

Lentävänniemi, Männistönkuja 2 ja 4, liiketontti asumiseen ja liiketilaksi

Asemakaavan selostus

8.1.2024



Asemakaava nro 8556

TRE:3946/10.02.01/2021

LENTÄVÄNNIEMI, MÄNNISTÖNKUJA 2 JA 4, LIIKETONTTI ASUMISEEN JA LIIKETILAKSI ASEMAKAAVA NRO 8556

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.1.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8556. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan korttelin nro 2701 tontteja 13 ja 14, Lielahdenkadun ja Halkoniemenkadun katualuetta sekä Lentävänniementoria.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan kortteli nro 2752 tontti 1 sekä Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Susanna Virjo.

Diaarinumero:

TRE:3946/10.02.01/2021, 20.5.2021

Vireille tulo:

16.3.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lentävänniemi, Männistökuja 2 ja 4, liiketontti asumiseen ja liiketilaksi, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8556.

TIIVISTELMÄ

Lentävänniemen uuteen lähikeskukseen asuntoja 450 asukkaalle

Asemakaavalla mahdollistetaan kerrostalojen ja päivittäistavarakaupan rakentaminen Lentävänniemen kaupunginosan keskustaan. Asemakaava tuo alueelle noin 450 asukasta. Suunniteltu rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta raitiotielinjan vieressä. Nykyinen liikerakennus 1970-luvulla on tarkoitus purkaa. Uudet rakennukset sovitetaan nykyiseen rakennuskantaan ja Lentävänniemen alueen rakenteeseen.

Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Lentävänniemen keskustassa, ja se on laajuudeltaan 1,8 hehtaaria (jatkossa ha). Suunnittelualue käsittää nykyisen liikekeskuksen, sen pohjoispuolisen tori- ja pysäköintialueen sekä katualueita. Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 2011, joka ei ole toteutunut.

Tavoitteena mahdollistaa asuin- ja liikerakentaminen joukkoliikennevyöhykkeelle

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden lähikeskuksen eli kerrostalojen, päivittäistavarakaupan ja muiden liiketilojen rakentaminen raitiotie- ja bussipysäkkien viereen, tehokkaalle joukkoliikennevyöhykkeelle. Asemakaava sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle.

Asemakaava ja viereinen asemakaava numero 8939 eli kohde Lentävänniemen keskusta on merkitty kaavoitusohjelmassa 2023-27 vuodelle 2024.

Asuinkerrostalojen, kaupan ja pysäköintilaitoksen rajaamalle piha-alueelle sijoittuu isoja puita, oleskelualue ja hulevesien viivytyspainanteita. Kerrostalojen kerrosluku on pääosin 8, maamerkinä toimivassa rakennusosassa kerrosluku on 12. Korttelin eteläosaan ja Lielahdenkadun pohjoispuolelle on suunniteltu kaupunginosan keskuksen toimintoja kokoava aukio joukkoliikennepysäkkien ja kaupan viereen.

Uutta rakennusoikeutta noin 8 900 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Uuden asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontille on 18 000 k-m², asuinrakentamisen kerrosala on 17 000 k-m² ja liiketilojen kerrosala yhteensä 1 000 k-m². Lisäksi pysäköintilaitokselle on varattu 1 100 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 2,81$ laskettuna 19 100 k-m² mukaan. Asemakaava-

alueelle muodostuu yksi tontti ja kortteli. Muut alueet ovat korttelia ympäröiviä katualueita.

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 8 900 k-m² nykyiseen asemakaavan nähden.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.3.-6.4.2023 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille samaan aikaan viereisen asemakaavamuutoksen nro 8939 kanssa. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa ja kävelykierroksella 29.3.2023.

Vireilletulovaiheessa saatiin yhteensä molemmista asemakaavoista 7 kommenttia ja 11 yksityishenkilön mielipidettä. Kommenteissa otettiin kantaa selvityksiin ja selvitystarpeisiin, rakentamisen sopeutumiseen alueen luonteeseen, rakennetun ympäristön vaikutuksiin ja sen arvojen muutoksiin, suunnitteluratkaisun kehittämiseen, aukion muotoiluun, ja maantasokerrosten käsittelyyn. Melun torjunta ja ilmastovaikutukset tulee huomioida. Mielipiteissä toivottiin suunnitelmissa esitettyjen kerrostalojen madaltamista ja enemmän viheraluetta, oltiin huolissaan viihtyvyydestä. Toivottiin enemmän pysäköintialueita ja toisaalta ei haluttu niitä piha-alueelle.

Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palaute- ja vastineraportissa. Palautteen ja tehtyjen selvitysten pohjalta suunnitelmaratkaisua on tarkennettu ja laadittu asemakaavan valmisteluaineisto.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Korttelin rakentaminen edellyttää nykyisten verkostojen siirtämistä.

Toteuttamis- ja maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Lentävänniemen uuteen lähikeskukseen asuntoja 450 asukkaalle	3
Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut	3
Tavoitteena mahdollistaa asuin- ja liikerakentaminen joukkoliikennevyöhykkeelle	3
Uutta rakennusoikeutta noin 8 900 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²)	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Asemakaava-alue on pääosin liikerakennusten tonttimaata ja katualuetta.....	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
1.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö	12
1.1.5 Liikenne	16
1.1.6 Tekninen huolto.....	16
1.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	17
1.1.8 Väestö ja palvelut	17
1.1.9 Maanomistus	17
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	18
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
2.1 Kaavan rakenne	18
2.1.1 Mitoitus	18
2.1.2 Palvelut.....	19
2.1.3 Liikenne	19
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	19
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	19
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	19
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset	20
2.3.1 Korttelialueet.....	20

2.3.2	Muut alueet.....	22
2.4	Nimistö.....	22
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	23
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	23
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23
3.2.1	Ilmastovaikutukset.....	23
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	24
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	24
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	26
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	26
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	27
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	28
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	29
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	29
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	29
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	31
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	31
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	31
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	32
5.1	Kaupunkikuvallinen tarkastelu	32
5.2	Pihasuunnitelma.....	33
5.3	Hulevesisuunnitelma	33
5.3.1	Rakentamisen aikainen vesien hallinta.....	33
5.4	Viherkerroinlaskelma.....	34
5.5	Meluserveys	34
5.6	Tärinä- ja runkomeluserveys.....	35
5.7	Liito-oravaserveys.....	35
5.8	Lepakkoserveys.....	36
5.9	Katujen ja aukion yleissuunnitelma.....	36

5.10	Kaavataloustarkastelu	36
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	36
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	37
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	37
6.3	Asemakaava	39
6.4	Kaupungin strategiat	41
6.5	Tonttijako	41
6.6	Pohjakartta.....	41
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	41
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	41
7.3	Toteutuksen seuranta.....	42
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	42
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	42

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on pääosin liikerakennusten tonttimaata ja katualuetta

Suunnittelualue sijaitsee Lentävänniemen keskustassa ja on laajuudeltaan noin 1,8 ha. Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 2011, jonka mukainen täydennysrakentaminen ei ole toteutunut.

Suunnittelualue käsittää ostoskeskuksen tontin, pysäköintialueen sekä yleisiä alueita, tori- ja katualueita. Asemakaava-alue rajautuu etelässä Pyhällönrannan puistoon ja rakennettuihin asuinkortteleihin. Pohjoisessa ja idässä asuintontteihin ja Pyhällönpuistoon. Lännessä kaava-alue ulottuu asuintontille, joka on nykyään pysäköintialuetta. Alueella on tullut vireille täydennysrakentamisen asemakaavamuutos nro 8939 samaan aikaan kuin kyseessä oleva asemakaava nro 8556.

Ostoskeskus on tasakattoinen ja yksikerroksinen, kahdessa osassa toteutunut betonirakennus 1970-luvulta. Osalla suunnittelualueella on rakenteilla raitiotie, muuten ostoskeskus on lähes kokonaan ympäröity pysäköinti- ja huoltopiha-alueilla. Liikekeskuksen vieressä kasvaa muutamia koivuja.



Kuva 1. Viistokuva kesältä 2023. Etualalla raitiotieliinjan työmaa. Kuva: Suomen ilmakeku Oy.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua aluetta. Suuri osa piha-alueesta toimii liikenne- tai pysäköintialueena. Liiketilojen itäpuolen pysäköintialueella

kasvaa melko kookkaita koivuja rivissä ja rakennuksen etelä- ja länsipuolella kasvaa muutamia koivuja. Luontoselvitysten mukaan alueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja.

Maisemarakenne ja topografia

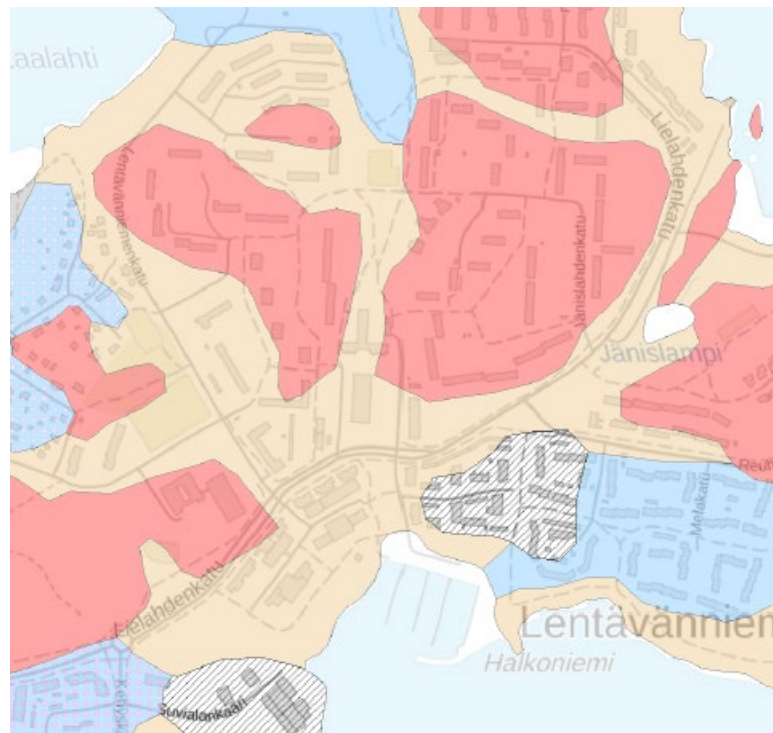
Lentävänniemen asuinalue sijaitsee Näsijärveen työntyvällä niemellä. Niemi on entinen Ancylusjärven n. 6800 eKr. aikainen saari. Niemen korkein alue, kallio-moreeniselänne on niin sanotusti vedenkoskematonta maa-aluetta. Ranta-alueiden alavammat savikot ovat entistä järvenpohjaa.

Asuinkorttelit ryhmittyvät kalliomoreeniselännteille, kerrostalot korkeimmille lakialueille ja rivitalot Siivikanlahden rannan puoleisille rinteille. Asutusalueiden väliin jää entinen lahdenpoukama, kapea laakso, johon sijoittuu keskeinen viheralue Pyhällönpuisto.

Asemakaava-alue on melko tasaista, maasto laskee hyvin loivasti etelään päin. Korkeusasema suunnittelualueella vaihtelee noin 106,3–109 mmpy. Suunnittelualan ympärillä on maaston korkeuksien vaihteluita, mm. koillispuolella iso kallioleikkaus. Alueelta aukeavat näkymät etelään Näsijärvelle Pyhällönrannan puiston kohdalta.

