TAMPERE

18.5.2026, täydennetty 19.10.2026

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

Diaarinumero TRE: 2637/10.02.01/2023

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

Aloitusvaihe,
nähtävilläoloaikana 8.12.2023 - 19.1.2024
saatu palaute (yhteensä 6 kpl)
s. 2–8

Valmisteluvaihe,
nähtävilläoloaikana 21.5.-11.6.2026 saadut palautteet:
kommentit (2kpl) ja mielipiteet (2 kpl)
s. 9–11



Kuva 1 Valokuva kaava-alueen eteläreunalta kohti koillista.

TIIVISTELMÄ ALOITUSVAIHEEN PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus		
Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on kirjattu, että kaavatyössä käytettäisiin apuna asemakaavatyön 8434 yhteydessä laadittuja yleiskaavan selvityksiä. Kaavan 8434 luontoselvitykset on tehty vuosina 2005 ja 2006. Luontoselvitysten on oltava riittävän ajantasaisia, koska lajisto muuttuu ajan kuluessa. Myös lainsäädäntö, tiedon kertyminen lajeista sekä lajien ja luontotyyppien uhanalaisuuden muuttuminen aiheuttaa tarvetta uusille luontoselvityksille. Kaavan 8434 luontoselvityksiä ei voi pitää enää riittävän ajantasaisina. Kaavan laadinnan avuksi tulee tehdä uudet asemakaavatasoiset luontoselvitykset, johon kuuluu mm. liito-oravaselvitys.		Kaavan valmisteluaineistoon kuuluu alueelta vuonna 2024 laadittu luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys sekä maastoraportti, jossa on kartoitettu liito-oravien pesäpuiksi soveltuvia kohteita ja kulkureittejä kaava-alueella ja sen pohjoispuolisessa Tuomas Antin pojan puistossa.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on asianmukaisesti todettu, että Niemen kartano ja asuntoalue on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kaavamuutos sisältyy näin ollen ELY-keskuksen maankäyttö- ja rakennuslain 18 § mukaiseen valvontatehtävään. Kaavatyössä on tarpeen kiinnittää huomiota siihen, että uudisrakentaminen muodostaa kartanoympäristön kanssa luontevan kokonaisuuden. Havainnekuvissa hallin arkkitehtoninen muotokieli eroaa voimassa olevan kaavan 8434 havainnekuvien hallista. Hyvä lähestymistapa voisi olla vaihtoehtojen vertailu kaavan valmistelun edetessä. Myös uudisrakentamisen räystäskorkeuteen on tarpeen kiinnittää huomiota, ettei rakennuksesta muodostu liian massiivinen.		Kaavan valmisteluaineistoon sisältyy selostus, johon on kirjattu vaikutusten arviointia sekä päivitetyt viitesuunnitelma ja pihasuunnitelma.
Kaavasta on hyvä järjestää maankäyttö- ja rakennuslain mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.		Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.4.2026.

TIIVISTELMÄ ALOITUSVAIHEEN PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Pirkanmaan liitto Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna viranhaltijapäätöstä ko. nähtäville asetetusta kaava-aineistosta. Pirkanmaan liitto esittää kuitenkin teknisenä tarkistuksena osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettäväksi seuraavan maakuntakaavamerkinnän osalta: Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke (kk1) Linkki maakuntakaavamääräykseen: https://tieto.pirkanmaa.fi/data/MKK2040/kaavamerkinnat.pdf#page=6		Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.
Pirkanmaan maakuntamuseo Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on runsaasti kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, jotka on tunnistettu eri selvityksissä. Alueelta on vuonna 2011 asemakaavanmuutosta varten laadittu Tampereen Niemen kartanon alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, jonka mukaan suunnittelualueen itäosalla sijaitsee Niemen kartanon pihapiiri. Sen muodostavat päärakennus, vieraspytinki, kellari, kookas navetta- ja tallirakennus. Länsiosalla sijaitsee Niemen mylly 1900-luvun alkupuolelta. Selvityksen perusteella kartanon pihapiirin keskeisille rakennuksille ja myllylle on voimassa olevaan asemakaavaan osoitettu niiden säilymisen turvaavat suojelumerkinnät.		

