

Peltolammi, Lakalaiva, hyvinvointikeskus, liiketilaa ja asumista

Asemakaavan nro 8628 selostus

14.11.2022 tark. 20.11.2023 tark. ja 13.5.2024



Kansikuva: Otteet asemakaavasta, havainnekuvasta sekä viitesuunnitelmien visualisoinneista (BST ja Sweco arkkitehdit)

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**Asemakaava koskee:**

Tampereen kaupungin Lakalaivan kaupunginosan korttelia 6035 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja liikennealueita sekä kaupunginosan rajaa, Peltolammin kaupunginosan katu-, virkistys- ja liikennealuetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Lakalaivan kaupunginosan korttelit 6027, 6028, 6029 ja 6035 sekä katualuetta ja kaupunginosan rajaa, Peltolammin kaupunginosan kortteli 5963 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen.

Diaarinumero:

TRE:1841/10.02.01/2017, pvm. 7.3.2017

Vireille tulo:

26.11.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus:

Peltolammi, Lakalaiva, hyvinvointikeskus, liiketilaa ja asumista, asemakaavan muutos. Asemakaava numero 8628.

Hyväksyminen:

Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

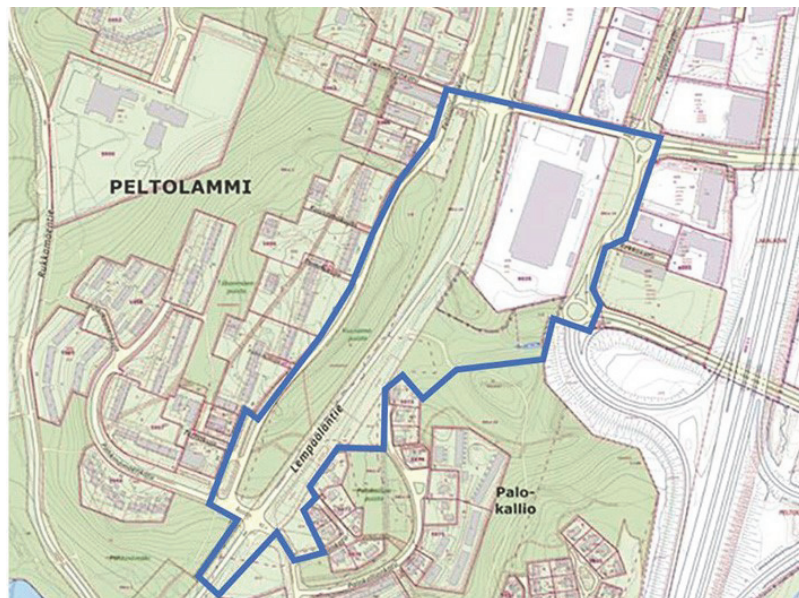
TIIVISTELMÄ

Tavoitteet ja asemakaavan kuvaus

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km kaupungin keskustasta etelään Peltolammin ja Lakalaivan kaupunginosissa. Siihen sisältyy Valiolta vapautunut tontti osoitteessa Automiehenkatu 2 sekä lähiympäristön liikenne-, katu-, viher- ja suojaviheralueita.

Kaava-alueen länsipuolella on Peltolammin asuinalue, joka on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Pohjois- ja itäpuolella on Lakalaivan yritystontteja ja eteläpuolella Palokallion pientaloasutusta. Pohjois-eteläsuuntainen Lempääläntie lävistää kaava-alueen. Kaava-alueen koko on 17,4 ha.



Kuva: Kaava-alueen raja-alue virastokartalla © Tampereen kaupunki 2023

Kaupunkirakenne, liikkuminen ja viherverkko uudistuvat vaiheittain

Peltolammin itäreunan ja Lakalaivan kaupunkirakenne uudistuu vaiheittain. Kokonaisrakenne perustuu alueellisen pääväylän Lempääläntien uuteen linjaukseen. Ensimmäisessä vaiheessa tehdään kaavamuu-
Automiehenkadun eteläpuolelle. Toisessa vaiheessa kaavoitus etenee
Automiehenkadun pohjoispuolelle ja pääväylä jatkuu Asentajankadulle asti.

Automiehenkadun eteläpuolelle kaavoitettava alue muodostaa tulevaisuudessa keskeisen osan eteläisiä kaupunginosia palvelevasta aluekeskuksesta. Peltolammin kohdalla Lempääläntien liikenne ohjataan Herrainsuon pohjoisreunan kautta Autovarikonkadulle. Vapautuvalle tienpohjalle ja entiselle Valion tontille rakentuu palvelu- ja asuinkortteleita.

Kaupunkirakenne on kestävästä liikkumisesta edistävää sisältäen tilavaraukset busseille ja mahdolliselle raitiotielle tulevaisuudessa. Kaava-alueella ja lähiympäristössä kehitetään kävelyn ja pyöräilyn reittejä.

Kaava-alueen pohjoisosaan hyvien liikenneyhteyksien äärelle sijoittuu kaksi palvelukorttelia ja niiden eteläpuolelle kaksi asuinkerrostalojen korttelia. Uudet korttelit sijoittuvat irti Peltolammin nykyisestä arvokkaaksi luokitellusta rakennetusta ympäristöstä ja maisemasta. Peltolammi säilyy näin omana kokonaisuutena ja esimerkkinä aikakautensa rakentamistavasta, joka perustuu avoimeen, ilmavaan ja väljään metsälähiömäiseen korttelirakenteeseen.

Uudet korttelit toimivat alkuna uudelle aluekokonaisuudelle, joka perustuu kaupunkimaisempaan korttelirakenteeseen. Korttelit ovat tehokkaampia ja piha-alueet suojatumpia mm. melun torjunnan takia.

Kuusamapuisto säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä viherverkon osana. Viherverkko toimii vanhaa ja uutta asutusta yhdistävänä julkisena kaupunkitilana. Peltolammin nykyisen asutuksen reuna-alueen ilmava rakenne ja viherympäristö säilytetään.

Palvelut kehittyvät ja monipuolistuvat

Automiehenkadun varteen sijoittuu kaksi uutta palvelukorttelia. Tavoite on, että niihin sijoittuvat rakennukset muodostavat yhdessä ns.

Peltolammin hyvinvointikeskuksen, joka on monipuolinen julkisten ja yksityisten palvelujen keskittymä.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y) sijoittuu Kuusamapuiston reunaan.

Rakennusoikeus on 12 000 kem² ja suurin sallittu kerrosluku IV.

Korttelialueen koko on 13 474 m² ja tehokkuusluku 0,89. Suunnitelman mukaan rakennukseen tulee sijoittumaan alueen uusi Peltolammin koulu, päiväkotia, nuorisotilat ja kirjasto. Tavoite on, että kaupunki toteuttaa rakennuksen.

Liikerakennusten korttelialue (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, sijoittuu Automiehenkadun ja Autovarikonkadun risteyksen viereen. Rakennusoikeus on 9000 kem² ja suurin sallittu kerrosluku III.

Korttelialueen koko on 7816 m² ja tehokkuusluku 1,15. Suunnitelman mukaan rakennukseen sijoittuu kaupungin toiminnoista koulun liikuntatilat ja kirjastoauton tilat. Lisäksi rakennukseen sijoittuu päivittäistavaramyymälä, pienliiketilaa sekä sosiaali- ja terveydenhoidon tiloja. Tavoite on, että Lujatalo toteuttaa rakennuksen ja kaupunki sekä Pirha sijoittuvat tiloihin vuokralaisina.

Korttelialueilla on määräyksiä julkisivumateriaaleista, hulevesistä, auto- ja polkupyöräpaikkojen määrästä, liikenne- ja lentomelun torjunnasta sekä pilaantuneesta maaperästä. Lakalaivanraitin ylle voidaan rakentaa rakennuksien väliin yhdyskäytävä.

Asumista eri kohderyhmille

Asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) on kaksi. Rakennukset sijoittuvat reunoille ja keskelle muodostuu keskuspiha, jonne sijoittuvat yhteiset oleskelualueet, istutukset, hulevesijärjestelyt ja kulkuväylät. Maanvarainen piha mahdollistaa isoksi kasvavat puut. Lempääläntien uuden linjauksen ja

Autovarikonkadun varteen rakentuu VII-kerroksinen pitkä talo melumuuriksi, joka suojaa pihaa ja keskiosan rakennuksia. Kerrosluku kasvaa kohti puistoa. Keskiosiin ja Kuusamapuiston reunaan sijoittuu VIII–IX-kerroksisia pistetaloja. Luoteisnurkkaan sijoittuu maamerkiksi kulmatalo, jonka kerrosluku on Kuusamapolun reunalla VIII ja Kuusamapuiston XII.

Läntisen korttelin 6028 rakennusoikeus on 27200 kem² ja suurin sallittu kerrosluku VII-XII. Korttelin koko on 10 644 m² ja korttelitehokkuus 2,56. Itäisen korttelin 6029 rakennusoikeus on 30 000 kem² ja suurin sallittu kerrosluku VII-VIII. Korttelin koko on 13 298 m² ja tehokkuusluku 2,26.

Asuinkortteleissa on määräyksiä julkisivumateriaaleista, palveluasumisesta, pihajärjestelyistä, hulevesistä, sähkömuuntamoista, auto- ja polkupyöräpaikkojen määrästä, liikenne- ja lentomelun torjunnasta sekä pilaantuneesta maaperästä. Kortteleissa sallitaan vain liikuntaesteisten lähipysäköintipaikat. Muu pysäköinti sijoittuu pysäköintitaloon (LPA).

Asuntopoliittisena tavoitteena on kohtuuhintainen vapaarahoitteinen monipuolinen asuminen, johon sisältyy eri kokoja pienistä asunnoista perheasuntoihin ja myös erityisryhmien asumista kaupungin asumispalveluiden palveluverkkoselvityksen mukaisesti.

Pysäköintitalo

Kuusamakadun alkupään pohjoispuolelle sijoittuu autopaikkojen korttelialue (LPA), johon rakentuu asuinkortteleita palveleva pysäköintitalo. Rakennusoikeus on 12 000 kem² ja suurin sallittu kerrosluku VI. Korttelialueen pinta-ala on 3287 m² ja tehokkuusluku 3,91. Pysäköintitalon läpi on ajoyhteys pohjoispuoliselle tontille. Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen sallitaan.

Vetovoimatekijänä laadukas kaupunkitila, viherympäristö ja kaupunkikuva

Lempääläntielle on osoitettu uusi linjaus Herrainsuon pohjoisreunaa pitkin Autovarikonkadulle. Lempääläntie muuttuu tiealueesta katualueeksi. Kaduilla on tilavaraukset lähi- ja kaukoliikenteen busseille, mahdolliselle raitiotielle sekä kävelyn ja pyöräilyn väylille.

Viherverkko eheytyy, kun uusi alikulku yhdistää Kuusamapuiston ja Herrainsuon. Viherverkko toimii vanhaa ja uutta asutusta yhdistävänä julkisena kaupunkitilana. Muodostuu kaiken ikäisille soveltuvaa ulkoiluun ja liikkumiseen aktivoivaa viherympäristöä, johon sisältyy eri luonteisia osa-alueita. Kuusamapuiston pohjoisosa toteutetaan vanhaa ja uutta asutusta yhdistäväksi kaupunkipuistoksi. Keski- ja eteläosa säilyvät lähimetsänä ja maisemaniittynä. Katujen varsille istutetaan puurivit. Asuinkortteleiden mitoitus mahdollistaa maanvaraiset pihat ja isot pihapuut.

Julkisivujen teema on tumman tiilipinnan ja vaalean muun pinnan vuorottelu. Tiili tuo alueelliseen kaupunkikuvaan uuden voimakkaan elementin. Vaaleammat pinnat keventävät yleisvaikutelmaa ja luovat yhteyden viereisen Peltolammin asuinalueen vaaleaan arkkitehtuuriin.

Keskeiset vaikutukset

Lempääläntien uusi linjaus muuttaa liikenneverkkoa vaihteittain ja vapauttaa alueita täydennysrakentamiseen. Luonne läpiajoväylänä muuntuu maantiestä katumaiseksi rauhoittaen liikennettä. Busseihin tai tulevaisuudessa mahdolliseen raitiotiehen perustuvan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tuetaan tehokkaalla maankäytöllä, mikä lisää palveluita ja väestöpohjaa pysäkkien vaikutuspiirissä.

Peltolammin sekä eteläisen Tampereen palvelut paranevat ja asumisvaihtoehtojen tarjonta monipuolistuu, mikä tuo asukkaiden elinoloihin myönteisiä vaikutuksia. Kaava mahdollistaa ikäihmisille ja muille erityisryhmille suunnattujen asuntojen ja asumispalveluiden toteuttamisen kehittyvien palveluiden ja joukkoliikennedyhteyksien äärelle.

Entisen Valion rakennuksen purkamisen myötä katoaa pala rakennetun ympäristön historiaa. Rakennuksen tai sen osien säilyttäminen vaikeuttaisi monipuolisten palvelu- ja asuntokortteleiden sijoittumista alueelle.

Peltolammi on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Viherympäristö on alueen yksi keskeinen arvo. Kaava turvaa väljästi rakennetun metsälähiön ja sen reuna-alueen maiseman keskeiset elementit. Kuusamapuiston metsäiset rinteet säilyvät rakentamattomina.

Koulun säilyttäminen nykyisellä paikalla ei olisi kaupungin palveluverkon kehittämistavoitteiden mukaista. Uusi koulu sijoittuu keskeisemmälle joukkoliikenteellä paremmin saavutettavalle paikalle, mikä mahdollistaa oppilaat Peltolammin ja Multisillan lisäksi myös Västingimäestä. Kaupungin tavoite on purkaa vanha koulurakennus ja kaavoitusohjelman mukainen kaavamuutos asumisen täydennysrakentamisesta on vireillä. Koulutoiminnan siirtämisestä johtuva alkuperäisen koulurakennuksen purkaminen merkitsee etenkin lähiösuunnitteluun liittyvien, mutta myös sivistyshistoriallisten arvojen menettämistä maakunnallisesti merkittäväällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Välillisenä vaikutuksena voi Peltolammin muitakin nykyisiä palveluita siirtyä uuteen palvelukeskukseen.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen, lahopaviosammaleen esiintymiin eikä liito-oravien tai lepakoiden elinolosuhteisiin.

Koulun siirtymiseen liittyvät päätökset

Koko kaupungin päiväkotij- ja kouluverkkoselvitys hyväksyttiin sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 25.10.2018. Selvityksen lähtökohtina ovat lasten määrän kasvu, uuden opetussuunnitelman mukainen oppimisympäristö, monipuolinen opetustarjonta, nykyisten tilojen sisäilmaongelmat ja kulkuyhteydet. Selvityksen mukaan Peltolammin koulun toiminta tulee osaksi uutta Peltolammin hyvinvointikeskusta. Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkotij- ja kouluverkkopäätökset 12.11.2018. Hyvinvointikeskuksen tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 21.11.2022 sekä merkittiin tiedoksi asunto- ja kiinteistölautakunnassa 7.12.2022.

Kokonaismitoitus

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 90 200 kem². Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) rakennusoikeus on 12 000 kem². Liikerakennusten korttelialueen (KM) rakennusoikeus on 9 000 kem². Asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) rakennusoikeus on 57 200 kem², mikä vastaa 1300–1400 asukasta. Maanpäälliselle pysäköintitalolle (LPA) on 12 000 kem². Kaava-alueen pinta-ala on 17,4 ha.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe

Asemakaava sisältyy kaavoitusohjelmaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 26.11.–17.12.2020. Valmisteluaineistoon sisältyi kaksi alustavaa viitesuunnitelmaa. Palautteena saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 11 mielipidettä. Viranomaisten kommentteissa tuotiin esiin selvitystarpeet mm. liikenteestä, melusta, lentomelusta, ilmanlaadusta, maaperän pilaantuneisuudesta ja luontoarvoista. Lisäksi tulee arvioida vaikutukset viereiseen Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Mielipiteissä otettiin kantaa mm. pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiin, liikenneturvallisuuteen, nykyisen asutuksen melunsuojaukseen sekä viheralueiden riittävyyteen. Pidettiin tärkeänä Kuusamapuiston säilyttämistä nykyisen ja uuden asutuksen välissä.

Valmisteluvaihe

Palautteen ja selvityksien perusteella todettiin jatkosuunnittelun kannalta paremmaksi Peltolammi-Lakalaivan yleissuunnitelman vaihtoehto VE 2, jossa Kuusamapuisto säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä. VE2 ottaa paremmin huomioon luontoarvot, kulttuuriympäristön suojelun, viherverkon jatkuvuuden ja asukasmielipiteet. Kaavaluonnosta laadittaessa maankäyttöä tehostettiin laajentamalla kortteleita länteen Lempääläntieltä vapautuvalle alueelle. Pallokentän sijoitus kaava-alueelle tutkittiin, mutta tila ei riittänyt tavoitteiden mukaiselle kentälle. Kentän säilytys nykyisellä paikalla Säästäjänkadun päätteessä todettiin parhaaksi vaihtoehdoksi. Selostukseen kirjattiin kaavan vaikutuksia Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 17.11.–15.12.2022 palautteen saamista varten. Avointen ovien yleisötilaisuus järjestettiin 29.11.2022 klo 15–19 Peltolammin koulun väistötilassa osoitteessa Säästäjänkatu 16. Tilaisuudessa kävi noin 50 henkeä keskustelemassa kaupungin kaavoituksen sekä liikenne- ja vihersuunnittelun edustajien kanssa. Palautteena saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 3 mielipidettä. Viranomaiskommenteissa tuotiin esiin lentomelun huomioon ottaminen ja vaikutukset, katujen mitoitus erikoiskuljetuksien reitille, VT 3:n ramppien toimivuus, liito-oravan kulkuyhteyksien turvaaminen, lahokaviosammaleen suojelu, seudullisen bussi- ja pyöräliikenteen vaikutukset sekä välillisten

vaikutuksien arviointi viereiseen Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Mielenpitoissa tuotiin esille melunsuojaustarve, Herrainsuon maisemointi, alikulun ja liikekeskuksen liikuntatilojen toteutustarve, kentän tarve lähempänä uutta koulua, kävelyn ja pyöräilyn selkeämpi erottaminen Kuusamapuiston pohjoisosassa ja niiden turvallisuus liikenneympyröissä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin valmisteluvaiheen aineistosta saadun palautteen, kaupungin toimialojen kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Tarkistuksia tehtiin kortteleiden, katujen ja viheralueiden rajauksiin, ohjeellisiin tonttijakoihin, rakennusoikeuksiin, kerroslukuihin ja rakennusaloihin. Kaavamääräyksiä täydennettiin liikenne- ja lentomelun torjuntaan, kaupunkikuvaan, julkisivumateriaaleihin sekä luontoarvoihin liittyen, selostukseen täydennettiin mm. kaavaprosessin vaiheita, kaavaratkaisun kuvausta ja vaikutuksien arviointia Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Päivitettiin rakentamistapaohje, viitesuunnitelmat, meluselvitys sekä yleisten alueiden ja kuntatekniikan yleissuunnitelmat.

