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

Asemakaavan selostus

18.5.2026, tarkistettu 19.10.2026



Asemakaava nro **8971**	**TRE:2637/10.02.01/2023**

TAMPERE. FINLAND

Kaavan nimi: Niemenranta, Federleynkatu 15 ja Matilda Niemen katu 20 ja 22

ASEMAKAAVA NRO 8971

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18.5.2026 päivättyä ja 19.10.2026 tarkistettua 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 kulttuuria, liikuntaa ja opetustoimintaa palvelevia tiloja. Lisäksi asemakaavalla muodostuu autopaikkojen korttelialue ja kaksi 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, Federleynkatu 15 ja Matilda Niemen katu 20 ja 22, rakennusoikeuden lisääminen ja liittymäjärjestelyjen tarkistaminen, asemakaava nro 8971. Asemakaava numero 8971.

TAMPERE. FINLAND

Tiivistelmä

Asemakaavalla mahdollistetaan uusi liikuntahalli Niemenrantaan

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa nykyiseen asemakaavaan verrattuna suuremman urheiluhallin rakentaminen 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 välisen ekologisen yhteyden tukemiseksi. Kulttuuriympäristö on huomioitu antamalla asema-kaava-alueella sijaitseville Niemen kartanon pihapiiriin kuuluville rakennuksille suojelumääräykset, sekä korostettu Niemen navetan tornien merkitystä alueen maisemallisena maamerkkinä osoittamalla Niemen kartanon pihapiirille sen luonnetta turvaava suojelumerkintä.

Rakennusoikeutta muodostuu asemakaavalla yhteensä 6 225 kerrosalaneliömetriä

Tällä asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 6 225 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²).

Tontti nro 7 on kooltaan 8 111 m^2 ja sille muodostuu liikuntahallin rakentamista varten 2 400 k-m^2 rakennusoikeutta uudisrakennukselle, 400 k-m^2 suojellulle rakennukselle ja 20 k-m^2 muuntamolle, yhteensä 2820 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu näin ollen e=0,34.

Tontti nro 8 on kooltaan 12 332 m^2, suojelluille rakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta nykyistä asemakaavaa vastaava määrä 3 365 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu näin ollen e=0,27. Matilda Niemen kadun varteen on osoitettu kunnallistekniikkaa palvelevat korttelialueet, joille saa kullekin rakentaa enintään 20 k-m^2 muuntamorakennuksen eli yhteensä 40 k-m^2. 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. Aloitusvaiheessa järjestettiin viranomaisneuvottelu, jonka muistio on asemakaava-aineiston liitteenä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineisto olivat nähtävillä 21.5.-11.6.2026 välisen ajan.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana palautetta antoivat Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Rientola säätiö sr / Rientola Kerhola Oy ja yksityishenkilö.

Viranomaispalautteessa pidettiin Niemen kartanoalueen arvojen säilymisen ja kehittämisen huomiointia riittävänä. Suunnitelmien todettiin kehittyneen myönteisesti, selostuksen nykytilan kuvausta ja vaikutusten arviointia pidettiin asianmukaisena. Kaavakartalle esitettiin täydennyksenä maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön määräystä ja viitesuunnitelmiin toivottiin havainnekuvien täydennyksiä.

Mielipiteissä Niemen kartanon navettarakennuksen todettiin jäävän alisteiseksi uudelle suurelle liikuntahallille, lisäksi kritisoitiin kiinteistön 7903–8 alueelle kohdistuvia kaavamerkintöjä. Mielipiteissä myös todettiin liikuntahallin olevan alueelle toivottu ratkaisu.

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa kaava-aineistoa on päivitetty nähtävilläolon aikana saadun palautteen ja sen jälkeen pidettyjen erilliskeskustelujen perusteella. Ehdotusvaiheessa kaavakartalle tehtiin muun muassa seuraavia muutoksia: YPU-2 korttelialueella rakennusalojen rajoja on täsmennetty ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu -määräys on annettu sekä uudisrakennuksen etelään että itään aukeaville julkisivuille, P-5 korttelialueelta on poistettu kiinteistön omistajan pyynnöstä merkintöjä, sekä tontin pohjoisosan rakennusoikeus, kaavakartalle on lisätty yleismääräys *(Alue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Niemen kartano ja asuntoalue). Alueiden rakentamisessa ja suunnittelussa tulee huomioida ympäristön arvojen säilyminen.) ja ka*avaselostusta on täydennetty tarvittavilta osin ja viitesuunnitelmia on päivitetty.

Asemakaavan aineisto: kaavaehdotus, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa on nähtävillä 5.-19.11.2026 välisen ajan.

Täydentyy asemakaavan hyväksymisvaiheessa.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

TAMPERE. FINLAND

Sisällysluettelo

1 Asemakaavaratkaisu 7
1.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen 7
1.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet 7
1.3 Kaavan rakenne 7
1.4 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset 8
1.5 Nimistö 9
1.6 Asemakaavan kehittyminen työn aikana 9
2 Kaavan vaikutukset 14
2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 14
2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 15
2.3 Luontovaikutukset 20
2.4 Vaikutukset maisemaan 22
2.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen 22
2.6 Vaikutukset talouteen 23
2.7 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen 23
2.8 Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä 24
2.9 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin 24
2.10 Muut kaavan merkittävät vaikutukset 24
3 Havainnollistavat suunnitelmat 25
3.1 Viitesuunnitelma, kiinteistö 7903–7 25
3.2 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, kiinteistö 7903–7 26
4 Selvitys alueen oloista 27
4.1 Sijainti maisemarakenteessa / kaupunkirakenteessa 27
4.2 Kuvaus luonnonympäristöstä: alueen luonne, erityiset arvot 28
4.3 Kuvaus rakennetusta ympäristöstä: alueen luonne, erityiset arvot 28
4.4 Väestö ja palvelut 33
4.5 Suunnittelualueen maanomistus 34
4.6 Kaava-alueen ympäristön kaupunkikuvaa vuonna 2020-luvulla 35
5 Asemakaavaa ohjaavat suunnitelmat 41
5.1 Maakuntakaava 41
5.2 Yleiskaava 41

TAMPERE. FINLAND

5.3 Asemakaavatilanne ... 42
5.4 Tampereen strategia 2035 ... 42
5.5 Tonttijako ... 42
5.6 Pohjakartta ... 42
6 Suunnittelun lähtökohdat ... 43
7 Osallistuminen ja vuorovaikutus ... 44
7.1 Aloitusvaiheen palaute ja niiden vastineet ... 44
7.2 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ... 46
7.3 Valmisteluvaiheen palaute ja niiden vastineet ... 46
7.4 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden vastineet ... 48
8 Tehdyt selvitykset ... 49
8.1 Liito-oravaraportti (2024) ... 49
8.2 Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys (2024) ... 50
8.3 Puustokartoitus (2024) ... 50
8.4 Lepakkoselvitys (2019) ... 51
8.5 Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (2016) ... 51
8.6 Tampereen Niemen kartanon alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (2011) ... 52
8.7 Myllyrakennuksen tekninen kuntoarvio ... 53
9 Asemakaavan toteutus ... 54
10 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 54
LIITE - Yritysvaikutusten arviointi ... 55

1 Asemakaavaratkaisu

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

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

1.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 8.12.2023.

1.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä kiinteistölle nro 7903–7 urheilu- ja liikuntatarkoitukseen määritellyn rakennusalan rakennusoikeutta, sillä raitiotieverkoston valmistumisen ja lähialueiden asuinrakentamisen 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 Federleynkadun kautta ja lisäksi kiinteistölle 7903–8 on mahdollista järjestää ajoyhteys Matilda Niemen kadun varressa sijaitsevan autopaikkojen korttelialueen kautta. Kiinteistöjen 7903–9 osalta kaavan tavoitteena on pysäköintialueen 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, sekä alueen poikki kulkevan yleiskaavan mukaisen ohjeellisen ekologisen yhteyden jatkuvuus.

1.3 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen myötä asemakaava-alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä 6 225 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m^2).

Molemmille kiinteistölle on osoitettu kulku Federleynkadun suunnasta rasitteiden turvin. Pysäköinti sijoittuu osin kiinteistöjen omille tonteille, ja osin Matilda Niemen kadun varressa sijaitsevalle yhteiskäytössä olevalle LPA-10 alueelle.

Asemakaavalla mahdollistetaan isomman liikuntahallin rakentaminen ja näin ollen vahvistetaan Niemenrannan alueen palveluverkoston kehittymisen mahdollisuuksia, erityisesti liikuntapalvelujen tarjonnan osalta.

Nykytila	Pinta-ala m^2	Rakennusoikeus k-m^2	Tonttitehokkuus e
YPU	8 156	2 000	0,25
P-5	12 332	3 365	0,27
LPA-10	1 700	-	-
ET-2	94	40	0,42

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m^2	Rakennusoikeus k-m^2	Tonttitehokkuus e
YPU	8 156	2 820	0,35
P-5	12 332	3 365	0,27
LPA-10	1 700	-	-
ET-2	94	40	0,42

1.4 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

YPU-2 korttelialue

YPU-2 (*Yleisten tai yksityisten palvelurakennusten korttelialue urheilu- ja liikuntapalveluja ja niihin liittyviä ravitsemuspalveluita varten.*) rakennusalasta 2400 k-m^2 on osoitettu uuden liikuntatilan rakentamista varten ja 400 k-m^2 suojellulle entiselle myllyrakennukselle, jonka tiilirunkoisella osalla on merkintä sr-33 (*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 rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen. Rakennus vaatii paljon korjauksia, mutta raportti ei osoita merkittäviä vaurioita massiivitiilirungossa tai rakennuksen perustuksissa.

Lisäksi korttelialueella on rakennusoikeutta enintään 20 k-m^2 kokoinen muuntamon rakentamista varten.

P-5 korttelialue

P-5 (*Palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä kulttuuria, liikuntaa ja opetustoimintaa palvelevia tiloja.*) sijoittuu suojelumerkinnällä osoitettua rakennusoikeutta yhteensä 3365 k-m^2. Rakennuksilla on merkintä sr-33 (*Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippu-matta 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.*). Suojelumerkinnät ja rakennusoikeudet ovat voimassa olevan asemakaavan mukaiset.

LPA-10 korttelialue

LPA-10 (*Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.*) Korttelissa eri kiinteistöihin kohdistuvat autopaikkaoikeudet on osoitettu 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 m^2:n suuruisen muuntamorakennuksen.*) Alueita on kaksi ja näille sijoittuu yhteensä 40 k-m^2 rakennusoikeutta.

1.5 Nimistö

Asemakaavassa ei esitetä alueelle uutta nimistöä.

1.6 Asemakaavan kehittyminen työn aikana

Asemakaavan valmistelun aikana tutkittiin hallin sijoittumista tontille ja hallin korkeusasemaa maastossa, arvioinnissa hyödynnettiin muun muassa Forma-ohjelmistoa ja Tampereen kaupunkimallia.

Liikuntahallin sijoittamisessa on pyritty huomioimaan yleiskaavan mukainen ohjeellinen ekologinen yhteys 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 sijoittamisessa on pyritty huomioimaan Pirkanmaan maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristö (*Niemen kartano ja asuntoalue*) mahdollisimman hyvin. Vaihtoehtotarkastelujen avulla arvioitiin, miten uusi halli sijoittuu maisemaan suhteessa navetta- ja tallirakennuksen tornimaiseen päätyyn, suojeltujen rakennuksien muodostamaan pihapiiriin sekä suunnitellun hallin vieressä olevaan myllyrakennukseen.