TIIVISTELMÄ ALOITUSVAIHEEN PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Voimassa olevaa maakuntakaavaa varten laaditussa selvityksessä Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 (Pirkanmaan liitto) alue on tunnistettu osaksi maakunnallisesti merkittävää Niemen kartanon ja asuntoalueen rakennettua kulttuuriympäristöä. Maakuntakaavan aluetta koskeva suunnittelumääräys kuuluu: *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.* Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen, eikä siihen rakennetun ympäristön osalta liity lisäselvitystarpeita, joskin vuonna 2011 laaditun selvityksen jälkeen Niemenrannan alueella on tapahtunut paljon muutoksia. Niiden vuoksi kaavaselostukseen tulisi sisällyttää alueen kaupunkikuvallista analyysiä ja tuoreita valokuvia suunnittelualueesta, sen rakennuksista ja lähiympäristöstä. Edellä mainitut selvitykset tulisi mainita kaavan lähtöaineistona ja niiden toimenpidesuositukset huomioida kaavaratkaisua laadittaessa. Erityisesti huomiota tulisi kiinnittää kartanon navetan aseman säilymiseen kaupunkikuvallisena dominanttina. Aineistossa mukana olevan alustavan tontinkäyttösuunnitelman ja havainnekuvien mukaan näin onkin toimittu. Alueen merkittävistä kulttuurihistoriallisista arvoista johtuen myös kaavan tavoitteisiin tulisi lisätä maininta kulttuuriympäristön arvojen vaalimisesta.		Kaavan valmisteluaineistoon sisältyy selostus, johon on kirjattu nykytilanteen kuvausta ja vaikutusten arviointia sekä päivitetyt viitesuunnitelma ja pihasuunnitelma. Selostuksessa on vaikutusten arviointia käsittelevä osio, jossa kuvataan myös suojelumääräyksien vaikutusta.

TIIVISTELMÄ ALOITUSVAIHEEN PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan alueella sijaitsevien rakennusten suojelumääräykset on tarkoitus säilyttää ennallaan. Ratkaisu on hyväksyttävissä, joskin maakuntamuseo esittää tutkittavaksi, voitaisiinko myllyrakennuksen suojelumääräyksestä poistaa tulkinnanvarainen maininta pakottavasta syystä. Yksiselitteinen suojelumääräys turvaisi rakennuksen säilymisen varmemmin kuin nykyinen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueelta ei tunneta ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia suojelukohteita. Kaava-alue on sisältynyt vuonna 2006 Niemenrannan osayleiskaava-alueella tehdyn arkeologisen inventoinnin alueeseen, mutta tuolloin Federleynkadun ja Matilda Niemenkadun kulmauksessa olevaa asemakaava-aluetta ei ole tarkastettu maastossa. Osa asemakaava-alueesta on rakennettua tonttimaata, mutta varsinkin alueen länsiosassa on vielä rakentamatonta maastoa ja osittain joutomaata. Kaava-alueen läheisyydessä, sen kaakkoispuolella, sijaitsee Niemen historiallinen kylänpaikka. Edeltävän perusteella Pirkanmaan maakuntamuseo tulee tekemään keväällä 2024 lumettomana ajankohtana virkatyönä maastotarkastuksen, jonka perusteella museo arvioi, onko alueella syytä täydentää arkeologista inventointia asemakaavahankkeen johdosta. Tarkastuksen tuloksesta informoidaan Tampereen kaupungin kaavoitusta. Kaava-aineistoja toivotaan vielä kehitettävän edellä sanottu huomioiden. Kaavaluonnos aineistoineen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen Pirkanmaan maakuntamuseolta on varmistettu, että kaava-alueelle ei kohdistu arkeologisen perinnön osalta lisäselvitystarpeita.	

