen puoleinen silta on suunnitteilla muuttaa puistomaiseksi, ei ajoneuvoilla liikennöidyksi osaksi kaupungin rantareittejä. Tämä puistosilta tulee olemaan osa mahdollista kansallista kaupunkipuistoa. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 7.12.2020 (§ 514) hakemuksen jättämisestä ympäristöministeriölle Tampereen kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi. Hakemus on toimitettu ympäristöministeriöön 28.1.2021.

Liikenne

Alueen kautta kulkeva liikenne on vähentynyt merkittävästi Rantatunnelin avautumisen myötä ja Näsiniltojen sulkeuduttua ajoneuvoliikenteeltä Ranta-Tampellan alueen ja sen uusien katujen rakentamisen ajaksi.

Suunnittelualueeseen kuuluvia katuja ovat Paasikivenkatu, Laiturikatu, Sahanteränkatu, Onkiniemenkadun alkuosa sekä osa Sepänkatua ja Näsijärvenkatua. Alueella on tällä hetkellä runsaasti pysäköintipaikkoja Mustalahden sataman alueella sekä Särkänniemen huvipuiston alueella.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet, Paasikivenkatua pitkin kulkee linja-autolinja 1-4 kertaa tunnissa ja Sepäkadun kautta kulkee useita linjoja parin minuutin välein.

Tampereen kaupunginvaltuusto päätti 19.10.2020, että raitiotien osa 2 Pyyntorilta Lentävänniemeeseen rakennetaan. Liikenne voidaan aloittaa vuonna 2023. Kaava-alueella lähinnä oleva raitiotien pysäkki on Sepäkadulla.

Liikennemäärät 8.3.2018 tehtyjen laskentojen mukaan olivat Paasikivenkadulla 12800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärä aluetta sivuavalla Sepäkadulla oli noin 9000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ranta-Tampellan valmistuttua Paasikivenkadun liikennemäärät saattavat hieman kasvaa.

Paasikivenkadun molemmilla puolilla on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Kadun pohjoispuolella oleva väylä on merkittävä itä-länsisuuntainen pyöräilyn seudullinen pääreitti. Mustalahden satamasta idän suuntaan pyöräily on eroteltu jalankulusta. Iltahuipputunnin aikana Näsinsillan ylitti tehtyjen laskentojen (14.6.2018) mukaan 163 pyöräilijää. Laiturikadulla on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Onkiniemenkadun länsilaidalla on jalkakäytävä. Särkänniemen ja Onkiniemen alueella on suurien korkeuserojen vuoksi suuria pituuskaltevuuksia. Rannassa kulkevat jyrkät väylät soveltuvat virkistyskäyttöön, mutta eivät palvele kovin hyvin pyörällä liikkuvia, eivätkä ole kaikilta osin esteettömiä.

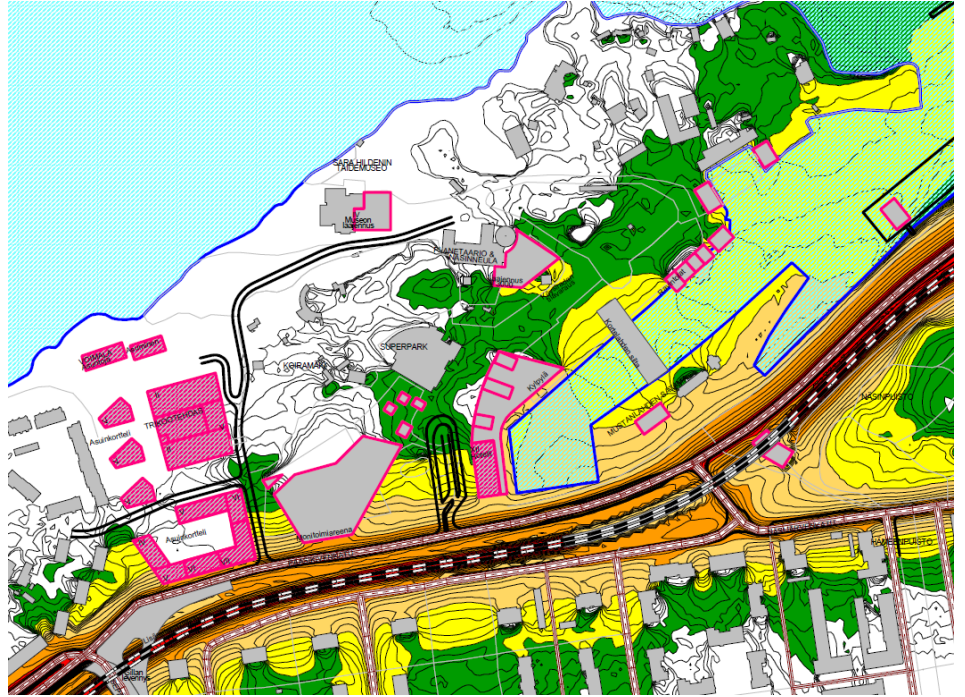
Tekninen huolto

Alueelle sijoittuu nykyisellään runsaasti kunnallistekniikkaa. Kaavatyön yhteydessä on laadittu kunnallistekninen selvitys nykytilanteen kuvaamiseksi ja tulevasta tilanteesta on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma. Maankäytön muutos edellyttää vesijohtojen, jätevesiviemärien sekä kaukolämmön runkolinjojen siirtoja. Hulevesien hallinta on alueen suurien korkeuserojen vuoksi hankalaa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Särkänniemen alueen asemakaavan ympäristömeluselvityksen (2018) mukaan raide- ja tieliikenteestä aiheutuva melutaso on Paasikivenkadulla yöaikaan yli 60 dB ja päiväaikaan yli 65 dB. Selvityksessä Paasikivenkadun

liikennemääräksi arvioitiin 7600 ajoneuvoa vuorokaudessa Näsijärvenkadulta Sepänkadulle, 2500 ajoneuvoa/ vrk Näsijärvenkadulla ja 12100 ajoneuvoa/ vrk Sepänkadulla.



Kuva 12: Särkänniemen alueen asemakaavan ympäristömeluselvityksen mukaiset keskiäänitasot Paasikivenkadun varrella ja huvipuiston alueella: valkoinen alle 50 dB, vihreä yli 50 dB, keltainen yli 55 dB, vaalean oranssi yli 60 dB ja tumma oranssi yli 65 dB.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan typpioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausipitoisuudet vaihtelevat suunnittelualueella 50-70 mikrogrammaa kuutiota kohden. Mallinnuksessa Paasikivenkatu on ollut edelleen osa valtatieä 12, joten typpioksidien ja hengitettävien hiukkasten vuorokausipitoisuudet ovat nykytilanteessa todennäköisesti pienemmät.



Kuva 13: Typpioksidin (NO₂) vuorokausipitoisuudet Tampereen keskustan alueella 2011 (En-

62)

win Oy, 2013). Vuorokausipitoisuudet ovat yli 70 µg/m³ Paasikiventien ympäristössä ja vaihtelevat suunnittelualueella yli 70-40µg/m³ välillä.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualue on huvipuisto-, museo- ja satama-alueita sekä entistä tehdasaluetta, eikä alueella ole asuntoja. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueelle vain muutamien asuntojen rakentamisen. Tilastokeskuksen mukaan Särkänniemen tilastoalueella, johon kuuluvat Särkänniemen, Onkiniemen ja Santalahden alueet, asui 893 asukasta vuonna 2016. Tilastoalueen asukasluku koostuu Onkiniemen ja Santalahden alueiden asukkaiden lukumäärästä. Suunnittelualueeseen kuuluvilla Finlaysonin ja Tampellan tilastoalueiden osilla ei ole asukkaita.

Asuminen, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueen länsipuolella on Santalahden ja Onkiniemen asuinalueet, etelässä Amurin asuinalue ja idän puolella rakentumassa oleva Ranta-Tampellan asuinalue. Alueiden rakennuskanta on kerrostalovaltaista.

Vuonna 2015 Särkänniemen tilastoalueella oli yhteensä 446 työpaikkaa. Valtaosa noin 40 % työpaikoista oli taiteen, viihteen ja virkistyksen toimialoilla ja noin neljännes työpaikoista oli ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan toimialalla. Työpaikat muodostuvat pääosin Särkänniemen huvipuistoalueen, Sara Hildenin taidemuseon sekä Mustalahden sataman työpaikoista sekä entisessä Trikootehtaassa toimivien yritysten työpaikoista.

Suunnittelualueella on runsaasti virkistys- ja kulttuuripalveluita sekä ravintoloita. Lähimmät päivittäistavaramyymälät ovat Amurissa noin 500 m päässä suunnittelualueesta. Amurissa ja Hämeenpuiston pohjoispäässä on päiväkotia. Lähin ala- ja yläkoulu on Amurissa Satakunnankadulla. Tipotien terveysasemalle ja Pyyntien neuvolaan Pirkankadulle on matkaa noin 600 m.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Ennen asemakaavoituksen käynnistämistä Särkänniemen alueesta laadittiin yleissuunnitelma (22.2.2016), jossa koottiin yhteen alueen maankäytön ja liikenteen kehittämistavoitteita. Yleissuunnitelma sisälsi kaksi vaihtoehtoa

alueen länsiosaan Paasikivenkadun linjauksen ja Onkiniemen täydennysrakentamiskäytöksen osalta. Vaihtoehto 1 perustui suoraan Paasikivenkadun linjaukseen ja vaihtoehto 2 kaarevaan katulinjaukseen, mikä vaikutti Onkiniemen alueen täydennysrakentamisen korttelirakenteeseen. Kaavan ohjausryhmässä ja suunnittelukokouksissa käydyn keskustelun sekä saadun palautteen pohjalta päädyttiin viitesuunnitelman vaihtoehtoon 1, jossa Paasikivenkadun linjaus on suora. Asemakaavoituksen käynnistyttyä Särkänniemen alueen yleissuunnitelmaa tarkennettiin kaavan viitesuunnitelmaksi. Asemakaava noudattaa pääpiirteissään yleissuunnitelman ratkaisuja.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava mahdollistaa Särkänniemen elämyspuiston kehittämisen ja sen toiminnan laajenemisen ja myös ympärivuotisen käyttöön. Asemakaava mahdollistaa alueen kehittymisen monipuolisena ja viihtyisänä alueena, jossa yhdistyvät elämykset, vapaa-aika, asuminen sekä kulttuuri, liiketoiminnallisia edellytyksiä unohtamatta.

Alueen etelälaidalla kulkee alueen pääkatu, Paasikivenkatu. Paasikivenkadun luonne muuttuu entisestä maantiestä osaksi kaupungin katuverkkoa, joka huomioi paremmin monipuoliset liikkumismuodot ja mahdollistaa Särkänniemen alueen kytkeytymisen kiinteämmin osaksi Tampereen keskustaa.

Satama-alueella mahdollistetaan paitsi satamatoimintojen ja -palvelujen kehittäminen, sujuvampi liikkuminen alueella uuden jalankulun ja pyöräilyn sillan myötä sekä uudenlaisten satamaa aktivoivien palveluiden sijoittaminen alueelle.

Onkiniemen osalta kaava mahdollistaa Onkiniemen trikootehtaan ja vanhan voimalaitosrakennuksen säilymisen sekä alueen täydennysrakentamisen asumiselle.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaiskerrosala on n. 106 000 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on noin 69 000 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on 42,7 ha.

Asuinrakentamista on noin 32 000 k-m², mikä tarkoittaa noin 710 uutta asukasta (~1as per 45m²).

62)

2.1.2 Palvelut

Kaavalla osoitetaan alueelle laajasti hivi- ja viihdepalveluita (PV, PVK, PVK-1). Lisäksi kaava mahdollistaa liike-, toimisto-, työ-, palvelu-, kulttuuri-, ja urheilutoimintaa. Onkiniemen kortteliin 933 mahdollistetaan palveluasumisen sijoittaminen osaksi korttelia.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa Särkänniemen, Onkiniemen, Mustalahden ja Korte-lahden alueen kehittäminen paremmin Tampereen keskusta-alueeseen kytkeytyvänä, jalan ja pyörällä saavutettavana virkistys-, matkailun, palvelujen ja asumisen sekoittuneena alueena, joka hyödyntää keskeistä sijaintia Tampereen keskusta-alueella ja Näsijärven rannalla sekä mahdollistaa eri toimijoiden ja yritysten toiminnan laajentumisen ja kehittymisen.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Merkittäviä luontoarvoja sisältävät alueet on asemakaavassa osoitettu viheralueiksi ja luontoarvoista on tehty osa alueen vetovoimatekijöitä.



