

Niemenranta, Federleyinkatu 15 ja Matilda Niemen katu 20 ja 22, rakennusoikeuden lisääminen ja liittymäjärjestelyjen tarkistaminen, asemakaava nro 8971

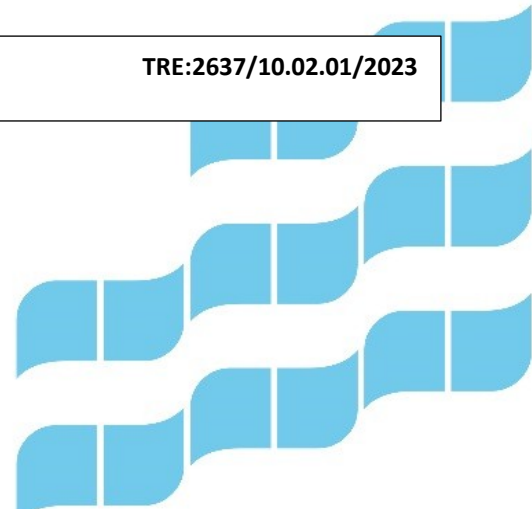
Asemakaavan selostus

18.5.2026



Asemakaava nro **8971**

TRE:2637/10.02.01/2023



Kaavan nimi: Niemenranta, Federleyinkatu 15 ja Matilda Niemen katu 20 ja 22**ASEMAKAAVA NRO 8971**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18.5.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8971. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**Asemakaava koskee:**

Tampereen kaupungin Niemenrannan kaupunginosan korttelin nro 7903 kiinteistöjä nro 7, 8, 9, 10 ja 11.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Niemenrannan kaupunginosan korttelin 7903 yleisten tai yksityisten palvelurakennusten korttelialuetta urheilu- ja liikuntapalveluja varten sekä palvelurakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä kulttuurisia, liikuntaa ja opetustoimintaa palvelevia tiloja. Lisäksi asemakaavalla muodostuu autopaikkojen korttelialue ja kolme yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Maija Pakarinen.

Diaarinumero:

TRE:2637/10.02.01/2023, pvm 8.5.2023

Vireille tulo:

8.12.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Niemenranta, Federleyinkatu 15 ja Matilda Niemen katu 20 ja 22, rakennusoikeuden lisääminen ja liittymäjärjestelyjen tarkistaminen, asemakaava nro 8971. Asemakaava numero 8971.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla mahdollistetaan uusi liikuntahalli Niemenrantaan

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa nykyiseen asemakaavaan verrattuna suuremman urheiluhallin rakentamisen ja vahvistaa raitiotien liikennöinnin aloittamisen myötä muuttuneet liikennejärjestelyt.

Alue on hyvin saavutettavissa, sillä aivan kaava-alueen lounaispuolella sijaitsee raitiotiepysäkki Niemen kartano ja Pohjoispuolella Lielahdenkadun varressa useita linja-autopysäkkejä.

Kulttuuriympäristö- ja luontoarvojen huomiointi

Asemakaavalla on huomioitu suunnittelualueen sijainti yleiskaavan mukaisella ohjeellisen ekologisen yhteyden alueella sekä maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella.

Asemakaavassa on annettu puustoisuutta tukevia määräyksiä kaava-alueen pohjoispuolella olevan Tuomas Antinpojan puiston sekä kaava-alueen eteläpuolella olevan Sellupuiston puustoisien ekologisen yhteyden tukemiseksi. Kulttuuriympäristöä on huomioitu antamalla asemakaava-alueella sijaitseville Niemen kartanon pihapiiriin kuuluville rakennuksille suojelumääräykset, sekä korostettu Niemen navetan tornien merkitystä alueen maisemallisena maamerkinä osoittamalla asemakaavan eteläreunalle navetan tornien eteen merkintä avoimena pidettävästä alueesta, jolla tulee kuitenkin säilyttää alueen luonteen kannalta merkittävät puut. Merkinnällä tavoitellaan, täydennysrakentamiselta vapaaksi jäävän, raitiotiepysäkiltä ja Federleynkadulta navetan torneille avautuvan näkymälinjan säilymistä.

Rakennusoikeutta muodostuu 6 375 kerrosalaneliometriä

Tällä asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 6 375 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²). Tontti nro 7 on kooltaan 8 111 m² ja sille muodostuu liikuntahallin rakentamista varten 2 400 k-m² rakennusoikeutta uudisrakennukselle, 400 k-m² suojellulle rakennukselle ja 20 k-m² muuntamolle. Tonttitehokkuudeksi muodostuu näin ollen e=0,34. Tontti nro 8 on kooltaan 12 332 m², sille muodostuu 150 k-m² uutta rakennusoikeutta ja suojelluille rakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta nykyistä asemakaavaa vastaava määrä 3 365 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu näin ollen e=0,29. Matilda Niemen kadun varteen on osoitettu kunnallistekniikkaa palvelevat korttelialueet, joille saa kullekin rakentaa enintään 20 k-m² muuntamorakennuksen eli yhteensä 40

k-m². Asemakaava-alueelle muodostuvalle autopaikkojen korttelialueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 8.12.2023-19.1.2024 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 viranomaiskommenttia sekä 2 mielipidettä. Saatu palaute koski muun muassa selvitysaineiston täydentämistä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistuksia. Palaute- ja vastineraportti on asemakaava aineiston liitteenä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa – ovat nähtävillä 21.5.-11.6.2026 välisen ajan.

Täydentyy asemakaavan ehdotusvaiheessa

Ehdotusvaihe

Täydentyy asemakaavan hyväksymisvaiheessa.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Tiivistelmä	3
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Luonnonympäristö	7
1.2 Rakennettu ympäristö.....	8
1.3 Asemakaava-alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.....	8
1.4 Kaava-alueen ympäristön kaupunkikuvaa vuonna 2020-luvulla	13
1.5 Väestö ja palvelut.....	18
1.6 Suunnittelualueen maanomistus	20
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
2.1 Kaavan rakenne.....	20
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	21
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	22
2.4 Nimistö	23
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	23
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	23
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	26
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	27
3.6 Yritysvaikutukset.....	27
3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset	27
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	28
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	28
4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	28
4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	28
4.5 Aloituskäytön palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	31
4.5.1 Aloituskäytön viranomaisneuvottelu	33
4.6 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen.....	34

4.7	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	34
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT	34
5.1	Liito-oravaraportti (2024).....	34
5.2	Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys (2024).....	35
5.3	Puustokartoitus (2024).....	36
5.4	Viitesuunnitelma, kiinteistö 7903–7 (2026)	36
5.5	Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (2026)	37
5.6	Lepakkoselvitys (2019)	38
5.7	Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (2016).....	39
5.8	Tampereen Niemen kartanon alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (2011)	39
5.9	Myllyrakennuksen tekninen kuntoarvio.....	40
5.10	Kaavataloustarkastelu	41
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	42
6.1	Maakuntakaava.....	42
6.2	Yleiskaava	42
6.3	Asemakaavatilanne	43
6.4	Tampereen strategia 2035	43
6.5	Tonttijako	43
6.6	Pohjakartta	43
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	44
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	44
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	44
7.3	Toteutuksen seuranta	44
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	44
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	44
	LIITTEET - Yritysvaikutusten arviointi.....	45

1 LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue sijaitsee Niemenrannan kaupunginosassa ja on laajuudeltaan 22 282 m².

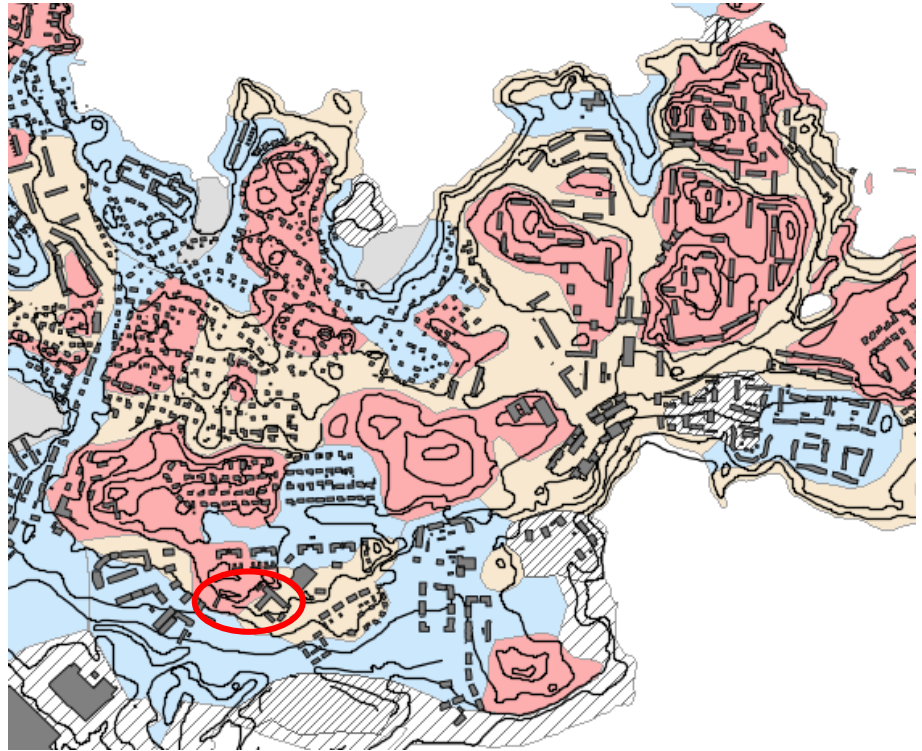


Kuva 1 Kaava-alue rajattuna keltaisella viivalla vuoden 2025 ilmakuvaan päälle.

1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee rakennetussa ympäristössä Tuomas Antinpojan puiston ja Sellupuiston välissä, Federleykadun pohjoispuolella. Tuomas Antinpojan puisto on itä-länsisuuntainen kerrostalojen välissä oleva metsäinen kaistale suunnittelualueen pohjoispuolella ja Sellupuisto sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella ja on luonteeltaan avoin viheralue. Niemenranta on nykytilassaan voimakkaasti kehittynyt uusi asuinalue.

Suunnittelualueen maasto viettää kumpuillen kohti etelää. Suunnittelualueen itä- ja koillisosat ovat maaperältään hiekkamoreenia (kuvassa 2 kellertävällä merkittyä aluetta), kun taas luoteisosa suunnittelualueesta on kalliomaata (kuvassa 2 punaisella merkittyä aluetta). Suunnittelualueen alavimmat osat, etelä ja lounaisrajojen tuntumassa, ovat maaperältään savimaata (kuvassa 2 sinisellä merkittyä aluetta). Suunnittelualueen korkeus vaihtelee 107–117 metriä meren pinnan yläpuolella (m mpy).