Valmisteluvaiheen aikana esiin nousi toive lisätä kiinteistöllä 7903–8 sijaitsevalle 1980-luvulla valmistuneen pesuhallin sijainnille uutta rakennusoikeutta ja luonnosvaiheessa nähtävillä olleessa asemakaavassa se esitettiin. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen käydyissä keskusteluissa kiinteistön 7903–8 omistajat kuitenkin pyysivät rakennusoikeuden, sekä muiden heidän aluettaan koskevien merkintöjen poistamista.

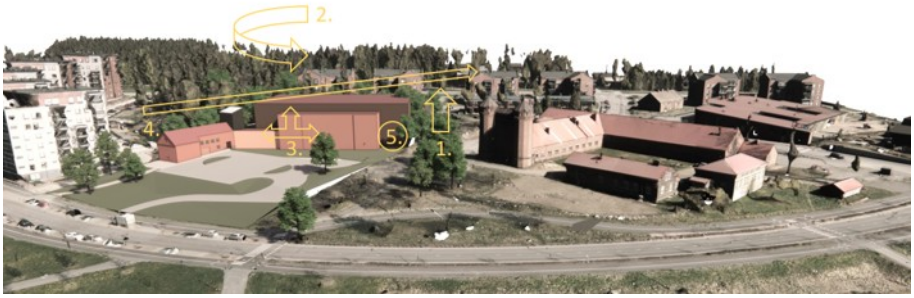
Yksi kaavassa tutkittu teema on ollut myös alueen liikenteelliset asiat. Raitiotie aloitti liikennöinnin Lentävänniemeen tammikuussa 2025. Raitioliikenteen aloittamisen myötä ajoyhteys Federleynkadulta kaavamuutosalueelle siirrettiin aiemmasta sijainnistaan länteen päin, jotta liittymän käyttö on turvallista. Tällä asemakaavalla vahvistetaan ajoyhteyden siirron aiheuttamat rasitteet. Lisäksi kaavatyön aikana on tutkittu tonttien autopysäköinnin sijoittumista ja määrää.

Viitesuunnitelmien kehittyminen valmisteluvaiheen aikana

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

Hallisuunnitelmaa kehitettiin alla olevassa kuvassa 1 näkyvien periaatteiden mukaisesti:

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



Kuva 1 Kuvassa hallisuunnitelman kehittämisen periaatteet.
Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy



Kuva 2 Luonnosvaiheessa nähtävillä ollut maantasonäkymä etelästä raitiotiepysäkiltä kohti Niemen navetan torneja ja uutta liikuntahallia. Liikuntahalli muodostaa uuden kerroksen maisemassa. Kuvasta puuttuu etualalla kasvavaa sekä istutettavaksi suunniteltua puustoa.
Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy.

Ympäristönsuojelun kanssa on käyty keskustelua asemakaava-aineistosta.

Ympäristönsuojelu totesi, että asemakaava-alue sijaitsee yleiskaavan ohjeellisella ekologisella yhteydellä, joka heikkenee väistämättä kaavan myötä. Mutta asemakaavan yleismääräyksissä on otettu hyvin huomioon alueen puustoisuuden säilyttäminen, vaikkakin istutettavaksi osoitetut tilavaraukset ovat vähäiset ja niitä tulee laajentaa. Lisäksi ehdotettiin, että kaavamääräyksissä otettaisiin vahvemmin huomioon istutettavan puuston soveltuvuus liito-oravan liikkumiseen (käytettävä suuriksi kasvavia puulajeja). Kaava-luonnoksessa mukana ollutta alueen eteläreunalla olevaa vn-1-alueen yleismääräystä toivottiin täydennettäväksi siten, että alueen luonteen kannalta säilytettävät puut tulee myös korvata uusilla, kun ne tulevat elinkaarensa päähän.

Keskustelun perusteella kaavaehdotuksessa liikuntahallin rakennusalaa on täsmennetty ja tontin itärajalla olevaa puustoista vyöhykettä on saatu kasvatettua 8 metrin levyiseksi. Liito-oravan kannalta suotuisa puusto ja latvuspeitteisyyden huomioimiseksi kaavakartalla on yleismääräykset, jotka huomioivat latvuspeitteisyyden kehittämisen. Merkintä vn-1 on poistettu kiinteistön 7903–8 osalta. Määräys on jätetty kaupungin omistaman kiinteistön eteläreunalle, mutta tällä alueella ei nykytilassaan kasva puita, joten määräystä ei ole täydennetty.

Terveyden suojelun kanssa on käyty keskustelua asemakaava-aineistosta.

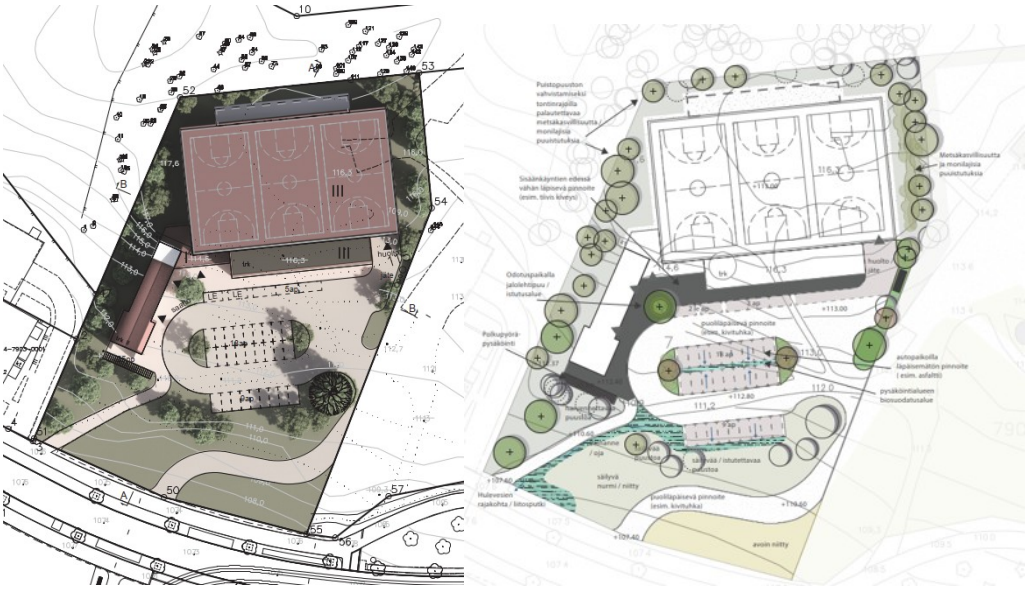
Kaavaluonnoksessa kiinteistön 7903–8 alueella olevalle pesuhallille oli osoitettu uutta rakennusoikeutta, josta todettiin, että rakennusoikeuden osoittaminen ja rakennuksen jatkokäyttö vaatinee mahdollisesti rakennuksen aiemman käytön kautta syntyneiden pilaantuneiden maiden tai rakenteiden tarkoituksen mukaista tutkimista ja hallintaa.

Kiinteistöllä 7903–7 olevan myllyrakennuksen osalta todettiin, että mikäli uudisrakennus ja vanha myllyrakennus muodostavat yhteistä tilaa, on syytä harkita myös vanhan kohteen mikrobi- ja haitta-aineselvityksen tekemistä.

Käytyjen keskustelujen pohjalta kiinteistön 7903–7 osalta todettiin, että mahdolliset jatkotutkimukset jäävät tulevan rakennuttajan harkittavaksi. Kiinteistön 7903–8 omistajien toive oli luopua pesuhallin rakennusoikeuden merkitsemisestä kaavakartalle. Näin ollen kummankaan kohteen osalta kaavavaiheessa ei ole laadittu haitta-aineselvityksiä. Mutta mahdolliset rakenteisiin kertyneet haitta-aineet tai mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset tulevat huomioiduksi ilman erillisiä kaavamääräyksiä jo rakentamislain perusteella.

Viitesuunnitelman kehittyminen ehdotusvaiheen aikana

Ehdotusvaiheessa viitesuunnitelmia täydennettiin valmisteluvaiheen palautteen perusteella täydentämällä suunnitelmiin sekä viherkertoimen tavoitetason täyttymisen, että kulttuuriympäristöön sopeutumisen kannalta oleellista kasvillisuutta.



Kuva 3 Liikuntahallin asemapiirros, ehdotusvaihe (vasemmalla) ja sitä vastaava pihasuunnitelma (oikealla). Kuvat: asemapiirros Arkkitehdit Kontukoski Oy ja pihasuunnitelma Tampereen kaupunki.



Kuva 4 Poikkileikkaus hallista osoittaa hallin korkeuden nykyiseen maanpintaan nähden. Hallin eteläreuna myötäilee maanpinnan nykyistä korkotasoa. Asemakaavassa on annettu rakennuksen ja rakenteiden ylin korkeusasema, jota ei tule ylittää. Niemen navetan tornit, sekä Tuomas Antinpojan puiston puusto jäävät hallia korkeammiksi. Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy.



Kuva 5 Ehdotusvaiheen viitesuunnitelma, jota on täydennetty kasvillisuudella. Säilyvät ja istutettavat puut pehmentävät hallin julkisivua ja etualalle jäävä pysäköintialue ja avoimempi tila korostavat Niemen kartanon navetan tornien asemaa maamerkkinä. Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy.



Kuva 6 Naapuritontilta avautuvia näkymiä on mahdollista pehmentää kasvillisuudella, esimerkiksi istuttamalla monilajista puustoa tonttien rajalle ja kiinnittämällä huomiota julkisivujen käsittelyyn. Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy.

2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen merkittävät vaikutukset tulee arvioida alueidenkäyttölain 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti. Kaavan vaikutuksia on arvioitu suhteessa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden liikuntahallin rakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle. Rakentaminen tukeutuu nykyiseen kunnallistekniikkaan, katuverkkoon ja palvelurakenteeseen, eikä kaavan toteuttaminen muuta alueen yhdyskuntarakennetta olennaisesti.

Täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria tehokkaasti, mikä vähentää yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ja laajemmin tarkasteltuna tarvetta levittää yhdyskuntarakennetta rakentamattomille alueille.

Liikunnan palveluverkkosuunnitelman mukaan Lielahden ja Lentävänniemen alueilla on tulevaisuudessa tarve uusille sisäliikuntatiloille. Asemakaavan yhtenä tavoitteena oli sovittaa tontille mahdollisimman suuri liikuntahalli. Nykyinen asemakaava mahdollistaa tontille 1600 k-m^2 kokoisen hallin ja tällä asemakaavamuutoksella mahdollistetaan hallin kooksi 2400 k-m^2. Lisäksi hallin sivulle on mahdollista kunnostaa vanhasta myllyrakennuksesta 400 k-m^2 liikuntahallia palvelevia tiloja. Uusi halli voi toteuttajasta riippuen jatkosuunnittelussa täsmentyä ja olla myös tämän asemakaavan mahdollistamaa kokoa pienempi.

Toteutuessaan nykyistä asemakaavaa maltillisesti suurempi 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 merkittäviä kielteisiä vaikutuksia yritystoimintaan vaan ennemminkin yritystoimintaa virkistäviä vaikutuksia. Asemakaavan vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen on arvioitu kaupungin ohjeistuksen mukaisesti. Arviointi on kokonaisuudessaan selostuksen lopussa liitteenä.

2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Valmistuttuaan uusi liikuntahalli lisää uuden kerroksen maakunnallisesti arvokkaalle rakennetun ympäristön kokonaisuudelle. Kaavassa turvataan Niemen kartanon rakennusten ja pihapiirin säilyminen, sekä uuden hallin kanssa samalla tontilla sijaitsevan rakennushistoriallisesti arvokkaan myllyrakennuksen säilyminen.

