



INARO

# Lentävänniemi

## Täydennysrakentamisen periaatteet

Täydennysrakentamisen aluesuunnitelma, luonnos

4.6.2024

Tampereen kaupunki

# Sisällys

Esipuhe.....	3
<b>Täydennysrakentamisen tavoitteet ja lähtökohdat</b>	<b>5</b>
Täydennysrakentamisen tavoitteet.....	6
Suunnittelun lähtökohdat.....	7
<b>Tutkitut täydennysrakentamisen mallit</b>	<b>11</b>
Vaihtoehtojen muodostaminen.....	12
<b>Aluesuunnitelmaluonnos</b>	<b>17</b>
Lentävänniemen täydennysrakentamisen potentiaali.....	18
Aluesuunnitelmaluonnos.....	19
Vaikutusten arviointi.....	29

# Esipuhe

## Suunnittelutilanne

Lentävänniemen kaupunginosassa on kerrostalo- ja pientaloasumista sekä katu- ja puistoalueita. Nykyiset palvelut painottuvat Lielahdenkadun varteen, jossa sijaitsevat koulu, päiväkoti ja kaupalliset palvelut. Lentävänniemen 1970-luvulla rakennettu metsälähiö on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Raitiotie on rakenteilla ja avataan liikenteelle tammi-kuussa 2025.

Raitiotien rakentaminen on lisännyt Lentävänniemen peruskorjausvaiheessa olevien 1970-luvulla rakennettujen kerrostalotaloyhtiöiden kiinnostusta täydennysrakentamiseen. Yksittäisten hanke-esitysten vaikutusten arviointi asemakaavoituksessa on haastavaa ilman laajemman alueen tarkastelua.

Asemakaavamuutosten pohjaksi on nähty tarpeelliseksi laatia tonttien täydennysrakentamista ohjaavat periaatteet Lentävänniemen kehittämisen mahdollisuuksista ja reunaehdoista. Laadittavien täydennysrakentamisen periaatteiden avulla halutaan edistää Lentävänniemen säilymistä vireänä ja viihtyisänä asuinalueena sekä varmistaa taloyhtiöiden tasapuolinen kohtelu.

## Tavoitteet

Tampereen kaupungin strateginen tavoite on edistää täydennysrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suunnittelua ohjaavat keskeiset tavoitteet tulevat kantakaupungin yleiskaavan ja sen vaiheyleiskaavojen voimassa olevasta yleiskaavayhdistelmästä.

Tavoitteena on kaupunginosan kehittäminen ekologisesti, sosiaalisesti, kulttuurisesti ja taloudellisesti kestävästi. Täydennysrakentaminen pyritään sovittamaan tonteille Lentävänniemen paikallisesti arvokkaan metsälähiön

ominaispiirteitä kunnioittaen ja alueen kaupunkikuvaa kohentaen. Alueen asukasmäärän halutaan kehittyvän tasapainoisesti, myös asumisen muotoja halutaan monipuolistaa. Kaupunginosan palvelut halutaan turvata. Puustoisten pihojen luonne ja alueen luontoarvot halutaan säilyttää, eikä rakentamista ohjata viheralueille ja rannoille. Suunnittelussa huomioidaan turvalliset kävelyn ja pyöräilyn reitit raitiotie- ja linja-autopysäkeille. Pysäköinti sovitetaan huolellisesti pihaympäristöön.

## Suunnitelmien rooli

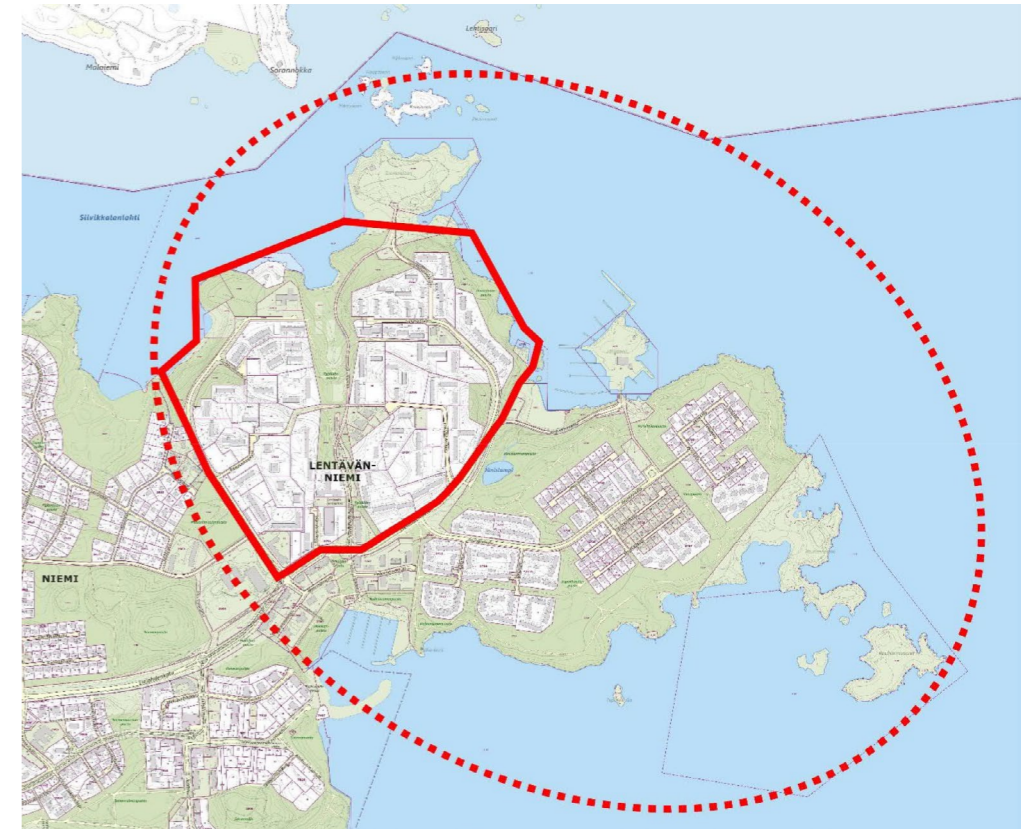
Täydennysrakentamisen periaatteet laaditaan viranomaisia, alueen asukkaita, yhdistyksiä ja taloyhtiöitä kuullen. Täydennysrakentamisen periaatteet on oikeusvaikutukseton yleissuunnitelma, joka ei johda suoraan toteuttamiseen vaan sitä käytetään asemakaavojen pohjana. Tontin rakennusoikeuden lisääminen täydennysrakentamista varten edellyttää asemakaavamuutosta. Asemakaavamuutoksia voivat hakea tonttien omistajat ja niiden vuokraoikeuden haltijat. Suunnitelman tavoitevuosi on 2040.

## Suunnitelma-aineistot

Suunnitelma-aineisto on jaettu analyysiosaan ja suunnitelmaosaan. Analyysiosuus sisältää laajemman alue-analyysin, maisema-analyysin, näkymätutkielman sekä tarkemmat korttelikohtaiset analyysit.

Suunnitelmaosassa esitellään täydennysrakentamisen aluesuunnitelmaluonnos laskelmineen ja avataan suunnitteluprosessia.

Edellä mainittujen aineistojen lisäksi laaditaan tarpeen mukaan erillisselvityksiä.



*Täydennysrakentamisen suunnittelualue on osoitettu yhtenäisellä punaisella viivalla. Nykytila-analyysien likimääräinen aluerajaus on osoitettu punaisella pisteiviivalla.*

### **Tampereen kaupungin työryhmä**

Riikka Rahkonen, projektiarkkitehti, asemakaavoitus  
Susanna Virjo, projektiarkkitehti, asemakaavoitus  
Dani Kulonpää, kaavoitusarkkitehti, yleiskaavoitus  
Taru Heikkinen, erikoissuunnittelija, yleiskaavoitus  
Juha-Matti Ala-Laurila, kehityspäällikkö, kiinteistötoimi/  
kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka  
Jori Alanko, tonttivastaava, kiinteistötoimi/kiinteistöt,  
tilat ja asuntopolitiikka  
Kaisu Kammonen, erityisasiantuntija, kiinteistötoimi/  
kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka  
Marjo Kouvolainen, erityisasiantuntija, kiinteistötoimi/  
kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka  
Anni Nousiainen, ympäristösuunnittelija,  
ympäristönsuojelu  
Kaisa Rantee, erikoissuunnittelija, vihersuunnittelu  
Pekka Stenman, liikenneinsinööri, liikennejärjestelmän  
suunnittelu

### **INARO:n työryhmä**

Sami Heikkinen, arkkitehti, projektin johto  
Anna-Kaisa Aalto, maisema-arkkitehti  
Ville Mellin, projektiarkkitehti  
Juha Riihelä, arkkitehti  
Anni-Mari Anttola, maisema-arkkitehti  
Daniel Reini, suunnitteluassistentti



*Paikantamiskaavio 1:20 000*

# **Täydennysrakentamisen tavoitteet ja lähtökohdat**

# Täydennysrakentamisen tavoitteet

Suunnittelua ohjaavia tavoitteita on listattu hanke-esitteessä 8987. Lisäksi tavoitteita muodostettu ja tarkennettu muun muassa käsittelemällä aluetta ja sen mahdollisuuksia kolmen aihepiirin ja niihin liittyvien kysymysten avulla.