Asemakaavaehdotus käsiteltiin 5.12.2023 yhdyskuntalautakunnassa ja asetettiin nähtäville 8.12.2023-19.1.2024. Palautteena saatiin 5 viranomaislausuntoa, joissa tuotiin esiin erityisesti lentomelu ja kaavan välilliset vaikutukset Peltolammin kulttuuriympäristöön. Lausuntojen ja viranomaisneuvottelujen pohjalta meluselvitystä päivitettiin lentomelun sekä raitiotien melun, tärinän ja runkomelun osalta. Kaavamääräyksiä tarkennettiin lentomelun ja liikennemelun torjunnasta. Lisättiin määräys, että rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä ilmailulain mukainen lentoestelupa. Selostukseen täydennettiin välillisten vaikutuksien arviointia viereiseen Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Liikerakennusten korttelin rakennusoikeutta pienennettiin. Yleisten rakennusten korttelin pihan länsireunaan merkittiin istutettava alueen osa. Asuinkerrostalojen kortteleissa poistettiin ohjeelliset tonttijaot, pilkottiin rakennusoikeudet porrasyksiköittäin ja tehtiin täsmennyksiä rakennusaloihin. Lempääläntien nimeksi muutettiin Eteläinen Lempääläntie kaava-alueella ja myöhemmin myös kaava-alueen ja Lempäälän rajan välillä osoitejärjestelmän selkeyden vuoksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Kortteleiden toteutusta ohjaa asemakaavan ohella rakentamistapaohje. Toteutusta ohjaamaan tulee perustaa ns. laaturyhmä. Yleisten alueiden ja infran toteutusta ohjaavat yleissuunnitelmat kaduista, viheralueista, hulevesistä ja vesihuollosta. Tavoite on, että entisen Valion kiinteistön purkumateriaalia käsitellään ja hyödynnetään luonnosta otettavan kalliomurskeen korvikkeena kaava-alueen kulkuväylien rakenteissa. Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Tiivistelmä	3
Tavoitteet ja asemakaavan kuvaus	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	7
Sisällys	9
1 LÄHTÖKOHDAT	11
1.1 Alueen sijainti ja yleiskuvaus	11
1.2 Luonnonympäristö ja maisema	12
1.3 Rakennettu ympäristö	15
1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	21
1.5 Väestö, palvelut ja työpaikat	21
1.6 Maanomistus	21
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
2.1 Kaavan rakenne	22
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	25
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot, määräykset ja nimistö	26
2.4 Ympäristöhäiriöt	31
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	32
3.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö	32
3.2 Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	32
3.3 Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	33
3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	34
3.5 Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	34
3.6 Talous ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen (yritysvaikutukset)	35
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	36
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	36
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	36
4.3 Osallistuminen, vuorovaikutus ja kaavaratkaisun kehittyminen prosessin aikana	37
5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA YLEISSUUNNITELMAT	46
5.1 Yleiset alueet ja kuntatekniikka	46
5.2 Viitesuunnitelmat	46
5.3 Ympäristöhäiriöt	47
5.4 Luontoarvot	47
5.5 Rakennushistoria	47

5.6	Muut.....	47
6	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	48
6.1	Maakuntakaava	48
6.2	Yleiskaava	48
6.3	Asemakaava.....	49
6.4	Kaupungin strategiat ja muita päätöksiä.....	49
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	49
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	49
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	49
8	SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT	50

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Alueen sijainti ja yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km kaupungin keskustasta etelään Peltolammin ja Lakalaivan kaupunginosissa. Siihen sisältyy Valiolta vapautunut tontti osoitteessa Automiehenkatu 2 sekä lähiympäristön liikenne-, katu-, viher- ja suojaviheralueita.

Länsipuolella on Peltolammin asuinalue, pohjois- ja itäpuolella Lakalaivan yritystontteja ja eteläpuolella Palokallion pientaloasutusta. Pohjois-eteläsuuntainen Lempääläntie lävistää kaava-alueen. Suunnittelualueen koko on 19 ha.

Lempääläntien lähiympäristön tiemaisema on maantiemäinen ja reunoilla on runsasta puustoa.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueelta ja lähiympäristöstä (© BLOM)

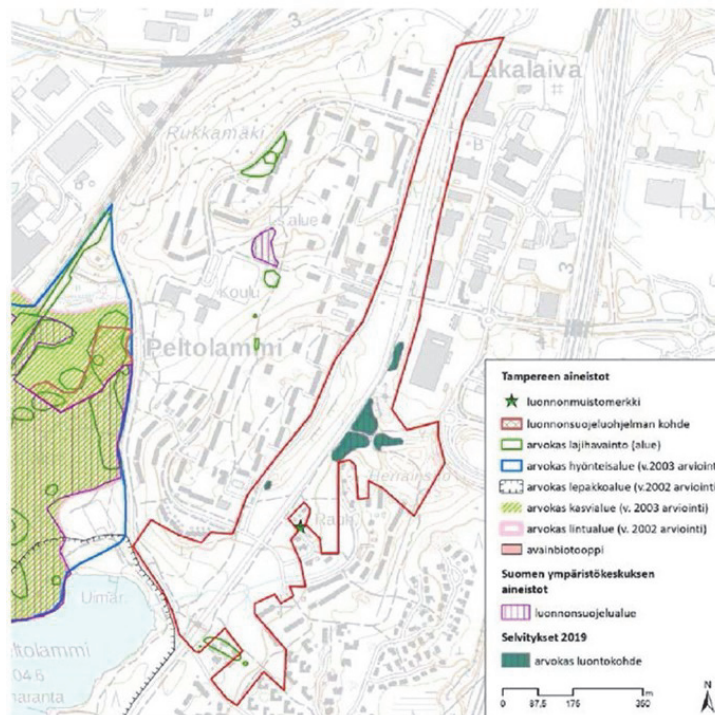
1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Korkeussuhteet

Kaava-alue on topografialtaan vaihtelevaa. Alin korkeusasema +120mpy on eteläosassa Lempääläntien ja Pähkinämäenkadun risteyksessä. Korkein kohta +136mpy on Peltolamminkadun ja Tammikujan risteyksessä.

Kasvillisuus

Alueelle on laadittu eliöstö- ja biotooppiselvitys (FCG 2020). Selvitysalueen pääkasvupaikkatyyppejä ovat lehtomainen ja tuore kangas. Paikoin esiintyy myös pieniä lehtolaikkuja. Puusto on iältään pääosin keski-ikäistä ja varttuvaa. Vanhempaa puustoa esiintyy Lempääläntien ja Peltolamminkadun välisellä harjurinteellä ja selvitysalueen lounaisosassa. Valtapuuston muodostavat männyt ja kuuset. Alueella esiintyy myös raudus- ja hieskoivua, haapaa sekä harmaaleppää. Alueella kasvaa myös yksittäisiä metsälehmäksiä ja sembramäntyjä. Palokallionkadun ja Lempääläntien välisellä alueella kasvaa kolme suurta tammea sekä pensasmaisia metsälehmäksiä. Luontotyytit ja kasvillisuus ovat alueellisesti ja paikallisesti melko tavanomaisia. Kaava-alueella esiintyvät luontotyytit ja kasvillisuus ovat alueellisesti ja paikallisesti melko tavanomaisia. Alueelle sijoittuu kolme ruohokorpikokonaisuutta, joista kaksi on arvioitu ei-luonnontilaisiksi. Ruohokorpiä esiintyy koko maassa. Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa (2018) ruohokorvet arvioitiin Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisiksi (EN) ja koko maassa vaarantuneiksi (VU)

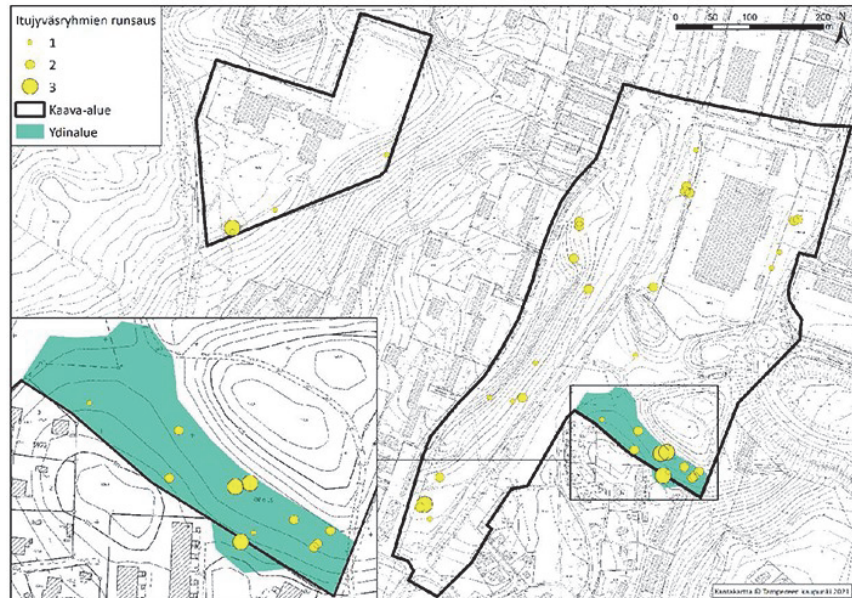


Kuva. Paikallisesti arvokkaat luontokohteet kartalla (FCG)

Lehtomaisten kankaiden kasvillisuutta edustavat alueella tyyppilajien ohella mm. kyläkellukka, valkovuokko sekä paikoin lehtoleinikki (-ryhmä). Herrainsuon etelärinteellä esiintyy myös näsiä. Lempääläntien ja Peltosaarenkadun välisellä harjurinteellä esiintyy mustakannonmarjaa, joka edustaa vaateliaampaa lehtolajistoa. Alueella on vanhoja viljelykäytöstä poistuneita ja jo metsittyneitä peltokuvioita, joilla esiintyy tuoreen lehdon kasvillisuutta. Niillä puusto on haapavaltaista. Haavikoissa esiintyy myös runsaasti kolopuustoa. Vanhoilla peltoaloilla kasvillisuuden valtalajistoa edustavat mm. vuohenputki, metsäkurjenpolvi ja kielo. Selvitysalueen itäreunalla, jäätelötehtaan eteläpuolella on laajahko täyttömaa-alue. Alueella esiintyy runsaasti puutarhakarkulaisia kuten maustepiparjuurta, aitoruusuja (*Rosa* sp.), idänkanukkaa, tarha-alpia ja vuorikaunokkia. Alueen lounaisosassa on havaittu jättiputkea, joka on EU:n alueella haitalliseksi vieraslajiksi tulkittu laji.

Lahokaviosammal

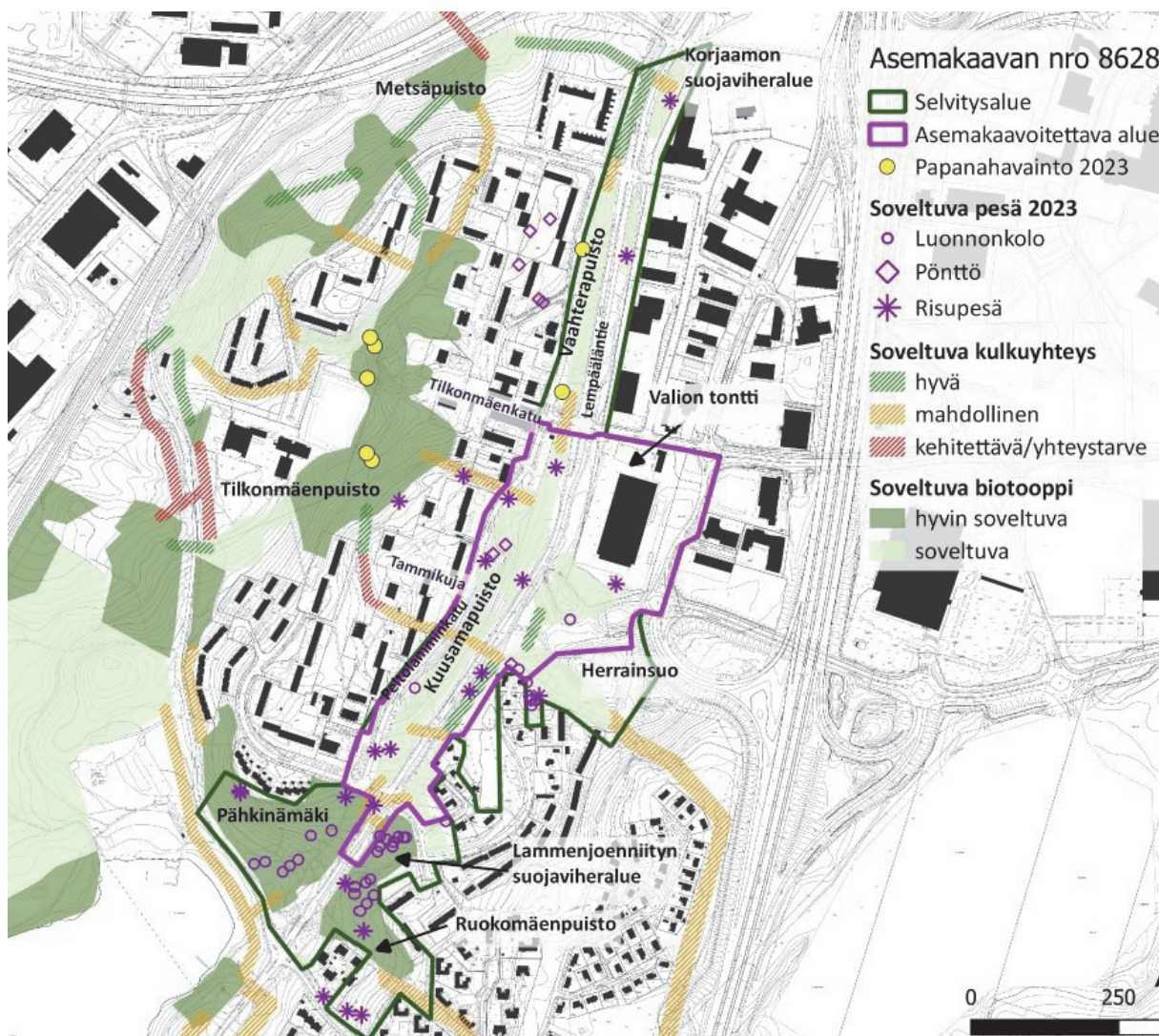
Lahokaviosammalselvityksen (FCG 2021) johtopäätöksissä ja suosituksissa todetaan, että Peltolammin lahokaviosammalsiintymät ovat suhteellisen vaatimattomia, eikä niiden arvioida olevan luonnonsuojelulain tarkoittamia, lajin säilymisen kannalta erityisen tärkeitä esiintymiä. Ydinalueet suositellaan säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan rakentamisen ulkopuolella ja niiden puusto suositellaan säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan käsittelemättömänä. Lisäksi alueilla tulevaisuudessa muodostuva lahoppuaines suositellaan jätettäväksi paikalleen, jotta lahokaviosammalelle muodostuisi suotuisia kasvupaikkoja.



Kuva. Ote lahokaviosammalselvityksestä (FCG)

Liito-orava

Eliöstö- ja biotooppiselvitykseen (FCG 2020) sisältyi liito-oravaselvitys ja lisäksi tehtiin kaavaprosessin aikana erillinen liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki 2023). Kuusamapuiston ja Herrainsuon alueen metsät ovat liito-oravalle soveltuvia metsiä. Näistä metsistä on tehty vain satunnaisia papanahavaintoja. Kumpaan metsäaluetta olisi mahdollista kehittää liito-oravalle paremmin soveltuvaksi. Kulkuyhteyksien osalta tulisi turvata itä-länsi-suuntaiset yhteydet Lempääläntien yli samoin kuin Lempääläntien länsipuolella yhtenäinen pohjois-etelä-suuntainen kulkuyhteys.