Kuva 14: Säilyvät kasvillisuusalueet, Särkänniemen ympäristön yleissuunnitelma, Maanlumo 2020.

Kustannustehokkuus

Kaavassa on pyritty etsimään mahdollisimman kustannustehokkaita vaihtoehtoja siten, että kaavan muista tavoitteista ei ole tingitty.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Kortteli 18, Pajasaari

Pajasaaren kortteli osoitetaan kaavassa huvi- ja viihdepalvelujen ja liikerakennusten korttelialueeksi (PVK). Korttelin rakennusoikeus on 800 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II. Tontilla oleva rakennus, joka on purjehdusseuran paviljonki, on suojeltu kaavamääräyksellä sr-55 (Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävässä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto).

Korttelialueelta on osoitettu satama-alueen ylittävä silta (si-jk) kohti Näsinpuistoa, ja se on varattu yleiselle jalankululle. Lisäksi korttelialueelta on osoitettu porrasyhteys Paasikivensillalle (por-1). Korttelialueen ylle on osoitettu myös Irl-merkintä rautatiealueen laajennusta varten. Yleismääräykseen on näihin merkintöihin liittyen myös kirjattu, että rata- ja siltasuunnittelun yhteydessä tulee huomioida rakennuksen paviljongin rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja pyytää suunnitelmista museoviranomaisen lausunto.

Kortteli 422, Näsjärvenkadun pysäköintialue

Kortteli on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Korttelin kaakkoisnurkkaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-1) sähkömuuntamo varten.

Kortteli 801; Särkänniemen huvipuistoalue, Sara Hildenin taidemuseo ja Onkiniemen trikootehtaan alue

Särkänniemen huvipuiston tontti nro 7 osoitetaan huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueeksi (PV).

Tontilla nro 7 on rakennusoikeutta 20 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on IV. Kaavan yleismääräyksessä ohjataan tarkemmin rakennusten ja rakennelmien sijoittamista sekä luonnon arvojen huomioimista. Alueen rakentamista ohjataan myös määräyksellä sj-10, Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeä alue, jonka luonne tulee säilyttää. Uudisrakennusta tai olemassa olevaan rakennukseen tehtäviä muutoksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyttämiseen.

Tontin alueella sijaitsee muinaisjäänös (hylky), joka on osoitettu kaavamerkinnällä sm-5. Alueelle saa rakentaa sen jälkeen, kun hylky on museoviranomaisten edellyttämällä tavalla riittävästi tutkittu. Tontin nro 7 eteläosaan voidaan sijoittaa köysiradan pääteasema. Tontin halki on osoitettu kaksi ohjeellista ajoyhteyttä, jotka johtavat Sara Hildenin tontille.

Tontilla nro 7 on kaksi kaavamerkinnällä sr-55 suojeltua rakennusta (Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus), Näsinneula-akvaario ja entinen Delfinaario. Tontin eteläreunalla on maanalaisia johtoja varten varattuja alueen osia sekä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuja reittejä. Merkittävät puustoiset alueet on osoitettu merkinnällä s-2 (Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet). Tontilla on myös aluemerkitä pima-5, jonka mukaan alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet tulee kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Kortelahden pohjukkaan, tontille nro 8 osoitetaan huvi- ja viihdepalvelujen ja liikerakennusten korttelialue uimahallia sekä hotelli- ja liiketoimintoja varten (PVK-1). Tontin 8 rakennusoikeus on 14 500 k-m² hotellia varten sekä 4000 k-m² kylpylää ja järviluontokeskusta varten eli yhteensä 18 500 k-m². Hotellin suurin sallittu kerrosluku on XIX ja kylpylän II. Tontille saa sijoittaa muuntamon. Tontilla on myös aluemerkitä pima-5, jonka mukaan alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet tulee kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Asemakaavan yleismääräys ottaa kantaa hotelliin ja kylpylään seuraavasti: "Korttelin nro 801 tontille nro 8 sijoittuvien hotellin ja kylpylän rakennusten maantasokerrosten tulee kytkeytyä toiminnallisesti sataman alueeseen sekä Särkänniemen uuteen sisääntuloaukioon LPA-alueella. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja sopeutua

ympäristöön. Hotellin rakennusmassaa tulee jäsentää arkkitehtuurin keinoin massiivisen vaikutelman ehkäisemiseksi. Kylpylärakennuksen kattopintaa tulee hyödyntää toiminnallisena osana huvi- ja viihdepalveluiden kokonaisuutta. Rakennusten kattopinta-alasta vähintään 50 % tulee rakentaa viherkattoisina.”

Tontti nro 9 osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-14), jonka maanalaisen pysäköintitilan päälle tulee rakentaa torimainen kansi yleiseen käyttöön, ja jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville tonteille. Alue on toteutettava korkealaatuisesti. Korttelin alasta voidaan käyttää maantasopysäköintiin enintään 5 %. Tontilla on rakennusoikeutta 8000 k-m² maanalaista pysäköintiä varten ja maanalaisten kerrosten suurin sallittu lukumäärä on II. Alueen kautta kulkee putkirasitteita, jotka kytkeytyvät pysäköintihallin yläpohjarakenteeseen. Tontille saa sijoittaa muuntamon.

Tonttien nro 9 ja 10 välissä on suojaviheralue (EV), Pikkuaallopinnrinne, jolle on merkitty alueen osa, jonka geologiset muodostelmat on säilytettävä ja jolla oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (s-42).

Tontti nro 10, joka on nk. kulttuuriareenan tontti, osoitetaan liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KYU). Tontin rakennusoikeus on 6000+p5600, josta ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden ja toinen luku ainoastaan autosuojatiloiksi sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Suurin sallittu kerrosalaneliömetriä. Tontille on soitettu myös pysäköintiin ja huoltoon varattu maanalaisen rakentamisen alue (ma-LPA-1). Alueelle saa rakentaa maanalaista pysäköintilaitoksia ja kulkuyhteyksiä sekä muita yläpuolisen alueen käyttöön liittyviä maanalaista tiloja. Maanalainen rakennusoikeus on 11000 k-m². Tontille saa sijoittaa muuntamon. Tontin ulkoreunoja kiertävät ohjeelliset yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat (pp), jotka on nimetty Koiramäenkunnaaksi ja Särkänniemensivuksi. Katutason kerroksen julkisivu tulee toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja hyödyntäen. Katutason julkisivussa voidaan käyttää muista kerroksista poikkeavaa materiaalia tai väritystä. Ratkaisu on sovitettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti kaupunkikuvaan (ju-67). Rakennuksen eteen, Onkiniemenkulma -kadun varrelle on merkitty puurivi ja torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen (tym-4). Tontilla on myös aluemarkinta pima-5, jonka mukaan alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet tulee

kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Sara Hildénin taidemuseo sijaitsee tontilla nro 6. Museorakennus on suojeltu kaavamerkinnällä sr-55 ja rantasauna merkinnällä sr-54. Korttelialue osoitetaan keskustoimintojen korttelialueeksi (C-7), jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto-, ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Tontilla on rakennusoikeutta 5 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on III. Tontilla sijaitsee arkeologinen kohde, joka on merkitty kaavamerkinnällä s-36 (Alueen osa, jolla sijaitsee suojeltava arkeologinen kulttuuriperintökohde. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto). Tonttia koskee määräys sj-22, jossa alue todetaan kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi. Alueelle tehtäviä muutos- ja rakennustoimenpiteitä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen ja kerroksellisuuteen ja alueen rakennustaiteellisten arvojen säilymiseen. Suunnitelmasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Yleismääräys ohjaa rakennuksen laajentamista ja tontin täydennysrakentamista. Tontilta on osoitettu luontainen painanne hulevesien hallintaan liittyvänä rakenteena (hule-45). Tontille 6 kuljetaan huvipuistoalueen läpi. Tulevaisuudessa Sara Hildénin tontti on saavutettavissa myös kävellen lännen suunnasta uutta rantareittiä pitkin.

Onkiniemen trikotehtaan tontti nro 12 osoitetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-6), jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa tai asuntoja. Tontilla nro 12 oleva rakennus, entinen trikotehdas, on suojeltu kaavamääräyksellä sr-55 (Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus). Tontin rakennusoikeus on 18 600 k-m², josta enintään 35 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Suurin sallittu kerrosluku VI, mahdollistaen rakennuksen korottamisen enintään kahdella kerroksella. Yleismääräyksen mukaan tontilla nro 12 tehtävät rakennuksen korotukset ja laajentaminen tulee toteuttaa laadukkaasti ja ympäristöön sovittaen.

Tontti nro 13 osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen (ET-2).

Tontti nro 11 osoitetaan asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-7) ja sen tarkoitus on muodostua sitä ympäröivien asuinrakennusten asukkaiden yhteiseksi oleskelualueeksi. Tontin eteläosaan on osoitettu tym-4 –merkinnällä torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen. Tarkoitus on muodostaa trikootehtaan eteen julkisluontoinen laadukas aukio korostamaan suojellun rakennuksen arvoa. AH-7 -alueen sekä viereisten asuinkerrostalojen alle tonteilla 16 ja 17 toteutetaan ympäröiviä tontteja palveleva maanalainen pysäköintilaitos. Korttelialueella ei tonttien välisille rajoille tarvitse maanalaisiin tiloihin rakentaa rajaseinää. Yleismääräys ohjaa piha-alueen ja pysäköinnin toteuttamista. Tontille on osoitettu istutettava alueen osa (i-7), jolle tulee istuttaa lehtipuita. Tontilla on myös aluumerkintä pima-5, jonka mukaan alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Tontilla nro 14 on merkinnällä sr-55 suojeltu rakennus, entinen voimalaitos, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 350 k-m² ja jonka suurin sallittu kerrosluku on länsipäässä V ja itäpäässä III. Rakennuksessa on lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, joka on osoitettu määräyksellä slep-6 (Rakennuksessa olevaa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää ympäristöviranomaisen lausunto). Tontilla nro 14 on myös rakennusala uudelle rakennukselle, jonka rakennusoikeus on 1200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku III.

Tontit nro 15, 16 ja 17 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja (AK-36). Kullekin tontille on merkitty rakennusala, joiden rakennusoikeus on 2 350 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku V.

Kortteli 933, Onkiniemen uusi asuinkortteli

Kortteli nro 933 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-36), jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Kortteli-alueen rakennusoikeus on 17 650 k-m² ja tontilla sallitusta

kerrosalasta tulee vähintään 5 % käyttää liike- ja palvelutiloiksi. Suurin sallittu kerrosluku on VIII Onkiniemenkulman ja Paasikivenkadun risteyksessä. Kerrosluvut madaltuvat kohti luodetta viiteen kerrokseen. Paasikivenkadun ja Onkiniemenkulman puoleisille rakennusaloille tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja kaduntasokerrokseen (merkintä er-9). Kortteliin on mahdollistettu palveluasumisen toteuttaminen (palas-3).

Paasikivenkadun ja Sara Hildenin kadun puoleisille julkisivuille on asetettu ääneneristysvaatimus (31...39dB).

Korttelin keskelle on osoitettu ala maanalaista pysäköintilaitosta varten, jossa maanalaisten kerrosten suurin sallittu lukumäärä on II. Korttelialueella ei tonttien välisille rajoille tarvitse maanalaisiin tiloihin rakentaa rajaseinää. Pihakansi osoitetaan leikki- ja oleskelualueeksi (le). Korttelin rakentamista ohjataan lisäksi yleismääräyksellä, jonka mukaan mm. Paasikivenkadun puolelle tulee maantasokerrokseen muodostaa sisään vedetty arkadi ja piha-alueelle tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelit nro 655 (Mustalahdenrannassa), 803 (Sahanteränkadun päässä), 934 (Sahanterän suojaviheralueella), 999 (Kiiskisaarenpuistossa) osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen (ET-2).

2.3.2 Muut alueet

Mustanlahden satama-alue ja vesialue

Satama-alue osoitetaan kaavassa merkinnällä LS-2 (Satama-alue, jolle saadaan rakentaa satamatoimintoja, vesiturheilua ja -liikennettä sekä huvi- ja viihdepalveluita palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita). Satama-alue ulottuu aiempaa laajempaan Pajasaareen saakka mahdollista venesataman laitureiden rakentamisen ja muun kehittämisen, kuten vierasvenesatamapalvelut satama-alueen itä- ja eteläosaan. Satama-alueelle on osoitettu vesialueena säilytettävä osa (lsw), vesialueena säilytettävä osa, johon saa sijoittaa venelaitureita sekä alueen osa, jolle saa rakentaa kortteliin 801 liittyviä laitureita, rakennelmia ja laitteita [ls-1 (801)]. Satama-alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeä alue. Aluetta koskevien muutos- ja rakennustoimenpiteiden sopeutumiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota (sj-11).