Kuva 2 Suunnittelualueen sijainti osoitettu maaperä- ja topografiakartan päällä punaisella ympyrällä.

1.2 Rakennettu ympäristö

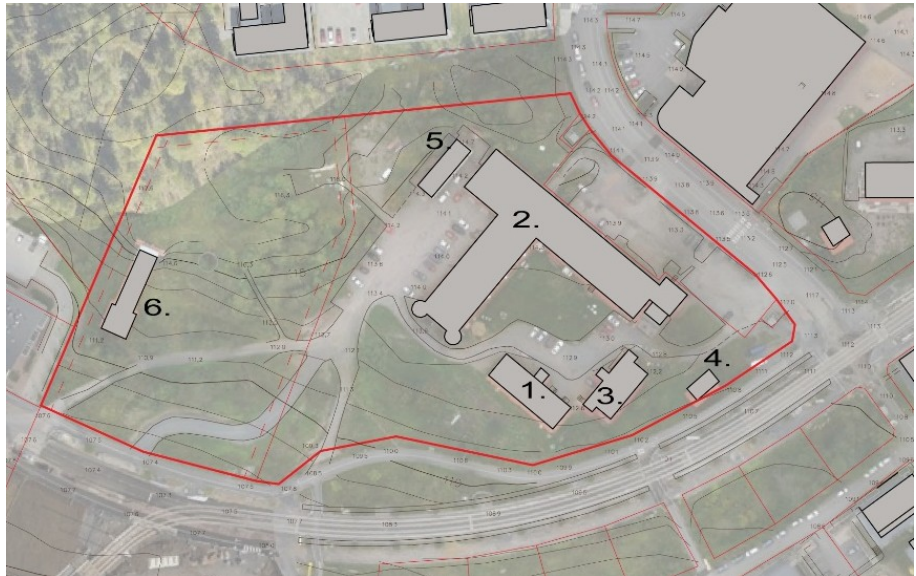
Suunnittelualue sijoittuu raitiotiereitin varteen tiivistyvälle ja kehittyvälle alueelle, lähimmälle raitiotiepysäkille on matkaa reilu 100 metriä. Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella Tuomas Antinpojan puiston lisäksi 2010- ja 2020-luvuilla valmistuneita kerrostaloja. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Matilda Niemen katu, jolla sijaitsee Niemenrannan vuonna 2018 valmistunut päiväkot. Eteläpuolelta suunnittelualueetta rajaa Federleyinkatu, jonka eteläpuolella on Sellupuiston lisäksi niin ikään 2010-luvulla valmistuneita kerrostaloja ja luhtitaloja, joista osa on vielä rakentumatta.

1.3 Asemakaava-alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä

Niemen kartanon alueesta on laadittu vuonna 2011 kattava *rakennetun kulttuuriympäristön inventointi* ja kaava-alue sisältyy vuonna 2016 valmistuneeseen inventointiin *Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt*.

Suunnittelualue ja sillä sijaitsevat rakennukset muodostavat ydinosaan maakunnallisesti arvokkaasta kulttuuriympäristöstä, *Niemen kartano ja asuntoalue*. Kokonaisuuteen kuuluu Niemen kartanon päärakennus eli pirtti vuodelta 1861, vieraspytinki 1800-luvulta, kellari vuodelta 1877 ja

navetta- / tallirakennus vuodelta 1917–1918 sekä Niemen mylly 1920- ja myllyn laajennus 1940-luvulta.



Kuva 3 Ilmakuvassa korkeuskäyrät ja kartanon pihapiirin rakennusten sijoittuminen suunnittelualueelle: 1. Niemen pirtti (päärakennus), 2. Niemen navetta- ja tallirakennus, 3. Niemen kartanon vieraspytinki, 4. kellari, 5. Pesuhalli (1970–1980 luvulta), 6. Niemen mylly.

Niemen kylä mainitaan jo vuonna 1400-luvulla, ja 1550-luvulla Niemen kylään on kirjattu sijoittuneen neljä kantatilaa, joista yhden nimeksi on mainittu Niemi. Tilojen omistajuussuhteet ja nimet muuttuivat vuosisatojen aikana ja nimissä esiintyykin Niemen lisäksi muun muassa Vähäniemi ja Isoniemi.

Vuodet 1840–1887, Mathilda Niemen aika

Vuonna 1840 Isoniemen omistaja Freander osti Vähäniemen tilan ja tilat yhdistyivät jälleen. Freanderin poika Karl nai Niemen talon tyttären Mathildan. Näin Niemen pirtistä, tuli tilan päärakennus. Mathildan jäätyä toistamiseen leskeksi, hän myi tilan omistajuuden Ahlström Oy:lle vuonna 1887. Mathilda Niemi sai kuitenkin jäädä asumaan osaa pirtin huoneista, joita kutsuttiinkin ”emännän huoneiksi”. Mathilda Niemi kuoli vuonna 1907.

Niemen kartanon pihapiirin pirtti, vierastupa ja kellari ovat ajalta, jolloin tilan pitäjinä toimivat Mathilda Niemi ja hänen toinen miehensä Juho Niemi.



Kuva 4 Niemen pirtin eteläseinustaa ja sen edessä olevaa avointa etelään viettävää maisemaa kuvattuna kesällä 2024. Taustalla siintää Pispalan harjun siluetti.

Vuodet 1887–1950, tehtaanomistajien aika

Ahlström Oy:n omistajuuden aikana tilan elinkeino alkoi vaihettumaan maataloudesta teollisuuteen, sillä Ahlström Oy perusti tilan maille sahan. 1900-luvun alussa vuosina 1913 ja 1916 Lielahden ja Niemen tilat yhdistyivät, kun Ab J. W. Enqvist Oy hankki molemmat tilat omistukseensa. Tilan omavaraisuutta haluttiin parantaa, sillä lähimpiin keskuksiin oli sen ajan mittapuulla pitkä matka. Vuonna 1917 Birger Federley laati piirustukset uutta navetta- ja tallirakennusta varten, rakennuksen alta purettiin aiemmin Niemen kartanon pihapiirissä sijainnut vanha pakari, leipomo. Oletettavasti myös 1920-luvulla valmistuneen myllyn suunnittelija sillä Birger Federley toimi tehtaan arkkitehtina vuoteen 1932 asti ja omien sanojensa mukaan suunnitteli kaiken mitä tuona aikana rakennettiin. Taloudellisten vaikeuksien vuoksi tehtaan johto vaihtui ja Enqvistit joutuivat myymään omistuksensa. Yhtiön nimi säilyi, mutta politiikka vaihtui, sillä kaikista eduista alettiin periä maksua. 1940-luvulla valmistuneen puurakenteinen laajennusosan ja myllyn vieressä olevan sylinterimäisen rehusiilon suunnittelijasta ei ole merkintöjä.

Navetta- ja tallirakennus sekä mylly ovat Ab J. W. Enqvist Oy omistuksen ja sitä seuranneen Anton af Forsellesin johtaman tehtaan ajalta, jolloin teollisuuden työvoiman omavaraisuutta haluttiin alueella ylläpitää.



Kuva 5 Birger Federleyn suunnittelema punatiilinen navetta- ja tallirakennus kuvattuna lännen suunnasta kesällä 2024. Navetan päädyin kaksi tornia muodostavat vaikuttavan julkisivun maisemassa.



Kuva 6 Niemen mylly ja sen puurakenteinen laajennusosa kuvattuna etelän suunnasta kuvattuna kesällä 2024.

Niemen kartanon alueesta vuonna 2011 laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa Niemen pihapiirin rakennukset on arvoitettu kolmiportaisella asteikolla seuraavasti:

-Niemen pirtti (päärakennus), arvoluokka 1. Kohde on historiallisesti, maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävä sekä hyvin tai melko hyvin säilyttänyt rakennushistoriallisen luonteensa.

-Niemen vieraspytinki, arvoluokka 1. Kohde on historiallisesti, maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävä sekä hyvin tai melko hyvin säilyttänyt rakennushistoriallisen luonteensa.

-Navetta- ja tallirakennus, arvoluokka 1. Kohde on historiallisesti, maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävä sekä hyvin tai melko hyvin säilyttänyt rakennushistoriallisen luonteensa.

-Kellari, arvoluokka 2. Kohteella on historiallista ja/tai maisemallisesta ja/tai rakennushistoriallisia arvoja. Se on säilyttänyt hyvin tai melko hyvin rakennushistorialliset ominaispiirteensä.

-Niemen mylly, arvoluokka 2. Kohteella on historiallista ja/tai maisemallisesta ja/tai rakennushistoriallisia arvoja. Se on säilyttänyt hyvin tai melko hyvin rakennushistorialliset ominaispiirteensä.

ja siilo, arvoluokka 3. Kohde on osa suurempaa historiallisesti merkittävää kokonaisuutta tai se on maiseman osana merkittävä, vaikka siihen on tehty melko runsaasti rakennushistoriallista arvoa heikentäviä muutoksia.

Inventoinnin mukaan: ”Ensimmäiseen luokkaan kuuluvien rakennusten kaavamerkintöjen tulisi olla sellaisia, että niiden säilyminen taataan ja mahdolliset korjaustyöt tehdään perinteisellä tavalla, rakennusten ominaispiirteet säilyttäen. Toiseen luokkaan kuuluvien rakennusten kaavamerkintöjen tulisi olla sellaisia, että rakennukset pyritään säilyttämään ja niiden korjaustyöt tehdään rakennusten ominaispiirteet säilyttäen. Kolmanteen luokkaan kuuluvat ovat merkittäviä kokonaisuuden kannalta ja myös niiden säilyminen olisi toivottavaa.”

Niemen kartanon pihapiirin arvo on yksittäisten rakennuskohteiden lisäksi sen kerroksellisuudessa, joka syntynyt maatalouselinkeinon ja teollisuuden toimimisesta alueella yhtä aikaa. Tästä yhteistoiminnasta on syntynyt monipuolista rakennuskantaa, jossa näkyy sekä maatalousyhdyskunnan toiminnot, että tehdasyhdyskunnan hierarkia. Maisemallisesti alueen arvo liittyy kiinteästi sen sijaintiin metsäisen ja avoimen maiseman vaihtumiskohdassa.

1.4 Kaava-alueen ympäristön kaupunkikuvaa vuonna 2020-luvulla

Niemen kartanon pihapiiriin kuuluvat rakennukset tontilla 8 (päärakennus eli pirttirakennus, vieraspytinki, kellari ja navetta / talli) ovat yksityisessä omistuksessa ja niissä toimii tällä hetkellä Rientola-keskus. Rientolan Settlementti ry on vuonna 1945 perustettu yhdistys. Rientola-keskuksessa tarjotaan muun muassa vapaa-ajan harrastuksia, erilaisia kursseja ja tapahtumia. Viereinen tontti 7 on kaupungin omistuksessa. Tontilla sijaitseva Niemen kartanon myllyrakennus on ollut tyhjillään pitkään ja tontin kasvillisuus on villiintynyt.