Maaperä ja pohjavesi

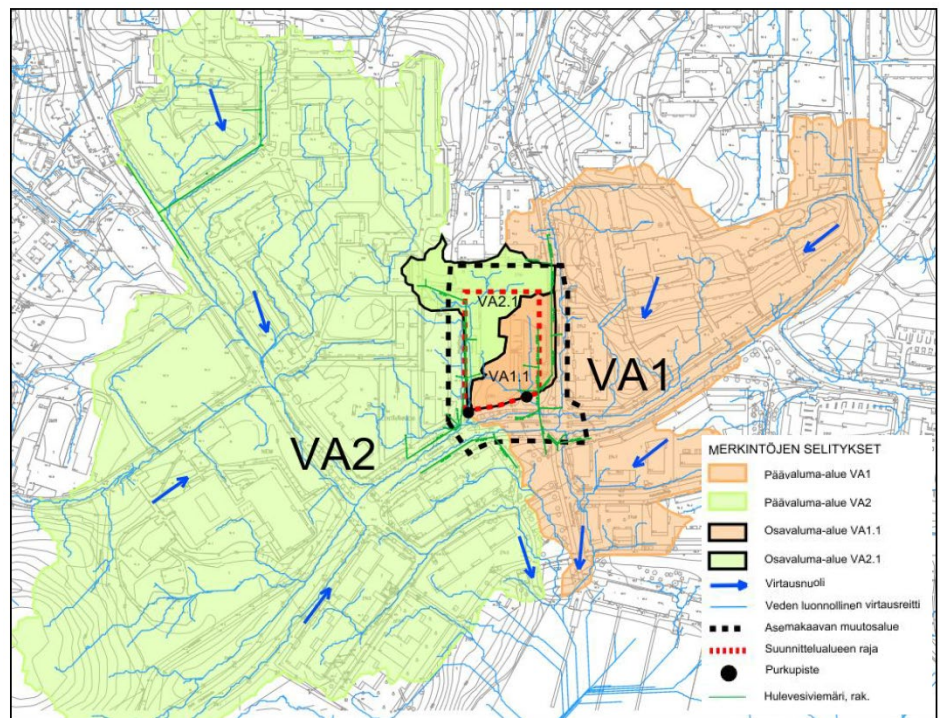
Asemakaava-alue on maaperäkartan mukaan pääosin hiekkamoreenia sekä alueen koilliskulma kalliomaata.



Kuva 2: Suunnittelualan maaperä. Keltainen=hiekkamoreeni, punainen=kalliomaata.

Asemakaava-alueen lähin pohjavesialue sijaitsee Epilänharjulla, lähimmillään noin kahden kilometrin päässä.

Suunnittelualue sijaitsee rakennetulla taajama-alueella, joka sijoittuu kahdelle isommalle valuma-alueelle. Suunnittelualueelle muodostuu kaksi osavaluma-aluetta VA1.1 ja VA2.1. Osavaluma-alueen VA1 koko on noin 0,6 ha ja VA2 koko on noin 0,8 ha. Hulevedet valuvat suunnittelualueelta etelään päin ja purkautuvat lopulta Halkoniemen satamaan, Näsijärveen. Alueen pintavaluntareitit ja valuma-alueet on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3. Pintavaluntareitit ja valuma-alueiden rajat. Kuva Ramboll Finland Oy.

Viherverkko



Kuva 4. Kantakaupungin yleiskaavassa on osoitettu ekologinen yhteys ja virkistysreitti eteläpohjoissuunnassa asemakaava-alueen itäreunan alueelle.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 5: Rakeisuuskartta Lentävänniemestä. Suunnittelualue sijaitsee Lentävänniemen keskustassa, nykyisen ostoskeskuksen kohdalla.

Lentävänniemi on rakentunut 1970-luvun alusta lähtien

Lentävänniemen historia ulottuu kivi- ja rautakaudelle asti ja oli ennen laajaa asuinrakentamista metsä- ja maatalousaluetta. Lielähti oli osa Ylöjärveä vuoteen 1950 asti, jolloin tehdyssä liitoksessa myös Lentävänniemestä tuli osa Tamperetta. Halkoniemenkadun itäpuolella on sijainnut Mäntylän torppa. Pyhällönpuiston kautta kulkeva puistoraitti on alkuperäinen väylä Mäntylän torpalla Suomensaaren torpalle.

Ensimmäinen asemakaava Lentävänniemeen valmistui vuonna 1966, ja koko niemi saatiin kaavoitetuksi vuonna 1974. Alueen ensimmäiset kerrostalot Vähäniemenkadulle valmistuivat 1967 ja seuraavat valmistuivat 1971 kaupan läheisyyteen. Uusimmat rakennukset ovat 2000-luvulta.

1.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

Lentävänniemen alueen historiaa ja aluerakenteen arvoja on käsitelty tarkemmin asemakaavan selvityksessä Lentävänniemen alueen arvot ja muutokset (2023). Arvoja on kuvattu myös selvityksessä Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (2010). Asemakaava-alueella olevaa seurakuntasalia on käsitelty selvityksessä Pirkanmaan seurakuntatalot 1945–1999, teemainventointi 2021–2022 (2022). Asemakaava-alueelle on laadittu rakennushistoriallinen selvitys vuona 2021. Kaavaselostuksessa on lainauksia näistä selvityksistä.

Aluerakenne

Lentävänniemen lähiö on esimerkki 1960-luvun suunnitteluihanteesta. Alueen rakenne on ns. keuhkokaavion mukainen, katuverkko on ulkoreunoilla, keskellä on puistoakseli ja myös kauppa. Toimintoja on jäsenelty omille alueille. Aluerakenteessa kerrostalot sijoittuvat puiston läheisyyteen siten, että jokaiselta tontilta on lyhyt jalankulkuyhteys sitä kautta alueen palveluihin. Lamellitalot sijoittuvat alueen pääkatujen suuntaisesti. Pistetalot sijoittuvat alueen keskiosaan ja osa rakennuksista maaston korkeille kohdille. Pyhällönpuisto on alueen keskellä olevassa laaksossa. Lentävänniemen rannat ovat rakentamattomia ja rantapuistossa on myös virkistysreitit.



Kuva 6: Asemakaava vuodelta 1966.

Korttelit ja rakennukset

Korttelit sijoittuvat avoimesti luontoon ja topografiaan sovittaen. Talojen maastollinen sommittelu ja avoin korttelirakenne toteuttavat metsälähiön mukaisia tavoitteita. Korkeat talot sijaitsevat maaston kukkuloilla, jolloin ne näkyvät maisemassa pitkälle ja vastaavasti asunnoista aukeaa näkymät maisemaan. Tontteja ja puistoja ei ole rajattu. Korttelit 2701 ja 2707 muodostavat alueen rakenteessa mielenkiintoisen sommitelman keuhkojen eteläosassa. Korttelien välissä on aikaudelleen tyypillinen ja arkkitehtonisesti edustava liikekeskus.

Alueen arkkitehtuurin arvot ovat pääosin aluerakenteessa, ei niinkään yksittäisissä rakennuksissa. Rakentamisen aikana korostui rakentamisen rationalisointi. Rakennukset ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen asunsa, julkisivumuutoksia on tapahtunut maalausten ja ikkunamuutosten seurauksena.

Lentäväniemen alueen arvot vuoden 2010 selvityksen, Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen, mukaan ovat alueellinen yhtenäisyys, paikallinen identiteetti, ympäristöarvot ja arkkitehtoniset arvot on arvioitu selvityksessä tasolle hyvä (asteikko puutteellinen, hyvä, erittäin hyvä).

Kantakaupungin yleiskaavassa suurin osa alueesta on määritetty paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Keskustan ulkopuolisten asuinalueiden selvityksen jälkeen tehdyt muutokset ja vaikutukset alueen arvoihin

Liikekeskuksen pohjoispuolinen kerrostalo rakennettiin päiväkodin ja sen piha-alueen paikalle. Halkoniemenkadun itäpuolinen kerrostalo on rakennettu vanhalle pysäköintialueelle. Nämä 6–8-kerroksiset rakennukset on toteutettu vuoden 2011 asemakaavan mukaisesti vuosina 2013–15. Samassa asemakaavassa mahdollistettiin vuonna 2015 rakennettu, yksikerroksinen päiväkotipiha puistoalueelle Lentäväniemenkadun varteen.

Lielahdenkadun suoraa linjausta muutettiin pohjoisemmaksi Männistönkujan kohdalle vuoden 2014 asemakaavassa, jolloin rinnakkainen katu sekä puistokaistale ja Nottbeckinpolun itäpää poistuivat. Lielahdenkadun katualue ja puistokaistale tulivat osaksi asuinkortteleita ja Pyhällönrannan puistoa. Kortteleihin on rakennettu 5–6-kerroksiset kerrostalot vuosina 2018–2019.

Lentävänniemen keskustan ilmettä ovat muuttaneet edellä mainittu rakentaminen. Matala ostoskeskuksen alue rajautuu nyt voimakkaasti kerrostaloihin länsipuolta lukuun ottamatta. Lielahdenkadun linjauksen muutos pohjoiseen, sen eteläpuolinen rakentaminen sekä uusimpana raitiotien rakentaminen Lielahdenkadulle ja Halkoniemenkadulle ovat muuttaneet huomattavasti alueelle saapumisen näkymiä ja tunnelmaa. Väljä metsälähiö on muuttunut rakennetuksi lähikeskukseksi. Kaupunkikuva on muuttunut avoimesta tiiviimmäksi ja katumiljöön kaupunkimaisemmaksi, rakennusten rajaamaksi tilaksi. Pysäköintikentät hallitsevat edelleen ostoskeskuksen ympäristöä, mutta niiden määrä on vähentynyt. Viheralueiden ja metsiköiden sekä katualueiden määrä on myös vähentynyt.

Vuoden 2010 selvityksen jälkeen arkkitehtonisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen (punainen alue selvityskartalla) on tullut muutoksia vähäisesti, Lielahdenkadun päähän on valmistunut 4–8-kerroksinen kerrostalo ja Pyhällönpuiston viereen kerrostalon pohjoinen siipi. Muualla Lentävänniemen alueella aluerakenteen muutokset ovat olleet melko vähäisiä, alueen väljyys ja vehreys on säilynyt. Uudistunut keskusta-alue kestää täydennysrakentamista enemmän kuin kortteleiden vehreät sisäosat, jossa uuden rakentamisen tulee sopeutua hienovaraisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen.



Kuva 7: Liikekeskus kaakon suunnasta. Kuva Rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy.

Ostoskeskuksen rakennushistoria

Ostoskeskuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, RHS, (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2021). Ostoskeskuksen 1. vaihe rakennettiin vuonna 1971 heti ensimmäisten kerrostalojen valmistuttua. Rakennuksen suunnitteli Keskus-Sato:sta Olavi Heikkilä sekä Matti Peltonen. Rakennus oli lähes neliönmuotoinen ja ajalleen tyypillinen tasakattoinen lähiön ostoskeskus. Sen eteläpuolella sijaitsee hiekkapintainen pysäköintialue.