Satama-alue rajautuu idässä Särkänniemeä ympäröivään vesialueeseen, joka on osoitettu kaavassa merkinnällä W. Vesialueelle on mahdollistettu uuden satama-alueen suojaavan aallonmurtajan toteuttaminen merkinnällä w-2 (ohjeellinen vesialueen osa, jolle voidaan sijoittaa aallonmurtajan rakenteita).

Satama-altaan yli on osoitettu siltavaraus yleiselle jalankululle. Sillan nimi on Särkänsilta. Satama-alueella sijaitsee muinaisjäännös (hylky), joka on

62)

rauhoitettu muinaismuistolailla. Alue on merkitty asemakaavamerkinnällä sm-5 (Alueelle saa rakentaa satamarakenteita sen jälkeen, kun hylky on museoviranomaisten edellyttämällä tavalla riittävästi tutkittu).

Sataman alueella on torimainen alueen osa, Mustalahdentori, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen (tym-4). Mustalahdentorin yhteydessä on rakennusala, jolle on merkitty 1 400 k-m² rakennusoikeutta ja suurin sallittu kerrosluku on I. Kaavamerkinnällä sr-55 on suojeltu satama-alueella sijaitseva makasiinirakennus. Kahvilarakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää siinä tapahtuneiden muutosten johdosta, mutta sen säilyminen osana satamana kokonaisuutta on silti toivottavaa.

Mustalahteen on mahdollistettu polttoaineen jakelupisteen toteuttaminen, pj-1.

Katualueet

Katuja varten on kaavaan osoitettu katualueet. Paasikivenkadun luonne muuttuu maantiemäisestä väylästä keskustamaiseksi kaduksi. Tammerkosken suun ylittävät sillat merkitään vesialueen ylittäviksi silloiksi, joista toinen palvelee pääasiassa autoliikennettä ja nopeaa pyöräilyä sekä toinen siltä toteutetaan hitaampaa liikkumista ja oleskelua palvelevana puistomaisena jalankulun ja pyöräilyn siltana.

Kaavan myötä muodostuu yksi uusi katu, Onkiniemenkulma, joka jatkuu Onkiniemenkatuna kohti länttä.

Näsijärvenkadun ja Näsipuiston välinen torialue, Näsiaukee on osoitettu kaavassa katuaukioksi/toriksi.

Raideliikenteen mahdolliseen kolmanteen raiteeseen varaudutaan osittamalla kaava-alueen eteläosaan radan pohjoispuolelle kaavassa Irl-alue-merkinnällä alueen osa, joka varataan rautatiealueen laajennusta varten. Raide, tilavaraukset ja liikennöinti tutkitaan tarkemmin omana kaavanaan.

Viheralueet

Näsiaukeen vieressä olevaa puistoa (VP-8) Nääsrintettä tulee kehittää niin, että alueen merkitys historiallisena ympäristönä vahvistuu. Alueella on merkintä slep-4, jonka mukaan alueella tulee säilyttää ja istuttaa lepakoille suotuisaa puistoa. Alueella on myös merkintä sl-7, jonka mukaan alue on tärkeä liito-orava-alueena säilytettävä alueen osa. Puustoa on hoidettava lajin elinolot huomioon ottaen.

Puistoalueelle osoitetaan rakennusala, joka mahdollistaa Nääshallin sisäänkäynnin kehittämisen. Puistoalueella on rakennusoikeutta 250 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on I. Rakennusalalla on merkintä ra-10. (Rakennusala, jolle saadaan rakentaa alueen käyttöä palvelevia rakennuksia, joiden kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, ympäristöön sopivuuteen ja liittymiseen ympäristön toimintoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota.)

Ranta-Tampellan puolella ovat Kiiskisaarenpuisto (VP-4) ja Nyrkkäkallio (EV). Sataman eteläranta on osoitettu suojaviheralueeksi (EV) ja nimetty Mustalahdenrannaksi. Paasikivenkadun varteen, Huvipuistoalueen sisäänkäynnin tuntumaan sijoittuu kallioinen ja puustoinen alue, joka on osoitettu suojaviheralueeksi (EV) ja nimetty Pikkuaallopinrinteeksi. Osa alueesta on osoitettu kaavaan merkinnällä s-42 (Alueen osa, jonka geologiset muodostelmat on säilytettävä ja jolla oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet). Paasikivenkadun ja Sahanteränkadun väliin sijoittuu puustoinen alue, joka on merkitty suojaviheralueeksi (EV), nimetty Sahanteräksi ja siellä oleva puusto on merkitty merkinnällä s-2.

Näsjärven rannan lähivirkistysaluetta (VL-7), Prykinrantaa, tulee hoitaa ja kehittää ottaen huomioon alueen arvokkaat luonnonominaisuudet. Alueella tulee myös säilyttää ja istuttaa lepakoille suotuisaa puustoa (slep-4). Prykinrannan alueella on useita kohteita osoitettu kaavaan merkinnällä s-36 (Alueen osa, jolla sijaitsee suojeltava arkeologinen kulttuuriperintökohde. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto). Alueelta on osoitettu luontainen painanne hulevesien hallintaan liittyvänä rakenteena (hule-45).

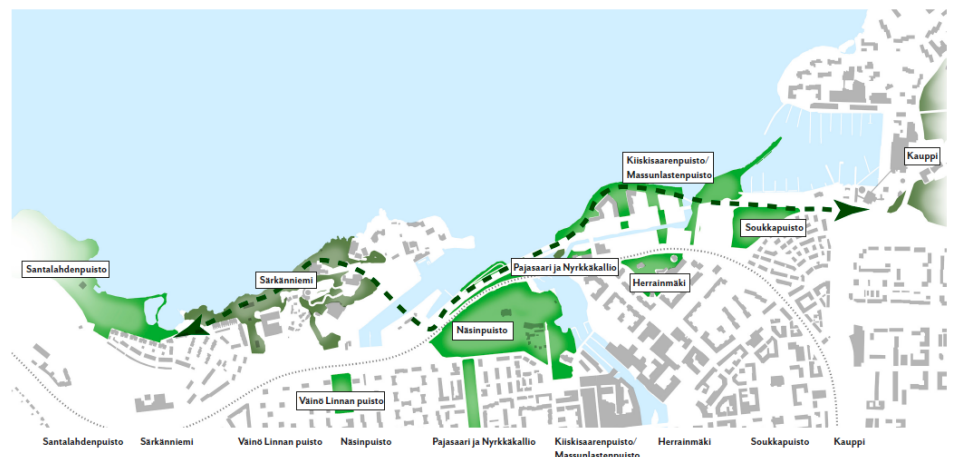
2.4 Nimistö

Alueen nimistöä on täydennetty kadunnimitoimikunnan esitysten mukaisesti ja se perustuu paikalliseen historialliseen nimistöön. Kaava-alueen uusia nimiä ovat mm.: Onkiniemenkulma, Sara Hildenin aukio, Onkiniementori, Sara Hildenin rantakuja, Sara Hildenin parras, Prykinranta, Kupiaisenranta, Elianderin rantapolku, Sahanterä, Sahaviilanpolku, Koiramäenkunnas, Särkänniemensivu, Pikkuaallopinrinne, Kortelahdenpohja, Särkänriemu, Särkänsilta, Mustalahdentörmä, Mustalahdenranta, Uimahuoneenranta, Polttimonsola, Kiiskisaaren rantapolku, Myllysaaren rantaraitti, Nyrkkäkallio, Näsiaukee ja Nääsrinne.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Entiset tehdasrakennukset tulevat kaavamuutoksen myötä tehokkaampaan käyttöön, niihin voidaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuva liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa, työpaikkoja tai asuntoja. Täydennyskorttelit mahdollistavat alueelle myös lisää uusia asuntoja. Lisääntyvä asukasmäärä ja liikenne aiheuttavat alueella todennäköisesti myös negatiivisia vaikutuksia, mutta toisaalta tuovat alueen nykyisillekin asukkaille uusia palveluja. Alueen rakentuessa alueen laatu ja viihtyisyys parantuvat pitkällä aikajänteellä. Kaavaratkaisu tuo myös palveluja alueen asukkaille. Pihatilojen ja virkistysalueen muutostyöt parantavat erityisesti lähialueen asukkaiden lähiympäristöä. Satama-alueen ja Särkänniemen huvipuistoalueen kehittäminen mahdollistavat ympärivuotista palvelutarjontaa ja alueen kehittäminen laajentaa myös kaupunkilaisten kulttuuri- ja virkistyspalveluja. Alueen läpi pääsee jatkossa kulkemaan rantareittiä, joka yhdistyy laajempaan rantojen reitistöön ja parantaa virkistysmahdollisuuksia. Koko alueella on mahdollistettu esteettömien reittien toteuttaminen parantaen liikkumisen mahdollisuuksia kaikille.



Kuva 15: Näsijärven rannan viher- ja virkistysreitti, Särkänniemen ympäristön yleissuunnitelma, Maanlumo 2020.



Kuva 16: Esteetön kävely-ympäristö, Särkänniemen ympäristön yleissuunnitelma, Maanlumo 2020.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Entisen nelikaistaisen valtatiealueen kaventuminen kaksikaistaiseksi kaduksi sekä jalankulku- ja pyöräilyalueiden kehittäminen vähentää liikenteen estevaikutusta sekä liikenteestä aiheutuvia melu- ja päästöhaittoja alueen asukkaille ja alueen muille käyttäjille. Onkiniemen alueelle osoitetaan uusi katu, Onkiniemenkulma, jonka liittymä Paasikivenkatuun on suunniteltu turvalliseksi.

Liikenteestä aiheutuvaa runkomelua, tärinää ja melua voidaan minimoida uusissa rakennuksissa rakennussuunnittelun yhteydessä laadittavien tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelmien ja meluntorjuntasuunnitelmien mukaisilla toimenpiteillä.

Huvipuistoalueen tuottama melu on ympäristöluvan piirissä. Jatkossa on tavoitteena keskittää huvipuiston laitteet Särkänniemen kärkeen etäälle asutuksesta. Uudet rakennukset vähentävät liikenteestä ja huvipuistosta aiheutuvan melun leviämistä.

Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuutta ja puhdistustarvetta koskevat määräykset

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Sara Hildenin museorakennuksen, Onkiniemen trikoon ja voimalaitoksen alueella tulee jatkossakin olemaan kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista

tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa tai asuntoja, mahdollistaen kulttuurin tuottamista alueella. Särkänniemen huvipuistoalue ja satama-alueen toiminnot säilyvät ja monipuolistuvat kehittyessään. Sataman elävöittäminen tuo mahdollisuuksia sosiaalisiin kohtaamisiin.

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

Rakentaminen edellyttää voimakkaita maansiirtotöitä ja kallionlouhintaa katu- ja korttelialueilla sekä vähäisempiä kaivu- ja louhintatöitä viheralueilla. Maisemallisesti herkäät Näsijärven rantakallioalueet säilyvät. Alueen hulevesien hallinnan tilanne parantuu alueen rakentuessa kaavan ohjatesa ratkaisuja. Ilmanlaatu on parantunut kaupungin keskustan ohittavan ajoneuvoliikenteen siirryttyä valtatieltä rantatunneliin.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan myötä alueen viheralueet lisääntyvät, millä on positiivinen vaikutus alueen lajistoon ja luonnon monimuotoisuuteen. Entisen teollisuustontin, ja huvipuistoalueen kehittäminen muuttaa kortteleissa olevia luonnontilaisia alueita paikoin voimakkaasti, mutta kaavan selvitysten mukaisesti kaavassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi säilytettäviä ja laajennettavia viheralueita ja puustoa sekä turvattu mm. lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Myös liito-oravan elinalue on huomioitu. Kaavassa osoitetaan myös virkistyskäyttöön rantareitti, joka osaltaan vähentää lähivirkistysalueen luonnon kuormitusta.