Niemenrannan asukasluku on kasvanut jo viime vuosina voimakkaasti ja kasvu jatkuu voimakkaana myös lähitulevaisuudessa. Raitiotie aloitti liikennöinnin vuoden 2025 alussa ja sen varteen Federleynekadulle sekä linja-autoreitin varteen Lielahden kadulle on valmistunut 2010-luvulla monia uusia rakennuksia. Nyt alueella on käynnistymässä ja valmistumassa monia uusia asuinrakennushankkeita.

Kaava-alueen ympäristöä kuvattiin keväällä 2026.



Kuva 7 Valokuva otettu raitiotien Niemen kartano -pysäkiltä kohti punatiilisiä navetan torneja, jotka ovat selkeä maamerkki alueella. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 8 Valokuva kaava-alueen länsipuolella, Federleynkadun varrella olevia kerrostaloja kohti. Kerrostalot ovat valmistuneet 2010-luvulla. Niemen kartanon myllyrakennuksen punatiilinen pääty näkyy lehdeettömien puiden takana kuvan oikeassa reunassa. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 9 Valokuva Federleynkadulta kohti itää. Kuvan vasemmassa laidassa näkyvät kaava-alueella olevat puuverhoillut Niemen pirtti ja vieraspytinki. Tien eteläpuolella kuvan oikeassa laidassa näkyy 2010-luvun lopulla rakentuneita rakennuksia sekä yksi rakenteilla oleva kaksikerroksinen rakennus. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 10 Valokuva Matilda Niemen kadun ja Federleynekadun risteyksestä kohti itää. Kuvan vasemmalla laidalla näkyvät kaava-alueen ulkopuolelle jäävät Niemen kartanon alueen tiilinen virkamiesasunto ja aitta. Federleynekadun oikealla puolella on nelikerroksinen 2010-luvun lopulla valmistunut nelikerroksinen kerrostalo. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 11 Valokuva Matilda Niemen katua pohjoiseen. Kaava-alue ja Niemen kartanon navetta jää kuvan vasemmalle puolelle. Suoraan edessä tien vasemmalla puolella on 2010-luvun lopussa valmistuneita asuinrakennuksia. Kuvan oikealla puolella näkyy punatiilisen, vuonna 2014 valmistuneen, päiväkodin kulmaa. Päiväkodin takana on punatiilinen harjakattoinen Niemen kartanon alueen sauna. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 12 Valokuva Lielahdenkadulta kaava-alueita kohti sen pohjoispuolisten asuinkorttelien välistä. Niemen navetan tornit näkyvät lehdettömänä aikana rakennusten välistä pitkälle. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 13 Valokuva päiväkodin ja Niemen kartanon alueen saunarakennuksen välistä Puuputkenpolulta kohti kaava-alueita ja Niemen navettaa. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 14 Valokuva Federleynkadulta kohti länttä. Oikeassa laidassa lähimpänä on 2020-luvulla valmistuneet vaaleat asuinrakennukset. Niiden takana näkyy Niemen kartanon virkamiesasunto ja sen takana oleva vaaleansininen puurakennus on kaava-alueella Niemen kartanon vieraspytinki. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 15 Valokuva Sellupestosta kohti pohjoista. Sellupeston suojaviheralue muodostaa loivan kummun. Kuvanottoaikaan ja kaava-alueen välissä sijaitsee 1–3 kerroksisia asuinrakennuksia sekä Federleynkatu. Tulevaisuudessa uusia asuinrakennuksia tulee rakentamaan Federleynkadun varteen lisää. Navetan tornit kohoavat maisemassa puiden latvojen sekä kaava-alueen länsipuolella olevien kerrostalojen kattojen tasolle. Uusien asuinrakennusten valmistumisen jälkeen tornien näkyvyys Sellupestosta tulee olemaan rajoitetumpi. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 16 Toinen valokuva Sellupuistosta kohti pohjoista, kuva otettu kummun ja Federleynkadun välissä olevasta laaksosta. Kuvanottopaikan ja kaava-alueen välissä sijaitsee vielä rakentumattomia 1–3 kerroksisia asuinrakennuksia mahdollistavia tontteja sekä Federleynkatu. Kesällä lehtien puhjettua sekä uusien asuinrakennusten valmistumisen jälkeen tornien näkyvyys Sellupuistosta tulee olemaan nykyistä rajoitetumpi. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.

1.5 Väestö ja palvelut

Joukkoliikenne

Kaava-alueen ympäristö kehittyy tällä hetkellä voimakkaasti. Raitiotie keskustasta Lentävänniemeen aloitti liikennöinnin tammikuussa 2025. Joukkoliikenteen yhteydet alueelle ovat erinomaiset. Noin 100 metrin etäisyydellä suunnittelualueen pohjoispuolella kulkevaa Lielahdenkatua pitkin kulkee tiivis linja-autoliikenne ja eteläpuolelta kaava-aluetta rajaava Federleynkatu on raitiotien reitti ja lähimmälle Niemen kartano - raitiotiepysäkille on matkaa alle 100 metriä .

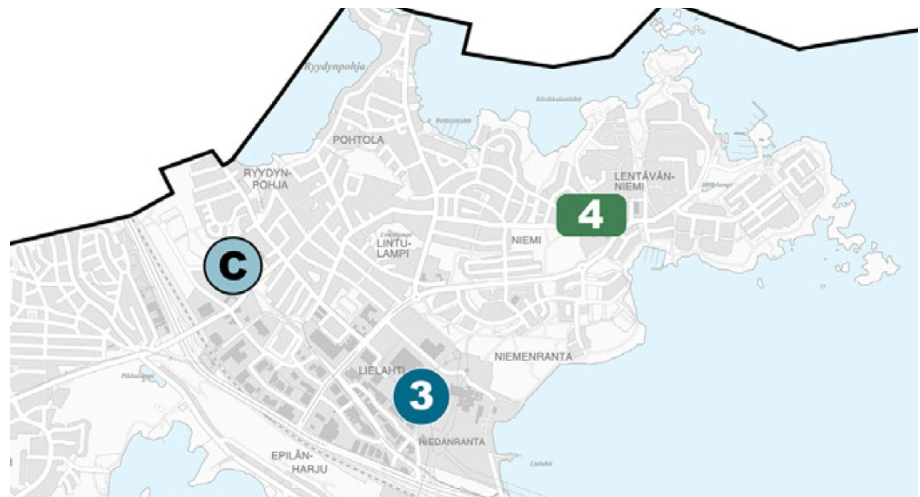
Tampereen kaupungin tilastojen mukaan suunnittelualueen läheisyydessä, Lentävänniemessä ja Lielahdessa, on asunut vuonna 2017 yhteensä 6 537 asukasta, vuonna 2024 asukasluku oli tuplaantunut, ollen jo 12 107 ja kasvun ennustetaan jatkuvan. Tampereen väestösuunnitelman mukaan suunnittelualueen ympäristössä väestönmäärän kasvun ennustetaan vuoteen 2035 mennessä olevan merkittävää.

Koulut ja päiväkodit, sekä muut liikuntatilat

Lähin päiväkotit sijaitsee Matilda Niemen kadun toisella puolen aivan suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Lentävänniemen aluekeskuksessa sijaitsee Lentävänniemen koulu, jossa opiskelee noin 400

oppilasta luokka-asteilla 1–6. Yläkouluun Lentävänniemestä oppilaat siirtyvät Lielahden koululle, jossa opiskelee noin 750 oppilasta luokka-asteilla 1–9. Molemmat koulut sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Vuonna 2022 päivitetyn liikunnan palveluverkkosuunnitelman mukaan suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee yksityinen padelhalli (kuvassa 17 kohde C), Lentävänniemen kenttä (kohde 4) ja Hiedanrannan skeittihalli (kohde 3). Palvelutarjonta on jokseenkin vaatimatonta verrattuna Tampereen muiden alueiden tarjontaan. Kaupungin laajentueessa uusille asuinalueille ja väestömäärän kasvaessa myös tarve uusille liikuntapaikoille kasvaa. Jonkin verran lisätarjontaa tuo aikanaan rakentuva Hiedanrannan koulun liikuntasali, jonka asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa helmikuussa 2026. Parannusta osaltaan tilanteeseen tuovat peruskorjausten yhteydessä parannettavat koulujen ja päiväkotien pihalueet sekä salitilat. Koulujen ja päiväkotien salit voivat toimia alueellisinä lähiliikuntapaikkoina.



Kuva 17 Ote Liikunnan palveluverkkosuunnitelmasta vuodelta 2022.

Kaupalliset palvelut

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Lielahdessa alle kilometrin etäisyydellä. Lielahdessa sijaitsee kattava valikoima kaupan suuryksiköitä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan kaava-alueella ei liikennemelun keskiäänitaso nouse päivällä yli 50 dB yöllä eikä yöllä yli 45 dB. Ohjearvojen mukaan taajamissa sijaitsevilla virkistysalueilla, asuinalueilla ja hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla melu ei saa

ylittää päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB, oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei kuitenkaan sovelleta yöohjearvoja. Kaava-alueella ei ole maankäyttöä haittaavaa melua.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan alueen ilmanlaatu on hyvä. Vuosikeskiarvona NO₂-pitoisuus eli typpidioksidipitoisuus asettuu kaava-alueen luoteisosassa 10–15 µg/m³ välille, vuosikeskiarvon raja-arvon ollessa 40µg/m³. PM_{2.5} kuvaa pienhiukkaspäästöjä, ja WHO:n antama vuosiohjearvo on 10 µg/m³. Kaava-alueen luoteisrajalla vuotuinen keskiarvopitoisuus nousee 7 µg/m³. PM₁₀ pienhiukkasten osuus on ollut niin pieni, että sitä ei selvityksessä esitetä. Ilmanlaatu on kaava-alueella hyvä.

1.6 Suunnittelualueen maanomistus

Suunnittelualueen tontti nro 7, 9, 10 ja 11 ovat kaupungin omistuksessa. Kiinteistö nro 8 on yksityisessä omistuksessa.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

2.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen myötä asemakaava-alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä 6 375 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²).

Molemmille kiinteistölle on osoitettu kulku Federleynekadun suunnasta rasiitteiden turvin. Pysäköinti sijoittuu osin kiinteistöjen omille tonteille, ja osin yhteiskäytössä olevalle LPA-10 alueelle.