Nykyisin vapaasti kasvavan kasvillisuuden valloittama ja osittain epäsiisti tontti nro 7 muuttuu kaavan mahdollistaman ratkaisun myötä rakennetuksi ja hoidetuksi ympäristöksi. Laadukas täydennysrakentaminen sekä rakennussuojelu parantavat alueen yleisilmettä ja selkeyttävät Federleynkadun varren kaupunkikuvaa. Tiilipintaisen myllyrakennuksen säilyminen osana uutta liikuntahallia yhdistää liikuntahallin viereisellä tontilla sijaitsevan Niemen kartanon ja navetan pihapiiriin.

Kulttuuriympäristö on huomioitu osoittamalla uudisrakentamiselle muun muassa laadukasta lopputulosta korostavia julkisivumääräyksiä. Asemakaavassa on rajoitettu uudisrakentamisen korkeutta, siten että Niemen kartanon navetan tornien räystäslinja jää uudisrakentamista korkeammalle. Asemakaava-alueella sijaitseville Niemen kartanon rakennuksille on annettu suojelumääräykset. Kaavassa on annettu Niemen kartanon ja navetan muodostamalle pihapiirille perinteiseen avoimeen maatalousympäristöstä kertovan miljöön säilymiseen tähtäävä suojelumerkintä. Merkinnöillä ja uudisrakennukselle osoitetun rakennusalan sijoittamisella tavoitellaan raitiotiepysäkiltä ja Federleynkadulta navetan torneille avautuvan näkymälinjan säilymistä sekä tornien maamerkkimäisen aseman turvaamista.

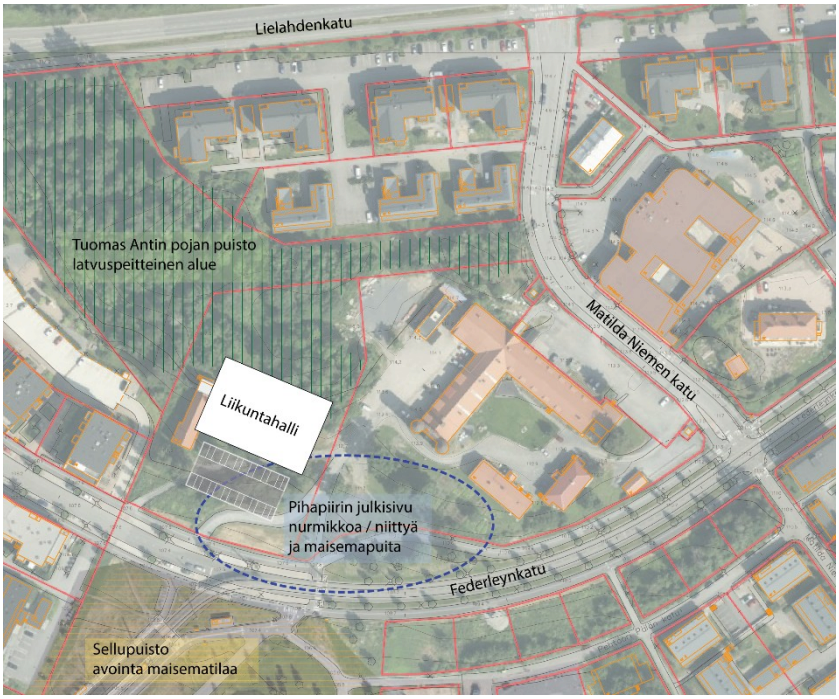
Yksi Niemen kartanon arvoista on sen kerroksellisuus, joka syntynyt maatalouselinkeinon ja teollisuuden lomittumisesta. Molempien toimintojen väistyttyä uusien elinkeinojen tieltä, uusi liikuntahalli lisää alueelle uuden 2000-luvun elämäntavasta kertovan kerroksen.

Hallin sijoittuminen tontilla

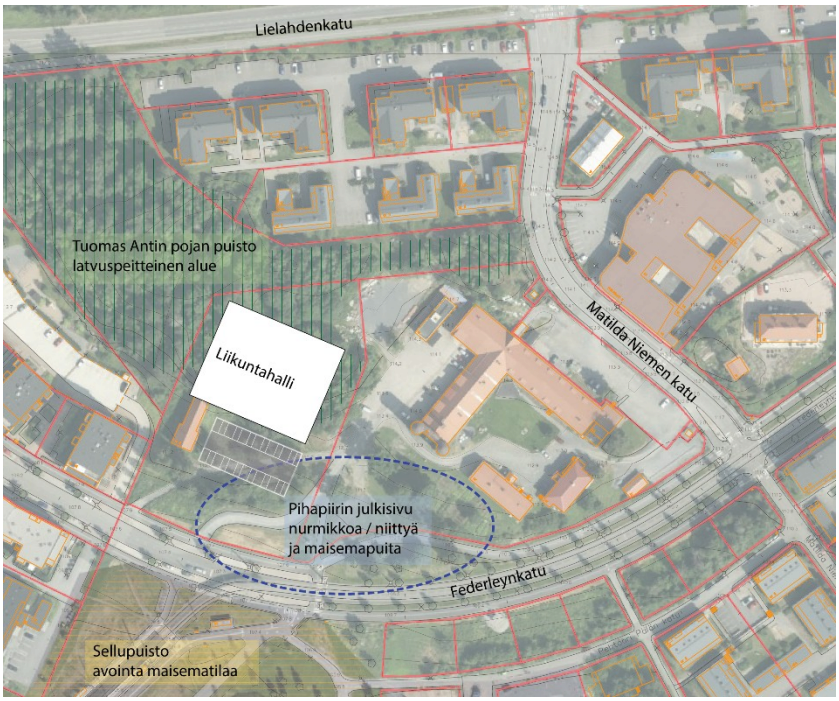
Hallin sijoittumista ja kokoa etelään viettävällä tontilla tutkittiin kaavatyön aikana muun muassa vaihtoehtoisten asemapiirustusten ja Tampereen kaupunkimallin avulla.

Selostuksen kuvassa 10 näkyvä ratkaisu ja kuvien 11–14 vertailupareissa oikealla esitetty ratkaisu on asemakaavaratkaisun mukainen. Kaikissa esitetyissä ratkaisuissa on säilytetty suunnittelualueella sijaitsevien rakennusten suojelumerkinnät.

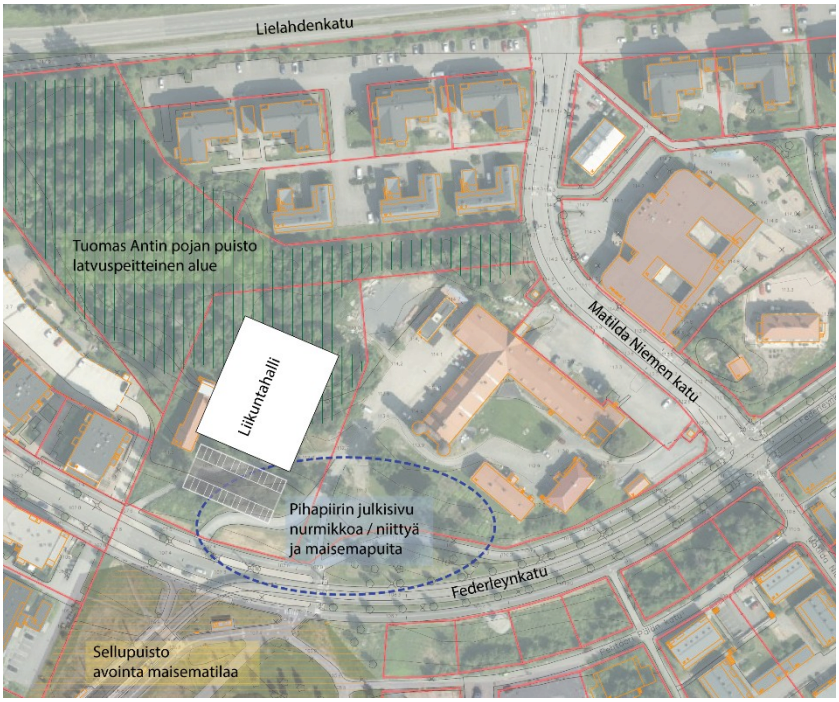
Suunnittelualue sijoittuu maisemallisesti latvuspeitteisen Tuomas Antinpojan puiston ja avointa maisematilaa muodostavan Sellupuiston väliin. Suunnittelualueen eteläosa voidaan mieltää yhdeksi Niemen kartanon pihapiirin julkisivuista. Suunnittelualueen korkeus vaihtelee, ollen pohjoisosissa 117 metriä meren pinnan yläpuolella (jatkossa m mpy) ja Federleynkadun varressa 107 m mpy. Tontin 7903–7, tasaisin osa on pohjoisin kolmannes.



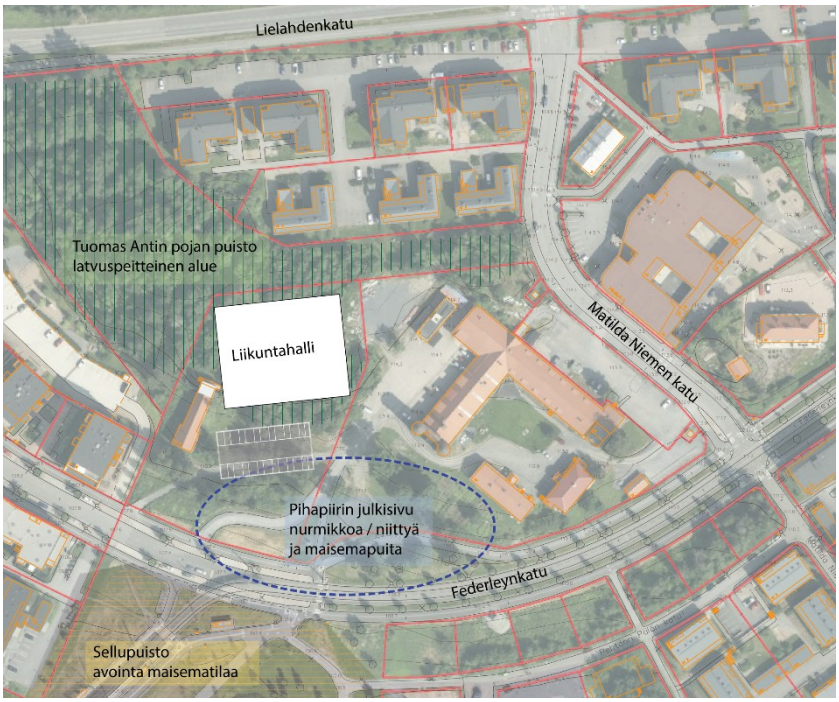
Kuva 7 Nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukainen halliratkaisu.
Asemapiirustuksessa noin 1600 k-m2 kokoinen halli sijoittuu tontin keskivaiheille. Pysäköinti sijoittuu tontin eteläosan rinteeseen ja sen tukeminen muurein olisi välttämätöntä. Ratkaisu vahvistaisi Tuomas Antinpojan puiston puuston olosuhteita, mutta haastaisi Niemen kartanon etelään avautuvaa pihapiiriä. Mikäli pysäköinti sijoittuisi hallin taakse ylärinteeseen, menetettäisiin puustoa.



