

Lentävänniemi, Lielahdenkatu 27 ja 29a sekä Pikkusaarenkuja 4, asuintonttien täydennysrakentaminen

Asemakaavan selostus



Asemakaava nro **8939**

TRE:7085/10.02.01/2022

8.1.2024

**LENTÄVÄNNIEMI, LENTÄVÄNNIEMI, LIELAHDENKATU 27 JA PIKKUSAARENKUJA 4,
ASUINTONTTIEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN,
ASEMAKAAVA NRO 8939**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28.11.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8939. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan korttelin nro 2701 tontteja 4, 5 ja 6 sekä osaa Männistönkujan katualueesta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan kortteli nro 2701 tontit 15-24

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
projektiarkkitehti Riikka Rahkonen.

Diaarinumero:

TRE:7085/10.02.01/2022, 6.10.2022

Vireille tulo:

16.3.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lentävänniemi, Lielahdenkatu 27 ja 29a sekä Pikkusaarenkuja 4, asuintonttien täydennysrakentaminen, asemakaavamuuotos. Asemakaava numero 8939.

TIIVISTELMÄ

Kerrostalotonttien täydentämisellä koteja 360 uudelle asukkaalle

Asemakaavalla mahdollistetaan kerrostalojen täydennysrakentaminen kolmen taloyhtiön tonteilla. Lielahdenkadun ja Männistönkujan varrella pysäköintipaikat muutetaan kerrostalotonteiksi. Uudet rakennukset sovitetaan nykyiseen rakennuskantaan ja Lentävänniemen alueen rakenteeseen.

Täydennysrakentaminen tukeutuu Lielahdenkadun raitiotie- ja bussiliikenteeseen, ajoneuvoliikenteen yhteydet ovat tonteilta Männistönkujalle ja Pikkusaarenkujalle. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu pääosin nykyisille pysäköintialueille ja alueen puustoisten pihojen luonne säilyy pysäköintipaikkojen lisäämisestä huolimatta. Uusia liiketiloja rakennetaan Lielahdenkadun varteen kerrostalojen alakertaan raitiotiepysäkin yhteyteen.

Uutta rakennusoikeutta 19 470 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu 19 470 k-m² entisen 22350 k-m² lisäksi, josta kaikki on AK-tonteilla.

Rakennusoikeudesta 16500 k-m² on asumiseen, 300 k-m² liiketiloille ja 2670 k-m² on olemassa oleville maanpäällisten kellarikerrosten talous- ja yhteistiloille osoitettua.

Asemakaava-alueelle muodostuu 7 uutta asuinkerrostalotonttia, olevien taloyhtiöiden tonttien pinta-alat muuttuvat. Asemakaavan yhteydessä on laadittu viherkerroinlaskelmat.

Asemakaavamuutos täydentää metsälähiötä

Suunnittelualue sijaitsee Lentävänniemen kaupunginosan keskustassa, noin 8,5 km:n etäisyydellä Tampereen keskustasta. Suunnittelualue on laajuudeltaan noin 4,2 hehtaaria (jatkossa ha). Suunnittelualue käsittää kolmen taloyhtiön tontit ja pienen osan Männistönkujan katualuetta. Alueella on voimassa v. 1971 vahvistunut asemakaava nro 3619 sekä pieneltä osin asemakaava nro 8226 vuodelta 2011. Tontit ovat käyttötarkoitukseltaan asuntokerrostalojen korttelialuetta. Rakennusten suurimmat kerrosluvut ovat VI-VII tontilla 4 ja VIII tonteilla 5 ja 6. Alueen läpi on osoitettu reittejä yleiselle jalankululle.

Tavoitteena mahdollistaa asuin- ja liikerakentaminen joukkoliikennevyöhykkeelle

Tavoitteena on ympäristöönsä sopeutuva täydennysrakentaminen sekä toimivat katu- ja viheralueet. Suunnittelualueelle syntyy liikenteellinen solmukohta raitiotie- ja bussipysäkkeineen; eri kulkumuotojen reittejä on selkiytetty kaavassa ja sen yhteydessä laaditussa katujen ja aukion yleissuunnitelmassa. Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2023 - 2027 (kohde numero 21 vuodelle 2024).

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.3.-6.4.2023 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille samaan aikaan viereisen asemakaavamuutoksen nro 8556 kanssa. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa ja kävelykierroksella 29.3.2023.

Vireilletulovaiheessa saatiin 7 kommenttia ja 11 yksityishenkilön mielipidettä. Kommenteissa otettiin kantaa selvityksiin ja selvitystarpeisiin, rakentamisen sopeutumiseen alueen luonteeseen, rakennetun ympäristön vaikutuksiin ja sen arvojen muutokseen, 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 ja toivottiin enemmän pysäköintialueita ja toisaalta ei haluttu niitä piha-alueelle.

Saatun 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 pieneltä osin kunnallisteknisten verkostojen siirtämistä.

Maankäyttösopimukset laaditaan ennen kaavan hyväksymistä.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Kerrostalotonttien täydentämisellä koteja 360 uudelle asukkaalle	3
Uutta rakennusoikeutta 19 470 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m ²)	3
Asemakaavamuutos täydentää metsälähiötä	3
Tavoitteena mahdollistaa asuin- ja liikerakentaminen joukkoliikennevyöhykkeelle	4
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	15
1.1.6 Tekninen huolto	16
1.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	16
1.1.8 Väestö ja palvelut	16
1.1.9 Maanomistus	17
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	17
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
2.1 Kaavan rakenne	17
2.1.1 Mitoitus	18
2.1.2 Palvelut	18
2.1.3 Liikenne	18
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	18
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	18
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	19
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	19
2.3.1 Korttelialueet	19

2.3.2	Muut alueet.....	21
2.4	Nimistö.....	21
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	22
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	22
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
3.2.1	Ilmastovaikutukset.....	22
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	23
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	24
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	24
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	24
3.5.2	Kulttuuriperintö	25
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	27
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	27
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	28
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	28
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	28
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	28
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	29
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	29
5.1	Kaupunkikuvallinen tarkastelu	30
5.2	Pihasuunnitelma.....	30
5.3	Hulevesisuunnitelma	30
5.3.1	Rakentamisen aikainen vesien hallinta	31
5.4	Vihherkerroinlaskelma.....	31
5.5	Meluselvitys	31
5.6	Liito-oravaselvitys.....	32
5.7	Lepakkoselvitys.....	33
5.8	Katujen ja aukion yleissuunnitelma.....	33
5.9	Kaavataloustarkastelu	33
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	34

6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	34
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	35
6.3	Asemakaava	38
6.4	Kaupungin strategiat	39
6.5	Tonttijako	39
6.6	Pohjakartta.....	39
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	40
7.3	Toteutuksen seuranta	40
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	40
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	40

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 4,2 ha. Alueella on voimassa olevat asemakaavat, asuintonttien osalta vuodelta 1971.