## Metsälähiön henki, kaupunkikuvaja rakentaminen

- Mitkä asiat tekevät Lentävänniemestä metsälähiön?
- Mitkä talotyypit sopivat alueen täydennysrakentamiseen?
- Kuinka korkea rakentaminen voi olla ja vaikuttaako sijainti korkeuteen?
- Miten suhtaudutaan purkavaan uudisrakentamiseen, esimerkiksi rivitalotonttien tehostamiseen olevia rakennuksia purkaen?
- Tonteilla on muotonsa, sijaintinsa ja luonnonolosuhteidensa puolesta varsin erilaiset lähtökohdat täydennysrakentamiseen. Miten tulisi suhtautua yhtiöiden tasavertaiseen kohteluun?
- Mitä muita rajoituksia täydennysrakentamiselle tulisi asettaa?

## Maisema, viheralueet ja yhteydet

- Voiko keskuspuistoverkon ulkopuolisia, asemakaavoitettuja viheralueita muuttaa rakennettaviksi tonttialueiksi?
- Mitkä seuraavista tonteille sijoittuvista reiteistä (ja mahdollisesti myös niiden lähiympäristöistä) tulisi muuttaa julkiseksi viheralueiksi?
- Onko jalankulun tai pyöräilyn reiteissä puutteita ja missä ne ovat?
- Tuleeko kortteleissa olla säilyä metsäisiä osia, joilla on metsänpohjan kasvillisuutta? Riittääkö metsälähiön tunnelmaan pelkkien metsäpuiden säilyttäminen ja maanpinnan muuttaminen esim. nurmikoksi tai toiminnallisiksi alueiksi?

- Tulisiko maanvaraisilla pysäköintialueilla lisätä puuistutuksia, vaikka siinä menetettäisiin pysäköintipaikkoja? Miten ja missä paikat korvattaisiin?
- Mitkä kortteleiden / tonttien puustoiset osat tulisi säilyttää ekologisina yhteyksinä?

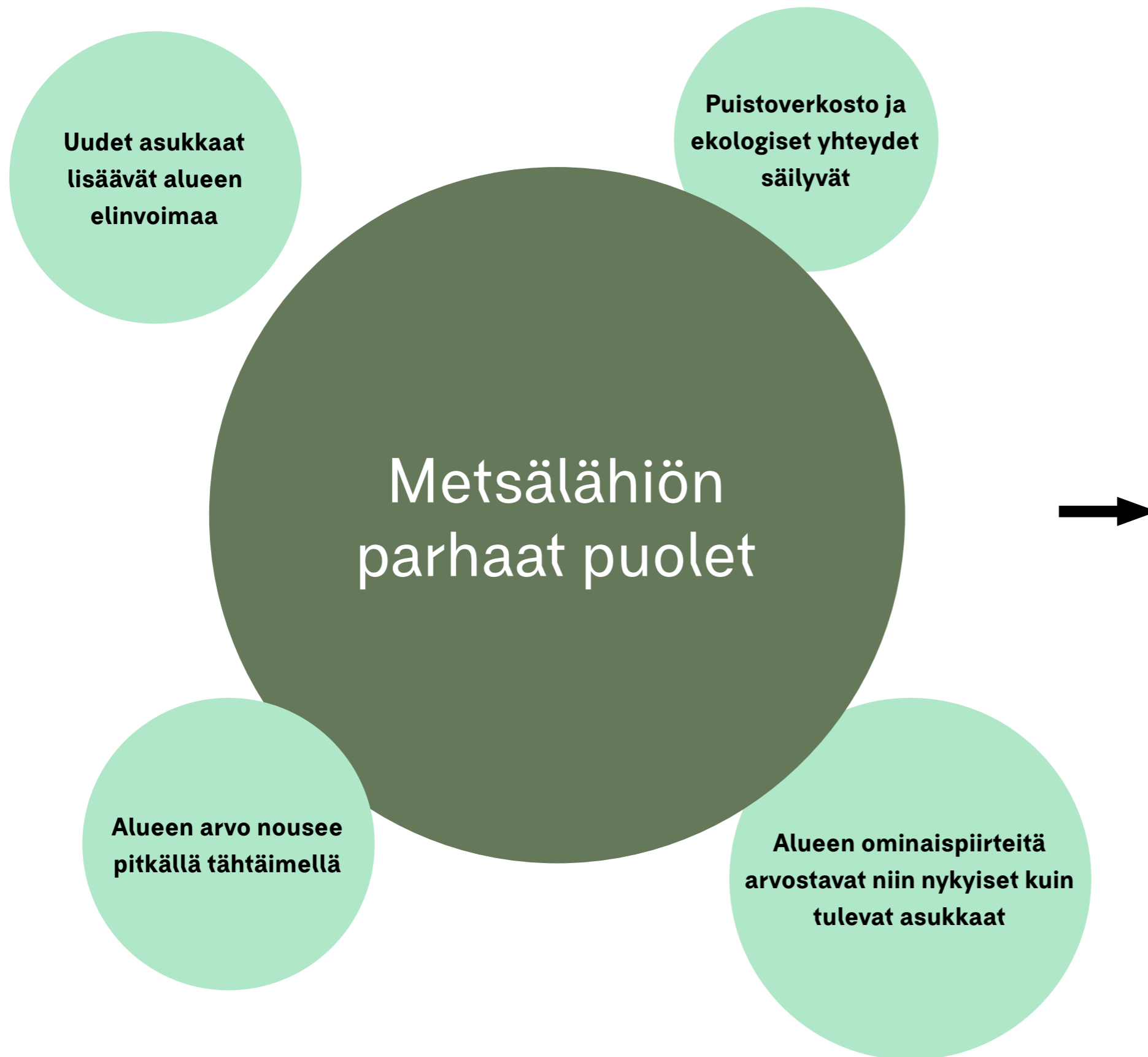
## Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti

- Onko nykyinen katuverkko riittävä täydennysrakentamista ajatellen?
- Tulisiko pysäköintialueiden sijaita jatkossakin ensisijaisesti kadun varressa, kuten alkuperäisessä asemakaavassa?
- Mitä pysäköintivaihtoehtoja pitäisi tarkastella täydennysrakentamisen yhteydessä?
- Mitkä alueet ja reitit tulisi säilyttää autottomina?
- Saavatko pysäköintialueet laajentua nykyisestä, vai tulisiko pysäköintiä ensisijaisesti tehostaa nykyisten alueiden sisällä (esim. rakenteellisin ratkaisuin)?

## Muodostuneita tavoitteita

- Täydennysrakentamishankkeet ovat toivottavia, mutta sitä toteutetaan nykyiseen rakenteeseen mukautuvana ja metsälähiön vetovoimatekijöitä vaarantamatta
- Nykyistä asuinrakennuskantaa ei pureta
- Täydennysrakentamista tutkitaan lähtökohtaisesti useamman tontin kokonaisuuksina parhaiden aluetta palvelevien ratkaisumallien löytämiseksi
- Viheralueita, ekologistia yhteyksiä sekä reittejä on tarkasteltava tonttirajat ylittävinä kokonaisuuksina.
- Kaupungilla on vahva tahtotila puustoisuuden ja metsäisyyden säilyttämisestä. Puustoa pyritään aktiivisesti lisäämään myös rakennetuilla alueilla ja kaduilla viher- ja ekologisten yhteyksien turvaamiseksi ja parantamiseksi.
- Täydennysrakentamisen ja ratikan vaikutusta reittien käyttöpaineeseen ja toimivuuteen on arvioitava. Muutokset tulee yhteensovittaa metsälähiön kokonaisuuteen.
- Liikennealueet eivät kasva ja pysäköintiä kehitetään nykyisillä alueilla (keskusta-alueella poikkeuksia)
- Lisärakentaminen ja sen tuottama pysäköinti on mitoitettava ja ratkaistava siten, ettei se ole ristiriidassa keuhkokaa- viomallin mukaisen metsälähiön ja luontoarvojen kanssa.