Kuva 8 Asemakaavatyön aikana tutkittu vaihtoehto.
Asemapiirustuksessa noin 2400 k-m2 kokoinen halli sijoitettuna myllyrakennuksen jatkoksi. Pysäköinti sijoittuisi tontin keskivaiheille rinteeseen. Ratkaisu haastaisi osittain sekä Tuomas Antinpojan puiston puuston säilymistä että Niemen kartanon etelään avautuvaa pihapiiriä.



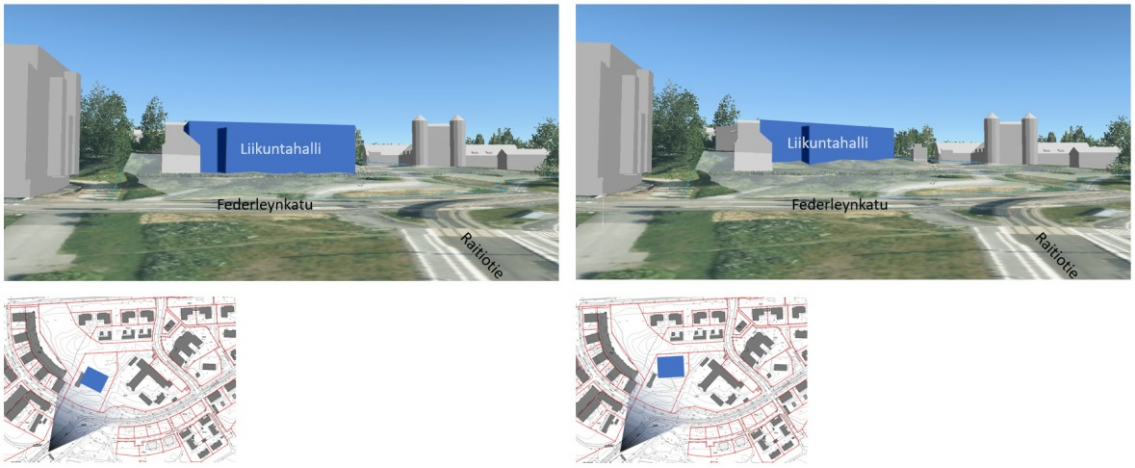
Kuva 9 Asemakaavatyön aikana tutkittu vaihtoehto.
Asemapiirustuksessa noin 2400 k-m2 kokoinen halli käännettynä tontin suuntaisesti. Pysäköinti sijoittuisi tontin eteläosan rinteeseen ja sen tukeminen muurein olisi välttämätöntä. Ratkaisu mahdollistaisi Tuomas Antinpojan puiston puuston säilymistä, mutta haastaisi Niemen kartanon etelään avautuvaa pihapiiriä.



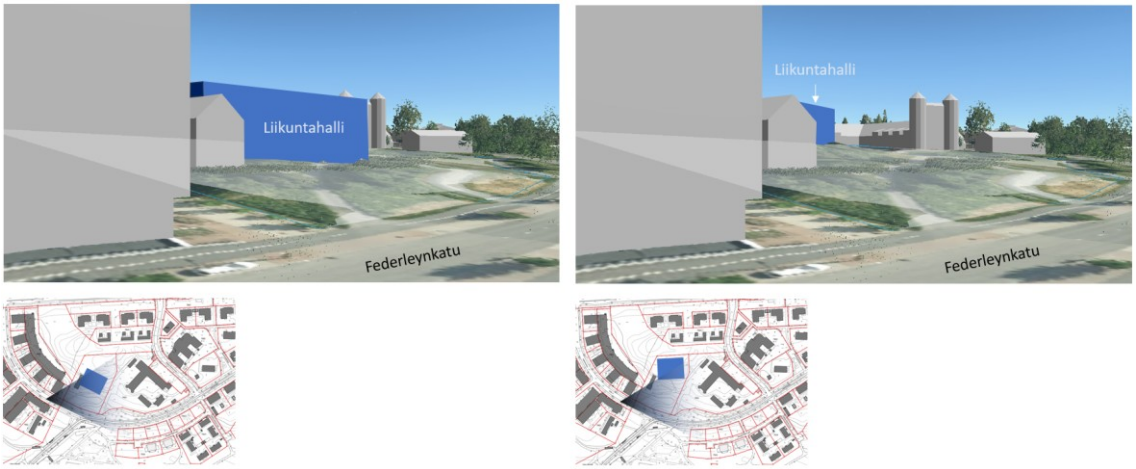
Kuva 10 Asemakaavaehdotuksen mukainen ratkaisu.
Asemapiirustuksessa noin 2400 k-m2 kokoinen halli sijoitettuna tontin pohjoisosaan. Pysäköinti sijoittuisi tontin keskivaiheille rinteen korkeuskäyriä myötäillen. Ratkaisu haastaa Tuomas Antinpojan puiston puuston olosuhteita vaihtoehdoista eniten, mutta mahdollistaa Niemen kartanon etelään avautuvan pihapiirin piirteiden ja puuston säilymistä.

Tampereen kaupunkitietomallissa tutkittiin kuvan 7 (Nykyisen asemakaavan mukainen halliratkaisu) ja kuvan 10 (Asemakaavaehdotuksen mukainen ratkaisu) pohjalta tehtyjä massamallivertailuja hallin sijoittumisesta tontilla ja niiden vaikutusta kaupunkikuvaan. Pysäköintiä tai uutta kasvillisuutta ei ole malleissa esitetty. Suunnittelualueen rakennusmassojen väliin ja alle jäävä puusto on leikattu pistepilviaineistosta pois, ja maastossa näkyy kasvillisuuden tilalla vaalea taso, joka myötäilee maaston nykyistä korkeusasemaa.

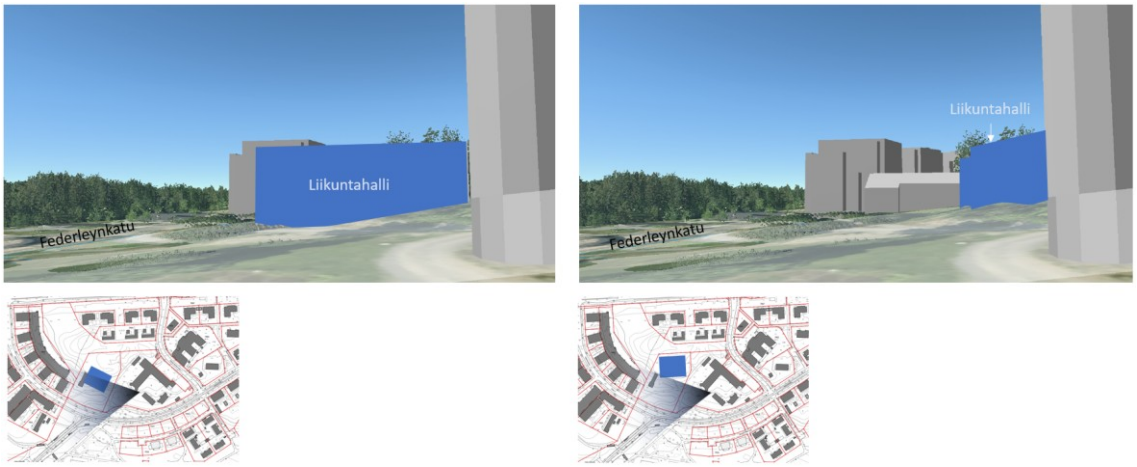
Alla olevissa kuvissa näkyy nykyisen kaavan mahdollistama ratkaisu vasemmalla ja asemakaavaehdotuksen mahdollistama ratkaisu oikealla



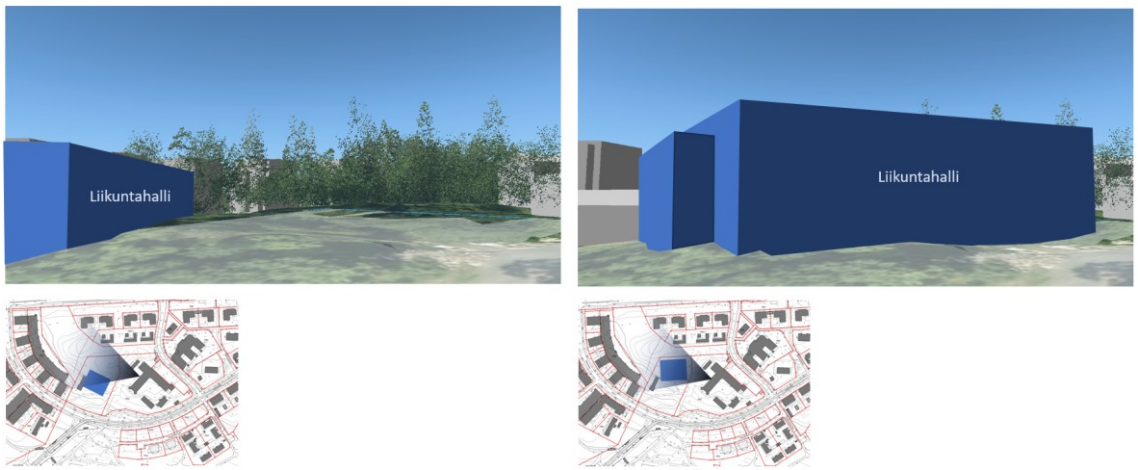
Kuva 9 Raitiotiepysäkin suunnasta kuvattuna maiseman ja kaupunkikuvan kannalta oleellista on, ettei liikuntahallin massan korkeus ylitä navetan tornien korkeutta. Pohjoisrajalle käännetty asemakaavaehdotuksen mukainen massa (oikealla) antaa katumaisemaan avaruutta ja mahdollistaa pidempien näkymien syntymisen.



Kuva 10 Federleynkadulta tarkasteltuna tontin keskivaiheilla oleva nykyisen kaavan mukainen liikuntahalli (vasemmalla) haastaa navetan tornien maisemallista asemaa. Pohjoisrajalle käännetty, kaavaehdotuksen mukainen, massa (oikealla) jää liki kokonaan viereisten rakennuksien katveeseen.



Kuva 11 Navetan tornien luota katsottuna tontin keskivaiheilla oleva liikuntahalli (vasemmalla) peittää asemakaavassa suojellun myllyrakennuksen. Pohjoisrajalle käännetty, asemakaavaehdotuksen mukainen massa (oikealla) jättää pihapiirin avoimemmaksi.



Kuva 12 Navettarakennuksen vintiltä tarkasteltuna pohjoisrajalla oleva, asemakaavaehdotuksen mukainen, liikuntahalli (oikealla) valtaa maisemaa tontin keskivaiheille sijoitettua nykyisen asemakaavan mukaista ratkaisua (vasemmalla) enemmän.

Asemakaavaehdotuksen mukainen, tontin pohjoisosaan sijoittuva, rajan suuntaiseksi käännetty ratkaisu turvaa parhaiten Sellupuistosta ja Federleynkadulta pohjoiseen avautuvan kulttuurimaiseman säilymisen. Ratkaisu myötäilee myös parhaiten tontin korkeuskäyriä ja rinteen muotoa ja vähentää raskaiden tukimuurien rakentamisen tarvetta ja tai raskaita maaston muokkauksia. Pohjoisrajalla oleva halli näkyy navetalta pohjoiseen katseltaessa eniten, mutta suuren hallin ilmeen laadukkuuden takaamiseksi kaavassa on sekä hallin etelä, että itäsivuilla kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu -merkintä. Hallin ilmettä on mahdollista keventää myös rakennuksien väliin istutettavalla puustolla ja kerroksellisella kasvillisuudella. Hallin ympäristössä on mahdollista säästää jonkin verran olemassa olevaa puustoa ja istuttaa lisäksi uutta latvuspeitteisyyttä turvaavaa puustoa, hallin luontovaikutuksista lisää seuraavassa luvussa.