TIIVISTELMÄ ALOITUSVAIHEEN PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Ympäristönsuojelu Suunnittelualue kohdistuu keskelle yleiskaavan ohjeellisen ekologisen yhteyden alueelle. Yleiskaavan määräyksessä sanotaan mm: ”ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena, kasvillisuudeltaan kerroksellisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.”		Ekologisen yhteyden säilymistä on turvattu kaavakartalla olevilla kasvillisuuden laatuun ja latvuspeitteisyyteen liittyvillä määräyksillä.
Suunnitelmien mukaan lähes koko puustoinen rakentamiselta nyt oleva vapaa alue tulisi häviämään. Suunnitelmia tulee muokata niin, että ekologinen yhteys säilyy yleiskaavan määräysten mukaisena. Alue viettää etelän suuntaan, jolloin viitesuunnitelmassa olevan paikoitusalue jäisi rinteeseen tai tontille pitäisi tehdä täyttöjä. Tämä taas vaikuttaisi jäljelle jäävien puiden elinolosuhteisiin negatiivisesti.	Suunnitelmia on kehitetty siten, että täyttöjen ja maaleikkauksien tarve on mahdollisimman pieni.	Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys sekä liito-oravaraportti on tehty vuonna 2024 ja ne sisältyvät kaavan valmisteluaineistoon.
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. Tavoitteiksi tulisi lisätä puustoisen yhteyden ja ekologisen yhteyden tilan säilyttäminen.	Vuonna 2024 laaditussa luontoselvityksessä ei havaittu kelta-apila esiintymää.	Vieraslajien torjunta on huomioitu kaavamääräyksellä.

TIIVISTELMÄ ALOITUSVAIHEEN PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Viheralueet ja hulevedet yksikkö Hulevesisuunnitelma laadittava. OAS OK.	Hulevesiyksikön kanssa on keskusteltu asemakaavan valmisteluvaiheessa. Hulevesien hallinnasta, kaavakartan määräyksistä ja selvitystarpeesta on todettu, että kaavaa voidaan edistää pihasuunnitelman ja perusmuotoisten hulevesimääräysten turvin. Tarkemmat hulevesisuunnitelmat suunnitelmat vaaditaan kuitenkin rakennuslupavaiheessa.	
Rientola-säätiö sr Rientola-säätiö sr:n hallitus on kokouksessaan 18.1.2023 päättänyt vastustaa ko. kaavahanketta ja tulee tekemään siitä valituksen, jos ko. kaavaehdotus etenee. Perustelut: 1. Ehdotuksessa ajoyhteys liikuntahallitontille on ohjattu Rientolan Kerhola Oy:n tontin kautta. Emme salli sitä.	Ajoyhteys Federleynkadulta tonteille nro 7 ja 8 on osoitettu rasitealueella, joka kulkee rinteen jyrkkyyden takia osittain molempien kiinteistöjen kautta. Rasitealue on nykytilanteen, ja nykyisten sopimusten mukainen.	Merkitään tiedoksi.