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

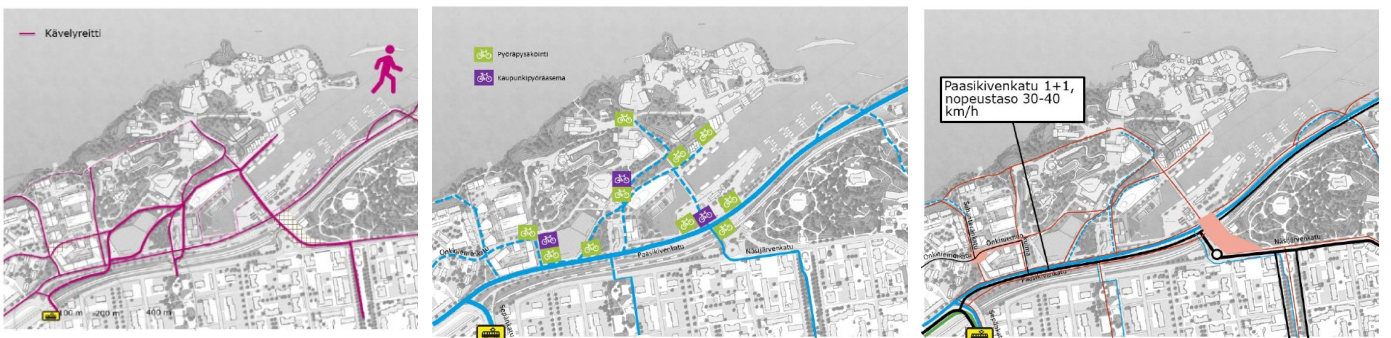
Alueen yhdyskuntarakenteeseen tulee merkittäviä täydennyksiä: Onkiniemen trikoon alueelle muodostuu uusia asuin- liikekortteleita, joissa asuinrakentamista osoitetaan noin 34 000 k-m², tämä tarkoittaa noin 760 uutta asukasta (~1as per 45m²). Alueen pysäköinti ratkaistaan asuinkortteleissa niihin liittyvissä maanalaisissa pysäköintilaitoksissa. Onkiniemen alueelle osoitetaan uusi katu, Onkiniemenkulma, jonka liittymä Paasikivenkatuun on suunniteltu turvalliseksi.

Särkänniemeen huvipuistoalueelle osoitetaan uutta täydennysrakentamista mahdollistavaa kerrosalaa noin 10 000 k-m².

Huvipuistotoimintojen pysäköinti nojaa vahvasti nykyiselläänkin keskustan pysäköintilaitoksiin. Suunnitelman mukaan nykyiset laajat pysäköintialueet tulevat poistumaan ja jatkossa huvipuistotoimintojen pysäköinti tukeutuu entistä voimakkaammin keskustan olemassa oleviin ja tuleviin pysäköintilaitoksiin. Tavoitteena on, että huvipuistoon saavuttaessa suositaan jalankulun ja pyöräilyn lisäksi julkista liikennettä, kuten ratikkaa.

Reittiä keskustan suunnasta jalan ja pyörällä on parannettu sujuvammaksi ja uusi Korttelahden ylittävä silta, Särkän silta, lyhentää matkaa keskustasta huvipuistoalueelle. Silta kytkee Särkänniemen kiinteäksi osaksi kaupungin rantareitistöä, palvellen muitakin liikujia kuin huvipuistoon tulijoita. Lähin raitiotien pysäkki sijoittuu Sepänkadulle, mistä reittiä huvipuistoalueelle on tutkittu kaavatyön yhteydessä ja on löydetty turvalliset ja sujuvat reitit raitiotien pysäkillä huvipuistoalueelle. Jalankulkuun ja pyöräilyyn painottuvat liikennevirrat huvipuistoalueelle tulevat jatkossa kahdesta suunnasta; keskustasta kohti Särkän siltaa ja Sepänkadun raitiotiepysäkillä kohti Koiramäenkunnasta ja Särkän sivua. Saapuminen huvipuistoalueelle tulee olevaan nykyistä sujuvampaa jalan, pyörällä sekä julkista liikennettä hyödyntäen. Kuvassa 17 on ote Rambollin laatimasta kaavan liikenneselvityksestä, jossa on tutkittu kävelyn, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen liikenneverkkoja laajemmin.

Kaava ei ota kantaa liityntäpysäköinnin järjestämiseen, mutta jatkossa voidaan tutkia liityntäpysäköinnin järjestämistä ja kuljetusta sieltä huvipuistoalueelle. Kaava-alueella on mahdollistettu linja-autojen jättö ja noutopysäkit.



Kuva 17: Kävelyn liikenneverkko, Särkänniemen kaavan liikenneselvitys Ramboll 2020

Pyöräilyn liikenneverkko, Särkänniemen kaavan liikenneselvitys Ramboll 2020

Ajoneuvoliikenneverkko, Särkänniemen kaavan liikenneselvitys Ramboll 2020

Hotelli ja kylpylä täydentävät Korttelahden pohjukkaa ja niiden rakennusoikeus on yhteensä 18 500 k-m². Hotellin ja kylpylän yhteyteen on suunniteltu järviluontoa esittelevää keskusta, joka sijoittuisi osittain sekä

sisä- että ulkotiloihin. Hotellin ja kylpylän pysäköinti sijoittuu viereiselle LPA-alueelle, jonka maanalaiseen pysäköintihalliin mahtuu n. 260 autopaikkaa. LPA-alueen maantaso on tarkoitus toteuttaa laadukkaana julkisluonteisena sisääntuloaukiona.

Satama jakautuu jatkossa Särkän sillan kohdalta kahteen erilaiseen toiminnalliseen osaan. Länsipäähän, eli Kortelahden pohjukkaan sijoittuu hotellin ja kylpylän lisäksi Mustalahdentori. Sataman länsipuoli kytkeytyy toiminnallisesti huvi- ja viihdepalveluiden kokonaisuuteen elävöittäen koko satamaa. Sataman itäpäähän sijoittuvat perinteiset satamatoiminnot, kuten mm. tankkauspiste, sekä isompien laivojen että pienempien veneiden rantautuminen ja säilyttäminen. Kausivenepaikkojen määrä tulee pysymään suurin piirtein samana, kun paikat järjestellään uudelleen. Kaava mahdollistaa myös sataman laiturin laajentamisen pohjoisrannalla, mitä ei viitesuunnitelmassa ole tutkittu.

Silta lyhentää satama-allasta ja siten sillä on vaikutusta joidenkin aluksien ohjailuun, jos tilannetta verrataan tilanteeseen ilman siltaa. Silta ja laituri paikat molemmilla puolilla Kortelahtea pienentävät aluksien ohjailutilaa. Kortelahden eteläisessä pohjukassa syväys ei kuitenkaan ole laivoille riittävä. Aluksia voi olla tarpeen sijoittaa uudelleen niiden ohjailuominaisuuksien perusteella. Laivojen liikennöinti on kuitenkin mahdollista Mustalahdessa sillasta huolimatta. Joiltakin osin aluksien päälliköt eivät voi ohjaila aluksia samalla tavoin kuin ilman siltaa.

Asemakaava mahdollistaa sataman kehittämisen ja uudet toiminnot. Sataman kehittäminen vaatii tarkempaa jatkosuunnittelua. Asemakaava mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan höyry- ja matkustajalaivaliikenteen jatkumisen, sekä arvolaivojen säilymisen osana sataman maisemaa.

Kulttuuriareena täydentää entistä pysäköintialuetta kokonaisuudessaan 6 000 k-m² laajuudella. Kulttuuriareenan pysäköinti sijoittuu pysäköintirakennukseen, ja sinne ajo on viereisen LPA-alueen kautta. Pysäköintirakennukseen mahtuu noin 200 autopaikkaa. Lisäksi kulttuuriareenan alle on mahdollistettu erillinen maanalainen kiinteistö pysäköintiä varten.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavalla mahdollistetaan uusien asuntojen, työpaikkojen, satama-alueen, huvi- ja palvelujen alueen kehittäminen. Alueet ovat liitettävissä olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Onkinimen trikoon ja voimalan kiinteistöjen vesi- ja viemärijohdot todennäköisesti uusitaan

korjaustöiden yhteydessä.

Kaava-alueella varaudutaan tarvittaviin uusiin muuntamoihin ja niitä on mahdollista sijoittaa kaavassa yleisille alueille osoitetuille ET-2 -alueille sekä niihin kortteleihin, joihin on merkitty et-15(30) -merkkintä.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan myötä alue kytkeytyy vahvemmin osaksi keskustaa ja alueen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen rooli osana keskustaa ja järvenrantakaupunkia kasvaa.

Sataman rinnalle laajentuvat huvipuiston, kulttuuriareenan ja hotellin toiminnot vaikuttavat ja muuttavat sataman alueen kaupunkikuvaa. Sataman alueen merkitys kaupunkikuvallisesti keskeisenä julkisena kaupunkitilana kasvaa. Uusi sataman-altaan ylittävä kevyen liikenteen silta tuo alueen kaupunkikuvaan uuden kerrostuman, joka on hyvällä suunnittelulla mahdollista toteuttaa alueen pienipiirteiseen miljööseen sopivalla tavalla.

Asemakaavan myötä Paasikivenkadun alue pienenee, kun entinen valtatie 12 tiealue kavennetaan 1+1 kaistaiseksi kaduksi. Leveän tiealueen kaventuminen ja jäsentymisen ja satama-alueen kehittäminen parantavat alueen viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa.



Kuva 18: Paasikivenkadun muutos, ote Särkänniemen ympäristön yleissuunnitelmasta, Maanlumo 2020.

Kaava mahdollistaa köysiradan pääteaseman sijoittumisen huvipuistoalueelle. Köysiradan kaupunkikuvallinen vaikutus Mustalahden sataman ja Näsinpuiston RKY-alueelle (Tammerkosen teollisuusmaisema)

on arvioitava tarkemmassa suunnittelussa. Köysiradan sijoittaminen RKY-alueen länsireunalle avaa näkymiä kulttuurimaisemaan.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaavalla suojellaan alueen arvokkaat rakennukset ja mahdollistetaan rakennusten elinkaaren jatkuminen osana alueen uusia toimintoja. Rakennusten rakennustaiteelliset, kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot voidaan säilyttää huolellisella suunnittelulla.

Asemakaavan alueella olevat muinaismuistolain mukaiset kiinteät muinaisjäännökset, joita ovat maanpäälliset kivirakenteet ja vedenalaiset laiturirakenteiden ja laivojen hylkyjen jäännökset, suojellaan sm-4 ja sm-5 -merkinnällä ja arkeologiset muut kulttuuriympäristökohteet alueella suojellaan s-36 ja s-39 -merkinnällä. Kaava-alueen kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat rakennuskohteet suojellaan sr-54 ja sr-55 merkinnällä.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaava vahvistaa koko alueen elinkeinotoiminnan kehitysmahdollisuuksia. Särkänniemen elämyspuiston, trikootehtaan alueen kulttuuritoiminnan, Sara Hildenin museon, kulttuuriareenan, hotellin, kylpylän, Järvikeskuksen, ja sataman alueen muodostama kokonaisuus luo synergioita alueella oleville ja sinne muodostuville uusille palveluille ja yritystoiminnoille. Alueen monipuolistuvat ja ympärivuotiseen tarjontaan laajenevat palvelut ja virkistysmahdollisuudet vaikuttavat positiivisesti koko Tampereen kaupungin matkailuun ja elinkeinoihin.

Alueen uusi rakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita ja uusia työntekijöitä, mikä luo lisäkysyntää lähialueen palveluille ja mahdollistaa kaupallisten palveluiden kehittymisen alueella.

Trikootehtaan kehittäminen luo mahdollisuudet alueella olevan kulttuuritoiminnan jatkumiselle ja kehittymiselle.

Pääosa kaava-alueen kunnallistekniikasta on jo rakennettu. Kaavan myötä muodostuu uusia viheralueita ja julkisia kaupunkitiloja, joiden rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuu kustannuksia kaupungille.

Uudet kerrostalotontit myydään tai vuokrataan rakentajalle, mikä tuo kaupungille tuloja. Kaava luo rakentamisaikaisia työpaikkoja ja mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen alueelle syntyvissä uusissa yrityksissä.

Alueen rakentaminen vaatii investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen. Tehdyn kaavatalousselvityksen mukaan asemakaavan edellyttämät infrainvestoinnit yleisillä alueilla ovat noin 33,6 miljoonaa euroa.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 14.9.2017.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Särkänniemen, Onkiniemen, Mustalahden ja Kortelahden alueen kehittäminen paremmin Tampereen keskustaan kytkeytyvänä, nykyistä paremmin jalan ja pyörällä saavutettavana virkistykseen, matkailun, palvelujen ja asumisen sekoittuneena alueena, joka hyödyntää keskeistä sijaintia Tampereen keskusta-alueella ja Näsijärven rannalla sekä mahdollistaa eri toimijoiden ja yritysten toiminnan laajentumisen ja kehittymisen.