Suunnittelualue käsittää kolmen asunto-osakeyhtiön tontit ja pienen osan Männistönkujan käänköpaikkaa. Asemakaava-alue rajautuu etelässä Lielahdenkatuun, idässä Männistönkujaan, asuintalonttiin ja Pyhällönpuistoon, luoteessa Pikkusaarenkujaan ja Jänissaarenpolkuun. Lounaassa asemakaava-alue rajautuu rakennettuihin asuintontteihin ja päiväkodin tonttiin. Idässä asemakaava-alueeseen rajautuu vireillä oleva asemakaava 8556.



Kuva 1. Viistokuva kesältä 2023. Etualalla raitiotielinjan työmaa. Kuva: Suomen ilmakuva Oy.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua aluetta. Laajat pysäköintialueet ovat etelässä Lielahdenkadun varressa ja luoteessa Pikkusaarenkujan varressa. Muu osa alueesta on puustoista piha-alueita, osa piha-alueista on hoidettua ja osa luonnonmukaista.

Maisemarakenne ja topografia

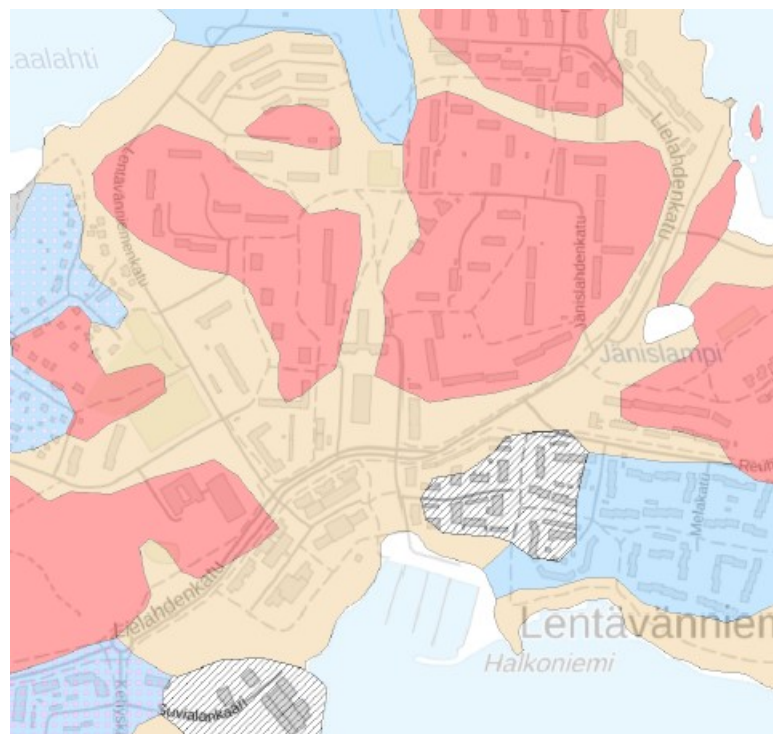
Lentävänniemen asuinalue sijaitsee Näsijärven työntyvällä niemellä. Niemi on entinen Ancylysjärven n. 6800 eKr aikainen saari. Niemen korkein alue, kallio-moreeniselänne on niin sanotusti vedenkoskematonta maa- aluetta. Ranta-alueiden alavimmat savikot ovat entistä järvenpohjaa.

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 107–119 mmpy. Suunnittelualan ympärillä on maaston korkeuksien vaihteluita.

Maaperä ja pohjavesi

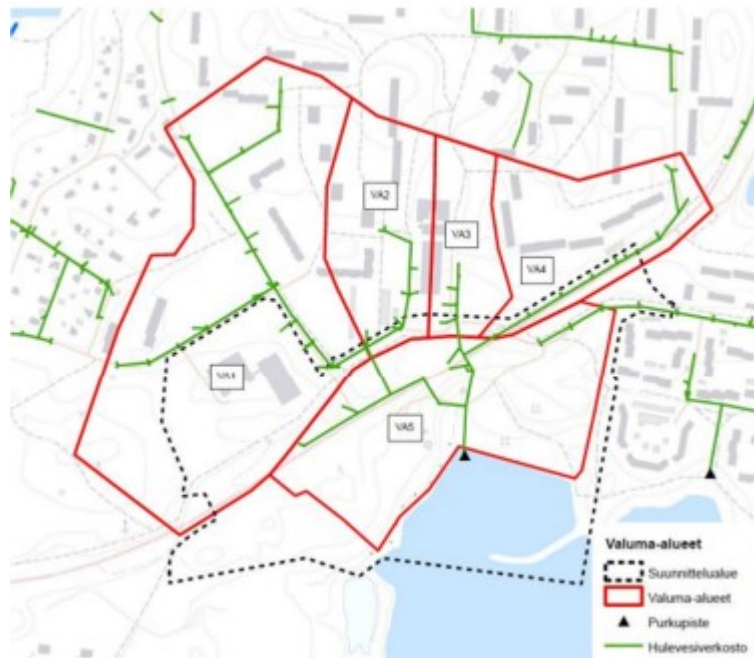
Asemakaava-alue on maaperäkartan mukaan eteläosastaan pääosin hiekkamoreenia sekä pohjoisosastaan pääosin kalliomaata.



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

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

Suunnittelualue sijaitsee osavaluma-alueella, joka laskee Halkoniemen satamaan etelään Näsijärveen.



Kuva 3. Valuma-alueiden rajat. (Pohjakartta Maanmittauslaitos/karttakone2013.)

Viherverkko



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

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 5: Lentävänniemen ydinalueen rakeisuuskartta. Tampereen kaupunki.

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 torpalta Suomensaaren torpalle.

Lentävänniemen länsiosa on kerrostalovaltainen ja itäosa pientaloaluetta. Suurin osa omakotitaloista on yksikerroksisia, matalia ja harjakattoisia. Vanhimmat asuinrakennukset ovat 1960-luvun alkupuoliskolta ja uusimmat rakennukset ovat 2000-luvulta. Suurin osa kerrostaloista on rakennettu 1970-luvulla.

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 jäsennelty omille alueille. Aluerakenteessa kerrostalot sijoittuvat puiston läheisyyteen siten, että jokaiselta tontilta on lyhyt jalankulkyhteys 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 virkistysreittejä.



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.