Toisessa vaiheessa rakennusta laajennettiin etelään vuonna 1976. Kolmas vaihe toteutui erillisenä Lentävänniemen ostoskeskuksen pohjoispuolelle. Siihen sijoittui aluksi myös päivittäistavarakauppa sekä päiväkotit. Kolmannen vaiheen liiketilat purettiin vuosien 2009–2014 asemakaavamuutoksen myötä.

Ostoskeskuksessa on toiminut sen valmistumisesta lähtien ruokakauppa. Rakennusta laajennettaessa siihen tuli myös posti ja pankki ja seurakunnan tiloja. Myöhemmin rakennuksessa toimivat mm. valokuvaamo, kukkakauppa, urheilutarvikeliike, ravintoloita, partio ja nuorisotoimi. Nykyään rakennuksessa toimii marketin lisäksi kahvila ja ravintoloita.

Ostoskeskus on kokenut lukuisia muutoksia vuosien saatossa. Alkuperäinen valintamyymälä oli suunnattu ja asemoitu koko Lentävänniemen asuinalueen varten. Ostoskeskus on kuitenkin hyvin tavanomainen ja valtakunnallisesti yleistä tyyppiä edustava rakennus. Alkuperäisen osan kaltaisia valintamyymälöitä on toteutettu Suomeen useille paikkakunnille, eikä ostoskeskuksen merkitys tyyppin yleisyys ja arkkitehtuuri huomioiden ole merkittävä. Toisen vaiheen laajennus on päätetty upottaa maastoon.

Rakennuksen suurimmat arvot näkyvät kulttuurihistoriallisena merkityksenä; alueen asukkaiden arkielämän näyttämönä ja vähittäiskaupan kehittämisessä. Asukkaille toiminnallista arvoa luovat rakennukseen sijoitetut palvelut. Alkuperäisistä toimijoista voidaan katsoa olennaisimmiksi sekä Keskon valintamyymälä, joka tullessaan alueelle oli uudentyypinen ja ajanmukainen ratkaisu, että seurakunnan lähipalvelu, joka on toiminut samoissa tiloissa rakennuksen toisen vaiheen laajentamisesta alkaen.

Rakennus on suurelta osin perusteellisen kunnostuksen tarpeessa. Rakennuksesta on laadittu kuntoarvio vuonna 2023. Männistökujan varrelle on tehty suurimmat muutokset julkisivuun myöhemmin asennettujen ilmastointikanavien ja katosten yms. teknisten lisäysten myötä.

Seurakuntakoti Talentin arvot

Seurakuntakoti Talentin arvoja on käsitelty Pirkanmaan seurakuntatalot -teemainventoinnissa v. 2022. Seurakuntatilat sisältäneet ostoskeskuksen laajennusosa valmistui vuonna 1976. Seurakuntakodin tilat suunnitteli arkkitehti Kai Lindberg. Seurakuntasalin lisäksi huoneistossa oli kolme kerhohuonetta, keittiö, toimisto ja eteisaula. Betonikivilaatoin päällystetyt sisäänkäyntiportaat ja pääsisäänkäynti sijaitsevat rakennuksen keskiosassa. Portaita rajaava betonikaide jatkuu liikekäytävän terassin kaiteena ja kellarikerroksen pihan pengerrysmuurina.

Seurakuntatilalla arvioidaan olevan rakennusperinteistä ja kirkkohistoriallista arvoa sekä ympäristöarvoa maisemallisesti keskeisellä sijainnilla. Kohde on luokiteltu kolmiportaisella arvottamisasteikolla luokkaan 2 Merkittävä. On ollut edellä aikaansa oleva ratkaisu sijoittaa seurakuntakoti osaksi liikekeskusta. Rakennuksena edustaa aikakauden pienimittakaavaista lähiöostoskeskusta, ns. betonibrutalismia, lähiöideologiaa ja aluerakentamista ja on pääpiirteissään säilynyt alkuperäisessä ulkoasussaan. Vähäeleiset, tarkoituksenmukaiset seurakuntatilat ovat pääpiirteissään alkuperäisessä asussaan. Rakennus muodostaa aikakauden kerrostuman muuntuvalle kerrostaloalueelle. Tässä kohdetta on tarkasteltu pääsääntöisesti seurakuntakodin näkökulmasta ja kaupunkikuvallisesti koko rakennusta.

1.1.5 Liikenne

Suunnittelualueen pääkatuna toimii Lielahdenkatu, joka kytkee kaupunginosan Lielahden palveluihin ja Paasikiventiehen. Lielahdenkadulla iltapäivän huipputunnin liikennemäärät olivat huhtikuun 2023 laskentojen mukaan 461 ajoneuvoa Halkoniemenkadun ja Männistönkujan välissä ja 526 ajoneuvoa Lentävänniemenkadun ja Männistönkujan välissä.

Alueelta liikennöi keskustaan nykyisin kolme bussilinjaa (9, 12, ja 19) ja TAYS:n kautta Linnainmaalle ja Hervantaan yksi linja (38). Pysäkki sijaitsee ostoskeskuksen eteläpuolella, Lielahdenkadun varressa, Halkoniemenkadun ja Männistönkujan väissä. Raitiotie on rakenteilla ja liikennöinti suunniteltu alkavaksi tammikuussa 2025. Raitiotiepysäkit ovat Lielahdenkadulla ja Pyhällönpuistossa. Läntinen linjasto 2024-suunnitelman mukaan raitiotien lisäksi Lentävänniemestä kulkisi yksi bussi Keskustorille (20) ja kaksi linjaa (22A ja 22B) Lielahden.

Lielahdenkatua pitkin kulkee vaiheleiskaavan mukainen pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö. Halkoniemenkadulla kulkee raitiotiesuunnitelmien mukaan yhdistetty kävely- ja pyörätie molemmin puolin katua ja edelleen Pyhällönpuistoa pohjoiseen.

1.1.6 Tekninen huolto

Kaava-alueella kulkee vesihuolto- ja kaukolämpöverkosto. Verkostoja on tarpeen siirtää korttelirajojen muuttuessa. Raitiotien rakentamisen yhteydessä verkostoja on siirretty myös.

Kaukolämpöputket kulkevat Lielahdenkadun eteläreunassa, Halkoniemenkadun itäreunassa sekä kiinteistön pohjoisosassa sen alueella ja korttelin reunassa.

1.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan korttelialueen eteläreunassa Lielahdenkadun liikennemelun keskiäänitaso nousee yli 55 dB. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan ei korttelialueella ole ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta.

1.1.8 Väestö ja palvelut

Asemakaava-alueella ei ole asutusta. Lentävänniemen kaupunginosan (tilastoalue) asukasmäärä on noin 5300 asukasta (2023). Vuonna 1990 Lentävänniemessä asui 5015 asukasta. Vuonna 2009 asukkaita oli enää 4201. Asukasmäärä on vähentynyt aiemmin rakennetuissa rakennuksissa ja ennusteiden mukaan edelleen vähenee alueella ilman uutta rakentamista. Yksin asuvien ja ikäihmisten suhteellinen osuus kasvaa. Tampereen väestösuunnitteen 2022 mukaan Lentävänniemen asukasluvu kasvaisi vuoteen 2040 mennessä muutamalla sadalla asukkaalla nykyisestä.

Lähin koulu sijaitsee korttelin päässä länteen päin. Lentävänniemen koulu on rakennettu kahdessa osassa 1970-luvulla. Lentävänniemen koulussa on noin 400 oppilasta 1–6-vuosiluokilla. Koulussa järjestetään aamu- ja iltapäiväkerhotoimintaa ja koulupäivän jälkeisiä Lupa Harrastaa -ryhmiä. Rakennuksen on tarkoitus jatkossa toimia pienten lasten yksikkönä eli 0–2 luokat ja päiväkotit). Lähin päiväkotit, yksityinen päiväkotit, sijaitsee suunnittelualueen läntisessä naapurikorttelissa.

Kansalaistalo Mansikkapaikassa, osoitteessa Männistökuja 4, toimii korttelikerho / lähipalvelukeskus, jossa on ruokailumahdollisuus ja korttelikerhotoimintaa. Toimintaa ylläpitää Kansalaistalo Mansikkapaikka ry.

Lähimmät terveystalot ja kirjasto sijaitsevat Lielahdessa, noin 2,5 km päässä. Asemakaava-alueella sijaitsevassa Lentävänniemen liikekeskuksessa toimii kaupallisia palveluita mm. K-market Lentävänniemi ja ravintolapalveluita. Kaupallisten palvelujen osalta Lentävänniemen alue tukeutuu voimakkaasti Lielahden palveluihin.

1.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa eli nykyisen korttelin 2701–14 omistaa Kiinteistö Oy Lentävä. Muutoin alue on kaupungin omistuksessa eli tonttia ympäröivät yleiset alueet ja pysäköintialue (LPA).

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

Lentävänniemen keskustan yleissuunnitelma, laadittu vuonna 2020, on täydennysrakentamisen kokonaissuunnitelma, jossa maankäytön kehittämisen tavoitteita ja mahdollisuuksia sovitettiin yhteen. Yleissuunnitelmassa on esitetty alueen uudistamisen keskeiset kaupunkikuvalliset ideat, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen periaatteet, rakentamisen määrä sekä eri toimintojen sijoittelu.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan toteutuessa syntyy Lentävänniemen keskustaan kokonaan uusi rakenne. Neljä kerrostaloa, joista yhdessä tornimainen rakennusmassa, matala kaupan rakennus ja pysäköintilaitos rajaavat keskelleen asukkaiden yhteisen sisäpihan. Asuinkerrostalot ovat 8–12-kerroksisia. Kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta 18 000 k-m² ja lisäksi pysäköintilaitokselle 1 100 k-m².

Rakennusten eteläpuolelle, Lielahdenkadun varteen, muodostuu kaupunginosan aukio. Liiketilat avautuvat torimaiselle alueelle, jonka Autojen pysäköinti sijoittuu kokonaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta kaupan edustalle sijoittuvaa pientä aluetta.

Korttelin rajat muuttuvat nykyisestä lukuun ottamatta pohjoista kiinteistörajaa. Korttelia ympäröivät katualueet. Lielahdenkadulle ja Halkoniemenkadulle rakennetaan raitiotie, Männistönkuja kiertää korttelia pohjois- ja länsipuolelta.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on 18 000 m² ja tontin koko 6 786 m². Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 19 100 k-m². Asuinrakentamiselle on osoitettu 17 000 k-m², liiketiloille yhteensä 1 000 k-m² ja pysäköintilaitokselle 1 100 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 2,81$.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 8 900 k-m². Liike- ja palvelutilojen määrä vähenee yhteensä nykyiseen asemakaavaan verrattuna noin 1 500 k-m².

Purettava liikerakennus on kooltaan 2 415 k-m². Nykyinen tontti on kooltaan 7 573 m² eli tontti pienenee 787 m².

Korttelin asukasmääräksi arvioidaan noin 450 asukasta. Nykyisin korttelissa ei ole asukkaita.

2.1.2 Palvelut

Korttelialueelle on varattu tilaa päivittäistavarakaupalle 900 k-m² ja katutason liiketilalle 100 k-m².