# Suunnittelun lähtökohdat



Nykyisistä ja tulevista asunnoista on näkymä metsään tai vehreälle pihalle.

Uudet asukkaat "rahoittavat" yhtiöiden remontteja ja ylläpitävät palveluita

Lisärakentaminen toteutetaan siten, että viheralueiden arvot eivät vaarannu.



Liikkumisympäristö säilyy selkeänä ja turvallisena kaikille käyttäjille.

Pysäköinti sijoittuu myös tulevaisuudessa pääosin keuhkokaavion ulkoreunoille.

Vehreä ympäristö ja sujuvat reitit tukevat kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä.





Joustavat vaihtoehdot mahdollistavat toteutuksen pitkän keston.

Syntyvä kokonaisuus muodostuu toteutuskelpoisista ja kestävästä toteutusmalleista.

Oleva infra hyödynnetään tehokkaasti.

# Lentävänniemen metsälähiön tulevaisuuden vetovoimatekijät



Luonnon ja rannan läheisyys, väljät näkymät ikkunoista ja parvekkeelta



Sujuva raideyhteys keskustaan, liikkumisen helppous



Kohtuullinen hintataso, mahdollisuus lisäneliöihin

# Tutkitut täydennysrakentamisen mallit

# Vaihtoehtojen muodostaminen

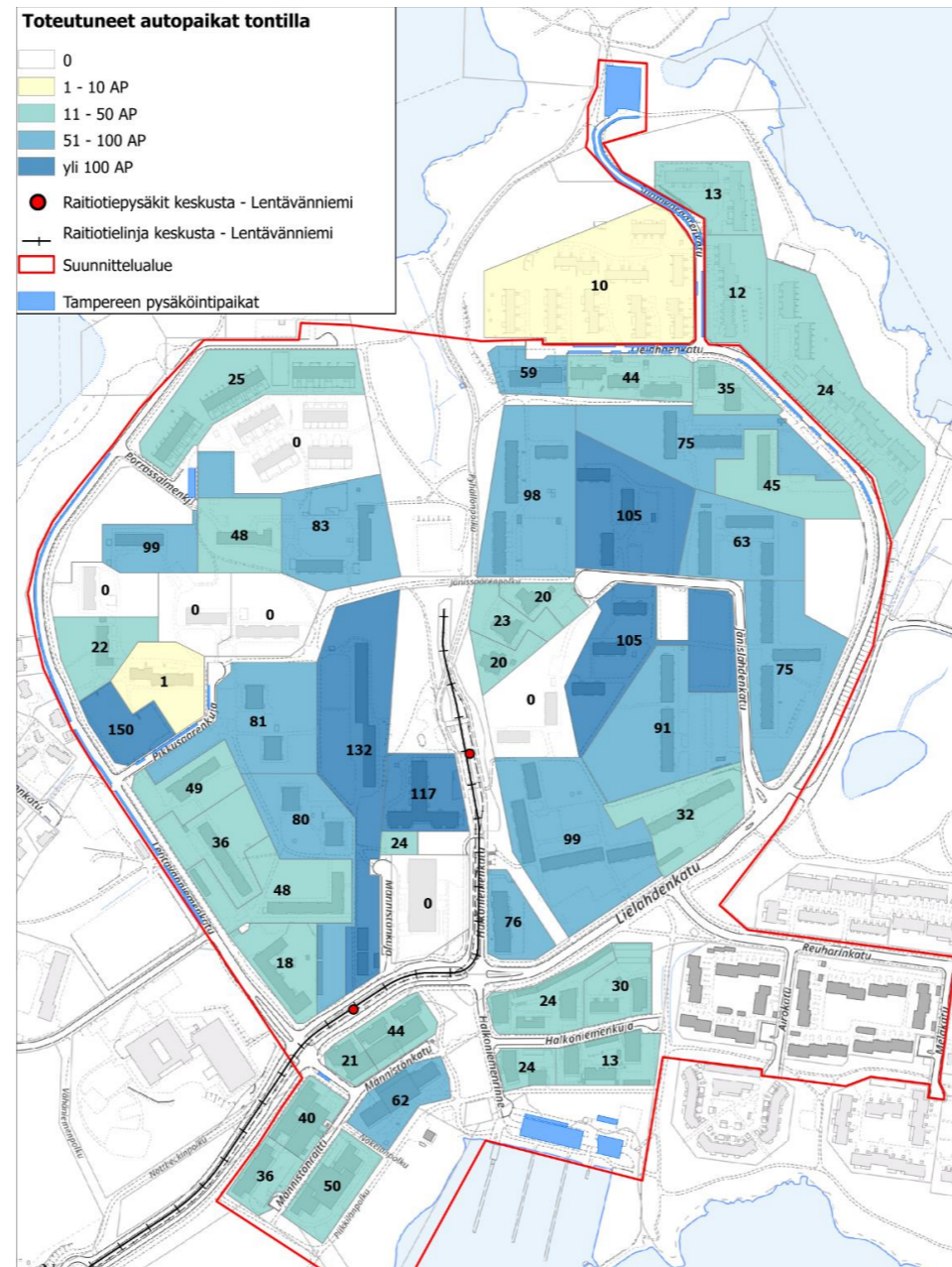
Lentävänniemen keuhkokaavioalueen tonteilla ja kortteleilla on hyvin vaihtelevat lähtökohdat täydennysrakentamiselle. Suurin vaikutus täydennysrakentamisen potentiaaliin on alueen luonnonolosuhteilla, etenkin maastonmuodoilla ja ekologisilla yhteyksillä sekä nykyisten pysäköintialueiden kehittämismahdollisuuksilla.

Suunnittelualueelle ei tavoitella Lentävänniemen keskustan viireillä olevien hankkeiden tai keskustan eteläpuoleisten uudisalueiden korttelitehokkuutta. Tavoitteena on luoda metsälähiön hengen, vetovoiman ja asumisviihtyvyyden säilyttäviä täydennysrakentamisen ratkaisuja, jotka samalla olisivat taloyhtiöille myös taloudellisesti toteutuskelpoisia.

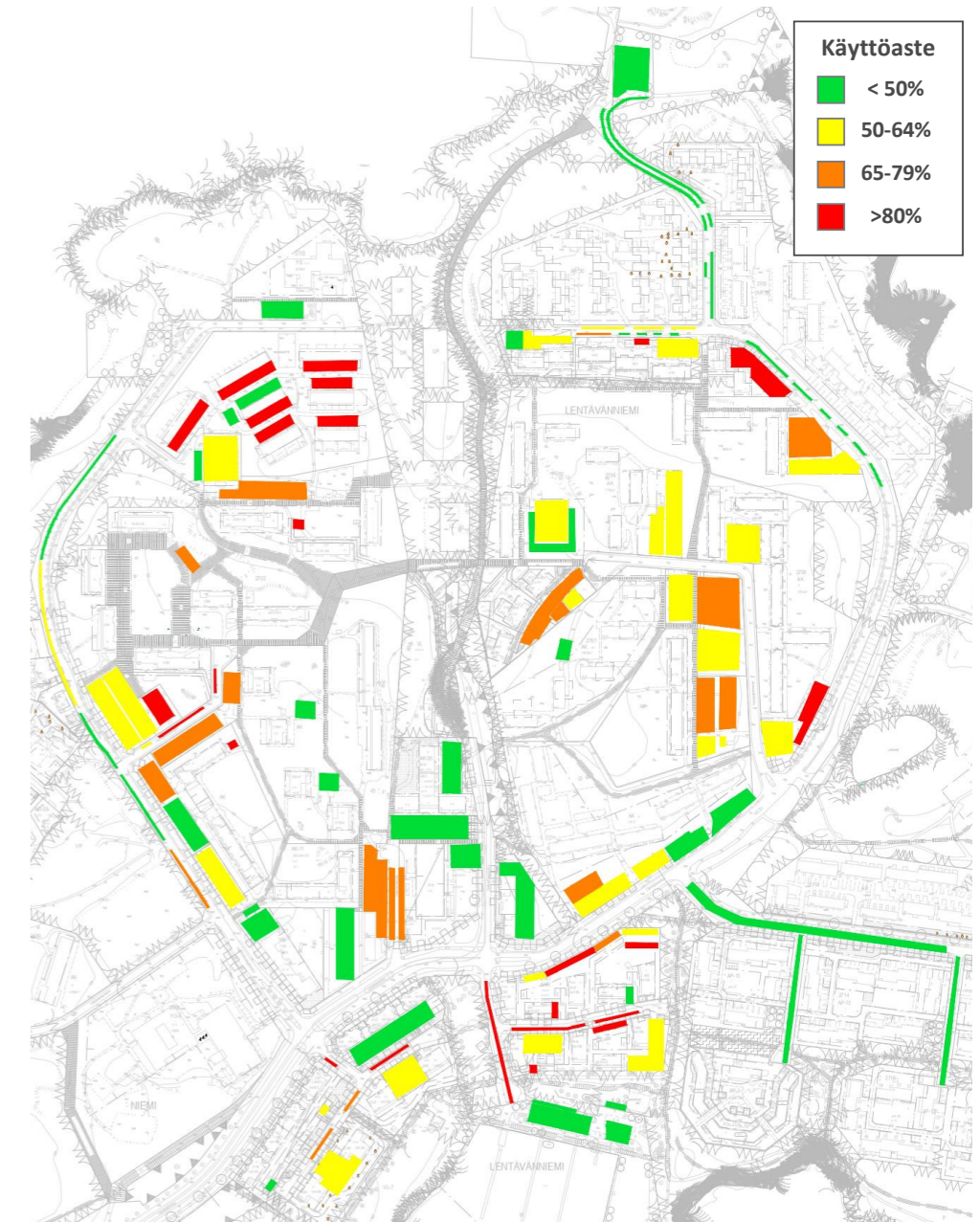
Maastokäyntiin ja lähtötietoihin perustuvan korttelianalyysin, tuoreen pysäköintiselvityksen (SitoWise) ja tavoitetyöpajan pohjalta luotiin suunnittelun alkuvaiheessa kolme vaihtoehtoista täydennysrakentamisen mallia.