2.3 Luontovaikutukset

Asemakaavaan liittyvissä selvityksissä alueelta ei todettu sellaisia luontoarvoja, jotka rakentamisen myötä heikentyisivät oleellisesti. Pitkään rakentamattomana säilyneen alueen käyttöönotto muuttaa väistämättä paikallista kasvillisuutta. Ekologiseen yhteyteen kohdistuu paikallisesti kielteisiä vaikutuksia, mutta vaikutuksen ei voida katsoa arvioiden mukaan heikentävän alueellisen viherverkon toimivuutta merkittävästi.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä eteläpohjoissuuntainen ohjeellinen ekologinen yhteys kapenee ja sen luonne väistämättä heikkenee, mutta vaikka vaikutus on kielteinen ei yhteyden tarvitse katketa kokonaan. Huolella suunniteltu pihakasvillisuus ja istutettava puusto voivat palauttaa yhteyttä ja mahdollistaa esimerkiksi liito-oravan liikkumisen Tuomas Antinpojan puistosta etelään kohti Sellupuistoa. Rakentamisen haittoja luontoarvoille on pyritty lieventämään asemakaavamääräyksien avulla. Asemakaavassa on annettu puustoisuutta ja latvuspeitteisyyttä tukevia määräyksiä, jotta kaava-alueen pohjoispuolinen latvuspeitteisyys jatkuisi kohti kaava-alueen eteläpuolelle olevaa Sellupuistoa. Haitallisten vieraslajien torjunta ja niiden leviämisriskit on huomioitu kaavamääräyksellä.

Haittoja voidaan hallita myös jatkosuunnittelussa tehtävien kasvillisuusvalintojen ja pihasuunnittelun avulla. Rakentamisen yhteydessä voidaan huomioida luonnon monimuotoisuus muun muassa valitsemalla paikallisia kasvilajeja, kerroksellisia kasvillisuuskokonaisuuksia ja istuttamalla suureksi kasvavia puita. Huolella suunnitellut rakennetut piha-alueet voivat tarjota ravintoa ja elinympäristöjä esimerkiksi pölyttäjille, linnuille ja piennisäkkäille.

Kaavan toteuttamisesta ei arvioida aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia alueellisen viherverkon toimivuuteen tai luonnon monimuotoisuuden kokonaisuuteen.

Rakentamisesta aiheutuu myös ilmastovaikutuksia materiaalituotannon, maanrakennuksen ja liikenteen seurauksena. Vaikutuksia voidaan vähentää käyttämällä uusiomateriaaleja, vähä-hiilisiä rakennusmateriaaleja, suosimalla lyhyitä kuljetusmatkoja sekä säilyttämällä ja lisäämällä kasvillisuutta. Päästöjä voidaan vähentää vähähiilisten rakennusmateriaalien käytöllä, kestävien kulkumuotojen edistämisellä sekä kasvillisuuden lisäämisellä. Lähellä sijaitseva raitiotiepysäkki tukee tulevan käyttäjäkunnan mahdollisuuksia suosia kestävää liikkumista ja osaltaan vähentää hankkeen aiheuttamia liikenteen päästöjä.

Arvio kiinteistön 7903–7 hiilijalanjäljestä

Kaava-alueesta on laadittu Planect-työkalulla laskelma, jossa on huomioitu vain liikuntahallin kiinteistön 7903–7 osuus alueesta. Laskelmassa ei ole huomioitu Niemen kartanon navettarakennuksen ja sen pihapiirin kiinteistön 7903–8 tai pysäköintialueen ja muuntamotonttien 7903–9, 10 ja 11 osia, koska niiden rakennuskantaan ei kohdistu muutoksia.

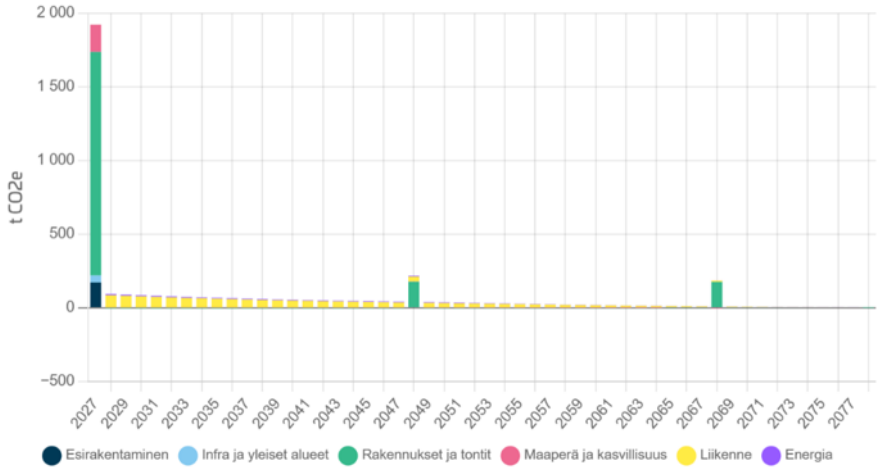
Laskelma sisältää tiedon rakentamisen, toimintojen ja aluevarausten nykyisestä määrästä sekä kaavan myötä tapahtuvasta mahdollisesta muutoksesta. Liikuntahallin tontin

osalta hankkeen laskennallinen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) 50 vuoden tarkastelujaksolla on noin 4 146 t CO_2e. Suurimmat päästölähteet ovat rakennusvaihe ja käytön aikainen liikenne. Kerrosneliöitä kohti tarkasteltuna hankkeen hiilijalanjälki on noin 31 CO_2e vuodessa ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. -1,5 kg CO_2e / k-m^2 / vuosi. Ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti hiilijalanjälki ilmoitetaan positiivisena ja hiilikädenjälki negatiivisena lukuna.

Hankkeen hiilijalanjälki on laskennallisen 50 vuoden tarkastelujakson aikana 4 146 t CO2e. Hankkeen hiilijalanjälki koostuu rakennuksien ja tontin rakentamisesta (49 %), hankkeen elinkaaren aikaisesta liikenteestä (37 %) sekä osin esirakentamisesta (4 %), maaperän ja kasvillisuuden muokkaamisesta (5 %) sekä käytön aikaisesta energian kulutuksesta (5 %).

Suuri osa hiilijalanjäljestä 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 hiilijalankädenjälkeä muodostuu muun muassa alueelle istutettavasta kasvillisuudesta ja rakenteisiin sitoutuvasta hiilidioksidista (192 tCO2e). Sitowisen kehittämä Planect-ohjelma laskee alueelle tapahtuvan muutoksen, eikä huomioi ennallaan säilyviä elementtejä, kuten tontilla säilyvää puustoa. Hankkeen lopullinen hiilijalanjälki muodostuu rakennussuunnittelun myötä tehtävien ratkaisujen perusteella.



Kuva 13 Planect-työkalun laskelma rakennushankkeen vaikutuksesta hiilijalanjälkeen 50 vuoden aikajaksolla. Vuosiluvut kuvaajan vaaka-akselilla.

2.4 Vaikutukset maisemaan

Kaava-alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön ja vaikutuksia maisemaan on kuvattu myös luvuissa 2.1 ja 2.2.

Uusi liikuntahalli muodostaa uuden kerrostuman kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Niemen kartanon ympäristöön. Maisemallisesti alueen arvo liittyy kiinteästi sen sijaintiin metsäisen ja avoimen maiseman vaihettumiskohdassa.

Maisemallisia vaikutuksia on hallittu rakennusten korkeutta rajoittavilla määräyksillä sekä julkisivujen laatua koskevilla määräyksillä. Niemen kartanon rakennuksille on osoitettu suojelumääräykset, ja navetan tornien asemaa maisemallisena maamerkkinä on turvattu osoittamalla perinteisen pihapiirin piirteitä suojaava merkintä.

Pitkiä näkymälinjoja alueella muodostuu lähinnä liikennealueiden kautta. Etelästä Sellupuiston laaksoalueilta uudelle hallille ja Niemen navettarakennukselle avautuva näkymä tulee tulevaisuudessa ainakin osin peittymään, sitä mukaa kun Federleynkadun eteläpuolen asuinkorttelit rakentuvat. Näkymä navetan torneille tulee säilymään Niemen kartanon raitiotiepysäkin suunnasta, jossain määrin Sellupuiston mäkialueilta sekä pilkahduksina kaava-alueen pohjoispuolisten kortteleiden kautta.

2.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Raitiotien liikennöinti on muuttanut suunnittelualueen liittymiä Federleynkadun suuntaan ja yksi asemakaavamuutoksen oleellinen tavoite on muodostaa turvallinen liittyminen Federleynkadun suunnasta sekä kiinteistölle 7903–7 ja 7903–8. Liittymän sijainnista on laadittu sopimukset kaupungin omistaman kiinteistön 7903–7 ja yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön 7903–8 kesken, ja tällä asemakaavamuutoksella vahvistetaan liittymän sijainti sen nykyiselle paikalle.

Uusi liikuntahalli tulee lisäämään alueella liikkuvien ihmisten määrää ja sitä kautta kasvattaa liikennettä jonkin verran. Alueelle saavutaan henkilöautolla, jalkaisin, pyörällä sekä joukkoliikenteellä. Raitiotiepysäkki sijaitsee kaava-alueen ja suunnitellun liikuntahallin eteläpuolella ja oletettavaa onkin, että hallin tulevat käyttäjät tulevat käyttämään myös raitiotieyhteyttä. Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat arviolta kokonaisuutena kuitenkin maltillisia ja hallittavissa.

Kaavan toteuttaminen tukeutuu olemassa oleviin teknisen huollon verkostoihin sekä katuverkkoon. Rakentamisen aikana lähiympäristössä voi esiintyä tilapäisiä liikennejärjestelyjä, jotka voivat vaikuttaa kulkureitteihin. Vaikutuksia voidaan vähentää huolellisella työmaasuunnittelulla ja tiedottamisella.

2.6 Vaikutukset talouteen

Asemakaavamuutoksen keskeiset kaavataloudelliset vaikutukset liittyvät rakennusoikeuden lisäämiseen liikuntahallin toteuttamiseksi kaava-alueen länsiosassa sijaitsevalla kiinteistöllä. Kaava hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä vähentää uusien verkostojen rakentamistarvetta ja tukee kustannustehokasta yhdyskuntarakennetta. 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.

Liikunnan palveluverkkosuunnitelman mukaisesti alueella on tarvetta uusille sisäliikuntatiloille. Uusi liikuntahalli lisää alueella asioivien ihmisten määrää ja voi samalla kasvattaa myös lähialueen yritysten asiakaspotentiaalia. Kaavan ei arvioida heikentävän merkittävästi yritystoiminnan toimintaedellytyksiä, vaan sen vaikutukset ovat elinkeinotoimintaa tukevia.

2.7 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Uudet liikuntapalvelut edistävät asukkaiden hyvinvointia ja monipuolistavat alueen liikunnan harrastamismahdollisuuksia.

Tulevaisuudessa rakennetun halliympäristöalueen aktiivisempi käyttö voi lisätä koettua turvallisuutta verrattuna nykyiseen, odottavassa tilassa olevaan ympäristöön. Samalla alueen lisääntyvä käyttäjämäärä voi toki lisätä yksittäisten käytöshäiriöiden esiintymistä, mutta kaavan kokonaisvaikutuksen voidaan arvioida olevan turvallisuutta parantava ja positiivinen.