Tampereen Särkänniemi Oy:n tavoitteena on muodostaa alueesta Tampereen ja Pirkanmaan ympärivuotisen matkailun ja vapaa-ajan keskittymä, joka tarjoaa alustan monenlaisille matkailun ja vapaa-ajan palveluille ja -yrittäjille, jotka hyödyntävät Mustalahden sataman toimintoja ja sijaintia järven rannalla.

Asemakaavassa mahdollistetaan Sara Hildenin museorakennuksen käytön jatkuminen sen jälkeen, kun Sara Hildenin museo on muuttanut uuteen paikkaan ja rakennuksen laajentaminen.

Tampereen kaupungin tavoitteena on mahdollistaa alueella olevien kaupungin omistamien rakennusten, kuten Mustalahden satamamakasiinien ja Suomen Triכון tehdasrakennusten myyminen uusille omistajille. Triכון entisestä tehdasalueesta on tavoitteena muodostaa asumista, kulttuuritoimintaa, palveluja ja yritystoimintaa yhdistävä kokonaisuus, jossa myös kaupunki voisi olla vuokralaisena.

Mustalahden ja Kortelahden alueen kehittämistavoitteita ovat satamatoimintojen turvaaminen ja sataman alueen elävöittäminen.

Satama-altaan yli rakennetaan kevyen liikenteen silta yhdistämään Särkänniemi lähemmäs keskustaa.

Suunnittelualueella on maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita teollisuushistoriaan, vapaa-ajantoimintoihin, kulttuuripalveluihin ja vesiliikenteen historiaan liittyviä kulttuuriympäristöarvoja ja rakennuksia, kaksi kiinteää muinaisjäännöstä sekä vedenalaisia muinaisjäännöksiä. Tavoitteena on arvokkaiden muinaisjäännösten, luonnon- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaaminen sekä uudisrakentamisen ja -käytön soveltaminen arvokkaaseen ympäristöön.

Liikenteeseen ja liikkumiseen liittyviä tavoitteita ovat Paasikivenkadun muutos maantiemäisestä alueesta pienempimittakaavaisiksi katualueeksi, koko alueen jalankulun ja pyöräilyn toimivuuden parantaminen, Näsijärven rannalla kulkevan virkistysreitit tutkiminen ja ranta-alueen kehittäminen.

Pysäköintiratkaisuissa tukeudutaan nykyisiin ja tulevaisuudessa rakennettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin keskustan alueella sekä suunnittelualueelle rakennettavaan rakenteelliseen pysäköintiin.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessin aikana kävi ilmi Sara Hildenin taidemuseon tavoite siirtyä uusiin tiloihin Finlaysonin alueelle. Muutoksen johdosta todettiin, että kaavaluonnoksessa mukana olleen uuden katuyhteyden toteuttaminen ei ole kannattavaa. Katuyhteys olisi ollut erittäin kallis toteuttaa ja vaikutuksiltaan merkittävä, joten Sara Hildenin katu jätettiin pois kaavaehdotuksesta. Jatkossa museon tontille kuljetaan kuten nykyään, huvipuistoalueen läpi.

Järviluontokeskuksen sijaintia arvioitiin uudelleen asemakaavaehdotusta valmistellessa. Todettiin, että integroimalla järviluontokeskuksen toiminnot hotellin ja kylpylän yhteyteen saadaan kokonaisuudesta monipuolisempi ja houkuttelevampi. Samalla järviluontokeskuksen varaama alue voidaan osoittaa kotisataman venelaitureille ja turvata satamatoimintojen laaja palveluntarjonta. Tällöin sataman alue jakautuu kahteen erityyppiseen alueeseen, länsipään palvelussa hivi- ja virkistyskäyttöä ja itäpään palvelussa perinteisiä satamatoimintoja. Länsipään monipuoliset palvelut elävöittävät satamaa ja tuovat uusia liiketoiminnallisia mahdollisuuksia sekä parantavat sataman palvelutarjontaa.

Kaavan luonnosvaiheessa myös eteläpuoleinen rata-alue oli mukana kaavassa. Kaavan valmistelun aikana kantakaupungin yleiskaavan yhteydessä on tutkittu raideliikenteen ja lähijunaliikenteen mahdollisuuksia

sekä mahdollisen Amurin seisakkeen sijoittumista kaava-alueelle. Seisakkeen osoittaminen Amuriin edellyttää rataa hallinnoivan viranomaisen, Väyläviraston hyväksymiä ratateknisiä geometriaratkaisuja sekä laajempaa liikennöintiselvitystä, joita ei tämän kaavatyön aikataulussa ollut mahdollista selvittää. Särkännimen kaavassa raideliikenteen mahdolliseen kolmanteen raiteeseen varaudutaan osittamalla kaava-alueen eteläosaan radan pohjoispuolelle Irl-alue-merkinnällä alueen osa, joka varataan rautatiealueen laajennusta varten. Lisäraide, tilavaraukset ja liikennöinti tutkitaan tarkemmin omana prosessinaan.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan aloitustulovaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus Galleria Nottbeckissä 3.10.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yhdeksän mielipidettä. Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 22.11.2018 Särkänniemen Planetaariossa. Valmisteluvaiheessa saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja 21 mielipidettä. Asemakaavan ehdotusvaiheessa saatiin viisi viranomaislausuntoa ja 12 muistutusta.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu yleissuunnitelmaan. Kaavaratkaisu on tarkentunut mm. korttelialueiden rajauksen, katuverkoston ja käyttötarkoitusten osalta.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.9.-12.10.2017 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.10.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 9 mielipidettä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa.

Liikennevirasto totesi kommentissaan, että vesiliikenteen toimivuus ja tarpeet tulee huomioida aluetta kehitettäessä. Pirkanmaan liitto ei jättänyt kommenttia, mutta totesi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohtiin tulee lisätä maakunnallisesti merkittävät rakennetut

kulttuuriympäristöt, joita ovat Näsinneula ja Sara Hildenin taidemuseo, Mustalahden satama ja purjehdusseuran paviljonki. Museovirasto mainitsi kommentissaan alueella olevat vedenalaiset muinaisjäännökset, joiden tarkempi inventointi on alueella tarpeen, mutta ei nähnyt huomautettavaa OAS:aan. ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa OAS:aan. Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa kommentissaan, että alueella tehtyä vedenalaisinventointia tulee tarkentaa inventointikohteiden 6-9 tarkkuusinventoinnilla ja kaavahankkeen vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön on arvioitava, josta on lisättävä maininta OAS:aan, lisäksi jos maankäyttöön suunnitellaan muutosta kiinteiden muinaisjäännösten alueella tai niiden lähiympäristössä, tulee asiasta neuvotella maa-kuntamuseon kanssa ja varauduttava inventointia tarkempien arkeologisten tutkimusten suorittamiseen.

Mielipiteen jättivät Tampereen Navigaatioseura r.y., As. Oy Näsinpuisto sekä 7 yksityishenkilöä. Tampereen Navigaatioseura r.y. toi-voi mielipiteessään, että kaavahankkeessa otetaan huomioon veneilyjärjestön ja veneilijöiden tarpeet ja kritisoi mm. Pajasaaren eteläpuolelle esitettyä kävelysiltaa, joka estää veneilijöiden pääsyn Pajasaaren satamaan, Näsinkallion yli suunnitellun köysiradan tukirakenteiden sijoittumista Pajasaaren pysäköintialueelle Näsinkalliolla, Mustalahden satama-altaiden pienentämistä, uuden kevyen liikenteen sillan rakentamista satama-altaan yli sekä uuden aallonmurtajan linjausta, joka haittaa satamaan pääsyä, eikä suojaa riittävästi tuulelta ja aalloilta. Asunto Oy Näsinpuiston jättämässä mielipiteessä vastustettiin maailmanpyörän sijoittumisesta Mustalahden satamaan. Yksityishenkilöiden jättämässä mielipiteessä oltiin huolissaan Sara Hildenin taidemuseon arkkitehtuurin säilymisestä, alueella olevien kallioiden katoamisesta ja Mustalahden sataman toimintaedellytyksien ja historiallisen miljööän säilymisestä uuden kevyen liikenteen sillan ja aallonmurtajien rakentamisen jälkeen sekä satamatoimintojen tarvitseman huollon ja pysäköinnin tilatarpeiden puuttumisesta.

Kaavaluonnoksen pohjana ollut viitesuunnitelmaa on valmisteltu yhdessä Tampereen Särkänniemi Oy:n, Sara Hildenin taidemuseon, alueen muiden tulevien toimijoiden sekä Tampereen kaupungin eri organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt kaavaluonnoksen ratkaisut.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 22.11.2018 Särkänniemen Planetaariossa. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 15.11.–14.12.2018 ja siitä saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja 21 mielipidettä. Palautteessa

erityisesti esiin nousseita asioita olivat mm. luontoarvot, kulttuuriympäristöarvot, köysirata, satamatoiminnon, Särkängsilta, meluhäiriöt sekä rakentamisen määrä ja laatu. Palaute on käsitelty erillisessä palaute- ja vastineraportissa.

Saadun palautteen myötä laadittiin lisäselvityksiä ja tarkennuksia selvityksiin ja suunnitelmiin ja tehtiin tarvittavat tarkistukset asemakaavaan ja sen materiaaleihin.

Luontoarvoihin liittyvän palautteen myötä teetettiin kaava-alueelle eliöstö- ja biotooppiselvitys, jonka mukaan kaavaan lisättiin mm. liito-oravien elinalue. Kalliorantojen korttelinrajoja on tarkistettu vastaamaan nykyistä rantaviivaa. Lähivirkistysaluetta on suurennettu ja suojaviheraluetta lisätty. Kulttuuriympäristöarvoihin liittyvän palautteen myötä kaavaan on lisätty määräyksiä mm. uudisrakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön. Satamatoimintoihin liittyen päivitettiin vesiliikenneselvitystä ja tarkistettiin satama-alueen määräyksiä. Särkängsillan on todettu parantavan kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä alueella ja sen tähden se on pysytetty paikallaan. Silta jakaa satamatoiminnot erityyppisiin alueisiin. Melun suhteen kaava noudattaa kaupungin melulinjauksia. Rakentamisen määrää on tarkistettu siten, että se on linjassa viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun kanssa. Viitesuunnitelmaa on käsitelty mm. kaavan ohjausryhmässä. Kaavaan on lisätty rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaa tarkistettiin mm. valmisteluaineistosta saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi.

Yhdyskuntalautakunta päätti 9.3.2021 (§ 79) asemakaavaehdotuksen nähtäville hyväksymisestä. Yhdyskuntalautakunta päätti myös, että asemakaavamääräyksiä tarkistetaan ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen ja kiinteistönmuodostuksen osalta, että voidaan varmistua pysäköintipaikkojen riittävydestä myös asemakaavan vaiheittaisessa toteuttamisessa. Lisättävä asemakaavamääräys tontille 801-10 ma-LPA-1: Pysäköintiin ja huoltoon varattu maanalaisen rakentamisalue. Alueelle saa rakentaa maanalaisia pysäköintilaitoksia ja kulkuyhteyksiä sekä muita yläpuolisen alueen käyttöön liittyviä maanalaisia tiloja.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli nähtävillä 11.3.–12.4.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin 12 muistutusta ja 5 lausuntoa. Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu erilliset vastineet, jotka ovat liitteenä.

Muistutuksen jättivät Vilppulan veneilijät ry, Höyrylaiva Näsijärvi II ry, Suomen Höyrypursiseura ry sekä yksityishenkilöitä. Muistutuksissa kiinnitettiin huomiota mm. Särkänsiltaan ja sen sijaintiin, sataman ja höyrylaivaliikenteen kulttuurihistorialliseen arvoon, satamatoimintoihin, liikenteeseen sekä viheralueisiin. Useissa muistutuksissa vastustettiin Särkän sillan sijoittamista kaavaehdotuksessa osoitettuun sijaintiin, mutta myös siltaa ja sen sijaintia puoltavia näkemyksiä esitettiin. Muistutusten johdosta asemakaavan yleismääräyksiin lisättiin määräys kulttuurihistoriallisesti arvokkaan höyry- ja matkustajalaivaliikenteen toimintaedellytysten turvaamisesta.