2.1.3 Liikenne

Männistönkuja ulottuu Halkoniemenkadulta Lielahdenkadulle kiertäen korttelin, mutta kadun keskivaiheilla ajorata on yksisuuntainen. Männistönkuja liittyy Lielahdenkatuun suuntaisliittymällä. Asukkaiden autoliikenteen liittymät kortteliin ovat Halkoniemenkadulta pysäköintilaitoksen ylemmälle kannelle ja Männistönkujalta alemmalle kannelle. Jätehuollon liittymä on suunniteltu korttelin keskivaiheilta ja kaupan huoltoajo korttelin lounaiskulmasta.

Lielahdenkadulle ja Halkoniemenkadulle rakennetaan raitiotietä. Aukion eteläreunassa on bussipysäkki ja raitiotiepysäkki jää aukion lounaispuolelle. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille on suunniteltu reittejä korttelin ympäri sekä yleisiä pyöräpysäköintipaikkoja aukiolle.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa alueen rakentaminen asuin- ja liikerakentamisen käyttöön. Nykyinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Tavoitteena oli luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalla täydennysrakentamiselle sekä toimiville katu- ja viheralueille. Suunnittelualueelle on syntymässä liikenteellinen solmukohta raitiotie- ja bussipysäkkeineen; eri kulkumuotojen reittejä on tarpeen selkiyttää. Huomioon otetaan alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti Lentävänniemen keskustassa.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Ympäristöönsä sopeutuva täydennysrakentaminen

Asemakaavassa määrätään rakentamistavasta, rakentamistapaohjeissa ohjataan rakentamista tontilla ja yleisillä alueilla. Asemakaavan oheismateriaalina ovat viitesuunnitelma ja pihasuunnitelma, joissa kuvataan rakentamisen tavoitteita.

Uudet asuinrakennukset muodostavat tasapainoisen kokonaisuuden Lentävänniemen keskusta. Maamerkinä kohoaa kapea tornimainen kappale ja muut kahdeksankeroksiset rakennusmassat noudattelevat olevien naapurirakennusten ja länsipuolelle suunniteltujen kerrostalojen korkeuksia. Asemakaavamääräyksessä aukio kaupan edustalla on määrätty toteutettavaksi korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen.

Katualueiden toimivuus ja eri kulkumuotojen reitit

Katualueiden ja aukion yleissuunnitelmassa esitetään tavoitteet yleisten alueiden toteuttamiselle. Männistönkujan varrella kulkee molemmin puolin ajorataa reitit jalankulkijoille. Kaupan edusta on turvallista kävelyaluetta. Katualueille on suunniteltu erilaisia oleskelupaikkoja sekä kasvillisuutta, puita ja pensasistutuksia. Ajoradat ja pysäköintialueet on suunniteltu jäsentyneiksi.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnyt ja määräykset

Asemakaavamerkinnyt ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AL-kortteli

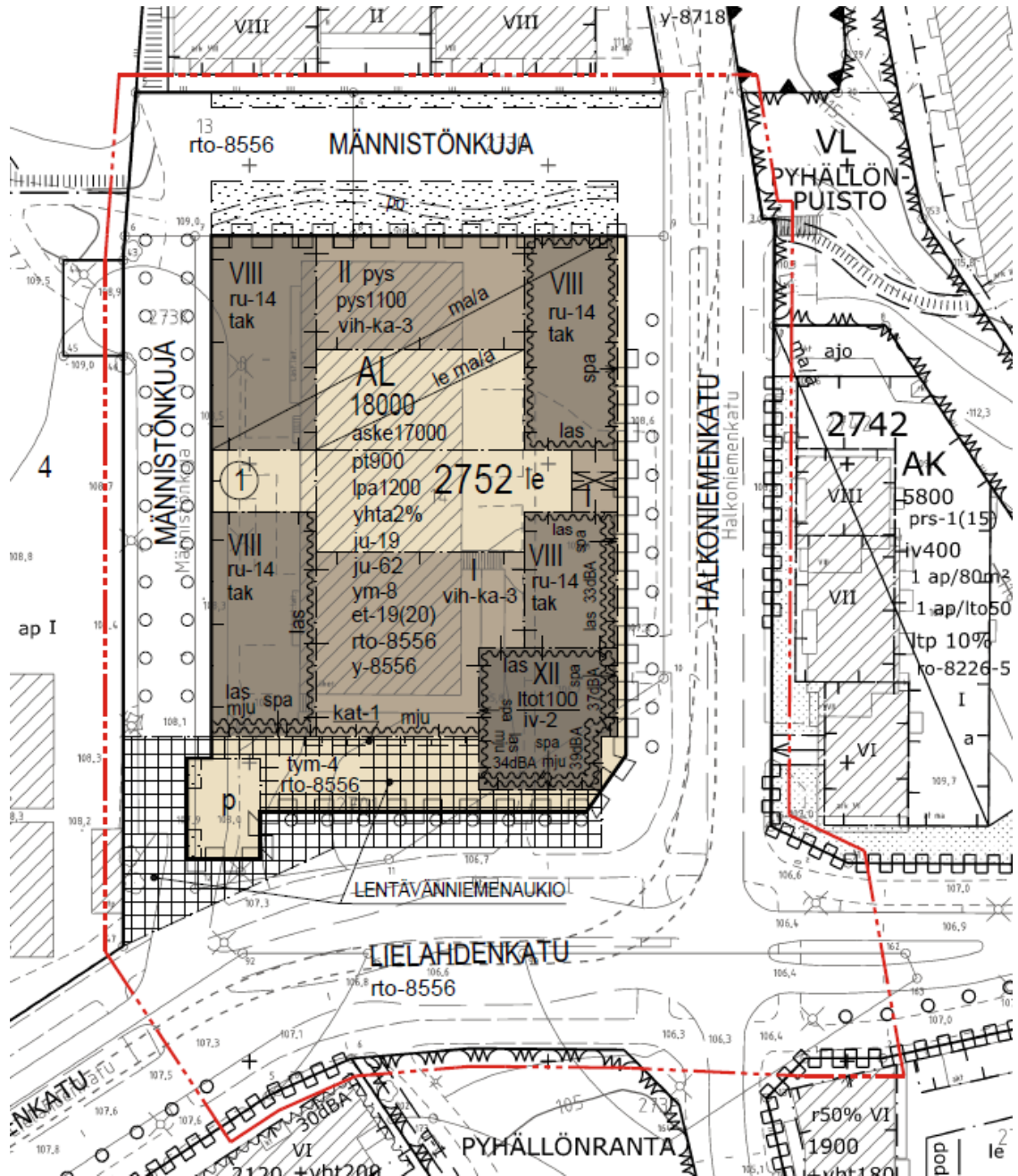
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) rakennukset saavat olla korkeintaan 8-kerroksisia, lukuun ottamatta tornimaista 12-kerroksista kerrostaloa korttelin kaakkoiskulmassa. Päivittäistavarakaupalle on varattu yksikerroksinen rakennus tontin eteläosaan. Asuntojen pysäköinti on sijoitettu tontin pohjoisosaan pysäköintilaitokseen, joka on osittain kaksikerroksinen, osittain maan alla ja osaksi kerrostalojen maantasokerroksessa tai kellarissa.

Rakennukset rajaavat keskelleen asukkaiden yhteisen autottoman sisäpihan, joka sijoittuu pohjoisosastaan autokannen päälle. Kaupan ja pysäköintilaitoksen katot on suunniteltu kasvikkatopintaisiksi. Oleskelualueita on suunniteltu myös pysäköintilaitoksen katolle.

Asemakaavassa määrätään, että uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ulkoasusta, mm. julkisivumateriaalista on asemakaavassa annettu myös määräyksiä.

Rakennusten eteen jäävä aukion osa ja sen osana pysäköintialue kuuluvat tonttiin. Alue on suunniteltu osaksi Lentävänniemen keskustan uutta

torimaista kokonaisuutta, jonka muodostavat edellä mainittu aukion osa ja viereiset katualueet.



Kuva 8: Ote asemakaavakartasta. Punaisella pistekatkoviivalla kaava-alueen raja.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katualueiden rajaukset muuttuvat nykyisestä. Lielahdenkadulle ja Halkoniemenkadulle on rakenteilla raitiotielinja. Muille asemakaava-alueen katualueille on laadittu yleissuunnitelma.

Männistönkujan nykyisin päättyvää katua jatketaan itään korttelin pohjoispuolella itään Halkoniemenkadulle asti. Korttelin pohjoispuolelle on suunniteltu ajoradan ja kävely- ja pyörätien lisäksi istutettavia alueita sekä hiekkapintainen kävelytie. Männistönkujan koko matkalle on tarkoitus rakentaa pysäköintiruutuja ja katupuita.

Lielahdenkadun pohjoispuolelle ja tulevan kaupan eteen muodostetaan aukio, Lentävänniemenaukio, jonka eteläreuna ja puurivi ovat katualueen osaa. Aukion pohjoisosa ja pysäköintialue ovat osa korttelialuetta. Katupuiden ympärille on suunniteltu rungon kiertäviä penkkejä. Aukiolle sijoitetaan myös pyöräpaikkoja.

Männistönkujalle, Halkoniemenkadulle ja Lentävänniemenaukiolle on suunniteltu istutettavan katupuita, jotka toimivat pohjoiseteläsuuntaisen ekologisen yhteyden vahvistuksina.

2.4 Nimistö

Alueen nykyiset kadunnimet säilyvät. Männistönkujan nimi jatkuu kulman yli myös uudelle pohjois- eteläsuuntaiselle kadulle. Lielahdenkadun pohjoispuolinen aukio nimetään Lentävänniemenaukioksi.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uusi rakentaminen mahdollistaa uuden Lentävänniemen keskustan rakentumisen. Asuntoja rakennetaan lisää ja päivittäistavara- ja palvelutilat säilyvät, mutta liiketilojen määrä kokonaisuutena vähenee.

Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet parantuvat ja joukkoliikenteen pysäkit ovat lähellä. Autoton ja aktiivinen elämäntapa on mahdollista. Kävely- ja pyöräily on erotettu autoliikenteestä, mikä lisää turvallisuutta.

Uudisrakentaminen vaikuttaa nykyisten asukkaiden asuinympäristöön, voimakkaimmin naapuritalojen asukkaisiin. Lähipalveluiden on mahdollista säilyä ja kehittyä alueella, jossa raitiotie- ja bussipysäkit vieressä. Julkinen ulkotila jäsentyy, laajat pysäköintikentät poistuvat ja näkymät muuttuvat. Toisaalta näköalat heikkenevät, kun uudisrakennukset peittävät osittain avaraa maisemaa. Toisaalta ne voivat osittain parantua ympäristön muuttuessa viimeistellymmäksi ja varsinkin korttelin pohjoispuolella nykyistä vihreämmiksi. Kasvikatot korttelin sisällä lisäävät myös vihreitä näkymiä.

Asemakaavassa annetaan liikennemelulta suojaavia melumääräyksiä. Asuinpihat on mahdollista toteuttaa melulta suojaan, mutta Lentävänniemenaukio jää melualueelle eikä kannusta siten oleskeluun. Männistönkujan katualueelle merkityt istutettavat alueet ja yleissuunnitelmassa esitetyt penkit mahdollistavat melulta suojaisan oleskelupaikan asukkaille korttelin pohjoispuolella.

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

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen sekä rakennusten rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä ja mahdollisesti louhintaa. Osa pysäköintihallista sijoittuu maan alle.