Kuva. Ote liito-oravaselvityksestä (Tampereen kaupunki)

Lepakot

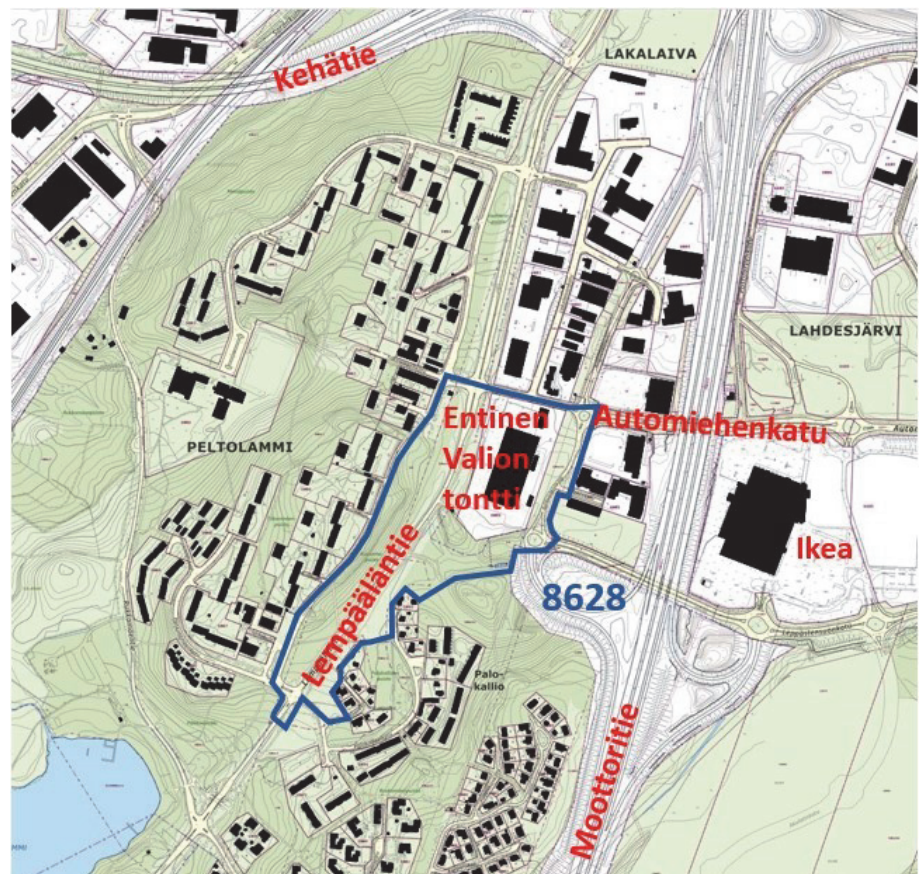
Lepakkoselvityksen (FCG 2021) johtopäätöksissä ja suosituksissa todetaan, että havaintojen perusteella alueelle ei sijoitu lepakoiden kannalta tärkeitä, EUROBATS-sopimuksen mukaisia ruokailualueita eikä todennäköisiä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä siirtymäreittejä. Selvitysalueen merkitys lepakoiden kannalta on hyvin tavanomainen, eikä lepakoiden osalta ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia.

1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Vuonna 1965 laadittiin Peltolammin ja Lakalaivan alueelle asemakaava 2315, jossa Lempääläntien itäpuolelle kaavoitettiin teollisuustontteja ja länsipuolelle Peltolammin asuinalue. Valion konttori- ja varastorakennukselle varattu tontti sijaitsi tässä kaavassa teollisuustonteista eteläisimpänä Lempääläntien ja Automiehenkadun risteyksessä.

Valion ensimmäiset rakennukset valmistuivat vuonna 1967, minkä jälkeen pohjoispuolelle alkoi rakentua pienteollisuus- ja liiketiloja kuten autokauppoja ja autohuoltoliikkeitä. Peltolammin kaupunginosa rakentui 1970-luvulla Lempääläntien länsipuolelle. Valion tontin eteläpuolen pientalovaltainen Palokallion asuinalue on rakentunut usean eri vuosikymmenen aikana. Tampere-Helsinki-tien rakentaminen itäpuolella alkoi 1970-luvulla, mutta moottoritieksi väylä valmistui vasta vuonna 2000. Tämän jälkeen itäpuoleiselle Lahdesjärven alueelle on noussut suuri määrä teollisuusrakennuksia ja kaupan suuryksiköitä kuten Ikea.



Kuva. Kartta kaava-alueesta ja lähiympäristöstä

Kaava-alueen rakennukset

Entiselle Valion tontille on tehty rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehdit MY 2021). Siinä on kuvattu rakennukset yksityiskohtaisemmin.

Kaava-alueen kolliskulmassa sijaitseva Valion käytössä ollut tontti rajautuu pohjoisessa Automiehenkatuun, lännessä Lempääläntietä reunustavaan kapeaan metsäkaistaleeseen, idässä Autovarikonkatua reunustavaan metsäkaistaleeseen ja etelässä metsään. Tontti on reunojen metsäkaistaleita lukuun ottamatta pääosin asfalttikenttää. Automiehenkadun varrella on nurmialue portin vieressä.

Tontilla on konttori- ja varastorakennus, kaksi erillistä varastoa, polkupyöräkatos sekä asuinrakennus, johon kuuluu myymälä. Ne on rakennettu 1960-luvulla Valion toimintaa varten. Konttori- ja varastorakennusta on lisäksi laajennettu vuosina 1980 ja 1998.

Suuri kaksikerroksinen suorakulmainen konttori- ja varastorakennus sijoittuu tontin keskelle. Rakennus on suuresta koostaan huolimatta varsin heikosti havaittavissa ympäröiviltä katualueilta. Aidattuna alueena se on lisäksi erillään muusta aluerakenteesta. Rakennusta on valmistumisen jälkeen laajennettu kahteen otteeseen etelään päin. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat varasto- ja logistiikkatilojen lisäksi verstastilat, työntekijöiden sosiaalitilat sekä sisäpihalta erikseen avautuva saunaosasto ja entiset terveydenhuollon tilat. Toimistotilat ja ruokala sijaitsevat rakennuksen pohjoispäässä toisessa kerroksessa. Maitotuotteisiin keskittyneen Valion varastotila on luonnollisesti ollut pääosin kylmävarastoa. Lämpimissä varastoissa ja lastauslaitureilla oli alun perin kattoikkunoita, joista lähes kaikki on sittemmin poistettu. Vuoden 1980 laajennusosa on suuri halli, jossa tilakorkeus on näkyvien teräsrakenteiden ansiosta huomattavasti korkeampi kuin 1960-luvun betonirakenteisissa tiloissa. Julkisivut ovat pääosin umpinaiset. Kulku sisätiloihin sekä lastauslaitureille ja verstaasiin erottuu selvästi isoilla aukoilla ja lasipinnoilla. Toimistojen ja muiden henkilöstötilojen ikkunat muodostuvat nauhaikkunarivistöistä. Julkisivun päämateriaalina on kaikissa rakennusosissa vaakasuuntainen, vaalea elementti. Alkuperäisessä 1960-luvun osassa elementit ovat valkaistua betonia ja vuosien 1980 ja 1998 laajennuksissa valkeaksi maalattua terästä.

Konttori- ja varastorakennuksen itäpuolella sijaitsee samassa kokonaisuudessa suunniteltu ja toteutettu erillinen varastorakennus. Tontin kaakkoisosassa on lisäksi kylmä varastorakennus. Tontin luoteiskulmassa lastauslaitureille johtavan portin tuntumassa on vaatimaton polkupyöräkatos.

Automiehenkadun varrella sijaitsee tehtaan kanssa samaan aikaan toteutettu asuin- ja myymälärakennus, joka toimii edelleen näissä käyttötarkoituksissa. Rakennus on julkisivumateriaalinsa ja detaljiensa ansiosta selvästi tunnistettavissa osaksi Valion tehtaan kokonaisuutta.

Asuntoja on rakennuksessa neljä, ja alun perin niissä on todennäköisesti asunut Valion henkilökuntaa.

Aikakausien kerrostumat ovat säilyneet hyvin, mutta alkuperäinen yhtenäisyys on muutosten myötä paikoin rikkoutunut. Konttori- ja varastorakennuksen arkkitehtuuri edustaa toteutusajankohtiensa aikakausien vallitsevia tyyliuuntauksia. Alkuperäinen 1960-luvun rakennusosa sisältää ajalle tyyppillisiä rationalismin ominaispiirteitä. Julkisivujen betonielementit, nauhaikkunat, pilareille nostettu massa, atriumsisäpiha, tasakatto ja kattoikkunat ovat kaikki 1960-luvun arkkitehtuurissa toistuvia elementtejä. 1980-luvun laajennus on niin ikään tehty laadukkaasti, ja sen hightech-tyylissä on nähtävissä myös rakennusaikana vallinnut estetiikka. Visuaalisesti huomiota herättävä erityispiirre on laajennuksen vihreä, ulkoinen tukirakenneaihe.

Rakennukset ovat matalia, eivätkä kiinnitä kaupunkikuvallisesti erityistä huomiota ympäristössään. Yhtenäiset, lastauslaiturien julkisivua lukuun ottamatta melko umpinaiset julkisivut viestivät teollisuustoiminnasta.



Kuva. Näkymä Valion rakennuksesta pohjoisesta (valokuva arkkitehdit MY)



Kuva. Näkymä Valion rakennuksesta etelästä (valokuva arkkitehdit MY)

Virkistys- ja suojaviheralueet

Lempääläntie kulkee kaava-alueen poikki pienen laaksoalueen reunalla. Laaksoa reunustaa länsipuolella metsäinen rinne, joka on asemakaavassa nimetty Kuusamapuistoksi. Itäpuolella on pieni metsäinen kalliomäki, joka sijoittuu Herrainsuoksi nimetyn lähivirkistysalueen pohjoisreunalla. Liikennemelun takia näille lähivirkistysalueille tulisi tehdä paikoitellen meluntorjuntatoimenpiteitä tai ne tulisi muuttaa asemakaavassa suojaviheralueiksi. Palokallion asutusta ja entistä Valion tonttia vasten on jo nyt suojaviheralueiksi luokiteltuja alueita.

Liikenne

Kaava-alueen itäpuolella noin 200 metrin etäisyydellä sijaitsee Helsingin moottoritie valtatie 3 (myös E12). Moottoritien länsipuoleinen ramppi sivuaa kaava-aluetta. Lempääläntie on seudullinen sisään tuloväylä, moottoritien rinnakkais- ja varaväylä sekä seudullisen bussiliikenteen ja erikoiskuljetusten reitti. Automiehenkatu on Peltolammilta Lahdesjärvelle kulkeva kokoojaku. Autovarikonkatu ja Peltolamminkatu ovat liityntäkatuja. Lempääläntien itäpuolella on pyöräilyn pääreitti.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin.

Tampereen Energia Sähköverkko oy valmistelee 110 kV:n verkon yleissuunnitelmaa. Siinä on ajoitettu vuosille 2028–2031 voimalinjan rakentaminen välille Rautaharkko-Multisilta. Voimajohto sijoitetaan maakaapeliin ja vaihtoehtoisia reittejä tutkitaan yleissuunnitelmassa. Sähköverkko oy:n mukaan tulevalla hankkeella ei ole vaikutusta Peltolammin ja Lakalaivan vireillä oleviin kaavoihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen länsipuoleinen Peltolampi on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventoinnin (2010) mukaan Peltolampi on aikakauden edustava asuinalue, jossa alkuperäinen korttelirakenne, ympäristö ja rakennuskanta on säilynyt. Kokonaisuus on arkkitehtonisesti arvokas. Alueella tulisi pyrkiä säilyttämään korttelirakenne, viherympäristö ja rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet. Virheelliset rakenneratkaisut pyritään korjaamaan siten, että rakennusten arkkitehtoniset arvot säilyvät. Alue on arka muutoksille.

Peltolampi rakentui pääosin 1960-luvun lopulla. Alerakenne perustuu keuhkokaavion mukaiseen metsälähiön rakenteeseen. Katuverkko on keuhkokaavion mukaisesti ulkosyöttöinen. Kokoojakatuina toimivat Peltolamminkatu, Säästäjänkatu ja Pähkinämäenkatu. Rakennettuja kortteleita sijoittuu pääosin vain katuverkon sisäpuolelle. Asuinkortteleiden keskellä on Tilkonmäenpuistoksi nimetty puistoydin, johon sijoittuvat kevyenliikenteen reitit yhdistävät asuinkorttelit palveluihin. Alkuperäisessä rakenteessa ulkokehällä on 3 erillistä lähipalvelukeskittymää, joissa on jokaisessa lähikauppa. Koulu ja sen viereinen kenttä sijoittuvat länsiosaan puistoytimen viereen. Ulkoreunoilla on metsäiset viheralueet.

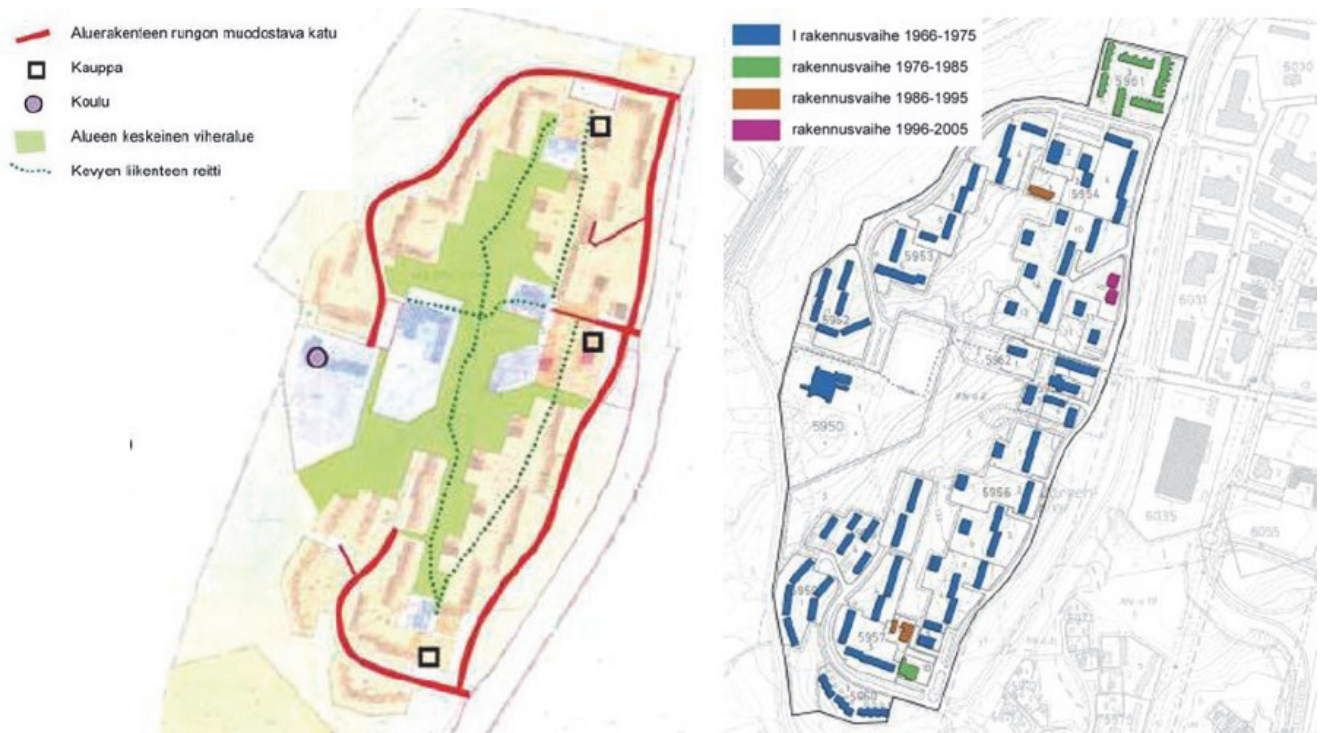
Peltolammin vanhan koulun rakennushistoriallisen selvityksen (Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy 2019) mukaan koulu edustaa 1960-luvun lopun ja 1970-luvun alun tyyppillistä rationaalista ja tavanomaista koulurakentamista. Ulkopuolelta rakennus on kokonaisuutena tasapainoinen, mutta sisätilojen osalta alkuperäinen kokonaisuus on osin kadonnut. Rukkamäentien suunnasta koululla on merkitystä puistomaisemaa hallitsevana julkisena rakennuksena, mutta se ei ole kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävä vaan asettautuu ennemminkin puiston taustalle avoimessa katunäkymässä. Koulu on sisäilmaongelmainen ja toiminta on siirtynyt viereiseen väistötilaan.



Kuva. Näkymä Peltolammin vanhasta koulusta (valokuva arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen)

Peltolampi on yhtenäinen aluekokonaisuus, jonka rakennuskanta on säilynyt suurelta osin alkuperäisessä asussaan. Rakentamisajalleen ominaisesti alueella korostuvat luonnonympäristö, puistot ja korttelipihojen välitön yhteys puistoalueille. Rakennukset sijaitsevat Tilkonmäenpuiston ympärillä väljästi maaston muotoja mukaillen.

Matalat lamellitalot reunustavat keskellä sijaitsevia korkeampia pistetaloja. Kerrostalot on rakennettu suorakulmaiseen koordinaatistoon, kun taas rivitalot on sommiteltu hieman vapaammin. Rakennusten arkkitehtuuri on yksinkertaista, pelkistettyä ja elementtirakentamisen varhaiselle vaiheelle tyypillistä. Peltolammin rakennuksien yleisilme on vaaleat julkisivut, joissa rakennus- ja tonttikohtaisesti tehostevärejä pieninä pintoina. Yksittäisillä rakennuksilla ei ole erityisiä arvoja, mutta aluekokonaisuus on merkittävä, yhtenäisenä toteutettu ja hyvin säilynyt kokonaisuus, jolla on arkkitehtonista arvoa.



Kuva. Kaaviot Peltolammin alkuperäisestä aluerakenteesta ja rakennusvaiheista

Arkeologiset kohteet

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita.

1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Meluselvityksen (WSP 2024) mukaan Lempääläntie ja moottoritie rampeineen aiheuttavat melua kaava-alueelle, mikä edellyttää melusuojaustoimenpiteitä. Yleiskaavan mukaisesti kaava-alueen eteläosa on lentomelualuetta, jonne ei tule osoittaa uutta melun haittoille herkkää toimintaa. Pohjoisosa on lentoliikenteen laskeutumisvyöhykettä, jossa asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Ilmanlaatuselvityksen (WSP / Ilmatieteenlaitos 2021) mukaan alueella eivät ylity ilmanlaadun raja-arvot eikä typpioksidin ja pienhiukkasten pitoisuuden ohjearvot. On kuitenkin suositeltavaa ottaa ilmastoinnin korvausilma mahdollisimman korkealta ja etäältä tieliikenteen maanpinnasta.

Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelman (Ramboll 2023, Vahanen 2021) mukaan maaperässä todetuista haitta-aineista ei arvioida aiheutuvan ympäristö- ja terveysriskejä alueen rakentuessa kaavan mukaiseen käyttöön. Maaperässä todettujen haitta-aineiden osalta kohteessa ei ole maaperän kunnostustarvetta. Alueen rakentamisessa maaperää kuitenkin tullaan kaivamaan ja haitta-ainepitoista maa-ainesta tullaan käsittelemään rakentamisen vaatimassa laajuudessa, mikä vaatii haitta-ainepitoisuuksien huomioimista maa-aineksen käsittelyssä sekä maaperän jäännöspitoisuuksien varmistamista kaivetuilta alueilta.