Lentävänniemen 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 päiväkotitalo puistoalueelle Lentävänniemenkadun 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 on muuttanut 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: Nykyinen ostoskeskus ja pysäköintialueita, taustalla Lentävänniemen keskustan eteläosan uusia asuinrakennuksia. Kuva Tampereen kaupunki

1.1.5 Liikenne

Suunnittelualan 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.

Kaava-alueen tontille 2701-6 liikennöidään nykyisin Pikkusaarenkujan kautta, tonteille 2701-5 ja -6 Männistönkujan ja Lielahdenkadun suuntaisliittymän kautta.

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 välissä. 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. Alueella on tonttien läpi kulkevia raitteja, joilla

on voimassa olevissa asemakaavoissa merkintä Ohjeellinen yleiselle jalankululle osoitettu korttelin tai alueen osa.

1.1.6 Tekninen huolto

Kaava-alueella on vesihuolto- ja kaukolämpöverkosto.

Kaukolämpöputket kulkevat Lielahdenkadun eteläreunassa, Halkoniemenkadun itäreunassa sekä nykyisen Lentävänniemen torin ja pysäköintialueen kautta itä-länsisuunnassa suunnittelualueelle. Putket kulkevat suunnittelualueen tonttien kautta luoteeseen.

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 on nykyisin noin 400 asukasta. 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 asukasluku 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 Männistönkuja 4, toimii korttelikerho / lähipalvelukeskus, jossa on ruokailumahdollisuus ja korttelikerhotoimintaa. Toimintaa ylläpitää Kansalaistalo Mansikkapaikka ry.

Lähimmät terveystalvelut 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, suunnittelualue käsittää kolme taloyhtiötä. Pieni osa Männistönkujan katualuetta on kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

Lentävänniemen keskustan yleissuunnitelmaluonnos, laadittu vuonna 2020, on täydennysrakentamisen kokonaissuunnitelma, jossa maankäytön kehittämisen tavoitteita ja mahdollisuuksia sovitettiin yhteen. Yleissuunnitelmassa on esitetty asemakaava-alueen eteläosan uudistamisen keskeiset kaupunkikuvalliset ideat, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen periaatteet, rakentamisen määrä sekä eri toimintojen sijoittelu. Suunnitelmaa ei ole hyväksytty kaupungin toimielimissä.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan toteutuessa Lielahdenkadun pohjoispuolelle ja Männistönkujan varteen varteen rakentuu pitkä kerrostalossa ja yksi pistetalo nykyiselle pysäköintialueelle rajaten katutilaa. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu rakennusala uudelle pistetalolle olevien asuinrakennusten pihapiiriä täydentäen.

Uudet asuinkerrostalot ovat 7–9-kerroksisia. Suunnittelualueen pohjoisosassa asuintonteilla on osoitettu autopaikkoja piha-alueelle pintapysäköintiä. Suunnittelualueen eteläosassa pysäköintiä on maanalaisessa hallissa sekä sen päällä kansipiha-alueella.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on 41690 m² ja uusien muodostettavien tonttien koot välillä 425- 15790 m². Tontit ovat ohjeellisia. Voimassa olevaan asemakaavan nähden asemakaava-alueella muodostuu uutta rakennusoikeutta 19470 k-m² entisen 22350 k-m² lisäksi, josta kaikki on AK-tonteilla. Uudisrakennusoikeudesta 16 500 k-m² on asumiseen, 300 k-m² liiketiloille Lielahdenkadun varteen ja 2670 k-m² on olemassa olevien asuinrakennusten maanpäällisten kellarikerrosten talous- ja yhteistiloille osoitettua. Aluetehokkuus on $e = 1,0$

Asemakaava-alueen pohjoisosassa oleville rakennuksille jäävillä tonteilla tonttitehokkuus vaihtelee välillä $e = 0,73 - 0,91$. Eteläosan yhteispihasta ja asuinkerrostalojen muodostuvan kokonaisuuden tonttitehokkuus $e = 2,1$.

Kaavan arvioidaan lisäävän korttelin asukasmäärää n. 360 asukkaalla.

2.1.2 Palvelut

Korttelialueelle on varattu tilaa katutason liiketiloille 300 k-m².

2.1.3 Liikenne

Männistönkuja ulottuu Halkoniemenkadulta Lielahdenkadulle, mutta kadun keskivaiheilla ajorata on yksisuuntainen. Männistönkuja liittyy Lielahdenkatuun suuntaisliittymällä. Eteläosan asukkaiden autoliikenteen liittymät kortteliin ovat Männistönkujan keskivaiheilta pysäköintilaitokseen ja pihalle sekä Männistönkujan kulmauksesta As Oy Lentävänniemen ja As. Oy Lentävänninteen tontille. Pohjoisimmille tonteille nro 16 ja 17 kuljetaan Pikkusaarenkujan puolelta.

Lielahdenkadulle ja Halkoniemenkadulle rakennetaan raitiotietä. Aukion eteläreunassa on bussipysäkki ja raitiotiepysäkki jää aukion lounaispuolelle. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille on suunniteltu reittejä tonttien läpi osoittamalla nykyiset raitit pienin linjausmuutoksin merkinnällä pp, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, tontille ajo on sallittu tonteille 15 ja 18.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen asuin- ja liikerakentamisen käyttöön. 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. Pihasuunnitelmaan liittyy viherkerroinlaskelmat. Pihasuunnittelussa on huomioitu suunnittelualuetta koskeneet puusto- ja liito-oravaselvitykset.

Uudet pistetalomaiset asuintalot on sijoitettu tonteille olevaa korttelirakennetta ja asuinrakennusten typologiaa noudattaen. Lielahdenkadun varren uudisrakennus muodostaa uutta Lentävänniemen keskustaa tiivistävää rakennetta. Asemakaavamerkinnöissä rakennuksen katujulkisivu on osoitettu kaupunkikuvallisesti merkittäväksi.

Katualueiden toimivuus ja eri kulkumuotojen reitit

Kaava-alueeseen rajoittuvan ja asemakaavan 8556 alueeseen sisältyvässä Männistönkujan katualueiden ja aukion yleissuunnitelmassa esitetään tavoitteet yleisten alueiden toteuttamiselle. Männistönkujan varrella kulkee molemmin puolin ajorataa reitit jalankulkijoille. Katualueille on suunniteltu erilaisia oleskelupaikkoja sekä kasvillisuutta, puita ja pensasistutuksia. Ajoradat ja pysäköintialueet on suunniteltu jäsentyneiksi.