Ensimmäisissä luonnoksissa tutkittiin rakentamisen tapoja, määriä ja typologioita sekä näiden edellyttämiä pysäköintiratkaisuja. Lisäksi versioissa esiintyi taloyhtiöiden välisiä vaihtelevia yhteistyömalleja sekä täysin itsenäisiä ratkaisuja.

Kaikissa vaihtoehdoissa huomioitiin myös hanke-esitteestä tullut palaute. Erityistä huomiota on kiinnitetty metsäluonnon ja virkistysalueiden säilymiseen sekä täydennysrakentamisen määrään ja sijoittamiseen niin, että asumisviihtyvyys, asukkaiden hyvinvointi ja alueen vetovoima ei vaarannu.



Toteutuneet pysäköintipaikat tonteilla, kuva: SitoWise



Pysäköintialueiden käyttöaste arkiyönä, kuva: SitoWise

# Malli A

- ei uusia pysäköintipaikkoja
- uusi pysäköintinormi 1/120 k-m<sup>2</sup> antaa mahdollisuuden lisärakentamiseen
- mallissa selvitetty kuinka paljon uusia asukkaita voisi tulla hyödyntämällä pelkästään nykyisiä taloyhtiöiden pysäköintialueita

uusi kerrosala (k-m<sup>2</sup>): 25 200

uusia asukkaita (1as/ 45 k-m<sup>2</sup>): 560



1:4000

# Malli B

- uutta pysäköintinormia täydennetään tarvittaessa pienimuotoisella maantasopysäköinnillä
- täydennysrakentaminen pienimuotoista uudisrakentamista (pienkerrostaloja) ja nykyisten rakennusten korotuksia

uusi kerrosala (k-m<sup>2</sup>): 25 900

uusia asukkaita (1as/ 45 k-m<sup>2</sup>): 575



1:4000

# Malli C

- täydennysrakentamisen määrä muodostuu rakenteellisen pysäköinnin mahdollistavan pysäköintikapasiteetin kautta
- mallissa tutkittu alustavien täydennysrakentamisen periaatteiden mukaista rakentamisen (maksimi)määrää

uusi kerrosala (k-m<sup>2</sup>): 37 750

uusia asukkaita (1as/ 45 k-m<sup>2</sup>): 838



1:4000

# Vaihtoehtojen vertailu

Malleissa A, B ja C on jokaisessa kaupunkikuvallisesta ja alueen hengen sekä luonnonympäristön huomioimisen näkökulmasta hyviä lähtökohtia jatkosuunnitteluun. Asemakaavassa olevat viheralueet on säilytetty koskemattomina, mikä on hyvä periaate.

Kevyemmän lähestymistavan mallit A ja B ovat varsin mielenkiintoisia, mutta etenkin pienempien rakennusyksiköiden laajamittainen hyödyntäminen on epärealistinen lähestymistapa koko alueen suunnitteluun. Kyseisten mallien tuottama kokonaiskerrosala jää myös liian pieneksi joitain yksittäisiä tontteja lukuun ottamatta.

Mallissa C rakentamisen kokonaismäärä on lähempänä tavoiteltavaa. Osa rakenteellisista pysäköintiratkaisuista on todennäköisesti liian kallis toteuttaa ja niiden sijoittelussa on kaupunkikuvallisesti paikoin parannettavaa. Osalle uudisrakennuksista on löydettävissä vaihtoehtoisia sijainteja. Tonttien hankkeet eivät saisi olla sellaisia, jotka tekevät esimerkiksi rakennusten sijoittelun kautta naapuriyhtiön mahdolliset myöhemmät omat suunnitelmat mahdottomiksi.

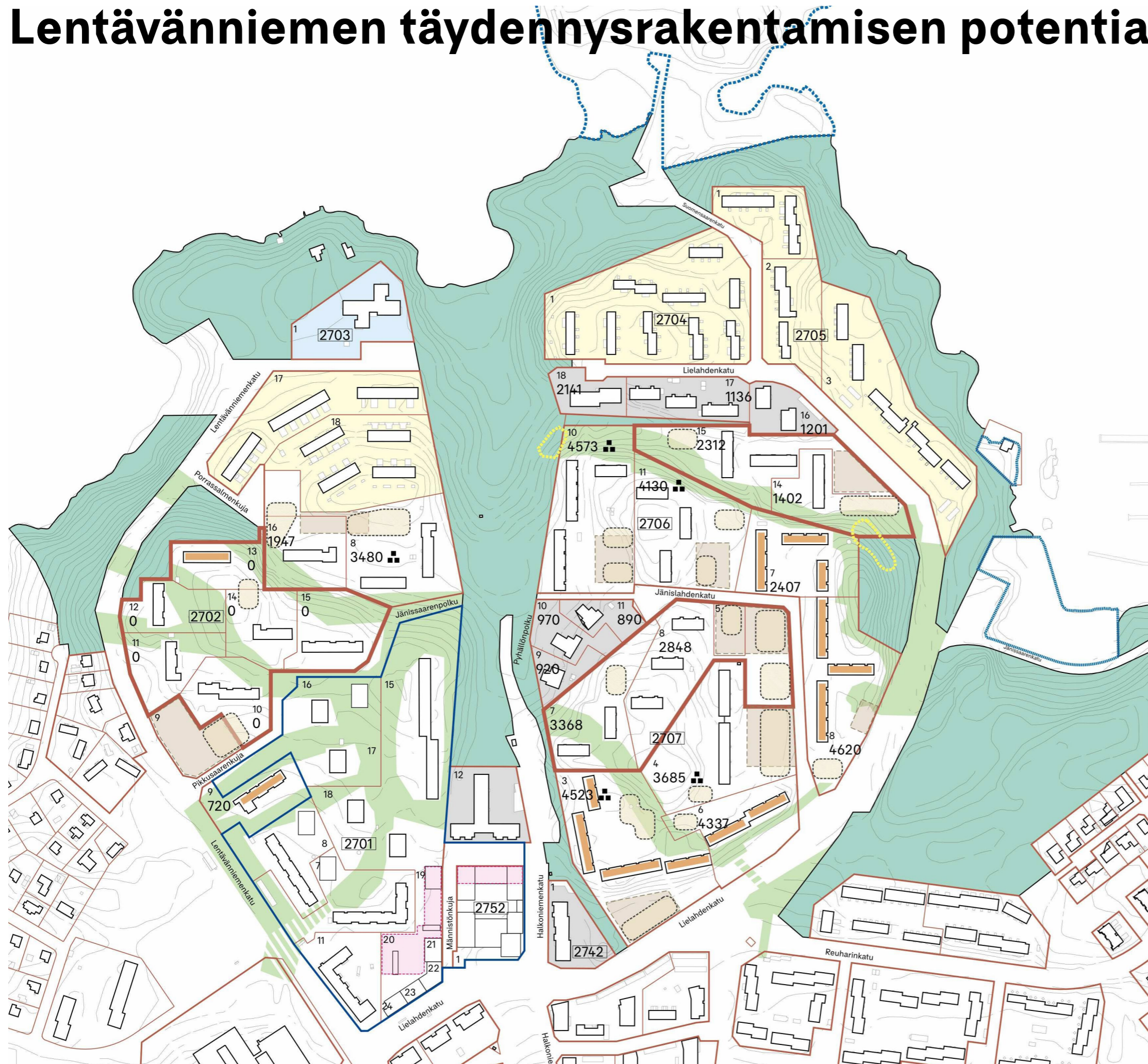
Ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen on laadittu koko suunnittelualueesta lähtötietoihin, analyysiin ja vaihtoehtojen vertailuun sekä vaikutuksiin perustuva kaavio täydennysrakentamisen potentiaalista. Kaavion ja tilaajapalautteen pohjalta on laadittu uusi aluesuunnitelmaluonnos.