Asemakaavalla mahdollistetaan isomman liikuntahallin rakentaminen ja näin ollen vahvistetaan Niemenrannan alueen palveluverkostoa erityisesti liikuntapalvelujen tarjonnan osalta.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	tonttitehokkuus e
YPU	8156	2000	0,25

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	tonttitehokkuus e
P-5	12332	3365	0,27
LPA-10	1700	-	-
ET-2	94	40	0,42

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	tonttitehokkuus e
YPU-2	8156	2820	0,35
P-5	12332	3515	0,29
LPA-10	1700	-	-
ET-2	94	40	0,42

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tontin 7903–7 osalta rakennusoikeuden lisääminen Niemenrannan liikuntahallin rakentamiseksi sekä varmistaa raitioliikenteen johdosta turvalliset liittymäjärjestelyt Federleynkadun suunnasta molemmille suunnittelualueen kiinteistöille (7903–7 ja 7903–8).

Kaava-alueella sijaitsevien rakennusten suojelumääräyksien osalta tavoitteena on tarkistaa suojelumääräykset, säilyttäen rakennusten suojelun taso. Tavoitteena on alueen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen.

Luonnonympäristön osalta kaavan tavoitteena on varmistaa yleiskaavan mukaisen ohjeellisen puustoisien ekologisen yhteyden säilyminen.

Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan mukaisella ratkaisulla saadaan turvattua turvalliset ajoyhteydet Federleynkadulta sekä tontille nro 7 että tontille nro 8. Ratkaisu mahdollistaa myös jalankulun ja pyöräilyn yhteydet raitiotiepysäkillä kaava-alueen pohjoispuolelta.

Kulttuuriympäristöön liittyvät tavoitteiden mukaisesti asemakaavassa on annettu Niemen kartanon rakennuksille suojelumerkinnot ja lisäksi osoitettu asemakaava-alueen eteläosaan avoimena säilyvä alue, jotta navetan tornien asema maisemallisena maamerkinä säilyy raitiotien pysäkin suuntaan.

Asemakaavatyön valmistelun aikana alueelta laadittiin liito-oravaselvitys, luontoselvitys ja puustokartoitus, joiden perusteella asemakaavassa on annettu aluevarauksia, jotka turvaavat sekä puustoisien pohjois-eteläsuuntaisen yhteyden jatkumisen sekä kaava-alueen koilliskulmassa sijaitsevan kallion säilymisen.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

YPU-2 korttelialue

YPU-2 (*Yleisten tai yksityisten palvelurakennusten korttelialue urheilu- ja liikuntapalveluja ja niihin liittyviä ravitsemuspalveluita varten.*) sijoittuu rakennusalaan 2800 k-m², tästä 2400 k-m² on osoitettu uuden liikuntatilan rakentamista varten ja 400 k-m² sr-33 merkinnällä suojellulle entiselle myllyrakennukselle (*Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.*).

Suojellusta myllyrakennuksesta on laadittu tekninen kiinteistön kuntoarvio, jonka perusteella rakennus vaatii paljon korjauksia, mutta raportti ei osoita merkittäviä vaurioita massiivitiilirungossa tai perustuksissa.

P-5 korttelialue

P-5 (*Palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä kulttuuria, liikuntaa ja opetustoimintaa palvelevia tiloja.*) sijoittuu sr-33 suojelumerkinnällä osoitettua rakennusoikeutta yhteensä 3365 k-m², (*Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä*

asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.) Korttelialueella on lisäksi 150 k-m² rakennusoikeutta, joka mahdollistaa uudisrakentamisen Niemen navettarakennuksen pohjoispuolelle, 1970- ja 80-luvuilla rakennetun pesuhallin kohdalle.

LPA-10 korttelialue

LPA-10 (Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.) Korttelissa eri kiinteistöihin kohdistuvat autopaikkaoikeudet on jaettu nykyisten sopimusten mukaisille alueille. Kortteliin ei kohdistu rakennusoikeutta.

ET-2 korttelialue

ET-2 (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.) Alueita on kaksi ja näille sijoittuu yhteensä 40 k-m² rakennusoikeutta.

2.4 Nimistö

Asemakaavassa ei esitetä alueelle uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen merkittävät vaikutukset tulee arvioida alueidenkäyttölain 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti.

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan uusi liikuntahalli Niemenrantaan. Nykyistä kaavaa suurempi liikuntahalli lisää hallin toiminnallisia mahdollisuuksia ja tuo lisää palveluita alueelle. Uudet toiminnot tuovat mukanaan palveluiden käyttäjiä, ja ihmisten lisääntyminen lisää myös potentiaalisia käytöshäiriöitä. Mutta toisaalta nykyisellään tontti on voimakkaasti pusikoitunut ja vanhan myllyrakennuksen ulkoasu epäsiisti, molemmat ovat piirteitä, jotka potentiaalisesti lisäävät epätoivottua käyttäytymistä alueella. Vanhan myllyrakennuksen suojele sekä laadukas täydennysrakentaminen vaikuttavat myönteisesti tontin nykytilaan ja

tulevat siistiyttämään sekä selkeyttämään Federleynkadun varren kaupunkikuvaa. Tiilipintaisen myllyrakennuksen suojelu yhdistää tulevan liikuntahallitontin luontevaksi osaksi Niemen kartanon pihapiiriä. Asemakaavalla voidaan katsoa olevan kaupunkikuvaa siistiyttävä sekä turvallisuutta lisäävää vaikutusta.

Suunnittelualueella ei ole tunnistettu tarvetta ohjata asemakaavalla ympäristöhäiriöiden, kuten liikennemelun tai heikon ilmanlaadun vaikutuksia suunniteltuun maankäyttöön. Liikuntahallista saattaa kuitenkin aiheutua jonkin verran ääntä ympäristöön, mutta äänimaailma ajoittuu päiväaikaan ja on luonteeltaan tavanomaista, eli sen voidaan katsoa kuuluvan kiinteästi osaksi elävää kaupunkiympäristöä.

Asemakaavan toteuttaminen voi aiheuttaa rakentamisaikana väliaikaisesti pölyä, melua ja tärinää lähiympäristöön. Työmaaajärjestelyt voivat väliaikaisesti muuttaa liikkumisjärjestelyjä suunnittelualueen lähistöllä. Rakentamisen aikaisia vaikutuksia voidaan hallita aikatauluttamalla rakentaminen huolella sekä tiedottamalla rakentamisen vaiheista ja etenemisestä hyvin. Huolelliset ja kattavat opastukset, palautteenannon mahdollisuus sekä asianmukaisesti suoritettu seuranta vähentävät koettua haittaa.

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

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Laajalla rinnetontilla rakentamisen vaikutukset kertyvään huleveteen on otettavissa suhteellisen helposti huomioon. Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.

Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat aina hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa maaperää ja istuttamalla uutta kasvillisuutta ja puustoa.

Ilmastonäkökulmasta tarkasteltuna rakennusten pitkä käyttöikä on toivottavaa.

Arvio kiinteistön 7903–7 hiilijalanjäljestä

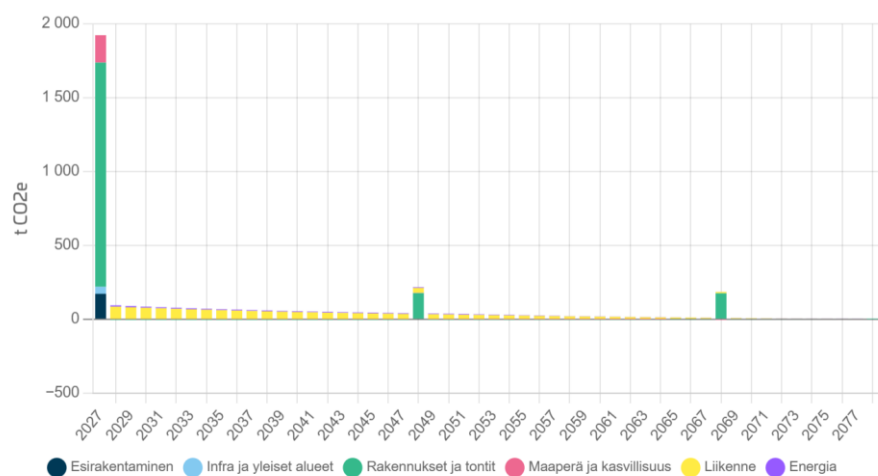
Asemakaavamuutoksen elinkaaren aikaisia vaikutuksia on arvioitu Sitowisen kehittämällä Planect-työkalulla, laskuri sisältää tiedon rakentamisen, toimintojen ja aluevarausten nykyisestä määrästä sekä kaavan myötä tapahtuvasta mahdollisesta muutoksesta.

Kaava-alueesta on laadittu kaksi Planect-laskelmaa, toinen koko kaava-alueesta ja toinen, jossa on huomioitu vain liikuntahallin kiinteistön 7903–7 osuus alueesta. Mutta koska Niemen kartanon navettarakennuksen ja sen pihapiirin kiinteistöllä 7903–8 muutokset ovat hyvin vähäisiä tässä laskemassa huomioidaan vain uuden liikuntahallin tontin osuus.

Hankkeen hiilijalanjälki on laskennallisen 50 vuoden tarkastelujakson aikana 4 146 t CO₂e. Hankkeen hiilijalanjälki koostuu esirakentamisesta (4 %), rakennuksien ja tontin rakentamisesta (49 %) sekä maaperän ja kasvillisuuden muokkaamisesta (5 %) sekä käytön aikaisesta energian kulutuksesta (5 %) ja liikenteestä (37 %). Suuri osahiilijalanjäljestä muodostuu rakentamisen aikana (1 934 tCO₂e). Valitsemalla hiilidioksidineutraaleja ja lähellä tuotettuja rakennusmateriaaleja jalanjälkeä on mahdollista pienentää. Toinen suuri hiilidioksidijalanjälki syntyy toiminnan aiheuttamasta liikenteestä (1 513 tCO₂e). Pyöräilyn edellytysten edistäminen, laadukkaat kävely- ja pysäkkiympäristöt pienentävät laskennallisesti liikenteen hiilidioksidijalanjälkeä noin 80 tCO₂e. Todennäköisesti vieressä sijaitseva raitiotien pysäkki hillitsee hankkeen liikenteen päästöjen osuutta vielä lisää. Lisäksi jonkin verran päästöjä muodostuu rakennusten energian (189 tCO₂e) käytöstä. Vuosien varrella positiivista hiilijalanjälkeä muodostuu muun muassa alueelle istutettavasta kasvillisuudesta ja rakenteisiin sitoutuvasta hiilidioksidista (192 tCO₂e). Sitowisen kehittämä Planect-ohjelma ei huomioi kaava-alueella säästyvien puiden ja maaperän vaikutusta hiilikädenjälkeen.