Kaavaa varten on laadittu hulevesiselvitys ja kaavassa annetaan määräyksiä aiheesta, myös rakentamisen aikaisesta vesien käsittelystä.

3.2.1 Ilmastovaikutukset

Nykyisen rakennuksen purkamisesta aiheutuvat päästöt ja yleisten alueiden rakentamisen hiilijalanjälki on arvioitu. Purettavan rakennuksen kuutiomäärä on noin 9 200 m³ ja päästölaskelma 85 900 kgCO₂e. Yleisten

alueiden rakentamisen hiilijalanjälki 135 800 kgCO₂e muodostuu katujen, aukioiden ja vesihuoltoverkoston rakentamisesta.

Purkamisella saavutettava uusi tehokkaampi rakentaminen tehokkaalle joukkoliikennevyöhykkeelle toisaalta vähentää liikkumistarvetta. Asemakaavamuutos täydentää ja tehostaa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvaa lähipalveluiden säilymisen mahdollisuuksia kaupunginosan keskuksessa. Kaupunkimainen rakentaminen tukee raitiotien alueelle mukanaan tuomaa joukkoliikennettä suosivaa elämäntapaa. Laadukkaat kävely- ja pyöräily-ympäristöt sekä asuminen aivan joukkoliikenteen vieressä mahdollistavat autottoman liikkumisen ja lähipalveluiden helpon käytön.

Asemakaavoitusohjelman yhteydessä on vertailtu kohteiden hiilidioksidipäästöjä. Kohteen liikennepäästöt ovat keskimääräistä kaavoitusohjelman 2023–27 kohdetta pienemmät, rakennusten korjaus- ja ylläpitopäästöt taas suuremmat.

Asumisen ja päivittäistavarakaupan sijoittuminen samaan kortteliin mahdollistaa kaupan lauhde- ja kompressorilaitteiden hukkalämmön käytön asuinrakennusten lämmitykseen ja veden lämmitykseen. Kortteli on liitettävissä kaukolämpöverkoston.

Puiden määrä kokonaisuutena pysyy suunnilleen samana. Olemassa olevat koivut joudutaan kaatamaan, mutta kaduille, aukiolle ja piha-alueelle istutetaan uusia puita.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kokonaisuutena suunnittelualueen vehreyden määrä kasvaa nykytilanteesta. Nykyiset liikekeskuksen eteläpuolisen muutamat koivut, länsipuolella oleva koivurivi sekä pari koivua Männistökujan varressa poistuvat rakentamisen alta. Raitiotien suunnitelmissa ja kadun ja aukion yleissuunnitelmassa katujen varsille ja aukiolle esitetään katupuita. Ne ovat osa pohjoiseteläsuuntaista ekologista yhteyttä. Rakennusten sisäpihalle toteutetaan viherkerroinlaskelman mukaisesti puita ja muuta kasvillisuutta. Yksikerroksisten rakennusten katoille istutetaan kasvillisuutta.

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

Kaupunkirakenne tiivistyy kantakaupungin alueella, kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Rakennetta tehostamalla voidaan välttää uusille kasvillisille paikoille rakentamista. Raitiotielinjan, raitiotie- ja bussipysäkin sekä

nykyisten infran verkostojen välittömässä läheisyydessä asutuksen lisääminen on yhdyskuntataloudellisesti kannattavaa ja ekologisesti kestävä. Asukasmäärä on vähentynyt aiemmin rakennetuissa rakennuksissa ja ennusteiden mukaan edelleen vähenisi alueella ilman uutta rakentamista.

Kaupunki sijainti säilyy samassa paikassa alueen rakenteessa. Liiketilojen määrä vähenee arviolta n. 200 k-m² tässä korttelissa, mutta tilat muuttuvat nykyaikaisemmiksi. Laskelmassa ei ole mukana seurakunta- tai nuorisotiloja.

Rakenteen tiivistäminen, asukasmäärän kasvu, laajat liiketilat ja aukion rakentaminen liikenteen solmupisteeseen tukevat uudenlaisen Lentävänniemen keskustan syntymistä samaan paikkaan kuin nykyisin.

Asukasmäärän kasvaessa myös liikennemäärät kasvavat, samoin joukkoliikenteen käyttäjämäärä. Raitiotie on rakenteilla voimassa olevien katusuunnitelmien pohjalta. Katujen ja aukion yleissuunnitelmassa on esitetty liikenneverkollisia muutoksia. Liiketiloihin osoitettujen autojen pysäköintipaikkojen määrä vähenee, mutta liiketilojen saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kävely-ympäristön laatu paranevat.

Alueelle toteutetaan kävely- ja pyöräreitit katujen varsille kattavaksi verkostoksi. Jalankulkuympäristö jäsentyy helposti hahmotettavaksi. Alueelta on sujuvat kävely- ja pyöräreitit Lielahteen.

Asemakaavan mukainen rakentaminen ja raitiotien toteuttamissuunnitelmat perustuvat kortteli- ja katualueiden rajojen muutokseen kaavakartalla. Myös nykyisiä vesihuollon ja kaukolämmön verkostoja siirretään uusiin paikkoihin katualueella ja tontilta katualueelle.



Kuva 9: Leikkaus itä-länsisuunnassa. Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö



Kuva 10: Näkymä kohti Lentävänniemenaukiota. Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy.

Kaupunkikuva muuttuu matalasta ja avoimesta kaupunkimaisemmaksi, kun nykyinen liikekeskus Lentävänniemen keskustassa puretaan ja laajat ja jäsentymättömät pysäköintialueet muuttuvat kaupan edustan urbaaniksi aukioksi sekä vilkkaaksi kohtaamispaikaksi. Voimassa olevan kaavan mukainen torialue siirtyy syrjäiseltä sijainniltaan Lielahdenkadun varteen. Täydennysrakentaminen sopeutuu mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan lähiympäristön kerrostaloasutukseen. Uudet korkeat rakennusmassat sijoittuvat korttelin kulmiin avoimena korttelirakenteena. Lähestyttäessä Lentävänniemen keskustaa, korkein rakennus toimii aukion viereisenä maamerkinä. Uusi muodostuva aukio säilyttää nykyisessä kaupunkirakenteessa olevan avaran kohdan. Aukiota rajaa matala kaupan rakennus, muistumana matalasta ostoskeskuksesta.

Uusi rakentaminen on samaa kokoluokkaa kuin nykyiset rakennukset kaava-alueen ympärillä lukuun ottamatta 12-kerroksista rakennusosaa. Uusi rakentaminen ei aiheuta merkittäviä maisemallisia vaikutuksia lukuun ottamatta korkeinta kapeaa tornimaista rakennusta, joka näkyy Näsijärvelle. Pohjoispuolisesta As Oy Tampereen Aaretista säilyy näkymiä järvelle rakennusmassojen suuntauksen vuoksi.

Korttelin pohjoisreunaan sijoittuva pysäköintilaitos hallitsee kaksikerroksisena jalankulkijan katu ympäristöä. Asemakaavassa

määrätään, että julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Katualueelle osoitettu alue, johon voidaan istuttaa puita ja muuta kasvillisuutta, pehmentää puoliavoimen pysäköintilaitoksen seinän ilmettä. Männistönkujan katualueelle merkityt istutettavat alueet ja suunnitellut penkit mahdollistavat melulta suojaisan oleskelupaikan korttelin pohjoispuolella.



Kuva 11: Näkymä kohti tulevaa Lentävänniemenaukiota syksyllä 2023. Kuva: Tampereen kaupunki.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaava-alueen ympäristön ja arvojen muutoksia ennen kyseessä olevan asemakaavan esittämiä muutoksia, on kuvattu kappaleessa 1.1.3. Rakennettu ympäristö.

Lentävänniemen keskustan ilme on vähitellen muuttunut eikä enää muistuta alkuperäistä hyvin avaraa metsälähiötä. Lentävänniemen keskustan ilmettä ovat muuttaneet uudet asuinkerrostalot ja päiväkotit. Matala ostoskeskuksen tontti rajautuu voimakkaasti kerrostaloihin länsipuolta lukuun ottamatta. Lielahdenkadun linjauksen siirto, sen eteläpuolinen rakentaminen ja uusimpana raitiotien rakentaminen ovat muuttaneet voimakkaasti alueelle saapumisen näkymiä. Väljä metsälähiö on rakentunut tiiviimmäksi alueen keskukseksi. Kaupunkikuva on muuttunut avoimesta tiiviimmäksi ja katumiljöö kaupunkimaisemmaksi, rakennusten rajaamaksi tilaksi.

Asemakaavassa esitetty rakentaminen ei muuta merkittävästi aluerakenteen arvoja. Rakennuskanta on muuttunut vuosien aikana vähitellen ostoskeskuksen ympärillä. Korttelirakenne ja kaupan keskeinen sijainti säilyy asemakaavamuutoksessa ennallaan. Vireillä olevissa

asemakaavoissa suunniteltu rakentaminen sijoittuu vähäiseltä osin arkkitehtonisesti arvokkaan kokonaisuuden alueelle, Pikkusaarenkujan päähän suunniteltu pistetalo noudattelee nykyisiä pistetalomassoja.

Nykyisen ostoskeskuksen ja Lentävänniemen alueen liikenneratkaisu on aikaan perustunut autoilulle. Rakenteilla oleva raitiotie muuttaa voimakkaasti alueen toiminnallista luonnetta. Ostoskeskuksen tilat ja ulkotilat eivät ole enää kaikilta osin tavoitteiden mukaisia ja rakennus vaatisi mittavia korjauksia. Purkaminen vähentää alueen alkuperäistä 1970-luvun rakennuskantaa. Ostoskeskukseen ja seurakuntatiloihin liittyvät selvityksissä tunnistetut arvot häviävät. Rakennuksella ei kuitenkaan ole arvioitu olevan erityisen merkittäviä arvoja, joten sen purkamista voidaan pitää mahdollisena. Purkaminen mahdollistaa kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä kaupunginosakeskuksen asutuksen tiivistämisen raitiotien varressa.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Lentävänniemen keskustan vahvistaminen täydennysrakentamisella ja asukasmäärän lisäyksellä turvaa palveluiden säilymistä alueella. Liike- ja palvelutilojen määrä ja kerrosala vähenevät nykyisestä, mutta tilat muuttuvat nykyaikaisemmiksi. Asemakaavassa on osoitettu tilat päivittäistavarakaupalle ja kivijalkaliikelle vilkkaan joukkoliikenteen solmupisteen läheisyyteen.

Uusien rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa.

Tehdyn alustavan kaavatalousselvityksen mukaan asemakaavamuutoksen ja viereisen asemakaavamuutoksen edellyttämät investoinnit kunnallistekniikan rakentamiseen ovat noin 0,6 miljoonaa euroa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 16.3.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentaminen asuin- ja liikerakentamisen käyttöön ottaen huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti Lentävänniemen keskustassa. Nykyinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle sekä toimiville katu- ja viheralueille.

Suunnittelualueelle on syntymässä liikenteellinen solmukohta raitiotie- ja bussipysäkkeineen; eri kulkumuotojen reittejä on tarpeen selkiyttää.