Suunnitelma säilyttää Lentävänniemen metsälähiön hengen tuottaen samalla merkittävän määrän täydennysrakentamista. Esitetty ratkaisu vaikuttaa ainoastaan vähäisesti kortteleiden puustoiisiin alueisiin eikä vaaranna alueen ekologisia yhteyksiä. Rakenteellista pysäköintiä on jatkosuunnittelussa hieman lisätty suuremman rakentamisen määrän mahdollistamiseksi.



# Aluesuunnitelmaluonnos

# Lentävänniemen täydennysrakentamisen potentiaali

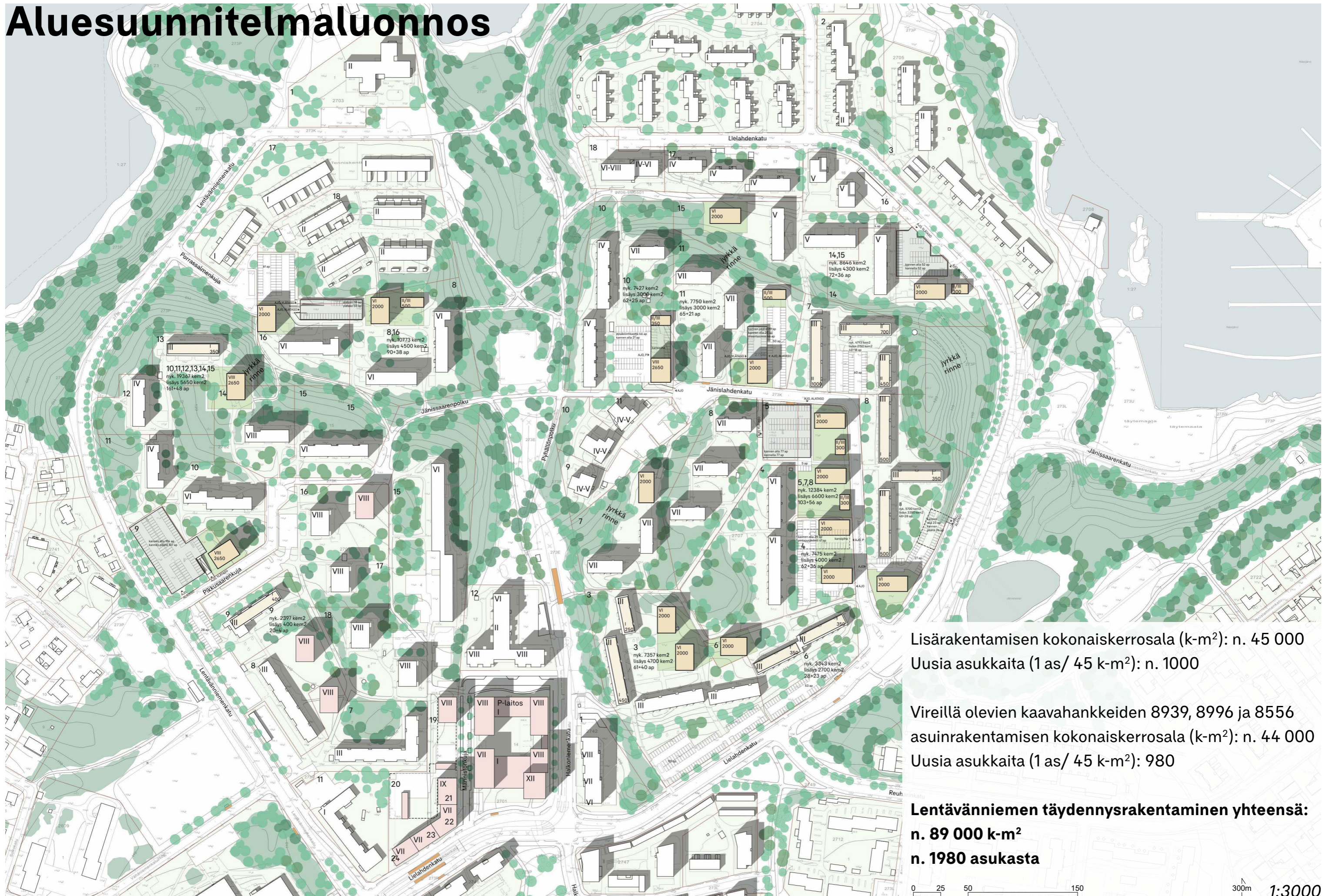


- Säilytettävä ekologinen yhteys.
- Kehitettävä ekologinen yhteys.
- Asemakaavassa oleva viheralue.
- Virkistys- ja vapaa-ajan palvelujen alue.
- Kiinteä muinaisjäännös.
- Mahdollinen täydennysrakentamisen paikka.
- Hissitön rakennus, korotusmahdollisuus rakenteiden salliessa.
- 2701 Korttelin numero.
- 1 Tontin numero ja uuden pysäköintinormin (1ap/120k-m<sup>2</sup>) tuottama potentiaalinen lisärakennusoikeus.
- Tontti, jolla useampia hyviä toteutusmalleja täydennysrakentamiselle.
- Kaupunkikuvallisesti soveltuva sijainti rakenteelliselle pysäköintiratkaisulle. Monin paikoin mahdollisuus hyödyntää maastonmuotoja.
- Vireillä olevan asemakaavahankkeen rakenteellinen pysäköiti.
- Korttelin tai tontin raja.
- Alue, jolla rakentaminen säilytetään 1-2-kerroksisena.
- Alue, jolla ei ole potentiaalia täydennysrakentamiselle.
- Alue, jonka kehityspotentiaalia ei tutkita tässä työssä.
- Aluella asemakaavahanke vireillä tai tulossa vireille.
- Alueen sisällä olevien kiinteistöjen on tehtävä yhteistyötä. Kiinteistöillä on lähtötilanteessa yhteinen pysäköintijärjestely.

Koko alue: täydennysrakentamisen vaatima autopaikkatarve ratkaistaan nykyisillä pysäköintialueilla. Pysäköinti piha-alueilla on sallittu ainoastaan liikuntaesteisille sekä huolto- ja hoivapalveluille.