Museovirasto totesi, ettei anna erillistä lausuntoa, vaan Museoviraston kommentti vedenalaiseen perintöön liittyen liitettiin Pirkanmaan museon lausuntoon.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi kaavan suojelumerkintöjen kehittyneen myönteisesti ja että tunnetut vedenalaiset muinaisjäännökset on merkitty sopivalla tavalla. Lausunnon perusteella kaavan vesialueelle lisättiin määräys vedenalaisinventoinnin tarpeen arvioimisesta.

Pirkanmaan liitto totesi, että asemakaavamuutoksessa on taidokkaasti sovitettu yhteen alueen toimintojen uudistamiseen sekä tunnistettuihin arvoihin liittyviä erilaisia tavoitteita ja haasteita. Pirkanmaan liitto pitää ansiokkaana kaavasunnittelun lähtökohtana, että työssä on pyritty myös edistämään toiminnallisesti tärkeän alueen saavutettavuutta ja tiiviimpää kytkeytymistä Tampereen läntiseen keskustarakenteeseen. Lausunnon perusteella on kaavaselostusta täydennetty.

Väylävirasto totesi, että Tampere – Lielähti-radon 3. raiteen jatkosuunnittelu ja toteuttaminen edellyttää aikanaan asemakaavamuutosta, jossa lisäraiteen aluevaraus osoitetaan rautatiealueena asemakaavaan. Väyläviraston näkemyksen mukaan vesiliikenteen toimintaedellytyksiä on huomioitu kaavaehdotuksessa mm. Särkänniemen alueelta laaditun Vesiliikenneselvityksen perusteella. Vesiliikenneselvityksen pohjalta on hyvä jatkaa alueen kehittämissuunnitelmien laadintaa. Väylävirasto pitää turvallisuuden kannalta hyvänä ratkaisuna, että kaavaluonnoksessa esitetty satama-alueen ylittävä köysirata on poistettu kaavaehdotuksesta. Pajasaaren suunniteltu Hiilipajan kevyen liikenteen silta on myös poistettu kaavaehdotuksesta. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa otettiin kantaa rakennettuun kulttuuriympäristöön, pysäköintiin, meluun, luontoasioihin, maaperään ja tulvariskien hallintaan. Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskuksella ei ollut kaavasta huomautettavaa. Pysäköinnin osalta ELY-keskus esitti täydennyksiä asemakaavaselostukseen sekä tutkittavaksi asemakaava-alueen ulkopuolelle liityntäpysäköintiä. Melun osalta ELY-keskus muistutti, että kaavassa tulee huomioida valtioneuvoston meluohjeiden ja yleisten meluohjeiden huomioiminen melunsuojauksessa. Luontoasiat liittyivät trikootehtaan ympäristön lepakkoalueeseen ja sen merkintöihin kaavassa. Maaperän osalta ELY-keskus huomautti, että on kaava-alueella toteutettavien rakennustöiden yhteydessä syytä varmistaa maaperän pilaantumattomuus kaikkien tonttien osalta. Tulvariskien hallinnan osalta ELY-keskus esitti, että kaavamääräyksiin on syytä kirjata alimmat rakentamiskorkeudet sekä tulvariskien hallinta.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta täydennettiin asemakaavaselostusta ja sen vaikutustenarviointia sekä kaavan asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH-7) osoitettiin istutettavaksi lehtipuita lepakkoalueen tulevaisuuden turvaamiseksi (i-7).

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL § 66) oli 8.9.2021. Neuvottelussa käytiin läpi asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen. Melun osalta ELY-keskus on eri linjoilla Tampereen kaupungin kanssa. ELY-keskuksen mukaan Tampereen kaupungin melulinjaus ei ohita valtakunnallisia melun ohjeita. Viranomaisilla ei ollut muuta huomautettavaa tavasta, jolla palaute oli huomioitu.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Yhdyskuntalautakunnan § 79 päätöksen mukaisesti asemakaavamääräyksiä tarkistettiin maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen ja kiinteistönmuodostuksen osalta, siten että voidaan varmistua pysäköintipaikkojen riittävydestä myös asemakaavan vaiheittaisessa toteuttamisessa. Tontille nro 801-10 lisättiin määräys ma-LPA-1 (Pysäköintiin ja huoltoon varattu maanalaisen rakentamisalue. Alueelle saa rakentaa maanalaisia pysäköintilaitoksia ja kulkuyhteyksiä sekä muita yläpuolisen alueen käyttöön liittyviä maanalaisia tiloja.) Lisäksi tontille 801-10 osoitettiin maanlaista rakennusoikeutta 11 000 kem² ja merkintä rs-11 (Korttelialueella ei tonttien välisille rajoille tarvitse maanalaisiin tiloihin rakentaa rajaseinää.)

Muistutusten johdosta asemakaavan yleismääräyksiin lisättiin seuraava määräys: Satama-alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota

kulttuurihistoriallisesti arvokkaan höyry- ja matkustajalaivaliikenteen toimintaedellytysten turvaamiseen.

Maakuntamuseon lausunnon johdosta asemakaavan yleismääräyksiin lisättiin seuraava määräys: Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on oltava yhteydessä museoviranomaiseen vedenalaisinventoinnin tarpeen arvioimiseksi.

Pirkanmaan liiton lausunnon johdosta täydennettiin asemakaavaselostusta ja sen vaikutustenarviointia.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta täydennettiin asemakaavaselostusta ja sen vaikutustenarviointia sekä kaavan asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH-7) osoitettiin istutettavaksi lehtipuita lepakkoalueen tulevaisuuden turvaamiseksi (i-7).

Lisäksi asemakaavaan tehtiin pieniä tarkistuksia, mm. täsmennettiin pysäköintilaitosten rakennusoikeuksia ja kaava-alueen nimitystä täydennettiin kadunnimitoimikunnan esityksen mukaisesti. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä tarkennuksia eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Ympäristömeluselvitys, 12.1.2018, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, 7.3.2018, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Maaperän haitta-ainetutkimus, Särkänniemi, 12.3.2018, Ramboll Finland Oy
- Arkeologinen vedenalaisinventointi, 13.10.2017, Nordic Maritime Group Oy
- Särkänniemen alueen rakennusinventointi, 5.4.2018, Selvitystyö Ahola
- Kahden kivirakenteen dokumentointi ja arkistoseelvitys 2018, 21.6.2018, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Särkänniemen alueen asemakaavan lepakkoselvitys, 18.9.2018, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
- Eliöstö ja biotooppiselvitys, 24.6.2020, FCG
- Ympäristön yleissuunnitelma, 8.12.2020, Maanlumo
- Liikenneselvitys, 8.12.2020, Ramboll Finland Oy
- Vesiliikenneselvitys, 8.12.2020, Ramboll Finland Oy
- Pysäköintiselvitys, 12.1.2021, Ramboll Finland Oy
- Rakennettavuus (pysäköintilaitokset), 30.11.2020, Ramboll Finland Oy
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, 18.12.2020, Ramboll Finland Oy
- Kunnallistekninen selvitys, 31.12.2020, Ramboll Finland Oy
- Massatalousselvitys, 7.12.2020, Tampereen kaupunki
- Kaavatalousselvitys, 8.1.2021, Tampereen kaupunki

5.1 Kaavataloustarkastelu

Tehdyn kaavatalousselvityksen mukaan asemakaavan edellyttämät infrainvestoinnit yleisillä alueilla ovat noin 33,6 miljoonaa euroa.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

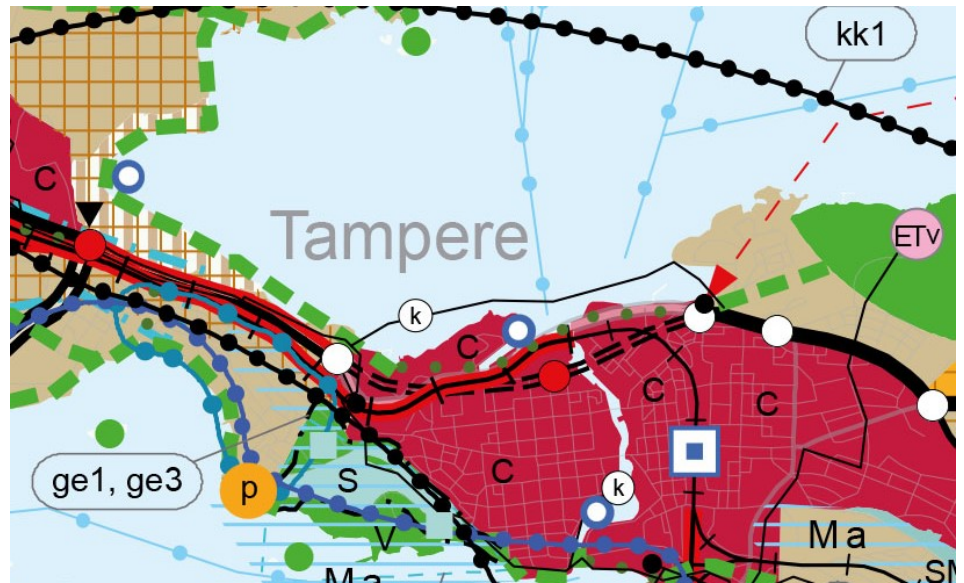
6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C), merkintä sisältää alueeseen kuuluvan keskustamaisen asumisen sekä keskustahakuisten palvelu-, työpaikka-, ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysreiteille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinti ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk1), jonka tulee olla hyvin saavutettavaa, monipuolisen yritystoiminnan, asumisen, kaupallisten ja julkisten palvelujen aluetta. Alueella on satama, josta lähtee useita vesilain mukaisia yleisiä kulkuväyliä kohti pohjoista, sekä maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä ulkoilureitti, joka yhdistää toisiinsa Kaupin ulkoilualan ja Näsijärven rantareitin.

Suunnittelualan ulkopuolella pohjoisen puolella, Näsijärven rannan tuntumassa on maakaasuputkilinja. Suunnittelualan eteläpuolella ja osin suunnittelualueella on maanalainen liikennetunneli, Rantatunneli. Tunnelissa on varaus uudelle Näsinkallion eritasoliittymälle. Näsinkallion eritasoliittymä varataan maanalaisiin liikennetunneleihin liittyvänä eikä sen aluevaraus vaikuta maanpäällisiin varauksiin.

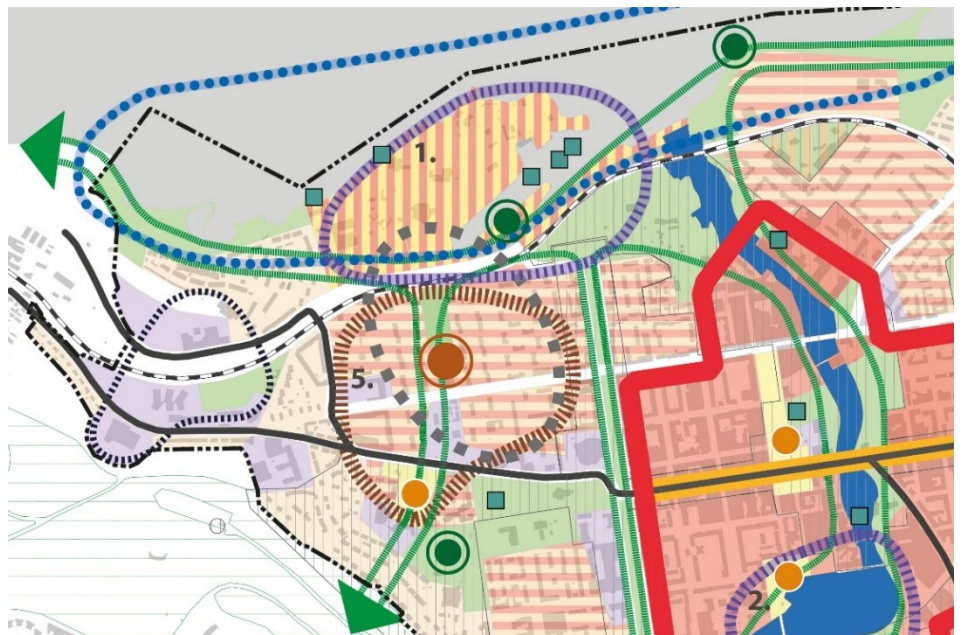
Suunnittelualueella on maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritelty Näsinneula ja taidemuseo (nro 55, numero viittaa maakuntakaavan rakennettujen kulttuuriympäristöjen liitekartaan) sekä Mustalahden satama-alue ja purjehdusseuran paviljonki (nro 56).