Asemakaavassa 8939 on säilytetty nykyiset jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydet pienin linjausmuutoksin. Reitit johtavat Männistönkujan kautta uuteen liikekeskukseen ja bussi- ja raitiotiepysäkeille.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelit

AK- korttelialueella (AK) suunnittelualan pohjois- ja keskiosassa uudisrakennukset saavat olla korkeintaan IX-kerroksisia, samalla kerrosluvulla on osoitettu olevat pistetalot. Tontin 15 pitkälle lamellitalolle

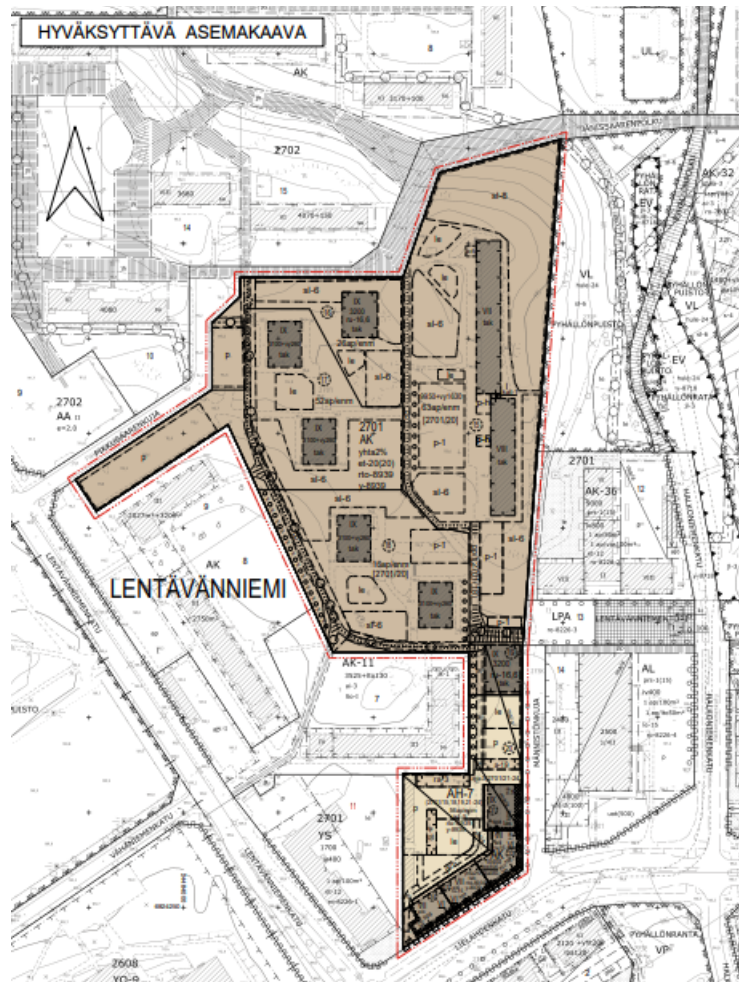
on osoitettu kerrosluvut VII-VIII toteutuneen tilanteen mukaisesti MRL mukaan tulkiten. Suunnittelualueen eteläosan pitkä uudisrakennusmassa on pääosin VII-kerroksinen, korkea osa IX-kerrosta. Liiketilat sijoitetaan rakennuksen maantasokerrokseen kadun puolelle.

Asuntojen pysäköinti sijoitetaan suunnittelualueen pohjoisosan tonteilla 15-18 pihamaalle ja tonttien 15 ja 18 osalta osin myös eteläosan tontille 20. Eteläosan tonttien 19 ja 21-24 autopaikat ovat pääasiassa maanalaisessa pysäköintilaitoksessa tontilla 20 (AH- 7, *Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue*).

Pohjoisosassa asukkaiden leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat pihasuunnitelman mukaan puustoisina ja vehreinä säilyville piha-alueille. Pihojen keskelle osoitetuista uusista pysäköintialueista edellytetään, *että autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita*. Pihoista suuri osa on myös osoitettu merkinnöillä, joilla alueita tulee joko säilyttää luonnontilaisena liito-oravan elinolosuhteita turvaten (sl-8) tai säilyttää ja istuttaa liito-oravalle suotuisaa puustoa (sl-6.) Viherkertoimen tavoitetasot 0,9 ylitetään esitetyillä pihasuunnitelmilla.

Eteläosassa leikki- ja oleskelualueita on kahdessa osassa pysäköintikannen päällä. Osa pihasta on maanvaraista, viherkertoimessa ylitetään tavoitetaso 0,8 saavuttaen taso 1,01. Kaavassa edellytetään, *että pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Varastot ja jätehuoltoastiat on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla*.

Kaava-alueen talousrakennukset, katokset, vajat ja piharakennelmat on toteutettava viherkattoisina.



Kuva 8: Ote asemakaavakartasta

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katualueiden rajaukset muuttuvat ainoastaan Männistönkujan pienen osan kohdalla, joka muuttuu osaksi tonttia 19.

2.4 Nimistö

Kaava-alueella ei ole nimettäviä kohteita.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Rakentaminen mahdollistaa uuden Lentävänniemen keskustan muodostumisen ja asuinkortteleiden täydennysrakentamisen. Asuntoja rakennetaan lisää ja liiketiloja osoitetaan alueelle.

Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet parantuvat ja joukkoliikenteen pysäkit ovat lähellä. Autoton ja aktiivinen elämäntapa on mahdollista. Kävely- ja pyöräily on erotettu autoliikenteestä Lielahdenkadulla ja Männistönkujalla, mikä lisää turvallisuutta. Olemassa olevat pihojen kautta kulkevat kävelyn ja pyöräilyn reitit liittyvät luontevasti katualueisiin.

Uudisrakentaminen vaikuttaa nykyisten asukkaiden asuinympäristöön, voimakkaimmin naapuritalojen asukkaisiin. Lähipalveluiden on mahdollista säilyä ja kehittyä alueella, jossa raitiotie- ja bussipysäkit vieressä. Julkinen ulkotila jäsenyy, laajat pysäköintikentät poistuvat ja näkymät muuttuvat. Toisaalta näköalat heikkenevät, kun uudisrakennukset peittävät osittain aikaisemmin avarampaa maisemaa ja piholle tulee pysäköintiä. Toisaalta ympäristö parantuu sen muuttuessa viimeistellymmäksi ja vehreämmäksi nykyisin puuttomilla alueilla.

Asemakaavassa annetaan liikennemelulta suojaavia melumääräyksiä. Asuinpihat on mahdollista toteuttaa melulta suojaan.

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

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Rakennusten rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä ja todennäköisesti louhintaa alueen pohjoisosassa. Rakentaminen aiheuttaa todennäköisesti paikallisia vaikutuksia alueen vedenkiertoon.