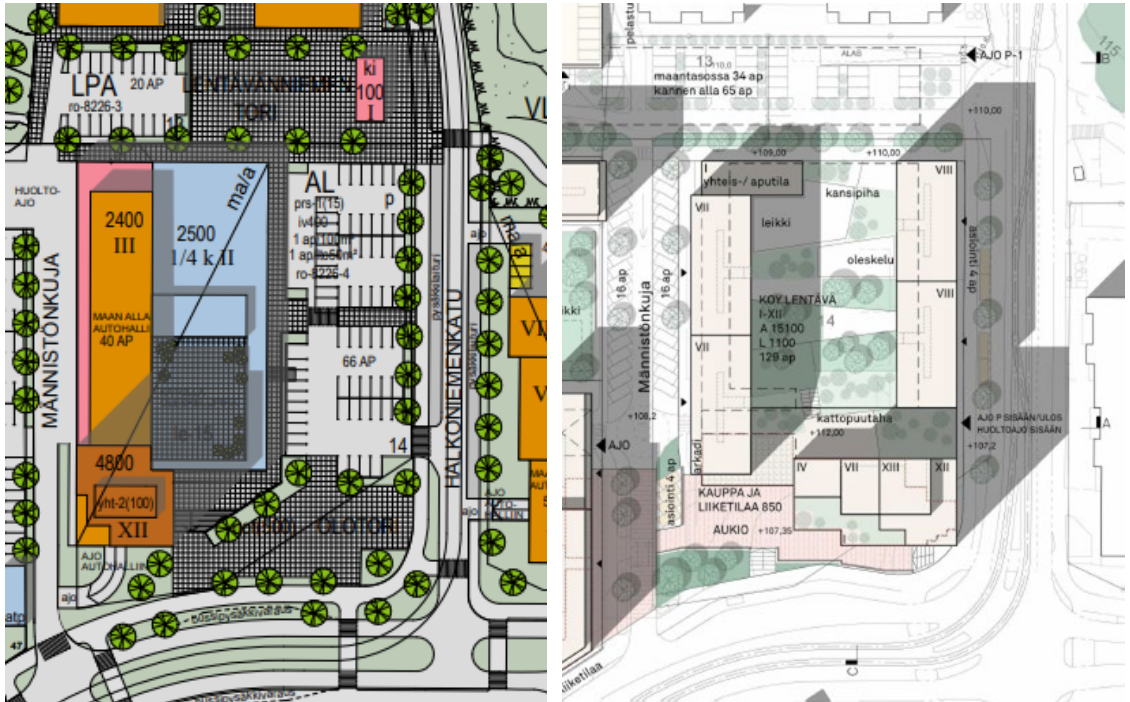
Kaupungin kaavoitusohjelmassa 2023–27 Lentävänniemen keskustan asemakaavoille on osoitettu yhteensä 24 500 k-m² asuntokerrosalaa ja 1300 k-m² muuta kerrosalaa.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Lentävänniemen keskustassa on tutkittu erilaisia rakentamisen vaihtoehtoja jo ennen asemakaavaprosessia ja asemakaavan laatimisen aikana. Nykyisen ostoskeskuksen säilyttävää tai osittain säilyttävää vaihtoehtoa ei ole tarkemmin tutkittu tämän asemakaavan yhteydessä, mutta voimassa oleva asemakaava perustuu liikerakennuksen säilyttävään ja aluetta täydentävään ratkaisuun. Asemakaavaa ei kuitenkaan nähdä toteutuskelpoisena. Perusteena ovat kuntotutkimuksessa osoitetut suuret korjaustarpeet sekä rakennuksen kantavuus lisärakentamisen osalta. Raitiotiepysäkkien vieressä oleva laaja pintapysäköintialue ei ole myöskään tarkoituksenmukainen ratkaisu.

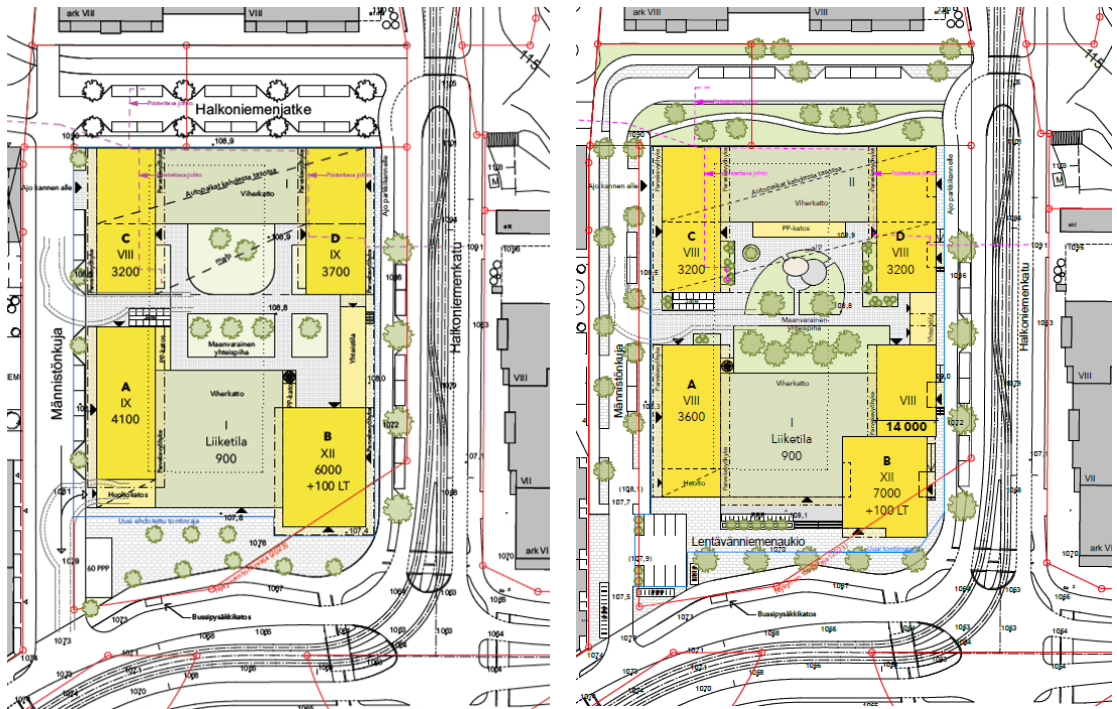
Rakennuksen säilyttäminen vaikeuttaisi siis raitiotielinjan varren kehittämistä ja kaupunkirakenteen täydentymistä kantakaupungin alueella, kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Rakennetta tehostamalla voidaan välttää uusille kasvullisille paikoille rakentamista. Rakennuksella ei ole arvioitu olevan erityisen merkittäviä arvoja, joten sen purkamista voidaan pitää mahdollisena. Lentävänniemen keskustan rakenne on muuttunut merkittävästi suunnittelualueen ympärillä.

Vuonna 2020 laadittiin Lentävänniemen keskustan yleissuunnitelmaa, jossa tutkittiin vaihtoehtoja täydennysrakentamisen tavalle.



Kuva 12 ja 13: Ote voimassa olevan asemakaavan havainnekuvausta vasemmalla ja oikealla ote Lentävänniemen yleissuunnitelmasta.

Valmisteluvaiheessa asemakaavaratkaisua kehitettiin asemakaavan aloitusvaiheesta siten, että se noudattaa paremmin alueelle tyypillistä rakennustypologiaa ja sopeutuu paremmin lähiympäristöönsä.



Kuva 14 ja 15: Asemakaavan aloitusvaiheen viitesuunnitelma vasemmalla ja oikealla valmisteluvaiheen viitesuunnitelma.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 16.3.-6.4.2023 samaan aikaan viereisen asemakaavamuutoksen nro 8939 kanssa. Asemakaavoittajat olivat tavattavissa keskiviikkona 29.3.2023 Kansalaistalo Mansikkapaikassa. Suunnittelualueilla pidettiin lisäksi kävelykiertä. Tilaisuuteen osallistui noin 80 asukasta. Vireilletulovaiheessa saatiin 7 kommenttia ja 11 yksityishenkilön mielipidettä.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Valmisteluvaiheessa asemakaavan aloitusvaiheen viitesuunnitelmaa on kehitetty palautteen ja selvitysten pohjalta. Suunnitelmaa on kehitetty mm. rakennusten muodon ja kerroslukujen osalta. Asemakaavassa on annettu näihin liittyviä määräyksiä.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 16.3.-6.4.2023 samaan aikaan viereisen asemakaavamuutoksen nro 8939 kanssa.

Vireilletulovaiheessa saatiin 7 kommenttia ja 11 mielipidettä. Kommentteja antoivat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kaupunkikuvatoimikunta, Ympäristönsuojelu, Terveystieteiden keskus, Viheralueet ja hulevedet sekä Tampereen Raitiotie Oy. Kommenteissa otettiin kantaa selvityksiin ja selvitystarpeisiin, rakentamisen sopeutumiseen alueen luonteeseen, rakennetun ympäristön vaikutuksiin ja sen arvojen muutoksiin, suunnitteluratkaisun kehittämiseen, aukion muotoiluun, ja maantasokerrosten käsittelyyn. Melun torjunta ja ilmastovaikutukset tulee huomioida. Mielipiteissä toivottiin suunnitelmissa esitettyjen kerrostalojen madaltamista ja enemmän viheraluetta, oltiin huolissaan viihtyvyydestä. Toivottiin enemmän pysäköintialueita ja toisaalta ei haluttu niitä piha-alueelle.

Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palaute- ja vastineraportissa. Palautteen ja tehtyjen selvitysten pohjalta suunnitelmaratkaisua on tarkennettu ja laadittu asemakaavan valmisteluaineisto.

Valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa sekä konsulttitoimistoissa. Viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Neva Oy.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2023)
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu (Tampereen kaupunki, 2023)
- Lentävänniemen alueen arvot ja muutokset (Tampereen kaupunki, 2023)
- Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2021)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Pihastamo Oy ja Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2023)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2023)
- Meluselvitys (A-insinöörit, 2023)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (A-insinöörit, 2023)
- Liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki, 2023)
- Lepakkoselvitys (Sito Oy, 2017)
- Katujen ja aukion yleissuunnitelma (Afry, 2023)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Afry, 2023)

Muut selvitykset:

- Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Pöyry Environment Oy, Tampereen kaupunki, 2010)
[Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen](#)
- Pirkanmaan seurakuntatalot 1945–1999, teemainventointi 2021–2022 (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2022)
- [Tampereen museot](#)
- LVISR-peruskuuntoarvio KOy Lentävä (Suomen Asiantuntijapalvelut Oy, 2023)

5.1 Kaupunkikuvallinen tarkastelu

Asemakaavan viitesuunnitelma, viereisen vireillä olevan asemakaavan 8939 viitesuunnitelma sekä katu- ja aukiosuunnitelma sijoitettiin nykytilannetta kuvaavaan kaupunkimalliin kaavan aloitusvaiheessa ja valmisteluvaiheessa. Aloitusvaiheen jälkeen suunnitelmia kehitettiin palautteen pohjalta. Mallista otettiin näkymäkuvia ja ne koottiin mukaan kaupunkikuvalliseen tarkasteluun (Tampereen kaupunki, 2023).