1:4000

# Aluesuunnitelmaluonnos



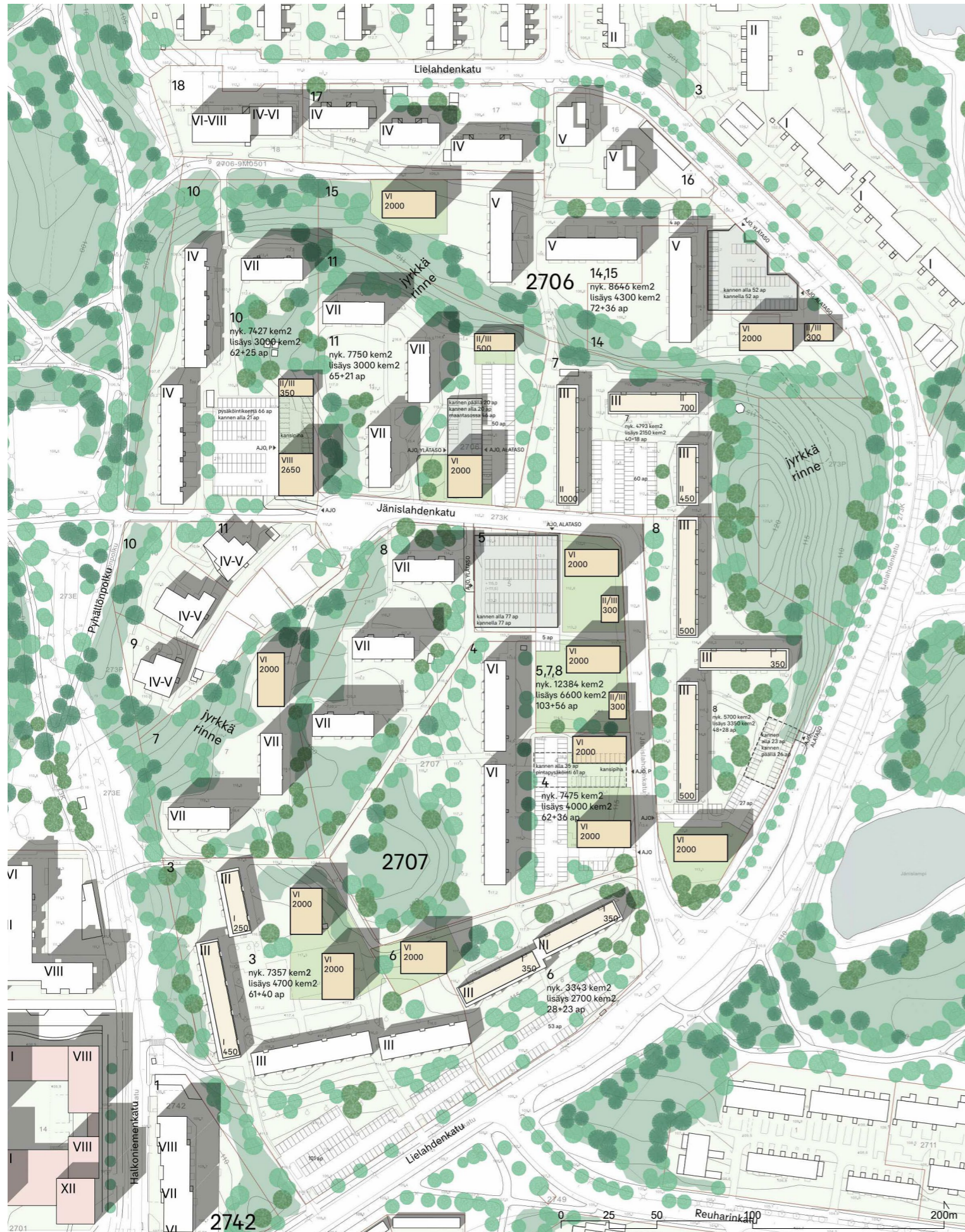
Lisärakentamisen kokonaiskerrosala (k-m<sup>2</sup>): n. 45 000  
Uusia asukkaita (1 as/ 45 k-m<sup>2</sup>): n. 1000

Vireillä olevien kaavahankkeiden 8939, 8996 ja 8556  
asuinrakentamisen kokonaiskerrosala (k-m<sup>2</sup>): n. 44 000  
Uusia asukkaita (1 as/ 45 k-m<sup>2</sup>): 980

**Lentävänniemen täydennysrakentaminen yhteensä:  
n. 89 000 k-m<sup>2</sup>  
n. 1980 asukasta**



# Itäiset korttelit



## 2706

Tontti	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Tontti- tehokkuus	Asuinraken- nuksia (kpl)	Autopaikat (kpl)	autopaikkatarve /120 k-m <sup>2</sup>	1ap
7	9117	4793	0.53	3	63	39.9	7
8	13209	5700	0.43	3	75	47.5	8
10	14761	7427	0.50	3	98	61.9	10
11	12876	7750	0.60	3	105	64.6	11
14	6871	3158	0.46	1	45	26.3	14,
15	11939	5488	0.46	2	75	45.7	
16	3586	2999	0.84	2	35	25.0	16
17	5494	4144	0.75	3	44	34.5	17
18	3142	4939	1.57	1	59	41.2	18
	<b>80995</b>	<b>46398</b>		<b>21</b>	<b>599</b>	<b>386.7</b>	

### Huomiot ja merkintöjen selitykset

Ronteilla 14 ja 15 pysäköinti ei nykytilassa noudata tonttien rajoja.

## 2707

### Lähtötiedot

Tontti	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Tontti- tehokkuus	Asuinraken- nuksia (kpl)	Autopaikat (kpl)	autopaikkatarve /120 k-m <sup>2</sup>	1ap
3	18046	7357	0.41	4	99	61.3	
4	15156	7475	0.49	2	91	62.3	
5	1710	0	0.00	3	36	0.0	
6	8367	3343	0.40	2	32	27.9	
7	9421	5152	0.55	2	75	42.9	
8	13819	7232	0.52	4	105	60.3	
9	2271	1480	0.65	1	20	12.3	
10	3238	1790	0.55	1	23	14.9	
11	2563	1510	0.59	1	20	12.6	
	<b>74591</b>	<b>35339</b>		<b>20</b>	<b>465</b>	<b>294.5</b>	

### Huomiot ja merkintöjen selitykset

Rakentamaton tontti, jolla alueelle osoittamatonta pysäköintiä.

Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä ei toteudu pysäköintialueella.

## 2706

### Täydennysrakentamislaskelma

tontti/ tonttien yhteistyö	nykyinen rakenta- minen k-m <sup>2</sup>	uusi rakenta- minen k-m <sup>2</sup>	ap tarve, kaikki rakentaminen	ap toteuma
7	4793	2150	57.9	60
8	5700	3350	75.4	76
10	7427	3000	86.9	87
11	7750	3000	89.6	90
14, 15	8646	4300	107.9	108

16 tontille ei esitetä täydennysrakentamista

17 tontille ei esitetä täydennysrakentamista

18 tontille ei esitetä täydennysrakentamista

**15800**

## 2707

### Täydennysrakentamislaskelma

tontti/ tonttien yhteistyö	nykyinen rakenta- minen k-m <sup>2</sup>	uusi rakenta- minen k-m <sup>2</sup>	ap tarve, kaikki rakentaminen	ap toteuma
3	7357	4700	100.5	101
4	7475	4000	95.6	96
6	3343	2700	50.4	53
5, 7, 8	12384	6600	158.2	154

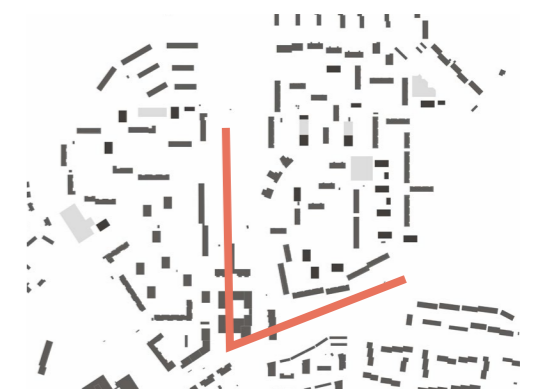
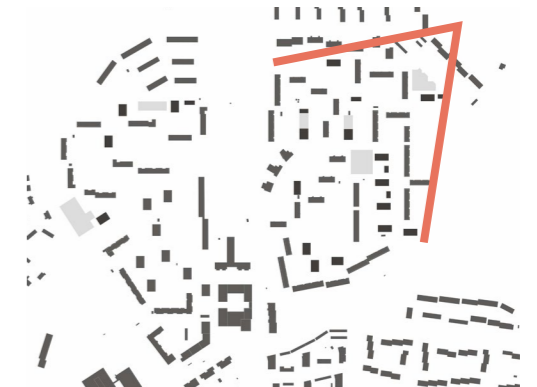
9 tontille ei esitetä täydennysrakentamista

10 tontille ei esitetä täydennysrakentamista

11 tontille ei esitetä täydennysrakentamista

**18000**

1:2500



# Läntiset korttelit



## 2701

### Lähtötiedot

Tontti	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Tontti- tehokkuus	Asuinraken- nuksia (kpl)	Autopaikat (kpl)	autopaikkatarve /120 k-m <sup>2</sup>	1ap
9	4993	2397	0.48	1	26		20.0

## 2702

### Lähtötiedot

Tontti	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Tontti- tehokkuus	Asuinraken- nuksia (kpl)	Autopaikat (kpl)	autopaikkatarve /120 k-m <sup>2</sup>	1ap
8	13066	7080	0.54	2	83		59.0
9	4175	0	0.00	0	150		0.0
10	5974	4080	0.68	1	33		34.0
11	5444	2780	0.51	1	22		23.2
12	4983	2800	0.56	1	36		23.3
13	4633	1840	0.40	1	16		15.3
14	5465	3800	0.70	1	37		31.7
15	6877	4067	0.59	1	54		33.9
16	5465	3693	0.68	1	48		30.8
17	12195	2045	0.17	3	25		17.0
18	13740	2305	0.17	4	37		19.2
<b>82017</b>	<b>34490</b>			<b>16</b>	<b>391</b>		<b>287.4</b>

### Huomiot ja merkintöjen selitykset

Pysäköintitontille ilmoitettu 184 ap, tarve 1ap/as 252 autopaikkaa.