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

3.2.1 Ilmastovaikutukset

Asemakaavamuutos täydentää ja tehostaa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvaa lähipalveluiden säilymisen mahdollisuuksia kaupunginosa 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.

Suunnittelualueen pohjoisosassa uudisrakennuksen rakentaminen ja pihaille sijoitetut uudet pysäköintialueet aiheuttavat puuston kaatamista ja korvaavien istutusten tarvetta. Uudet monilajiset puuistutukset tervehdyttävät osaltaan alueen puustoa, joka on osin lahoa ja tuhohyönteisten vaivaamaa.

Rakentaminen sijoittuu pääosin puuttomalle pysäköintialueelle. Uuden rakentamisen myötä nykyinen lämpösaarekealue tiivistyy ja uudet puuistutukset luovat aikanaan varjoa. Asemakaavan määräys vaaleista julkisivuista huomioi osaltaan ilmastonmuutokseen varautumista.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen pohjoisosan metsäisillä tonteilla täydennysrakentaminen ja uudet pysäköintialueet muuttavat alueen metsäistä luonnetta rakennetumpaan suuntaan ja samalla vähentävät alueen luonnon monimuotoisuutta.

Suunnittelualueen luoteiskulmassa oleva itä-länsisuuntainen liito-oravan soveltuva kulkuyhteys heikentyy merkittävästi uuden täydennysrakennuksen myötä ja itäpuolinen yhteys lounaaseen jonkin verran. Yhteys Pyhällönpuistosta As. Oy Lentävänniemen rakennuksen eteläosasta länteen heikkenee pysäköintialueiden uudelleen järjestelyjen vuoksi. Heikkenevien yhteyksien aiheuttamaa muutosta hillitään asemakaavan määräyksillä sl-6: *Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa laajempaa liito-oravalle suotuisaa puustoa* ja sl-8 *Alueen osa, joka on osa laajempaa liito-oravan elinympäristöä. Alue on säilytettävä luonnontilaisena. Liito-oravan elinolosuhteita edistävät toimenpiteet ovat sallittuja.*

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

Kaupunkirakenne tiivistyy kantakaupungin alueella, kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Rakennetta tehostamalla voidaan välttää yhdyskuntarakenteen leviämistä uusille alueille. Raitiotielinjan, raitiotie- ja bussipysäkin sekä nykyisten infran verkostojen välittömässä läheisyydessä asutuksen lisääminen on yhdyskuntataloudellisesti kannattavaa ja ekologisesti kestävää. Asukasmäärä on vähentynyt aiemmin rakennetuissa rakennuksissa ja ennusteiden mukaan edelleen vähenisi alueella ilman uutta rakentamista. Liiketilojen määrä kasvaa tämän asemakaavan alueella turvaten Lentävänniemen palveluja.

Asukasmäärän kasvaessa myös liikennemäärät kasvavat, samoin joukkoliikenteen käyttäjämäärä. Raitiotie on rakenteilla voimassa olevien katusuunnitelmien pohjalta. Männistönkujan ja Lentävänniemenaukion yleissuunnitelmassa on esitetty liikenneverkollisia muutoksia.

Alueelle toteutetaan kävely- ja pyöräreitit katujen varsille kattavaksi verkostoksi. Jalankulku- ja pyöräilyreitistöä selkeytetään. Alueelta on sujuvat kävely- ja pyöräreitit Lielahteen.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö



Kuva 9: Näkymä kohti Lentävänniemenaukiota. Kuva Rejlers Oy.

Kaupunkikuva muuttuu matalasta ja avoimesta kaupunkimaisemmaksi, kun laajat ja jäsentymättömät pysäköintialueet muuttuvat asuintonteiksi. Täydennysrakentaminen sopeutuu mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan lähiympäristön kerrostaloasutukseen. Uusi rakentaminen ei aiheuta merkittäviä maisemallisia vaikutuksia.



Kuva 10: 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.

Lentävänniemen keskustan ilme on vähitellen muuttunut eikä enää muistuta alkuperäistä hyvin avaraa metsälähiötä. Lentävänniemen keskustan ilmettä ovat muuttaneet uudet asuinkerrostalot ja päiväkotit. 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 katumiljöön kaupunkimaisemmaksi, rakennusten rajaamaksi tilaksi.

Asemakaavassa esitetty rakentaminen ei muuta merkittävästi aluerakenteen arvoja. Rakennuskanta on muuttunut vuosien aikana vähitellen ostoskeskuksen ympärillä. Suunnittelualueen korttelin perusrakenne säilyy ja täydentyy. Vireillä olevissa asemakaavoissa suunniteltu rakentaminen sijoittuu vähäiseltä osin arkkitehtonisesti arvokkaan kokonaisuuden alueelle, Pikkusaarenkujan päähän suunniteltu pistetalo ja keskiosan uusi pistetalo noudattelevat nykyisiä

pistetalomassoja. Eteläosan pitkä massa rajaa katutilaa jo rakentuneen Lentävänniemen keskustan vastinparina.

Lentävänniemen alueen liikenneratkaisu on aikaan perustunut autoilulle. Rakenteilla oleva raitiotie muuttaa voimakkaasti alueen toiminnallista luonnetta.

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 kivijalkaliikelle vilkkaan joukkoliikenteen solmupisteen läheisyyteen.

Uusien rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa.

Tehdyn alustavan kaavatalousselvityksen mukaan asemakaavamuutoksen ja viereisen asemakaavamuutoksen 8556 edellyttämät investoinnit kunnallistekniikan rakentamiseen ovat noin 0,6 miljoonaan euroa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