1.5 Väestö, palvelut ja työpaikat

Entisellä Valion tontilla oleva rakennus toimii varastokäytössä. Tontin pohjoisosan rakennuksessa on liiketila ja asuinkäytössä olevia rivitalohuoneistoja. Länsipuoleisessa Peltolammin kaupunginosassa on n. 3200 asukasta ja n. 170 työpaikkaa (Tampere alueittain -julkaisu).

Peltolammin nykyiset lähipalvelut sijoittuvat kaava-alueen läheisyyteen länsipuolelle Tilkonmäenkadun varsille, missä on mm. kauppa, kiosk, apteekki, päiväkot, ikäihmisten palvelukeskus ja seurakuntakeskus. Kauempana Säästäjänkadun päätteessä väistötilassa toimii Peltolammin koulun 1–6-luokat, esiopetus, neuvola, kouluterveydenhuolto ja kirjasto. Peltolammin vanha koulu on pois käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi.

1.6 Maanomistus

Katu- ja viheralueet ovat kaupungin omistuksessa. Kortteli 6035 (ent. Valio) on yksityisomistuksessa (Asunto Oy Espoon Sinfonia).

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

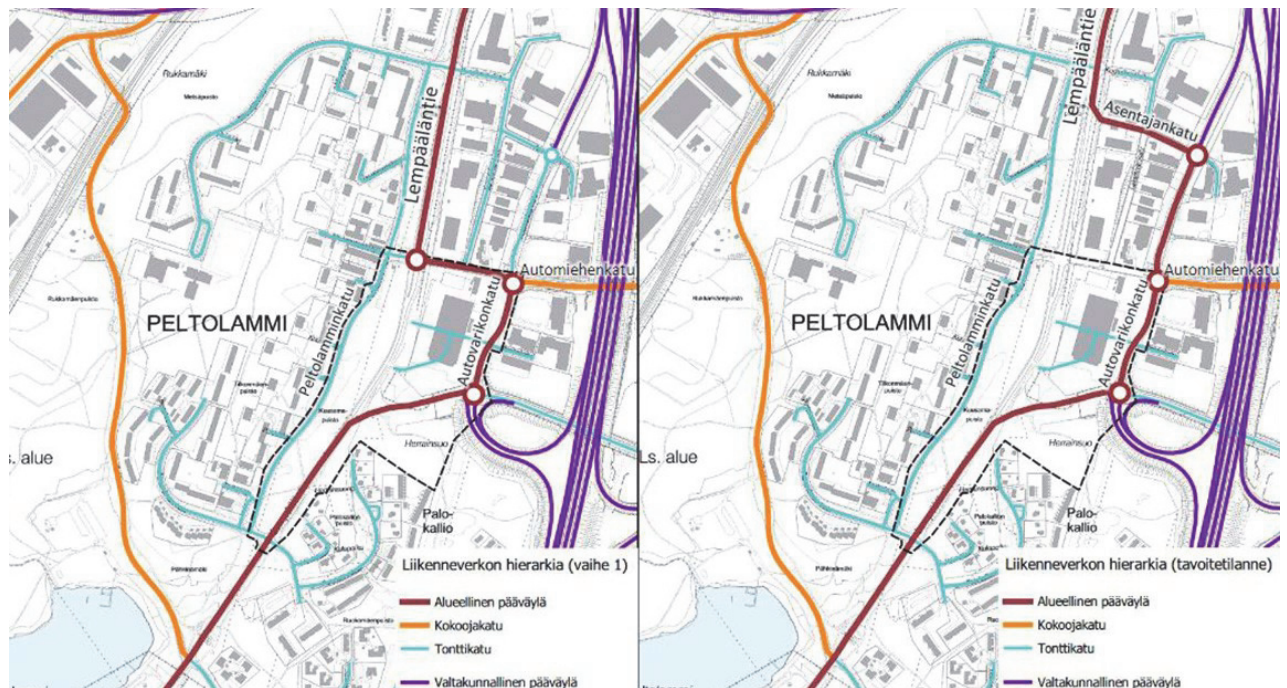
Kaupunkirakenne ja liikkuminen uudistuvat

Peltolammin itäreunan ja Lakalaivan kaupunkirakenne ja liikenneverkko uudistuu. Kokonaisrakenne perustuu alueellusen pääväylän Lempääläntien uuteen linjaukseen. Muutos tapahtuu vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa tehdään asemakaavan muutos Automiehenkadun eteläpuolelle. Toisessa vaiheessa kaavoitus etenee Automiehenkadun pohjoispuolelle.

Automiehenkadun eteläpuolelle kaavoitettava alue muodostaa tulevaisuudessa keskeisen osan eteläisiä kaupunginosia palvelevasta aluekeskuksesta. Peltolammin kohdalla Lempääläntien liikenne ohjataan Herrainsuon pohjoisreunan kautta Autovarikonkadulle. Vapautuvalle tienpohjalle ja entiselle Valion tontille rakentuu palvelu- ja asuinkortteleita.

Kaupunkirakenne on kestävää liikkumista edistävä sisältäen tilavaraukset busseille ja mahdolliselle raitiotielle tulevaisuudessa. Kaava-alueella ja lähiympäristössä kehitetään kävelyn ja pyöräilyn reittejä.

Toisessa vaiheessa kaavoitus etenee Automiehenkadun pohjoispuolelle ja pääväylä jatkuu Asentajankadulle saakka.



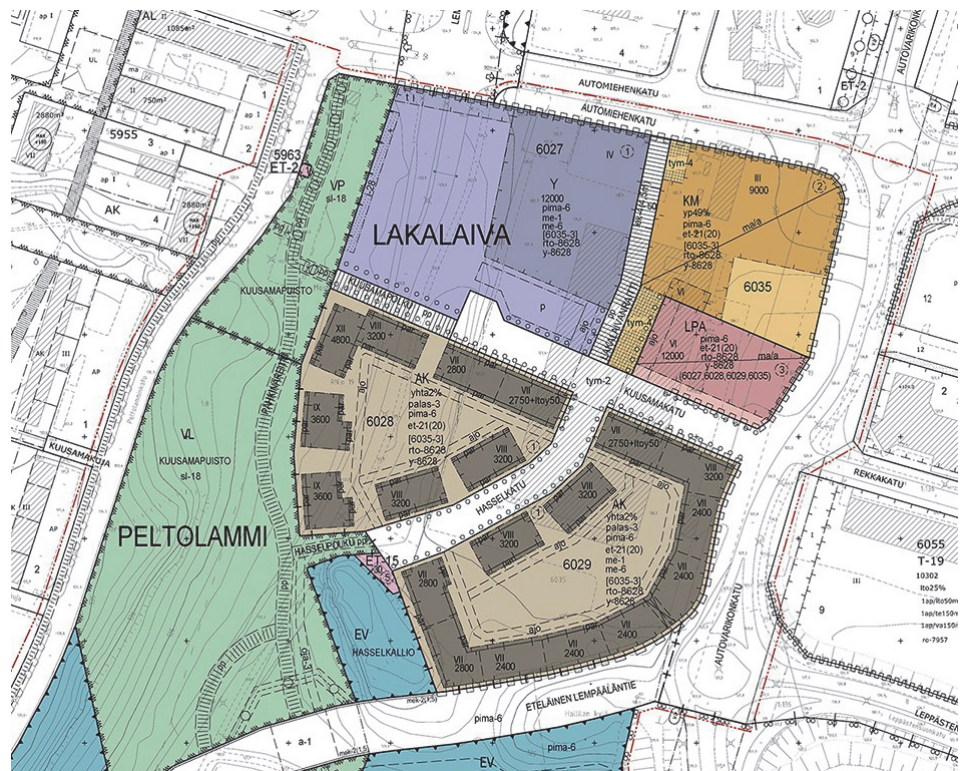
Kuva. Lempääläntien uusi linjaus, vaihe 1 ja vaihe 2 (Ramboll 2023)

Automiehenkadun varteen sijoittuu kaksi uutta palvelukorttelia. Tavoite on, että niihin sijoittuvat rakennukset muodostavat yhdessä ns. Peltolammin hyvinvointikeskuksen, joka on monipuolinen julkisten ja yksityisten palvelujen keskittymä. Palveluiden eteläpuolelle sijoittuu uusia asuinkerrostalojen kortteileita.

Peltolammin koulun säilyttäminen nykyisellä paikallaan Säästäjänsäädun päässä ei olisi kaupungin palveluverkon kehittämistavoitteiden mukaista. Uusi koulu sijoittuu keskeisemmälle ja joukkoliikenteellä paremmin saavutettavalle paikalle, mikä mahdollistaa oppilaat myös muilta etelän alueilta. Koulun siirtyessä uuteen paikkaan vapautuu nykyinen tontti osittain muuhun käyttöön, mutta kenttä säilyy nykyisellä paikallaan. Kaavoitusohjelman mukainen asumisen täydennysrakentamiseen tähtäävä kaavamuutos nro 8804 on vireillä.

Uudet korttelit sijoittuvat irti Peltolammin nykyisestä arvokkaaksi luokitellusta rakennetusta ympäristöstä ja maisemasta. Peltolammi säilyy näin omana kokonaisuutena ja esimerkkinä aikakautensa lähiörakentamisen rakentamistavasta, joka perustuu avoimeen ja ilmavaan metsälähiömäiseen korttelirakenteeseen. Uudet korttelit toimivat alkuna uudelle aluekokonaisuudelle, joka perustuu kaupunkimaisempaan korttelirakenteeseen. Korttelit ovat tehokkaampia ja piha-alueet suojatumpia mm. melun torjunnan takia.

Kuusamapuisto säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä viherverkon osana. Kuusamapuistoon sijoittuu pyöräilyn pääreitti. Viherverkko toimii vanhaa ja uutta asutusta yhdistävänä julkisena kaupunkitilana.



Kuva. Ote kaavakartasta

Vetovoimatekijänä laadukas kaupunkitila, viherympäristö ja kaupunkikuva

Peltolammin nykyisen reuna-alueen ilmavaa rakennetta ja viherympäristöä säilytetään. Kuusamapuisto säilyy pääosin nykyisen ja uuden asutuksen välissä metsäisenä suojavyöhykkeenä ja viherverkon osana.

Viherverkko eheytyy, kun uusi alikulku yhdistää Kuusamapuiston ja Herrainsuon alueet. Viherverkko toimii vanhaa ja uutta asutusta yhdistävänä julkisena kaupunkitilana. Muodostuu kaiken ikäisille soveltuvaa ulkoiluun ja liikkumiseen aktivoivaa viherympäristöä, johon sisältyy eri luonteisia osa-alueita. Kuusamapuiston pohjoisosa toteutetaan vanhaa ja uutta asutusta yhdistäväksi kaupunkipuistoksi. Keski- ja eteläosa säilyvät lähimetsänä ja maisemaniittynä. Uusien kortteleiden sisäisten ja ympäröivien katujen varsille istutetaan puurivit. Asuinkortteleiden mitoitus mahdollistaa maanvaraiset pihat ja isot pihapuut.

Julkisivujen teema on tumman tiilipinnan ja vaalean muun pinnan vuorottelu. Tiili tuo alueelliseen kaupunkikuvaan uuden voimakkaan elementin. Vaaleammat pinnat keventävät yleisvaikutelmaa ja luovat yhteyden viereisen Peltolammin asuinalueen vaaleaan arkkitehtuuriin.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 90 200 kem². Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) rakennusoikeus on 12 000 kem². Liikerakennusten korttelialueella (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, on rakennusoikeutta 9000 kem². Asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) rakennusoikeus on 57 200 kem², mikä vastaa 1300–1400 asukasta. Maanpäälliselle pysäköintitalolle (LPA) on 12 000 kem². Kaava-alueen pinta-ala on 17,4 ha, josta korttelialuetta on 4,8 ha (28 %), liikenne- ja katualuetta 5,9 ha (34 %), virkistysaluetta 3,0 ha (17 %) ja erityisaluetta (suojaviheraluetta) 3,7 ha (21 %).



Kuva. Ote kaupunkimallista

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaava-alueelle tavoitellaan optimoitua suhdetta rakennettavien kortteleiden ja säilytettävän viherympäristön välille. Kortteleiden tehokkuudella tuetaan yhdyskuntataloutta ja joukkoliikenteen sekä muiden palvelujen kehittymistä. Tehokas korttelirakenne edistää myös lähiympäristön viheralueiden säilymistä rakentamattomina. Kaupunkiympäristön viihtyisyyttä tuetaan laadukkaalla viherympäristöllä myös katutilassa ja kortteleissa. Tavoite on mahdollistaa uusien palvelu- ja asuinkortteleiden rakentaminen siten, että vaalitaan ja kehitetään alueen virkistys-, luonnon ja viereisen kulttuuriympäristön arvoja.

Kaupunkitila, liikkuminen ja viherympäristö

- Tilavaraukset kehittyvälle joukkoliikenteelle, busseille ja mahdolliselle raitiotielle
- Toimiva, turvallinen ja viihtyisä kävelyn ja pyöräilyn reitistö
- Katutilaan vihreyttä puuriveillä
- Viherverkon eheyttäminen ja jatkuvuus, ekologiset yhteydet, merkittävät alueet säilytetään viheralueina

Palvelukorttelit ja parkkitalo

- Monipuolinen julkisten ja yksityisten palveluiden keskittymä
- Länsiosassa mm. koulu ja päiväkotit, jotka tarvitsevat melulta suojattua pihaa ja yhteyttä puistoon, itäosassa liiketilat ja pysäköinti niiden alla
- Asuinkortteleita palveleva parkkitalo

Asuinkorttelit

- Aluekeskustamainen tehokas, mutta laadukas korttelirakenne
- Viihtyisät väljät maanvaraiset korttelipihat, joissa on tilaa oleskelulle, isoille puille ja muille istutuksille sekä hulevesijärjestelyille.
- Asuntojen ikkunoista avautuu pitkiä näkymiä ja näkyy puita (piha, katu, puisto)
- Jokaisesta asunnosta pääsee puistoon ylittämättä katua
- Autottomat korttelit lukuun ottamatta liikuntaesteisten lähipysäköintiä
- Asumista eri kohderyhmille. Asuntopoliittisena tavoitteena on kohtuuhintainen vapaarahoitteinen monipuolinen asuminen, johon sisältyy eri kokoja pienistä asunnoista perheasuntoihin ja myös erityisryhmien asumista kaupungin asumispalveluiden palveluverkkoselvityksen mukaisesti.

Kaupunkikuva

- Laadukas arkkitehtuuri
- Julkisivujen teema on tumman tiilipinnan ja vaalean muun pinnan vuorottelu. Tiili tuo alueelliseen kaupunkikuvaan uuden voimakkaan elementin. Vaaleammat pinnat keventävät yleisvaikutelmaa ja luovat yhteyden viereisen Peltolammin asuinalueen vaaleaan arkkitehtuuriin.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot, määräykset ja nimistö

Kaikki asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä, lisäksi määräyksiä täydennetään liitteenä olevissa rakentamistapaohjeissa. Seuraavissa kappaleissa on kuvattu keskeisiä alueelle merkittyjä määräyksiä.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y, tontti 6027–1)

Yleisten rakennusten korttelialue sijoittuu Kuusamapuiston reunaan. Rakennusoikeus on 12 000 kem² ja suurin sallittu kerrosluku IV. Korttelialueen koko on 13 474 m² ja tehokkuusluku 0,89. Rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä (me-1). Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma (me-6). Lakalaivanraitin ja Automiehenkadun puoleisten julkisivujen tulee olla osittain paikalla muurattua tiiltä. Kaavamääräyksiä on lisäksi lentomelusta (s. 31), hulevesistä, pilaantuneesta maaperästä sekä auto- ja polkupyöräpaikkojen määrästä. Suunnitelman mukaan rakennukseen tulee sijoittumaan alueen uusi Peltolammin koulu, päiväkotito, nuorisotilat ja kirjasto. Tavoite on, että kaupunki toteuttaa rakennuksen.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM, tontti 6035–2)

Liikerakennusten korttelialue sijoittuu Automiehenkadun ja Autovarikonkadun risteyksen lounaispuolelle. Rakennusoikeus on 9000 kem² ja suurin sallittu kerrosluku III. Korttelialueen koko on 7816 m² ja tehokkuusluku on 1,15. Kerrosalasta saadaan enintään käyttää 49 % julkisia palveluja varten. Lakalaivanraitin varren molemmissa päissä on torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovitteen. Lakalaivanraitin ja Automiehenkadun puoleisten julkisivujen tulee olla osittain paikalla muurattua tiiltä. Kaavamääräyksiä on lisäksi hulevesistä, pilaantuneesta maaperästä, sähkömuuntamoista sekä auto- ja polkupyöräpaikkojen määrästä. Suunnitelman mukaan rakennukseen sijoittuu kaupungin toiminnoista koulun liikuntatilat ja kirjastoauton tilat. Lisäksi rakennukseen sijoittuu päivittäistavaramyymälä, pienliiketoilaa sekä sosiaali- ja terveydenhoidon tiloja. Tavoite on, että Lujatalo toteuttaa rakennuksen ja kaupunki sekä Pirha sijoittuvat tiloihin vuokralaisina.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK, korttelit 6028 ja 6029)

Asuinkerrostalojen korttelialueita on kaksi. Molemmissa rakennukset sijoittuvat reunoille ja keskelle muodostuu keskuspiha, jonne sijoittuvat eri tonttien yhteiset oleskelualueet, istutukset, hulevesijärjestelyt ja kulkuväylät. Maanvarainen piha mahdollistaa isoksi kasvavat pihapuut.