5.2 Pihasuunnitelma

Asemakaavan yhteydessä on laadittu pihasuunnitelma (Pihastamo Oy, 2023). Pihasuunnitelmaa on laadittu yhteistyössä katujen ja aukion yleissuunnitelman kanssa. Suunnitelmassa on sijoitettu isot puut maanvaraiselle pihalle ja pienemmät kasvit sekä pihantoimintoja pysäköintilaitoksen kannen päälle. Näin on saatu hyödynnettyä mahdollisimman paljon maanvaraisen pihan mahdollisuuksia vehreän pihan muodostamiseksi. Pysäköintilaitoksen katolle on tarkoitus toteuttaa toinen oleskelualue.

5.3 Hulevesisuunnitelma

Asemakaavan suunnittelussa käytetään viherkerrointa, jonka tavoitetaso on 0,8. Suunnittelualue on jaettu osavaluma-alueisiin, joiden perusteella on laskettu alueelle viivytysmäärät. Hulevesilaskelmaa on verrattu viherkertoimen mukaiseen viivytysmäärään ja viivytettävä huleveden määrä on todettu yhtäläiseksi. Pysäköintialueiden hulevedet esitetään biosuodatusrakenteina laadullisen hallinnan täyttymiseksi.

Suunnittelualueen läpäisemättömien pintojen hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden purkamista hulevesiviemäriin. Alueelta tulevat hulevedet ohjataan pintavaluntana pihan tasauksien avulla ja rakennusten kattovesiä ohjaamalla eripuolilla suunnittelualueetta sijaitseviin viivytysratkaisuihin. Tontilta valuvien hulevesien haitta-ainepitoisuuksia voidaan pitää alueen luonteen vuoksi pieninä lukuun ottamatta pysäköintialuetta. Tämän takia alueen hulevesien käsittelyrakenteet mitoitettiin ensisijaisesti määrälliseen hallintaan ja pysäköintialueelle esitetään biosuodatus. Toteutettavat viivytysrakenteet parantavat myös huleveden laatua laskeuttamalla kiintoainesta ja rakenteiden kasvituessa sitomalla ravinteita kasvillisuuteen.

Alueelle rakennettavat hulevesiä viivyttävät rakenteet varustetaan ylivuodolla tulvatilanteita varten. Kiinteistön sisällä tulvareitit toteutetaan pinnan tasauksilla siten, että hulevedet ohjautuvat pois päin rakennuksista ja kohti yleisten alueiden tulvareittejä tai alueen pääpurkureittejä.

5.3.1 Rakentamisen aikainen vesien hallinta

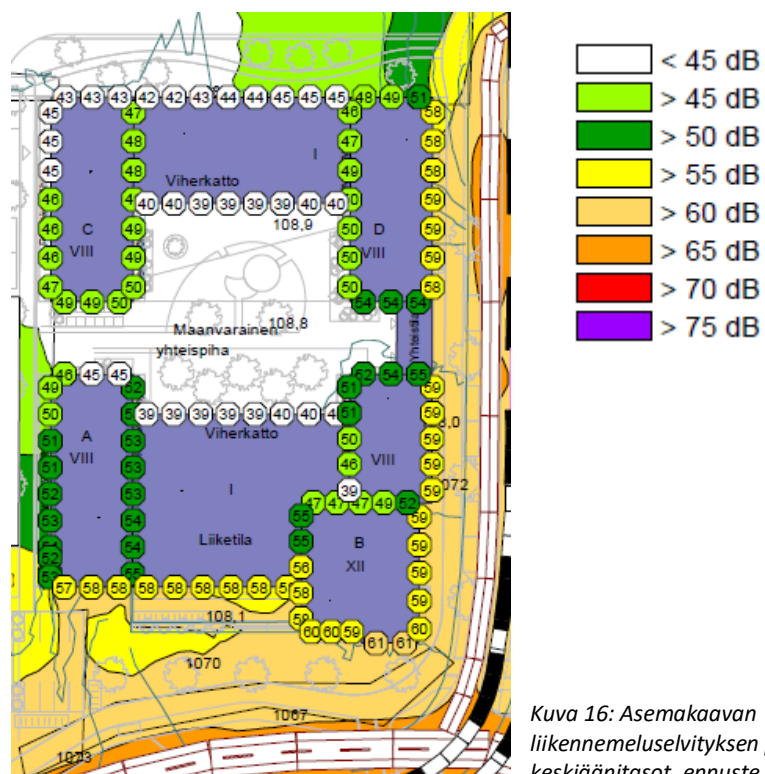
Nykyisten rakennusten purkamisen ja uusien rakennusten rakentamisen aikaisessa hulevesien hallinnassa on tässä kohteessa huomioitava tontin ulkopuolelle johdettavan hulevesiosuuden osalta myös kiintoaineskuormituksen leikkaaminen. Rakennustyömaan hulevesien hallintaohjeiden RT 89-11230 lisäksi on noudatettava Tampereen kaupungin työmaavesiohjetta. Työmaalla tulee suojata polttoainesäiliöt,

haitallisia aineita sisältävät rakennustarvikkeet, jätteet ym. valuvalla vedeltä ja sateelta. Erosion ehkäisyyn voidaan tehokkaimmin vaikuttaa työmaan suunnittelulla. Puhtaan hulevesijakeen hallinta imeyttämispainanteissa ja niitä edeltävissä esikäsittelevissä laskeuttamispainanteissa tai laskeutuskonteissa on kohteeseen soveltuva rakentamisen aikainen hallintatoimenpide. Lopputilanteen huleveden hallintaan varattuja kattovesien viivytysjärjestelmiä ei suositella tukkeutumissyistä käytettävään rakentamisen aikana muille kuin valmiiden kattopintojen vesille. Rakentamisen aikaisten imeytys- ja laskeutuspainanteiden tilavarauus on oltava kaikissa tilanteissa vähintään 1,5 % työmaa-alueen ”auki” olevasta pinta-alasta (RT-kortin 89–11230 mitoitusohjeen mukaisesti).

5.4 Viherkerroinlaskelma

Asemakaavassa viherkerroimen tavoitetasoksi muodostui 0,80. Piha- ja hulevesisuunnitelman mukaisesti viherkerroinlaskelman tulokseksi saatiin 0,89 eli tavoitetaso täyttyi. Viherkerroimeen laskettiin mukaan piha-alueiden lisäksi tonttiin kuuluva kaupan edustan alue.

5.5 Meluselvitys



Kuva 16: Asemakaavan liikennemeluselvityksen päiväajan keskiäänitasot, ennuste vuodelle 2040.

Asemakaavaa varten on laadittu liikennemeluselvitys (A-insinööri, 2023) yhteisenä asemakaavahankkeiden 8556 ja 8939 alueille. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla

alueilla annetut ohjeavot alittuvat. Julkisivun äänitasoerovaatimuksesta keskiäänitasoihin perustuen asuin- tai liikerakennuksille ei ole tarpeen antaa kaavamääräystä. Suositukset ulkovaipan äänitasoerovaatimuksiksi määräytyvät raitiovaunun ohiajon enimmäisäänitason perusteella. Tästä on määrätty asemakaavakartalla. Parvekkeet, joille kohdistuu yli 52 dB päiväajan keskiäänitaso, tulee lasittaa ja lasitusmääräys on merkitty kaavakarttaan. Tarkempi meluntorjuntarakenteita koskeva mitoitus ja suunnittelu laaditaan rakennuslupavaiheessa.

5.6 Tärinä- ja runkomeluserivitys

Asemakaavaa varten on laadittu tärinä- ja runkomeluserivitys (A-insinöörit, 2023). Raitiotien rata kulkee asemakaavalla osoitettavan korttelin etelä- ja itäpuolella. Ratarakenteen alla on käytetty routalevyeristelevykerroksia. Ratarakenteessa ei ole käytetty suunnitelmien perusteella runkomeluserivitystä. Ottaen huomioon kohdealueen karkearakenteisen maapohjan (tai jopa kalliopohjaisen) sekä runkomelulta eristämättömän raitiotierakenteen, voidaan kohdealueen rakennusten todeta sijoittuvan raitiotien runkomelun riskialueelle. Näin ollen kohteen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon runkomeluntorjunta. Runkomelun hallitsevan taajuussisällön sekä vaimennustarpeen määrittämiseksi on suositeltavaa toteuttaa raideliikenteen värähtelymittaukset. Mittaukset on suositeltavaa toteuttaa raideliikenteen alettua, mutta vaihtoehtoisesti mittaukset voidaan toteuttaa myös keinoherätteellä ennen varsinaisen liikennöinnin alkamista.

Asemakaavaan on merkitty seuraavat määräykset: Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet. Runkomelun ja tärinän hallintasuunnitelmassa tulee huomioida asemakaavan yhteydessä laadittu runkomelu- ja tärinämeluserivitys.

5.7 Liito-oravaselvitys

Liito-oravaselvitys tehtiin keväällä 2023 (Tampereen kaupunki) yhteisenä asemakaavahankkeiden 8556 ja 8939 alueille. Selvityksen mukaan asemakaavan nro 8556 alueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa biotooppia eikä soveltuvia pesiä. Alueelta ei ole liito-oravaselvityksissä vuosina 2016–2023 tehty liito-oravahavaintoja, eikä alueen läpi kulje liito-oravalle soveltuvia kulkureittejä. Asemakaavamuutoksella ei kevään 2023 selvityksen sekä aiempien liito-oravatietojen pohjalta vaikuta olevan merkitystä liito-oravan elinympäristöihin tai kulkureitteihin Lentävänniemen alueella, eikä lajia tarvitse huomioida kaavaratkaisussa.

5.8 Lepakkoselvitys

Asemakaava-alueen pohjois- ja koillispuolen metsäalueelta on laadittu lepakkoselvitys (Sito Oy, 2017), jossa lähialueelta ei ole todettu elinalueita.

5.9 Katujen ja aukion yleissuunnitelma

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu yleissuunnitelma Männistönkujan ja Lentävänniemenaukion osalta (Afy Finland Oy) a. Asemakaava-alueelle kuuluvat myös Lielahdenkatu ja Halkoniemenkatu, jotka ovat rakenteilla raitiotielinjaan liittyvien katu- ja rakennussuunnitelmien perusteella, eikä niitä ei ole suunniteltu tässä yhteydessä.

5.10 Kaavataloustarkastelu

Valmisteluvaiheessa on laadittu alustava kaavatalousselvitys. Kaupungin toteutusvastuulle tulevien yleisten alueiden toteutuksen välittömät kustannusvaikutukset on arvioitu erilliselvityksenä (AFRY Finland Oy, 24.8.2023). Männistönkujan ja Lentävänniemenaukion rakennuskustannuksiksi on arvioitu muodostuvan n. 400 000 M€ (hintataso 132,44 (2015=100)). Suunnitelmien ollessa vasta yleissuunnitelmatasolla, ovat arvioidut kustannukset suuntaa antavia. Kustannusarvio on muutettu hankeosalaskelmaksi päästölaskentaa varten. Vesihuoltoverkoston kustannusarvio on n. 170 000 €, josta hulevesiverkoston osuus n. 65 000 € (hintataso 132,44 (2015=100)). Suunnittelu-, rakennuttamis- ja muiden tilaajatehtävien, sekä riskivaruksen osuus kaupungille kohdistuvista yleisten alueiden rakentamiskustannuksista (n. 600.000 €) on noin 30 %.

Kaavamuutosalueet sijaitsevat liikenteen kehittämishankkeen, raitiotien vaikutusalueella, mitä ei ole huomioitu kaavan toteutuksen kustannuksissa. Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia mahdollisista johtosiirroista. Tiedossa on ainakin kaukolämpöverkoston liittyviä johtosiirtoja, tältä osin suunnittelu tarkentuu myöhemmin.