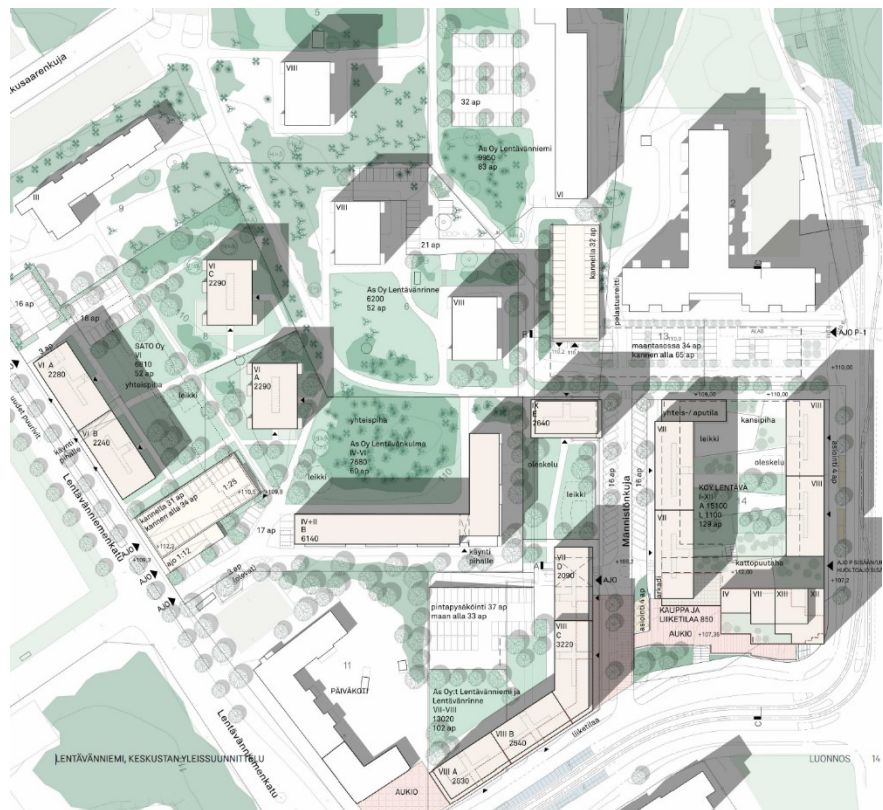
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 16.3.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen asuin- ja liikerakentamisen käyttöön ottaen huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti Lentävänniemen keskustassa. 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.



Kuva 11: Ote Lentävänniemen keskustan yleissuunnitelmasta, 2020. Kuva Inaro Oy.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Lentävänniemen keskustassa on tutkittu erilaisia rakentamisen vaihtoehtoja jo ennen asemakaavaprosessia ja asemakaavan laatimisen aikana.

Vuonna 2020 laadittiin Lentävänniemen keskustan yleissuunnitelmaa, jossa tutkittiin vaihtoehtoja täydennysrakentamisen tavalle. Kaavaluonnos perustuu yleissuunnitelmavaiheen ratkaisuun sitä edelleen kehittäen. Yleissuunnitelmaa ei ole hyväksytty kaupungin toimielimissä.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 16.3.-6.4.2023 samaan aikaan viereisen asemakaavamuutoksen nro 8556 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 8556 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 Rejlers Oy.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydentyy myöhemmin.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma (Rejlers Oy, 2023)
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu (Tampereen kaupunki, 2023)
- Lentävänniemen alueen arvot ja muutokset (Tampereen kaupunki, 2023)
- Arkeologinen tarkkuusinventointi (FCG, 2023)
- Pihasuunnitelma (Tampereen pihasuunnittelu, 2023)
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma (Morena Oy, 2023)
- Viherkerroinlaskelmat (Tampereen pihasuunnittelu, 2023)
- Meluselvitys (A-insinöörit, 2023)
- Puustokartoitus (Tampereen infra, 2020 ja 2023)
- Liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki, 2023)
- Säilytettävät ja kehitettävät liito-oravayhteydet (Tampereen kaupunki, 2023)
- Lepakkoselvitys (Sito Oy, 2017)
- Katujen ja aukion yleissuunnitelma (Afy, 2023)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Afy, 2023)
- Kaavatalous- ja päästölaskenta kaavoista 8556 ja 8939 (Tampereen kaupunki 2023)

Muut selvitykset:

- Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Pöyry Environment Oy, Tampereen kaupunki, 2010)

5.1 Kaupunkikuvallinen tarkastelu

Asemakaavan viitesuunnitelma, viereisen vireillä olevan asemakaavan 8556 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 yhdeksi tiedostoksi (Tampereen kaupunki, 2023).

5.2 Pihasuunnitelma

Asemakaavan yhteydessä on laadittu pihasuunnitelma (Tampereen pihasuunnittelu, 2023) yhdessä viite- ja hulevesisuunnittelun kanssa. Pihasuunnitelmassa on kartat pohjoisosaan ja eteläosaan. Pohjoisosassa on sovitettu täydennysrakennusta alueen puusto- ja luontoarvoihin selvitysaineiston pohjalta. Piha-alueelle osoitetun pysäköinnin sijoitusta ja maisemointia sekä jättepisteiden sijaintia on kehitetty pihasuunnitelmassa paremmin maastoon ja puustoon sopivaksi.

Eteläosan suuren kansipihan suunnittelussa on onnistuttu vähentämään kannen osuutta ja lisäämään maanvaraisen pihan osuutta ja suureksi kasvavien puiden määrää suhteessa alkuvaiheen viitesuunnitelmaan.

5.3 Hulevesisuunnitelma

Asemakaavan suunnittelussa käytetään viherkerrointa, jonka tavoitetaso on 0,8 suunnittelualueen eteläosan tonteilla ja 0,9 pohjoisosan tonteilla. Alueen pohjoisosan rakennettavan uuden pistetalon tontin alueella, hulevesien hallinta koostuu pääosin pysäköintialueelle rakennettavasta hulevesien viivytyksestä. As. Oy Lentävänmäen tontilla pysäköintialueelle on osoitettu hulevesisuunnitelmassa viivytyalue ja sen reunoilla biosuodatus on mahdollista vesitiiviillä rakenteella tai vaihtoehtona suodatinkaivot. As. Oy Lentävänniemen tontilla uusien pysäköintialueiden yhteyteen esitetään biosuodatusaluetta ja viivytyaluetta ajoyhteyden osalle. Hulevedet johdetaan lännessä Pikkusaarenkukan ja idässä Männistönkujan hulevesiviemäriin.

Alueen eteläoassa nykyisen parkkipaikan päälle rakennettava alue koostuu pääosin rakennuksista, kansirakenteesta, ja suhteellisen pienestä osasta maanvaraista aluetta. Alueen maanvarainen alue on pieni ja alueen

pääosin peittävä kansi ja kellarirakenne ohjaavat hulevesien hallinnan pääosin maanalaisiin viivytyssäiliöihin. Kansirakenteiden päällä ja katettujen autopaikkojen päällä käytetään mahdollisuuksien mukaan viherkattorarakenteita ja maavaraisilla alueilla suositaan läpäiseviä/puoliläpäiseviä pinnoitteita. Kattovesien imeyttämiseen ei tontin alueella ole tilaa. Lisäksi kansirakenteiden päällä olevien pysäköinti-alueiden biosuodatukselle ei todennäköisesti ole tilaa, minkä takia alueella tulee huomioida pysäköintialueiden hulevesien puhdistaminen esim. suodatinkaivoilla, millä voidaan parantaa syntyvien hulevesien laatua. Hulevedet johdetaan tontilta viivytettynä Lielahdenkadun hulevesiviemäriin. Maanpäällinen tulvareitti on Männistönkujalle.