Lempääläntien uuden linjauksen ja Autovarikonkadun varteen rakentuu VII-kerroksinen yhtenäinen lamellitalo melumuuriksi, joka suojaa piha-alueita ja keskiosan rakennuksia. Kerrosluku kasvaa kohti puistoa. Keskiosiin ja Kuusamapuiston reunaan sijoittuu VIII–IX-kerroksisia pistetaloja siten, että korttelikokonaisuus avautuu viheralueelle. Korttelin

luoteisnurkkaan sijoittuu maamerkiksi kulmatalo, jonka kerrosluku on Kuusamapolun reunalla VIII ja Kuusamapuiston reunalla XII.

Läntisen puiston puoleisen korttelin 6028 rakennusoikeus on 27200 kem² ja suurin sallittu kerrosluku on VII-XII. Korttelin koko on 10 644 m² ja korttelitehokkuus 2,56.

Itäisen korttelin 6029 rakennusoikeus on 30 000 kem² ja suurin sallittu kerrosluku on VII-VIII. Korttelin koko on 13 298 m² ja tehokkuusluku 2,26. Rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.

Rakennusalat on muotoiltu siten, että runkosyvyydet eivät kasva liian suuriksi. Lempääläntien ja Autovarikonkadun puolella sekä rakennuksien päädyissä julkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili. Muilla pitkillä julkisivuilla on alaosassa 2–3 -kerroksen korkuinen parvekevyöhykkeen muodostama jalusta, jossa on tiilipintaa parvekerakenteiden etupinnassa. Yläosassa julkisivumateriaali on vaalea kiviaines ja parvekkeet ovat ilmeeltään keveämpiä.

Molemmissa kortteleissa on lisäksi määräyksiä palveluasumisesta, pihajärjestelyistä, hulevesistä, lentomelusta (s. 31), pilaantuneesta maaperästä, sähkömuuntamoista sekä auto- ja polkupyöräpaikkojen määrästä. Kortteleissa sallitaan vain liikuntaesteisten lähipysäköintipaikat. Muu pysäköinti sijoittuu läheiseen pysäköintitaloon (LPA).

Autopaikkojen korttelialue (LPA, tontti 6035–3)

Kuusamakadun alun pohjoispuolella on autopaikkojen korttelialue (LPA), johon rakentuu asuinkortteleita palveleva maanpäällinen pysäköintitalo. Rakennusoikeus on 12 000 kem² ja suurin sallittu kerrosluku VI. Korttelialueen pinta-ala on 3287 m² ja tehokkuusluku 3,91. Alueen läpi on ajoyhteys pohjoispuoliselle tontille. Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen sallitaan. Kuusamakadun alkupäässä on liittymäkielto.



Kuva. Ote viitesuunnitelmayhdistelmästä (BST ja Sweco arkkitehdit)

Katualueet

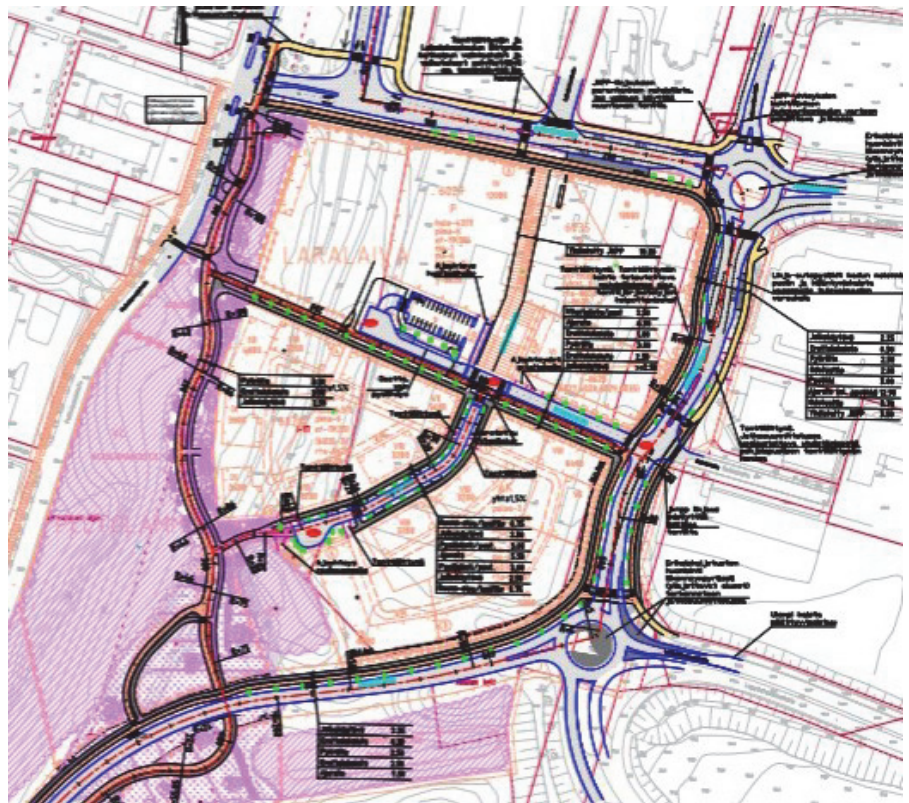
Asemakaavan rinnalla on tehty liikenne- ja katuyleissuunnitelma (Ramboll 2023), joka ohjaa yksityiskohtaisempaa jatkosuunnittelua.

Lempääläntielle on osoitettu uusi linjaus Herrainsuon pohjoisreunaa pitkin Autovarikonkadulle. Lempääläntie muuttuu kaava-alueella tiealueesta katualueeksi. Muutos tapahtuu vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa tehdään asemakaavan muutos Automiehenkadun eteläpuolelle. Toisessa vaiheessa kaavoitus etenee Automiehenkadun pohjoispuolelle.

Katualueilla on tilavaraukset lähi- ja kaukoliikenteen busseille ja mahdolliselle raitiotien Vuoreksen linjalle sekä kävelyn ja pyöräilyn väylille. Lempääläntien varteen sijoittuu pyöräilyn pääreitti, mikä jatkuu alikulun kautta kohti pohjoista Kuusamapuistossa.

Kuusamakadun alkupää palvelee pysäköintilaitosta ja loppupää koulun ja päiväkodin saattoliikennettä. Kadun eteläpuolelle sijoittuu pyörätie ja jalkakäytävä. Hasselkatu palvelee asuinkortteleita. Pyöräily tapahtuu ajoradalla ja kadun molemmin puolin on jalkakäytävät. Molempien katujen varsilla on tilaa puuriveille ja muutamille pysäköintipaikoille lyhytaikaiseen pysäköintiin. Lakalaivanraitti toimii jalankulun ja pyöräiliikenteen väylänä. Raitille sijoittuu puurivi sekä pyöräpysäköintiä ja penkkejä.

Meluselvityksen perusteella tulee Lempääläntien itäpuolelle rakentaa meluaita lähimpien asuintonttien melusuojaksi. Myös alikulun molemmin puolin suojataan virkistysalueita meluaidalla.



Kuva. Ote katuyleissuunnitelmasta (Ramboll)

Viheralueet

Asemakaavan rinnalla on tehty viheralueiden yleissuunnitelma (Ramboll 2023), joka ohjaa yksityiskohtaisempaa jatkosuunnittelua.

Kuusamapuisto säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä metsäisenä suojavyöhykkeenä ja viherverkon osana. Viherverkko eheytyy, kun Lempääläntien alikulku yhdistää Kuusamapuiston ja Herrainsuon alueet. Viherverkko toimii vanhaa ja uutta asutusta yhdistävänä kaupunkitilana. Muodostuu kaiken ikäisille soveltuvaa ulkoiluun ja liikkumiseen aktivoivaa viherympäristöä, johon sisältyy eri luonteisia osa-alueita.

Kuusamapuiston pohjoisosa toteutetaan vanhaa ja uutta asutusta yhdistäväksi kaupunkipuistoksi. Keski- ja eteläosa säilyvät lähimetsänä ja maisemaniittynä. Keskiosa on jyrkkää rinnettä ja eteläosa lentomelualueetta ja, mikä puoltaa näiden säilyttämistä rakentamattomana. Kuusamapuiston pohjoisosa on osoitettu puistoksi (VP) ja keskiosa lähivirkistysalueeksi (VL). Lempääläntien molemmiin puolin on melulle altistuvat viheralueiden osat osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Viheralueille on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn reitit. Alikulku kytkee Lempääläntien itä- ja länsipuolet toisiinsa.

Liito-oravaselvityksen perusteella kaavassa on viheralueilla merkinnät puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta. Lahokaviosammalselvityksen pohjalta kaavaan on merkitty lahokaviosammaleen ydinalueet.

Hulevesiselvityksen pohjalta on viheralueille merkitty uudet ja säilyvät avo-ojat.



Kuva. Ote viheryleissuunnitelmasta (Ramboll)

Hulevedet

Hulevesien yleissuunnitelman (Ramboll 2023) pohjalta on kaavassa määräykset. Hulevesiä johdetaan osin avouomia ja osin hulevesiviemäreitä pitkin. Kortteleihin varataan viivytystilavuutta viherkerroinlaskelmien mukaisesti ja niissä tulisi olla hallittu ylivuoto suunnitelluille tulvareiteille. Katuvesien ja koulun paikoitusalueen hulevesiä johdetaan viheralueille suodatettavaksi. Herrainsuolla säilyy huleveden viivytys- ja käsittelyalue, jota on mahdollista kehittää patorakennetta säätämällä.



Kuva. Ote hulevesiyleissuunnitelmasta (Ramboll)

Vesihuolto

Vesihuollon yleissuunnitelman (Ramboll 2023) mukaisesti uudet johdot sijoittuvat pääosin katujen tai viheralueiden kulkureittien alle. Jätevesilinja liittyy nykyiseen jätevesilinjaan Autovarikonkadulla. Vesijohto liittyy nykyisiin johtoihin Autovarikonkadulla ja Automiehenkadulla. Eteläiselle Lempääläntielle tulee Pähkinämäenkadun risteykseen yltävä vesijohto.

Nimistö

Kadunnimitoimikunta päätti 9.2.2022, 24.5.2023 ja 14.12.2023 nimistä. Kaduille annettiin nimet Kuusamakatu ja Hasselkatu. Kävelyn ja pyöräilyn väylille annettiin nimet Kuusamapolku, Hasselpolku, Lakalaivanraitti, Pähkinäreitti, Pähkinäpolku, Terhopolku, ja Herrainsuonpolku. Suojaviheralueille annettiin nimet Kuusamarinne, Herrainsuonreuna, Palokallionnotko ja Hasselkallio. Autovarikonkatu säilyttää nykyisen nimensä. Kiertoliittymästä etelään nimeksi tulee Eteläinen Lempääläntie. Kaava-alueen etelärajalta etelän suuntaan Lempäälän rajalle asti tie nimetään myöhemmin erillisellä päätöksellä Eteläiseksi Lempääläntieksi.

2.4 Ympäristöhäiriöt

Melu

Yleiskaavan mukaisesti kaava-alueen eteläosa on lentomelualueutta, minne ei voi sijoittaa asumista tai muita herkkiä toimintoja. Pohjoisosa on laskeutumisvyöhykettä, missä asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Viranomaisneuvotteluiden pohjalta kaavassa on määräys, jonka mukaan päiväkodin ryhmätiloissa ja koulun opetustiloissa rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 45 dB. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Lempääläntien varteen rakentuu meluita nykyisen asutuksen ja alikulun viereisten virkistysalueiden suojaksi. Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65–70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB). Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Autovarikonkadun ja Eteläisen Lempääläntien suuntaan. Parvekkeet tulee lasittaa julkisivuilla, missä ohjearvot ylittyvät. mahdollinen raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkomelu ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuselvityksen (WSP / Ilmatieteenlaitos 2021) mukaan alueella eivät ylity ilmanlaadun raja-arvot eikä typpioksidin ja pienhiukkasten pitoisuuden ohjearvot. On kuitenkin suositeltavaa ottaa ilmastoinnin korvausilma mahdollisimman korkealta ja etäältä tieliikenteen maanpinnasta. Tämän pohjalta kaavassa on määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty, ja että rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Maaperän pilaantuneisuus

Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelman (Ramboll 2023, Vahanen 2021) mukaan todetuista haitta-aineista ei arvioida aiheutuvan ympäristö- ja terveysriskejä alueen rakentuessa kaavan mukaiseen käyttöön. Haitta-aineiden osalta ei ole maaperän kunnostustarvetta. Rakentamisessa kuitenkin tullaan maaperää kaivamaan ja haitta-ainepitoista maa-ainesta käsittelemään, mikä vaatii haitta-ainepitoisuuksien huomioimista maa-aineksen käsittelyssä sekä maaperän jäännöspitoisuuksien varmistamista kaivetuilta alueilta. Kortteleissa ja eteläpuolisella katualueella ja Herrainsuonreunalla on määräys, jonka mukaan maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä poistaa jätteet maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaava-alueelle rakentuu julkisten ja yksityisten palvelujen keskittymä, minkä myötä Peltolammin ja eteläisen Tampereen palvelut paranevat.

Asumisvaihtoehtojen tarjonta monipuolistuu. Rakentuu hissillisiä kerrostaloja kehittyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Kaava mahdollistaa ikäihmisille ja muille erityisryhmille suunnattujen asuntojen ja asumispalveluiden toteuttamisen.

Uudet sekä kehitettävät jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä Lempääläntien uuden linjauksen alikulku parantavat virkistysalueiden ja palveluiden saavutettavuutta sekä liikkumisen turvallisuutta. Viher- ja virkistysverkko yhtenäistyy ja eheytyy. Nykyiset viheralueet säilyvät pääosin. Uusi alikulku kytkee Herrainsuon ja Kuusamapuiston toiminnallisesti toisiinsa.

Kuusamapuiston säilyminen nykyisen ja uuden asutuksen välissä lieventää rakentamisen aikaisia vaikutuksia nykyiselle asutukselle. Näkymät reuna-alueen asunnoista säilyvät väljinä ja vehreinä. Katutilojen mitoitus mahdollistaa katupuut ja kortteleiden maanvaraiset pihat isot pihapuut. Laadukkaalla viherympäristöllä on positiivisia terveydellisiä vaikutuksia

Uusissa asuinkortteleissa rakennukset suojaavat pihoja liikennemelulta. Uudet korttelit toimivat myös Kuusamapuiston pohjoisosan melusuojaana. Lempääläntien varren melukaiteet parantavat lähellä tietä olevien Palokallion asuintonttien ja viheralueiden melusuojausta.

Kaava-alueen eteläosa on lentomelualuetta, minne ei voi sijoittaa asumista tai muita herkkiä toimintoja. Tämä alue on osoitettu pääosin suojaviher- tai katualueeksi. Muu osa on lentoliikenteen laskeutumisvyöhykettä, missä on kaavamääräyksiä rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydestä asumiselle ja muille melulta herkille toiminnoille kuten koululle ja päiväkodille.

3.2 Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto

Toteuttaminen edellyttää paikoitellen maaston muokkausta, lähinnä täyttöö. Leikkausta ja kallion louhintaa ei tapahdu merkittävästi. Jyrkimmät rinteet ja avokallioalueet säilyvät rakentamattomina viheralueilla.

Hulevesien vaikutukset ympäristöön minimoidaan hulevesimääräyksillä ja huomioimalla myös rakentamisen aikaiset järjestelyt. Hulevedet ohjataan nykyiseen järjestelmään Herrainsuon viivytysaltaaseen. Maanvaraisilla piholla kortteleiden hulevesiä voidaan viivyttää mahdollisuuksien mukaan.

Valion rakennuksien purkamisella on kielteisiä ilmastovaikutuksia, mutta toisaalta purkaminen mahdollistaa kaupunkirakenteen kehittämisen kestävästä liikkumisesta tukevaksi. Se mahdollistaa tehokkaamman korttelirakenteen ja täydennysrakentamisen joukkoliikenteen äärelle kaupungin strategisten tavoitteiden ja yleiskaavan mukaisesti. Kaupunkistrategian mukaisesti on Tampere vuoteen 2030 mennessä

hiilineutraali sekä kestävän liikenteen ja kaupunkikehityksen edelläkävijä. Rakentaminen suunnataan joukkoliikenneväyhyksille ja aluekeskuksiin. Tavoitteena on ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen ja kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu. Vaiheyleiskaavan ehdotuksessa ovat Automiehenkatu ja sen länsipäässä pohjoiseen linjautuva Lempääläntie kaupunkirakenteen kannalta merkittäviä liikenteen kokoojakatuja ja joukkoliikenteen laatukäytäviä. Maankäytön tulee olla tehokasta etenkin pysäkkien läheisyydessä.

Kaavan ilmastovaikutuksia lieventää:

- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen. Alueella on hyvä julkinen liikenne, peruspalvelut ja virkistysalueet kävelyetäisyydellä.
- Kulutuksen päästöjen minimointi. Rakennusten lämmitys on toteutettavissa kaukolämmöllä tai maalämmöllä.
- Luonnonvarojen käytön minimointi. Rakentaminen sijoittuu nykyiseen kaupunkirakenteeseen, jonka katuja, kunnallistekniikkaa ja palveluita hyödynnetään. Uutta katua rakennetaan vähän. Kiertotaloutta edistetään käyttämällä purkamisessa syntyvää betonimurskaa luonnosta otettavan kalliomurskeen korvikkeena katujen sekä kävelyn ja pyöräilyn väylien rakenteissa alueella tai jossain muualla
- Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen ja sopeutuminen. Maanvaraiset väljät pihat mahdollistavat laadukkaat hulevesijärjestelyt ja varjoa luovat isot puut, jotka helpottavat hellekausina suojautumista liialta paahteelta.

3.3 Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Rakentaminen keskittyy pääosin jo rakennetulle tontille ja Lempääläntien tiepohjalle, joiden reunoilta poistuu puustoa ja muuta kasvillisuutta.