Hankkeen lopullinen hiilijalanjälki muodostuu rakennussuunnittelun myötä tehtävien ratkaisujen perusteella.

Tulokset vuositasolla



Kuva 18 Planect-työkalun laskelma rakennushankkeen vaikutuksesta hiilijalanjälkeen 50 vuoden aikajaksolla.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Pitkään rakentamattomana säilyneen alueen ottaminen käyttöön muuttaa alueen luontoa väistämättä jonkin verran. Uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollista rakentaa luonnon monimuotoisuutta tukevia istutusalueita ja hävittää haitallisia vieraslajiesiintymiä asianmukaisin tavoin. Rakennetut piha-alueet voivat parhaimmillaan lisätä luonnon monimuotoisuutta. Luontoarvojen kannalta suotuisaa on esimerkiksi valita pölyttäjiä houkuttelevia paikallisia kasvilajeja ja istuttaa kerroksellisia istutuskokonaisuuksia, jotka tarjoavat elinympäristöjä muun muassa linnuille ja piennisäkkäille. Asemakaavan toteutumisesta ei arvioida syntyvän merkittäviä kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen tai laajemman alueen viher- ja virkistysverkkoon kohdistuvia vaikutuksia.

Asemakaavassa on annettu puustoisuutta tukevia määräyksiä kaava-alueen pohjoispuolella olevan Tuomas Antinpojan puiston sekä kaava-alueen eteläpuolella olevan Sellupuiston puustoisien ekologisen yhteyden tukemiseksi. Myös vieraslajien esiintyminen on huomioitu kaavamääräyksellä.

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

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Kaupunkirakenteen sisällä tapahtuvassa täydennysrakentamisessa voidaan hyödyntää tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä vähentää yhdyskuntarakentamisen kustannuksia sekä painetta yhdyskuntarakenteen laajentamiselle rakentamattomille alueille. Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen. Uuden liikuntahallin rakentaminen lisää alueella liikkuvien ihmisten määrää, mutta hyvällä suunnittelulla ja ohjauksella muutokset liikenneympäristössä ovat hallittavissa ja vaikutukseltaan hyvin maltillisia.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Valmistuttuaan uusi liikuntahalli lisää uuden kerroksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle Niemen kartano kokonaisuudelle.

Kulttuuriympäristö on huomioitu osoittamalla uudisrakentamiselle julkisivumääräyksiä, sekä rajoittamalla uudisrakentamisen korkeutta. Asemakaava-alueella sijaitseville Niemen kartanon rakennuksille on annettu suojelumääräykset, sekä korostettu Niemen navetan tornien merkitystä alueen maisemallisena maamerkinä osoittamalla asemakaavan eteläreunalle navetan tornien eteen merkintä avoimena pidettävästä alueesta. Merkinnällä tavoitellaan täydennysrakentamiselta vapaaksi jäävän näkymälinjan raitiotiepysäkiltä ja Federleynekadulta navetan torneille säilymistä.

3.6 Yritysvaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen on arvioitu kaupungin ohjeistuksen mukaisesti. Arviointi on kokonaisuudessaan selostuksen lopussa liitteenä.

Liikunnan palveluverkkosuunnitelman mukaan Lielahden ja Lentävänniemen alueilla on tarve sisäliikuntatiloille. Toteutuessaan uusi liikuntahalli ja sen toimintaan liittyvät palvelut potentiaalisesti lisäävät alueella liikkuvia ihmisiä ja sitä myötä tuovat uusia asiakkaita myös jo alueella oleville toimijoille. Muutoksella ei voida katsoa olevan negatiivisia vaikutuksia yritystoimintaan vaan ennemminkin yritystoimintaa virkistäviä vaikutuksia.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Asemakaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 8.12.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä kiinteistö nro 7903–7 urheilu- ja liikuntatarkoitukseen määritellyn rakennusalan rakennusoikeutta, sillä raitiotieverkoston valmistumisen myötä on oletettavaa, että liikuntatilojen kysyntä alueella kasvaa. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja palveluverkkotavoitteita.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on huomioida raitiotien vaatimat muutokset tonttiliittymiin sekä kiinteistön 7903–7, että kiinteistön 7903–8 osalta. Ajoyhteys molemmille tonteille muodostuu Federleynekadun kautta ja lisäksi kiinteistölle 7903–8 on mahdollista järjestää ajoyhteys autopaikkojen korttelialueen kautta. Kiinteistöjen 7903–9, -10 ja -11 osalta kaavan tavoitteena on pysäköintialueiden jäsentely toimijoita parhaiten palvelevalla tavalla.

Tampereen kaupungin tavoitteena on uudisrakentamisen sovittaminen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön siten, että alueen (*Niemen kartano ja asuntoalue*) -alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Luontoympäristön ja viherverkon jatkuvuuden tavoitteet on otettu huomioon kaavavalmistelun aikana laadittujen luontoselvitysten perusteella.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan aloitusvaiheessa (8.12.2023 - 19.1.2024) saatiin palautetta yhteensä 6 kappaletta. Palautetta antoivat Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Ympäristönsuojelu, Pirkanmaan maakuntamuseo, Viheralueet ja hulevedet yksikkö ja Rientola-säätiö sr.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavan valmistelun aikana tutkittiin hallin sijoittumista maastoon, siten että sen sijoittelu huomioisi yleiskaavan mukaisen ohjeellisen ekologisen yhteyden parhaalla mahdollisella tavalla. Asemakaavoitettava alue sijoittuu metsäisen alueen reunalle, alueelle, jolla maisema vaihettuu

avoimeksi alueeksi. Suunnittelussa on huomioitu myös tontin etelään avautuva rinne ja melko suuret korkeuserot.

Hallin sijoittumisessa tutkittiin, miten uusi liikuntahalli asettuu Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ”*Niemen kartano ja asuntoalue*” yhteyteen. Vaihtoehtojen avulla arvioitiin miten uusi halli sijoittuisi suhteessa Niemen navetta- ja tallirakennuksen tornimaiseen päätyyn sekä Niemen kartanon pihapiiriin.

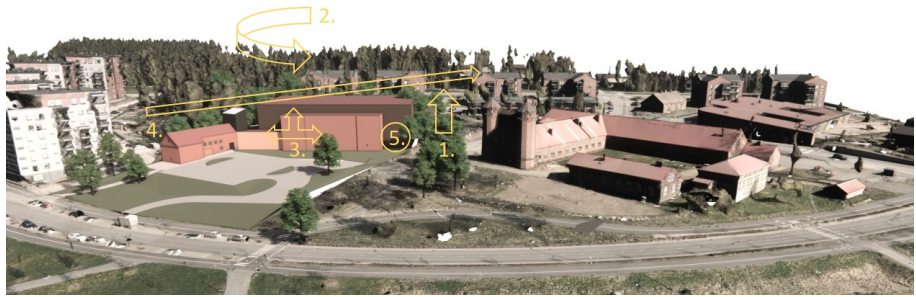
Yksi tutkittu teema on ollut myös liikenteelliset asiat. Raitiotie aloitti liikennöinnin Lentävänniemeeseen tammikuussa 2025. Liikennöin tieltä ajoyhteys Federleykadulta kaavamuutosalueelle siirrettiin turvalliseen sijaintiin. Tällä asemakaavalla vahvistetaan siirron aiheuttamat rasitteet. Lisäksi on tutkittu tonttien autopysäköinnin sijoittumista ja määrää.

Viitesuunnitelman kehittyminen valmisteluvaiheen aikana

Asemakaavan aloitusvaiheessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukana, nähtävillä oli suunnitelma, jossa halli oli keskemällä tonttia ja liikuntasalin lattiataso oli kaivettu syvemmälle rinteeseen. Suunnitelmassa hallin, sen huoltoyhteyden sekä autopysäköinnin järjestämiseksi tarvittiin melko raskaita maastoleikkauksia ja tukimuureja.

Hallisuunnitelmaa kehitettiin alla olevassa kuvassa 19 näkyvien periaatteiden mukaisesti:

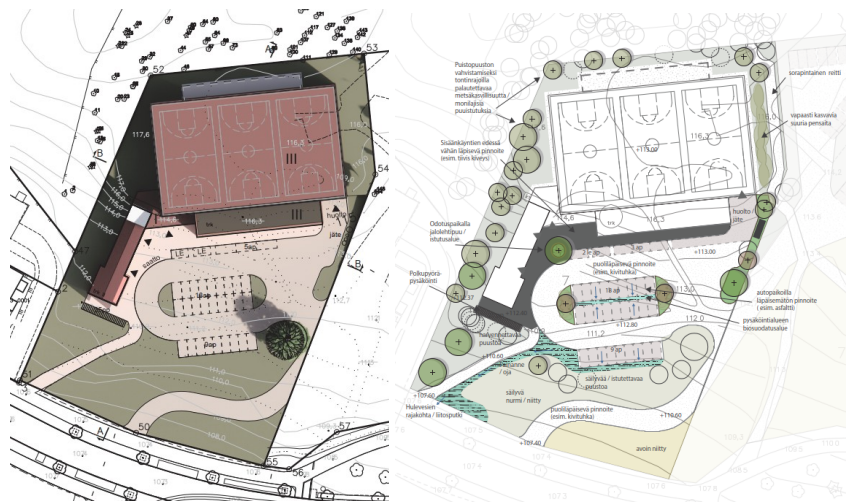
1. Liikuntasalin lattiataso (1.krs) on nostettu edustan maanpinnan korkoon, jotta ensimmäinen kerros ei ole enää kokonaan maanalla ja salin logistiikka järjestyy ilman luiskaa.
2. Rakennuksen massa on kierretty tontin pohjoisrajan suuntaiseksi. Hallista muodostuu näin Niemen navetan tornien sivustakatsoja.
3. Hallin massa on jäsennetty vanhojen rakennusten mittakaavaan pilkkomalla massa visuaalisesti pienempiin osiin.
4. Liikuntahallin massa on matalimmillaan myllyrakennuksen eteläpäädyssä ja kohoaa hallin lähestyessä navetan torneja.
5. Hallin logistiikka järjestyy hallin kaakkoisnurkasta. Tukimuurin tarve on merkittävästi pienempi.



Kuva 19 Kuvassa hallin kehittämisen periaatteet. Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy



Kuva 20 Maantasonäkymä etelästä raitiotiepysäkiltä kohti Niemen navetan torneja ja uutta liikuntahallia. Liikuntahalli muodostaa uuden kerroksen maisemassa, hallin eteen istutettava ja säästettävä kasvillisuus pehmentää hallin massiivisuutta. Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy.