Hulevesiä koskevat kaavamääräykset ovat yleismääräyksessä ja tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

5.3.1 Rakentamisen aikainen vesien hallinta

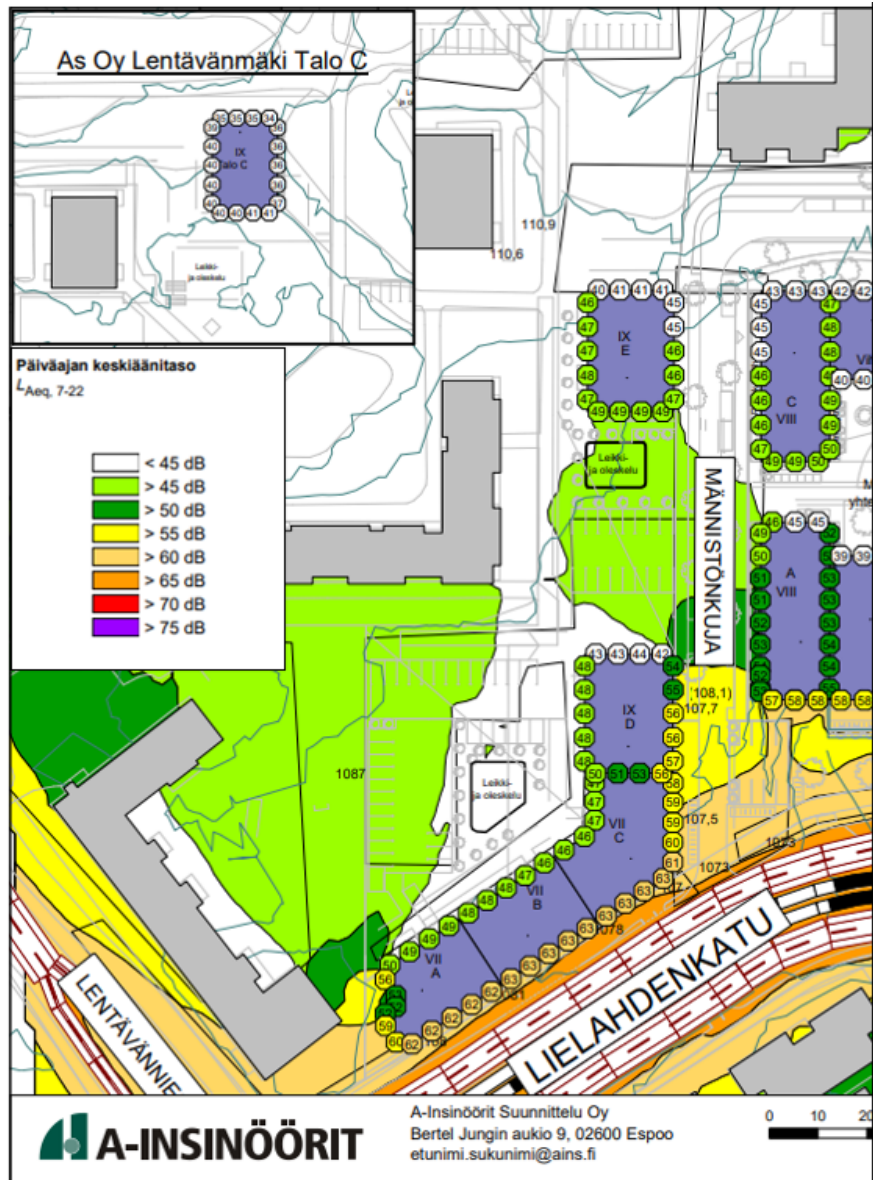
Kaavan yleismääräys edellyttää, että suunnittelualueella on rakentamisvaiheessa laadittavat rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, mikä tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvonnassa ennen rakentamistöiden aloittamista.

5.4 Viherkerroinlaskelma

Asemakaavassa viherkerroinlaskelman tavoitetasoksi muodostui 0,8 etelässä ja 0,9 pohjoisosassa. Piha- ja hulevesisuunnitelman mukaisesti viherkerroinlaskelman tavoitteet täyttyivät. Pohjoisosan tonteilla viherkerroinlaskelmat laadittiin tontikohtaisesti ja eteläosassa kokonaisuudesta, joka muodostuu tonteista 19-24.

5.5 Meluselvitys

Asemakaavaa varten on laadittu liikennemeluselvitys (A-insinöörit, 2023) yhteisenä asemakaavahankkeiden 8556 ja 8939 alueille. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjeavot alittuvat. Kohteen asuinrakennuksille ole selvityksen perusteella tarpeen antaa kaavamääräystä julkisivun äänitasoerovaatimuksesta raitiovaunuliikenteen hetkellisiä enimmäisäänitasoja vastaan eikä kaavamääräyksiä ulkovaipan äänitasoerovaatimuksiksi. Parvekkeet, joille kohdistuu yli 52 dB päiväajan keskiäänitaso, tulee lasittaa ja lasitusmääräys on merkitty kaavakarttaan. Tarkempi meluntorjuntarakenteita koskeva mitoitus ja suunnittelu laaditaan rakennuslupavaiheessa.



Kuva 14: Asemakaavan liikennemeluselityksen päiväajan keskiäänitasot, ennuste vuodelle 2040.

5.6 Liito-oravaselvitys

Liito-oravaselvitys tehtiin keväällä 2023 (Tampereen kaupunki) yhteisenä asemakaavahankkeiden 8556 ja 8939 alueille. Selvitysalueelta ei tehty havaintoja liito-oravasta keväällä 2023. Selvitysalueella on liito-oravan

elinympäristöksi soveltuvia metsäalueita selvitysalueen koillisosissa. Nämä metsäalueet ovat osa Pyhällönpuistoa. Alueen läpi kulkee heikko liito-oravayhteys Pyhällönpuiston ja Niemenpuiston liito-oravalle soveltuvien alueiden välillä. Selvitysalueen pohjoispuolella kulkee lisäksi tärkeä kulkuyhteys Pyhällönpuiston ja Niemen rantapuiston välillä.

Kaavan nro 8939 alueelle sijoittuvat liito-oravalle soveltuvan biotoopin alueet tulisi säilyttää. Kulkuyhteyden tulisi olla yhtenäinen Pyhällönpuistosta Niemenpuistoon asti, mutta kulkuyhteyden tarkempi sijainti on mahdollista ratkaista suunnittelun edetessä.

Liito-oravaselvityksen ja puustotarkastelun pohjalta on laadittu liite Säilytettävät ja kehitettävät liito-oravayhteydet (Tampereen kaupunki, 2023), jota on huomioitu kaava- ja pihasuunnittelussa.