Kaava-alueella esiintyvät luontotyypit ja kasvillisuus ovat alueellisesti ja paikallisesti melko tavanomaisia. Kortteleiden, Lempääläntien uuden linjauksen ja Herrainsuonreunan hulevesijärjestelyiden myötä katoaa alueelta kolme ruohokorpikonaisuutta, joista kaksi on arvioitu ei-luonnontilaisiksi. Ruohokorpiä esiintyy koko maassa. Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa (2018) ruohokorvet arvioitiin Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisiksi (EN) ja koko maassa vaarantuneiksi (VU)

Kaavalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia laho-kaviosammaleen esiintymisiin. Ydinalue sijoittuu viheralueena säilyvään Herrainsuon eteläosaan. Ydinalueen ulkopuoliset yksittäiset itujuväsryhmät sijoittuvat pääosin Kuusamapuiston säilyville viheralueille. Entisen valion tontin reunoilla on muutama itujuväsryhmähavainto, jotka katoavat rakentamisen myötä. Näiden säilytys rajaisi rakennettavan alueen niin pieneksi, että ei syntyisi järkevä kokoista ja muotoista korttelikonaisuutta.

Kaavalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia liito-oravan elinolosuhteisiin. Elinympäristöt ja soveltuvat alueet sijoittuvat kaava-alueen säilyville viheralueille tai kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaavalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia lepakoiden elinolosuhteisiin. Alueelle ei sijoitu tärkeitä Eurobats-sopimuksen mukaisia ruokailualueita eikä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai siirtymäreittejä.

Kiertotalouden edistämiseksi purkumateriaalia käytetään mahdollisimman paljon paikan päällä, mikä vähentää neitseellisen kalliomurskeen käyttöä.

3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne

Täydennysrakentaminen toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitetta tiiviistä ja täydentyvästä sekoittuneesta keskustatoimintojen alueesta, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen. Kaava-alue muodostaa alun työpaikka-alueen muutokselle eteläistä Tamperetta palvelevaksi aluekeskukseksi. Tavoite on, että aluekeskus laajenee myöhemmin kehätien (VT 3) pohjoispuolelle kansiratkaisulla. Kehätien ylitystä on tutkittu mm. Vuoreksen raitiotien yleissuunnitelmassa.

Täydennysrakentaminen olemassa olevien teknisten verkostojen äärellä on yhdyskuntatalouden kannalta edullista. Kaupunki saa osan muodostuvista tonteista ja niistä kertyy vuokra- tai myyntituloja. Toisaalta kaupungille tuo kustannuksia katumuutokset sekä muu kuntatekninen rakentaminen.

Lempääläntien uusi linjaus muuttaa liikenneverkkoa vaihteittain ja vapauttaa alueita täydennysrakentamiseen. Alue on suunniteltu tehokkaan joukkoliikenteen alueeksi. Busseihin tai tulevaisuudessa mahdolliseen raitiotiehen perustuvan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tuetaan tehokkaalla maankäytöllä. Joukkoliikenteen äärelle kootaan yhteen keskeisiä julkisia ja yksityisiä palveluja sekä asuinkortteleita.

Liikenneselvityksen perusteella liikenne on sujuvaa liikenteen kasvusta ja uusista liikennejärjestelyistä huolimatta. Lempääläntien linjausmuutos siirtää läpiajoliikennettä valtatielle 3 ja Peltolamminkadulle, jonne on hyvä toteuttaa rauhoittamistoimenpiteitä kuten kadunvarsipysäköintiä ja ajohidasteita. Lempääläntien alikulku mahdollistaa pyöräilylle laadukkaan pääreittein sekä tarjoaa turvallisen koulu- ja virkistysreittein alueen asukkaille.

3.5 Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva tulee muuttumaan merkittävästi. Kaava-alue sekä sen lähiympäristö on tulevaisuudessa vaihettumisvyöhykettä, joka muuntuu työpaikka-alueesta toiminnoiltaan sekoittuneeksi ja ympäristöltään huolitellummaksi aluekeskukseksi, johon rakentuu limittäin asumista, palveluja ja työtilaa. Lempääläntien linjaus muuttuu ja sen luonne maantiemaisena läpiajoväylänä muuntuu katumaisemaksi.

Uudet korttelit toimivat alkuna uudelle aluekokonaisuudelle. Tehokas melulta suojaisa korttelirakenne mahdollistaa sen, että rakentaminen ei leviä laajalle alueelle ja nykyisiä viheralueita voidaan säilyttää rakentamattomina. Korttelit, kadut ja kunnallistekniikka sijoittuvat pääosin jo rakennetuille alueille entiselle Valion tontille sekä Lempääläntieltä vapautuvalle tiepohjalle.

Julkisivujen teema on tumman tiilipinnan ja vaalean muun pinnan vuorottelu. Tiili tuo alueelliseen kaupunkikuvaan uuden voimakkaan elementin. Vaaleammat pinnat keventävät yleisvaikutelmaa ja luovat yhteyden viereisen Peltolammin asuinalueen vaaleaan arkkitehtuuriin.

Entisen Valion rakennuksen purkamisen myötä katoaa pala rakennetun ympäristön historiaa. Rakennuksen tai sen osien säilyttäminen vaikeuttaisi monipuolisten palvelu- ja asuntokortteleiden sijoittumista kaava-alueelle.

Länsipuoleinen Peltolammi on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema, jonka yksi keskeinen arvo on viherympäristö. Asemakaava turvaa väljästi rakennetun metsälähiön reuna-alueen maiseman keskeiset elementit. Kuusamapuisto on tärkeä osa Peltolammin maisemallista kokonaisuutta ja se säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä näitä yhdistävänä julkisena tilana ja muutosta pehmentävänä suojavyöhykkeenä. Metsäiset rinteet säilyvät rakentamattomina, jolloin Peltolammin reunan ilmavuus ja vehreys säilyy.

Uudet korttelit sijoittuvat irti Peltolammin nykyisestä arvokkaaksi luokitellusta rakennetusta ympäristöstä ja maisemasta. Peltolammi säilyy näin omana kokonaisuutena ja esimerkkinä aikakautensa lähiörakentamisen väljästä ja ilmavasta rakentamistavasta.

Kaupungin tavoite on koota julkiset ja yksityiset palvelut joukkoliikenteen äärelle (bussit, mahdollinen raitiotie) ns. hyvinvointikeskukseen, jonne sijoittuu mm. koulu, päiväkotit, nuorisotilat, kirjasto, sosiaali- ja terveystoimen tiloja sekä liiketilaa mm. päivittäistavaralle. Julkiset ja yksityiset palvelut sijoittuvat vieretysten saaden synergiaa toisistaan. Hyvinvointikeskus palvelee koko eteläistä aluetta ja toimii aloituksena Peltolammi-Lakalaivan kehittämisessä aluekeskukseksi.

Koulun säilyttäminen nykyisellä paikalla ei olisi kaupungin palveluverkon tavoitteiden mukaista. Uusi koulu sijoittuu keskeisemmälle joukkoliikenteellä paremmin saavutettavalle paikalle, mikä mahdollistaa oppilaat Peltolammin ja Multisillan lisäksi myös Västingimäestä. Kaupungin tavoite on purkaa vanha koulurakennus ja kaavoitusohjelman mukainen kaavamuutos asumisen täydennysrakentamisesta on vireillä.

Koulutoiminnan siirtämisestä johtuva alkuperäisen koulurakennuksen purkaminen merkitsee etenkin lähiösuunnitteluun liittyvien, mutta myös sivistyshistoriallisten arvojen menettämistä maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Välillisenä vaikutuksena voi Peltolammin muitakin nykyisiä palveluita siirtyä uuteen palvelukeskukseen.

3.6 Talous ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen (yritysvaikutukset)

Uusien palvelu- ja asuinkortteleiden rakennusten sekä uusien liikennejärjestelyiden ja kunnallistekniikan toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti. Palvelukortteleihin sijoittuu julkisia palveluja sekä liiketilaa, mikä tuo alueelle uusia työpaikkoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaava sisältyy kaavoitusohjelmaan ja se kuulutettiin vireille 26.11.2020. Asemakaavaa valmistellaan samanaikaisesti Peltolammin nykyisen koulun alueen asemakaavamuutoksen nro 8804 kanssa.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavoitettava alue muodostaa tulevaisuudessa osan eteläisiä kaupunginosia palvelevasta Peltolammi-Lakalaivan aluekeskuksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan oli kirjattu seuraavat tavoitteet:

- **Eteläisten kaupunginosien hyvinvointikeskus**, koulu, päiväkoti, ikäihmisten päivätoiminta, kirjasto, nuoriso- ja liikuntatilat, neuvola, hammashoito
- **Liiketilat**, päivittäistavaran myymälät ja pienliiketilat
- **Asuinkorttelit**, kohtuuhintaista, vapaarahoitteista, monipuolista asumista yksiöistä perheasuntoihin, myös erityisryhmien asumista kaupungin asumisen palveluverkkoselvityksen mukaisesti.
- **Ikäystävälliset viherpalvelut**, oleskelu, leikki, liikunta.
- **Kävely ja pyöräily**, kattavat yhteydet, turvallisuus
- **Joukkoliikennettä edistävä kaupunkirakenne**, tilavaraukset bussille ja raitiotielle
- **Lempääläntien uusi linjaus**, Peltolammin kohdalla liikenne ohjataan Herrainsuon kautta Autovarikonkadulle, jolloin tiealue vapautuu täydennysrakentamiseen
- **Kaupunkiympäristö**, laadukasta palvelu- ja asuinympäristöä, täydennysrakentamisessa otetaan huomioon Peltolammin maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Tampereen kaupungin eteläiset asuinalueet Peltolammi ja Multisilta ovat mukana ympäristöministeriön käynnistämässä valtakunnallisessa lähiöohjelmassa. Lähiöohjelma 2020–2022-hankkeen tavoitteena on hyvinvoivat ja vetovoimaiset lähiöt. Lähiöohjelma tukee alueen kokonaisvaltaista kehittämistä ja yhteistyötä asukkaiden, alueen toimijoiden sekä kaupungin kaikkien toimialojen kesken.

Koko kaupunkia koskeva päiväkoti- ja kouluverkkoselvitys hyväksyttiin sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 25.10.2018. Selvitys perustui pormestariohjelmaan, jonka mukaan lähtökohtina ovat lasten määrän kasvu, uuden opetussuunnitelman mukainen oppimisympäristö, monipuolinen opetustarjonta, nykyisten tilojen sisäilmaongelmat ja kulkuyhteydet. Selvityksen mukaan Peltolammin koulun toiminta tulee osaksi uutta Peltolammin hyvinvointikeskusta. Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkoti- ja kouluverkkopäätökset 12.11.2018.

4.3 Osallistuminen, vuorovaikutus ja kaavaratkaisun kehittyminen prosessin aikana

Prosessi

Asemakaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä. Kaavaa valmisteltaessa järjestettiin lisäksi neuvotteluja kaupungin eri toimialojen kanssa. Tiivistä yhteistyötä tehtiin erityisesti kaupungin liikenne- ja vihersuunnittelun kanssa sekä viitesuunnitelmia, yleissuunnitelmia ja selvityksiä laativien konsulttien kanssa. Kaavaprosessin eri vaiheista, saadusta palautteesta ja kaavaratkaisun kehittymisestä on koottu tähän lukuun tiivistelmä. Alkuperäiset palautteet toimitetaan tiedoksi päätöksentekijöille.

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 26.11.–17.12.2020 palautteen saamista varten. Aineistossa oli esillä kaksi alustavaa viitesuunnitelmaa (Arkkitehdit MY 2019), jotka on tehty kantakaupungin yleiskaavan yhteydessä. Palvelut sijoittuvat molemmissa Automiehenkadun varteen joukkoliikenteen viereen ja molemmissa on pieni palloilukenttä koulun vieressä. Molemmissa on tehokkaita kerrostalokortteleita.

- VE1:ssä on enemmän asuntorakentamista, mutta iso osa sijoittuu lentomelualueelle. Uusi asutus sijoittuu kiinni Peltolammin nykyiseen asutukseen, jolloin Kuusamapuisto ja sen puusto poistuu muuttaen Peltolammin nykyisen asutuksen reunavyöhykkeen luonnetta. Uusi puisto sijoittuu uuden asutuksen keskelle.
- VE2:ssa lentomelualue on jätetty rakentamattomaksi ja uusi asutus sijoittuu etäämmälle nykyisestä asutuksesta, jolloin Kuusamapuisto ja sen puusto pääosin säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä yhteisenä viheralueena. Peltolammin nykyisen asutuksen vihreä reunavyöhyke säilyy nykyisellään.



Kuva. Aloitusvaiheen alustavat viitesuunnitelmat VE1 ja VE2 (Arkkitehdit MY)

Aineistosta saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 11 mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus. Alue sijaitsee osittain maakuntakaavan lentomelualueella, mikä tulee ottaa huomioon. Osalliseksi tulee kirjata Puolustusvoimat ja Finavia. Liikennemelu, ilmanlaatu, maaperä (pima) ja luontoarvot tulee selvittää. Liikenneselvitys ja liikennemallitarkastelu tulisi tehdä laajalti valtatie 3 molemmin puolin, missä on useita liikenneverkkoon vaikuttavia hankkeita. Tulee huomioida joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimivuus. Lempääläntie on moottoritien rinnakkaiskatu ja varareitti, jonka toimivuus tulee taata poikkeustilanteissa, Se on suurten erikoiskuljetusten reitti (SEKV), mikä tulee huomioida väylän ja liittymien suunnittelussa. Valtatie 3 ramppien ja katujen liittymissä pitää jatkossakin olla kiertoliittymät tai valo-ohjaus. Lempääläntien linjauksen muutos on suunniteltava ja toteutettava siten, että ajoneuvo- ja joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus voidaan taata rakentamisen ja vaiheittaisen toteuttamisen aikana.

Pirkanmaan liitto. OAS:ssa tulisi tarkistaa maakuntakaavan merkinnät alueella. Lisättävät merkinnät: tiivistettävä asemanseutu ja lentomelualue 1. Poistettava merkintä: kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Pirkanmaan maakuntamuseo. Suunniteltu hyvinvointikeskus uhkaa Peltolammin alkuperäisen koulun säilymistä, mikä tulee tuoda esiin kaavaselostuksessa kulttuuriympäristöön kohdistuvissa vaikutuksissa. Lempääläntien uuden linjauksen ja täydennysrakentamisen maisemallinen vaikutus Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee ilmaista osana kaavaselostusta ja havainnekuvien. Valion kiinteistöstä tulee laatia suppea rakennushistoriallinen selvitys. Ei tarvetta arkeologiselle inventoinnille.

Kaupungin ympäristönsuojelu. Kaava-alueen eteläosa ja suuri osa Herrainsuosta sijoittuu yleiskaavan lentomelualueelle. Kaava-alueen pohjoisosa on Lempääläntien ja moottoritien melualue. Asumisen ja muiden melulle herkkien toimintojen asetteluun, ympäristön viihtyisyyteen ja melulta suojattujen oleskelualueiden luomiseen on tarpeen kiinnittää erityistä huomiota. Kuusamapuiston eteläosa on todettua liito-oravan elinympäristöä ja koko puisto lajille soveltuvaa elinympäristöä. Puiston korkeusasemat ovat rakentamiselle haastavat ja ympäristövaikutukset siten merkittävät. Meluolosuhteiden ja maiseman sekä luonnon suojaamiseksi ympäristönsuojelu suosii jatkosuunnittelussa valmisteluaineistossa esitettyä vaihtoehtoa 2. Lempääläntien uusi linjaus tuhoaa Herrainsuolla olevan uhanalaisen suoluontotyyppin.

Kaupungin hulevesisuunnittelu. OAS on ok.

Pirkanmaan pelastuslaitos. Ei huomautettavaa.

Telia Towers Finland Oy. Kaava-alueella sijaitsee 40 metrin korkuinen ristikkomasto ja 20 m²:n suuruinen laitesuoja, jotka tulisi huomioida ja säilyttää nykyisillä sijainneillaan.

Tampereen Polkupyöräilijät ry. On kiinnitettävä huomiota pyöräilyn pääreitin laatutasoon. Pääreitti ei saa sekoittua aluekeskuksen hitaan liikkumisen alueeseen. Tarvittaessa pitää säilyttää erikseen aluekeskuksen ohittava pääreitti. Lempääläntien uuden linjauksen alitukselle on varattava tilaa ja geometrian pitää mahdollistaa sujuva ja nopea kulku. Automiehenkadulle on määritettävä toimenpiteet, millä väylästä saadaan miellyttävä muillekin kuin autoilijoille. Leppästensuokadun päästä tarvitaan turvallinen yhteys moottoritien toiselle puolelle.

Palokallion Omakotiyhdistys ry. VE2 on parempi, se jättää tilaa yhtenäisemmälle asutuskeskittymien väliselle viheralueelle, mikä on tärkeää luonnonläheisen ulkoilun, linnuston ja muun eläimistön kannalta, Lisäksi on järkevää, että uusi asuinrakentaminen sijoittuu mahdollisimman lähelle ratikkareittiä. Palokallion asutukselle tulee rakentaa riittävä melusuojaus Lempääläntien nykyiselle ja uudelle osuudelle.

Asukasmielipiteet esillä olleista vaihtoehtoista. Useimmissa mielipiteissä pidettiin parempana vaihtoehtoa VE2, jossa Kuusamapuisto säilyy lähes kokonaan. Nykyisen ja uuden asutuksen välinen herrainsuohon kytkeytyvä yhtenäinen viheralue lisää asumisviihtyvyyttä ja antaa asukkaille mahdollisuuden olla lähellä luontoa. Säilyvä metsä toimii Peltolammin nykyisen asutuksen suojavyöhykkeenä. Kuusamapuiston jyrkkä rinne asettaisi haasteita rakentamiselle. VE2 keskittää asuinrakennukset pääosin jo rakennetuille alueille hyvinvointikeskuksen ympärille mahdollisen raitiotielinjan lähelle, mikä lisää sen houkuttelevuutta ja käyttöastetta.

Asukasmielipiteet liikenteestä. Liikenneympyrät lisäävät liikenneturvallisuutta ja pienentävät nopeuksia, mutta hidastavat liikenteen sujuvuutta keskustaan. Ei ole hyvä, että Lahdesjärven teollisuuden ja kaupan liikenne kulkee useiden liikenneympyröiden kautta keskustaan. Vanhan Lempääläntien katkaisu ja mutkittelu tuo autoilun Peltolammin kapeille teille ja bussipysäkit menevät kauemmaksi. Alueelle tulee toteuttaa kunnolliset kevyenliikenteen väylät. Liikenneturvallisuus ja esteettömyys on huomioitava.