Liikuntahallin toiminnasta voi aiheutua jonkin verran ääntä ympäristöön, mutta vaikutukset painottuvat päiväaikaan ja äänimaailman voidaan katsoa olevan luonteeltaan tavanomaista kaupunkiympäristöön kuuluvaa toimintaa. Rakentamisen aikana voi esiintyä väliaikaista melua, pölyä ja tärinää, jonka haittoja voidaan hallita hyvällä työmaasuunnittelulla ja tiedottamisella.

2.8 Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Kuten yllä kuvattiin kaava lisää liikunta- ja harrastusmahdollisuuksia alueella sekä parantaa palveluiden saavutettavuutta eri käyttäjäryhmille.

Liikuntahallin sijoittuminen olemassa olevan joukkoliikenteen, kävely- ja pyöräilyverkoston yhteyteen tukee eri väestöryhmien mahdollisuuksia käyttää alueen palveluita ja asukkaiden aktiivista elämäntapaa. Alueen toiminnallinen monipuolistuminen lisää lähialueen käyttömahdollisuuksia niin lapsille, nuorille kuin aikuisillekin.

2.9 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uusi liikuntahalli on omiaan lisäämään alueen yhteisöllistä toimintaa ja tarjoaa uusia mahdollisuuksia liikuntaan, harrastamiseen ja kokoontumiseen.

Niemen kartanon rakennusten sekä vanhan myllyrakennuksen suojelu vahvistaa alueen kulttuuriperinnön säilymistä ja muodostavat alueelle tunnusomaisen identiteetin. Rakennussuojelun ja uudisrakentamisen sovittaminen kulttuuriympäristöön tukee alueen historiallisen identiteetin säilymistä ja tekee kulttuuriympäristöstä hahmotettavan osan kaupunkirakennetta.

2.10 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

3 Havainnollistavat suunnitelmat

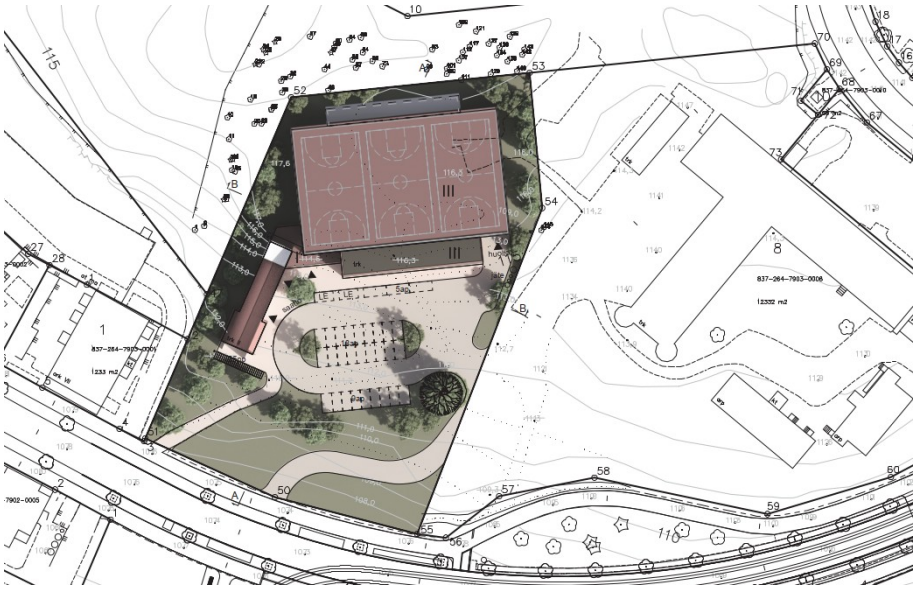
Kaavatyön aikana liikuntahallitontille (kiinteistö 7903–7) on laadittu viitesuunnitelma sekä pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. Kaavamuutoksessa ei esitetä merkittäviä muutoksia kiinteistön 7903–8 tai kiinteistöjen 7903–9, 10 ja 11 maankäyttöön, kyseiset kiinteistöt ovat mukana asemakaavamuutoksessa, jotta kiinteistöille saadaan määritettyä turvalliset liittymäjärjestelyt. Koska korttelin 7903 kiinteistöille 8–11 ei esitetä merkittäviä muutoksia ei niille ole laadittu viitesuunnitelmia tai tehty viherkerroinlaskelmia.

Suunnitelmia on kehitetty kaupungin eri yksiköiden sekä maakuntamuseon ohjauksessa. Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma on laadittu Arkkitehdit Kontukoski Oy:n viitesuunnitelmien pohjalta. Viite- ja pihasuunnitelmia on mielekästä tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Suunnitelmat sisältyvät asemakaava-aineistoon.

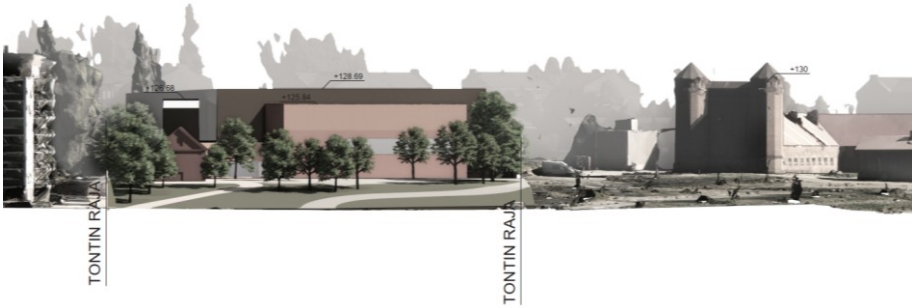
3.1 Viitesuunnitelma, kiinteistö 7903–7

Viitesuunnitelmassa on esitetty liikuntahallin ja ajoyhteyksien sijoittuminen tontilla sekä hallin korkeusasema suhteessa naapuritonttien rakennuksiin. Suunnitelmassa esitetty ajoyhteys noudattelee aiemmin tehtyjen sopimuksien sekä nykyisen tilanteen mukaista jo rakennettua ajoyhteyttä.

Suunnitelmassa vanha myllyrakennus on otettu osaksi liikuntahallin toimintoja. Hallin vapaakorkeus on 10 metriä ja muodostuva liikuntatila mahdollistaa monipuolisesti erilaisten urheilulajien harrastamisen. Rakennukseen on suunniteltu myös 120 henkilön teleskooppikatsomo. Rakennuskokonaisuudessa on yhteensä 2800 k-m^2 (lisäksi kaava mahdollistaa 20 k-m^2 muuntamon). Viitesuunnitelmassa tontille on sijoitettu 32 autopaikkaa, joten mitoituksen mukaisesta 38 autopaikan vaateesta, 6 autopaikkaa jää sijoitettavaksi Matilda Niemen kadun varrella yhteiskäytössä olevalle LPA-alueelle.



Kuva 14 Asemapiirustus, jossa esitetään liikuntahallin, yhteyksien ja pysäköinnin sijoittuminen tontille. Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy.



Kuva 15 Julkisivupiirustus, jossa esitetään liikuntahalli ja sen korkomaailma suhteessa viereisiin rakennuksiin. Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy.

3.2 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, kiinteistö 7903–7

Pihasuunnitelmaa päivitettiin asemakaavan ehdotusvaiheessa lisäämällä puustoisuutta tontin itärajalle. Tontin pohjois- ja länsireunoilla on metsäkasvillisuutta tukevia istutuksia. Tontin kaakkoisosa on avointa kasvipeitteistä aluetta, jotta naapuritontilla sijaitsevat Niemen navetan tornit säilyvät maisemadominantteina raitiotiepysäkin suuntaan.



Kuva 16 Pihasuunnitelma noudattaa edellä esitellyn viitesuunnitelman esittämää ratkaisua.

Pihasuunnittelun aloituskokouksessa viherkertoimen tavoitetasoksi asetettiin 0,8. Suunnitelman mukainen viherkerroin ylittää tavoitetason, ollen 0,88. Ylitys on seuraus kaavan tavoitteesta säilyttää alueen latvuspeitteisyyttä mahdollisimman paljon. Suunnitelmassa tontilla on pyritty säilyttämään isoja puita sekä olemassa olevaa maapohjaa, sekä istuttamaan uutta puustoa.

4 Selvitys alueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Niemenrannan kaupunginosassa ja sen pinta-ala on 22 282 m^2.



Kuva 17 Kaava-alue rajattuna keltaisella viivalla vuoden 2025 ilmakuvan päälle.

4.1 Sijainti maisemarakenteessa / kaupunkirakenteessa

Suunnittelualueen maasto viettää kumpuillen kohti etelää. Suunnittelualueen itä- ja koillisosat ovat maaperältään hiekkamoreenia (kuvassa 20 kellertävällä merkittyä aluetta), luoteisosa suunnittelualueesta on kalliomaata (kuvassa 20 punaisella merkittyä aluetta). Suunnittelualueen alavimmat osat, etelä ja lounaisrajojen tuntumassa. Alavat alueet ovat maaperältään savimaata (kuvassa 20 sinisellä merkittyä aluetta). Suunnittelualueen korkeus vaihtelee, ollen pohjoisosissa 117 metriä meren pinnan yläpuolella ja Federleynkadun varressa 107 m mpy.



Kuva 18 Suunnittelualueen sijainti osoitettu maaperä- ja topografiakartan päällä punaisella ympyrällä.

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 päiväkoti. Eteläpuolelta suunnittelualuetta rajaa Federleynkatu, jonka eteläpuolella on Sellupuiston lisäksi niin ikään 2010-luvulla valmistuneita kerrostaloja ja luhtitaloja, joista osa on vielä rakentumatta tai niitä rakennetaan parasta aikaa.

4.2 Kuvaus luonnonympäristöstä: alueen luonne, erityiset arvot

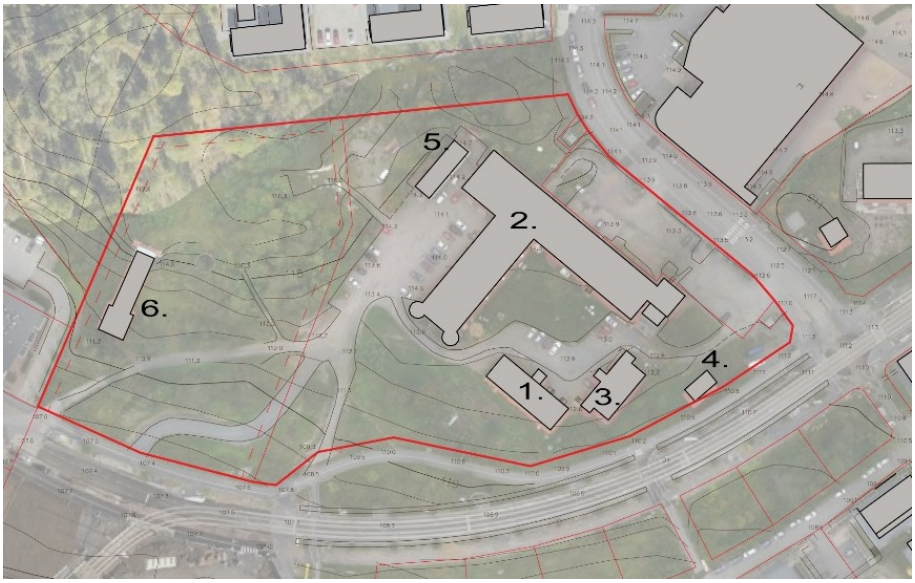
Niemenranta on nykytilassaan voimakkaasti kehittyvä uusi asuinalue. Suunnittelualue sijaitsee rakennetussa ympäristössä Tuomas Antinpojan puiston ja Sellupuiston välissä, Federleynkadun pohjoispuolella. Tuomas Antinpojan puisto on itä-länsisuuntainen kerrostalojen välissä oleva kapea metsäinen kaistale suunnittelualueen pohjoispuolella ja Sellupuisto, joka sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella ja on luonteeltaan avoin ja laaja viheralue Näsijärven rannalla. Suunnittelualue sijoittuukin avoimen ja latvuspeitteisen alueen rajalle.