Kuva 21 Liikuntahallin asemapiirros (vasemmalla) ja sitä vastaava pihasuunnitelma (oikealla), jossa näkyy puuston ja muun kasvillisuuden mahdollinen sijoittuminen. Kuvat: asemapiirros Arkkitehdit Kontukoski Oy ja pihasuunnitelma Tampereen kaupunki.

Valmisteluvaiheen aikana esiin nousi myös tarve lisätä kiinteistöllä 7903–8 sijaitsevalle 1980-luvulla valmistuneen pesuhallin sijainnille uutta rakennusoikeutta. Pesuhalli on tämän ratkaisun myötä mahdollista joko peruskorjata toiminnallisemmaksi tai rakentaa tilalle harjakattoinen uudisrakennus.

4.5 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Asemakaavan aloitusvaiheessa 8.12.2023 - 19.1.2024 oli nähtävillä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä havainneaineistoa.

Asemakaavan aloitusvaiheessa saatiin palautetta yhteensä 6 kappaletta. Palautetta antoivat Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Ympäristönsuojelu, Pirkanmaan maakuntamuseo, Viheralueet ja hulevedet yksikkö ja Rientola-säätiö sr.

Tässä luvussa on kuvattu lyhyesti saadun palautteen sisältö ja niihin annetut vastineet. Aloitusvaiheessa saatujen palautteiden tiivistelmät ja niiden vastineet on koottu erilliseen raporttiin, joka on kaavan liiteaineistona.

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

palaute:

Vuosina 2005 ja 2006 tehtyjä liito-orava ja luontoselvityksiä tulee päivittää. Kaavatyössä on tarpeen kiinnittää huomiota siihen, että uudisrakentaminen muodostaa kartanoympäristön kanssa luontevan kokonaisuuden. Myös uudisrakentamisen räystäskorkeuteen on tarpeen kiinnittää huomiota, ettei rakennuksesta muodostu liian massiivinen.

Kaavasta on hyvä järjestää maankäyttö- ja rakennuslain mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Vastine:

Luontoselvitykset, mukaan lukien liito-oravaselvitys on päivitetty vuonna 2024 ja ne sisältyvät kaavan valmisteluaineistoon. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 7.4.2025. Viranomaisneuvottelun muistio sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.

Pirkanmaan liitto

palaute:

Pirkanmaan liitto ei anna viranhaltijapäätöstä ko. nähtävillä asetetusta kaava-aineistosta.

Pirkanmaan liitto esittää kuitenkin teknisenä tarkistuksena osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettäväksi maakuntakaavamerkinnän osalta.

Vastine:

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.

Pirkanmaan maakuntamuseo

palaute:

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen, eikä siihen rakennetun ympäristön osalta liity lisäselvitystarpeita. Kaavaselistukseen tulisi sisällyttää alueen kaupunkikuvallista analyysiä ja tuoreita valokuvia suunnittelualueesta, sen rakennuksista ja lähiympäristöstä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueelta ei tunneta ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia suojelukohteita. Pirkanmaan maakuntamuseo on suorittanut kesällä 2024 Niemenrannan liikuntahallin asemakaava-alueella arkeologisen maastokatselmuksen, jonka perusteella alueella ei ole tarpeen tehdä arkeologista inventointia.

Vastine:

Selostuksessa on kuvattu alueen kaupunkikuvallista nykytilaa ja tehty kaavan vaikutusten arviointia. Selostuksessa on myös esitelty kaavan mukainen viite- ja pihasuunnitelma. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.

Ympäristönsuojelu

palaute:

Suunnittelualue kohdistuu keskelle yleiskaavan ohjeellisen ekologisen yhteyden alueelle.

Paikkatiedon mukaan alueella kasvaa Kelta-Apila (silmälläpidettävä) ja vieraslajina Jättiputkea, joka on huomioitava ja torjuttava. Ainakin Kelta-Apilan tila on selvitettävä. Suunnittelualueelle tulee lisäksi tehdä puustokartoitus, jossa selvitetään myös liito-oravan mahdolliset lisääntymis- ja levähdyspaikat. Selvitykset tulee päivittää OAS:iin.

Vastine:

Ekologisen yhteyden säilymistä on turvattu osoittamalla kaavakartalla kasvillisuuden ja latvuspeitteisyyteen liittyviä alue- ja yleismääräyksiä.

Luontoselvitykset, mukaan lukien liito-oravaselvitys on päivitetty vuonna 2024 ja ne sisältyvät kaavan valmisteluaineistoon. Vuonna 2024 laaditussa luontoselvityksessä ei havaittu vuonna 2005 paikallistettua kelta-apila esiintymää. Vieraslajien torjunta on huomioitu kaavamääräyksellä. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö

palaute:

Hulevesisuunnitelma laadittava. OAS OK.

Vastine:

Hulevesiyksikön kanssa on keskusteltu tarkemmin hulevesien hallinnasta ja asemakaavavaiheen selvitystarpeesta ja todettu, että muun muassa tontin muodosta ja rakentamisen laajuudesta johtuen kaavaa voidaan edistää pihasuunnitelman ja perusmuotoisten hulevesimääräysten turvin. Hankkeeseen ryhtyvältä vaaditaan tarkemmat hulevesisuunnitelmat suunnitelmat rakennuslupavaiheessa.

Rientola-säätiö sr

palaute:

Rientola-säätiö sr:n hallitus vastustaa kaavahanketta ja hallille Rientolan Kerhola Oy:n tontin kautta ohjattua ajoyhteyttä.

Halli suurena ja korkeana rakennuksena tulee hallitsemaan maisemaa ja tulee muuttamaan Niemen kartanon kulttuurimaisemaa.

Hallin tarpeettoman suuri koko vaikeuttaa toimijan löytymistä.

Vastine:

Asemakaavan mahdollistaman muutoksen vaikutuksia Niemen kartanon pihapiiriin on kuvattu selostuksessa. Asemakaavamuutoksessa ei oteta kantaa toimijavalintoihin.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyön kanssa samanaikaisesti on laadittu viitesuunnitelmat, joiden sisältöä on ohjattu kaupungin taholta. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

4.5.1 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.4.2025. Neuvottelun muistio sisältyy asemakaava-aineistoon.

4.6 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydentyy ehdotusvaiheessa

4.7 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydentyy hyväksymisvaiheessa

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- liito-oravaraportti (2024)
- Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys (2024)
- Puustokartoitus (2024)
- Viitesuunnitelma (2026)
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, kiinteistö nro 7 (2026)
- Tekninen kiinteistön kuntoarvio (2026)

Lisäksi käytettävissä ovat olleet muun muassa seuraavat aiemmin laaditut selvitykset:

- Lepakkoselvitys (2019)
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (2016)
- Tampereen Niemen kartanon alue rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (2011)

5.1 Liito-oravaraportti (2024)

Asemakaava-alueella ja sen pohjoispuolisessa Tuomas Antinpojan puistossa kartoitettiin liito-oravalle soveltuvat pesäpuut ja kulkureitit. Liito-oravaselvitys tehtiin kesällä. Selvityksen mukaan alueelle ei sijoittunut liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Selvityksen tekohetkellä selvitysalueelta on liito-oravalle mahdollinen kulkuyhteys ainoastaan pohjoisen suuntaan, Lielahdentien yli ja parhaimmassakin tien ylityskohdassa puuton vyöhyke on noin 30 metriä leveä. Toimivia kulkuyhteyksiä itään tai länteen ei ole ja myös yhteys etelän suuntaan on poikki.

Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että alueelle ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, eikä alueelta havaittu liito-oravan jätöksiä tai muita merkkejä lajista kuten virtsajälkiä. Tuomas Antinpojan puistossa on liito-oravalle soveltuvaa biotooppia, mutta alueelta ei ole 9 vuoden seurannan aikana tehty havaintoja liito-oravasta, mutta puiston liito-oravalle soveltuvat alueet tulisi säilyttää osana Lentävänniemen liito-oravaverkostoa ja alueen hoidossa varmistaa, että metsä kehittyy liito-oravalle suotuisana elinympäristönä myös jatkossa. Selvitys sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.

Liito-oravan mahdollisuudet levitä alueelle ja liikkua puistosta kohti etelää Sellupuistoon on turvattu länsireunan puustoisuutta korostavalla merkinnällä sekä pohjoisreunan puistometsän reunavyöhyke merkinnällä.

5.2 Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys (2024)

Kesällä 2024 kaava-alueelle laadittiin luontoselvitys, jonka tavoitteena oli tunnistaa alueen luontotyytit ja kasvillisuus sekä esiintymien muodostamat laajemmat arvoaluekokonaisuudet ja ekologinen verkosto. Selvityksen mukaan alue on suurilta osin rakennettua ja kulttuurivaikutteista ympäristöä. Vuonna 2005 rajattua silmälläpidettävän kelta-apilan esiintymää ei tässä selvityksessä havaittu. Alueella esiintyy haitallisista vieraslajeista komealupiinia ja viitapihlaja-angervoa sekä melko runsaasti terttuseljaa ja paimenmataraa. Aiemmin todettua jättiputkea ei tässä selvityksessä havaittu, mutta tilannetta on kuitenkin hyvä seurata.

Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvityksen perusteella selvitysalueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka olisivat alueen maankäytössä velvoittavia. Puustoiset kuviot eivät ole luonnontilaisen kaltaisia tai edustavia, mutta vaahteraa kasvava rinnelehto ja selvitysalueen koilliskulman avoin keskiravinteinen kallio ovat selvitysalueen parhaimmista, ja myös maisemallisesti hienoja. Tämän perusteella suositellaan, että niiden säilyminen huomioitaisiin alueen kaavoittamisessa. Selvitys sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.

Asemakaavassa on annettu yleismääräys alueen luonteen kannalta merkittävien avokallioiden ja puiden säilyttämisestä sekä haitallisten vieraslajien torjunnasta jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa. Lisäksi koilliskulmassa on merkintä maiseman osana säilytettävästä kallioalueesta sekä lounaisosassa merkintä olemassa olevan puuston säilyttämisestä sekä ympäristöön soveltuvien istutusten lisäämisestä.