Asukasmielipiteet ympäristöhäiriöistä. Lento- ja liikennemelun torjumiseksi tulee tehdä kaikki voitava. Lempääläntien uuden linjauksen ja pientaloalueen väliin tulee rakentaa tarpeeksi pitkä ja korkea meluseinä, jonka olisi hyvä jatkaa nykyisen linjauksen kohdalla Pähkinämäenkadun risteykseen saakka. Herrainsuon alue on toiminut aiemmin maankaatopaikkana ja voi vaatia puhdistustoimia.

Valmisteluvaihe

Palautteen ja laadittujen selvityksien perusteella todettiin jatkosuunnittelun kannalta paremmaksi Peltolammi-Lakalaivan yleissuunnitelman vaihtoehto VE 2, jossa Kuusamapuisto säilyy suojavyöhykkeenä nykyisen ja uuden asutukseen välissä. VE2 ottaa paremmin huomioon luontoarvot, kulttuuriympäristön suojelun, vihervetkon jatkuvuuden sekä asukasmielipiteet.

Kaavaluonnosta laadittaessa maankäyttöä tehostettiin laajentamalla rakennettavia kortteleita länteen Lempääläntieltä vapautuvalle alueelle. Uuden pallokentän sijoittamismahdollisuus kaava-alueelle tutkittiin, mutta tila ei riittänyt liikuntapalveluiden tavoitteiden mukaiselle kentälle tai edes sen puolikkaalle. Näin ollen kentän säilyttäminen nykyisellä paikalla Säästäjänkadun päätteessä todettiin parhaaksi vaihtoehdoksi.

Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 17.11.–15.12.2022 palautteen saamista varten. Avointen ovien yleisötilaisuus järjestettiin 29.11.2022 klo 15–19 Peltolammin koulun väistötilan ruokalassa osoitteessa Säästäjänkatu 16. Tilaisuudessa kävi noin 50 henkeä keskustelemassa kaupungin kaavoituksen sekä liikenne- ja viihesuunnittelun edustajien kanssa.

Peltolammin asemakaavoitusta käsiteltiin 9.12.2022 järjestetyssä työpalaverissa, jossa oli läsnä kaupungin asemakaavoitus ja ympäristönsuojelu sekä Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja Maakuntamuseo. Keskustelua käytiin erityisesti lentomelusta ja Peltolammin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvista vaikutuksista.

Nähtävillä olleesta valmisteluaineistosta saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 3 mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus. Meluselvitykseen tulee päivittää tarkastelu tieliikenne- ja lentomelun yhteisvaikutuksesta. Katujen, valtatie 3 ja ramppien liikennemäärien tulkinta on vaikeaa. Selvityksessä tulisi olla erillinen kartta, jossa liikennemäärät näkyvät selkeästi. Rakennusten eri korkeuksien melutasoja esittävät kuvat eivät ole riittävän selkeitä, jotta voi tulkita julkisivujen melutasot, jotka tulisi esittää lukuarvoina. Kaavaluonnoksista on tarpeen kuulla Finaviaa ja puolustusvoimia ja kutsua tahot viranomaisneuvotteluun. Hiilijalanjälkilaskelmassa on vaikutuksia rakennusten purkamisesta ja vaihtoehtoja purkamisessa syntyneen murskeen loppukäytöstä. Ei käy ilmi, tapahtuuko murskaus paikan päällä. On tarpeen arvioida työn aikaiset ympäristöhäiriöt. Hiilijalanjälkilaskennan tulisi koskea myös uudisrakentamisen elinkaarta. Tulisi tutkia myös vaihtoehto, missä tehdasrakennus tai osia siitä säilytetään. Rakennushistoriallisessa selvityksessä on tuotu esiin rakennuksen historiaa ja ominaispiirteitä. Kulttuurihistoriallisia arvoja ja arvoluokitusta on tarpeen avata lisää. Kulttuurihistoriallisten arvojen näkökulmasta tulisi vertailla säilyttävä vaihtoehto. Katusuunnitteluvaiheessa tulee varmistaa valtatie 3 ramppi liittymien toimivuus ja ettei Autovarikonkadulta (tulevalta Lempääläntieltä) liikenne ohjautu pohjoiseen keskustasta tulevalle yksisuuntaiselle rampille. Lempääläntie on osa suurten erikoiskuljetusten (SEKV) reittiä, mikä on huomioitava katutilan suunnittelussa. Liito-oravalle soveltuvilla alueilla lajin elinympäristövaatimuksia tulisi huomioida luonnonhoidossa ja puuston käsittelyssä. Myös kulkuyhteyksien turvaaminen ja kehittäminen tulisi huomioida Kuusamapuistosta länteen Tilkonmäenpuistoon ja pohjoisosassa kulkuyhteyden leveys tulisi varmistaa. Lahokaviosammaleen

ydinalueella on syytä turvata mm. lahopuun säilyminen. Ydinalue sijoittuu osin kaava-alueen ulkopuolelle, ja tulisi harkita sen sisällyttämistä kaavaan. Ydinalueen ulkopuoleiset itujuväsryhmät tulee ensisijaisesti säilyttää. Mikäli se ei ole mahdollista, tulee esittää perustelut, miksi se ei ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Neljästä paikallisesti arvokkaasta luontokohteesta kolme korpikohdetta on pirstoutumassa tai häviämässä. Kohde 1 rehevä ruohokorpi tulisi säilyttää mahdollisimman laajalti. Maaperän pilaantuneisuusselvityksen perusteella alueella on puhdistustarvetta ja tarpeen toteuttaa tarkempia tutkimuksia sekä riskinarvio.

Pirkanmaan liitto. Maakuntakaavassa on osoitettu 110Kv:n voimalinjan yhteystarve Rautaharkko-Multisilta. Voimalinjan suunnittelutilanne tulisi käsitellä selostuksessa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Olisi tarpeen selostuksessa käsitellä kaavan vaikutuksia uuden seudullisesti merkittävän alakeskuksen eli nykyiselle ratapiha-alueelle ulottuvan Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen kehittämiseen.

Pirkanmaan maakuntamuseo. Hyvinvointikeskushanke aiheuttaa purkupainetta Peltolammin koululle, joka on maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ydinkohde. Tämä tulee tuoda esiin selostuksessa yhtenä asemakaavan kulttuuriympäristöön kohdistuvista vaikutuksista. Välillisenä vaikutuksena tulee todeta mahdollinen seurakunnan toimintojen siirtyminen hyvinvointikeskukseen, jolloin seurakuntatalo jäisi tyhjilleen. Valion rakennusten purkaminen on mahdollista. Rakennushistoriaselvitys toimii riittävänä dokumentointina. Purkaminen tulee huomioida vaikutustenarvioinnissa. Uudet korttelit sijoittuvat irralleen Peltolammin nykyisestä rakennetusta ympäristöstä, joka pysyy omana kokonaisuutena. Kuusamapuisto säilyy nykyisen ja uuden asutuksen välissä viherverkon osana. Nämä ovatkin kulttuuriympäristön kannalta myönteisiä piirteitä. Väljästi rakennetussa metsälähiössä viherympäristö on keskeinen arvo, mutta yhtä tärkeää on rakennuskanta. Tältä osin selostus kaipaa muokkaamista ja inventoinneissa määriteltyjä rakennuskannan ominaispiirteitä ja arvoja kuvaavaa täydennystä.

Finavia. Finavia ei pidä hyvänä ratkaisuna sijoittaa lähelle lentomelualueen rajaa uusia melulle herkkiä toimintoja kuten koulu, päiväkotia ja asuminen. Tällä lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen alueella tulee kaikkien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden vähintään 35 dB. Koulun ja päiväkodin rakennusten ääneneristävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Päiväkodin lepotilat tulee suunnitella siten, että myös soti- ja liikenteen hetkelliset melutasot vaimenevat riittävästi. Kaava-aineistoon tulee sisällyttää kattavasti tietoa lentomelun vaikutuksista. Korkeiden asuinrakennusten esterajoituspinnoitukset tulisi huomioida kaavakartassa lentoturvallisuuden varmistamiseksi.

Lempäälän kunta. Selostuksessa ei kerrota alueelle sijoittuvasta seudullisesta joukkoliikenneväylästä ja polkupyöräilyn pääreitistä eikä reittien muutoksista ja niihin kohdistuvista vaikutuksista, eikä mainita

vaikutuksia Lempäälän keskeiseen bussilinjaan ja sen matka-aikaan. Seudullinen bussiliikenne tulee huomioida paremmin suunnitelmissa ja vaikutusten arvioinnissa. Tulee esittää matka-aika-arviot nykyiseen nähden. Pyöräliikenteen seudullisen pääreitin alikulku tulisi toteuttaa. Reitti palvelee oleellisesti myös Lempäälän kunnan pyöräilijöitä. Alueen pohjoisosassa pääreitin risteäminen raitiotien ja Lempääläntien kanssa ei ratkaisuna ole riittävän laadukas eikä vahvista pyöräilyn olosuhteita.

Kaupungin ympäristönsuojelu. Täydennysrakentamista osoitetaan asemakaavoitetulle viheralueelle Kuusamapuistoon. Se ei ole yleiskaavan mukaista ja vaarantaa liito-oravan kulkuyhteyden etelä-pohjoissuunnassa. Rakentaminen tulisi sovittaa nykyiseen metsänreunaan, jotta turvataan puuston säilyminen luonto- ja maisema-arvojen näkökulmasta koko Kuusamapuiston alueella. Kaava-alueelta löydettiin neljä luontotyyppiltään arvokasta kohdetta. Kaavassa esitetyllä ratkaisulla luonnontilaisiin ruohokorpi tuhoutuu. Herrainsuonreunan ei-luonnontilaiselle ruohokorvelle on osoitettu hule 18-merkintä ja hulevesisuunnitelmassa mainitaan alueelle tuleva hulevesiallas. Kaavamääräyksiä olisi täydennettävä niin, että hulevesien hallintarakenteiden jatkosuunnittelussa huomioidaan Herrainsuonreunan luontotyyppiin liittyvät luontoarvot. Myös kolmas rehevä korpi jää rakentamisen alle. Herrainsuonreunan länsipäässä todettu laho-kaviosammalen ydinalue on huomioitava kaavassa. Palvelurakentamisen ja pysäköinnin alueille on osoitettava viherkerroinmääräys. Suuri osa kaava-alueesta on lentoliikenteen laskeutumisvyöhykettä, mikä on huomioitava 35 dB ulkovaipan eristävytydellä asuin- ja palvelurakennuksissa koko ulkovaipan osalta. Meluselvityksessä näkyvät vain Palokallionkadun pohjoisimmat tontit. Selvitystä on täydennettävä Herrainsuonkadun alueelle ja olisi tutkittava mahdollisuus toteuttaa meluntorjuntatoimia katualueella yhteistyössä liikennesuunnittelun kanssa. Samalla tulisi tutkia mahdollisuus parantaa kevyen liikenteen väylien ja viheralueiden meluolosuhteita. Melun ohjearvot ylittäviä alueita ei voida osoittaa lähivirkistysalueiksi. Pilaantuneita maita jää uuden Lempääläntien linjauksen alle. Katualueiden ja hulevesien hallintaan suunniteltujen alueiden pima-määräyksiä on vielä täydennettävä.

Kaupungin kiinteistönmuodostus. Luonnoksessa on Lempääläntiessä epäjatkuvuuskohta. Jos nimi säilyy Lempäälän rajalle asti, osa Autovarikon- ja Automiehenkaduista tulisi vaihtaa Lempääläntieksi. Tai Lempääläntien loppu tulisi nimetä uudelleen alkaen Autovarikon- ja Leppästensuonkadun kiertoliittymästä, mikä olisi osoitteenmuutosten kannalta parempi.

Tampereen Polkupyöräilijät ry. Seudullisen pyöräilyn pääreitoin Herrainsuon alikulku tulee toteuttaa. Jatkossa on käytävä läpi reitin linjausta. Kaavan pohjoisosassa reitti linjautuu puistoaukion läpi, mikä aiheuttaa konflikteja eri käyttäjäryhmien välille. Pyöräliikenne tulee erottaa selkeästi oleskelualueesta. Peltolamminkadulle tulee toteuttaa pyörätie tai muuten parantaa pyöräilyn olosuhteita. Yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä

ei ole 2020-luvun ratkaisu. Leppästensuonkadun ja uuden Lempääläntien linjauksen liikenneympyrä on suunniteltava niin, että suojattomien liikkujien, jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden, turvallisuus on etusijalla.

Palokallion Omakotiyhdistys ry. Asemakaavan suunnittelu on varsin onnistunut. Vaihtoehtoista valittiin se, joka on puistomaisten ja luonnonvaraisten alueiden yhtenäisyyden ja toimivuuden sekä järkevän logistisen asemoinnin kannalta parempi. Tulee huolehtia kasvavista liikennemääristä aiheutuvan melun torjumisesta rakentamalla riittävän pitkät ja korkeat meluseinät Palokalliota sivuaville tie- ja katuosuuksille. Tulisi myös jatkaa Helsingin suuntaan lähtevän rampin meluseinää, joka sallii melun pääsyn Palokallion pohjoiselle alueelle. Herrainsuon kaatopaikka-alueen maisemointiin olisi käytettävä resursseja kerrostaloasumisen houkuttavuuden lisäämiseksi. Mahdolliset rakentamiskustannusten leikkaukset eivät saa vaarantaa Lempääläntien alikulun, liikerakennukseen suunniteltujen liikuntatilojen tai muiden tässä mielipiteessä esiin nostettujen seikkojen toteuttamista.

Asukasmielipide. Urheilukenttä pitäisi saada koulun läheisyyteen, nyt välimatka on liian pitkä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotuksen laadintavaiheessa järjestettiin viranomaisneuvottelu 12.5.2023. Siinä käsiteltiin valmisteluvaiheessa saatu palaute ja keskusteltiin jatkotoimenpiteistä. Asemakaavaa tarkistettiin palautteen, kaupungin toimialojen ja muiden viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen, päivitettyjen selvitysten, kortteiden viitesuunnitelmien ja yleisten alueiden yleissuunnitelmien pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Tarkistuksia tehtiin:

- kortteiden, katujen ja viheralueiden rajauksiin
- ohjeellisiin tonttijakoihin
- palvelukortteiden käyttötarkoituksimerkintöihin
- rakennusoikeuksiin, kerroslukuihin ja rakennusaloihin
- kaavamääräyksiä täydennettiin liikenne- ja lentomelun torjunnasta, julkisivumateriaaleista sekä viheralueiden luontoarvoista
- selostukseen täydennettiin mm. kaavaprosessin vaiheita, kaavaratkaisun kuvausta ja vaikutuksien arviointia
- päivitettiin rakentamistapaohje, viitesuunnitelmat, meluselvitys, pilaantuneen maaperän selvitys, viherkerroin laskelmat sekä yleisten alueiden ja kuntatekniikan yleissuunnitelmat

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen käsiteltiin 5.12.2023 yhdyskuntalautakunnassa ja asetettiin julkisesti nähtäville 8.12.2023-19.1.2024. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot.

Nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta saatiin palautteena 5 lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Pirkanmaan ELY-keskus. Hyvinvointikeskuksen asemakaavaa 8628 ei tulisi viedä hyväksymiskäsittelyyn ennen nykyisen koulun alueen kaavaa 8804, jossa tutkitaan vanhan koulun purkamisen edellytykset. Tulisi tarkastella aluetta, kulttuuriympäristöä ja palveluverkkoa kokonaisuutena. Lentotoiminnan tulevaisuuteen liittyy epävarmuustekijöitä. Asukkaisiin ja päiväkodin sekä koulun lapsiin kohdistuvien terveys- ja viihtyisyyshaittojen ohella tulee arvioida, voivatko uudet herkät toiminnot aiheuttaa tulevaisuudessa rajoituksia lentotoiminnan kehittymiselle. Meluselvityksessä tieliikennemäärät tulisi esittää havainnollistavalla kartalla. Asuntojen aukeaminen pelkästään valtatie ja vilkasliikenteisen kadun suuntaan tulee yksiselitteisesti kieltää. Meluselvitykseen on tarpeen täydentää raitiotieltä päiväkotiin ja pihaan suuntautuvat melutasot ja tarkastella enimmäisäänitasoja huomioiden kaarre ja pysäkki. Lisäksi tulee tarkastella raitiotien tärinä ja runkomelu. Katusuunnittelussa tulee varmistaa valtatie ramppien toimivuus ja turvallisuus, jotta Autovarikonkadulta, tulevalta Lempääläntieltä ei ohjaudu liikennettä Tampereen keskustan suunnasta tulevalle yksisuuntaiselle rampille. Raitiotien suunnittelussa tulee varmistaa, ettei toteutus heikennä valtatie ja ramppien toimivuutta. Lempääläntien katutilassa on huomioitava erikoiskuljetusretin (SEKV) mitoitus. Ilmastovaikutusten arvioimiseksi olisi ollut tarpeellista tarkastella Peltolammin kaavojen muodostaman kokonaisuuden hiilijalanjälkeä erilaisten alueidenkäyttöskenaarioiden ja koulun sijaintivaihtoehtojen suhteen.

Finavia. Uusia asuinalueita tai melulle herkkiä toimintoja ei tulisi sijoittaa kiitoteiden jatkeille lähelle lentoasemaa, joka on sotilaslentoliikenteen käytössä. Kaavan pohjoisosa sijaitsee lentomelun 55 dB alittavalla yleiskaavan laskeutumisyöhykkeellä, jossa on asumiselle ja muille melulle herkkien toimintojen rakennuksille 35 dB ääneneristävyysvaatimus. Luonnosvaiheessa Finavia esitti koulun ja päiväkodin lepotiloissa huomioitavaksi sotilasliikenteen hetkelliset melutasot. Kaavaehdotuksessa on päiväkodin lepopuoneissa rakennuksen ulkokuoren ääneneristävyysvaatimus 45 dB. Peltolammin läheisyydessä mittauksissa torjuntahävittäjän enimmäismelutaso oli LASmax 99 dB. Näin ollen 45 dB ääneneristävyydellä sisätilojen hetkellinen melutaso ylittää sisätiloille asetetut ekvivalenttimelutasot (opetustiloissa melutason päiväohjearvo LAeq klo 07–22 35 dB). Koulun opetustilojen 35 dB ääneneristävyys ei täytä sisätilojen melutason ohjearvoa sotilaslentotoiminnan aikana, joten myös koulun ääneneristävyysvaatimusta tulee tiukentaa.