Suunnittelualueella tehdyssä luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksessä todetaan, että selvitysalueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka olisivat alueen maankäytössä velvoittavia. Alueen puustoiset kuviot eivät ole luonnontilaisen kaltaisia tai erityisen edustavia.

4.3 Kuvaus rakennetusta ympäristöstä: alueen luonne, erityiset arvot

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 ydinosan 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 19 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 Niemen jäätyä toistamiseen leskeksi, hän myi vuonna 1887 tilan omistajuuden Ahlström Oy:lle. 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 20 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 21 Birger Federleyn suunnittelema punatiilinen navetta- ja tallirakennus kuvattuna lännen suunnasta kesällä 2024. Navetan päädyn kaksi tornia muodostavat vaikuttavan julkisivun maisemassa.



Kuva 22 Niemen mylly ja sen puurakenteinen laajennusosa kuvattuna etelän suunnasta kuvattuna kesällä 2024.

Niemen kartanon alueesta vuonna 2011 laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa Niemen pihapiirin rakennukset (kuva 13, s. 24) on arvotettu 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 vaihettumiskohdassa.

4.4 Väestö ja palvelut

Joukkoliikenne

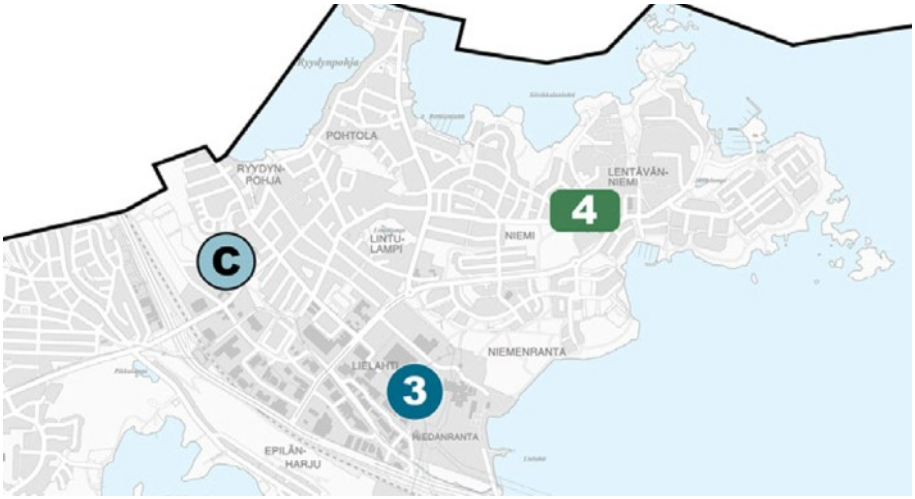
Kaava-alueen ympäristö kehittyy tällä hetkellä voimakkaasti. Raitiotie keskustasta Lentävänniemeen aloitti liikennöinnin tammikuussa 2025. Joukkoliikenteen yhteydet alueelle ovat erinomaiset. Noin 100 metrin etäisyydellä suunnittelualueen pohjoispuolella kulkevaa Lielahdenkatua pitkin kulkee tiivis linja-autoliikenne 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 päiväkoti 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 25 kohde C), Lentävänniemen kenttä (kohde 4) ja Hiedanrannan skeittihalli (kohde 3). Palvelutarjonta on jokseenkin vaatimatonta verrattuna Tampereen muiden alueiden tarjontaan. Kaupungin laajentuessa 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 liikuntatilojen tarjontaan tuovat myös peruskorjausten yhteydessä parannettavat koulujen ja päiväkotien piha-alueet sekä salitilat, sillä koulujen ja päiväkotien salit voivat toimia alueellisina lähiliikuntapaikkoina.



Kuva 23 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 (2025) mukaan alueen ilmanlaatu on hyvä. Vuosikeskiarvona NO2-pitoisuus eli typpidioksidipitoisuus asettuu kaava-alueella 5–10 µ/m^3 välille, EU:n vuosiraja-arvon ollessa 20µg/m^3. PM2.5 kuvaa pienhiukkaspäästöjä, ja WHO:n antama vuosiohjearvo on 5 µg/m^3 ja kaava-alueella vuotuinen keskiarvopitoisuus on 4,5–5 µg/m^3. PM10 pienhiukkasten vuosikeskiarvo on kaava-alueella alle 6 µg/m^3 ja WHO:n antama vuosiohjearvo 15 µg/m^3.

4.5 Suunnittelualueen maanomistus

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

4.6 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 Setlementti ry on vuonna 1945 perustettu yhdistys. Rientola-keskuksessa tarjotaan muun muassa vapaa-ajan harrastuksia, erilaisia kursseja ja tapahtumia. Rientolan Setlementti ry:n omistuksessa rakennuksiin on tehty laajoja rakennusten säilymiseen tähtääviä kunnostustöitä. Viereinen tontti 7 on kaupungin omistuksessa. Tontilla sijaitseva Niemen kartanon myllyrakennus on ollut tyhjillään pitkään ja tontin kasvillisuus on villiintynyttä.

Niemenrannan asukasluku on kasvanut jo viime vuosina voimakkaasti ja kasvu jatkunee voimakkaana myös lähitulevaisuudessa. Raitiotie aloitti liikennöinnin vuoden 2025 alussa ja sen varteen Federleynkadulle 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 valokuvattiin keväällä 2026.



Kuva 24 Valokuva otettu raitiotien Niemen kartano -pysäkiltä kohti punatiilisiä navetan torneja, jotka ovat selkeä maamerkki alueella. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 25 Valokuva kaava-alueen länsipuolella, Federleynkadun varrella olevia kerrostaloja kohti. Kerrostalot ovat valmistuneet 2010-luvulla. Niemen kartanon myllyrakennuksen punatiilinen pääty näkyy lehdettömien puiden takana kuvan oikeassa reunassa. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 26 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 rakenteilla oleva kaksikerroksinen rakennus. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 27 Valokuva Matilda Niemen kadun ja Federleynkadun risteyksestä kohti itää. Kuvan vasemmassa laidassa näkyvät kaava-alueen ulkopuolelle jäävät Niemen kartanon alueen tiilinen virkamiesasunto ja aitta. Federleynkadun oikealla puolella on nelikerroksinen 2010-luvun lopulla valmistunut nelikerroksinen kerrostalo. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 28 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 pyöreää kulmaa. Päiväkodin takana on punatiilinen harjakattoinen Niemen kartanon alueen sauna. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



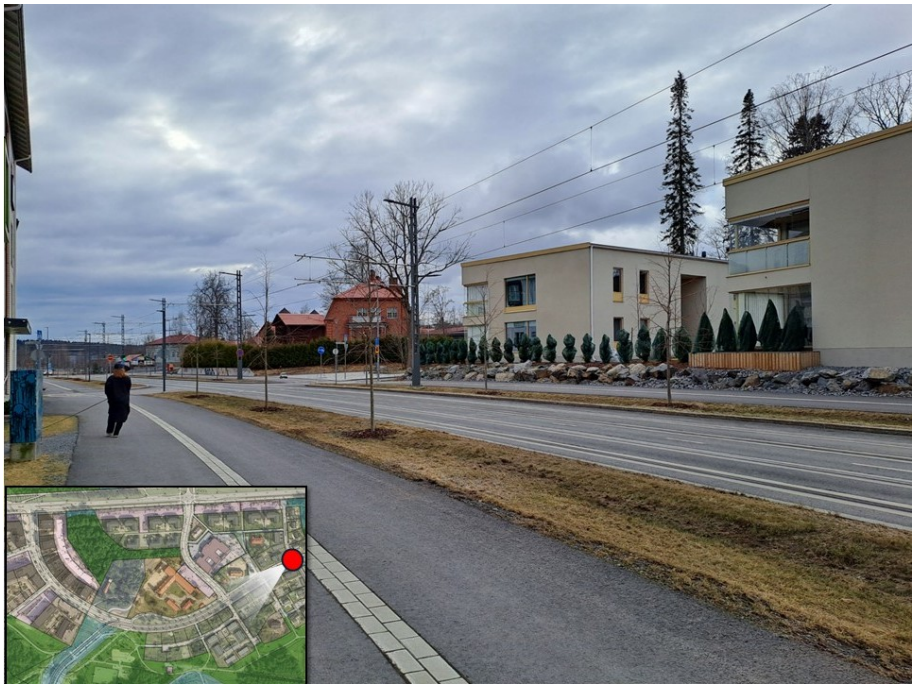
Kuva 29 Valokuva Lielahdenkadulta kaava-aluetta kohti sen pohjoispuolisten asuinkortteleiden välistä. Niemen navetan tornit näkyvät lehdettömänä aikana rakennusten välistä pitkälle. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 30 Valokuva Tuomas Antinpojan puistosta kohti suunnittelualuetta. Etualalla kiinteistön nro 8 aluetta ja takana kiinteistön nro 7 aluetta. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 31 Valokuva päiväkodin ja Niemen kartanon alueen saunarakennuksen välistä Puuputkenpolulta kohti kaava-aluetta ja Niemen navettaa. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 32 Valokuva Federleynkadulta kohti länttä. Oikeassa laidassa etualalla on 2020-luvulla valmistuneet vaaleat asuinrakennukset. Niiden takana näkyy Niemen kartanon virkamiesasunto ja sen takana oleva vaaleansininen puurakennus on kaava-alueella sijaitseva Niemen kartanon vieraspytinki. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 33 Valokuva Sellupuistosta kohti pohjoista. Sellupuiston suojaviheralue muodostaa loivan avoimen kummun. Kuvanottopaikan ja kaava-alueen välissä sijaitsee 1–3 kerroksisia asuinrakennuksia sekä Federleynkatu. Tulevaisuudessa uusia asuinrakennuksia tulee rakentumaan Federleynkadun varteen lisää. Navetan tornit kohoavat maisemassa puiden latvojen sekä kaava-alueen länsipuolella olevien kerrostalojen kattojen tasolle. Uusien asuinrakennusten valmistumisen jälkeen tornien näkyvyys Sellupuistosta tulee olemaan rajoitetumpi. Kartta esittää valokuvan ottopaikan ja suunnan.



Kuva 34 Valokuva Sellupuistosta kohti pohjoista, kuva otettu kummun ja Federleynkadun välissä olevasta notkelmasta. 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.

5 Asemakaavaa ohjaavat suunnitelmat

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

5.1 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.

5.2 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 Federleynkatua pitkin on osoitettu kulkemaan pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö, lisäksi Federleynkatua 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 kestävyyttä tulee kehittää sekä ekosysteemipalveluiden tarjontaa vahvistaa. Viher- ja virkistysalueiden sekä rantojen saavutettavuutta kävellen, pyörällä ja julkisella liikenteellä tulee edistää.) Alue sijaitsee Näsijärven valuma-alueella.

5.3 Asemakaavatilanne

Alueella on vahvistettu vuonna 2013 asemakaava nro 8434. Asemakaavassa kiinteistölle 7903–7 on osoitettu 2000 k-m^2 rakennusoikeutta urheilu- ja liikuntapalveluja 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.

5.4 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.

5.5 Tonttijako

Alueella oleva tonttijako säilyy nykytilanteen kaltaisena.