5.7 Lepakkoselvitys

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

5.8 Katujen ja aukion yleissuunnitelma

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu yleissuunnitelma Männistönkujan ja Lentävänniemenaukion osalta. Lielahdenkatu on rakenteilla raitiotielinjaan liittyvien katu- ja rakennussuunnitelmien perusteella, eikä niitä ei ole suunniteltu tässä yhteydessä.

5.9 Kaavataloustarkastelu

Valmisteluvaiheessa on laadittu alustava kaavatalousselvitys kaavoista 8939 ja 8556. Kaupungin toteutusvastuulle tulevien yleisten alueiden toteutuksen välittömät kustannusvaikutukset on arvioitu erillisselvityksenä (AFRY Finland Oy, 24.8.2023). Asemakaavan 8556 alueelle sisältyvien 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 hulevesi-verkoston 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.

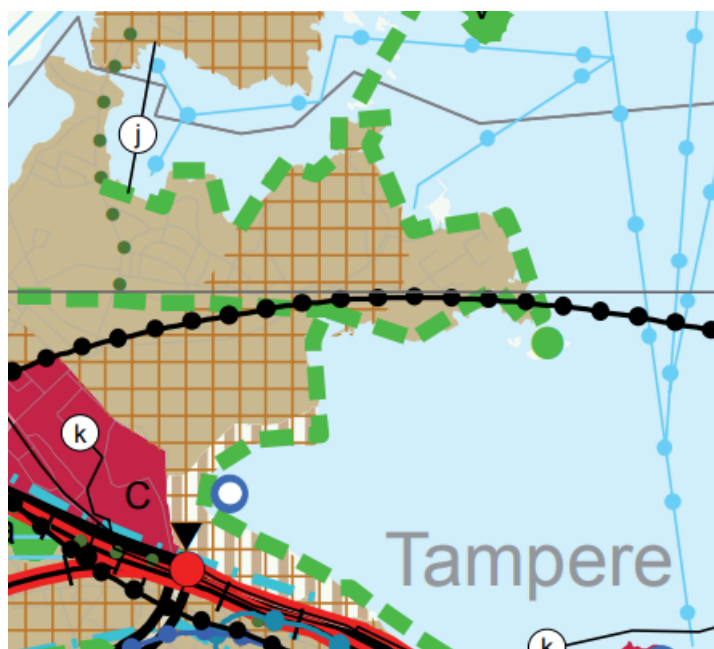
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

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 15: 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.

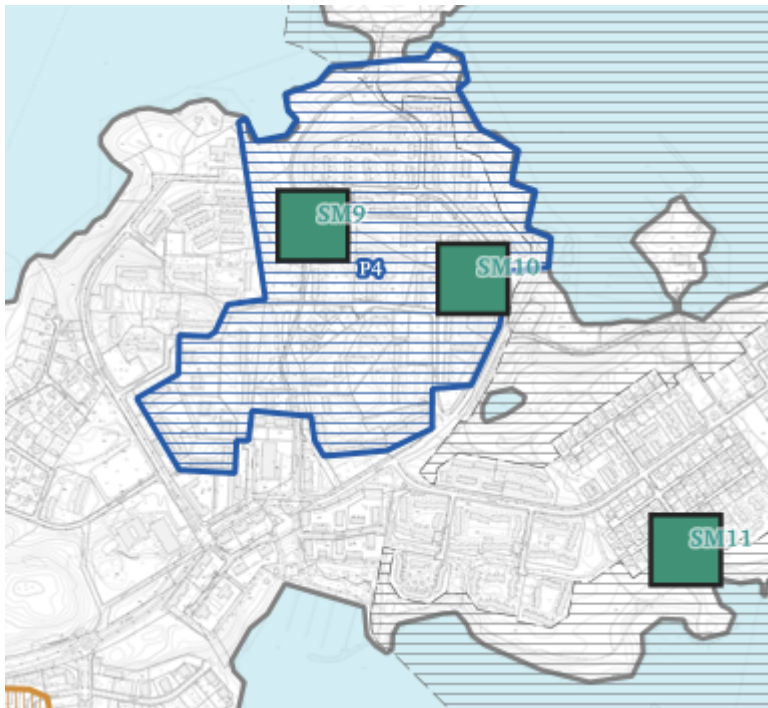
[Kartta1_Yleiskaavayhdistelmä.indd \(tampere.fi\)](#)



Kuva 16: 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 17: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 2. Asemakaava-alueen itä- ja pohjoisosa ovat osa ohjeellista ekologista yhteyttä.



Kuva 18: 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 kivikaudelle. Lentävänniemi oli vuoteen 1950 asti Ylöjärveä.



Kuva 19: Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä, yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 4. Asemakaava-alue on osittain melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita.

6.3 Asemakaava

Alueella on voimassa v. 1971 vahvistunut asemakaava nro 3619 sekä pieneltä osin asemakaava nro 8226 vuodelta 2011. Tontit ovat käyttötarkoitukseltaan asuntokerrostalojen korttelialuetta. Rakennusten suurimmat kerrosluvut ovat VI-VII tontilla 4 ja VIII tonteilla 5 ja 6. Alueen läpi on osoitettu reittejä yleiselle jalankululle.



Kuva 20. Ote Ajantasa-asemakaavakartasta

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 kestävästä kaupungin haasteita keskittyen kasvun laatuun. Kaupungin kestävästä 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. 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
- Asemakaavakartta 8.1.2024
- Asemakaavan seurantalomake 13.12.2023.
- Palaute- ja vastineraportti 8.1.2024
- Rakentamistapaohjeet 8.1.2024

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma (Rejlers Oy, 2023)
- Lentävänniemen alueen arvot ja muutokset (Tampereen kaupunki, 2023)
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu (Tampereen kaupunki, 2023)
- Arkeologinen tarkkuusinventointi (FCG, 2023)
- Pihasuunnitelma (Tampereen pihasuunnittelu Oy, 2023)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Morena Oy, 2023)
- Viherkerroinlaskelma (Tampereen pihasuunnittelu, 2023)
- Meluselvitys (A-insinöörit, 2023)
- Puustokartoitus (Tampereen infra, 2020 ja 2023)
- Liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki, 2023)
- Säilytettävät ja kehitettävät liito-oravayhteydet (Tampereen kaupunki, 2023)
- Lepakkoselvitys (Sito Oy, 2017)
- Katujen ja aukion yleissuunnitelma (Afy, 2023)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Afy, 2023)
- Kaavatalousselvitys (Tampereen kaupunki, 2023)

Muut selvitykset:

- Keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Pöyry Environment Oy, Tampereen kaupunki, 2010)