Kuva 19: Ote maakuntakaava 2040 hyväksytystä kaavakartasta suunnittelualueen kohdalla ja lähiympäristössä.

6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen matkailupalvelujen aluetta

Kaavan suunnittelualueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 16.1.2019.

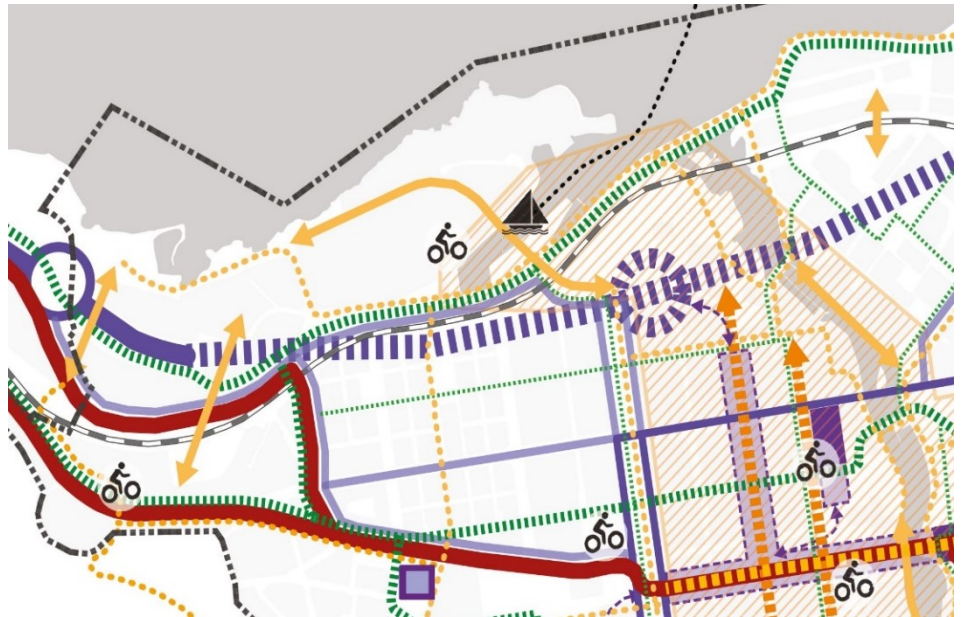


Kuva 20: Ote keskustan strategisen osayleiskaavan kartasta 1, maankäyttö.

Keskustan strategisessa osayleiskaavan maankäyttöä kuvaavassa kartassa 1 suunnittelualue on keskustatoimintojen ja matkailupalvelujen sekoittunutta aluetta sekä kaupunkiympäristön kehittämisvyöhykettä 1, joka käsittää Särkänniemen, Onkiniemen ja Mustalahden alueen. Kehittämisvyöhykkeen ympäristön laatuun, toiminnallisuuden parantamiseen ja saavutettavuuteen keskustasta tulee kiinnittää huomiota. Alueella sallitaan täydennysrakentaminen. Särkänniemeeseen ja matkailuun liittyviä toimintoja on sijoitettava Mustalahden alueelle siten, että alueesta tulee nykyistä kiinteämpi osa keskustaa. Alueiden välistä kytkeytymistä ja liikkumisen sujuvuutta tulee parantaa. Kävelyn ja pyöräilyn asemaa tulee parantaa ja ympäristön häiriötekijät tulee poistaa. Mustalahden sataman toimintaa ei saa estää eikä haitata. Alueella on Mustalahden satama-alue, joka on viher- ja virkistysverkon kehittämiskohde, muinaismuistolailta rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, ja suunnittelualue on osa Näsijärven rantojen kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualueen eteläinen osa Kortelahden pohjukassa määritellään korkeaan rakentamiseen soveltuvaksi vyöhykkeeksi, korkealla rakentamisella tarkoitetaan yli 12-kerroksista rakennusta.

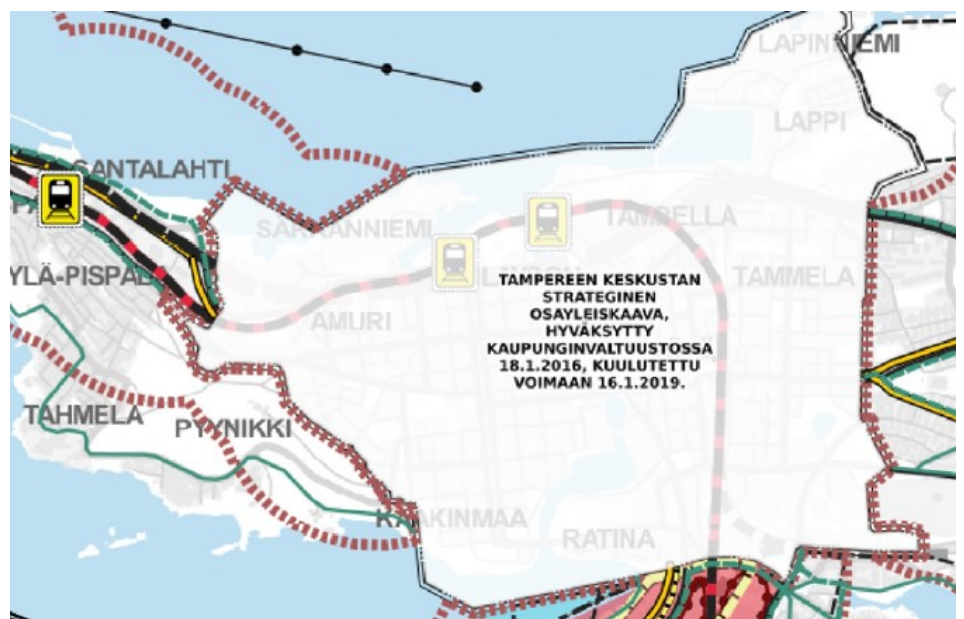
Strategisen osayleiskaavan liikennettä kuvaavassa kartassa 2, suunnittelualue on määritetty osaksi kävelykeskustana kehitettävää hitaan liikkumisen aluetta. Entinen rantaväylä on osa seudullista pyöräilyn pääreittiä, tärkeä jalankulun reitti ja katu. Alueella on venesatama, jonne saapuu matkustajaliikenteen laivareitti, keskitettyä pyöräpysäköintiä ja alueen halki keskustan suunnalta kohti Onkiniemeä on merkitty jalankulun yhteystarve. Paasikivenkatu on keskustan pääkatu Sepänkadun liittymästä Näsijärvenkadun liittymään asti.

Suunnittelualueen eteläpuolella on Rantaväylän liikennetunneli sekä maanalainen eritasoliittymä, josta voidaan toteuttaa yhteys katuverkon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen välille.



Kuva 21: Ote keskustan strategisen osayleiskaavan kartasta 2, liikenne.

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - Valtuustokausi 2017-2021 on ehdotuksena nähtävillä alkuvuodesta 2021. Kaupunginhallituksen linjasi 11.5.2020, että voimassa olevassa kantakaupungin yleiskaavassa jo osoitettujen asemien lisäksi kaikki yleiskaavan selvityksessä tutkitut asemat esitetään kantakaupungin yleiskaavassa. Keskustan aluetta kantakaupungin yleiskaava ei koske, mutta keskustan alueelle sijoittuvat asemat on osoitettu kaavaehdotuksessa informatiivisina merkintöinä.



Kuva 22: Ote kantakaupungin yleiskaavaehdotuksen kartasta 1, Yhdyskuntarakenne, johon on informatiivisena merkintänä merkitty mm. Amurin seisake.

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1897 vahvistettu asemakaava nro 162, 4.7.1953 vahvistettu asemakaava nro 398, 6.6.1959 vahvistettu asemakaava nro 1279, 14.3.1962 vahvistettu asemakaava nro 1780, 27.2.1967 vahvistettu asemakaava nro 2488, 31.1.1974 vahvistettu asemakaava nro 4147, 8.10.1980 vahvistettu asemakaava nro 5653, 4.6.1980 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava nro 5655, 21.5.1982 vahvistettu asemakaava nro 5770, 6.11.1989 kaupungin hallituksen hyväksymä asemakaava nro 6874, 12.7.1995 vahvistettu asemakaava nro 7304 ja asemakaava nro 7294, 10.10.2011 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava nro 8333 ja asemakaava nro 8156.

Pääosan suunnittelualueesta käsittää 21.5.1982 vahvistettu asemakaava nro 5770. Asemakaavassa Sara Hildenin taidemuseon alue eli korttelin 801 tontti 3 on osoitettu museorakennusten korttelialueeksi YM-1, jossa alueelle on varattava 1 autopaikka asuntoa kohti ja 1 autopaikka näyttelytilojen kerrosalan 100 m² kohti. Tontin suurin sallittu kerrosluku on III ja tontin tehokkuusluku on 0,35, mikä tarkoittaa (14960*0,35) 5236 m². Tontille saa sijoittaa enintään yhden asunnon. Tontin autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 801 tontille 5.

Särkänniemen huvipuiston alueella korttelin 801 tontti 4 on huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta YV-1, jossa on varattava 1 autopaikka kymmentä korttelialueen käyttäjää kohti. Tontin suurin sallittu kerrosluku on II ja tontin tehokkuusluku on 0,15, mikä tarkoittaa (48560*0,15) 7284 m². Tontin autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 801 tontille 5.

Korttelin 801 tontti 2 on huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta YV-2, jossa korttelialueesta saadaan rakentaa enintään 1/15 osa ja autopaikkoja on varattava 1 asuntoa kohden, 1 liiketilojen 50 m² kohti, ja 1 ravintoloiden, kokoushuoneiden ja näyttelytilojen kymmentä käyttäjää kohden. Tontin suurin sallittu kerrosluku on IV ja tehokkuusluku 0,15, mikä tarkoittaa (73700*0,15) 11055 m². Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Tontin autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 801 tontille 5.

Korttelin pohjoispuolinen ranta-alue eli korttelin 801 tontti 5 on autopaikkojen korttelialuetta LPA. Tontille saa sijoittaa korttelin 801 tonttien 2, 3 ja 4 autopaikkoja. Tontin suurin sallittu kerrosluku on I ja tontin rakennusoikeus on 100 m².

Mustalahden ja Kortelahden sataman alue on satama-alue LS-1, jolle saadaan rakentaa vesiturheilua ja -liikennettä palvelevia yksikerroksisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, joiden kokonaiskerrosala saa olla enintään 1000 m².

Laiturinkadun länsipuolisen korttelin 805 tontti 1 on huoltoasemarakennusten korttelialuetta LH-1, jonne tulee varata 5 autopaikkaa jokaista huoltopaikkaa kohden, kuitenkin vähintään 5 autopaikkaa. Tontin suurin sallittu kerrosluku on I ja tehokkuusluku 0,2 mikä tarkoittaa (1089*0,2) 218 m².

Alueella oleva Laiturinkatu on katualuetta.

Paasikiventien pohjoispuolinen reuna-alue on suojaviheraluetta EV. Alueen halki kulkee viemäriputki (j), joka jatkuu Särkänniemeeseen tontille 2 ja haarautuu Onkiniemenkadulle.

Onkiniemen tehdasalueella on voimassa 4.7.1953 vahvistettu asemakaava nro 398. Asemakaavassa korttelin 801 tontti 1 on tehdaskortteli, jonne saadaan rakentaa teollisuusrakennuksia, jotka rakennustavaltaan ja sijoitukseltaan täyttävät Tampereen kaupungin syyskuun 14. päivänä 1943 vahvistetun rakennusjärjestyksen 42§ vaatimukset. Teollisuusrakennusten P.L. 4 § B vaatimusten mukaan rakennettuun, tehdashuoneista palonkestävästi eristettyyn rakennusosaan saadaan tehdä asuntoja henkilökunnalle, jonka alituinen läsnäolo on laitoksen toiminnalle välttämätön.

Onkiniemen tehdasalueen eteläpuolella oleva Onkiniemenkatu on esitetty 6.6.1959 vahvistetussa asemakaavassa nro 1279 ja tehdasalueen länsipuolinen Sahanteränkatu on esitetty 8.10.1980 vahvistetussa asemakaavassa nro 5653.

Onkiniemen tehdasalueen kohdalla rannassa on voimassa 14.3.1962 vahvistettu asemakaava nro 1780, jossa ranta-alue on puistoaluetta P (Onkiniemen puisto).