5.6 Pohjakartta

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

6 Suunnittelun lähtökohdat

Ennen asemakaavamuutoksen käynnistymistä

Vuonna 2018 alueella käynnistyi asemakaavamuutos nro 8715. Silloin tutkittiin myös muita maankäytön vaihtoehtoja, myös asumista. Kaavamuutoksen laatimisesta luovuttiin vuonna 2021 alueen kiinteistön omistajan aloitteesta.

Vuonna 2023 kuulutettiin vireille asemakaavamuutos nro 8971

Asemakaavan 8971 tavoitteena on tontin 7903–7 osalta rakennusoikeuden lisääminen Niemenrannan liikuntahallin rakentamiseksi sekä varmistaa raitioliikenteen johdosta turvalliset liittymäjärjestelyt Federleynkadun suunnasta 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 etelä-pohjoissuuntaisen ohjeellisen puustoisen ekologisen yhteyden säilyminen.

Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan mukaisella ratkaisulla saadaan turvattua turvalliset ajoyhteydet Federleynkadulta sekä tontille nro 7 että tontille nro 8.

Kulttuuriympäristöön liittyvät tavoitteiden mukaisesti asemakaavassa on annettu Niemen kartanon rakennuksille suojelumerkinnät ja lisäksi osoitettu pihapiiriä turvaavia merkintöjä.

Asemakaavatyön valmistelun aikana alueelta laadittiin selvityksiä, joiden perusteella asemakaavassa on annettu aluevarauksia, jotka turvaavat muun muassa ekologisen pohjois-eteläsuuntaisen yhteyden säilymistä ja luonnonympäristöön liittyvien tavoitteiden toteutumista.

7 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan aloitusvaihe oli nähtävillä 8.12.2023 - 19.1.2024 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana saatiin palautetta yhteensä 6 kappaletta.

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa – ovat nähtävillä 21.5.-11.6.2026 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana saatiin kaksi kommenttia ja kaksi mielipidettä.

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

7.1 Aloitusvaiheen palaute ja niiden vastineet

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

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

<u>Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</u>

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 7.4.2026. Viranomaisneuvottelun muistio sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.

<u>Pirkanmaan liitto</u>

palaute:
Pirkanmaan liitto ei anna viranhaltijapäätöstä ko. nähtäville 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. Kaavaselostukseen 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 kasvillisuuteen 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 on ok.

Vastine:
Hulevesiyksikön kanssa on järjestetty erilliskeskusteluja hulevesien hallinnasta ja asemakaavavaiheen selvitystarpeesta ja todettu, että muun muassa tontin muodosta ja raken-

tamisen laajuudesta johtuen kaavaa voidaan edistää pihasuunnitelman ja perusmuotoisten hulevesimääräysten turvin. Hankkeeseen ryhtyvältä vaaditaan tarkemmat hulevesisuunnitelmat suunnitelmat rakentamislupavaiheessa.

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.

7.2 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.4.2026. Neuvottelun muistio sisältyy asemakaava-aineistoon.

7.3 Valmisteluvaiheen palaute ja niiden vastineet

Asemakaavan valmisteluvaiheessa 21.5.-11.6.2026 oli nähtävillä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos, asemakaavaluonnoksen selostus, seurantalomake, viranomaisneuvottelun muistio ja selvitysaineistoa. Nähtävillä olon aikana saatiin kaksi kommenttia ja kaksi mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa palautetta antoivat Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Rientola-säätiö sr / Rientola Kerhola Oy ja yksityishenkilö.

Pirkanmaan liitto

Kommentti:
Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavaluonnoksen laadinnassa on otettu huomioon maakuntakaavan sisältö ja pyritty riittävällä tavalla edistämään Niemen kartanoalueen arvojen säilymistä ja kehittämistä. Liitto ei katso aiheelliseksi antaa lausuntoa nyt nähtäville asetetusta kaava-aineistosta.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo

Kommentti:
Rakennetun kulttuuriympäristön ja maisemallisten arvojen vaalimisen näkökulmasta aineisto on kehittynyt myönteisesti. Niemen myllylle osoitettu suojelumerkintä sr-33 on onnistunut ratkaisu, tosin riittää, että merkinnän osoittaa tiilirunkoiselle osalle. Pirkanmaan maakuntamuseon tietojen mukaan esim. navetta- ja tallirakennuksessa on otettu laajasti käyttöön ullakkokerroksen tiloja, joten lukuja voi olla tarpeen tarkastaa. Niemen kartanon ja asuntoalueen asema maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä tulisi näkyä kaavakartalla. Selostuksessa on kiitettävästi kuvattu kaupunkikuvan nykytilaa ja kulttuuriympäristöön kohdistuva vaikutusten arviointi on suppea, mutta asianmukainen. Viitesuunnitelman havainnekuvia tulisi täydentää

Vastine:
Suojelumerkinnän rajausta täsmennetty siten että se sisältää vain rakennuksen tiilirunkoisen osan.
Rientolan toiveesta heidän omistaman kiinteistön (7903–8) osalta on poistettu kaavaluonnoksessa mukana olleet aluemerkinnät. Myös suojeltujen rakennusten rakennusoikeuksien määrät on samasta syystä pidetty ennallaan.
Kaavakartalle lisätty uusi yleismääräys: Alue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Niemen kartano ja asuntoalue). Alueiden rakentamisessa ja suunnittelussa tulee huomioida ympäristön arvojen säilyminen.
Kaava-aineistoa on täydennetty uusilla havainnekuvilla.

Rientola säätiö sr / Rientola Kerhola Oy

Mielipide:
Karjarakennus jää alisteiseksi uuden liikuntahallin vierellä. Liikuntahallin sijainti on liian lähellä tontin rajaa ja sallittu korkeusasema huomattavan korkea. Ei määräystä p-11 pysäköintialueesta, ei s-17 merkintää tontin rajalle ja pesuhallin rakennusoikeus tulisi olla 200 k-m2. 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.

Vastine:
Asemakaavamuutos ei ota kantaa uuden liikuntahallin mahdollisiin toimijoihin.
Liikuntahallin koko on perusteltu alueen tarvitsemien liikuntatilojen ja ennustetun väestönkasvun valossa.

Yksityishenkilö:

Mielipide:
Liikuntahalli on alueelle toivottu ratkaisu.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

7.4 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden vastineet

Täydentyy hyväksymisvaiheessa

8 Tehdyt selvitykset

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- liito-oravaraportti (2024)
- Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys (2024)
- Puustokartoitus (2024)
- 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)

8.1 Liito-oravaraportti (2024)

Asemakaava-alueella ja sen pohjoispuolisessa Tuomas Antinpojan puistossa kartoitettiin liito-oravalle soveltuvat pesäpuut ja kulkureitit. Selvityksen mukaan alueelle ei sijoittunut liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Selvityksen tekohetkellä selvitysalueelta on liito-oravalle mahdollinen kulkuyhteys ainoastaan pohjoisen suuntaan Lielahdentien yli. Tosin pohjoisenkin suuntaan parhaimmassakin tien ylityskohdassa puuton vyöhyke on noin 30 metriä leveä. Toimivia kulkuyhteyksiä itään tai länteen ei ole ja myös yhteys etelän suuntaan Federleynkadun yli 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. Puiston liito-oravalle soveltuvat alueet tulisi kuitenkin 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 Tuomas Antinpojan puistosta kohti etelää Sellupuistoon on turvattu tontin 7903–7 osalta kaavassa puustoisuutta ja latvuspeitteisyyttä edellyttävillä merkinnöillä.

8.2 Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys (2024)

Kesällä 2024 kaava-alueelle laadittiin luontoselvitys, jonka tavoitteena oli tunnistaa alueen luontotyypit ja kasvillisuus sekä esiintymien muodostamat laajemmat arvoaluekokonaisuudet ja ekologinen verkosto. Selvityksen mukaan alue on suurilta osin rakennettua ja kulttuurivaikutteista ympäristöä. Vuonna 2005 rajattua silmälläpidettävän keltaapilan esiintymää ei tässä selvityksessä enää 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 kasvillisuusselvityksen 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 parhaimmistoa, ja myös maisemallisesti hienoja. Selvitys suosittelee, että niiden säilyminen huomioitaisiin alueen kaavoittamisessa. Selvitys sisältyy kaavan valmisteluaineistoon.

Asemakaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan alueella tulee vaalia kulttuurihistoriallisia arvoja ja luonnon monimuotoisuutta. Hoitotoimenpiteet, täydennysistutukset, maisemallisten näkymien avaaminen sekä virkistystä palvelevat rakenteet ja varusteet tulee sovittaa hienovaraisesti kokonaisuuteen siten, että otetaan huomioon kunkin osa-alueen erityispiirteet. Toimenpiteissä tulee ottaa huomioon merkittävä kasvi- ja eläinlajisto. Lisäksi kaavassa on määräys haitallisten vieraslajien torjunnasta jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

8.3 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.

Kaava-alueella kasvava maisemallisesti merkittävä koivu sijoittuu asemakaavassa alueelle, joka on osoitettu alueeksi, jolla puustoa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä ja ympäristöön soveltuvalla tavalla täydennettävä. Säilyvät ja korvattavat puut tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

8.4 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. Selvityksessä ei myöskään löydetty tilan rakennuksista selviä merkkejä lepakoiden oleskelusta.

Selvityksen perusteella selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain tarkoittamia, lepakoiden säännöllisessä käytössä olevia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Pohjanlepakoita ruokaili Niemen tilan pihapiirissä ja lajia 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.

8.5 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 maamerkkinä. 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 tyylit, erityisesti Birger Federleyn suunnittelemat rakennukset edustavat arkkitehtuurihistoriaa.

8.6 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 risteyksen kohdilla. Kasvihuoneet ovat inventoinnin mukaan sijainneet lämpökeskuksen eteläpuolella.



Kuva 35 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.

8.7 Myllyrakennuksen tekninen kuntoarvio

Keväällä 2026 laadittiin kiinteistöllä 7903–7 sijaitsevasta 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 vaatii 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.

Kunnostaminen nähtiin lisäselvityksiä vaativana, mutta kuitenkin mahdollisena. Asemakaavassa myllyrakennuksen tiilirunkoiselle osalle on annettu suojelumerkintä.

9 Asemakaavan toteutus

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-aineiston oheismateriaaliin kuuluu kiinteistön 7903–7 uudisrakennusta kuvaava viitesuunnitelma, siihen liittyvä pihasuunnitelma ja viherkerroin laskelma.

Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

10 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.12.2023, tark. 18.52026
- Asemakaavakartta 18.5.2026, tarkistettu 19.10.2026
- Asemakaavan seurantalomake
- Palaute- ja vastineraportti 18.5.2026, täydennetty 19.10.2026
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 7.4.2026

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

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

TAMPERE. FINLAND

LIITE - Yritysvaikutusten arviointi

1. Perustiedot

Niemenranta, Federleynkatu 15 ja Matilda Niemen katu 20 ja 22, asemakaava nro 8971.
Tontille nro 7 osoitetaan uuden liikuntahallin rakentamiseen 2400 k-m^2 ja muuntamolle 20 k-m^2, suojeltua rakennusoikeutta on 400 k-m^2. Tontin nro 8 suojelluille rakennuksille osoitetaan 3365 k-m^2. 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 merkittäviä negatiivisia vaikutuksia yritystoimintaan.
Miten päätöksen positiivisia yritysvaikutuksia voidaan vahvistaa tai negatiivisia lieventää?
Hankkeen ei oleteta aiheuttavan merkittäviä 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 laajemmalta alueelta, 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