Kaupungin tulovaikutuksia tai yksityisten toimijoiden menoja ja tuloja tai niistä kaupungille mahdollisesti välillisesti aiheutuvia vaikutuksia ei ole tarkemmin arvioitu.

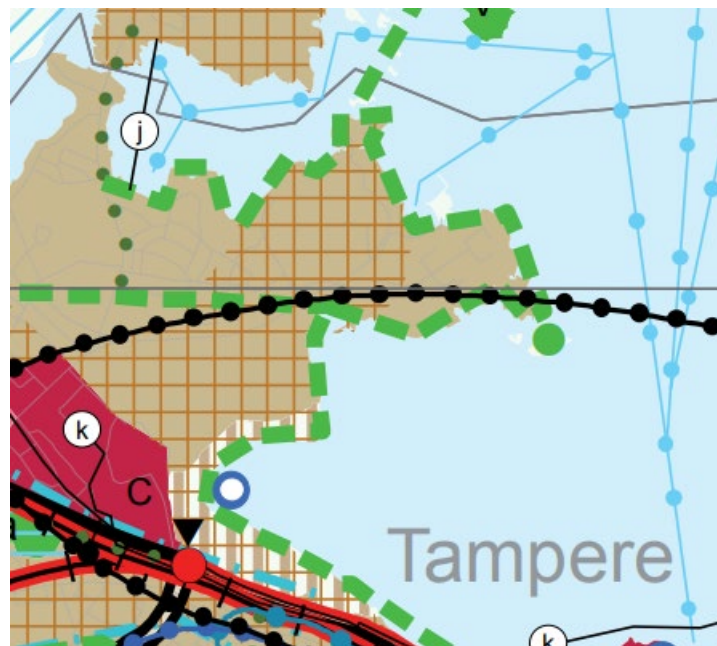
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen 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 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi.



Kuva 17: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Taajamatoimintojen alue - Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Tiivis joukkoliikennevyöhyke - Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella ja kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2017–2021 päivämäärällä 9.6.2023 annetulla kuulutuksella.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Lielahdenkadulle on merkitty raitiotie ja pyöräliikenteen alueellinen pääreitti. Asemakaava-alueen itä- ja pohjoisosa ovat osa ohjeellista ekologista yhteyttä. Asuinrakennusten alue on osa paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (P4, Lentävänniemi), asemakaava-alue jää tämän alueen ulkopuolelle.

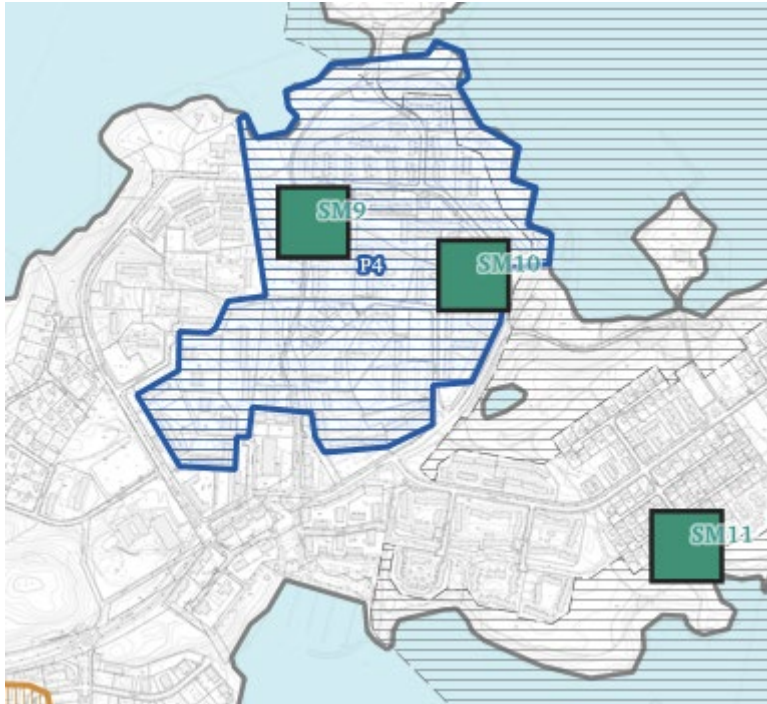
[Kartta1_Yleiskaavayhdistelmä.indd \(tampere.fi\)](#)



Kuva 18: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017–2021, kartta 1. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Lielahdenkadulle on merkitty raitiotie ja pyöräliikenteen alueellinen pääreitti.



Kuva 19: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017–2021, kartta 2. Asemakaava-alueen itä- ja pohjoisosa ovat osa ohjeellista ekologista yhteyttä.



Kuva 20: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017–2021, kartta 3. Asuinrakennusten alue on osa paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (P4, Lentävänniemi), asemakaava-alue jää juuri tämän alueen ulkopuolelle.

P4, Lentävänniemi: EHYT-selvityksen kohde. Lentävänniemi oli ensimmäisiä aluerakennuskohteita Tampereella. Aluerakentaminen alkoi, kun maat siirtyivät kaupungin omistukseen. Lentävänniemen ja viereisen Jänislahden asuntoalueen historia ulottuu kivilaudelle. Lentävänniemi oli vuoteen 1950 asti Ylöjärveä.



Kuva 21: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017–2021, kartta 4. Asemakaava-alue on osittain melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita.

6.3 Asemakaava

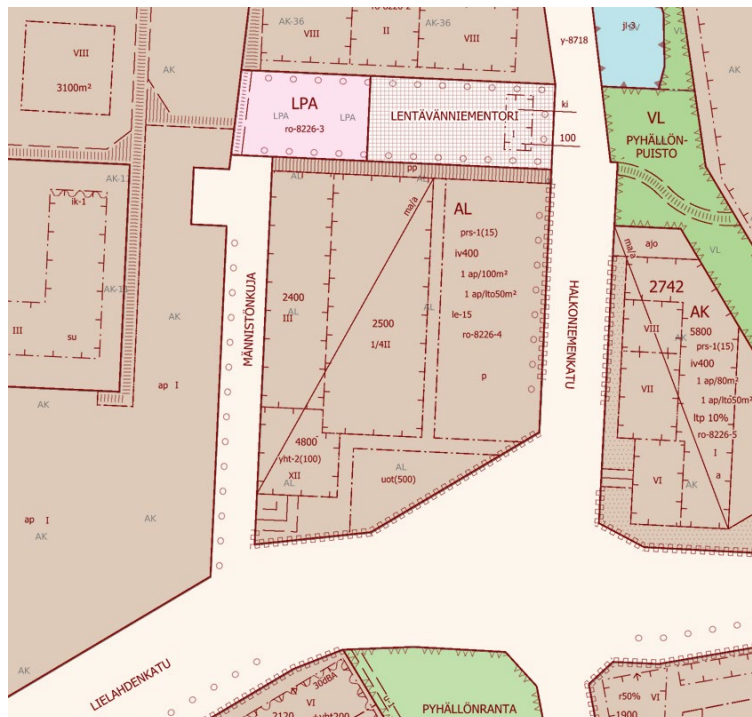
Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Kaavamutoksissa on varmistettu kaavaan katualueiden riittävyys raideliikennettä varten.

Lielahdenkadun linjaus siirtyi pohjoisemmaksi Lentävänniemen koulun ja keskustan kohdalla.

Vuonna 2011 on vahvistettu asemakaava nro 8226. Siinä tontti 14 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeutta on osoitettu tontille yhteensä 10 200 k-m²: Kerrosalan 9 700 k-m² lisäksi iv-konehuoneille 400 k-m² ja yhteistiloille 100 k-m². Asemakaava mahdollistaa nykyisen ostoskeskuksen rakennuksen säilymisen ja sen lisäksi 3-kerroksisen ja 12-kerroksisen rakennuksen toteuttamisen. Lisäksi on osoitettu pysäköinti- ja torimainen ulko-oleskelualue. Tontilla sallitaan maanalainen pysäköinti. Halkoniemenkadun ja Männistönkujan varressa on puurivi-merkintä ja tontin pohjoisreunassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Tontti 13 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Lisäksi kaava-alueella on tori- ja katualuetta (Lentävänniementori), johon on osoitettu kioskin rakennusala. Alueet on ympäröity puurivi-merkinnällä.

Lielahdenkadun alueella on voimassa myös asemakaava nro 8354 vuodelta 2015, jossa osoitettu Lielahdenkadun katualue. Kaavassa mahdollistettiin Lielahdenkadun linjauksen muutos ja raitiotien tilavaraus. Katualueen eteläpuoli, mihin on merkitty asuin- ja liikekortteli sekä Pyhällönrannan puisto, ei kuulu tähän asemakaava-alueeseen.



Kuva 22. Ote Ajantasa-asetmakaavakartasta.

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. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.11.2021 ”Tekemisen kaupunki” - kaupunkistrategian 2030. Strategia päivitettiin keväällä 2023 vastaamaan muuttuneeseen toimintaympäristöön. Kaupunginvaltuusto hyväksyi päivityksen 24.4.2023.

Strategiassa on tavoitteena mm., että sovitetaan yhteen kasvavan ja kestäväen kaupungin haasteita keskittyen kasvun laatuun. Kaupungin kestävä kasvua vahvistetaan kaavoittamalla 80 % asuinkerrosalasta joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin samoin kuin edistämällä työpaikkojen sijoittumista samoille vyöhykkeille.

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako. Tonttijako muuttuu asemakaavan myötä.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2023.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan yhteydessä on laadittu alustavia viitesuunnitelmia. Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat rakentamistapaohje, piha- ja hulevesisuunnitelmat, katujen ja aukion yleissuunnitelma sekä vesihuollon yleissuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liite- tai oheismateriaaliaineistona.

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on ohjata toteutusta täydentäen asemakaavassa esitettyjä merkintöjä ja määräyksiä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Rakennusten rakentaminen edellyttää kuitenkin katu- ja kunnallisteknistä rakentamista.

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välille on laadittu yhteistyösopimus. Kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa osapuolten välille tehdään toteutussopimus. MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä yhdyskuntalautakunnassa.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.3.2023, tarkistettu 8.1.2024
- Asemakaavakartta 8.1.2024
- Asemakaavan seurantalomake 8.1.2024
- Palaute- ja vastineraportti 8.1.2024
- Rakentamistapaohjeet 8.1.2024

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2023)
- Lentävänniemen alueen arvot ja muutokset (Tampereen kaupunki, 2023)
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu (Tampereen kaupunki, 2023)
- Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2021)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (Pihastamo Oy ja Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2023)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2023)
- Meluselvitys (A-insinöörit, 2023)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (A-insinöörit, 2023)
- Liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki, 2023)
- Lepakkoselvitys (Sito Oy, 2017)
- Katujen ja aukion yleissuunnitelma (Afry, 2023)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Afry, 2023)

Muut selvitykset:

- Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Pöyry Environment Oy, Tampereen kaupunki, 2010)
- Pirkanmaan seurakuntatalot 1945–1999, teemainventointi 2021–2022 (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2022)
- LVISR-peruskuntoarvio KOy Lentävä (Suomen Asiantuntijapalvelut Oy, 2023)