TIIVISTELMÄ ALOITUSVAIHEEN PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
2.Halli suurena ja korkeana rakennuksena tulee hallitsemaan maisemaa ja tulee muuttamaan Rientola-keskuksen historiallista kulttuurimaisemaa (Lielahden Kartanon karjarakennus korkeine torneineen ja Niemen tilan pirtti ja vieraspytinki).		Asemakaavan mahdollistaman muutoksen vaikutuksia Niemen kartanon ympäristöön on kuvattu selostuksessa.
3. Rientola-säätiön edustaja esitti jo aloituskokouksessa kysymyksen, ketä varten kaavamuutosta tehdään, kun nykyisen kaavan 1600 m2 on aivan riittävä harrastuskäyttöön tarkoitetulle hallille, eikä se matalampana häiritsisi niin paljon kulttuurimaisemaakaan. Aloituskokouksessa ja myöhemmissä keskusteluissa on kaupungin edustajat ovat sanoneet, että kaupunki ei hallia tule rakentamaan, eikä sitä omiin tarpeisiin tarvita. Meille on kerrottu, että liikuntatoimi on rakennusoikeuden lisäämistä ehdottanut ja niillä on varmaan tiedossa joku käyttäjä, joka isomman hallin haluaa? Käsityksemme ja selvittelyjemme perusteella sellaista toimijaa ei ole kuin liikuntatoimen haaveissa.	Asemakaavamuutos ei ota kantaa toimijavalintoihin. Tontinluovutus ja luovutuksen ehdot ratkeavat asemakaavan valmistuttua, luovutuksessa noudatetaan hyvän hallintotavan mukaisia käytäntöjä.	
4. Vastustamme hanketta myös siksi, että saamamme tiedon mukaan liikuntahallin tontin lunastushinta nousisi esim. 500 m2 rakennusoikeuden lisäämisellä useammalla sadalla tuhannella eurolla? Käsityksemme mukaan ainoa tonttia TODELLA haluava taho on Rientola-säätiö, mutta se, jos tontin joskus saisi ei rakentaisi suurempaa kuin nykyisen kaavan mukaisen harrastelijoille tarkoitetun hallin. Näin ollen tulisi Säätiölle useamman sadan tuhannen euron ylimääräinen investointikulu.		

Valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana 21.5.-11.6.2026 saadut kommentit (2kpl) ja mielipiteet (2 kpl)

TIIVISTELMÄ VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Pirkanmaan liitto Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavaluonnoksen laadinnassa on otettu huomioon maakuntakaavan sisältö ja pyritty riittävällä tavalla edistämään Niemen kartanoalueen arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Liitto ei katso aiheelliseksi antaa lausuntoa nyt nähtäville asetetusta kaava-aineistosta.		Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan maakuntamuseo Rakennetun kulttuuriympäristön ja maisemallisten arvojen vaalimisen näkökulmasta aineistot ja kaavaratkaisu ovat monin paikoin kehittyneet myönteisesti. Kaavakartalla rakennettavan liikuntahallin eteläjulkisivu on osoitettu kaupunkikuvan kannalta merkittäväksi (mju), määrätty, että uudisrakennusten ympäristöönsä sopeutumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota (ym-8 ja ym-12) ja yleismääräyksissä määrätty värityksestä ja elementtisaumoista. Liikuntahallin ja entisen Niemen kartanon alueen väliin on osoitettu kapea istutettava alueen osa. Niemen myllylle on osoitettu purkamisen kieltävä suojelumerkintä sr-33. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää ratkaisua onnistuneena, mutta esittää vielä pohdittavaksi, tulisiko sr-33-merkintä osoittaa ainoastaan rakennuksen tiilirunkoiselle osalle. Pohjoispään myöhemmän puurunkoisen osan arvot ovat vähäisemmät, ja sen korjaaminen	Lausunto on huomioitu kaavaratkaisun jatkokehittämisessä. Myllyn suojelumerkintää on tarkennettu, yleismääräyksiä täydennetty ja havainnekuvia lisätty.	Suojelumerkinnän rajausta täsmennetty siten että se sisältää vain rakennuksen tiilirunkoisen osan.