## 2701

### Täydennysrakentamislaskelma

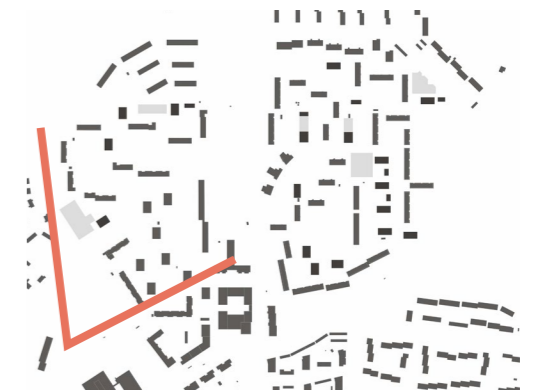
tontti/ tonttien yhteistyö	nykyinen rakenta- minen k-m <sup>2</sup>	uusi rakenta- minen k-m <sup>2</sup>	ap tarve, kaikki rakentaminen	ap toteuma
9	2397	400	23.3	28

## 2702

### Täydennysrakentamislaskelma

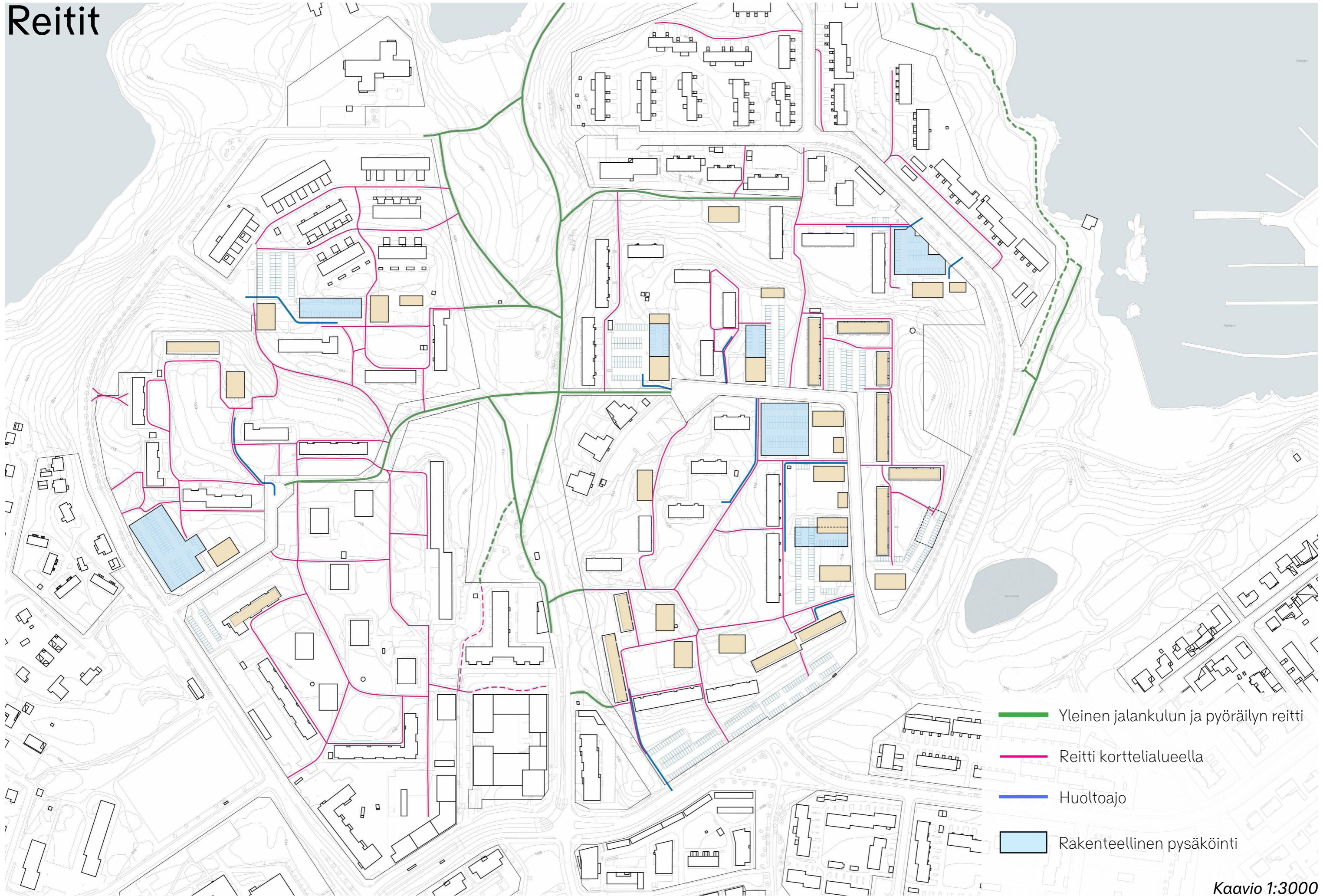
tontti/ tonttien yhteistyö	nykyinen rakenta- minen k-m <sup>2</sup>	uusi rakenta- minen k-m <sup>2</sup>	ap tarve, kaikki rakentaminen	ap toteuma
8, 16	10773	4500	127.3	132
10,11,12,13,14,15	19367	5650	208.5	211
		<b>10150</b>		

1:2500





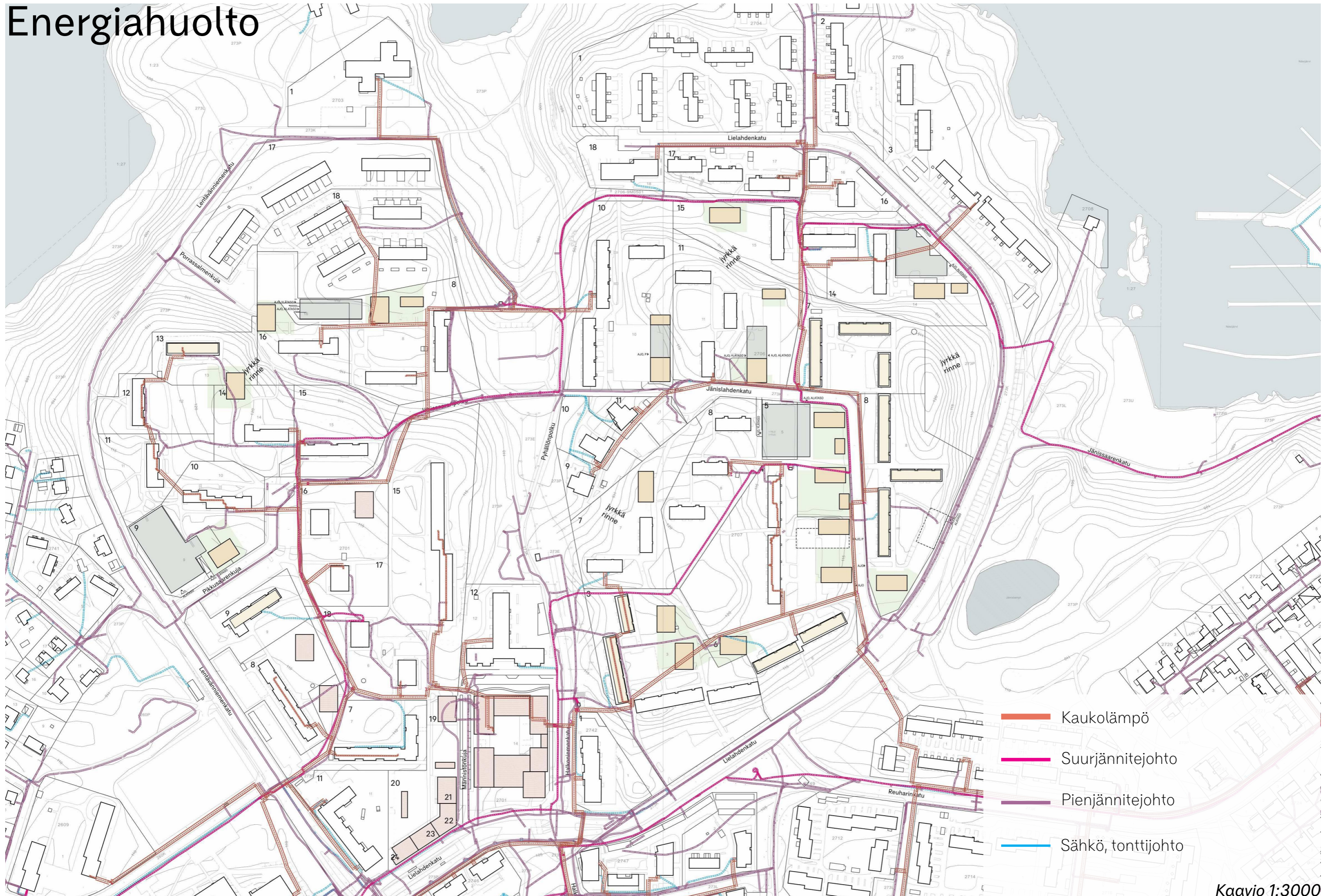
# Reitit



- Yleinen jalankulun ja pyöräilyn reitti
- Reitti korttelialueella
- Huoltoajo
- Rakenteellinen pysäköinti

Kaavio 1:3000

# Energiahuolto



Kaavio 1:3000

# Vesihuolto



Kaavio 1:3000

# Täydennysrakentamisen näkyminen maisemassa



# Vaikutusten arviointi

## Sosiaalinen kestävyys

Lentävänniemen asukasluku lisääntyy vähitellen, vuosien kuluessa, noin 2000 asukkaalla, mikäli kaikki tässä hankkeessa ja vireillä olevissa asemakaavoissa suunnitellut hankkeet toteutuisivat. On myös hyvin mahdollista, että osa esitetyistä täydennysrakentamisesta ei toteudu lainkaan.