Paasikiventien alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, asemakaava nro 7294 ja 7304, jotka molemmat on vahvistettu 12.7.1995. Kaavoissa Paasikiventien alue on kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT).

Näsijärvenkadun liittymäalueella on voimassa 6.11.1989 vahvistettu asemakaava nro 6874, 27.2.1967 vahvistettu asemakaava nro 2488 sekä 4.6.1980 vahvistettu asemakaava nro 5655.

Asemakaavassa nro 6874 asemakaavan korttelin 422 tontilla 1 on autopaikkojen korttelialuetta LPA-2, jossa autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita, ellei autopaikkoja kateta. Alueelle saa sijoittaa korttelin 37 eli LPA-alueen eteläpuolisen korttelin autopaikkoja. Alueen tehokkuusluku on 0,1 mikä tarkoittaa $(860 \cdot 0,1)$ 86 m². Kadun alueella on voimassa asemakaava nro 2488, jossa on esitetty Näsijärvenkadun alue sekä idän puoleinen LP- alue, joka on pysäköimisalue. Pysäköimisalueen itäpuolella, Näsinkallion puistoalueen reunassa on voimassa asemakaava nro 5655, jossa alue istutettavaa puistoaluetta PI.

Näsinsiltojen alueella ja Pajasaassa on voimassa 12.7.1995 vahvistettu asemakaava nro 7304. Kaavassa rautatien ja Paasikiventien välissä on pieni puistoalue VP. Pajasaari eli korttelin 18 tontti 3 on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YU. Tontin suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku on 0,5, mikä tarkoittaa $(1543 \cdot 0,5)$ 771,5 m². Tontille saa tehdä yhden laitoksen henkilökunnan asunnon. Tontilla oleva paviljonkirakennus on suojeltu merkinnällä sr-3. Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Pajasaaren ja rannan välinen vesialue on venesatama LV.

Näsinsiltojen itäreunalla ja Ranta-Tampellan puolella on voimassa 10.10.2011 hyväksytty asemakaava nro 8333. Näsinsiltojen pohjoisen sillan kohdalla on merkintä si, siltaa varten varattu alueen osa. Sillalle tulevat maakaasuputki (mk), kaukolämpölinja (kl) ja sähkölinja (z). Pohjoiseen siltaan yhdistyy Paasikivenkadun katualue ja kadun pohjoisreunassa yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Katualueen molemmin puolin on puisto (Nyrkkäkallio). Katualueen pohjoispuolella on kortteli 201, joka on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET-1.

Kaava-alueeseen kuuluvilla Näsijärven alueilla on voimassa 1897 vahvistettu asemakaava nro 162, 21.5.1982 vahvistettu asemakaava nro 5770 ja 12.7.1995 vahvistettu asemakaava nro 7304, joissa alueet ovat vesialuetta W.

Alueella on maanalainen asemakaava, joka käsittää Rantatunnelin maanalaiset alueet. Asemakaava nro 8156 on hyväksytty 10.10.2011.

6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit

Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian vuonna 2017. Strategiassa on mainittu mm. yhdyskuntarakenteen tiivistäminen sekä asuin- ja elinympäristöjen suunnittelussa alueiden viihtyisyyden, omaleimaisuuden ja turvallisuuden huomioiminen. Urbaani ja kestävästi kasvava Tampere panostaa kaupungin kasvuun, elävyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkimaiseen ympäristöön sekä älykkyyteen (digitalisaatio) ja kestävyyteen. Joustavat mahdollisuudet oppia ja työllistyä sekä kiinnostava toimintaympäristö yrityksille on myös mainittu.

Särkännimen kaavahanke vastaa hyvin tavoitteeseen täydentää kaupunkirakennetta ja panostaa kulttuuri- palvelu- viihtymis- ja vapaa-ajan ympäristön kehittämiseen. Onkiniemen Triכון restaurointi on kestävä kehityksen periaatteiden mukaista. Teollisuusrakennuksilla on Särkänniemen ja Mustanlahden satama-alueen ohessa vahva historia ja identiteetti. Kehittyessään viihtyisänä ja laadukkaana alueena se tarjoaa kiinnostavan toimintaympäristön paitsi uusille asukkaille, myös yrityksille ja kulttuuri- ja harrastustiloille. Alue tarjoaa myös huikeat maisemat Näsijärven rantakallioilla.

6.5 Tonttijako

Onkiniemen tehdaskorttelin eli Trikootehtaan tontin (837-108-801-1) tonttijako on hyväksytty 30.9.1952 ja merkitty kiinteistörekisteriin 15.1.1953. Tonttijaon tunnus on 56.

Särkänniemen huvipuistoalueen Näsinneulan ja Planetaarion tontin (837-108-801-2) tonttijako on hyväksytty 7.3.1983 ja merkitty kiinteistörekisteriin 10.2.1984. Tonttijaon tunnus on 5402.

Sara Hildenin taidemuseon tontin (837-108-801-3), Särkänniemen huvipuistoalueen niemen kärjen tontin (837-108-801-4) sekä Laiturinkadun varrella rannassa olevan pysäköintialueen tontin (837-108-801-0005) tonttijako on hyväksytty 7.3.1982 ja merkitty kiinteistörekisteriin 22.4.1983. Tonttijaon tunnus on 5402.

Paasikivenkadun ja Laiturinkadun risteyksessä olevan huoltoaseman tontin (837-108-805-0001) tonttijako on hyväksytty 24.5.1982 ja merkitty kiinteistörekisteriin 23.12.1982. Tonttijaon tunnus on 5185.

Pajasaaren paviljongin tontin (837-101-0018-0002) tonttijako on hyväksytty 27.5.1985 ja merkitty kiinteistörekisteriin 15.11.1985. Tonttijaon tunnus on 5732.

62)

VIII eli Särkänniemen kaupunginosan puistoalueet (837-108-9903-0000), kadut (837-108-9901-0000), liikennealueet (837-108-9906-0000), erityisalueet (837-108-9908-0000) ja vesialueet (837-108-9909-0000) on merkitty kiinteistörekisteriin 7.11.1986.

I eli Näsin kaupunginosan kadut (837-101-9901-0000), puistot (837-101-9903-0000) ja liikennealueet (837-101-9906-0000) on merkitty kiinteistörekisteriin 19.4.1985.

IV eli Amurin kaupunginosan kadut (837-104-9901-0000) on merkitty kiinteistörekisteriin 10.5.1985.

Näsijärven ja Tammerkosken yhteiset vesialueet (837-876-0009-0000) on merkitty kiinteistörekisteriin 2.6.1986.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2021.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava Arkkitehdit MY:n laatima viitesuunnitelma.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat mm. ympäristön yleissuunnitelma, katujen yleissuunnitelmat ja kuntatekniikan yleissuunnitelmat. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 14.9.2017, tark. 11.1.2021
- Asemakaavakartta, 15.11.2018, tark. 11.1.2021 ja 11.10.2021

- Poistettava asemakaava, 15.11.2018, tark. 11.1.2021 ja 11.10.2021
- Asemakaavan seurantalomake, 5.10.2021
- Viitesuunnitelma, 11.10.2021, Arkkitehdit MY
- Palaute- ja vastineraportti, 11.1.2021, valmisteluvaihe
- Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin, 11.10.2021
- Viranmaisneuvottelun muistio, 8.9.2021

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Ympäristömeluselvitys, 12.1.2018, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, 7.3.2018, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Maaperän haitta-ainetutkimus, Särkänniemi, 12.3.2018, Ramboll Finland Oy
- Arkeologinen vedenalaisinventointi, 13.10.2017, Nordic Maritime Group Oy
- Särkänniemen alueen rakennusinventointi, 5.4.2018, Selvitystyö Ahola
- Kahden kivirakenteen dokumentointi ja arkistoeselvitys 2018, 21.6.2018, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Särkänniemen alueen asemakaavan lepakkoselvitys, 18.9.2018, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
- Eliöstö ja biotooppiselvitys, 24.6.2020, FCG
- Ympäristön yleissuunnitelma, 8.12.2020, Maanlumo
- Liikenneselvitys, 8.12.2020, Ramboll Finland Oy
- Vesiliikenneselvitys, 8.12.2020, Ramboll Finland Oy
- Pysäköintiselvitys, 12.1.2021, Ramboll Finland Oy
- Rakennettavuus (pysäköintilaitokset), 30.11.2020, Ramboll Finland Oy
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, 18.12.2020, Ramboll Finland Oy
- Kunnallistekninen selvitys, 31.12.2020, Ramboll Finland Oy
- Massatalousselvitys, 7.12.2020, Tampereen kaupunki
- Kaavatalousselvitys, 8.1.2021, Tampereen kaupunki

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	14.04.2022
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8663, Särkänniemi		
Hyväksymispvm	11.04.2022	Ehdotuspvm	09.03.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	14.09.2017
Hyväksymispykälä	58	Kunnan kaavatunnus	837-8663
Generoitu kaavatunnus	837V110422A58		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	42,7005	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,1295	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	42,7005

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	42,7005	100,0	106440	0,25	0,0000	69016
A yhteensä	1,3001	3,0	24700	1,90	1,3001	24700
P yhteensä	12,2768	28,8	39330	0,32	12,2768	39330
Y yhteensä					-13,8691	-24400
C yhteensä	2,3908	5,6	27130	1,13	2,3908	27130
K yhteensä	1,0006	2,3	11630	1,16	1,0006	11630
T yhteensä					-2,2064	-12600
V yhteensä	2,5856	6,1	250	0,01	0,5470	250
R yhteensä						
L yhteensä	11,9173	27,9	1430	0,01	-1,5708	1026
E yhteensä	1,5067	3,5	1970	0,13	0,8899	1950
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	9,7226	22,8			-0,7589	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1295	5,0	19000	2,1295	19000

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	9	25838	8	25338

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	42,7005	100,0	106440	0,25	0,0000	69016
A yhteensä	1,3001	3,0	24700	1,90	1,3001	24700
AH-7	0,3868	29,8	0		0,3868	0
AK-36	0,9133	70,2	24700	2,70	0,9133	24700
P yhteensä	12,2768	28,8	39330	0,32	12,2768	39330
PVK	0,1508	1,2	800	0,53	0,1508	800
PVK-1	0,7051	5,7	18530	2,63	0,7051	18530
PV	11,4209	93,0	20000	0,18	11,4209	20000
Y yhteensä					-13,8691	-24400
YV-1					-4,8560	-7284
YV-2					-7,3700	-11055
YM-1					-1,4960	-5326
YU					-0,1471	-735
C yhteensä	2,3908	5,6	27130	1,13	2,3908	27130
C-6	0,9029	37,8	22100	2,45	0,9029	22100
C-7	1,4879	62,2	5030	0,34	1,4879	5030
K yhteensä	1,0006	2,3	11630	1,16	1,0006	11630
KYU	1,0006	100,0	11630	1,16	1,0006	11630
T yhteensä					-2,2064	-12600
TK					-2,2064	-12600
V yhteensä	2,5856	6,1	250	0,01	0,5470	250
VL-7	1,6705	64,6			1,6705	
VP-4	0,7557	29,2			0,7557	
VP-8	0,1594	6,2	250	0,16	0,1594	250
PI					-0,2457	
VP					-1,7929	
R yhteensä						
L yhteensä	11,9173	27,9	1430	0,01	-1,5708	1026
LPA-14	0,4895	4,1	30	0,01	0,4895	30
LPA-2					-0,0860	-86
LH-1					-0,1089	-218
LS-1					-5,3280	
LS-2	6,8569	57,5	1400	0,02	6,8569	1400
Kadut	4,1369	34,7			2,1307	
Katuauk./torit	0,3508	2,9			0,3508	
LT					-4,8579	
LV					-0,0851	

LP					-0,1822	
LPA	0,0832	0,7			-0,7506	-100
E yhteensä	1,5067	3,5	1970	0,13	0,8899	1950
ET-1					-0,0045	-20
ET-2	0,0334	2,2	120	0,36	0,0334	120
EV	1,4733	97,8	1850	0,13	0,8610	1850
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	9,7226	22,8			-0,7589	
W	9,7226	100,0			-0,7589	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1295	5,0	19000	2,1295	19000
ma-36/	1,1289	53,0	8000	1,1289	8000
ma-LPA-1	1,0006	47,0	11000	1,0006	11000

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	9	25838	8	25338
Asemakaava	9	25838	8	25338
Ei-asekaava				