5.3 Puustokartoitus (2024)

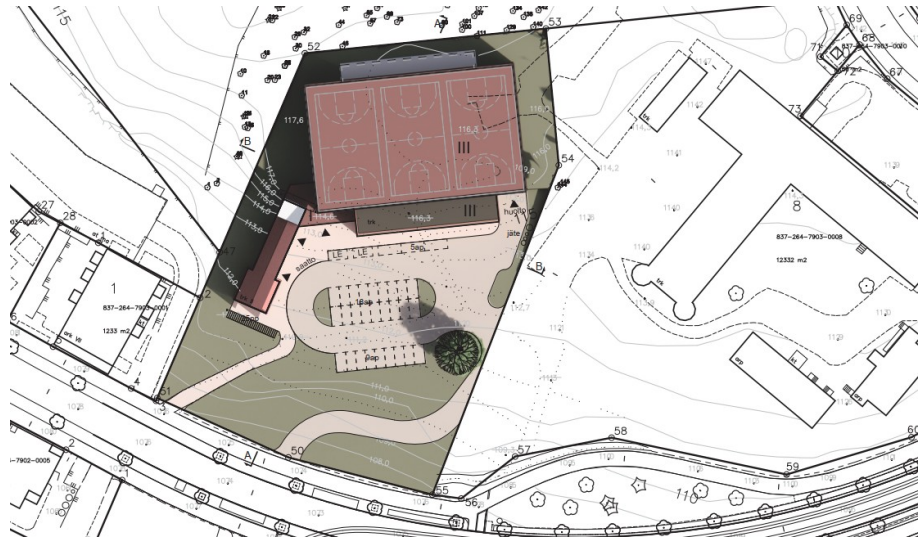
Puustokartoituksessa todetaan, että säilytettävän puun vieressä rakennettaessa on rakentamiseen käytettävä alue rajata siten, että puun latvuksen alle ei mennä. Puiden selviytymisessä on eroja puulaji- ja ikäkohtaisesti. Kartoituksen mukaan alueella on huomattavan paljon tammen taimia. Kiinteistöllä nro 7 kasvava rauduskoivu todetaan maisemassa merkittäväksi, mutta kuntoluokaltaan kohtalaiseksi. Kartoitus sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.

Maisemallisesti merkittävä koivu sijoittuu asemakaavassa osoitetulle alueelle, jolla puustoa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä ja ympäristöön soveltuvalla tavalla täydennettävä.

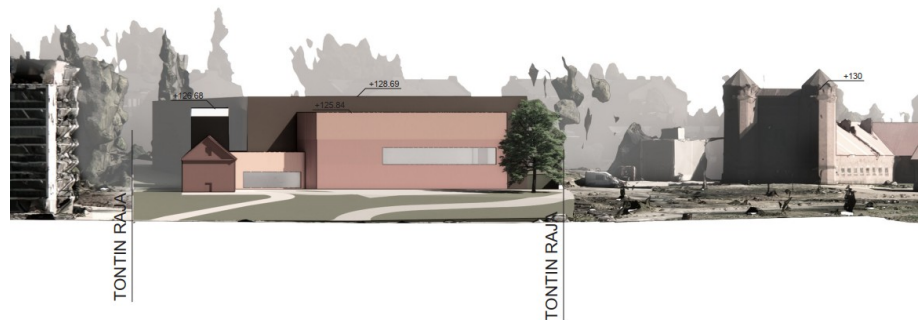
5.4 Viitesuunnitelma, kiinteistö 7903–7 (2026)

Kiinteistön 7903–7 viitesuunnitelma on kehittynyt asemakaavan valmistelun aikana. Viitesuunnitelmassa on esitetty liikuntahallin ja ajoyhteyksien sijoittuminen tontilla sekä hallin korkeusasema suhteessa naapuritonttien rakennuksiin. Viitesuunnitelma ei ota kantaa pihan kasvillisuuteen, vaan kasvillisuus on esitetty pihasuunnitelmassa.

Suunnitelmassa vanha myllyrakennus on otettu osaksi liikuntahallin toimintoja. Hallin vapaakorkeus on 10 metriä ja liikuntatila mahdollistaa monipuolisesti erilaisten urheilulajien harrastamisen. Rakennuksessa on myös 120 henkilön teleskooppikatsomo. Rakennuskokonaisuudessa on yhteensä 2810 k-m² ja tontille sijoittuu 32 autopaikkaa, joten 1 ap/80 k-m² mitoituksen mukaisesta 36 autopaikan vaateesta, 4 autopaikkaa jää sijoitettavaksi Matilda Niemen kadun varrella olevalle LPA-alueelle.



Kuva 22 Asemapiirustus, jossa esitetään liikuntahallin, yhteyksien ja pysäköinnin sijoittuminen tontille. Ympäristön kasvillisuus esitetään pihasuunnitelmassa. Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy.



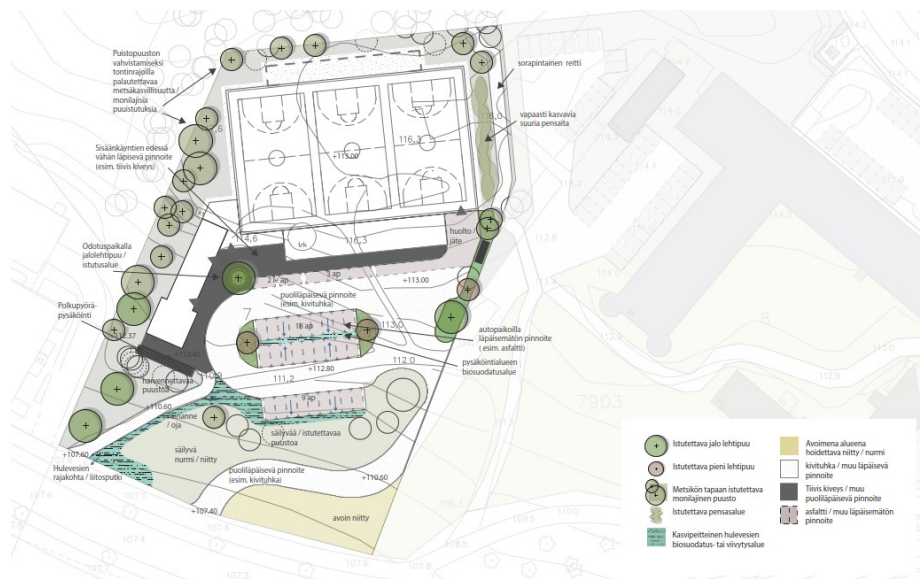
Kuva 23 julkisivupiirustus, jossa esitetään liikuntahalli ja sen korkomaailma suhteessa viereisiin rakennuksiin. Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy.

Viitesuunnitelma sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.

5.5 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma (2026)

Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma on laadittu Arkkitehdit Kontukoski Oy:n suunnitelmien pohjalta. Viite- ja pihasuunnitelmaa on mielekästä tarkastella yhtenä kokonaisuutena.

Pihasuunnitelmassa puustoisuutta on lisätty tontin pohjois- ja länsirajoille, sekä mahdollisuuksien mukaan myös tontin itärajalle. Suunnitelmassa on huomioitu mahdollinen pyöräilyn ja kävelyn yhteys pohjoispuolisista kortteleista Federleykadulle. Tontin kaakkoisosa on avointa kasvipeitteistä aluetta, jotta naapuritontilla sijaitsevat Niemen navetan tornit säilyvät maisemadominanteina raitiotiepysäkin suuntaan.



Kuva 24 Pihasuunnitelma noudattaa edellä esitellyn viitesuunnitelman esittämää ratkaisua.

Pihasuunnitelma ja siihen liittyvä viherkerroinlaskelma sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.

5.6 Lepakkoselvitys (2019)

Vuonna 2019 asemakaava-alueelta ja sen ympäristöstä on laadittu maastokartoituksiin perustunut lepakkoselvitys. Tarkastus on kohdistettu alueella sijoittuviin rakennuksiin, koska selvitysalueella ei ole lepakoiden talvehtimiseen soveltuvia luonnonrakennelmia. Selvitysalueella havaittiin vain pohjanlepakkoa ja havaitut yksilömäärät olivat alhaisia. Alueella aiemmin tavatuista viiksisiipoista tai korvayököstä ei tässä selvityksessä saatu havaintoja. Eikä tilan rakennuksista löydetty selviä merkkejä lepakoiden oleskelusta.

Selvityksen perusteella selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain tarkoittamia, lepakoiden säännöllisessä käytössä olevia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Pohjanlepakkoita ruokaili Niemen tilan pihapiirissä ja laji havaittiin myös alueelle sijoittuvassa metsikössä. Pohjanlepakko ei ole erityisen herkkä maankäytön muutoksille, eikä lajin vuoksi ole tarpeen rajata maankäytön yhteydessä huomioitavia ruokailualueita.

Selvityksen johtopäätöksissä kuitenkin todetaan, että jos alueella joskus päädytään remontoimaan kattorakenteita tai purkamaan rakennuksia, tulisi rakennusten työt ajoittaa ajankohtaan, jolloin lepakoita ei rakennuksissa varmuudella ole, eli loka-huhtikuuhun. Selvityksen perusteella ei ole annettu kaavamääräyksiä. Selvitys sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.

5.7 Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (2016)

Pirkanmaan liiton laatiman selvityksen osana on inventoitu kokonaisuus: Niemen kartano ja asuntoalue. Kokonaisuuden ominaispiirteet ja arvot liittyvät inventoinnin mukaan kerroksellisuuteen, joka on syntynyt maatalouselinkeinon ja puunjalostusteollisuuden toimimisesta samalla alueella osin samaan aikaan. Rakennusten sijainti peltoaukean ja metsänreunan rajalla, sekä monipuolinen rakennuskanta kertovat tehtaan synnyttämän yhdyskunnan rakenteesta. Navetan tornit toimivat alueen maamerkinä. Niemen kartanon rakennukset liittyvät kiinteästi Lielahden kartanon ja tehdasalueen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön.

Inventoinnissa on kuvattu alueen historiaa. Kartanon pihapiirin itäpuolella on toiminut Ahlström Oy:n Niemen saha 1889—1960-luku, josta ei ole enää jäljelle jääneitä rakenteita. Vuonna 1916 saha tuli osaksi Ab J.W. Enqvist Oy:n Lielahden kartanon maataloustuotantoa, jonka pääpaikka oli Niemi. Maataloustuotannon tavoitteena oli omavaraisuuteen pyrkivä tehdasyhdyskunnan elintarviketuotanto.

Alueen rakennusten kulttuurihistoriallinen merkitys koostuu niiden roolista kartanoiden säätyläiskulttuurin edustajana ja päärakennuksen käytöstä alueen kokoontumistilana. Työväenkulttuuria edustaa muun muassa alueen yleinen sauna. Alueen hirsiset ja muuratut rakennukset sekä suurtilat ovat olleet rakennuskulttuurin edelläkävijöitä. Rakennusten tyyli, erityisesti Birger Federleyn suunnittelemat rakennukset edustavat arkkitehtuurihistoriaa.

5.8 Tampereen Niemen kartanon alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (2011)

Niemen kartanoalueen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa kerrotaan Niemen kartanoalueen historiasta. Inventoinnin mukaan nyt kaavoitettava alue on ollut Niemen kartanon pihapiiri, ja ruoantuotannon keskus. Varsinainen Niemen sahan teollisuustoiminta on sijoittunut idemmäs, Näsijärven rannalle, nykyisen Kiramonrannan puistoalueen kohdille.