TIIVISTELMÄ VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
tai kunnostaminen ei todennäköisesti ole mahdollista ilman laajaa rakenteiden uusimista, jolloin menetetään myös niihin sitoutuneet historialliset arvot.		
Rientolan käytössä olevien entisen Niemen kartanon päärakennukselle, vieraspytingille sekä kookkaalle navetta- ja tallirakennukselle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti enimmäisrakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä. Pirkanmaan maakuntamuseon tietojen mukaan esim. navetta- ja tallirakennuksessa on otettu laajasti käyttöön ullakkokerroksen tiloja, joten lukuja voi olla tarpeen tarkastaa. Enimmäisrakennusoikeus olisi myös mahdollista poistaa tai sen ylittäminen voitaisiin mahdollistaa suojelumääräyksessä. Kylmien ullakkotilojen käyttöön ottaminen ja muut vaipan sisäiset laajennukset on usein mahdollistettu suojelluissa rakennuksissa eräänlaisena suojeluvelvoitteiden kompensaationa.	Rientolan toiveesta heidän omistaman kiinteistön (7903–8) osalta on poistettu kaavaluonnoksessa mukana olleet aluemerkinnät. Myös suojeltujen rakennusten rakennusoikeuksien määrät on pidetty aiemman kaavan mukaisina.	
Koko suunnittelualue on osa Niemen kartanon ja asuntoalueen maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tieto tulisi tuoda näkyviin myös kaavakartalle esim. yleismääräyksissä.		Kaavakartalle lisätty ehdotettu yleismääräys.
Kaavaselostusta on täydennetty kiitettävästi alueen kaupunkikuvan nykytilan kuvauksella ja valokuvilla. Kulttuuriympäristöön kohdistuva vaikutusten arviointi on suppea, mutta asianmukainen. Pirkanmaan maakuntamuseo suhtautuu yhä hieman varauksella kookkaan liikuntahallin sijoittumiseen ahtaalle paikalle ja arvorakennusten tuntumaan. Liikuntahallin rakentamisen vaikutuksia on havainnollistettu muutamin havainnekuvin. Havainnekuvia tulisi vielä kehittää ja täydentää. Raitiotiepysäkin suunnasta kuvatun havainnekuvan lisäksi olisi hyvä havainnollistaa maiseman muutosta myös Federleynkadun katunäkymän ja Niemen kartanon alueen pihapiirin suunnista. Kuvissa		Kaava-aineistoa on täydennetty uusilla havainnekuvilla.

TIIVISTELMÄ VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
olisi hyvä näkyä myös kaavassa maisemavaikutuksia pehmentämään suunniteltua kasvillisuutta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaava-aineistoja toivotaan vielä kehitettävän edellä sanottu huomioiden. Kaavan ehdotusvaiheen aineisto pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.		Merkitään tiedoksi.
Rientola Kerhola Oy / Rientolan Setlementti ry Karjarakennus jää alisteiseksi uuden liikuntahallin vierellä. Rientola vastustaa kaavamuutosta ja tulee valittamaan kaavasta. Nykyinen kaava ja siinä oleva liikuntahallivaraus on aikoinaan suunniteltu yhdessä Rientolan toiminnanjohtajan ja hallituksen puheenjohtajan kanssa ja olisi edelleen toimiva ratkaisu. Tampereen palvelukiinteistöt Oy teki päätöksen Rientola Kerhola Oy:n pyynnöstä rakentaa nykyisen kaavanmukainen liikuntahalli, jonka Rientola Kerhola Oy olisi vuokrannut. Mutta hanke torpattiin konsernihallinnossa. Rientolan Kerhola Oy:llä/ Rientolan Setlementti Ry:llä ei ole minkäänlaisia mahdollisuuksia ehdotetun kaavanmukaisen jättihallin rakentamiseen ja ylläpitoon.	Asemakaavamuutos ei ota kantaa uuden liikuntahallin mahdollisiin toimijoihin. Liikuntahallin mitoitus perustuu kaupungin liikuntapalveluiden esittämiin tarpeisiin sekä alueen väestökehitysarvioihin.	Merkitään tiedoksi.
Yksityishenkilö Niemenranta tulee liikuntahallin tarvitsemaan. En ota kantaa kaavaluonnokseen.		Merkitään tiedoksi.