Osalle asukkaista ympäristön muutos voi hyvälläkin suunnittelulla olla negatiivinen. Esimerkiksi muutokset ikkunanäkymissä voivat vaikeuttaa täydennyshankkeiden hyväksyttävyyttä ja toteutumista. Toisaalta vanhojen rakennusten korjaamisen kulut ovat suuret ja ilman täydennysrakentamisesta saatavaa kevennystä korjausvastikkeisiin osa asukkaista voi joutua muuttamaan pois. Erityisen hankalaa täydennysrakentamiseen johtava päätöksenteko voi olla niissä yhtiöissä, joissa hanke vaatii yhteistyötä muiden taloyhtiöiden kanssa.

Uudet asukkaat monipuolistavat Lentävänniemen tällä hetkellä vanhempiin ikäryhmiin painottuvaa asukasrakennetta ja tukevat kaupunginosan elinvoimaisuutta. Asukasrakenteen monipuolisuuden turvaamiseksi tulee kiinnittää huomiota asuntojakaumaan, mm. perheasuntojen saamiseksi. Samalla olisi tärkeää saada pidettyä vuokra- ja omistusasumisen suhde tasapainossa sosiaalisen eriytymisen välttämiseksi. Etenkin vuokra-asumisen määrän kasvu koetaan toisinaan uhkaksi täydennysrakentamishankkeissa. Muun muassa rivitaloalueiden säilymisellä on tässä mielessä tärkeä rooli. Täydennysrakentamisen voidaan nähdä jossakin määrin turvattomuutta lisäävänä, jota voidaan kokea esimerkiksi pysäköintilaitoksissa.

Raitiotie lisää Lentävänniemen vetovoimaisuutta asuinalueena ja todennäköisesti myös nopeuttaa täydennysrakentamishankkeita. Raitiotie ja uudisrakentaminen nostavat myös

vanhojen asuntojen kysyntää ja hintoja. Alueen täydennysrakentaminen tarjoaa uusia asumismahdollisuuksia hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja lähellä virkistysalueita myös autottomille kotitalouksille.

## Palvelut

Täydennysrakentaminen luo paremmat mahdollisuudet nykyisten palveluiden säilymiselle sekä uusien syntymiselle. Erityisesti liiketilojen säilyminen Lentävänniemen alueella on ensiarvoisen tärkeää, varsinkin keskeisillä paikoilla. Arjen sujuvuuden ja kotona asumisen tukemisen lisäksi lähipalvelut muodostavat osaltaan hyvää elinympäristöä. Alueen kehittämisessä tulisi varmistaa tiloja eri ikäisten kohtaamiselle ja harrastuksille. Tärkeitä ovat myös toimivat julkisen liikenteen yhteydet Lielahden palveluihin.

## Ekologinen kestävyys

### Yhdyskuntarakenne ja liikenne

Esitetyissä suunnitelmissa asukasmäärä kasvaa vuoden 2025 alussa aloittavan raitiotieyhteyden varressa. Uudisrakentaminen sijoittuu yhdyskuntarakenteessa joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Tehokkaaksi muodostuva joukkoliikenne voi aikanaan vähentää kotitalouksien auton omistamisen tarvetta alueella. Esitetyissä suunnitelmissa pysäköinti ja ajoneuvoliikenteen järjestelyt säilyvät varsin hyvin alueen nykyistä ulkosyöttöistä periaatetta noudattavana. Tärkeät kävely- ja pyöräily-yhteydet eivät olennaisesti muutu.

## Pihapiirit

Rakentaminen on pyritty sijoittamaan vähäpuustoisiin kohtiin, mikäli mahdollista. Pihapiirien täydentyessä puusto tulee kuitenkin vähenemään jonkin verran. Merkittävät ekologiset käytävät on suunnitelmissa säilytetty.

Vihersuunnittelu on tärkeää tontteja kehitettäessä, jotta voidaan jatkossakin taata piha-alueiden toimivuus ja viihtyisyys sekä viherkertoimen toteutuminen. On kuitenkin riski, että vanhat taloyhtiöt eivät rahanpuutteen takia toteuta tarpeellisia pihasuunnitelmia.

Rakentamisen ja lahovikojen vuoksi kaadettavaa puustoa korvaavat uudelleenistutukset ovat tärkeitä ilmastonmuutoksen torjunnassa. Puuston varjostus ehkäisee myös tehokkaasti asuntojen liiallista kuumenemista. Tarkempia puustokartoituksia on syytä tehdä asemakaavavaiheessa.

## Kulttuurinen kestävyys

### Kaupunkikuva ja maisema

Lentävänniemen keskusta on tiivistymässä kaupunkimaisemmaksi. Vireillä olevissa asemakaavoissa tehtävillä ratkaisuilla on suuri merkitys koko alueen luonteelle.

Täydennysrakentamisen periaatetyön suunnitelmissa on noudatettu alueen vallitsevia rakennustyyppejä ja tuotu esitetty myös pienimuotoisempaa asumista mukaan. Nykyisten rakennusten korottaminen sallitaan, vaikka korotusten toteutuminen ei tällä hetkellä ole kovin todennäköistä. Muun muassa joukkoliikenneyhteyksien paraneminen ja sitä kautta alueen arvonnousu voi tulevaisuudessa muuttaa asiaa. Suunnitelmissa esitetyt pistetalot ja toisistaan erillään

olevat lamellitalot sijoittuvat pääosin matalampien rakennusten taakse, jolloin vaikutus katunäkymiin on vähäisempi. Täydennysrakentamisen vaikutus kohdistuu tällöin enemmän pihapiireihin ja paikoin nykyisiin pysäköintijärjestelyihin.

Uudisrakentaminen mahdollistaa uusien arkkitehtuuripiirteiden tuomisen alueelle. Vaikkakaan uudisrakennukset eivät yleensä ole niin siroja kuin vanhat, vanhojen rakennusten saneerausten ja uudisrakentamisen yhteisvaikutuksena voi huolellisella suunnittelulla olla alueen ja ilmettä merkittävästi kohottava vaikutus.

Suunnitelmissa pihapiirit tiivistyvät ja rakenteellinen pysäköinti lisääntyy. Tämä väistämättä muuttaa ympäristöä. Pysäköintilaitosten maisemointiin ja ohjaamiseen tulee panostaa asemakaavavaiheessa, mikä voisi olla yhtenä teemana myös alueen kehitystä ohjaavassa rakentamistapaohjeessa.

Lentävänniemen paikallisesti merkittävä metsälähiöluonne säilyy esitetyillä suunnitelmilla varsin hyvin. Jotta kaupunki- ja maisemakuvallisia vaikutuksia voidaan tarkastella paremmin, tarvitaan suunnittelun myöhemmissä vaiheissa maantason näkymäkuvia.

Alueen arkeologiset kohteet tarkentuvat tulevan selvityksen myötä.

## Taloudellinen kestävyys

Suunnitelmat pyrkivät löytämään tasapainon asuin- ja luonnonympäristön laadun sekä taloyhtiöiden ja rakennusliikkeiden talousyhtälöiden välillä. Merkittävin taloudellinen haaste täydennysrakentamishankkeissa liittyy pysäköinnin järjestelyihin etenkin, jos hanke edellyttää rakenteellisia pysäköintiratkaisuja.

Täydennysrakentaminen aiheuttaa paikoin johtosiirtoja.

## Vaikutusten arviointi täydentyy selvitysten ja saatavan palautteen myötä.