Puolustusvoimat. Toiminta- ja kehittämismahdollisuuksien turvaamisen näkökulmasta Puolustusvoimat suhtautuu varauksella melualueen läheisyyteen kiitoteiden jatkeelle osoitettuun uuteen asuinrakentamiseen ja melulle herkkien koulun ja päiväkodin sijoittamiseen alueelle. Mikäli rakentamiseen päädytään, tulee uusien rakennuksien ääneneristävyysvaatimuksissa ottaa huomioon sotilasilmailun enimmäismelutasot vähintään Finavian lausunnoissaan toteamalla tavalla.

Pirkanmaan maakuntamuseo. Peltolammin kulttuuriympäristöön kohdistuvia välillisiä kielteisiä vaikutuksia tulisi huomioida vaikutustenarvioinnissa. Koulutoiminnan siirtämisestä johtuva alkuperäisen koulurakennuksen purkaminen merkitsee etenkin lähiösuunnitteluun liittyvien, mutta myös sivistyshistoriallisten arvojen menettämistä maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella.

Pirkanmaan liitto. Aiempi palaute on otettu riittävällä tavalla huomioon.

Ehdotuksen tarkistaminen

Ehdotuksen tarkistusvaiheessa järjestettiin viranomaisneuvottelut 16.2.2024 ja 19.4.2024. Lausunnoissa ja viranomaisneuvotteluissa nousi esille erityisesti lentomelu ja kaavan välilliset vaikutukset Peltolammin kulttuuriympäristöön. Lausuntojen ja viranomaisneuvotteluiden pohjalta tehtiin seuraavia tarkistuksia:

- Meluselvitys päivitettiin lentomelun sekä raitiotien melun, tärinän ja runkomelun osalta. Kaavaan päivitettiin, että päiväkodin ryhmätilojen lisäksi myös koulun opetustiloissa rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 45 dB. Määräyksiä täydennettiin mm. asuinkerrostalojen parvekkeiden lasituksesta, asuntojen avautumissuunnasta, Kuusamapuiston pohjoisosan väliaikaisesta melusuojusta sekä raitiotien suunnittelussa huomioitavasta tärinästä ja runkomelusta. Lisättiin määräys, että kortteleissa on rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä ilmailulain mukainen lentoestelupa.
- Yleisten rakennusten korttelissa (Y) pihan länsireunaan merkittiin istutettava alueen osa latvuspeitteisyyden parantamiseksi tukemaan liito-oravan kulkuyhteyttä.
- Selostukseen täydennettiin ilmastovaikutuksia.
- Selostukseen täydennettiin viereiseen Peltolammin kulttuuriympäristöön sisältyvän vanhan koulun kuvausta sekä kulttuuriympäristöön kohdistuvia välillisiä vaikutuksia.

Kaupungin toimialojen ja yhteistyökumppaneiden kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta tehtiin seuraavia tarkistuksia:

- Liikerakennusten korttelissa (KM) pienennettiin rakennusoikeus, ennen 10000 kem², nyt 9000 kem².
- Asuinkerrostalojen kortteleissa (AK) poistettiin ohjeelliset tonttijaot, pilkkottiin rakennusoikeudet porrasyksiköittäin ja tehtiin täsmennyksiä rakennusaloihin.
- Lempääläntien nimeksi muutettiin Eteläinen Lempääläntie kaava-alueella ja myöhemmin myös kaava-alueen ja Lempäälän rajan välillä osoitejärjestelmän selkeyden vuoksi.
- Eteläiselle Lempääläntielle liito-oravan kulkureittien ylityskohtiin laitettiin sl-24 merkinnät tukemaan reunapuuston säilymistä.
- Tehtiin pieniä päivityksiä rakentamistapaohjeeseen.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA YLEISSUUNNITELMAT

5.1 Yleiset alueet ja kuntatekniikka

Kuntatekniikasta laadittiin selvitykset ja yleissuunnitelmat (kuvausta kohdassa 2.3):

- Liikennetarkastelu ja katuyleissuunnitelma (Ramboll 2023). Selostukseen kirjattiin lähtötiedot, keskeiset suunnitteluratkaisut ja vaikutuksia. Määriteltiin katualueiden tilatarpeet ajoradan, kävelyn, pyöräilyn, katuvarsipysäköinnin ja katupuiden osalta sekä tonttiliittymien paikat. Tehtiin tarkastelut mahdollisen raitiotien sijoittumisesta katuverkkoon.
- Viheryleissuunnitelma (Ramboll 2023). Kaavassa on sovitettu yhteen kortteleiden ja viheralueiden tilatarpeet.
- Viherkerroin ja pihasuunnitelmat. Määriteltiin kortteleiden mitoitus, pihatoiminnot ja istutusperiaatteet.
- Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll 2023). Kaavassa on hulevesimääräykset ja tilavaraukset viheralueille sijoittuvista hulevesijärjestelyistä sekä avo-ojista.
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll 2023). Viheralueille on merkitty rasitteet maanalaisille johdoille.
- Maaperän rakennettavuus (Ramboll 2022). Rakennettavat korttelit sijoittuvat kohtuullisen hyvälle maaperälle.
- Materiaalikoordinointi ja päästötarkastelu (Ramboll 2022). Betonin purkumateriaalia pyritään hyödyntämään kaava-alueen katujen ja viheralueiden kulkuväylien pohjarakenteissa.

Yleissuunnitelmien laadinta on tehty kaavan laadinnan ja kortteleiden viitesuunnitelmien rinnalla saman aikaisesti. Niissä on esitetty jatkosuunnittelulle tavoitteita ja periaatteita, jotka täsmentyvät kunkin suunnittelualan toteutussuunnitelmien laadinnan yhteydessä.

5.2 Viitesuunnitelmat

Kaavan yhteydessä laadittiin kortteleista viitesuunnitelmat:

- Kortteli 6027 (Sweco arkkitehdit 2024). Kaava, rakentamistapaohje ja viitesuunnitelma etenivät rinnakkain toisiaan tukien.
- Korttelit 6028, 6029 ja 6035 (BST-arkkitehdit 2024). Kaava, rakentamistapaohje ja viitesuunnitelma etenivät rinnakkain toisiaan tukien.

5.3 Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöistä tehtiin selvitykset (kuvausta kohdassa 1.4 ja 2.4):

- Meluselvitys (WSP 2024). Kaavassa on määräykset tieliikennemelun ja lentomelun torjunnasta sekä merkinnät Lempääläntien varren meluaidoista.
- Ilmanlaatuselvitys (WSP ja Ilmatieteenlaitos 2021). Kaavassa on määräys rakennusten raittiin ilman ottamisen sijainnista.
- Maaperän pilaantuneisuus ja kunnostussuunnitelma (Vahanen 2021, Ramboll 2023). Kortteleissa ja niiden eteläpuolella katualueella ja herrainsuon reunalla on merkintä pilaantuneen maan selvittämisestä ja puhdistamisesta.

5.4 Luontoarvot

Luontoarvoista tehtiin selvitykset (kuvausta kohdassa 1.2):

- Eliöstö- ja biotooppiselvitys (FCG 2020). Selostukseen on kirjattu luonnon ympäristön lähtötiedot. Kaavassa on merkinnät viheralueilla puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta.
- Lahokaviosammalselvitys (FCG 2021). Selostukseen kirjattiin lähtötiedot ja kaavaan merkittiin lahokaviosammaleen ydinalueet.
- Lepakkoselvitys (FCG 2021). Ei vaikutuksia kaavan sisältöön.
- Liito-oravaselvityksen päivitys (Tre kaupunki 2023). Kaavassa on merkinnät viheralueilla puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta.

5.5 Rakennushistoria

Rakennushistoriasta on seuraavat selvitykset (kuvausta kohdassa 1.3):

- Valion rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit MY 2021). Keskeiset tiedot on kirjattu selostukseen.
- Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Tre kaupunki ja Pöyry, 2010). Selostukseen on kirjattu lähtötietoja.

5.6 Muut

Peltolammi-Lakalaivan alueesta on aiemmat yleissuunnitelmat:

- Peltolammi-Lakalaivan yleissuunnitelma (Arkkitehdit MY ja Ramboll 2019). Yleiskaavan yhteydessä laaditun yleissuunnitelman vaihtoehdot olivat esillä aloitusvaiheessa (kohta 4.3).
- Peltolammin yleissuunnitelma (Tre kaupunki 2010). Suunnitelma on vanhentunut, eikä ole suoranaisesti vaikuttanut kaavaan.

6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

6.1 Maakuntakaava

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 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Se kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen, tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen ja tiivistettävään asemanseutuun. Kaava-alueen eteläosa on lentomelualue. Alueen poikki on osoitettu yhteystarve Tampere-Lempäälä yhdysvesijohdolle ja voimalinjan 110kV yhteystarve välille Rautaharkko-Multisilta. Länsipuoleinen Peltolampi on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

6.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta valtuustokausi 2017–2021. Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020. Valtuusto hyväksyi Kantakaupungin vaiheyleiskaavan 17.5.2021.

Yleiskaavassa kaava-alue on osa uutta aluekeskusta ja kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykettä kuuluen etelän kasvusuuntaan. Entinen Valion tontti ja sen länsipuolinen osa nykyistä Lempääläntien aluetta on uudistuvien keskustatoimintojen aluetta ja muu osa suunnittelualueesta asumisen aluetta. Lempääläntielle on osoitettu uusi linjaus Autovarikonkadun kautta. Automiehenkadun kautta linjautuu ohjeellinen raitiotien yhteys keskustasta Vuorekseen. Lempääläntie on osa pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkkoa. Länsipuoleinen Peltolampi on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaa rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueen poikki tai sen läheisyydessä on yhteystarve 110 kV:n voimalinjalle Multisilta-Rautaharkko. Suunnittelualueen eteläosa on lentomelualue, jonne ei tule osoittaa uutta melun haitoille herkkää toimintaa. Pohjoisosa on lentoliikenteen laskeutumisvyöhykettä, jossa asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022. Vaiheyleiskaavan ehdotuksessa on suunnittelualue osoitettu kaupunkivihreän kehittämisalueeksi. Alueen pohjoispuolitse linjautuu kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakatu ja joukkoliikenteen laatukäytävä sekä myös ohjeellinen virkistysyhteys. Alueen pohjoisosa sijoittuu kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeelle.

6.3 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 6035 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kuusamapuisto ja Herrainsuo ovat lähivirkistysalueita. Alueeseen sisältyy lisäksi Lempääläntie, sen länsipuolen pysäköintialue ja itäpuolen kapea suojaviheralue sekä osuus Automiehenkatua, Autovarikonkatua ja Peltolamminkatua.

6.4 Kaupungin strategiat ja muita päätöksiä

Tampereen strategian ”Tekemisen kaupunki” mukaisesti vuoteen 2030 mennessä urbaani ja kestävästi kasvava Tampere on hiilineutraali sekä kestävä liikenteen ja kaupunkikehityksen edelläkävijä. Tavoite on kasvaa vuosittain keskimäärin 3 000 asukkaalla. Täydennysrakentamisessa kasvu suunnataan joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin. Tavoitteena on houkutteleva ja monipuolinen asuntokanta sekä kasvun edellyttämää kysyntää vastaavasti kohtuuhintaisia vuokra- ja opiskelija-asuntoja. Tavoitteena on ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen, kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu sekä vehreyden ja luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kaupunkiympäristössä.

Koko kaupungin päiväkotij- ja kouluverkkoselvitys hyväksyttiin sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 25.10.2018. Selvityksen lähtökohtina ovat lasten määrän kasvu, uuden opetussuunnitelman mukainen oppimisympäristö, monipuolinen opetustarjonta, nykyisten tilojen sisäilmaongelmat ja kulkuyhteydet. Selvityksen mukaan Peltolammin koulun toiminta tulee osaksi uutta Peltolammin hyvinvointikeskusta. Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkotij- ja kouluverkkopäätökset 12.11.2018. Hyvinvointikeskuksen tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 21.11.2022 sekä merkittiin tiedoksi asunto- ja kiinteistölautakunnassa 7.12.2022.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kortteleiden toteutusta ohjaa asemakaavan ohella rakentamistapaohje. Toteutusta ohjaamaan tulee perustaa ns. laaturyhmä. Yleisten alueiden ja infran toteutusta ohjaavat yleissuunnitelmat kaduista, viheralueista, hulevesistä ja vesihuollosta. Tavoite on, että entisen Valion kiinteistön purkumateriaalia käsitellään ja hyödynnetään luonnosta otettavan kalliomurskeen korvikkeena kaava-alueen kulkuväylien rakenteissa.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa sen saatua lainvoiman. Lempääläntien uuden linjauksen ensimmäisen vaiheen rakentaminen käynnistyy tämän asemakaavan toteutumisen myötä. Pohjoispuolisen toisen vaiheen asemakaavan laatiminen on kaavoitusohjelmassa v. 2027–2028.

8 LIITEASIAKIRJAT

Asemakaavan liitteet

- Asemakaavakartta 14.11.2022 tark. 20.11.2023 ja 13.5.2024
- Poistettava asemakaava 14.11.2022 tark. 20.11.2023 ja 13.5.2024
- Asemakaavan seurantalomake 26.4.2024
- Asemakaavan selostus 14.11.2022 tark. 20.11.2023 ja 13.5.2024
- Rakentamistapaohje 14.11.2022 tark. 20.11.2023 ja 13.5.2024
- Ehdotusvaiheen palauteraportti 13.5.2024
- Viranomaisneuvottelun muistio 16.2.2024
- Viranomaisneuvottelun muistio 19.4.2024

Asemakaavan oheismateriaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.11.2020 tark. 14.11.2022 ja 20.11.2023
- OAS-vaiheen palauteraportti (2023)
- Valmisteluvaiheen palauteraportti (2023)
- Havainnekuva 14.11.2022 tark. 20.11.2023 ja 13.5.2024
- Viitesuunnitelma (BST arkkitehdit 2024)
- Viitesuunnitelma (Sweco arkkitehdit 2023)
- Meluselvitys (WSP 2024)
- Viherkerroin ja pihasuunnitelmat (Ramboll 2023)
- Liikennetarkastelu ja katujen yleissuunnitelma (Ramboll 2023)
- Viheryleissuunnitelma (Ramboll 2023)
- Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll 2023)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll 2023)
- Maaperän rakennettavuus (Ramboll 2022)
- Materiaalikoordinointi ja päästötarkastelu (Ramboll 2022)
- Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (Ramboll 2023, Vahanen 2021)
- Ilmanlaatuselvitys (WSP ja Ilmatieteenlaitos 2021)
- Liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki 2023)
- Eliöstö- ja biotooppiselvitys (FCG 2020)
- Lahokaviosammalselvitys (FCG 2021)
- Lepakkoselvitys (FCG 2021)
- Valion rakennuksien rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit MY 2021)

Muut kaava-aluetta koskevat asiakirjat

- Peltolammi-Lakalaivan yleissuunnitelma (Arkkitehdit MY ja Ramboll 2019)
- Peltolammin yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 2010)
- Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Tampereen kaupunki ja Pöyry 2010)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tampere	Täyttämispvm	3.2.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8628, Peltolampi, Lakalaiva		
Hyväksymispvm	27.1.2025	Ehdotuspvm	5.12.2023
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	26.11.2020
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	837-8628
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,4527	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,9505	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,4527

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	17,4525	100,00	90250	0,52	0,0000	71220
A yhteensä	2,3943	13,7	57200	2,39	2,3943	57200
P yhteensä						
Y yhteensä	1,3474	7,7	12000	0,89	1,3474	12000
C yhteensä						
K yhteensä	0,7816	4,5	9000	1,15	0,7816	9000
T yhteensä					-3,7959	-18980
V yhteensä	3,0627	17,5			-2,5431	
R yhteensä						
L yhteensä	6,2225	35,7	12000	0,19	-1,0367	11950
E yhteensä	3,6440	20,9	50	0,00	2,8524	50
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,8025	4,60	8025	0,8025	8025

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	17,4525	100,00	90250	0,52	0,0000	71220
A yhteensä	2,3943	13,7	57200	2,39	2,3943	57200
AK	2,3943	100,0	57200	2,39	2,3943	57200
P yhteensä						
Y yhteensä	1,3474	7,7	12000	0,89	1,3474	12000
Y	1,3474	100,0	12000	0,89	1,3474	12000
C yhteensä						
K yhteensä	0,7816	4,5	9000	1,15	0,7816	9000
KM	0,7816	100,0	9000	1,15	0,7816	9000
T yhteensä					-3,7959	-18980
TTV					-3,7959	-18980
V yhteensä	3,0627	17,5			-2,5431	
VL	2,5067	81,8			-3,0991	
VP	0,5560	18,2			0,5560	
R yhteensä						
L yhteensä	6,2225	35,7	12000	0,19	-1,0367	11950
LP-3					-0,2811	-50
LT-5					-0,0024	
pp	0,1780	2,9	0	0,00	0,1780	0
Kadut	5,7375	92,2			2,8015	
LPA	0,3070	4,9	12000	3,91	0,3070	12000
LT					-4,0397	
E yhteensä	3,6440	20,9	50	0,00	2,8524	50
EV-6					-0,7916	
ET-15	0,0182	0,5	30	0,16	0,0182	30
ET-2	0,0030	0,1	20	0,67	0,0030	20
EV	3,6228	99,4			3,6228	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,8025	4,60	8025	0,8025	8025

ma/a	0,8025	100,0	8025	0,8025	8025
------	--------	-------	------	--------	------