Niemen pirtti on myös toiminut kyläkeskuksena, joka on palvellut alueen asukkaita niin arjessa kuin juhlassa. Inventoinnissa kuvataan, kuinka pirtin pitkien pöytien ääressä on syöty pihan toisella puolella pakarissa paistettuja leipiä ja kuinka seiniä vierustavilla penkeillä on myös nukuttu.

Niemen kartanolla on ollut elintarviketuotantoa ja myös maataloustuotteita toimittanut kauppapuutarha kasvihuoneineen. Kauppapuutarhan lämpökeskus on sijainnut nykyisen Federleyn kadun alla Matilda Niemen kadun ja Federleynkadun risteyskohdalla. Kasvihuoneet ovat inventoinnin mukaan sijainneet lämpökeskuksen eteläpuolella.



Kuva 25 Ilmakuva vuodelta 2011, jolloin kauppapuutarhan lämpökeskus on vielä sijainnut punaisen ympyrän osoittamalla kohdalla. Ilmakuvan päällä kantakartta, joka osoittaa katulinjausten tilanteen vuonna 2026.

Inventointien perusteella ei ole perusteita olettaa Niemen pihapiirissä olleen maaperän pilaantumista aiheuttavaa toimintaa.

5.9 Myllyrakennuksen tekninen kuntoarvio

Keväällä 2026 laadittiin myllyrakennuksesta TDD (Technical Due Diligence) eli kiinteistön tekninen kuntoarvio.

Kuntoarvion mukaan, mikäli rakennus otetaan tulevaisuudessa oleskelu- tai muuhun aktiiviseen käyttöön, tarvitaan laajoja ja teknisesti vaativia korjaus- ja muutostöitä. Rakenteissa on aistinvaraisesti havaittavissa kosteus-, mikrobi- ja lahovaurioihin viittaavia merkkejä, joiden laajuus tulee selvittää tarkemmin ennen mahdollista käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuksen käyttöönotto oleskelutiloiksi vaatisi mittavaa peruskorjausta, jonka laajuus ja kustannukset selviää tarkemmassa suunnittelussa. Kuntoarviossa on listattu lisätutkimustarpeina muun muassa: asbesti- ja haitta-ainekartoitus, sokkeleiden betonirakenteiden kuntotutkimus, kattava rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus rakenteiden kunnon selvittämiseksi.

5.10 Kaavataloustarkastelu

Asemakaavamuutoksen keskeiset kaavataloudelliset vaikutukset liittyvät rakennusoikeuden lisäämiseen liikuntahallin toteuttamiseksi kaava-alueen länsipuolella sijaitsevalla kiinteistöllä.

Liikuntahallin tontti on kaupungin omistuksessa, ja sen luovutuksesta (myynti tai vuokraus) arvioidaan kertyvän kaupungille tuloa. Kaupungin tavoitteena on luovuttaa kohde kilpailun tai hakumenettelyn kautta yksityiseksi hankkeeksi. Suojelumääräykset sekä kulttuuriympäristön turvaaminen voivat rajata toteutusvaihtoehtoja ja lisätä rakentamisen kustannuksia. Liikuntahallin toteuttaja vastaa tontille sijoittuvista pysäköintijärjestelyistä.

Kaava-alueen itäreunassa sijaitseva, yhteiskäytössä oleva pysäköintialue on kaupungin maalla ja nykyisin sorapintainen. Alueen kunnostamisen arvioidaan alustavasti painottuvan kaupungin kustannusvastuulle.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaava

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia -teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulopäätös).

Maakuntakaavassa kyseinen alue kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle ja taajamatoimintojen alueelle sekä on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Niemen kartano ja asuntoalue.

6.2 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja. Yleiskaavassa kyseinen alue kuuluu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Kaava-alue on osoitettu merkinnällä: Asumisen alue (alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle). Alueen pohjoispuolelta Lielahden katua pitkin sekä eteläpuolelta Federleyntatua pitkin on osoitettu kulkemaan pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö, lisäksi Federleyntatua pitkin kulkee raitiotie.

Suunnittelualue on merkitty maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä, Niemen kartano ja asuntoalue (Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.). Suunnittelualueen poikki kulkee pohjois-eteläsuuntainen ohjeellinen ekologinen yhteys (Viheralueverkoston, ekologisen verkoston ja virkistysverkoston jatkuvuus, saavutettavuus ja toimivuus tulee turvata. Lähiluonnon monimuotoisuutta ja viheralueiden kestävyttä tulee kehittää sekä ekosysteemipalveluiden tarjontaa vahvistaa. Viher- ja virkistysalueiden sekä rantojen saavutettavuutta kävellen, pyörällä ja julkisella liikenteellä tulee edistää.) Alue sijaitsee Näsijärven valuma-alueella.

6.3 Asemakaavatilanne

Alueella on vahvistettu vuonna 2013 asemakaava nro 8434. Asemakaavassa kiinteistölle 7903–7 on osoitettu 1600 k-m² rakennusoikeutta liikuntahallin rakentamista varten.

Suunnittelualue on asetettu vuonna 2022 rakennuskieltoon asemakaavamuutoksen laatimiseksi (YLA:150222). Rakennuskieltoa on jatkettu vuonna 2026 (YLA:100226) ja se on voimassa 15.02.2028 asti.

6.4 Tampereen strategia 2035

Kaupunkistrategia on ylin kaupungin toimintaa ohjaava asiakirja ja se luo pohjan kaupungin strategiselle johtamiselle ja kehittämiselle. Strategia on tehty yhdessä kaupungin henkilöstön, asukkaiden ja sidosryhmien kanssa. Strategia hyväksyttiin valtuustossa 10.11.2025.

Strategia on jaettu osa-alueisiin ja uuden liikuntahallin mahdollistaminen Länsi-Tampereelle toteuttaa etenkin strategiaan kirjattua tavoitetta, jossa liikunta ja kulttuuri nostetaan oleelliseksi osaksi yhä useampien arkea. Kaavamuutos toteuttaa myös strategiaan kirjattua kaupunginosakehittämisen tavoitetta, jossa tavoitellaan viihtyisyyttä ja palveluita uusiin sekä olemassa oleviin kaupunginosiin.

6.5 Tonttijako

Alueella oleva tonttijako säilyy nykytilanteen kaltaisena.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2026.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva. Asemakaava-aineiston oheismateriaaliin kuuluu myös uudisrakennusta kuvaava viitesuunnitelma, siihen liittyvä pihasuunnitelma ja viherkerroin laskelma.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.12.2023, tark. 18.5.2026
- Asemakaavakartta 18.5.2026
- Asemakaavan seurantalomake.
- Aloitusvaiheen palaute- ja vastineraportti 18.5.2026
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 7.4.2026

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- liito-oravaraportti (2024)
- Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys (2024)
- Puustokartoitus (2024)
- Lepakkoselvitys (2019)
- 7903–7 viitesuunnitelma (2026)
- 7903–7 pihasuunnitelma (2026)

LIITTEET - YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

1. Perustiedot

Niemenranta, Federleyinkatu 15 ja Matilda Niemen katu 20 ja 22, asemakaava nro 8971.

Tontille nro 7 osoitetaan uuden liikuntahallin rakentamiseen 2400 k-m² ja muuntamolle 20 k-m², suojeltua rakennusoikeutta on 400 k-m². Tontille nro 8 osoitetaan 150 k-m² uutta rakennusoikeutta 150 k-m² ja suojelluille rakennuksille 3365 k-m². Asemakaava osoittaa rakentamisen ja tulevien toimintojen sijaintipaikat. Alue on kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristöarvoiltaan merkittävä.

2. Yritysvaikutusten arviointi

Lyhyt kuvaus päätöksen positiivisista vaikutuksista alueen yritystoimintaan:

Toteutuessaan uusi liikuntahalli ja sen toimintaan liittyvät palvelut voivat lisätä alueen yritystoimintaa. Hallin myötä alueella lisääntyvä asiakasmäärä todennäköisesti hyödyttää myös viereisellä tontilla toimivia yrityksiä.

Lyhyt kuvaus päätöksen negatiivisista vaikutuksista alueen yritystoimintaan:

Liikunnan palveluverkkosuunnitelman mukaan Lielahden ja Lentävänniemen alueilla on tarve sisäliikuntatiloille. Muutoksella ei voida katsoa olevan negatiivisia vaikutuksia yritystoimintaan.

Miten päätöksen positiivisia yritysvaikutuksia voidaan vahvistaa tai negatiivisia lieventää?

Hankkeen ei oleteta aiheuttavan negatiivisia yritysvaikutuksia.

Kuinka vaikutusten alaisten yritysten kanssa on keskusteltu/osallistettu?

Hallin naapuritontin toimijoiden edustus on ollut mukana kaavan ohjausryhmässä, ja kaavasta on voinut jättää palautetta kaavoituksen normaalin käytännön mukaisesti.

3. Vaikutusten laajuus ja merkittävyys

Kuinka merkittävään joukkoon alueen yrityksiä päätös vaikuttaa?

Ei merkittävään joukkoon yrityksiä, mutta parhaimmillaan kaavan positiiviset vaikutukset leviävät laajalle, sillä oletettavasti liikuntahalli kerää kävijäkuntaa lähipiiriään laajemmalla alueella, sillä kokonsa puolesta kaavan mahdollistama halli voi toimia myös pelien ja pienien turnauksien järjestämisen. Halli voi lisätä alueen vetovoimaa ja tunnettavuutta Tampereen mittakaavassa.

Kuinka merkittävä positiivinen tai negatiivinen vaikutus päätöksellä on alueen yritysten toimintaan?

Hankkeen vaikutus alueen yritystoimintaan on parhaimmillaan piristävä. Mikäli halliin sijoittuu laajempaa joukkoa palvelevia toimintoja voi sillä olla koko aluetta ja sen yritystoimintaa virkistäviä vaikutuksia.

4. Kaupungin elinvoima ja kilpailukyky

Miten päätös vaikuttaa kaupungin elinvoimaan ja kilpailukykyyn?

Toteuttaa kasvavan kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteita. Toteutuessaan liikuntahalli vahvistaa Tampereen urheilupaikkatarjontaa ja voi parantaa esimerkiksi lasten ja nuorten liikuntamahdollisuuksia.

5. Mahdollisesti lisätiedot ja tarkennukset

-

6. Yritysvaikutusten kokonaisarviointi:

erittäin kielteinen / kielteinen / neutraali / **myönteinen** / erittäin myönteinen